

N° 175

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2002-2003

Annexe au procès-verbal de la séance du 12 février 2003

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction,

Par MM. Dominique BRAYE et Charles GUENÉ,

Sénateurs.

(1) Cette commission est composée de : M. Gérard Larcher, *président* ; MM. Jean-Paul Emorine, Marcel Deneux, Gérard César, Pierre Hérisson, Jean-Marc Pastor, Mme Odette Terrade, *vice-présidents* ; MM. Bernard Joly, Jean-Paul Émin, Patrick Lassourd, Bernard Piras, *secrétaires* ; MM. Jean-Paul Alduy, Pierre André, Philippe Arnaud, Gérard Bailly, Bernard Barraux, Mme Marie-France Beauvils, MM. Michel Bécot, Jean-Pierre Bel, Jacques Bellanger, Jean Besson, Claude Biwer, Jean Bizet, Jean Boyer, Mme Yolande Boyer, MM. Dominique Braye, Marcel-Pierre Cleach, Yves Coquelle, Gérard Cornu, Roland Courtaud, Philippe Darniche, Gérard Delfau, Rodolphe Désiré, Yves Détraigne, Mme Evelyne Didier, MM. Michel Doublet, Bernard Dussaut, Hilaire Flandre, François Fortassin, Alain Fouché, Christian Gaudin, Mme Gisèle Gautier, MM. Alain Gérard, François Gerbaud, Charles Ginésy, Francis Grignon, Louis Grillot, Georges Gruillot, Charles Guené, Mme Odette Herviaux, MM. Alain Journet, Joseph Kergueris, Gérard Le Cam, Jean-François Le Grand, André Lejeune, Philippe Leroy, Jean-Yves Mano, Max Marest, Jean Louis Masson, Serge Mathieu, René Monory, Paul Natali, Jean Pépin, Daniel Percheron, Ladislav Poniatowski, Daniel Raoul, Paul Raoult, Daniel Reiner, Charles Revet, Henri Revol, Roger Rinchet, Claude Saunier, Bruno Sido, Daniel Soulage, Michel Teston, Pierre-Yvon Trémel, André Trillard, Jean-Pierre Vial.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (12^{ème} législ.) : 402, 450 et TA 81

Sénat : 160 et 171 (2002-2003)

Urbanisme.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
EXPOSÉ GÉNÉRAL	6
I. LES MODIFICATIONS DU DROIT DE L'URBANISME	7
II. LA SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS	10
III. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU 1 % LOGEMENT ET AUX HLM	12
IV. LA RÉFORME DES PAYS	13
EXAMEN DES ARTICLES	16
• TITRE 1^{ER} -	16
• <i>Article additionnel avant l'article 1er</i> - (Article L. 121-7 du code de l'urbanisme) - Eligibilité des dépenses d'élaboration de révision ou de modification des documents d'urbanisme au FCTVA	16
• <i>Article 1er</i> - Assouplissement de la règle de constructibilité limitée en l'absence de schémas de cohérence territoriale (SCOT)	16
• <i>Article 1^{er} bis</i> - Compétences exclusives des communes en matière d'élaboration de SCOT	20
• <i>Article 1^{er} ter</i> - Association des départements et des régions à l'élaboration des SCOT	20
• <i>Article 1^{er} quater</i> - Procédure de modification des schémas directeurs et des SCOT	21
• <i>Article 1^{er} quinquies</i> - Retrait des départements et des régions des syndicats mixtes compétents en matière d'élaboration des SCOT	22
• <i>Article 2</i> - Contenu du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	22
• <i>Article 2 bis</i> - Faculté pour le maire de fixer une taille minimale des terrains constructibles	24
• <i>Article 2 ter</i> - (Article L. 123-1-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) - Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrains	26
• <i>Article 3</i> - (Article L. 123-5 du code de l'urbanisme) - Opposabilité des dispositions du PADD	27
• <i>Article 4</i> - (Article L. 123-13 du code de l'urbanisme) - Procédure de modification et procédure de révision des plans locaux d'urbanisme (PLU)	28
• <i>Article 5</i> - Clarification des dispositions transitoires entre les plans d'occupation des sols (POS) et les PLU	31
• <i>Article additionnel après l'article 5</i> - Validation des « révisions d'urgences » en cours	33
• <i>Article 5 bis</i> - Renouvellement urbain au voisinage des aéroports	33
• <i>Article 5 ter</i> - Concertation mise en oeuvre à l'occasion des opérations d'aménagement	35
• <i>Article 5 quater</i> - Régime transitoire applicable aux plans d'aménagement de zone (PAZ)	35
• <i>Article 5 quinquies</i> - Régime du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)	36
• <i>Article 5 sexies</i> - Saisine de l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs sauvegardés	37

• Article 6 - Substitution de la participation pour voirie et réseaux (PVR) à la participation pour voies nouvelles et réseaux (PVNR)	37
• Article additionnel après l'article 6 - Validation des délibérations portant institution de la PVNR, au titre de la PVR	42
• Article additionnel après l'article 6 - (Article 50 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) - Coordination	43
• Article 6 bis - Coordination	43
• Article 6 ter - Possibilité pour les communes non dotées d'un PLU de soumettre à autorisation préalable des travaux pouvant détruire un élément de paysage	44
• Article 6 quater - Participation au raccordement des installations de production d'électricité	44
• Article additionnel après l'article 6 quater - (Article L. 2224-1-1 du code général des collectivités territoriales) - Financement des raccordements aux réseaux électriques de distribution	45
• Article additionnel après l'article 6 quater - (Article 18 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000) - Fixation des conditions dans lesquelles sont déterminées les contributions à verser aux gestionnaires de réseaux de distribution d'électricité	46
• Article additionnel après l'article 6 quater - (Article L. 300-5 du code de l'urbanisme) - Versement de subventions par les collectivités locales dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement	46
• Article additionnel après l'article 6 quater - (Article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales) - Coordination	47
• Article additionnel après l'article 6 quater - (Article L. 124-2 du code de l'urbanisme) - Silence de l'administration et approbation de la carte communale	48
• Article additionnel après l'article 6 quater - (Article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme) - Délivrance des permis de construire dans les communes dotées d'une carte communale	49
• Article additionnel après l'article 6 quater - (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme) - Régime des PLU élaborés par un établissement public intercommunal	50
• TITRE II - SECURITE DES CONSTRUCTIONS	51
• Article 7 - (Article L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation) - Extension du champ du contrôle technique obligatoire	51
• Article 8 - (Articles L. 125-1 à L. 125-2-4 du code de la construction et de l'habitation) - Sécurité des ascenseurs	53
• Article L. 125-1 du code de la construction et de l'habitation - Champ d'application des obligations de sécurité	56
• Article L. 125-2-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Mise en place de dispositifs de sécurité	57
• Article L. 125-2-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Obligation d'entretien des ascenseurs	58
• Article L. 125-2-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Contrôle technique obligatoire	59
• Article L. 125-2-4 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat	60
• Article 8 bis (nouveau) - (Article L. 131-5 du code de la construction et de l'habitation) - Prévention des intoxications par monoxyde de carbone	66

• Article 9 - (Article L. 131-5 du code de la construction et de l'habitation) - Article de coordination des dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs	68
• Article additionnel après l'article 9 - (Article L. 131-5 du code de la construction et de l'habitation) - Prévention des intoxications par monoxyde de carbone	69
• TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	70
• Article 10 - (Articles L. 313-16-1 à L. 313-16-4 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) - Contrôle de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction	72
• Article L. 313-16-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Agrément des organismes	73
• Article L. 313-16-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Modalités de contrôle et sanctions en cas de faute de gestion	73
• Article L. 313-16-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Sanctions en cas d'obstacles au contrôle de l'ANPEEC	75
• Article L. 313-16-4 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation - Non application de ces dispositions aux organismes HLM et aux SEM	75
• Article 11- (Articles L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation) - Extension des contrôles de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) aux concours nouveaux apportés par les comités interprofessionnels du logement (CIL) aux organismes constructeurs	75
• TITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE ET AUX COPROPRIETES	77
• Article 12 - (Article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation) - Sortie des logements sociaux vendus aux locataires par le biais d'une société civile immobilière (vente progressive) du champ du logement social	77
• Article 13 - (Article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation) - Maintien du caractère social des logements des sociétés d'économie mixte	79
• Article 14 - (Article L. 451-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) - Contrôle du maintien du caractère social des logements sociaux après transfert de propriété	80
• Article 15 - Report de la mise en place de la société de garantie de l'accession à la propriété	82
• Article 16 (nouveau) - Vente d'immeubles à construire	83
• Article 17 (nouveau) - Prestation de services	84
• Article 18 (nouveau) - Gestion d'immeubles	85
• Article 19 (nouveau) - Règles comptables des syndics	86
• TITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAYS	87
• Article 20 - Nouveau régime des « pays »	87
• Article 21 - Dispositions transitoires	93
• Article 22 - Dispositions de coordination	94
ANNEXE 1 PERSONNALITÉS AUDITIONNÉES PAR M. DOMINIQUE BRAYE, RAPPORTEUR	95
ANNEXE 2 PERSONNALITÉS AUDITIONNÉES PAR M. CHARLES GUENÉ, RAPPORTEUR	97
TABLEAU COMPARATIF	98

EXPOSÉ GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi n° 160 portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction, a été déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale le 27 novembre 2002, conformément aux engagements pris par le Gouvernement, à l'automne dernier. Il a été adopté au Palais Bourbon, le 29 janvier 2003.

Comme le rappelait M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer (2002-2003) au cours de son audition devant la Commission des Affaires économiques du Sénat, il prélude à l'adoption de l'harmonisation des lois « Voynet », « Chevènement » et « SRU », qui sera réalisée courant 2003.

Il se composait, dans sa version initiale, de quatre titres qui concernent respectivement :

- l'**urbanisme** (Titre I, articles 1 à 6) ;
- la **sécurité des constructions** (Titre II, articles 7 à 9) ;
- la **participation des employeurs à l'effort de construction** (Titre III, articles 10 et 11) ;
- et l'**activité des organismes d'habitation à loyer modéré** (Titre IV, articles 12 à 15).

Au cours de ses travaux, l'Assemblée nationale y a adjoint un Titre V consacré aux **pays**.

I. LES MODIFICATIONS DU DROIT DE L'URBANISME

Le Gouvernement a identifié, s'agissant du **régime de l'urbanisme**, **cinq sources de difficultés** qui résultent de l'application de la loi « SRU », à savoir :

– la règle limitant l'extension de l'urbanisation en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), dans les communes situées à moins de 15 km des agglomérations de plus de 15.000 habitants ou du littoral ;

– le contenu des plans locaux d'urbanisme et l'opposabilité directe aux actes d'urbanisme des « projets d'aménagement et de développement durable » ;

– les incertitudes juridiques liées à la distinction entre révision et modification des plans locaux d'urbanisme ;

– les difficultés qui concernent la transition entre les plans d'occupation des sols et les plans locaux d'urbanisme ;

– le régime de la participation pour voie nouvelle et réseaux.

● C'est pourquoi le **texte du projet de loi initial tend à :**

– assouplir la règle de constructibilité limitée en l'absence de SCOT (article 1^{er}) ;

– distinguer, au sein du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'une part des « orientations générales » et, d'autre part, des « dispositions particulières » qui constituent des « zooms » sur des secteurs précis (article 2) ;

– ne rendre opposables que les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) et de son document graphique, à l'exclusion du PADD (article 3) ;

– affirmer que la procédure de modification du PLU constitue le droit commun et la procédure de révision l'exception (article 4) ;

– clarifier les dispositions transitoires et allonger le régime transitoire entre les plans d'occupation des sols (POS) et les PLU (article 5) ;

– remplacer la participation pour voies nouvelles et réseaux (PVNR) par une participation pour voirie et réseaux (PVR) (article 6).

Comme l'indiquait M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer devant la Commission des Affaires économiques, le mardi 4 février 2003, ce projet de loi constitue bel et bien un dispositif d'urgence destiné à lever des blocages et à clarifier des interprétations trop restrictives. Votre rapporteur estime également souhaitable de procéder à des réformes de façon pragmatique, et avec circonspection. C'est pourquoi il approuve l'économie générale du projet de loi initial ainsi que la plupart des modifications et des améliorations qu'y a apporté l'Assemblée nationale au cours de sa première lecture.

Nos collègues députés ont, en effet, enrichi ce texte dans un esprit très constructif, en reprenant, d'une part, dans leur lettre ou dans leur esprit, des dispositions adoptées au Sénat le 13 novembre 2002 à l'occasion de la discussion d'une proposition de loi portant modification de la loi « SRU » et en y ajoutant, d'autre part, plusieurs dispositions nouvelles.

● **Figurent parmi les dispositions qui reprennent les travaux du Sénat**, celles qui concernent :

- la faculté de fixer une taille minimale des terrains constructibles (article 2 bis) ;
- le régime des divisions de parcelles (article 2 ter).

● **Résultent d'initiatives nouvelles de l'Assemblée nationale** les mesures qui visent à :

- affirmer la compétence exclusive des communes pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale (SCOT) (articles 1^{er} bis, 1^{er} ter et 1^{er} quinquies) ;
- faciliter la transition des schémas directeurs aux SCOT (article 1^{er} quater) ;
- accroître la possibilité de mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain au voisinage des aéroports (article 5 bis) ;
- faciliter la concertation lors des opérations d'aménagement (article 5 ter) ;
- instituer un régime transitoire applicable au plan d'aménagement de zone (PAZ), conformément aux recommandations émises par notre collègue **Jean-Paul Alduy** en novembre 2002 (article 5 quater) ;

- simplifier le régime du plan de sauvegarde et de mise en valeur et celui des secteurs sauvegardés (articles 5 quinquies et 5 sexies) ;

- soumettre à autorisation préalable des travaux susceptibles de détruire un élément de paysage (article 6 ter) ;

- instituer une participation au raccordement des installations de production d'électricité (article 6 quater).

● Votre Commission des Affaires économiques vous présente, quant à elle, plusieurs amendements rédactionnels ou de clarification sur les dispositions relatives à l'urbanisme soumises à l'examen du Sénat. **S'agissant des mesures qui touchent au fond du texte, elle vous propose des amendements tendant à :**

- rendre les dépenses d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme éligibles au fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) par un article additionnel avant l'article premier ;

- clarifier la rédaction des articles 2 et 3 relatifs à l'opposabilité du PADD et aux dispositions particulières que celui-ci peut contenir ;

- supprimer l'article 5 bis sur la mise en œuvre d'opérations de rénovation ou de réhabilitation aux abords des aéroports ;

- améliorer, à l'article 6, le régime de la participation pour voirie et réseaux (PVR) ;

- prévoir que les délibérations prises afin d'instituer une PVNR emporteront la création de la PVR, par un amendement introduisant un article additionnel après l'article 6.

● Elle vous présente également des **amendements tendant à insérer des articles additionnels après l'article 6 quater** afin de :

- permettre le versement de subventions par les collectivités locales dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement ;

- prévoir que le préfet dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer explicitement sur l'approbation des cartes communales ;

- proposer que le transfert de compétences en matière de délivrance des permis de construire par les communes ayant institué une carte communale ne puisse résulter que d'une décision explicite du conseil municipal ;

– clarifier le régime d’élaboration des PLU par un établissement public de coopération intercommunale ;

– clarifier le régime du raccordement des particuliers aux réseaux électriques.

II. LA SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS

Le titre II du présent projet de loi est relatif à la sécurité des constructions. L’article 7 élargit le champ du contrôle technique obligatoire pour les constructions situées dans des zones d’exposition aux risques naturels et technologiques.

L’article 8 est relatif à la sécurité des ascenseurs.

La France dispose du parc d’ascenseurs le plus important d’Europe (près de 420 000 appareils, dont la grande majorité se situe dans des immeubles d’habitation privée). Les ascenseurs constituent le mode de transport le plus utilisé en France (près de 60 millions de personnes le prennent tous les jours).

Toutefois ce parc est vieillissant. La majorité de ces ascenseurs a en effet plus de vingt ans, certains datant même de la fin du XIX^{ème} siècle, alors que la durée de vie d’un ascenseur est estimée entre trente et trente-cinq ans.

La modernisation de ce parc est donc devenue une nécessité dans la mesure où l’insatisfaction des usagers par rapport à ce mode de transport est grande et où de nombreux accidents se produisent chaque année.

Sur la base de ce constat, un groupe de travail, réuni à l’initiative du Ministère du Logement et réalisé en concertation avec les partenaires et les acteurs du secteur, a identifié 71 risques liés à l’utilisation des ascenseurs. Au sein de ces risques, 17 ont été jugés potentiellement graves et susceptibles de survenir fréquemment.

Le Gouvernement, s’appuyant sur ce travail, a, en conséquence, décidé de faire des propositions pour renforcer la sécurité des usagers dans le domaine des ascenseurs.

● C'est pourquoi **le texte du projet de loi, amendé par l'Assemblée nationale, tend à :**

– rendre obligatoire l'installation de dispositifs de sécurité dans le parc existant par les propriétaires des ascenseurs. Ces travaux s'étaleront sur 15 ans par tranche de cinq ans, en fonction de la gravité des risques ;

– rendre obligatoire l'entretien des ascenseurs en recourant à un prestataire de service par la voie d'un contrat écrit ;

- prévoir un contrôle technique périodique sur chaque ascenseur, réalisé par un expert indépendant, sur le modèle de ce qui existe pour les automobiles.

Le projet de loi fixe les grands principes de mise en sécurité des ascenseurs et renvoie largement au décret pour définir les modalités d'application de ces dispositions.

Notamment, devront figurer dans ce décret :

- la nature des dispositifs de sécurité et les délais de mise en oeuvre qui seront impartis aux propriétaires ;

- les modalités d'entretien des ascenseurs ;

- le contenu et la périodicité du contrôle technique.

● Sur ce volet, **l'Assemblée nationale** a précisé un certain nombre de points :

– la possibilité de **déléguer** l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de service à été ouverte ;

– le décret devra préciser **les clauses devant obligatoirement figurer** dans le contrat d'entretien ;

– le contrôle technique devra être confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine.

● Votre Commission des Affaires économiques vous présente, quant à elle, plusieurs amendements rédactionnels ou de clarification sur les dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs soumises à l'examen du Sénat. **S'agissant des dispositions qui touchent au fond du texte, elle vous propose des amendements tendant à :**

– préciser le contenu du contrôle technique dans la loi en prévoyant qu'il portera sur l'état de fonctionnement de l'appareil et sur la réalisation des dispositifs de sécurité ;

– prévoir que le décret définisse les exigences de sécurité devant être respectées par les entreprises d'ascenseurs pour assurer la sécurité de leur personnel ;

– fixer les obligations des parties au moment de la fin du contrat d'entretien ;

– préciser que le contrôle technique devra porter sur une liste déterminée par décrets de « points de sécurité » ;

- permettre un bilan d'application de ces dispositions au bout de cinq ans, dont il sera rendu compte au Parlement.

III. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU 1 % LOGEMENT ET AUX HLM

● Les titres III et IV de la loi comportent diverses dispositions, de nature technique pour la plupart, relatives au contrôle des fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, à la sortie des logements HLM du parc social quand ils deviennent la propriété de leurs occupants.

En outre, sont précisées les modalités du contrôle par l'administration du principe de pérennité du caractère social des logements sociaux, après un transfert de propriété ou de jouissance.

● Par ailleurs, l'Assemblée nationale a introduit trois articles additionnels permettant aux organismes HLM d'intervenir pour le compte de l'association foncière logement dans trois domaines :

- le vente d'immeubles à construire ;

- la prestation de service ;

- la gestion d'immeubles.

L'Assemblée nationale a en outre adopté un article additionnel reportant d'un an l'entrée en vigueur de dispositions, introduites par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), relatives aux règles comptables spécifiques applicables aux copropriétés et à l'obligation faite au syndic d'établir un budget prévisionnel, et à tenir, pour chaque syndicat une comptabilité séparée.

● Votre Commission des Affaires économiques vous présente plusieurs amendements rédactionnels ou de clarification sur ces dispositions. **S'agissant des dispositions qui touchent au fond du texte, elle vous propose un amendement tendant à donner aux organismes HLM une compétence générale leur permettant d'intervenir pour le compte de l'Association foncière logement en tant que prestataires de services.**

- élargir les possibilités offertes pour les organismes HLM d'intervenir pour le compte de l'association foncière logement en tant que prestataires de services.

IV. LA RÉFORME DES PAYS

La **réforme des pays** fait l'objet de trois articles additionnels adoptés par l'Assemblée nationale, qui constituent le titre V du projet de loi.

Au moment de la promulgation de la loi « Pasqua », une cinquantaine de pays expérimentaux avaient été créés.

Huit ans plus tard, seuls 61 pays étaient définitivement constitués en dépit de la loi du 25 juin 1999 dite loi « Voynet » qui avait souhaité encourager la promotion.

Par ailleurs, environ deux cents périmètres d'études (conformément à la loi « Voynet ») étaient toujours en discussion soit « autant de pays en attente de l'autorisation d'exister ».

Au 1^{er} février 2003, douze contrats de pays seulement ont été signés dans les conditions prévues par la loi « Voynet ».

● **Quelles nouvelles dispositions ont été retenues par l'Assemblée nationale ?**

S'agissant de la **création des pays**, la loi « Voynet », rappelons-le, avait prévu trois étapes :

– la définition d'**un périmètre d'études**, sur proposition des communes et groupements de communes intéressées, par le préfet de région une fois obtenu :

. l'avis conforme de la ou des CRADT concernées ;

. l'avis de la ou des commissions départementales de la coopération intercommunale (CDCI) concernées ;

. l'avis du ou des préfets de départements concernés ;

. l'avis du ou des préfets de régions concernées ;

– l'élaboration d'une **charte** par les communes et leurs groupements en association avec les départements et les régions ;

– la définition d'un **périmètre définitif** par le préfet de région dans les formes et selon les procédures prévues pour le périmètre d'études.

Les nouvelles dispositions adoptées par l'Assemblée nationale proposent de simplifier ce dispositif à **l'extrême**.

Le préfet de région n'assurera plus qu'un contrôle de légalité sur des propositions émanant des communes et des EPCI à fiscalité propre sur le simple avis de la CDCI et du conseil régional.

● S'agissant du **Conseil de développement**, la loi « Voynet » prévoyait qu'il serait composé de représentants des milieux sociaux, culturels et associatifs et participerait à l'élaboration de la charte du « pays ».

Les dispositions nouvelles prévoient seulement l'association de la « société civile » à l'élaboration du projet de « pays » au sein d'un conseil de développement librement organisé.

● Pour « **contracter** », la loi « Voynet » prévoyait que le « pays » devait créer une personne morale, à savoir un **groupement d'intérêt public de développement local ou un syndicat mixte**.

Le dispositif adopté par les députés supprime cette obligation. Les collectivités ou groupements de collectivités existants (communes ou EPCI à fiscalité propre) pourront désormais « contracter » directement, les communes ou intercommunalité ayant la possibilité de désigner un ou plusieurs chefs de file pour assurer la mise en œuvre de leurs projets.

Pour l'essentiel, ces dispositions rétablissent la philosophie de la loi « Pasqua » fondée sur la liberté locale et la souplesse.

● Votre Commission des Affaires économiques vous demandera de les approuver sous réserve de deux amendements qui ne modifient en rien l'esprit de la réforme.

EXAMEN DES ARTICLES

TITRE 1^{ER}

Article additionnel avant l'article 1er
(Article L. 121-7 du code de l'urbanisme)

Eligibilité des dépenses d'élaboration de révision ou de modification des documents d'urbanisme au FCTVA

Votre commission vous propose, par un **amendement** tendant à insérer un article additionnel, d'instituer l'éligibilité des dépenses d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme au FCTVA. Il prévoit d'assimiler ces dépenses, qui sont destinées à élaborer des documents destinés à être utilisés dans le long terme, à des dépenses d'investissement. Il s'inspire d'un amendement analogue que le Sénat avait adopté, à l'initiative de nos collègues **Daniel Goulet** et **Aymeri de Montesquiou**, à l'occasion de l'examen d'une proposition de loi de la Commission des Affaires économiques par le Sénat, en novembre dernier.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article 1er

Assouplissement de la règle de constructibilité limitée en l'absence de schémas de cohérence territoriale (SCOT)

1) Le droit en vigueur : la « règle des 15 kilomètres » et son application

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a institué la « **règle des 15 kilomètres** » qui figure à l'article **L. 122-2 du code de l'urbanisme**. Elle prévoit qu'en l'absence d'un **schéma de cohérence territoriale (SCOT)** les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les **plans locaux d'urbanisme (PLU)** ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.

Le champ d'application de ces dispositions est étendu puisqu'il concerne les communes situées :

- à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15.000 habitants au sens du recensement général de la population ;
- et à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer.

Ces dispositions ne sont, en outre, pas applicables aux communes situées à l'intérieur du périmètre :

- des schémas régionaux prévus pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et La Réunion par la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences de ces régions ;
- du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDAURIF) ;
- du schéma d'aménagement de la Corse.

Les dérogations que mentionne le même article sont de trois ordres :

- une **extension limitée de l'urbanisation** peut être prévue par les PLU et les cartes communales avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles ;

- **lorsque le périmètre d'un SCOT a été arrêté**, sous réserve de l'accord de l'établissement public de coopération chargé de l'élaboration du schéma ;

- enfin si le préfet exclut du champ d'application de la règle une commune située à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15.000 habitants, par un arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, arrêté qui constate l'existence d'une « **rupture géographique due à des circonstances naturelles et notamment au relief** ».

2) Les critiques de la « règle des 15 kilomètres »

Du fait des difficultés d'application pratique de cette règle, l'article 153 de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité a repoussé au 1^{er} juillet 2002 la date d'entrée en vigueur de ces dispositions initialement fixées, par la loi 2000-1208, au 1^{er} janvier 2002.

La « règle des 15 kilomètres » a fait l'objet de diverses critiques dont votre rapporteur s'est fait l'écho lors de l'examen de la proposition de loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains¹ que le Sénat a adoptée le 12 novembre 2002. Les principales tiennent à ce que :

– la limite de 15.000 habitants serait trop basse et s'appliquerait donc au pourtour d'agglomérations de très petites tailles, ce qui la rend inappropriée ;

– cette règle « gèle » des territoires en principe urbanisables dans des zones dépourvues de pression foncière, stérilisant l'activité autour des villes en zone rurale ;

– enfin, elle favorise la création d'EPCI pour échapper au « gel » du territoire sans lien avec les structures communales existantes ou en devenir.

3) Les dispositions du projet de loi transmis au Sénat

a) Le texte du projet de loi initial

Comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi n° 402 (Assemblée nationale), l'article 1^{er} assouplit la « règle des 15 kilomètres » pour :

– qu'elle ne s'applique plus aux zones d'urbanisation future délimitées avant l'entrée en vigueur de l'article L. 122-2 mais qui n'avaient pas été ouvertes à l'urbanisation à cette date, tout en prévoyant que, dans ces zones, les implantations des commerces et celles des complexes cinématographiques resteront soumises à l'autorisation préalable du préfet ou de l'EPCI chargé de l'élaboration du SCOT ;

– que le pouvoir de délivrer une dérogation conféré au préfet pour autoriser une extension limitée, prévue par le PLU ou la carte communale en l'absence de SCOT, n'est plus réservé aux seules extensions « limitées » de l'urbanisation.

b) Les modifications adoptées par l'Assemblée nationale

L'Assemblée nationale a modifié cet article, avec l'assentiment du Gouvernement, afin de :

– préciser que la « règle des 15 kilomètres » ne s'applique qu'aux communes situées à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une

¹ Cf. rapport Sénat n° 46, 2002-2003

agglomération de plus de **50.000 habitants** ou, comme auparavant, à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ;

– apporter une amélioration rédactionnelle en supprimant la référence à l’extension de salles de spectacles cinématographiques, puisque les zones susceptibles d’être ouvertes à l’urbanisation ne comportent, par définition, pas de tels équipements ;

– indiquer que les dérogations à la « règle des 15 kilomètres » susceptibles d’être délivrées par le préfet avec l’accord de l’EPCI chargé de l’élaboration du SCOT ne pourront être refusées que si les inconvénients éventuels de l’urbanisation envisagée sur l’urbanisation des communes voisines, sur l’environnement ou sur les activités agricoles sont excessives au regard de l’intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Propositions de votre commission

A cet article, votre commission vous propose d’adopter, outre plusieurs amendements rédactionnels ou de coordination, un **amendement** à l’avant-dernier alinéa afin de préciser que pour refuser de délivrer une dérogation, le préfet peut se fonder, outre les atteintes à l’environnement et ceux aux activités agricoles, sur les inconvénients qui résulteraient pour les communes voisines quelle que soit la nature de ceux-ci (accroissement des flux de transport, effets induits sur le commerce, sur l’habitat notamment).

<p>Votre commission vous propose d’adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 1^{er} bis

Compétences exclusives des communes en matière d'élaboration de SCOT

L'article 1^{er} bis, adopté sur la proposition de MM. Patrick Ollier et Jean Proriol, avec l'avis favorable du Gouvernement, prévoit que les syndicats mixtes compétents pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, en vertu de l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, sont constitués exclusivement de communes et d'établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du SCOT. Il permet donc de préciser que les départements et les régions ne sont pas, comme le soulignait le rapporteur de l'Assemblée nationale, directement responsables de l'urbanisme.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 1^{er} ter

Association des départements et des régions à l'élaboration des SCOT

Cet article, adopté avec l'avis favorable du Gouvernement, à l'initiative des mêmes auteurs que le précédent, prévoit que les services de la région et des départements sont associés à la préparation des SCOT, conformément à l'article L. 122-6 du code précité, dans les mêmes conditions que les services de l'Etat, c'est-à-dire lorsque le président du Conseil général ou le président du Conseil régional en font la demande.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 1^{er} quater

Procédure de modification des schémas directeurs et des SCOT

Afin de faciliter la transition des schémas directeurs en vigueur aux schémas de cohérence territoriale, cet article, adopté par l'Assemblée nationale avec l'avis favorable du Gouvernement, institue une procédure simple de modification des schémas directeurs et des SCOT.

Le **deuxième paragraphe (II)** prévoit que les **anciens schémas directeurs** peuvent faire l'objet d'une simple **modification**, sans devoir être transformés en SCOT, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à leur économie générale :

- s'ils ont été approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU ;
- si un schéma directeur était en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de schéma était arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi SRU (article L. 122-18, 3^{ème} alinéa) ;
- s'ils n'ont pas pu être arrêtés avant la date d'entrée en vigueur de la loi SRU, alors qu'ils étaient en cours de révision avant celle-ci (article L. 122-18, 4^{ème} alinéa).

S'agissant des **nouveaux schémas de cohérence territoriale**, le **premier paragraphe (I)** dispose qu'un SCOT peut être **modifié** par simple délibération de l'établissement public chargé de son élaboration, après enquête publique, dès lors que la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations du PADD.

A cet article, votre commission vous propose d'adopter plusieurs amendements rédactionnels ou de coordination.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 1^{er} quinquies

**Retrait des départements et des régions des syndicats mixtes
compétents en matière d'élaboration des SCOT**

Par coordination avec l'article 1^{er} bis, cet article prévoit les conditions dans lesquelles les régions et les départements, qui avaient adhéré à un syndicat mixte chargé de l'élaboration d'un SCOT, devront se retirer de celui-ci, ce syndicat ayant vocation à n'être composé que de communes. Il dispose que ce syndicat restera compétent jusqu'à l'approbation du SCOT ou, lorsqu'il s'agit d'un schéma directeur, jusqu'à l'approbation de sa révision. Les personnes publiques autres que les communes et les EPCI compétents bénéficieront d'un délai de six mois pour se retirer du syndicat à compter de l'approbation du schéma ou de sa révision. A l'issue de ce délai, le retrait sera prononcé d'office par arrêté préfectoral.

Votre commission vous propose d'adopter un amendement rédactionnel à cet article.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 2

Contenu du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Modifiant l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme qui fixe le régime général des PLU, l'article 2 tend à distinguer dans le **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** :

– d'une part, les **orientations générales** qui portent sur la politique d'urbanisme de la commune ;

– et, d'autre part, les **dispositions particulières** qui précisent les conditions d'aménagement d'un quartier ou d'une zone urbanisée.

Il prévoit enfin que le règlement du PLU doit être cohérent avec le PADD.

Le droit en vigueur

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que le PLU expose le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. A cette fin, il présente le **PADD** retenu par la commune, lequel peut « *caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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* ».

La rédaction en vigueur de l'article L. 123-1, adopté en dernière lecture par l'Assemblée nationale lors de l'examen de la loi «SRU», voici deux ans, est susceptible de susciter des contentieux dans la mesure où elle peut conduire à apprécier la conformité d'une demande d'autorisation de construire non seulement au plan local d'urbanisme et, en particulier, à son règlement qui contient les prescriptions techniques applicables dans la commune, mais aussi au PADD qui détermine des règles générales d'une portée peu normative. Il en résulte une source d'instabilité juridique que le rapporteur de l'Assemblée nationale qualifie, à juste titre, de « véritable nid à contentieux ». C'est pourquoi il est souhaitable que les demandes de permis de construire soient soumises aux règles techniques fixées par le règlement du PLU, lequel doit respecter les orientations générales définies par le PADD, sans pour autant que l'on puisse exciper de la non conformité d'une demande de permis de construire par rapport aux règles générales figurant dans le PADD pour demander l'annulation de ce permis.

C'est pourquoi le **premier paragraphe de l'article 2 (1°)** propose une nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article L. 123-1 précité afin de distinguer, d'une part, les **orientations générales** du PADD et, d'autre part, les **dispositions particulières** qu'il est susceptible de comporter et notamment celles relatives « *aux îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter et aux centres urbains existants, à créer ou à développer* » et aux « *actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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* ».

Le **second paragraphe de l'article 2 (2°)** précise que le PLU doit être « cohérent » avec le PADD, la relation de cohérence devant, selon le rapporteur de l'Assemblée nationale, s'apprécier comme une relation de compatibilité, au sein du PLU, des dispositions techniques de ce dernier avec le PADD, le même rapporteur rappelant que selon la jurisprudence du Conseil

d'Etat, la notion de cohérence implique que le règlement du PLU ne saurait comporter de dispositions contraires au PADD.

A cet article, l'Assemblée nationale a adopté un amendement rédactionnel du rapporteur.

Propositions de votre commission

Votre commission vous propose d'adopter un **amendement** de clarification à cet article afin de distinguer, à l'article L. 132-1 du code de l'urbanisme, d'une part, le projet d'aménagement et de développement durable et, d'autre part, les « zooms », qu'elle vous propose de dénommer « orientations d'aménagement » et non pas « dispositions particulières ». Ce changement de terminologie est destiné à bien montrer le degré de généralité que conservent ces orientations qui peuvent notamment concerner les entrées de ville et le patrimoine. Cet amendement indique aussi que ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 2 bis

Faculté pour le maire de fixer une taille minimale des terrains constructibles

L'Assemblée nationale a adopté, sur la proposition de sa Commission des Affaires économiques, un amendement présenté par MM. Patrick Ollier et Jean Proriol permettant aux maires de **fixer une surface minimale pour les parcelles constructibles** lorsqu'une telle règle est justifiée pour **préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée**. M. Patrick Ollier, a estimé que cette faculté était un instrument indispensable pour éviter une urbanisation excessive, en particulier dans les communes rurales, tout en soulignant que cet amendement, d'une grande souplesse,

permettait aux Conseils municipaux de fixer une taille minimale sans leur en faire obligation.

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme résultant de la loi « SRU » avait réduit la faculté accordée, par les textes antérieurs, au Conseil municipal de fixer des surfaces minimales dans le PLU, au seul cas dans lequel la détermination d'une superficie minimale des terrains constructibles est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif. En vertu de l'amendement adopté par l'Assemblée nationale, il est proposé que cette faculté soit, en outre, rétablie lorsque la surface minimale « *est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

Ces dispositions témoignent des mêmes préoccupations que celles votées au Sénat lors de l'examen de la proposition de loi portant modification de la loi SRU qui prévoyait que le PLU pourrait fixer une surface minimale des terrains constructibles « *dès lors que celle-ci est justifiée par des objectifs d'urbanisme ou des objectifs techniques* ».

Propositions de votre commission

Votre commission considère que les surfaces minimales ne tendent pas à préserver l'existant mais, bien plus, à assurer l'harmonie entre l'urbanisation existante et les nouvelles constructions, en évitant que des terrains de tailles par trop différentes ne soient lotis les uns à côté des autres. C'est pourquoi, elle vous présente un **amendement** qui fait référence, non pas à la préservation de « *l'urbanisation traditionnelle* », mais à celle des « *caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle* ». En d'autres termes, il s'agit à la fois de préserver les constructions existantes et d'assurer que les constructions nouvelles s'intégreront de façon harmonieuse avec elles.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 2 ter

(Article L. 123-1-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrains

L'Assemblée nationale a adopté, sur la proposition de sa Commission des Affaires économiques, un amendement de MM. Patrick Ollier, et Jean Proriol, tendant à introduire au code de l'urbanisme un nouvel article L. 123-1-1 en vertu duquel le **PLU peut prévoir que dans les zones soumises à un coefficient d'occupation des sols (COS), lorsqu'une partie d'un terrain a été détachée depuis moins de 10 ans et que les droits à construire y afférents 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.**

Cet article prévoit également le **cas où le COS applicable aux terrains détachés viendrait à être modifié après la division**. Si le COS est **accru** après la division, la minoration des droits à construire sera calculée en appliquant le COS existant à la date de la délivrance du permis de construire. Si le COS est **diminué** après cette division, la minoration des droits à construire sera calculée en appliquant les COS à la date de la division. Ce mode de calcul retient donc la formule la plus favorable aux pétitionnaires.

Cet article additionnel prévoit enfin :

– qu'en cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournira à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette (SHON) des bâtiments existants sur la parcelle concernée, l'acte de vente rappelant le respect de cette formalité ;

– que ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le PLU ne prévoyait pas la faculté d'instituer un COS.

Ces dispositions sont très proches de celles de l'article 8 de la proposition de loi adoptée par le Sénat le 12 novembre 2002. Outre une amélioration rédactionnelle, elles y apportent un complément important en prévoyant le cas où le COS viendrait à évoluer.

Propositions de votre commission

Votre commission vous propose d'adopter plusieurs amendements rédactionnels à cet article.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 3

(Article L. 123-5 du code de l'urbanisme)

Opposabilité des dispositions du PADD

Afin d'éviter les recours contentieux qui se fonderaient sur les dispositions du PADD pour demander l'annulation d'une autorisation d'occupation du sol, cet article propose une nouvelle rédaction de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme précisant que les orientations générales du PADD ne sont pas opposables aux permis de construire et aux autres autorisations d'occupation du sol.

La rédaction en vigueur de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme dispose que l'ensemble du PLU (PADD et règlement) approuvé est opposable 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.

La nouvelle rédaction proposée par l'article 3 pose deux règles distinctes :

– seul le règlement et les documents graphiques du PLU sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution des travaux et opérations précités ;

– les projets de travaux d'opérations doivent être, en outre, compatibles avec les dispositions particulières du PADD.

De la sorte, des orientations générales du PADD ne seront pas directement opposables aux tiers, ce qui ne signifie nullement qu'il pourrait y avoir contrariété entre ces autorisations et l'ensemble du PADD puisque le règlement du PLU devra être cohérent avec le PADD, en application de l'article 2 du projet de loi.

Cet article a été adopté, sans modification, par l'Assemblée nationale.

Propositions de votre commission

Votre commission vous propose, par un **amendement**, de clarifier la rédaction proposée pour l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme en distinguant, d'une part, dans un premier alinéa, le règlement et les documents graphiques qui sont opposables et, dans un second alinéa, les orientations du projet d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations d'urbanisme doivent être compatibles.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 4

(Article L. 123-13 du code de l'urbanisme)

Procédure de modification et procédure de révision des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Cet article tend à réformer les procédures de modification et de révision des plans locaux d'urbanisme en précisant que :

– la procédure de modification des PLU constitue le droit commun ;

– il y a lieu de recourir à la révision si les orientations générales du PADD sont remises en cause ou lorsqu'il est porté atteinte aux espaces naturels, aux espaces boisés classés ou encore lorsque les modifications comportent des risques pour l'environnement ;

– la procédure de révision d'urgence est modifiée dans sa dénomination comme dans son contenu afin, comme l'indique l'exposé des motifs, de préciser la nature des projets concernés.

1) Le droit en vigueur

Les procédures de transformation d'un PLU, à savoir la modification et la révision sont prévues par l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme qui résulte de l'article 4 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

La **modification d'un PLU** par simple **délibération du Conseil municipal**, après **enquête publique**, est possible dès lors :

- qu'il n'est pas porté atteinte à son économie générale ;
- qu'elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- qu'elle ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- qu'elle ne porte que sur la suppression ou la réduction des obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement.

La révision d'un plan local d'urbanisme -qui peut ne porter que sur une partie de celui-ci- est nécessaire pour **modifier l'économie générale de ce document**. Elle suppose une procédure complexe :

- elle est prescrite par une délibération du Conseil municipal qui précise les objectifs de la commune et les secteurs concernés ;
- elle suppose, outre une concertation, une notification à diverses personnes publiques qui sont consultées à leur demande (préfet, président du Conseil régional, président du Conseil général, président de l'EPCI constitué pour l'élaboration d'un SCOT, notamment) en application des articles L. 123-6 et L. 123-8 du code précité ;
- elle prévoit l'association des services de l'Etat en vertu de l'article L. 123-7 du même code ;
- elle passe par un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD aux termes de l'article L. 123-9 ;
- elle se conclut par une enquête publique et enfin par l'approbation du document par délibération du Conseil municipal, en vertu de l'article L. 123-10 du même code.

Le troisième alinéa de l'article L. 123-13 prévoit également une procédure spécifique de « révision d'urgence » du PLU, lorsqu'un projet présentant un caractère d'intérêt général doit être mené à bien. Dans ce cas, la révision peut faire l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées, mentionnées à l'article L. 123-9 précité, l'enquête publique portant à la fois sur le projet en question et sur la révision du PLU.

En pratique, il s'avère que ces dispositions peu claires et souvent mal comprises laissent subsister, chez leurs utilisateurs, des interrogations sur la procédure à choisir pour procéder à une transformation du PLU. Il s'avère même que, dans nombre de cas, on aurait recours à la lourde et complexe procédure de révision alors même qu'il serait possible de ne procéder qu'à une modification.

2) Le dispositif du projet de loi

L'article 4 du projet de loi clarifie et simplifie l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

Il affirme tout d'abord clairement que la procédure de modification est de droit commun dès lors :

– qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale des orientations du PADD ;

– 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, ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Il souligne que dans tous les autres cas il est recouru à la procédure de révision, dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-12, c'est-à-dire selon une procédure analogue à celle déjà décrite pour l'élaboration pure et simple d'un PLU.

Il institue une procédure de révision simplifiée qui peut être menée à bien 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. Dans ce cas, le maire prend l'initiative d'un examen conjoint par les personnes publiques associées et complète le dossier d'enquête publique par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général dont la réalisation est envisagée. Il n'est donc pas nécessairement procédé à une nouvelle enquête publique, étant observé que si le projet en question nécessite, de par sa nature même, une enquête publique, il est possible de mener une enquête conjointe portant sur la révision simplifiée et sur le projet lui-même.

3) Modifications adoptées par l'Assemblée nationale

A cet article, l'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur pour préciser que la modification ne pouvait avoir pour effet cumulatif :

– 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 de comporter de graves risques de nuisance.

Le rapporteur a justifié cet amendement en indiquant qu'il visait à élargir le champ de la procédure de modification des POS et des PLU afin d'éviter de recourir à la procédure « *lourde, coûteuse et paralysante de la révision* ».

Propositions de votre commission

Votre commission vous présente plusieurs amendements rédactionnels à cet article.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 5

Clarification des dispositions transitoires entre les plans d'occupation des sols (POS) et les PLU

Cet article a pour objet de clarifier les dispositions de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme. Le régime transitoire entre les POS et les PLU institué par l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme a, en effet, suscité de vives interrogations chez les élus locaux, du fait de sa complexité, d'aucuns ayant le sentiment que leur POS était abrogé par la loi, d'autres ne sachant si le droit en vigueur pour le POS était celui applicable au PLU...

C'est pourquoi l'article 5 modifie ce régime transitoire et **reporte du 1^{er} janvier 2004 au 1^{er} janvier 2006 la date jusqu'à laquelle les communes dotées d'un POS peuvent utiliser la procédure de révision simplifiée sans devoir préalablement transformer leur POS en PLU.** Il distingue en outre clairement le régime des différents documents d'urbanisme, en fonction de leur état d'avancement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi « SRU » ont les mêmes effets que les PLU au régime desquels ils sont soumis. Toutefois les dispositions de l'article L. 123-1 dans sa rédaction antérieure à cette loi leurs demeurent applicables (en d'autres termes, ils restent soumis à l'article de principe relatif aux POS).

Les procédures de transformation des POS sont au nombre de quatre :

– soit **la modification** s'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document ou si cette 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 ou ne comporte pas de graves risques de nuisance (conformément au *b*) de l'article L. 123-13 dans la rédaction proposée par l'article 4 du projet de loi) ;

– soit **la révision simplifiée**, sous réserve que celle-ci soit approuvée avant le 1^{er} janvier 2006 et que la commune ait préalablement prescrit une révision générale ;

– soit **d'une mise en compatibilité** selon les modalités définies par l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme ;

– soit enfin **d'une « révision générale »** qui entraîne obligation de les transformer en plan local d'urbanisme.

L'Assemblée nationale n'a adopté qu'un amendement de coordination à cet article.

Propositions de votre commission

Votre commission vous présente plusieurs amendements rédactionnels à cet article.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article additionnel après l'article 5

Validation des « révisions d'urgences » en cours

Certaines communes ont, comme l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme leur en donne le droit, lancé une « révision d'urgence », dans les conditions prévues par la loi « SRU ». Afin d'éviter que ces opérations ne soient interrompues du seul fait de la suppression de cette procédure, votre commission vous présente **un amendement** qui prévoit que les délibérations prescrivant une révision d'urgence vaudront prescription d'une « révision simplifiée » conformément au nouveau régime.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article 5 bis

Renouvellement urbain au voisinage des aéroports

Cet article tend à assouplir les règles d'urbanisme applicables aux alentours immédiats des aéroports pour permettre des opérations dans les zones C des plans d'exposition au bruit. L'auteur de cet amendement l'a justifié par l'impossibilité actuelle de réhabiliter certaines zones urbanisées près de Roissy, et notamment le village de Goussainville, tandis que le Gouvernement s'opposait à son adoption.

Il donne une nouvelle formulation au troisième alinéa (2°) de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, dont la rédaction actuellement en vigueur prévoit que 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, ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. Il précise qu'elles peuvent, en outre, être admises dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics de la zone C lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

L'article 5 bis, adopté par l'Assemblée nationale, dispose, quant à lui, que les opérations de rénovation des quartiers et de réhabilitation de l'habitat

existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes et 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. Il ajoute que les PLU peuvent prévoir des opérations d'aménagement, de réhabilitation et de rénovation urbaine dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, ainsi que des opérations d'aménagement dans les mêmes secteurs des zones C, sous réserve 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.

Propositions de votre commission

Comme l'indiquait le M. Ministre de l'équipement devant l'Assemblée nationale à l'occasion de la première lecture du projet de loi, et comme l'a souligné notre collègue Jean-François Le Grand devant la Commission des Affaires économiques, l'article 5 bis est contradictoire avec la nécessité de réduire la densité urbaine dans les zones de bruit des aéroports. Son adoption serait interprétée comme une libéralisation de l'urbanisation dans les zones C des plans d'exposition aux bruits, ce qui constituerait un signal extrêmement négatif. C'est pourquoi votre commission vous propose, par un amendement, de le supprimer.

Votre commission vous propose de supprimer cet article.

Article 5 ter

Concertation mise en oeuvre à l'occasion des opérations d'aménagement

Résultant d'un amendement de M. Marc Laffineur, cet article tend à ce qu'il soit procédé à une concertation unique à l'occasion d'opérations d'aménagements entraînant des modifications des SCOT et des PLU. Il dispose que les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation sont définis par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 5 quater

Régime transitoire applicable aux plans d'aménagement de zone (PAZ)

Cet article résulte d'un amendement du Gouvernement consécutif aux observations du sénateur Jean-Paul Alduy, partant du constat que dans les communes dotées d'un POS, les zones d'aménagement concerté (ZAC) couvertes par un plan d'aménagement de zone (PAZ), doivent évoluer dans des conditions analogues à celles prévues pour les PLU par l'article 5.

Il prévoit un **dispositif transitoire** entre les PAZ et les PLU. En modifiant l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme, il précise que les PAZ approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi « SRU » restent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'EPCI compétent d'un PLU dont ils ont les mêmes effets, tout en étant soumis au régime juridique des PLU résultant des articles L. 123-1 à L. 123-18 (exception faite du deuxième alinéa de l'article L. 123-1, relatif au projet d'aménagement et de développement durable qui n'existait pas dans la législation antérieure).

Ces plans peuvent faire l'objet :

– d'une **modification**, s'il n'est pas porté atteinte à « l'économie générale de l'urbanisme » de la commune et que cette modification n'a pas pour effet de réduire l'étendue d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une autre des zones visée au b de l'article L. 123-13 qui résulte de l'article 4 du projet de loi ;

– d’une **révision simplifiée**, définie par le dernier alinéa de l’article L. 123-13 dans la même rédaction ;

– d’une **mise en compatibilité** selon les modalités définies par l’article L. 123-16.

Propositions de votre commission

Votre commission vous présente un **amendement** tendant à éviter toute équivoque : les plans d’aménagement de zones (PAZ) des ZAC n’ont d’effets qu’à l’échelle de la ZAC et ne sauraient tenir lieu de PLU puisque ceux-ci couvrent nécessairement l’intégralité du territoire de la commune. Aussi, vous suggère-t-elle de souligner que les PAZ n’ont d’effets que pour la zone à laquelle ils s’appliquent.

Elle vous présente également un **amendement** qui précise que la modification est possible lorsqu’il n’est pas porté atteinte à l’économie générale du PAZ.

Votre commission vous propose d’adopter cet article ainsi amendé.

Article 5 quinquies

Régime du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Introduit dans le projet de loi par un amendement du Gouvernement accepté par la commission, cet article précise que le PSMV, n’est pas soumis aux dispositions du deuxième alinéa de l’article L. 123-1 du code de l’urbanisme qui concernent les orientations générales du PADD en vertu de l’article 2 du projet de loi.

Votre commission vous propose d’adopter cet article sans modification.

Article 5 sexies

**Saisine de l'architecte des bâtiments de France
dans les secteurs sauvegardés**

Résultant d'un amendement du Gouvernement accepté par la commission, cet article supprime la double saisine de l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs sauvegardés au profit d'une seule saisine qui est suffisante puisque, dans ces secteurs, un plan de sauvegarde et de mise en valeur précise les conditions de protection des sites et des paysages.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.</p>

Article 6

**Substitution de la participation pour voirie et réseaux (PVR)
à la participation pour voies nouvelles et réseaux (PVNR)**

Cet article tend à simplifier et à clarifier le régime du financement des voies et des réseaux.

1) Le droit en vigueur et son application

L'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme dispose que le Conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Il précise que le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de 80 mètres de la voie.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipement public d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). Quant aux opérations de construction de logements sociaux, elles peuvent être exemptées de la participation.

Il revient au Conseil municipal d'arrêter, par délibération, pour chaque voie nouvelle et pour chaque réseau réalisé la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains.

L'application de ces dispositions s'est heurtée à de nombreuses difficultés qui ont suscité les vives critiques des citoyens et des élus locaux.

La mise en œuvre de ce régime revient, en effet, à mettre à la charge des communes le financement des voies nouvelles et des réseaux si le Conseil municipal n'a pas édicté la PVNR. Légitime dans son intention, qui était de faire contribuer les propriétaires de constructions nouvelles aux voies nouvelles et réseaux qui desservent celles-ci -ce qui n'était pas possible sous l'empire de la législation antérieure, le coût des voies nouvelles et réseaux étant intégralement assumé par le premier propriétaire desservi qui ne jouissait pas de la faculté de faire contribuer les autres propriétaires desservis ultérieurement-, cette disposition a abouti, en pratique, à paralyser l'urbanisation dans de nombreuses communes rurales. La collectivité locale ne pouvait en effet ni financer, à elle seule, les voies nouvelles et réseaux, ni faire supporter à une personne desservie l'ensemble du coût de ces équipements. L'article L. 132-11-1 revenait donc à limiter l'urbanisation par des voies détournées : en faisant supporter aux collectivités locales les coûts induits par la délivrance d'autorisations de construire qui, pour réaliser de nouvelles constructions, supposaient des extensions de voies ou de réseaux.

Un problème technique tenait, en outre, au fait que certaines communes ont délégué à une entité intercommunale (syndicats d'électrification...) leurs compétences en matière de réseaux. De ce fait, si la participation pour le financement de ces installations était décidée par la commune, elle était recouverte par le syndicat, à charge, pour la commune, de payer la différence.

En outre, le libellé de l'article L. 332-11-1 posait des problèmes d'interprétation. C'est ainsi que les services déconcentrés de l'Etat considéraient, dans certains départements, que la formule selon laquelle la PVNR était instituée pour le financement de « *tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés* » devait s'entendre comme posant une **condition cumulative**. En d'autres termes, il n'était pas possible de financer soit des voies nouvelles, soit des réseaux nouveaux. En outre, certains services considéraient que l'expression « *tout ou partie* » ne s'appliquait qu'aux voies nouvelles et non pas aux réseaux. Enfin, un doute planait sur le point de savoir si les réseaux visés au premier alinéa étaient exclusivement des réseaux

entièrement nouveaux ou s'il s'agissait également des extensions de réseaux existants.

A l'évidence, la confusion qui entourait tant l'interprétation que l'application de l'article L. 332-11-1 -et dont l'enquête menée par votre rapporteur à l'automne 2002 a montré l'ampleur- justifiait une modification. Celle-ci avait d'ailleurs été demandée par une proposition de loi déposée par nos collègues les sénateurs **Daniel Goulet** et **Aymeri de Montesquiou** qui relevaient, à très juste titre, les dommages qu'occasionnait cette législation sur le développement de l'espace rural.

2) Le texte du projet de loi

a) Le projet de loi initial

Composé de deux paragraphes, l'article 6 modifie les premier et dernier alinéas de l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme.

Son **premier paragraphe (I)** qui donne une nouvelle rédaction au premier alinéa de l'article L. 332-11-1 précité, dispose que le Conseil municipal peut instituer une **participation** pour **voirie et réseaux**, en vue de financer en tout ou partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes, ainsi que des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Il se distingue de la précédente rédaction sur deux points principaux :

– la participation pour le financement des voies nouvelles et des réseaux (PVNR) est remplacée par une participation pour voirie et réseaux (PVR) ;

– la formule « *pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux* » est remplacée par la formule « *en vue de financer en tout ou partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que les réseaux qui leur sont associés* ». On notera le lien qu'établit désormais le texte entre les voies et les réseaux, ceux-ci devant être « associés » à celles-là.

Son **second paragraphe (II)** dispose que le Conseil municipal précise par délibération les éléments à prendre en compte pour le calcul de la participation, en fonction de l'équipement prévu pour chaque voie et des réseaux à réaliser et que lorsqu'une voie est déjà aménagée pour accueillir de nouvelles constructions, seuls les nouveaux équipements sont pris en compte. Enfin la délibération arrête la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains.

Par rapport au texte en vigueur, le libellé du projet de loi supprime la formule « *chaque voie nouvelle et chaque réseau* » en lui substituant l'expression « *en fonction de l'équipement prévu pour chaque voie et des travaux à réaliser* », laquelle ne fait plus référence aux réseaux. Une seconde innovation tient au fait que le dernier alinéa précise désormais que lorsqu'une voie est déjà aménagée pour accueillir de nouvelles constructions, seuls les nouveaux équipements sont pris en compte.

b) Le projet de loi transmis au Sénat

b-1) Les travaux de la Commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale

Au cours de l'examen du projet de loi initial devant la Commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale, le rapporteur a présenté un amendement procédant à la réécriture du paragraphe II de cet article afin de préciser que :

– lorsque le Conseil municipal précise par délibération les travaux susceptibles d'être pris en charge par la PVR, il tient compte de l'équipement de la voie prévue à terme, les éléments pouvant être financés par la PVR étant limitativement énumérés ;

– 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, les travaux peuvent concerner les seuls réseaux ;

– la délibération arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains, celle-ci étant répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis et situés à moins de 80 mètres de la voie, pondérée des droits à construire lorsqu'un COS a été institué.

Au cours de l'examen de cet amendement par la Commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale, diverses observations ont été présentées par les commissaires. Les principales tendaient à :

– inclure les réseaux de télécommunications et les réseaux de communication audiovisuelle parmi les ouvrages pouvant être financés ;

– s'interroger sur la pertinence de la fixation à 80 mètres des limites du périmètre à l'intérieur duquel les terrains sont inclus dans l'assiette de la PVR ;

– permettre aux Conseils municipaux de fixer eux-mêmes le périmètre dans lequel les terrains sont inclus dans l’assiette de la PVR, la limite de 80 mètres n’étant pas forcément justifiée ;

– souhaiter qu’un système souple, permettant aux maires de faire payer les opérations « au cas par cas » soit institué ;

– s’interroger pour savoir si les petites communes, qui n’ont à délivrer qu’un permis de construire, peuvent délibérer pour faire financer par le propriétaire de nouveaux équipements, comme un poteau électrique, grâce à la PVR.

b-2) Le texte adopté en première lecture par l’Assemblée nationale

Le dispositif adopté en première lecture par l’Assemblée nationale, sur la proposition de son rapporteur et avec l’avis favorable du Gouvernement, se distingue du texte adopté en commission sur plusieurs points.

Au 1° il est précisé que la participation susceptible d’être instituée par le Conseil municipal est destinée à financer « *l’établissement ou l’adaptation* » des réseaux qui leur sont associés.

Trois modifications sont adoptées **au 2°** :

– parmi les travaux et acquisitions foncières qui, outre l’éclairage public, peuvent être financés par la PVR figurent « *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* » ;

– il est prévu que lorsqu’une voie préexiste, si les travaux ne concernent que les réseaux, 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* » ;

– enfin, la répartition du coût à la charge des riverains s’effectue « *au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis et situés à moins de 80 mètres de la voie* » étant observé que « *la délibération peut, en fonction des circonstances locales, modifier en tout ou en partie cette limite de 80 mètres, sans que la distance à la voie de la nouvelle limite puisse excéder 100 mètres ni être inférieure à 60 mètres* ». Enfin la délibération peut également exclure les terrains qui ne sont pas desservis par la voie du fait de contraintes physiques.

Propositions de votre commission

Votre commission vous présente, outre plusieurs amendements de précision ou de coordination, un **amendement** tendant à :

– prévoir que les études, qui peuvent représenter 10 % du coût d'élaboration de la voirie et des réseaux, seront bien prises en compte dans le calcul de la PVR ;

– supprimer la référence, inutile, à une délibération du Conseil municipal puisque cet acte constitue la forme ordinaire par laquelle ce conseil prend ses décisions.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article additionnel après l'article 6

Validation des délibérations portant institution de la PVNR, au titre de la PVR

Dans le silence de la loi, les communes qui ont institué la PVNR devront prendre une nouvelle délibération pour instituer la PVR. Une commune se trouverait dans l'illégalité pour réclamer une participation si elle délivrait un permis de construire après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et avant d'avoir pris une nouvelle délibération pour instituer la PVR. Un **amendement** pallie cette lacune en prévoyant que les délibérations portant institution de la PVNR vaudront institution de la PVR.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 6
(Article 50 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
relative à la solidarité et au renouvellement urbains)

Coordination

Par coordination avec l'article 6 du projet de loi qui transforme la participation pour voies et réseaux en participation pour voirie et réseaux, votre commission vous propose de faire référence à cette dernière participation à l'article 50 de la loi SRU.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article 6 bis

Coordination

Par coordination avec l'article 5, le rapporteur de la Commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale a présenté un amendement tendant à insérer un article additionnel après l'article 6 afin de modifier l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme, pour viser désormais la participation pour voirie et réseaux.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 6 ter

**Possibilité pour les communes non dotées d'un PLU
de soumettre à autorisation préalable
des travaux pouvant détruire un élément de paysage**

La Commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale a adopté un amendement de M. François Sauvadet tendant à modifier l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme pour permettre aux communes non dotées d'un PLU de soumettre à autorisation préalable des travaux pouvant détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, l'autorisation étant délivrée, au nom de la commune, par délibération du Conseil municipal prise après enquête publique.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 6 quater

**Participation au raccordement des installations
de production d'électricité**

Cet article institue une participation au raccordement des installations d'électricité aux réseaux. Il prévoit que le droit d'accès des producteurs d'électricité aux réseaux publics de transport et de distribution, institué par l'article 23 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000, relative à la modernisation et au développement du service de l'électricité, s'exerce sous une réserve : Il faut que le raccordement des installations de production aux réseaux soit conditionné par les délais de réalisation des travaux utiles de développement ou d'adaptation des ouvrages de ces réseaux. En outre, 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 pris en compte par les tarifs d'utilisation des réseaux publics, par des redevances, par des subventions ou par d'autres participations.

Propositions de votre commission

Par coordination avec l'adoption de deux articles additionnels, la Commission des Affaires économiques vous propose de supprimer, par un **amendement** à cet article, toute référence aux réseaux de distribution d'électricité.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article additionnel après l'article 6 quater
(Article L. 2224-1-1 du code général des collectivités territoriales)

Financement des raccordements aux réseaux électriques de distribution

Conformément au principe d'équilibre budgétaire, le financement des services publics industriels et commerciaux résulte des tarifs des prestations. Il peut notamment être nécessaire d'y recourir pour le financement des raccordements aux réseaux électriques qui ne sont, actuellement, pas financés dans des conditions satisfaisantes. C'est pourquoi votre Commission des Affaires économiques vous présente un **amendement** tendant à préciser que ce mode de financement ne déroge pas à la règle de l'équilibre budgétaire. Il donne une base légale incontestable au financement des raccordements aux réseaux d'électricité.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 6 quater
(Article 18 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000)

Fixation des conditions dans lesquelles sont déterminées les contributions à verser aux gestionnaires de réseaux de distribution d'électricité

Pour permettre aux gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité de disposer des ressources suffisantes au financement des réseaux, en complément de celles issues du tarif d'utilisation, il est proposé que les contributions à verser au gestionnaire de réseau de distribution soient déterminées dans les conditions fixées par arrêté interministériel après avis des collectivités locales organisatrices et de la Commission de régulation de l'énergie. Il permet donc de donner au gouvernement la possibilité de maîtriser le niveau des charges de raccordement, qui pèse sur le coût de la construction.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 6 quater
(Article L. 300-5 du code de l'urbanisme)

Versement de subventions par les collectivités locales dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement

La loi « SRU » n'ayant pas précisé le régime des subventions provenant de collectivités locales dans le cadre des opérations publiques d'aménagement, les régions ou les départements qui souhaitent subventionner des travaux de traitement paysager de zones industrielles ou d'aménagement touristique ne peuvent le faire que si ceux-ci sont réalisés par un établissement public ou une collectivité, en régie, alors que cela leur est interdit si l'opération est conduite par une société d'économie mixte. De ce fait, des aménageurs telles que les sociétés d'économie mixte (SEM) auxquels l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme confie des missions très étendues se trouvent dans l'impossibilité de percevoir de telles subventions. Certains comptables publics refusent, en effet, de verser ces fonds, considérant que des justificatifs de dépenses sont établis au nom d'une SEM et non pas à celui de la collectivité.

C'est pourquoi un **amendement** de votre Commission des Affaires économiques tendant à insérer un article additionnel pallie cette lacune. Il prévoit de préciser, à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, qu'une opération d'aménagement pourra bénéficier de subventions versées par d'autres collectivités territoriales en vue de financer les actions d'aménagement public. Il dispose également que si ces subventions sont versées directement à l'organisme aménageur, celui-ci devra rendre compte de leur attribution, de leur échéancier et de leur encaissement effectif.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 6 quater
(Article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales)

Coordination

Par coordination avec le précédent amendement tendant à insérer un article additionnel, un second **amendement** vous est présenté afin de mentionner à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales la possibilité ouverte à celles-ci :

- de verser une subvention pour mener à bien des actions et opérations d'aménagement ;
- de conclure une convention à ce titre avec l'organisme qui gère cette opération et qui peut être une SEM.

Il précise que la convention d'aménagement peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement public visées aux articles L. 300-1 à L. 300-5 du code de l'urbanisme, une convention spécifique étant conclue entre l'organisme signataire de la convention publique d'aménagement et la collectivité qui accorde la ou les subventions.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 6 quater
(Article L. 124-2 du code de l'urbanisme)

Silence de l'administration et approbation de la carte communale

Comme les anciennes Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) élaborée avant le vote de la loi « SRU », les cartes communales, dont le régime résulte des articles L. 124-1 et suivants de cette loi sont approuvées par la commune et le préfet.

Lors de l'examen de la loi « SRU », le Sénat avait souhaité décentraliser les cartes communales pour que ces dernières soient approuvées par les communes seules. L'Assemblée Nationale s'y était opposée, considérant, par la voix du rapporteur de la commission de la production et des échanges que *« les communes qui préfèrent une procédure totalement décentralisée peuvent élaborer un P.L.U. Dans le cas contraire, l'accord du préfet et du conseil municipal sera nécessaire pour garantir ces documents qui [...] permettent de délivrer les permis de construire »*¹.

Indépendamment de ces considérations qui paraissent ignorer les contraintes que peuvent représenter, pour des petites communes rurales, l'élaboration d'un PLU, les cartes communales doivent donc faire l'objet d'une double approbation par le conseil municipal d'une part, et par le préfet, d'autre part. Or les conditions de cette double approbation sont loin d'être satisfaisantes. En effet, selon l'article R.124-7 du Code de l'urbanisme qui résulte du décret d'application du 27 mars 2001, la carte communale est approuvée par le conseil municipal puis transmise, par le maire au préfet, pour approbation. Le préfet doit se prononcer dans un délai de quatre mois à l'expiration duquel il est réputé avoir refusé d'approuver la carte communale.

Ce système est très différent de celui institué par la loi du 12 avril 2000 relative aux droits de citoyens dans leurs relations avec les administrations qui a réduit de quatre à deux mois le délai à l'issue duquel une décision implicite est réputée prise. Par comparaison, les conditions de la double approbation des cartes communales prévues par la loi SRU sont beaucoup moins favorables. C'est pourquoi un amendement vous est soumis afin de rééquilibrer les compétences de la commune et de l'Etat dans l'approbation des cartes communales. Sachant que l'Etat est associé à l'élaboration des cartes communales et a toute possibilité d'intervenir et de s'exprimer au cours de celle-ci, il est donc proposé par un **amendement** de votre Commission des Affaires économiques que le préfet dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer explicitement sur l'approbation des cartes

¹ *Journal Officiel, Débats, Assemblée nationale, 28 juin 2000, p. 5933.*

communales. S'il ne s'est pas prononcé dans ce délai, il serait réputé les avoir approuvées.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 6 quater
(Article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme)

**Délivrance des permis de construire
dans les communes dotées d'une carte communale**

Le transfert de compétence pour délivrer au nom des communes, et non plus au nom de l'Etat, les permis de construire et les autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol intervient, en vertu de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, dès lors que le conseil municipal a approuvé une carte communale, de façon implicite. Or ce transfert devrait, tout au contraire, faire l'objet d'une manifestation de volonté clairement exprimée et affichée par la commune, eu égard à l'importance de ces décisions. Il ne saurait résulter, de façon automatique, du silence gardé par la commune lors de l'approbation de la carte communale, d'autant qu'il est définitif, comme le prévoit l'article L.421-2-1 du Code de l'urbanisme.

C'est la raison pour laquelle, la Commission des Affaires économiques vous soumet un **amendement** tendant à insérer un article additionnel, afin d'inverser le dispositif actuel. Si la commune manifeste sa volonté d'obtenir un transfert de compétences, les décisions d'occuper ou d'utiliser le sol seront prises par le maire en son nom. Dans le cas contraire, ces décisions continueront à être délivrées par le maire au nom de l'Etat ou par le préfet.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

Article additionnel après l'article 6 quater
(Article L. 123-1 du code de l'urbanisme)

Régime des PLU élaborés par un établissement public intercommunal

Votre commission vous propose un amendement qui vise à clarifier le champ d'application territorial des PLU, notamment lorsque ceux-ci sont élaborés par un EPCI compétent en vertu de la loi ou de ses statuts.

Il concerne en particulier les communautés urbaines qui, conformément à l'article L. 5215-20, 2^{ème} alinéa, du Code général des collectivités territoriales, exercent les compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et à ce titre les compétences en matière d'élaboration des PLU.

Un jugement du tribunal administratif de Lyon du 4 février 2002 a annulé le POS de la communauté urbaine de Lyon pour des raisons liées à la consultation des communes membres de cette communauté sur des fractions communales de ce POS. Afin de se prémunir contre les conséquences de ce jugement, le législateur a, par la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, validé les POS des communautés urbaines « *en tant que les conseils municipaux consultés n'ont émis un avis que sur les parties de documents portant sur le territoire de leur commune* ».

Une récente réponse à une question écrite posée par notre collègue, le Président Daniel Hoeffel¹, le Gouvernement a précisé que l'EPCI compétent en matière de PLU « *peut choisir librement de réviser ou d'élaborer un PLU intercommunal ou plusieurs PLU intercommunaux. La seule contrainte est que le ou les périmètres retenus ne doivent pas couper une commune en deux* », il semble essentiel que ces règles soient clairement posées par la loi afin d'éviter toute ambiguïté à l'avenir.

Tel est l'objet d'un **amendement** tendant à l'insertion d'un article additionnel.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

¹ Journal Officiel, Questions, Sénat 12 décembre 2002.

TITRE II

SECURITE DES CONSTRUCTIONS

Article 7

(Article L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation)

Extension du champ du contrôle technique obligatoire

1) Le droit en vigueur

En application de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, un contrôle technique obligatoire a été institué pour certaines constructions dont la déclaration d'ouverture de chantier est intervenue depuis le 31 décembre 1978.

L'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précise que le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages. Le contrôleur intervient à la demande du maître d'ouvrage, ce qui préserve son indépendance et permet son intervention dès la conception de l'ouvrage, ce que ne permettrait pas une intervention à la demande de l'entrepreneur ou de l'assureur.

Son avis porte en particulier sur les questions relatives à la solidité de l'ouvrage et à la sécurité des personnes. En revanche, il n'incombe pas au contrôleur technique de vérifier lui-même la qualité des matériaux utilisés pour la construction. Le contrôleur technique est soumis, dans le cadre de sa mission définie par la loi, à une responsabilité décennale comme les autres constructeurs. Les constructeurs ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité décennale qu'en prouvant la cause étrangère.

Les contrôleurs techniques sont agréés par le ministre chargé de la construction, pour une durée maximale de cinq ans. La décision d'agrément est prise sur avis motivé d'une commission d'agrément, dont la constitution est définie à l'article R. 111-34 du code de la construction et de l'habitation. Cette décision tient compte de la compétence technique et de la moralité professionnelle en application de l'article L. 111-25 du même code.

L'article L. 111-26 précise que certaines constructions, définies par décret en Conseil d'Etat, sont obligatoirement soumises au contrôle technique selon les termes de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, il s'agit :

- des établissements recevant du public ;

- des immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable par les services de secours ;

- des bâtiments, autres qu'à usage industriel, présentant des caractéristiques techniques particulières.

Ce contrôle technique obligatoire se justifie par les risques particuliers que peuvent présenter ces constructions en raison de leur nature ou de leur importance.

Quand le contrôle est obligatoire, il porte sur « *la solidité des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert et des éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec ces ouvrages, ainsi que sur les conditions de sécurité des personnes* » en application de l'article R. 111-39 du code précité.

2) Les dispositions du projet de loi transmis au Sénat

L'article 7 du projet de loi, que l'Assemblée nationale a adopté sans modification, propose d'élargir le champ du contrôle technique obligatoire, défini à l'article L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation en précisant que le contrôle peut être rendu obligatoire pour les constructions présentant des risques particuliers en raison de « leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques ». La notion de risques naturels recouvre notamment le cas des zones exposées aux risques de séismes, d'effondrement minier, d'anciennes marnières, ou d'avalanches

Cet article permet donc au décret d'élargir la liste des constructions, définie par décret, soumise au contrôle. Une telle disposition doit s'apprécier également au regard du dépôt par le gouvernement d'un projet de loi tendant à améliorer la prévention des risques technologiques et naturels.

Ce projet de loi prévoit, en particulier, la mise en place de plans de prévention des risques technologiques autour des sites industriels regroupant une ou plusieurs installations à risques, qui permettront d'interdire ou de subordonner les constructions au respect de prescriptions relatives à la construction ou à l'utilisation des sols, ou de prescrire aux particuliers des travaux de renforcement de leur habitation.

Il est en conséquence logique de prévoir, dans ce cadre, une extension du champ du contrôle technique, afin de s'assurer que ces nouvelles prescriptions seront respectées.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 8

(Articles L. 125-1 à L. 125-2-4 du code de la construction et de l'habitation)

Sécurité des ascenseurs

Cet article traite de la sécurité des ascenseurs et constitue le cœur du dispositif visant à remettre à niveau le parc français d'ascenseurs.

1) Description du parc français

● Le parc français est l'un des plus importants d'Europe mais également l'un des plus vétustes. On dénombre environ 420 000 appareils desservant des immeubles d'habitation ou des bureaux. 227 000 se situent dans des immeubles d'habitation privée et 42 100 dans le parc HLM.

Date d'installation	Habitat résidentiel	Habitat social	Bureaux, hôtels, hôpitaux, maisons de retraite	Magasins, centres commerciaux, gares, aéroports	Total
Avant 1982	144 400	23 600	57 000	14 300	238 900
1982-1998	70 800	15 500	56 000	14 000	156 300
Depuis 1999	13 000	3 000	7 000	1 800	24 800
Total	227 800	42 100	120 000	30 100	420 000

Source : ministère de l'Équipement

Les ascenseurs constituent le mode de transport le plus utilisé en France dans la mesure où ils transportent plus de 60 millions de personnes par jour. Très approximativement, les distances annuelles parcourues par le parc français sont estimées à 1,5 milliard de kilomètres, soit 3 900 fois la distance entre la Terre et la Lune.

On estime que 240 000 de ces ascenseurs ont plus de vingt ans et certains plus de cent ans - les plus anciens datent en effet de la fin du XIX^{ème} siècle - alors que la durée de vie d'un ascenseur est estimée entre trente et trente-cinq ans.

La modernisation du parc français est donc devenue une nécessité qui s'est d'autant fait ressentir que les nombreux incidents liés au fonctionnement des ascenseurs constituent une cause réelle d'insatisfaction des usagers.

En effet, 126 000 personnes sont bloquées chaque année dans un ascenseur et l'on relève 2 000 accidents d'usagers ou d'agents d'entretien, dont une quinzaine d'accidents se sont avérés particulièrement graves ou mortels sur les quatre dernières années, notamment en 2002.

Face à cette situation, un groupe de travail, réuni en 2001 par la Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction (DGUHC) et conduit sous l'égide de l'Association française de normalisation (AFNOR) a entrepris un travail de recensement des risques posés par les ascenseurs. 71 risques liés à l'utilisation d'un ascenseur ont été dénombrés, dont 17 ont été jugés importants et susceptibles de se poser de manière fréquente.

- Quatre grands groupes mondiaux sont représentés en France, ainsi qu'une centaine de PME, qui sont regroupés dans la Fédération des ascenseurs.

Le chiffre d'affaires représente environ 300 millions d'euros par an pour l'installation des ascenseurs (10 000 ascenseurs nouveaux sont installés chaque année) et probablement 1,1 milliard d'euros pour l'entretien et la maintenance. Ces entreprises emploient 8 000 techniciens d'entretien et de maintenance, dont 1 500 sont principalement chargés de la réparation et 500 de l'installation.

Les travaux supplémentaires générés par le présent projet de loi devraient provoquer des tensions sur ce marché spécifique et nécessiter un besoin accru de personnel qualifié. Une convention devrait être signée entre le Ministère de l'Education nationale et la Fédération des ascenseurs afin de permettre un effort supplémentaire de formation dans ce domaine.

- Les articles L. 125-1 et L. 125-2 du code de la construction et de l'habitation, issus des grands principes posés par la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions concernant le bâtiment, fixent les dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs. Ces dernières prévoient notamment l'interdiction d'installer de nouveaux appareils dépourvus de

portes de cabine et imposent la pose obligatoire de portes ou d'un dispositif assurant un niveau de sécurité équivalent sur le parc existant.

La directive 95-16-CE du 29 juin 1995 concernant le rapprochement des législations des Etats membres relatives aux ascenseurs, transposée par le décret n° 2000-810 du 24 août 2000, fixe les conditions de mise sur le marché des ascenseurs. En particulier, ce décret impose le respect par les nouveaux ascenseurs d'exigences de sécurité et de santé et fixe les conditions de normalisation en imposant notamment un marquage CE.

Par ailleurs, des dispositions de mise en sécurité pour le parc existant ont été adoptées mais elles concernent uniquement les établissements assujettis au code du travail. Ainsi le décret du 10 juillet 1913 modifié impose aux chefs d'établissement certaines obligations relatives à l'entretien de leurs ascenseurs (vérification quotidienne de l'état des dispositifs de sécurité, entretien et graissage régulier des appareils). En outre, le décret n° 95-826 du 30 juin 1995, modifiant certaines dispositions du décret de 1913, fixe les prescriptions particulières applicables aux travaux effectués sur les ascenseurs et précise en particulier que les travaux sur les ascenseurs ne peuvent être réalisés que si l'appareil a fait l'objet d'une étude de sécurité par l'entreprise chargée des travaux.

Aucun plan d'envergure n'a donc, à ce jour, été pris pour la modernisation du parc d'ascenseurs. Ce projet de loi tente donc de remédier à ce retard en prévoyant trois grandes dispositions :

- la mise en place de dispositifs de sécurité à mettre en oeuvre selon la gravité et la fréquence des risques sur une période de 15 ans ;
- une obligation d'entretien de l'ascenseur incombant au propriétaire ;
- un contrôle technique périodique pour vérifier l'état de fonctionnement de l'appareil.

2) Les dispositions du projet de loi transmis au Sénat

L'article 8 propose une nouvelle rédaction pour l'article L. 125-1 du code de la construction et de l'habitation et introduit quatre nouveaux articles (L. 125-2-1 à L. 125-2-4) dans le même code.

- **Le paragraphe I** procède à la réécriture de l'article L. 125-1.

Article L. 125-1 du code de la construction et de l'habitation

Champ d'application des obligations de sécurité

Il précise les types d'ascenseurs concernés par les nouvelles obligations de mise en sécurité. Il supprime également l'interdiction d'installation d'ascenseurs sans porte de cabine qui était posée à cet article dans la mesure où les ascenseurs neufs doivent respecter les dispositions du décret n° 2000-810 du 24 août 2000 qui interdit la vente de tels appareils et que les dispositions prévues à l'article L. 125-2 imposent la pose de portes de cabine pour les appareils existants.

Sont ainsi concernés par les dispositions du projet de loi tous les ascenseurs qui desservent de manière permanente les bâtiments et constructions, c'est à dire les immeubles d'habitation, les bureaux et les établissements recevant du public, soit un champ identique à celui défini dans le décret précité transposant la directive européenne de 1995.

En revanche, en sont exclues les installations à câble - 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, soit le même champ d'exclusion que celui défini dans le décret précité.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements rédactionnels à cet article.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose d'insérer une référence supplémentaire à l'article L. 125-2 du code de la construction et de l'habitation, afin de préciser que les propriétaires, locataires et occupants de l'immeuble peuvent saisir le juge des référés, ce dernier pouvant ordonner, éventuellement sous astreinte, la mise en conformité des ascenseurs avec les dispositifs de sécurité prévus à l'article L. 125-2-1 dans les conditions prévues à l'article L. 125-2-4. En effet, dans le cadre de l'article L. 125-2, cette possibilité n'est ouverte que pour ordonner la mise en conformité des appareils avec les dispositions relatives aux portes de cabine.

Il vous est donc proposé de préciser cette possibilité de saisine pour la mise en oeuvre des nouveaux dispositifs de sécurité prévue par le présent projet de loi.

● **Le paragraphe II** de l'article 8 du projet de loi introduit quatre nouveaux articles dans le code de la construction et de l'habitation (articles L. 125-2-1 à L. 125-2-4) afin de préciser les obligations de mise en sécurité, d'entretien des ascenseurs et de contrôle technique des appareils.

Article L. 125-2-1 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Mise en place de dispositifs de sécurité

Ce nouvel article du code de la construction et de l'habitation pose le principe de l'installation de dispositifs de sécurité dans les ascenseurs visés au premier alinéa de l'article L. 125-1 du même code, dans des conditions précisées par l'article L. 125-2-4 (*nouveau*) du même code. L'article L. 125-2-4 renvoie lui-même à un décret en Conseil d'Etat, dont l'élaboration est soumise à une procédure de concertation avec les acteurs concernés, afin de préciser les délais d'installation et la nature des dispositifs de sécurité.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement corrigeant une erreur de référence.

Article L. 125-2-2 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Obligation d'entretien des ascenseurs

Ce nouvel article pose le principe d'entretien des appareils.

Actuellement l'entretien des ascenseurs fait l'objet d'un arrêté du 11 mars 1977 relatif aux conditions d'entretien normalisées des ascenseurs et monte-charge qui dispose que les propriétaires de ses appareils ne peuvent se voir proposer par les entreprises chargées de la maintenance que deux types de contrat :

- un contrat d'entretien normal destiné à maintenir les appareils dans de bonnes conditions de sécurité et de fonctionnement ;

- un contrat d'entretien complet qui comprend, en outre, les prestations définies dans l'entretien normal, la réparation ou le remplacement des pièces usées par le fonctionnement normal de l'appareil.

Cet arrêté devrait être abrogé et ses dispositions seront adaptées aux nouvelles exigences posées par le projet de loi, dans le cadre du décret prévu à l'article L. 125-2-4 et d'un nouvel arrêté.

Le premier alinéa de cet article précise donc que cet entretien est obligatoire afin de maintenir le bon fonctionnement des ascenseurs et de garantir la sécurité des personnes.

Le deuxième alinéa dispose que l'obligation d'entretien incombe au propriétaire de l'ascenseur et que cet entretien doit être réalisé, par voie de contrat écrit, par un prestataire de services. L'Assemblée nationale a adopté un amendement précisant que le propriétaire confie **ou délègue** (alors que le projet initial ne prévoyait pas la délégation) l'entretien de l'ascenseur à ce prestataire. Le Gouvernement, lors de la discussion du projet de loi à l'Assemblée nationale, a indiqué qu'il veillerait à ce que l'équilibre des responsabilités entre les propriétaires des appareils et les entreprises chargées de l'entretien ne soit pas modifié.

Enfin, cet alinéa prévoit que si le propriétaire dispose des capacités techniques nécessaires, il peut pourvoir à cet entretien par ses propres moyens. Il s'agit de prévoir le cas des entreprises d'ascenseurs ou de la Régie autonome des transports parisiens (RATP), qui disposent de leur propre personnel.

Propositions de votre commission :

Votre commission s'interroge sur la signification de la délégation prévue par l'Assemblée nationale s'agissant de l'exécution de l'obligation incombant au propriétaire, qui n'existe pas en droit civil et souhaite en voir préciser le contenu juridique. Il ne faudrait pas en effet qu'une telle disposition soit source de confusion pour la détermination des responsabilités des uns et des autres induisant de nombreux contentieux. En conséquence, elle vous propose un amendement tendant à encadrer cette délégation.

Article L. 125-2-3 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Contrôle technique obligatoire

De la même manière que certains véhicules sont soumis à un contrôle technique obligatoire périodique, comme le précise l'article L. 323-1 du code de la route et le décret n° 91-370 du 15 avril 1991 qui en précise les modalités d'application, ce nouvel article du code de la construction et de l'habitation définit une telle obligation pour les ascenseurs.

Le premier alinéa pose le principe du contrôle technique sans plus de précisions.

Le deuxième alinéa dispose que ce contrôle est effectué par une personne qualifiée ou compétente en la matière (cette mention a été ajoutée par l'Assemblée nationale) et qui ne doit exercer aucune activité dans les entreprises d'ascenseurs ni avoir de lien juridique avec elles. En outre, le décret prévu à l'article L. 125-2-4 prévoira que la personne qui réalise le contrôle technique d'un ascenseur donné ne peut également effectuer une activité de conseil sur ce même appareil.

Dans la pratique, trois types d'intervenants pourront réaliser ce contrôle :

- les contrôleurs agréés par le Ministre chargé de la construction, conformément aux articles L. 111-23 et R. 111-29 du code de la construction et de l'habitation ;

- les organismes, habilités conjointement par les ministres chargés de l'industrie et du logement, selon l'article 8 du décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs, pour effectuer l'évaluation de la conformité aux exigences du marquage CE des ascenseurs ;

- les experts indépendants, notamment auprès des tribunaux. Les modalités d'agrément de ces intervenants sont actuellement en cours d'élaboration.

Le troisième alinéa précise que toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut, à ses frais, obtenir du propriétaire de l'ascenseur communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions. Le texte initial prévoyait que cette communication pouvait être demandée au propriétaire de l'immeuble et ne prévoyait pas la possibilité de transmission des seules conclusions.

Le dernier alinéa précise que le rapport du contrôle technique, s'agissant des ascenseurs installés dans les locaux des établissements industriels, commerciaux et agricoles et leurs dépendances, des offices publics ou ministériels, des professions libérales, des sociétés civiles, des syndicats professionnels, des associations et groupements ou des établissements publics, est soumis aux dispositions de l'article L. 620-6 du code du travail.

Ceci implique que ce rapport devra être daté et mentionner l'identité de la personne ou de l'organisme chargé du contrôle. Les inspecteurs du travail et les agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale pourront se faire présenter ce document lors de leurs visites. Le rapport sera enfin communiqué aux membres des comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail, aux délégués du personnel et aux médecins du travail.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose de définir les grands principes du contrôle technique en précisant que ce dernier doit porter sur l'état de fonctionnement de l'ascenseur et déterminer si l'ascenseur est dans un état de fonctionnement tel qu'il garantisse la sécurité des personnes.

Article L. 125-2-4 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat

Ce nouvel article du code de la construction et de l'habitation est essentiel puisqu'il précise les modalités d'application des trois nouvelles obligations relatives à la sécurité des ascenseurs définies par le projet de loi.

Votre commission approuve cette démarche consistant à renvoyer au décret la liste des exigences de sécurité applicables aux ascenseurs, qui, par définition, peuvent être évolutives au cours du temps, notamment en fonction des évolutions techniques et des nouveaux risques identifiés. Elle relève néanmoins qu'il est nécessaire d'encadrer le décret en en précisant le contenu.

Le deuxième alinéa précise que le décret détermine les exigences de sécurité à respecter et la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes. Le décret devra également déterminer les délais impartis aux propriétaires pour les mettre en oeuvre.

Sur la base des travaux menés par l'AFNOR, 17 des 71 risques ont été jugés particulièrement graves. Pour les prévenir, des dispositifs de sécurité devront donc être installés dans les ascenseurs.

En fonction de leur gravité, la mise en place de ces dispositifs devra être obligatoirement réalisée dans des délais de 5, 10 et 15 ans. Le projet de loi précise que l'ensemble des dispositifs de sécurité devra être installé au plus tard dans un délai de 15 ans.

Propositions de mesures d'urgence pour la mise en sécurité du parc des ascenseurs existants en fonction des 17 risques
 Parc total de 420 000 ascenseurs
 (secteur résidentiel social et privé et bâtiments tertiaires)

	RISQUES	Parc Concerné	Coût unitaire H.T. moyen (en Euros)	Coût total H.T. (en Millions d'Euros)	Obligation à court terme (5 ans)	Obligation à moyen terme (10 ans)	Obligation à long terme (15 ans)
1	Précision d'arrêt de la cabine d'ascenseur insuffisante	145 000	7 600	1 102		X (1)	X (2)
2	Absence ou inadéquation de dispositifs de protection pour un travail en gaine en toute sécurité	63 000	2 130	134	X		
3	Dispositif de verrouillage des portes palières non sûr	42 000	1 830	77	X		
4	Utilisation mal intentionnée du dispositif de déverrouillage de secours des portes palières						
4a	Site sensible	5 000	20 000	100	X		
4b	Vandalisme de niveau moyen	5 000	1 520	8	X		
4c	Vandalisme de niveau important	21 000	3 800	80	X		
5	Dispositif de protection contre les chocs lors de la fermeture des portes automatiques de cabine et palières inadéquat ou inexistant	63 000	1 520	96	X		
6	Paroi de gaine partiellement close ou avec un maillage inadéquat	33 600	4 570	154	X		
7	Dispositif de demande de secours et d'éclairage de secours inadéquat	252 000	1 500	378		X	
8	Moyens d'accès à l'intérieur des locaux de maintenance dangereux	210 000	610	128		X	
9	Dispositifs de protection contre les accidents corporels causés par les poulies inadéquats	252 000	300	76		X	
10a	Limiteur de vitesse inexistant ou inadéquat	42 000	610	26	X		
10b	Parachute de cabine inexistant ou inadéquat	84 000	3 660	307	X		
11	Dispositifs de protection contre la vitesse excessive en montée inadéquats	273 000	3 810	1 040			X
12	Garde-pied de cabine trop court ou inexistant	252 000	800	202	X		
13	Utilisation d'un verre d'oculus de porte palière inadéquat	16 800	730	12		X	
14	Eclairage du local de maintenance inadéquat ou inexistant	147 000	300	44		X	
15	Protection contre les chocs électriques et signalisation électrique	147 000	150	22	X		
16	Dispositifs de verrouillage inadéquats ou inexistant sur les portes de visite technique (gaine et cuvette)	10 500	150	2	X		
17	Dispositifs inadéquats de protection contre la chute libre, la dérive et la survitesse des ascenseurs hydrauliques	16 800	3 050	51		X	
Coût total HT (en millions d'Euros)				4 039	1 208	1 511	1 320

(1) ascenseurs des secteurs tertiaire et habitat antérieurs à 1982
 (2) ascenseurs des secteurs tertiaire et habitat postérieurs à 1982

Au total, ces obligations vont impliquer un peu plus de 4 milliards d'euros de travaux sur 15 ans, soit une moyenne annuelle de 270 millions d'euros. Selon le Ministère de l'équipement, une part de ces travaux est déjà financée dans le cadre des projets d'investissements actuels. C'est donc un effort additionnel d'environ 135 millions d'euros par an pendant 15 ans qui sera à la charge des propriétaires (copropriétaires, entreprises, bailleurs sociaux). Par ailleurs, l'obligation de procéder à un contrôle technique périodique sera également à leur charge.

En 2001, un ascenseur aurait coûté à chaque copropriétaire environ 1,2 euro par mètre carré, soit 5,6 % du montant des charges de copropriété. La Fédération des syndicats coopératifs de copropriété (FSCC) évalue à 155 euros le coût annuel de ces nouvelles mesures par copropriétaire et ce pendant quinze ans.

Ces nouvelles obligations viennent donc s'ajouter aux charges qui pèsent déjà sur les propriétaires, notamment celles relatives à l'amiante ou au plomb. En outre, le Gouvernement a indiqué ne pas souhaiter modifier l'équilibre fixé par le décret relatif aux charges locatives.

Le Gouvernement indique que pour la réalisation de ces travaux, les propriétaires bénéficieront de la TVA à taux réduit (dont la pérennité n'est toutefois pas assurée) ou, pour les propriétaires occupants respectant des plafonds de ressources et pour les propriétaires bailleurs, des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

Les bailleurs sociaux bénéficieront quant à eux également de la TVA à 5,5 % et de crédits PALULOS, dont le taux de subvention du montant prévisible des travaux peut passer de 10 % à 25 %, dans la mesure où ces travaux sont destinés à améliorer la sécurité dans les immeubles, en application de l'article R. 323-7 du code de la construction et de l'habitation.

Votre commission souhaite que le Gouvernement puisse mettre en oeuvre, notamment par la voie d'un crédit d'impôt, des dispositifs financiers afin d'aider les propriétaires à réaliser les travaux de mise en sécurité. Dans le cas contraire, elle estime que la loi pourrait être d'application difficile, notamment dans les copropriétés dégradées. Même si le coût estimé peut être considéré comme raisonnable du fait de son étalement sur quinze ans, il est nécessaire de mettre en place des dispositifs alternatifs si la réduction du taux de TVA sur les travaux d'entretien n'était pas pérennisée.

Par ailleurs, l'article L. 125-2-4 précise que le décret détermine des dispositifs et des délais de mise en oeuvre particuliers en fonction des risques liés à l'installation, au mode d'utilisation et à l'environnement de l'ascenseur

et fixe les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'installer des dispositifs de sécurité afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles ou des nécessités de la conservation du patrimoine historique.

Votre commission note qu'un grand nombre de dispositifs s'appliquent à la sécurité des usagers mais également à la sécurité des agents de maintenance. Les propriétaires devront donc installer des dispositifs s'appliquant à ces deux catégories de personnes. Elle considère par ailleurs, que la notion d'exigences de sécurité est floue.

La mise en œuvre des dispositifs de sécurité est à la charge des propriétaires des ascenseurs. Même s'il est difficilement concevable de faire participer ces entreprises à leur financement, il convient de rappeler que le chef d'entreprise dispose d'une obligation de résultat en ce qui concerne la sécurité de ses employés.

Comme le précise l'article L. 230-2 du code du travail, le chef d'établissement doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique des travailleurs de l'établissement, y compris les travailleurs temporaires. A cet effet, il doit mettre en œuvre des principes généraux de prévention tendant, entre autres, à éviter les risques, évaluer les risques qui ne peuvent pas être évités, tenir compte de l'état d'évolution de la technique, planifier la prévention et donner les instructions appropriées aux employés.

Ces obligations doivent s'apprécier d'un point de vue organisationnel mais impliquent également que les employés disposent du matériel garantissant leur sécurité.

Par ailleurs, l'article 7 du décret n° 95-826 du 30 juin 1995 fixant les prescriptions particulières de sécurité applicables aux travaux effectués sur les ascenseurs précise que le chef d'établissement chargé des travaux organise ceux-ci de manière à assurer la sécurité des travailleurs qui les effectuent. Ces principes n'ont pas vocation à être modifiés par le présent projet de loi.

Le troisième alinéa de cet article est relatif à la maintenance. Le décret devra déterminer 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.

Par ailleurs, le décret précisera la nature et le contenu des clauses qui devront **obligatoirement**, selon la rédaction retenue par l'Assemblée nationale, figurer dans les contrats d'entretien, ce qui permettra de définir la périodicité des visites, les conditions de dépannage ou les pièces de l'appareil devant faire l'objet d'un contrôle particulier. Ces précisions permettront

également de fixer le cadre général de ces contrats afin de prévenir le recours à des clauses abusives.

Le dernier alinéa de l'article L. 125-2-4 est relatif aux modalités du contrôle technique. Le décret devra en préciser le contenu, la périodicité et les modalités d'information auxquelles il donne lieu. Par ailleurs, l'Assemblée nationale a adopté un amendement prévoyant que le décret fixe les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire.

Propositions de votre commission :

Votre commission, afin de clarifier le concept « d'exigences de sécurité » et dans le respect des principes du droit de la responsabilité des chefs d'entreprise par rapport à leurs salariés, vous propose d'adopter un amendement tendant à préciser que le décret déterminera, dans le cadre des principes du code du travail et du décret n° 95-826 du 30 juin 1995, les exigences de sécurité que les entreprises chargées de l'entretien de l'ascenseur devront respecter.

Elle vous propose également une nouvelle rédaction du deuxième alinéa de cet article afin de mieux corrélérer la progressivité de réalisation des dispositifs de sécurité aux risques particuliers présentés par l'ascenseur.

Par ailleurs, le décret devra prévoir les cas dans lesquels, il pourra être dérogé à l'installation des dispositifs de sécurité afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Votre commission vous propose d'ajouter aux cas de dérogation la possibilité de prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Votre commission vous propose également un amendement tendant à une réécriture de la première phrase du troisième alinéa de cet article, relatif à la maintenance des ascenseurs, dans un souci de clarification.

Afin d'organiser et de faciliter les changements d'entreprise d'entretien qui peuvent être parfois sources de difficultés, votre commission vous propose d'adopter un amendement tendant à préciser que le décret fixe les obligations de ces entreprises en fin de contrat. Une telle précision permettra au décret de prévoir, qu'au terme du contrat, l'entreprise doit laisser les installations en parfait état de sécurité, de fonctionnement et de propreté, constaté par un état des lieux contradictoire. Le décret pourra également imposer aux entreprises de fournir les documentations techniques de l'ascenseur et les outils de diagnostic.

En outre, comme cela a été expliqué à l'article L. 125-2-2, le propriétaire de l'ascenseur peut pourvoir par ses propres moyens à l'obligation d'entretien s'il dispose des capacités techniques nécessaires. Votre commission vous propose un amendement tendant à prévoir, dans le décret, la définition de cette notion.

Votre commission vous propose également d'adopter un amendement à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 125-2-4 précisant que le décret doit fixer la liste précise des exigences et des dispositifs de sécurité sur lesquels le contrôle technique porte.

Enfin, votre commission vous propose un amendement tendant à prévoir la réalisation par le Gouvernement, tous les cinq ans, d'un bilan d'application de ces dispositions, dont il sera rendu compte au Parlement. Cela permettra d'apprécier dans quelle mesure l'obligation de réalisation des dispositifs de sécurité aura été respectée, notamment dans les petites copropriétés et d'apprécier si la loi est d'application aisée.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 8 bis (nouveau)

(Article L. 131-5 du code de la construction et de l'habitation)

Prévention des intoxications par monoxyde de carbone

Ce nouvel article, introduit lors de la discussion du projet de loi à l'Assemblée nationale, tend à prévenir les intoxications par monoxyde de carbone. Ce gaz mortel incolore et inodore provoque l'intoxication de plus de 6 000 personnes et entraîne environ 300 décès par an, selon les statistiques du Ministère de l'intérieur. Ce gaz est le produit du fonctionnement défectueux d'appareils ménagers ou d'appareils de chauffage ou de cheminée.

Un bilan des intoxications dressé pour l'année 2001 par le ministère chargé de la santé fait état de 2 500 hospitalisations, chiffre stable depuis quelques années. Selon ce bilan, l'incidence de cette affection en France n'est pas homogène dans la mesure où 70 % des cas sont signalés au nord de la Loire. La population la plus touchée concerne les enfants de moins de 14 ans. Ce même bilan révèle que les chaudières, essentiellement en raison d'anomalies de l'évacuation des gaz brûlés, sont la principale cause

d'intoxications par le monoxyde de carbone. Dans la majorité des cas, le manque d'aération accroît le risque d'intoxication.

Environ 65 % de ces intoxications se produisent dans des immeubles d'habitation collective et 35 % dans l'habitat non locatif ou dans les lieux publics. Il est toutefois difficile d'évaluer avec précision le nombre de logements pouvant être concernés par ce risque.

Un certain nombre d'actions ont été prévues en 2002 et seront mises en oeuvre en 2003 par le Ministère de la santé pour mieux prévenir et guérir ces intoxications :

- amélioration de la prise en charge des intoxications par le monoxyde de carbone (diagnostic médical et protocoles de traitement) par l'élaboration de recommandations émises par le Conseil supérieur d'hygiène publique de France et l'Agence nationale de l'accréditation et de l'évaluation en santé (ANAES) ;

- rationalisation des enquêtes techniques à domicile et de leur exploitation via un nouveau système informatisé ;

- mise en place d'un nouveau dispositif national de surveillance des intoxications par monoxyde de carbone en cours d'examen par le Conseil supérieur d'hygiène publique de France, permettant d'englober les signalements des situations à risques (appareils défectueux, installations précaires, ventilation obturée, malaises ressentis par les occupants), la réalisation d'enquêtes techniques, la mise en sécurité des installations dangereuses, la prescription et l'exécution des travaux nécessaires avant toute occupation des locaux.

Cet article 8 bis vient compléter ce dispositif.

● **Le paragraphe I** tend à insérer un nouvel alinéa à l'article L. 131-5 du code de la construction et de l'habitation. Cet article prévoit que des décrets définissent des normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations destinées à assurer le chauffage ou le conditionnement d'air pour les constructions neuves. Ces normes peuvent être rendues applicables aux locaux existants s'ils font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou s'ils sont réalisés avec l'aide financière de l'Etat ou d'une collectivité publique.

Ce nouvel alinéa ouvre le champ de ces décrets qui devront déterminer des dispositifs à installer ou des mesures à mettre en oeuvre pour prévenir les intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux existants et les constructions nouvelles. Le décret devra par ailleurs fixer les catégories de locaux et de constructions soumises à ces obligations, ainsi que les délais impartis aux propriétaires et aux occupants des locaux existants pour installer ces dispositifs et mettre en oeuvre ces mesures.

Le renvoi à ces décrets permettra au Ministère de l'équipement, des transports et du logement de mener un travail de recensement des risques et d'identifier les locaux d'habitation qui sont les plus exposés, comme cela a été prévu pour les ascenseurs.

- **Le paragraphe II** est un alinéa de coordination.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose la suppression de cet article afin de la placer après l'article 9, dans un souci de cohérence dans la mesure où l'article 9 traite de la sécurité des ascenseurs.

<p>Votre commission vous propose de supprimer cet article.</p>

Article 9

(Article L. 131-5 du code de la construction et de l'habitation)

**Article de coordination des dispositions
relatives à la sécurité des ascenseurs**

Cet article procède à plusieurs coordinations dans le code de la construction et de l'habitation compte tenu des nouvelles dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs. L'Assemblée nationale a adopté des amendements rédactionnels et de coordination à cet article.

- **Le paragraphe I** tire les conséquences de la suppression de l'interdiction d'installation d'ascenseurs dépourvus de portes de cabine dans l'article du code de la construction et de l'habitation prévoyant les modalités de constatation des infractions à certaines dispositions du même code.

- **Le paragraphe II** tire les conséquences de cette même suppression dans l'article relatif aux peines applicables en cas d'infraction.

● **Le paragraphe III** est relatif à l'application de ces nouvelles dispositions à la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article additionnel après l'article 9

(Article L. 131-5 du code de la construction et de l'habitation)

Prévention des intoxications par monoxyde de carbone

Votre commission vous propose de réinsérer l'article 8 bis, introduit par l'Assemblée nationale, à un endroit plus pertinent du projet de loi, tout en en modifiant légèrement la rédaction dans un souci rédactionnel. Par ailleurs, votre commission vous propose deux modifications aux dispositions votées par l'Assemblée nationale :

- il est proposé de créer un article spécifique dans le code de la construction et de l'habitation relatif aux mesures de prévention des intoxication par monoxyde de carbone, afin d'éviter toute confusion avec les dispositions prévues à l'article L. 131-5 du code précité, que l'Assemblée proposait de compléter. En effet, les dispositions de cet article sont relatives aux règles de construction et d'aménagement pour les constructions neuves qui peuvent être rendues applicables aux locaux existants si elles font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisés avec l'aide financière de l'Etat, d'une collectivité publique. Or les dispositions de prévention des intoxications par monoxyde de carbone concernent tous les types de constructions aidées ou non, qu'elles soient existantes ou nouvelles ;

- il est également proposé d'introduire la définition des exigences à respecter, ce qui permettra au décret de définir, avant de déterminer les dispositifs à installer et les mesures à mettre en oeuvre, les objectifs auxquels ils devront satisfaire, les situations à prendre en compte et les risques à réduire.

Votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

TITRE III

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

Le décret n° 53-701 du 9 août 1953, portant application de la loi n° 53-611 du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier a institué une participation obligatoire des employeurs au financement de la construction, qui est aujourd'hui codifiée aux articles L. 313-1 à L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation.

Cette participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) appelée également « 1 % logement », instituée afin de répondre à une pénurie de logements après la deuxième guerre mondiale, incombe aux entreprises de plus de 10 salariés ayant une activité industrielle ou commerciale.

Ces dernières devaient à l'origine verser 1 % de leur masse salariale. Le taux de cette participation a été abaissé à 0,45 % en 1991, en compensation de l'instauration d'un prélèvement de 0,5 % en faveur du Fonds national d'aide au logement (FNAL), qui finance l'allocation de logement à caractère social.

La PEEC ne constitue pas un prélèvement fiscal mais revêt un caractère obligatoire. Elle a été définie par les partenaires sociaux, qui ont en charge la gestion des fonds ainsi collectés, comme un investissement social privé.

L'article R. 313-9 du code de la construction et de l'habitation précise que les employeurs, pour s'acquitter de cette obligation, peuvent :

- accorder des prêts à leurs salariés pour faciliter la construction de leur propre logement ;

- à titre exceptionnel, investir dans la construction de logements locatifs ou les travaux d'amélioration d'immeubles anciens leur appartenant, loués ou destinés à être loués à leurs salariés ;

- effectuer des versements auprès d'un organisme collecteur.

Dans ce dernier cas, la contribution, effectuée à titre de prêt sans intérêt ou à titre de subvention, est versée :

- à des collecteurs constructeurs, comme les organismes HLM, pour leurs besoins propres ;

- ou à des collecteurs spécialisés agréés. Il existe deux types de collecteurs spécialisés : les chambres de commerce et d'industrie (CCI) au nombre de 31, ou les comités interprofessionnels du logement (CIL) au nombre de 123.

Les CIL, pour être habilités à collecter la participation des employeurs, doivent être constitués sous la forme d'associations déclarées, régies par la loi du 1^{er} juillet 1901 et avoir pour objet exclusif de promouvoir l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements ou l'acquisition, l'aménagement ou la remise en état de logements existants. Les CIL sont agréés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie.

Plus de 3 milliards d'euros sont collectées au titre du « 1 % logement » chaque année. Le patrimoine total accumulé du fait des sommes collectées au titre du 1 % est estimé à environ 18 milliards d'euros (encours de prêts et patrimoine immobilier).

Les collecteurs agréés (CIL et CCI) sont regroupés obligatoirement au sein de l'Union d'économie sociale du logement (UESL) créée par la loi n° 96-1237 du 30 décembre 1996 et dont les statuts ont été approuvés par le décret n° 97-143 du 14 février 1997. L'UESL est gérée de façon paritaire par les partenaires sociaux mais l'Etat est représenté au conseil d'administration.

L'UESL constitue l'interlocuteur des pouvoirs publics et peut émettre des recommandations, procéder à une péréquation financière entre les collecteurs et contrôler a priori certaines de leurs opérations.

Les CIL et les CCI se trouvent donc sous la tutelle a priori de l'UESL et sous le contrôle a posteriori de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC), établissement public industriel et commercial, créée par la loi n° 87-1128 du 31 décembre 1987.

L'ANPEEC est chargée d'une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des collecteurs de fonds issus du « 1 % logement ». Elle contrôle également l'utilisation de ces fonds et est dotée, à cet effet, de pouvoirs d'investigation, de contrôle et de sanction. L'Agence gère également un fonds de garantie, apportant des concours financiers exceptionnels, afin de faciliter la bonne fin des opérations engagées par les collecteurs.

Article 10

(Articles L. 313-16-1 à L. 313-16-4 [nouveau]
du code de la construction et de l'habitation)

**Contrôle de l'Agence nationale pour la participation
des employeurs à l'effort de construction**

L'article 10 du présent projet de loi tend à mieux organiser le contrôle de l'ANPEEC sur l'utilisation des fonds issus du « 1 % logement », notamment les fonds gérés par les organismes, non agréés, qui construisent, acquièrent ou améliorent des logements-foyers destinés aux personnes qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leur situation, à se loger.

En effet, des dérives ont été constatées dans les années 1990, l'Agence nationale étant, dans le même temps, dépourvue des moyens d'exercer son contrôle sur ces organismes, gérant notamment des foyers pour travailleurs-migrants.

Depuis 1975, une partie de la participation des employeurs à l'effort de construction, fixée à 1/9^{ème} depuis 1978, doit en effet être consacrée au logement des travailleurs immigrés et de leur famille et au logement des populations défavorisées.

Cette fraction est versée par les employeurs sous forme de subvention aux collecteurs agréés, et ensuite utilisée par les organismes construisant et gérant des logements-foyers. Ces organismes, au nombre d'une centaine, dont 15 concentrent la majorité des ressources, sont des établissements à caractère social et ont reçu plus de 213 millions d'euros sur les dix dernières années.

L'article 10 prévoit donc d'étendre le contrôle de l'ANPEEC, qui pourra désormais porter sur la gestion de ces organismes.

Cet article complète les pouvoirs de l'Agence dans différents domaines :

- les organismes construisant, acquérant ou améliorant des foyers ou des résidences sociales pour les populations exposées devront être agréés pour bénéficier des fonds du « 1 % logement » ;

- une procédure de redressement et des sanctions, notamment pécuniaires, sont créées ;

- les pouvoirs de contrôle de l'ANPEEC sont renforcés et pourront s'exercer sur les autres activités de l'organisme et un régime de contrôle associant l'ANPEEC, la Mission interministérielle d'inspection du logement

social (MILOS) et l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) sera organisé par le Gouvernement.

L'Assemblée nationale n'a, à cet article, adopté que des amendements de nature rédactionnelle.

● **Le paragraphe I** supprime les 15^{ème} et 16^{ème} alinéas de l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation. Ces alinéas prévoyaient le contrôle de l'Agence nationale sur les organismes collecteurs non agréés, à l'exception des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte. Ces dispositions sont réinsérées à l'article L. 313-16-2.

● **Le paragraphe II** insère quatre nouveaux articles (articles L. 313-16-1 à L. 313-16-4) relatifs à l'agrément et au contrôle de ces organismes.

Article L. 313-16-1 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Agrément des organismes

Cet article prévoit que, pour bénéficier des fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes construisant, acquérant ou améliorant des logement-foyers doivent être agréés par l'autorité administrative. Cet agrément devra notamment tenir compte des conditions financières et de gestion dans lesquelles l'organisme exerce son activité.

Article L. 313-16-2 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Modalités de contrôle et sanctions en cas de faute de gestion

Cet article fixe le cadre général du contrôle de l'Agence nationale sur les organismes n'ayant pas le statut de collecteur agréé. L'Assemblée nationale a corrigé une erreur de référence qui restreignait le champ des organismes couverts par le contrôle de l'Agence nationale.

Le premier alinéa de cet article précise notamment que l'Agence peut obtenir de l'organisme la communication de tout document se rapportant à des

activités autres que celles au titre desquelles il a bénéficié des fonds du « 1 % logement », alors que ce contrôle est aujourd'hui impossible.

Selon le deuxième alinéa de l'article, si le contrôle de l'Agence se conclut par un rapport, celui-ci doit être communiqué à l'organisme dont la gestion a été mise en cause. L'organisme dispose alors d'un mois pour présenter ses observations.

L'autorité administrative peut alors mettre en demeure l'organisme de procéder à la rectification des irrégularités ou carences constatées.

Le troisième alinéa précise, qu'en cas d'irrégularité ou de faute grave de gestion, l'Agence peut mettre en demeure l'organisme de prendre toute mesure de redressement utile. Si cette mise en demeure reste vaine, l'Agence peut alors décider d'appliquer une des sanctions suivantes :

- suspension ou retrait de l'agrément ;
- interdiction pour des membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux instances dirigeantes des organismes ayant un objet semblable, ou aux organes délibérants et de direction des organismes HLM ou des sociétés d'économie mixte ;
- nomination d'un administrateur provisoire ;
- sanction pécuniaire n'excédant pas un dixième du montant des loyers perçus au cours du dernier exercice clos.

De manière générale, ces sanctions ne peuvent être prononcées qu'après que l'organisme mis en cause a été mis en mesure de présenter ses observations.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose d'adopter deux amendements rédactionnels. Par ailleurs, elle vous propose, dans un souci de clarification, de fusionner le deuxième et le troisième alinéa de cet article et de supprimer la deuxième phrase du deuxième alinéa.

Article L. 313-16-3 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Sanctions en cas d'obstacles au contrôle de l'ANPEEC

Cet article prévoit que tout obstacle au contrôle de l'Agence nationale rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme contrôlé d'une amende pouvant atteindre 15.000 euros au maximum.

Article L. 313-16-4 (*nouveau*) du code de la construction et de l'habitation

Non application de ces dispositions aux organismes HLM et aux SEM

Cet article prévoit que les articles L. 313-16-1 à L. 313-16-3 ne s'appliquent pas aux organismes HLM et aux SEM exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux. Ces organismes sont, en effet, déjà contrôlés par la MILOS.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 11

(Articles L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation)

Extension des contrôles de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) aux concours nouveaux apportés par les comités interprofessionnels du logement (CIL) aux organismes constructeurs

L'UESL et l'Etat ont signé une convention quinquennale le 3 août 1998 afin de préciser la gestion des fonds provenant du 1 % logement. Cette convention a été amendée le 7 mars 2001 et a fait l'objet d'un avenant de prolongation signé le 11 octobre 2001, prévoyant la prorogation de la convention de 1998 jusqu'en 2006 et l'implication des fonds du « 1 % logement » dans la politique de rénovation urbaine entreprise par l'Etat.

Par ailleurs, une nouvelle convention a été signée entre l'Etat et l'UESL le 11 décembre 2001 prévoyant notamment la création d'une association foncière logement. Cette association, gérée de manière paritaire par les partenaires sociaux, est appelée à jouer un rôle très important dans la mesure où il est prévu, qu'à terme, elle investisse plus d'un milliard d'euros par an provenant du « 1 % logement ». Cette contribution doit permettre la réalisation d'environ 15.000 logements, dans les quartiers faisant l'objet de mesures de rénovation urbaine (40 % des investissements) et dans les communes ne respectant pas le seuil des 20 % de logements sociaux prévus par l'articles 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Dans ces communes un tiers des logements devra être soumis à des plafonds de ressources pour permettre le logement des plus démunis (PLA-I), un tiers en prêts locatifs à usage social (PLUS) et le dernier tiers en logements intermédiaires (prêts locatifs sociaux).

A plus long terme, les investissements réalisés par cette association devraient venir consolider les régimes de retraite complémentaire (ARCCO, AGIRC), soit par la vente des logements ainsi réalisés, soit grâce aux produits de ces investissements.

L'article 11 du projet de loi a pour objet de donner un fondement légal à l'article 2 de la convention signée le 11 octobre 2001 entre l'Etat et l'UESL.

L'Assemblée nationale, dans un souci de clarification, a amendé cet article afin de procéder à une réécriture du 4° de l'article L 313-19 du code de la construction et de l'habitation qui précise les compétences de l'UESL.

Cet article 11 étend ainsi les contrôles effectués par l'UESL aux concours nouveaux apportés par les comités interprofessionnels du logement (CIL) aux organismes constructeurs, afin de rationaliser et d'accroître l'efficacité de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Il prévoit donc que l'UESL donne un avis, qui devra désormais être conforme, sur les délibérations relatives à la transformation des prêts en cours délivrés par le collecteur, les cessions ou prises de participation et les prêts nouveaux accordés à des conditions avantageuses, c'est-à-dire qui dérogent aux conditions générales fixées par l'UESL. L'article 11 renforce donc les pouvoirs de contrôle de l'UESL sur l'utilisation des fonds du « 1 % logement ».

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.</p>

TITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE ET AUX COPROPRIETES

L'Assemblée nationale a modifié l'intitulé du titre IV du projet de loi pour y mentionner les copropriétés, par coordination avec l'article additionnel qu'elle a adopté, reportant d'un an l'entrée en vigueur des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative aux règles comptables applicables aux copropriétés.

Elle a, en outre, introduit trois nouveaux articles prévoyant les conditions dans lesquelles les organismes HLM peuvent intervenir pour le compte de l'association foncière logement.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose de compléter l'intitulé du titre IV du projet de loi afin d'y mentionner les sociétés d'économie mixte, ce titre comportant, notamment à l'article 13, des dispositions les concernant.

Article 12

(Article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation)

Sortie des logements sociaux vendus aux locataires par le biais d'une société civile immobilière (vente progressive) du champ du logement social

L'article 12 du projet de loi complète l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation pour assurer la cohérence de deux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

L'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, résultant de l'article 145 de la loi précitée, vise à maintenir le caractère social des logements appartenant aux organismes HLM, y compris après transfert de propriété, notamment en ce qui concerne les règles d'attribution sous conditions de ressources et les maxima de loyer. Des exceptions sont toutefois prévues dans le cas des logements vendus par les organismes d'HLM à leurs locataires, ou de logements construits par ces mêmes organismes dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.

Par ailleurs, l'article 159 de la loi précitée crée un nouveau dispositif de vente des logements HLM à leurs locataires prévu à l'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce mécanisme de vente progressive est permis par un transfert de propriété du logement à une société civile immobilière (SCI) dont le locataire acquiert progressivement les parts, un deuxième transfert de propriété se faisant à son bénéfice lorsqu'il a acquis la totalité des parts de la SCI. Ce dispositif facilite l'acquisition de leur logement par des locataires disposant de faibles ressources. Il prévoit, en outre, en cas de difficultés financières rencontrées par l'acquéreur, que ce dernier puisse redevenir locataire de l'organisme.

L'article 12 mentionne expressément cette nouvelle forme de vente progressive parmi les exceptions au principe de la pérennisation du caractère social des logements HLM, au même titre que la vente directe du logement au locataire, dans l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée nationale a complété cette liste d'exceptions pour y faire également figurer les logements sociaux acquis par le biais d'un démembrement de propriété à terme. Ce mécanisme juridique, déjà utilisé pour la construction de logements intermédiaires, permet à des particuliers d'investir dans l'immobilier tout en confiant de façon temporaire la gestion locative de ces logements à des organismes d'HLM.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose de préciser que l'exception au principe de pérennisation du caractère social des logements HLM ne s'applique, s'agissant des logements sociaux faisant l'objet d'un démembrement de propriété à terme, qu'à l'issue de la convention au terme de laquelle l'usufruit a été détenu par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 13

(Article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation)

Maintien du caractère social des logements des sociétés d'économie mixte

L'article 13 du projet de loi complète la rédaction et modifie l'ordonnancement de l'article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation afin de prendre en compte les observations formulées par le Conseil d'Etat lors de l'examen du décret n° 2002-995 du 9 juillet 2002 pris pour l'application des articles L. 411-3 et L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le Conseil d'Etat avait notamment attiré l'attention du Gouvernement sur la nécessité d'informer les acquéreurs de logements sociaux des sociétés d'économie mixte sur le maintien du caractère social des dits logements, même après expiration de la convention.

L'article 13 du projet de loi prévoit donc que l'information des acquéreurs successifs de ces logements doit se faire par le biais de l'acte de transfert de propriété ou de jouissance. Cette disposition reproduit des dispositions analogues à celles prévues à l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation pour les logements des organismes d'HLM. Il est ainsi précisé que, si cette information n'est pas reproduite dans l'acte de transfert, celui-ci sera nul de plein droit et que cette action en nullité pourra 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.

Propositions de votre commission :

L'article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation fait application du principe de pérennisation du caractère social d'un logement social aux logements des sociétés d'économie mixte, faisant l'objet d'un transfert de propriété ou de jouissance. Il mentionne également les exceptions à ce principe, à savoir les logements vendus à leurs locataires, ou encore les logements construits dans le cadre d'un bail à construction, ou d'un bail emphytéotique, à l'expiration de ce bail.

Il vous est proposé, comme cela est prévu pour les logements des organismes HLM à l'article 12 du projet de loi, de compléter la liste de ces exceptions en mentionnant les logements vendus par les sociétés d'économie mixte à leur locataire par l'intermédiaire d'une société civile immobilière, dans les conditions fixées à l'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les logements ayant fait l'objet d'un démembrement de propriété à terme.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 14

(Article L. 451-1-1 [*nouveau*] du code de la construction et de l'habitation)

**Contrôle du maintien du caractère social des logements sociaux
après transfert de propriété**

L'article 14 du projet de loi introduit un nouvel article après l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation pour préciser les modalités de contrôle du respect du caractère social des logements sociaux après un transfert de propriété ou de jouissance.

● **Le paragraphe I** introduit un nouvel article L. 451-1-1 qui soumet au contrôle des agents de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) les bailleurs de ces logements, quel que soit leur statut.

Le premier alinéa de l'article L. 451-1-1 précise que ce contrôle porte sur le respect des règles de conditions de ressources pour l'accès au logement et de plafonnement des loyers ainsi que leurs conditions d'application.

Le deuxième alinéa de cet article autorise les agents de la MILOS à exercer un contrôle sur pièces ou sur place.

Le troisième alinéa de cet article prévoit que le bailleur doit être averti préalablement de ce contrôle, et qu'il peut se faire assister d'un conseil pendant le déroulement de cette opération. Pour exécuter leur mission, les

agents chargés du contrôle ont accès aux locaux professionnels du bailleur entre 8 heures et 20 heures, et ils peuvent se faire communiquer tout document, renseignement ou justificatif qu'ils peuvent photocopier.

Le quatrième alinéa de cet article précise que le rapport, éventuellement établi par l'administration après ce contrôle, est transmis au bailleur qui dispose d'un mois pour présenter ses observations.

Enfin, *le cinquième alinéa de cet article* prévoit, qu'à l'issue de ce délai, l'autorité administrative peut mettre, en tant que de besoin, en demeure le bailleur de régulariser sa situation. Le délai qui lui est alors imparti est fonction de la gravité des faits et de l'urgence de la régularisation.

● **Le paragraphe II** procède à une modification rédactionnelle de coordination de l'article L. 451-2 du code précité.

Propositions de votre commission :

L'article 14 du projet de loi étend le champ d'application du contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) pour s'assurer du maintien du caractère social des logements sociaux ayant appartenus aux organismes d'HLM ou aux sociétés d'économie mixte, après un transfert de propriété.

Il vous est proposé, dans un souci de simplification et s'agissant des modalités de ce contrôle, de faire expressément référence aux modalités de contrôle prévues par l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation puisqu'elles sont identiques. Il n'apparaît pas nécessaire de les recopier dans ce nouvel article L. 451-1-1 du code précité.

<p>Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.</p>

Article 15

**Report de la mise en place de la société de garantie de
l'accession à la propriété**

L'article 15 du projet de loi modifiait le II de l'article 164 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains afin de reporter la date de mise en place de la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré.

Cette société de garantie a pour objet de garantir les opérations d'accession à la propriété menées par les organismes HLM. Ces opérations -sociales, voire très sociales- présentent des risques d'impayés plus importants que les opérations traditionnelles de location effectuées par les organismes d'HLM.

La création de la société de garantie s'étant heurtée à d'importantes difficultés, notamment en ce qui concerne la dotation initiale de cet organisme, un premier report de six mois de l'entrée en vigueur du dispositif au 1^{er} janvier 2003, a été prévu par l'article 25 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier (MURCEF).

L'article 15 du projet de loi proposait de proroger une nouvelle fois ce délai de six mois, pour fixer l'entrée en vigueur des dispositions relatives à la société de garantie de l'accession à la propriété au 1^{er} juillet 2003. Cette disposition ayant été introduite et votée par amendement du Sénat dans le cadre de la loi n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 portant loi de finances pour 2003, l'article 15 n'a plus de justification et a été supprimé par l'Assemblée nationale.

Votre commission vous propose de maintenir cette suppression.

Article 16 (nouveau)

Vente d'immeubles à construire

Cet article offre la possibilité aux organismes HLM de réaliser, pour le compte de l'association foncière logement ou des sociétés civiles immobilières pour lesquelles elle détient au moins 99 % des parts, des ventes d'immeubles à construire, à terme ou en l'état futur d'achèvement, dans les conditions définies aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, qui constituent, pour certains d'entre eux, une reprise de dispositions juridiques définies dans le code civil. Ces immeubles devront être à usage principal d'habitation et destinés à la location.

● **Le paragraphe I** ouvre cette nouvelle possibilité aux offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), qui peuvent, en conséquence, pratiquer la vente d'immeubles à construire pour le compte de l'association et de ses sociétés civiles immobilières (article L. 421-1) du code précité.

● **Le paragraphe II** ouvre cette même possibilité aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article L. 422-1) du code précité.

● **Le paragraphe III** ouvre cette même possibilité aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article L. 422-3) du code précité.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose de compléter cet article en y insérant les dispositions prévues à l'article 17 en donnant aux organismes HLM une compétence générale leur permettant d'intervenir pour le compte de l'association foncière logement en tant que prestataires de services.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 17 (nouveau)

Prestation de services

Cet article ouvre la possibilité aux organismes HLM d'intervenir en tant que prestataires de service afin de réaliser de la maîtrise d'ouvrage déléguée dans la plupart des cas, pour le compte de l'association foncière logement ou des sociétés civiles immobilières dans lesquelles elle détient au moins 99 % des parts.

A nouveau cette possibilité est offerte à trois types d'organismes HLM.

● **Le paragraphe I** ouvre cette possibilité aux offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), qui peuvent, en conséquence, réaliser pour le compte de l'association et de ses sociétés civiles immobilières, dans des conditions précisées par décret, des prestations de service pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes (article L. 421-1) du code de la construction et de l'habitation.

● **Le paragraphe II** ouvre cette même possibilité aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré dans des conditions définies par leurs statuts pour des prestations de services ayant le même objet qu'au paragraphe I (article L. 422-1) du code précité.

● **Le paragraphe III** ouvre cette même possibilité aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, dans des conditions prévues par leurs statuts (article L. 422-3) du code précité.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose la suppression de cet article afin de tenir compte de la modification proposée à l'article 16 donnant une compétence générale aux organismes HLM leur permettant d'intervenir en tant que prestataires de service pour l'association foncière, et de ne pas assortir cette possibilité aux conditions fixées par décret ou par le statut des organismes HLM.

Votre commission vous propose de supprimer l'article 17.

Article 18 (nouveau)

Gestion d'immeubles

Cet article offre la possibilité aux organismes HLM d'effectuer, pour le compte de l'association foncière logement ou des sociétés civiles immobilières pour lesquelles elle détient au moins 99 % des parts, la gestion d'immeubles.

● **Le paragraphe I** ouvre cette possibilité aux offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), qui peuvent, en conséquence, pour le compte de l'association et de ses sociétés civiles immobilières, gérer des immeubles à usage principal d'habitation (article L. 421-1).

● **Le paragraphe II** ouvre une possibilité, plus générale, aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré de gérer 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 et à l'association foncière et à ses sociétés civiles immobilières (article L. 422-1).

● **Le paragraphe III** ouvre la possibilité aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, de gérer des immeubles à usage principal d'habitation pour le compte de l'association et de ses sociétés civiles immobilières (article L. 422-3).

● **Le paragraphe IV** précise que si les organismes HLM prennent en gérance les logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif et à l'association foncière et à ses sociétés civiles immobilières, ils doivent bénéficier de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de cette mission, dans des conditions fixées par décret.

Cette faculté est donc insérée dans l'article L. 442-9 relatif à la gérance d'immeuble par les organismes HLM et étend son champ (n'étaient

concernés que les logements appartenant aux SEM et aux collectivités territoriales), tout en l'encadrant avec des conditions qui seront fixées ultérieurement par décret.

Propositions de votre commission :

Votre commission vous propose d'élargir la liste, prévue au IV de cet article, des propriétaires des immeubles aux groupements de collectivités territoriales, qui sont pourtant mentionnées au paragraphe II, ce qui résulte d'un oubli.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 19 (nouveau)

Règles comptables des syndicats

Cet article additionnel, introduit par l'Assemblée nationale, tend à repousser d'un an, au 1^{er} juillet 2005 au lieu du 1^{er} juillet 2004, l'application de l'article 14-3 et du quatrième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatif aux règles comptables des syndicats de copropriété, introduit par l'article 75 de la loi SRU.

Ces dispositions prévoient que les comptes du syndicat sont établis conformément à des règles comptables spécifiques et obligent le syndicat à établir un budget prévisionnel et à tenir, pour chaque syndicat, une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAYS

Article 20

Nouveau régime des « pays »

Les auteurs de la loi d'orientation du 4 février 1995 sur l'aménagement et le développement du territoire, dite loi « Pasqua », avaient prévu, s'agissant des « pays », des règles très souples.

Ce dispositif était fondé sur cinq principes :

– le « pays » devait être un « **outil** » de la politique d'aménagement et de développement du territoire ;

– la démarche devait être fondée sur la seule **volonté locale** ;

– le « pays » devait être l'expression d'une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale fondée sur une réalité spatiale qui se **constate** ;

– toute **formule contraignante** de coopération intercommunale devait être rejetée ;

– l'objet du « pays » était l'élaboration d'un « **projet commun de développement** ».

Au 15 décembre 1998, 71 « pays » avaient été constatés par les commissions départementales de la coopération intercommunale, chiffre auquel pouvaient être ajoutés 22 « pays-test » qui avaient participé à une expérimentation mais qui n'avaient pas fait l'objet d'une constatation par les commissions départementales.

Globalement, quelque **160** pays étaient en cours d'organisation sur le territoire national.

Sur ce, est intervenue la loi du 25 juin 1999 dite loi « Voynet ».

Cette réforme qui a créé une lourde procédure de reconnaissance des « pays » nécessitant sous la « houlette » des préfets de région une kyrielle d'avis, a prévu l'élaboration d'une « charte », institué un « conseil de développement » (dont elle a détaillé la composition), et précisé les conditions légales dans lesquelles les collectivités appartenant à un pays pourront contracter avec l'Etat ou les autres collectivités.

Ce dispositif, rappelons-le, a représenté sept pages dans le tableau comparatif du rapport de notre commission spéciale chargée d'étudier la loi « Voynet » ! Qu'il nous soit permis d'utiliser, à son sujet, l'expression déjà bien « galvaudée », mais tellement pertinente dans le cas précis, « d'usine à gaz » !

Le nouveau dispositif avait ainsi prévu qu'un périmètre d'étude du « pays » serait arrêté par le ou les préfets de région après avis conforme de la ou des conférences régionales pour l'aménagement et du développement du territoire (CRADT) et après avis simple de la ou des commissions départementales de la coopération intercommunale (CDCI) compétentes ainsi que du ou des préfets de département et du préfet de région concerné.

Si les communes ou leur groupement prenaient l'initiative de proposer une modification du périmètre du « pays », celle-ci intervenait selon les mêmes procédures.

Après la décision du préfet de région relative au périmètre d'étude, les communes ainsi que leur groupement étaient tenues d'élaborer, en association avec les départements et les régions, une **charte** exprimant un « projet commun de développement durable du territoire », s'inspirant notamment des recommandations inscrites dans un certain nombre de programmes prévus par les engagements internationaux « finalisés lors du sommet de Rio de Janeiro des 1^{er} et 15 juin 1992 » !

Un conseil de développement, composé de représentants de milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs, était créé par les communes et leur groupement. Il devait être associé à l'élaboration de la charte de pays.

Le dispositif de la loi « Voynet » prévoyait encore que lorsque la charte de pays était adoptée, les préfets de région devaient arrêter le **périmètre définitif** du « pays » dans les formes et selon les procédures prévues pour le périmètre d'étude : c'est-à-dire, une fois encore, l'avis conforme de la ou des CRADT, l'avis de la ou des CDCI, l'avis du ou des préfets de département, l'avis simple des conseils généraux, l'avis des conseils régionaux.

La loi de 1999 a encore prévu qu'en vue de conclure un contrat particulier portant sur « les principales politiques qui concourent au développement du pays », les communes et les groupements de communes qui constituent le « pays » devaient **soit créer un groupement d'intérêt public de développement local, soit se constituer en syndicat mixte.**

Par exception à cette règle, le « pays » préalablement organisé sous la forme d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, pouvait cependant contracter sans qu'il soit nécessaire de créer un groupement d'intérêt public de développement local (GIP) ou un syndicat mixte.

Quels furent les effets de la loi nouvelle ?

Au 1^{er} février 2003, on comptait 278 périmètres de pays dont **210 périmètres d'étude** et seulement **68 périmètres définitifs.**

Relevons qu'une cinquantaine de pays était constatée au moment de la promulgation de la loi « Pasqua ».

Notons aussi que **9 périmètres** de pays sont **inter-régionaux**, 17 % des périmètres comprennent une **communauté d'agglomération** ou une **communauté urbaine**, 25 % recouvrent pour partie celui d'un ou plusieurs parcs naturels régionaux, 7 % sont **inter-départementaux**, 3 % enfin sont **inter-régionaux.**

Au 1^{er} février 2003, 11 contrats de pays avaient été signés (au mois de septembre 2002, on ne dénombrait que 5 contrats de pays) :

- Pays Basque (Aquitaine) ;
- Pays d'Ancenis (Pays-de-la-Loire) ;
- Pays du Centre-Ouest-Bretagne (Bretagne) ;
- Pays de Vitré-Porte de Bretagne (Bretagne) ;
- Pays de Fougères (Bretagne) ;
- Pays du Val d'Adour (Aquitaine Midi-Pyrénées) ;
- Pays de Puisaye-Forterre (Bourgogne) ;
- Pays du Tonnerrois (Bourgogne) ;
- Pays de Redon et Vilaine (Bretagne Pays-de-la-Loire) ;
- Pays du Nivernais-Morvan (Bourgogne) ;
- Pays de Cornouaille (Bretagne).

Une vingtaine de « pays » ont choisi un statut de groupement d'intérêt public (GIP) de développement local ; une quarantaine de pays ont opté pour un statut de syndicat mixte ; moins de dix pays se sont organisés par convention fédérant des communautés de communes.

Les concepteurs des « pays-Voynet » ont assuré que les « pays » de la « nouvelle génération » restaient des « espaces de projet » fondés sur la libre volonté des collectivités locales et surtout pas un nouvel échelon de structures territoriales.

Mais alors, pourquoi l'avis conforme des CRADT pour la « reconnaissance » ? Pourquoi le pouvoir d'arrêter le périmètre du « pays » confié au seul préfet de région ?

Pourquoi cette « usine à gaz » autour des modalités de constitution, de fonctionnement et de « contractualisation » ?

N'est-il pas préférable d'en revenir à des règles plus simples permettant à des communes ou à des intercommunalités de mettre en place, de façon concertée, les « espaces de projet » de leur choix (c'est-à-dire en décidant librement du degré d' « institutionnalisation » à leur conférer), le législateur se limitant à dessiner un cadre très général.

A l'article 20, l'Assemblée nationale a fait ce choix en adoptant une nouvelle rédaction pour l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Le **premier paragraphe** reprend, pour l'essentiel, le premier alinéa de l'actuel article 22. Ce dernier précise que lorsqu'un territoire présente une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, il peut être reconnu à l'initiative de communes ou de leurs groupements, comme ayant vocation à former un « pays ».

Le texte proposé énonce, quant à lui, que 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 communale *à fiscalité propre* qui le composent ont vocation à se regrouper en « pays ».

Les députés ont donc souhaité que les « pays » s'organisent à partir des communes ou des intercommunalités dotées d'une autonomie financière.

Le **deuxième paragraphe** reprend, pour l'essentiel, une rédaction de la loi « Pasqua » que la loi « Voynet » avait abandonnée. Aux termes de ce texte, 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.

Dans un **troisième paragraphe**, le texte proposé dispose que les représentants des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs seront associés à l'élaboration du projet de « pays » au sein d'un conseil de développement librement organisé.

Le **quatrième paragraphe** vise à harmoniser les « pays » avec les EPCI à fiscalité propre, les parcs naturels régionaux ainsi que les schémas de cohérence territoriale (SCOT).

Il prévoit ainsi que le périmètre du « pays » respectera les limites des EPCI à fiscalité propre.

Il énonce ensuite que lorsque le périmètre d'un « pays » inclura des communes situées dans un parc naturel régional, le projet de « pays » devra être compatible avec la charte de ce parc. L'organisme de gestion de ce parc sera, par ailleurs, chargé d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées au titre du « pays » sur le territoire commun.

Il précise encore que lorsque le périmètre d'un projet de « pays » recouvrera en tout ou partie celui d'un SCOT approuvé, ce projet tiendra compte du projet d'aménagement et du développement durable du schéma. Si le projet de « pays » a déjà été arrêté, le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT en tiendra compte.

L'Assemblée nationale a ensuite mis au point, dans un **cinquième paragraphe**, une procédure simplifiée de constitution du « pays ».

Fidèle à l'esprit de la loi « Pasqua », le nouveau texte dispose qu'il reviendra désormais aux communes ou aux EPCI à fiscalité propre d'approuver le projet de « pays » et son périmètre. Les préfets de région n'auront plus qu'une mission : celle de soumettre ce projet assorti de son périmètre, pour avis simple, aux CDCI et aux conseils régionaux concernés.

En l'absence de réponse dans un délai de trois mois, les avis seront réputés favorables.

Selon le **sixième paragraphe**, les préfets de région n'assureront plus qu'un seul « **contrôle de légalité** » (et non plus **d'opportunité**). Ils vérifieront, au vu du projet présenté et des avis formulés, que le « pays » peut être formé (notamment au regard des critères de la loi sur l'existence avérée d'un « bassin de vie ou d'emploi ») avant d'en publier le périmètre par arrêté.

Le **septième paragraphe** du texte proposé consacre le rétablissement de la liberté locale. Il précise, en effet, que les communes ou les EPCI à fiscalité propre définiront **librement** les modalités d'organisation du « pays ».

La nouvelle disposition précise que les communes ou les intercommunalités pourront désigner un ou plusieurs « chefs de file » pour assurer la mise en oeuvre de leurs projets.

Le **huitième et dernier paragraphe** du texte proposé pour l'article 22 de la loi du 4 février 1995 prévoit la faculté pour le « pays » de « contracter » afin d'appuyer la mise en oeuvre du projet de « pays ».

La rédaction adoptée par l'Assemblée nationale prévoit que pour mettre en oeuvre le projet qu'ils ont approuvé, les communes ou les EPCI à fiscalité propre, pourront conclure un contrat avec l'Etat, la région et le ou les départements concernés. Par ce contrat, l'Etat et les collectivités locales concernées s'engageront à coordonner leurs actions et à faire converger leurs moyens en vue de la réalisation du projet de « pays ».

L'Assemblée nationale a, enfin, précisé que l'Etat et les collectivités locales tiendront compte du projet de « pays » pour **l'organisation des services publics**.

Propositions de votre commission

La commission approuve pleinement le dispositif proposé par l'Assemblée nationale. Sa « philosophie » rejoint les principes de la loi « Pasqua » tels qu'ils avaient été notamment rappelés par un groupe de travail mis en place, à l'automne dernier, au Sénat, pour réfléchir à une réforme de la loi « Voynet ».

Elle vous propose néanmoins d'adopter deux amendements.

Un premier amendement qui, au paragraphe IV du texte proposé pour l'article 22 de la loi « Pasqua », clarifie les dispositions applicables lorsque le pays « chevauche » un parc naturel régional. Le texte adopté précise que lorsque le périmètre d'un pays inclura des communes situées dans un parc naturel régional, le projet de pays devra être compatible avec la charte de ce parc sur le territoire commun.

Il prévoit encore que l'organisme de gestion du parc assurera la cohérence et la coordination des actions menées au titre du pays, et qui relèvent des compétences statutaires du parc sur le territoire commun.

Le second amendement vise le paragraphe V du texte proposé pour l'article 22 de la loi « Pasqua ». Il prévoit que tout comme les conseils régionaux et les commissions départementales de la coopération intercommunale, les conseils généraux concernés formuleront un avis simple sur les projets de pays proposés par les communes ou les intercommunalités.

La commission a adopté cet article ainsi amendé.

Article 21

Dispositions transitoires

Après l'article 20 (*nouveau*), l'Assemblée nationale a adopté un nouvel article additionnel –l'article 21 *nouveau*- qui prévoit des dispositions de validation et de transition par rapport à la loi du 25 juin 1999 dite loi « Voynet ».

Le **premier paragraphe** de l'article 21 dispose ainsi que les « pays » dont le périmètre définitif a été reconnu avant la date de publication de la loi nouvelle seront réputés constitués dans les conditions prévues à l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 (dans sa rédaction issue de la réforme, bien sûr).

Le **deuxième paragraphe** dispose que les GIP de développement local créés en application de la loi « Voynet » seront prorogés pour une durée de deux ans à compter de la publication de la loi nouvelle.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 22

Dispositions de coordination

L'article 22 *nouveau*, adopté par l'Assemblée nationale, est de pure coordination.

Les **deux premières coordinations** visent le cinquième alinéa de l'article 2 de la loi « Pasqua », ainsi que l'article premier de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi « SRU », où il est fait référence à un « treizième alinéa » de l'article 22 de la loi « Pasqua », qui n'a plus de raison d'être avec le nouveau texte.

Une **troisième coordination** vise l'article 54 de la loi de finances rectificative pour 2000 où il est fait référence à l'article 22 de la loi « Pasqua » pour évoquer les GIP de développement local.

Avec la réforme, ceux-ci ne sont plus visés que par l'article 21 de la nouvelle loi. La coordination proposée tient compte de cette modification.

Enfin, la **dernière coordination** propose la modification de l'article L. 333-4 du code de l'environnement en harmonisant avec la nouvelle loi un texte qui prévoit le cas de coïncidence partielle ou totale entre le périmètre d'un « pays » et celui d'un parc naturel régional.

La commission a adopté cet article sans modification.

*

*

*

Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle vous soumet, votre commission vous propose d'adopter l'ensemble du projet de loi ainsi amendé.

ANNEXE 1

PERSONNALITÉS AUDITIONNÉES PAR M. DOMINIQUE BRAYE, RAPPORTEUR

- M. Olivier ABULI, responsable du développement territorial, Assemblée des communautés de France ;

- M. Charles ARATHOON, directeur départemental de l'équipement de Haute Savoie ;

- Mme Isabelle BAER, déléguée générale, Syndicat national des aménageurs ;

- M. Roger BELIER, directeur général adjoint de KAUFMAN & BROAD HOMES ;

- M. Roger BELLIOT, délégué général de la FNAU ;

- M. Pierre BOUCHER, représentant le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées.

- M. Jean-François CABIOCH, directeur départemental de l'équipement de Savoie ;

- M. Jean-Pierre CHÂTEAU, directeur des affaires publiques à la Direction de coordination groupe d'EDF ;

- Mme Aude de CHAVAGNAC, chargée des relations avec le Parlement au Conseil supérieur du notariat ;

- M. René CORNEC, directeur départemental de l'équipement de l'Orne ;

- M. Xavier DANDI, Conseil supérieur du notariat ;

- M. Yves DAUGE, Sénateur de l'Indre et Loire, membre du Bureau de l'Association des petites villes de France ;

- M. Pierre DUCOUT, Député de la Gironde, représentant l'Association des maires de France ;

- M. Jean FACON, chargé de mission au service juridique de la FNCCR ;

- M. Pierre HEUMEL, chargée de mission, affaires juridiques et institutionnelles à l'Assemblée des communautés de France ;

- M. Bernard LACHARME, secrétaire général du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées.

- M. Michel LAPEYRE, directeur de la FNCCR ;

- M. Dominique de LAVENERE, Président, Syndicat national des aménageurs ;

- M. LIET-VEAUX, professeur honoraire au CNAM ;

- M. Jean-Luc MASSON, directeur départemental de l'équipement du Gers ;

- M. Jacques MASSONNAUD, directeur général adjoint de la Fédération des SEM ;

- Mme Christine MOUNAU-GUY, chargée des relations avec le Parlement à la Direction coordination groupe d'EDF ;

- M. Max PERRET, chef du service aménagement et urbanisme ouest à la Direction départementale de l'équipement de Savoie ;

- Maître Christian PISANI, vice-président de la Chambre interdépartementale des Notaires de Paris ;

- M. Pierre SAGLIO, Président d'ATD-Quart Monde ;

- M. Jean-Pierre SCHOSTECK, sénateur des Hauts-de-Seine ;

- M. Alexandre TOUZET, chargé d'études, Association des maires de France, département aménagement, urbanisme et environnement ;

- Maître Patrick WALLUT, ancien président du congrès « Immobilier », rapporteur général « urbanisme », ancien maire, membre du Conseil supérieur du notariat ;

ANNEXE 2

PERSONNALITÉS AUDITIONNÉES PAR M. CHARLES GUENÉ, RAPPORTEUR

- M. Michel ALLIBERT, vice-président de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), M. Bruno DHONT, directeur de l'ARC et M. Louis AUBEY, administrateur ;

- M. Gérard CHAMBARD, délégué général de la Fédération des ascenseurs et M. Philippe LAMALLE, président de la commission technique ;

- M. Pierre-Denis COUX, sous-directeur du financement et du budget (DGHUC) ;

- M. Guy ESPINOSA, expert agréé près les tribunaux et la Cour d'Appel, président de la FIEBCA ;

- M. Dominique GRUNENWALD, président de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) et Mme Régine Ricour, directrice de la communication ;

- Mme Yasmina HELIGON, vice-présidente de Consommation, logement et cadre de vie (CLCV) et M. David RODRIGUES, juriste « logement » ;

- M. Alain JACQ, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, chef de service de la qualité et des professions à la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC) et M. Patrick LEVASSEUR, chef du bureau des affaires européennes et de la normalisation (DGHUC) ;

- M. François-Didier LEMOINE, directeur général de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) et M. Patrick FERRY, chef du service du contrôle et de la réglementation ;

- M. Paul-Louis MARTY, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat (USH) et Mme Dominique DUJOLS, directrice des relations institutionnelles et du partenariat.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code de l'urbanisme</p>	<p>TITRE I^{ER} DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME</p>	<p>TITRE I^{ER} DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME</p>	<p>TITRE I^{ER} DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME</p>
<p>Art. L. 121-7. - Les dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 1614-1 et L. 1614-3 du code général des collectivités territoriales.</p>			<p><i>Article additionnel avant l'article premier</i></p>
<p>Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public ainsi que, le cas échéant, avec les services de la commune ou de l'établissement public et les professionnels qualifiés travaillant pour leur compte. Le maire ou le président de l'établissement public leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.</p>			<p><i>I. L'article L. 121-7 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p>

Texte en vigueur

—

Les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux conseils du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme. Les dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 1614-1 et L. 1614-3 du code général des collectivités territoriales.

**Texte
du projet de loi**

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

Texte en vigueur

Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public ainsi que, le cas échéant, avec les services de la commune ou de l'établissement public et les professionnels qualifiés travaillant pour leur compte. Le maire ou le président de l'établissement public leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.

Les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux conseils du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme.

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>TITRE II PRÉVISIONS ET RÈGLES D'URBANISME</p> <p>CHAPITRE II Schémas de cohérence territoriale</p>	<p>Article 1^{er}</p> <p>Les trois premiers alinéas de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :</p>	<p>Article 1^{er}</p> <p>Les quatre premiers ...</p> <p>...par trois alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>« Les dépenses exposées par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale pour les études, l'élaboration, la modification et la révision de leurs documents d'urbanisme sont inscrites en section d'investissement de leur budget. Elles ouvrent droit aux attributions du Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée. »</p> <p>II. La perte de recettes résultant pour le budget de l'Etat des dispositions du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</p> <p>Article 1^{er}</p> <p>I. (Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 122-2.- En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.</p>	<p>« Dans les communes 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 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle.</p>	<p>« Dans les communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, qui ne sont naturelle.</p>	<p>« Dans... ...zone à <i>urbaniser</i> délimitée... ... naturelle.</p>
<p>Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales avec l'accord du préfet. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles.</p>	<p>« 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 et d'extension 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.</p>	<p>« Dans les communes création des salles l'artisanat.</p>	<p>« Dans les communeszones à <i>urbaniser</i> ouvertes... ... l'artisanat.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale a été arrêté, il peut être dérogé aux dispositions du premier alinéa avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.</p>	<p>« 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 est accordée ou refusée eu égard aux effets de l'urbanisation envisagée sur les communes et agglomérations situées dans le secteur défini au quatrième alinéa ci-après, sur l'environnement et sur les activités agricoles.»</p>	<p>« Il peut...</p>	<p>« Il peut...</p>
<p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population, et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer.</p>	<p>... 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. »</p>	<p>... 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. »</p>	<p>...envisagée pour les communes... ...voisines, pour l'environnement ou pour les activités ...</p>
<p>Le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, constater l'existence d'une rupture géographique due à des circonstances naturelles, notamment au relief, et, en conséquence, exclure du champ d'application du présent article une ou plusieurs communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants.</p>			<p>II. A la fin du cinquième alinéa du même article, le chiffre : « 15 000 » est remplacé par le chiffre : « 50 000 ».</p>
<p>.....</p>			<p>...plan. »</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 122-4. - Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par un syndicat mixte. Cet établissement public est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale. Il précise les modalités de concertation conformément à l'article L. 300-2. La délibération qui organise la concertation est notifiée aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 122-7.</p> <p>La dissolution de l'établissement public emporte l'abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public en assure le suivi.</p> <p>Art. L. 122-6. - A l'initiative du président de l'établissement public prévu par l'article L. 122-4 ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de schéma.</p>		<p>Article 1er bis (nouveau)</p> <p>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 ».</p>	<p>Article 1^{er} bis</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
		<p>Article 1er ter (nouveau)</p> <p>L'article L. 122-6 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :</p> <p>« 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. »</p>	<p>Article 1^{er} ter</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 122-13. - Les schémas de cohérence territoriale sont mis en révision par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, et révisés dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-12.</p>		<p>Article 1er quater (nouveau)</p> <p>I. – L'article L. 122-13 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« 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 <i>des orientations</i> 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 .»</p>	<p>Article 1^{er} quater</p> <p>I. - (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Un schéma...</p> <p>...publique, <i>si</i> la modification...</p> <p>...générale du projet...</p> <p>... L 122-8 .»</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 122-18. - Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma directeur sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.</p> <p>Les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale tel qu'il est défini par le présent chapitre. Ils demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision et ont les mêmes effets que les schémas de cohérence territoriale. Le schéma devient caduc si cette révision n'est pas intervenue au plus tard dix ans après la publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.</p> <p>Lorsqu'un schéma directeur est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de schéma est arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, l'approbation dudit document reste soumise au régime antérieur à ladite loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Les dispositions de l'alinéa précédent leur sont applicables à compter de leur approbation.</p>			

Texte en vigueur

Lorsqu'un schéma directeur en cours de révision n'a pas pu être arrêté avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, l'établissement public chargé de la révision peut opter pour l'achèvement de la procédure selon le régime antérieur à ladite loi, à condition que le projet de révision soit arrêté avant le 1er janvier 2002 et que la révision soit approuvée avant le 1er janvier 2003. Les dispositions du présent alinéa ne font pas obstacle à la mise en oeuvre des dispositions des articles L. 122-5, L. 122-15 et L. 122-16, dans leur rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ni la modification du périmètre du schéma directeur dans les conditions définies par le dernier alinéa du présent article.

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

Texte en vigueur

Lorsque l'établissement public qui a établi le schéma directeur a été dissous ou n'est plus compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents constituent un établissement public en application de l'article L. 122-4. A défaut de la constitution de cet établissement public au plus tard le 1er janvier 2002, le schéma directeur devient caduc.

Lorsqu'il est fait application de l'article L. 122-15 en l'absence d'établissement public compétent pour assurer le suivi du schéma directeur, l'examen conjoint des dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité d'un schéma directeur est effectué avec l'ensemble des communes concernées par le schéma.

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Jusqu'à la constitution de l'établissement public, la modification du schéma directeur peut être décidée par arrêté motivé du préfet s'il constate, avant qu'un projet de plan local d'urbanisme ne soit arrêté, que ce plan, sans remettre en cause les intérêts de l'ensemble des communes concernées, contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec le schéma. Les modifications proposées par l'Etat sont soumises par le préfet à enquête publique après avoir fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et avoir été soumises, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma directeur. En cas d'opposition d'un nombre de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale, ceux-ci comptant pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres, égal au moins, au quart des communes du territoire concerné ou regroupant au moins un quart de la population totale de ce même territoire, les modifications ne peuvent être approuvées que par décret en Conseil d'Etat.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les actes prescrivant l'élaboration, la modification ou la révision d'un schéma directeur en application des articles L. 122-1-1 à L. 122-5 dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du schéma de cohérence territoriale en application des articles L. 122-3 et L. 122-13 dans leur rédaction issue de cette loi. Lorsque le projet n'a pas été arrêté à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, l'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population.</p>		<p>II. – Après le huitième alinéa de l'article L. 122-18 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« 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 <i>devoir</i> 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. »</p>	<p>II. (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Les schémas... ...précitée <i>et les schémas...</i> ...sans être... ...générale. »</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les dispositions des schémas directeurs en cours de modification dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation de la révision du schéma de cohérence territoriale et, au plus tard, jusqu'à l'expiration du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 122-6 dans sa rédaction antérieure à cette loi.</p>			
<p>Jusqu'au 1^{er} janvier 2002, une commune peut, à sa demande, être exclue du périmètre d'un schéma directeur approuvé ou en cours de révision pour intégrer le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale lorsque son inclusion dans le périmètre de ce schéma est de nature à lui assurer une meilleure cohérence spatiale et économique et à condition que cette modification de périmètre n'ait pas pour effet de provoquer une rupture de la continuité territoriale du schéma directeur dont elle se retire. La modification du périmètre est décidée par arrêté préfectoral, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte chargé de l'élaboration du schéma directeur, s'il existe.</p>		<p>Article 1^{er} quinquies (nouveau)</p> <p>L'article L. 122-18 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Article 1^{er} quinquies</p> <p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>CHAPITRE III Plans locaux d'urbanisme</p>	<p>Article 2</p> <p>L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p>	<p>« 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. »</p> <p>Article 2</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Lorsque...</p> <p>...schéma se retirent su syndicat...</p> <p>...préfectoral. »</p> <p>Article 2</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-1.- Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.</p>	<p>I.- Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>1° Le deuxième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>1° (Alinéa sans modification)</p>
<p>Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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.</p> <p>.....</p>	<p>« 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.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.</p> <p>.....</p>	<p>—</p> <p>« Il peut en outre comporter des dispositions particulières relatives aux îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou 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 oeuvre, 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. »</p> <p>II.- Au cinquième 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 ».</p>	<p>—</p> <p>« Il peut ...</p> <p>... ou à réhabiliter ...</p> <p>... urbain. » ;</p> <p>2° Au quatrième alinéa, ...</p> <p>...générales ».</p>	<p>—</p> <p>« Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »</p> <p>II. – (Sans modification)</p>
		Article 2 bis (nouveau)	Article 2 bis

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;</p>		<p>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 ».</p>	<p>Le 12°... ...préserver <i>les caractéristiques de</i> l'urbanisation... ... considérée ».</p>
		<p>Article 2 ter (nouveau)</p>	<p>Article 2 ter</p>
		<p>Après l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-1-1 ainsi rédigé :</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>
		<p>« 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.</p>	<p>« Art. L. 123-1-1. - Dans... ...que, <i>si</i> une partie... ...utilisés.</p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

« 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. »

« Si le coefficient...

... construire.

« Si le coefficient...

... division.

(Alinéa modification) sans

(Alinéa modification) sans

Article 3

Article 3

Article 3

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 123-5.- Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable 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.</p>	<p>L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 123-5.- Le règlement et les documents graphiques <i>du plan local d'urbanisme approuvé</i> 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 <i>projets de travaux ou d'opérations</i> doivent être en outre compatibles avec les dispositions particulières du projet d'aménagement <i>et de développement durable</i> mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »</p>	<p>L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 123-5.- (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>"Art. L. 123-5. - Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne ...</p> <p>... le plan.</p> <p>"Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, <i>lorsqu'elles existent</i>, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 <i>et avec leurs documents graphiques.</i> »</p>
<p>Art. L. 123-13.- Le plan local d'urbanisme est révisé dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-12. La révision peut ne porter que sur une partie du plan.</p>	<p>Article 4</p> <p>L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 123-13.- Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.</p>	<p>Article 4</p> <p>L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 123-13.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>Article 4</p> <p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Art. L. 123-13.- (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>
<p>La délibération qui prescrit la révision précise les objectifs de la commune et, le cas échéant, les secteurs devant faire l'objet de la révision.</p>	<p>« La procédure de modification est appliquée dès lors :</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>« La procédure de modification <i>peut être utilisée à condition que la modification envisagée :</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Lorsqu'un projet présentant un caractère d'intérêt général nécessite une révision d'urgence d'un plan local d'urbanisme, la révision peut faire l'objet, à l'initiative du maire, d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. L'enquête publique porte alors à la fois sur le projet et sur la révision du plan local d'urbanisme.</p>	<p>« a) <i>Qu'il</i> n'est pas porté atteinte à l'économie générale <i>des orientations</i> du projet d'aménagement et de développement durable définies au deuxième aliéna de l'article L. 123-1 ;</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>	<p>« a) <i>ne porte</i> pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable <i>mentionné</i> au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;</p>
<p>Un plan local d'urbanisme peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et :</p>	<p>« b) <i>Que la modification</i> n'a pas pour effet de réduire <i>l'étendue</i> d'un espace boisé classé, <i>d'une zone agricole</i> 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, <i>ou</i> ne comporte pas de graves risques de nuisance.</p>	<p>« b) <i>Que la ...</i></p>	<p>« b) <i>ne réduise</i> 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 ;</p>
<p>– que la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;</p>	<p>« 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.</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>	<p>« c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.</p> <p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>
<p>– que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.</p>	<p>« 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.</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p>	<p>"Dans les autres cas que ceux <i>visés</i> aux a, b, et c, <i>le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies</i> aux articles L. 123-6 à L. 123-12.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Il en est de même lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p>	<p>« 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. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Lorsque... »</p> <p>... être effectuée selon...</p> <p>...général.</p>
<p>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.</p>	<p>Article 5</p> <p>Le premier alinéa de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Article 5</p> <p>Le premier alinéa de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>Article 5</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-19.– Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée sont soumis au régime juridique défini par le présent chapitre. Toutefois, les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision.</p>	<p>« Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique <i>tel qu'il est</i> défini par les articles L. 123-2 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.</p>	<p>« Les plans... ...2000 précitée ont... ... articles L. 123-1-1 à L. 123-18... ... applicables.</p>	<p>« Les plans... ...d'urbanisme défini... ... applicables.</p>
<p>.....</p>	<p>« Ils peuvent faire l'objet :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« 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 ;</p>	<p>a) (Sans modification)</p>	<p>« a) D'une modification mentionnés aux b) et c) de l'article L. 123-13 ;</p>
	<p>« 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 1^{er} janvier 2006 et que la commune ait préalablement prescrit une révision générale ;</p>	<p>b) (Sans modification)</p>	<p>« b) D'uneL. 123-13, si cette révision est approuvée...</p>
	<p>« c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16.</p>	<p>c) (Sans modification)</p>	<p>c) (Sans modification)</p>
	<p>« 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. »</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>« Dans révision dans les conditions prévues par le sixième alinéa de l'article L. 123-13. Ils sont suivants. »</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 147-5. - Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :</p>		<p>Article 5 bis (nouveau)</p> <p>L'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° Le 2° est ainsi rédigé :</p>	<p><i>Article additionnel après l'article 5</i></p> <p><i>Les délibérations prescrivant la révision d'urgence d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, en application des dispositions des articles L. 123-13 et L. 123-19 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° du portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction valent prescription d'une révision simplifiée.</i></p> <p>Article 5 bis</p> <p>Supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>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, ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, elles peuvent, en outre, être admises dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics de la zone C lorsqu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.</p> <p>.....</p>		<p>« 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. » ;</p>	
<p>5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.</p> <p>.....</p>		<p>2° Le 5° est abrogé.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 300-2. - I - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :</p> <p>a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;</p> <p>b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.</p> <p>Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.</p> <p>A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>Articles 5 ter (nouveau)</p> <p>Le I de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« 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 l'établissement public de coopération intercommunale. »</p>	<p>—</p> <p>Article 5 ter</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 311-7. - Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée sont, à compter de cette date, soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme qui résulte du chapitre III du titre II du livre Ier, tel qu'il résulte de ladite loi.</p>		<p>Article 5 quater (nouveau)</p> <p>Le premier alinéa de l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« 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 plans 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.</p> <p>« Ils peuvent faire l'objet :</p> <p>« 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 ;</p> <p>« b) D'une révision simplifiée dans les conditions définies par le dernier alinéa de l'article L. 123-13 ;</p> <p>« c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16. »</p>	<p>Article 5 quater</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Les plans...</p> <p>... effets pour la zone intéressée que les plans...</p> <p>... L. 123-1.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« a) D'une... ...atteinte à leur économie générale ou... ...mentionnés aux b et c de l'article L. 123-13 ;</p> <p>« b) <i>(Sans modification)</i></p> <p>« c) <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur

—

Les projets de plan d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique conformément à l'article L. 311-4 en vigueur avant l'application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, demeurent soumis aux dispositions législatives antérieures. Ils seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation.

**Texte
du projet de loi**

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-1. - Des secteurs dits "secteurs sauvegardés", lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non, peuvent être créés et délimités.</p> <p>.....</p> <p>Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives relatives au plan d'occupation des sols, à l'exception de celles des articles L. 123-6 à L. 123-16. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés et enquête publique. En cas d'avis favorable du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé et du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être approuvé par arrêté des ministres compétents, après avis de la Commission nationale.</p> <p>.....</p>		<p>Article 5 quinquies (nouveau)</p> <p>.....</p> <p>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, alinéa 2, des articles L. 123-6 à L. 123-16 et L. 130-1, alinéas 2, 3 et 4 ».</p>	<p>Article 5 quinquies</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">LIVRE III AMÉNAGEMENT FONCIER</p> <p style="text-align: center;">TITRE III DISPOSITIONS FINANCIÈRES</p> <p style="text-align: center;">CHAPITRE II Participation des constructeurs et des lotisseurs</p> <p style="text-align: center;">Section II Participation à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance</p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p>L'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>I.- Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p style="text-align: center;">Article 5 sexies (nouveau)</p> <p>Après l'article L. 313-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 313-2-1 ainsi rédigé :</p> <p>« 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. »</p> <p style="text-align: center;">Article 6</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">Article 5 sexies</p> <p>(Sans modification)</p> <p style="text-align: center;">Article 6</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>1° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 332-11-1.- Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.</p>	<p>« 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 les réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.»</p>	<p>« Le conseil ...</p> <p>... ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux ...</p> <p>... constructions. » ;</p>	
<p>Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie.</p>			
<p>La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.</p>			
<p>Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le conseil municipal arrête par délibération pour chaque voie nouvelle et pour chaque réseau réalisé la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains.</p>	<p>II.- Le dernier alinéa est ainsi rédigé :</p> <p>« Le conseil municipal précise par délibération les éléments à prendre en compte pour le calcul de la participation en fonction de l'équipement prévu pour chaque voie et des travaux à réaliser. Lorsqu'une voie est déjà aménagée pour accueillir de nouvelles constructions, seuls les nouveaux équipements sont pris en compte. La délibération arrête en outre la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains. »</p>	<p>2° Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Pour chaque voie, le conseil municipal précise, <i>par délibération</i>, 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.</p> <p>« 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.</p>	<p>2° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p> <p>« Pour... ...précise, <i>les études, les acquisitions foncières</i> et les travaux...</p> <p>... d'assainissement.</p> <p>"Seuls les <i>études, les acquisitions foncières et les travaux</i> à réaliser, définis <i>par le conseil municipal</i>, sont... ...</p> <p>...prévu <i>par le conseil municipal</i>, ces travaux...</p> <p>... Dans ce cas, <i>le conseil municipal</i> peut...</p> <p>...directement.</p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

« 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-vingt mètres, sans que la distance à la voie de la nouvelle limite ne 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.

« Le conseil municipal arrête...

...riverains. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Toutefois, ...

...mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques.

3° (Sans modification)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains</p>			<p>Article additionnel après l'article 6</p> <p><i>Les délibérations, conventions et actes relatifs à la participation pour le financement des voies nouvelles et réseaux visée aux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à la loi n° du portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction, valent délibérations, conventions et actes pour l'instauration et la mise en œuvre de la participation pour voirie et réseaux, en application des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme dans leur rédaction issue de ladite loi.</i></p>
<p>Art. 50. -</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>II. - Les articles L. 112-1 à L. 112-6, L. 113-1 et L. 113-2 et les articles L. 333-1 à L. 333-16 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, demeurent applicables dans les communes où un plafond légal de densité était institué le 31 décembre 1999. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider de supprimer la plafond légal de densité. Celui-ci est supprimé de plein droit en cas d'institution de la participation au financement des voies nouvelles et réseaux définie par l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi.</p> <p>.....</p>			<p><i>Article additionnel après l'article 6</i></p>
<p>Code de l'urbanisme</p>			<p><i>Dans la dernière phrase du II de l'article 50 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les mots : « participation au financement des voies nouvelles et réseaux » sont remplacés par les mots : « participation pour voirie et réseaux ».</i></p>
<p>Art. L. 332-6-1.- Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :</p> <p>.....</p>		<p>Article 6 bis (nouveau)</p>	<p>Article 6 bis</p>
<p>d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;</p>		<p>Le d) du 2° de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
		<p>« d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ; ».</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">LIVRE IV RÈGLES RELATIVES À L'ACTE DE CONSTRUIRE ET À DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL</p>			
<p style="text-align: center;">TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES AUX MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL</p>			
<p style="text-align: center;">CHAPITRE II Installations et travaux divers</p>		Article 6 ter (nouveau)	Article 6 ter
<p>Art. L. 442-2.- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.</p>		<p>I – L'article L. 442-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<i>(Sans modification)</i>
		<p>« 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. »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 442-1.- L'autorisation des installations et travaux divers est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :</p> <p>a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421 -2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;</p> <p>b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat détermine les types d'installations et de travaux divers pour lesquels la délivrance de l'autorisation prévue au premier alinéa est obligatoire.</p>		<p>II – L'avant-dernier alinéa de l'article L. 442-1 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :</p> <p>« Toutefois, dans ces communes, la délibération mentionnée au 2^{me} 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. »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité</p>	<p align="center">—</p>	<p align="center">Articles 6 quater (nouveau)</p>	<p align="center">Article 6 quater</p>
<p>Art. 23. - Un droit d'accès aux réseaux publics de transport et de distribution est garanti par les gestionnaires de ces réseaux pour :</p>		<p>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 :</p>	<p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>- assurer les missions de service public définies au III de l'article 2 ;</p>			
<p>- assurer l'exécution des contrats prévus à l'article 22 ;</p>			
<p>- permettre l'approvisionnement par un producteur de ses établissements, de ses filiales et de sa société mère, dans les limites de sa propre production ;</p>			
<p>- assurer l'exécution des contrats d'exportation d'électricité conclus par un producteur ou par un fournisseur autorisé en application du IV de l'article 22 installés sur le territoire national.</p>			

Texte en vigueur

—

A cet effet, des contrats sont conclus entre les gestionnaires des réseaux publics de transport et de distribution concernés et les utilisateurs de ces réseaux. Dans le cas où les gestionnaires des réseaux publics concernés et les utilisateurs de ces réseaux ne sont pas des personnes morales distinctes, des protocoles règlent leurs relations, notamment les conditions d'accès aux réseaux et de leur utilisation, ainsi que les conditions d'application de la tarification de l'utilisation des réseaux. Ces contrats et protocoles sont transmis à la Commission de régulation de l'électricité.

Tout refus de conclure un contrat d'accès aux réseaux publics est motivé et notifié au demandeur et à la Commission de régulation de l'électricité. Les critères de refus sont objectifs, non discriminatoires et publiés et ne peuvent être fondés que sur des impératifs liés au bon accomplissement des missions de service public et sur des motifs techniques tenant à la sécurité et la sûreté des réseaux, et à la qualité de leur fonctionnement.

**Texte
du projet de loi**

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans les mêmes conditions, un droit d'accès aux réseaux publics de transport et de distribution est également garanti à toute collectivité territoriale pour satisfaire, à partir de ses installations de production et dans la limite de leur production, les besoins des services publics locaux dont elle assure la gestion directe. Le même droit est reconnu dans les mêmes conditions à tout établissement public de coopération intercommunale.</p>		<p>—</p> <p>« Le droit d'accès des producteurs d'électricité aux réseaux publics de transport <i>et de distribution</i> 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. »</p>	<p>—</p> <p>« Le droit d'accès des producteurs d'électricité aux réseaux publics de transport mentionné...</p> <p>...participations. »</p>

Texte en vigueur

—

Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les modalités d'application de ces dispositions, et notamment les procédures d'établissement des contrats et protocoles visés par le présent article.

**Texte
du projet de loi**

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

*Article additionnel après
l'article 6 quater*

*Après l'article
L.2224-1 du code général
des collectivités
territoriales, il est inséré
un article L 2224-1-1
ainsi rédigé :*

*« Les communes et
les établissements publics
de coopération
compétents au titre des
services publics à
caractère industriel et
commercial distribués
par câbles ou
canalisations, ainsi que
leurs concessionnaires ou
leurs régies, peuvent
subordonner la
réalisation des
raccordements à leurs
réseaux au versement
d'une contribution. Celle-
ci peut être calculée à
partir d'un barème de
prix à caractère
forfaitaire. La partie de la
contribution relative au
branchement est versée
par le pétitionnaire. Celle
relative à l'extension et, le
cas échéant, au
renforcement lié à celle-
ci, est versée soit par la
commune, soit
par l'établissement public
de coopération compétent
pour percevoir une
participation, lorsque le
code de l'urbanisme le
prévoit, soit, dans les
autres cas, par le
pétitionnaire. »*

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité</p>			<p style="text-align: center;">—</p> <p><i>Article additionnel après l'article 6 quater</i></p>
<p>Art. 18. - Electricité de France et les distributeurs non nationalisés mentionnés à l'article 23 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 précitée sont les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité.</p>			<p><i>Après le deuxième alinéa de l'article 18 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 :</i></p>
<p>Dans sa zone de desserte exclusive, le gestionnaire du réseau public de distribution est responsable de l'exploitation et de l'entretien du réseau public de distribution d'électricité. Sous réserve des dispositions du quatrième alinéa de l'article 36 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 précitée et des dispositions des règlements de service des distributeurs non nationalisés mentionnés à l'article 23 de la même loi, il est responsable de son développement afin de permettre le raccordement des installations des consommateurs et des producteurs, ainsi que l'interconnexion avec d'autres réseaux.</p>			

Texte en vigueur

—

**Texte
du projet de loi**

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

« Les contributions à verser au gestionnaire du réseau public de distribution en contrepartie des raccordements à ce réseau sont déterminées dans les conditions fixées par arrêté des ministres chargés de l'économie et de l'énergie après avis des organisations nationales représentatives des collectivités territoriales et établissements publics de coopération visés à l'article L 2224-31 du code général des collectivités territoriales, et de la Commission de régulation de l'énergie. Les cahiers des charges des concessions et les règlements de service des régies sont, en tant que de besoin, mis en conformité avec les dispositions de cet arrêté dans un délai de six mois à compter de sa date de publication. »

Texte en vigueur

—

Afin d'assurer la sécurité et la sûreté du réseau ainsi que la qualité de son fonctionnement, un décret pris après avis du comité technique de l'électricité institué par la loi du 15 juin 1906 précitée fixe les prescriptions techniques générales de conception et de fonctionnement pour le raccordement au réseau public de distribution d'électricité auxquelles doivent satisfaire les installations des producteurs et celles des consommateurs, les circuits d'interconnexion ainsi que les lignes directes mentionnées à l'article 24 de la présente loi.

**Texte
du projet de loi**

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code de l'urbanisme</p>			<p><i>Article additionnel après l'article 6 quater</i></p>
<p>Art. L. 300-5. - Dans le cas où une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités qui a décidé de mener une opération publique d'aménagement au sens du présent livre en confie la réalisation à un aménageur dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 300-4 et décide de participer au coût de l'opération, la convention précise à peine de nullité :</p>			<p><i>L'article L.300-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p>
<p>1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;</p>			
<p>2° Le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles ;</p>			
<p>3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la collectivité ou le groupement contractant ; à cet effet, la société doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe :</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ,</p>			
<p>b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;</p>			
<p>c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.</p>			
<p>L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la collectivité ou du groupement contractant qui a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par la collectivité ou le groupement contractant, leur examen est mis à l'ordre du jour de la plus prochaine réunion de l'assemblée délibérante, qui se prononce par un vote.</p>			

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

La participation visée aux trois premiers alinéas est approuvée par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant. Toute révision de cette participation doit faire l'objet d'un avenant à la convention approuvée par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur.

"L'opération d'aménagement pourra bénéficier de subventions versées par d'autres collectivités territoriales en vue de financer les actions d'aménagement public. Si ces subventions sont versées directement à l'organisme aménageur, celui-ci devra rendre compte de leur attribution, de leur échéancier et de leur encaissement effectif dans le rapport annuel prévu au quatrième alinéa (3°) ci-dessus."

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code des collectivités territoriales</p>			<p><i>Article additionnel après l'article 6 quater</i></p>
<p>Art. L. 1523-2. - Lorsqu'une société d'économie mixte locale est liée à une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales ou une autre personne publique par une convention publique d'aménagement visée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, celle-ci prévoit à peine de nullité :</p>			<p><i>L'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p>
<p>1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou renouvelé ;</p>			
<p>2° Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par la collectivité, le groupement ou la personne publique contractant ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation de la société ;</p>			
<p>3° Les obligations de chacune des parties et notamment, le cas échéant, le montant de la participation financière de la collectivité territoriale, du groupement ou de la personne publique dans les conditions prévues à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ainsi que les modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par la personne contractante dans les conditions prévues à l'article L. 300-5 précité ;</p>			

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

4° Les conditions dans lesquelles la personne publique contractante peut consentir des avances justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération ; celles-ci doivent être en rapport avec les besoins réels de l'opération mis en évidence par le compte rendu financier visé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ; ces avances font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant de la personne publique contractante et précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle ; le bilan de la mise en oeuvre de cette convention est présenté à l'assemblée délibérante en annexe du compte rendu annuel à la collectivité ;

5° Les modalités de rémunération de la société ou de calcul du coût de son intervention, librement négociées entre les parties ;

6° Les pénalités applicables en cas de défaillance de la société ou de mauvaise exécution du contrat.

Texte en vigueur

—

**Texte
du projet de loi**

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

"La convention peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement public visées aux articles L. 300-1 à L. 300-5 du code de l'urbanisme. Une convention spécifique est conclue entre l'organisme signataire de la convention publique d'aménagement et la collectivité qui accorde la ou les subventions."

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code de l'urbanisme</p> <p>Art. L. 124-2. - Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.</p> <p>Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.</p> <p>Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.</p>			<p><i>Article additionnel après l'article 6 quater</i></p> <p><i>Le 3ème alinéa de l'article L.124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public ».</i></p>

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Art. L. 421-2-1. - Dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis est délivré par le maire au nom de la commune. Toutefois, lors de sa délibération approuvant la carte communale, le conseil municipal peut décider que les permis de construire sont délivrés au nom de l'Etat. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

Article additionnel après l'article 6 quater

Les deux premières phrases du premier alinéa de l'article L.421-2-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigées :

" Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi ».

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code de l'urbanisme</p> <p>Art. L. 123-1. - Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.</p>			<p><i>Article additionnel après l'article 6 quater</i></p> <p><i>La première phrase du troisième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :</i></p>
<p>Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, 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.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans</p>			<p>« 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 couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ».</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>			
<p>LIVRE I^{ER} DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p>			
<p>TITRE I CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS</p>			
<p>CHAPITRE I Règles générales</p>	<p>TITRE II SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>TITRE II SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>TITRE II SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS</p>
<p>Section VII Contrôle technique</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>
<p>Art. L. 111-26.– Le contrôle technique peut, par décret en Conseil d'Etat, être rendu obligatoire pour certaines constructions qui, en raison de leur nature ou de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes.</p>	<p>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 ».</p>	<p>(Sans modification)</p>	<p>(Sans modification)</p>
<p>TITRE II SÉCURITÉ ET PROTECTION DES IMMEUBLES</p>	<p>Article 8</p>	<p>Article 8</p>	<p>Article 8</p>
<p>CHAPITRE V Sécurité de certains équipements immeubles par destination</p>	<p>La première section du chapitre V du titre II du livre premier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :</p>	<p>La section 1 du chapitre V du titre II du livre 1er du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Section I Sécurité des ascenseurs</p>	<p>I.– L'article L. 125-1 est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>1° L'article L. 125-1 est ainsi rédigé :</p>	<p>1° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 125-1.- L'installation d'ascenseurs dépourvus de portes de cabine est interdite. Les infractions à cette disposition sont constatées, poursuivies et sanctionnées selon les règles fixées par les articles L. 152-1 à L. 152-10.</p>	<p>« 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.</p>	<p>« Art. L. 125-1.- (Alinéa sans modification)</p>	
	<p>« 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, les ascenseurs de chantier. »</p>	<p>« Ne sont...</p>	
	<p>II.- Après l'article L. 125-2 sont insérés les articles L. 125-2-1 à L. 125-2-4 ainsi rédigés :</p>	<p>... celle-ci et les ascenseurs de chantier. »</p>	<p><i>"1° bis Le troisième alinéa de l'article L. 125-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « et à l'article L. 125-2-1 dans les conditions définies à l'article L. 125-2-4 ».</i></p>
	<p>« Art. L. 125-2-1.- Les ascenseurs doivent être équipés de dispositifs de sécurité dans les conditions prévues à l'article L. 125-4.</p>	<p>2° (Alinéa sans modification)</p>	<p>2° (Alinéa sans modification)</p>
		<p>« Art. L. 125-2-1.- Les ...</p>	<p>« Art. L. 125-2-1.- (Sans modification)</p>
		<p>...l'article L. 125-2-4.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>« 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.</p> <p>« Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie l'entretien de l'ascenseur 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.</p> <p>« Art. L. 125-2-3.– Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique.</p> <p>« Le contrôle technique est confié à une personne 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.</p> <p>« Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir du propriétaire de l'immeuble communication, à ses frais, du rapport du contrôle technique.</p>	<p>« Art. L. 125-2-2.– <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Cette ...</p> <p>... Celui-ci en confie ou en délègue l'exécution à un prestataire ...</p> <p>...moyens.</p> <p>« Art. L. 125-2-3.– <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Le contrôle technique ...</p> <p>... personne qualifiée ou compétente dans ce domaine qui ...</p> <p>...entreprise.</p> <p>« Toute personne ...</p> <p>...obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.</p>	<p>« Art. L. 125-2-2.– <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Cette ...</p> <p>... Celui-ci confie ou délègue l'entretien de l'ascenseur à un prestataire ...</p> <p>...moyens.</p> <p>« Art. L. 125-2-3.– Les ascenseurs ...</p> <p>... périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« 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.</p> <p>« Art. L. 125-2-4.— Les conditions d'application de la présente section sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>« Art. L. 125-2-4.— ...</p> <p>... par décret ...</p> <p>... d'Etat.</p>	<p>(Alinéa <i>sans</i> modification)</p> <p>« Art. L. 125-2-4.— (Alinéa <i>sans</i> modification)</p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

« Le décret définit des 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 oeuvre 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 prévue au premier alinéa, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles ou des nécessités de la conservation du patrimoine historique.

« Le décret définit les exigences ...

... l'obligation d'installation de dispositifs de sécurité, afin ...

... historique.

« Le décret ...

... respecter, *notamment par les entreprises chargées de l'entretien*, établit...

...mesures. *Les dispositifs de sécurité sont mis en oeuvre en fonction des risques liés à l'installation, au mode d'utilisation et à l'environnement de l'ascenseur.* Les délais...

...l'obligation *d'installer des* dispositifs de sécurité, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles, *de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite* ou de nécessités *liées à* la conservation du patrimoine historique.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>« Le décret détermine les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien et la maintenance 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 de celles de ces dispositions qui doivent figurer dans les clauses des contrats d'entretien.</p> <p>« Le décret détermine le contenu et la périodicité du contrôle technique et les modalités d'information auxquelles il donne lieu.</p>	<p>« Le décret ...</p> <p>... l'entretien de l'ascenseur ...</p> <p>...contenu des clauses devant obligatoirement figurer dans les contrats d'entretien.</p> <p>« Le décret...</p> <p>...lieu. Le décret fixe les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire. »</p>	<p>« Le décret ...</p> <p>... l'entretien de l'ascenseur ainsi que les modalités de leur exécution et de justification ...</p> <p>...œuvre. Il précise...</p> <p>...d'entretien et les obligations des entreprises chargées de l'entretien au terme du contrat. Il fixe également les conditions dans lesquelles le propriétaire de l'ascenseur peut pourvoir par ses propres moyens à l'obligation d'entretien.</p> <p>« Le décret détermine le contenu du contrôle technique, notamment la liste des dispositifs et exigences de sécurité sur lesquels il porte, sa périodicité et les modalités d'information ...</p> <p>... satisfaire.</p> <p>"Un bilan d'application de ces dispositions est réalisé tous les cinq ans. Ce bilan donne lieu à une évaluation dont il est rendu compte au Parlement. »</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 131-5. - Les décrets prévus à l'article L. 111-10 déterminent également les caractères définissant les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations destinées à assurer le chauffage ou le conditionnement d'air des locaux existants et les catégories d'installations soumises en tout ou partie aux dispositions du présent alinéa.</p>		<p>Articles 8 bis (nouveau)</p> <p>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 :</p>	<p>Article 8 bis</p>
<p>Ces mêmes décrets déterminent enfin les conditions d'application du présent article et, notamment, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'exécuter ces travaux, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.</p>		<p>« Ces mêmes décrets déterminent les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en oeuvre 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 oeuvre ces mesures. ».</p> <p>II.- Dans le dernier alinéa du même article, les mots : « du présent article » sont remplacés par les mots : « du premier alinéa ».</p>	<p>Supprimé</p>
<p>TITRE V CONTRÔLE ET SANCTIONS PÉNALES</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
---	---	---	---
CHAPITRE II Sanctions pénales	Article 9	Article 9	Article 9
<p>Art. L. 152-1.- Les infractions aux dispositions des articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 112-17, L. 125-1, L. 125-3 et L. 131-4, sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font loi jusqu'à preuve du contraire.</p> <p>.....</p>	<p>I.- Au premier alinéa de l'article L. 152-1 et au premier alinéa de l'article L. 152-4, les termes : « L. 125-1 » sont supprimés.</p>	<p>I.- Au... ... L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « L. 125-1 » est supprimée.</p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 152-4.- L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 112-17, L. 125-1, L. 125-3 et L. 131-4, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 45 000 euros. En cas de récidive, la peine d'amende sera à 75 000 euros et un emprisonnement de six mois pourra en outre être prononcé. Le tribunal peut en outre ordonner, aux frais du condamné, la publication intégrale ou par extraits de sa décision et, éventuellement, la diffusion d'un message, dont il fixe les termes, informant le public des motifs et du contenu de sa décision, dans un ou plusieurs journaux qu'il désigne.</p> <p>.....</p>	<p>II.- Au premier alinéa de l'article L. 152-4 du même code, les termes : « L. 125-1 » sont supprimés.</p>	<p>II.- Au premier alinéa de l'article L. 152-4 du même code, la référence : « L. 125-1 » est supprimée.</p>	
<p>TITRE VI DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER ET À LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON</p>			
<p>Chapitre unique</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 161-2.- Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas à la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception des articles L. 111-5, L. 111-6, L. 111-7 à L. 111-8-3, L. 111-9 à L. 111-41, L. 112-8 à L. 112-11, L. 112-15, L. 124-1, L. 125-1, L. 125-2, L. 131-1 à L. 131-6 sous réserve des adaptations suivantes :</p> <p>.....</p>	<p>III.- Au premier alinéa de l'article L. 161-2 du même code, les termes : « L. 125-1, L. 125-2 » sont remplacés par les termes : « L. 125-1 à L. 125-2-4 ».</p>	<p>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 ».</p>	<p><i>Article additionnel après l'article 9</i></p>
			<p><i>Après l'article L. 131-6 du code de la construction et de l'habitation il est inséré un article additionnel ainsi rédigé :</i></p>
			<p><i>" Art. L. 131-7. - Un décret détermine les exigences à respecter et les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en oeuvre pour prévenir les intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux existants et les constructions nouvelles, les catégories de locaux et de constructions soumises aux dispositions du présent alinéa et les délais impartis aux propriétaires et aux occupants des locaux existants pour installer ces dispositifs et mettre en oeuvre ces mesures."</i></p>
<p>LIVRE III AIDES DIVERSES À LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT</p>	<p>TITRE III DISPOSITIONS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION</p>	<p>TITRE III DISPOSITIONS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION</p>	<p>TITRE III DISPOSITIONS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">TITRE I MESURES TENDANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS</p> <p style="text-align: center;">CHAPITRE III Participation des employeurs à l'effort de construction</p> <p style="text-align: center;">Section II Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction</p> <p>Art. L. 313-7.- L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial. Elle est chargée d'une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des associations à caractère professionnel ou interprofessionnel agréées aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L. 313-1 et de contrôle de leur gestion.</p> <p>.....</p>	Article 10	Article 10	Article 10

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>A la demande du ministre chargé du logement, 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'organisme agréé pour collecter cette participation. A ce titre, elle a accès à tous les livres, pièces, documents et justifications nécessaires à l'exercice de son contrôle.</p>	<p>I.— Les quinzième et seizième alinéas de l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation sont supprimés.</p>	<p>I.— <i>(Sans modification)</i></p>	<p>I.— <i>(Sans modification)</i></p>
<p>Les dispositions de l'alinéa précédent 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.</p> <p>.....</p>	<p>II.— La section II du chapitre III du titre premier du livre III du même code est complétée par les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2, L. 313-16-3 et L. 313-16-4 ainsi rédigés :</p>	<p>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 :</p>	<p>II.— <i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>Section II du Chapitre III du titre premier du Livre III</p> <p>Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	<p>« 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.</p>	<p>« Art. L. 313-16-1.— <i>(Sans modification)</i></p>	<p>« Art. L. 313-16-1.— <i>(Sans modification)</i></p>
	<p>« 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 relatives aux logements foyers mentionnés à l'article L. 313-16-1 et 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.</p>	<p>« Art. L. 313-16-2.— Sous l'autorité... ... opérations réalisées... ... activités.</p>	<p>« Art. L. 313-16-2.— Sous l'autorité... ...contrôle, l'Agence nationale peut... ... activités.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
	<p>« 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. <i>L'autorité administrative peut mettre en demeure l'organisme contrôlé de procéder dans un délai déterminé à la rectification des irrégularités ou carences constatées.</i></p> <p>« 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 :</p> <p>« 1° Suspandre l'agrément pour une période au plus d'un an ou en prononcer le retrait ;</p> <p>« 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'habitation à loyers modérés visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 ;</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>1° (Sans modification)</p> <p>2° Interdire ...</p> <p>...L. 481-1-1 ;</p>	<p>"Lorsque le contrôle de l'agence <i>nationale</i> s'est ...</p> <p>... observations. En cas d'irrégularité ...</p> <p>...suivantes :</p> <p>1° (Sans modification)</p> <p>« 2° Interdire ...</p> <p>... et des sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
---	---	---	---
	<p>« 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 ;</p>	<p>3° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>3° <i>(Sans modification)</i></p>
	<p>« 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.</p>	<p>4° <i>(Sans modification)</i></p>	<p>4° <i>(Sans modification)</i></p>
	<p>« Ces sanctions sont prononcées après que l'organisme, le dirigeant ou le membre en cause a été mis en mesure de présenter ses observations.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
	<p>« 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 infructueuse, l'organisme contrôlé d'une amende de 15 000 euros 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.</p>	<p>« Art. L 313-16-3....</p> <p>... restée vaine, l'organisme ...</p> <p>... domaine.</p>	<p>« Art. L 313-16-3 . - <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Section III Union d'économie sociale du logement</p> <p>Art. L. 313-19.— L'Union d'économie sociale du logement :</p>	<p>—</p> <p>« 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. »</p> <p>Article 11</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 313-16-4.— (<i>Sans modification</i>)</p> <p>Article 11</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 313-16-4.— (<i>Sans modification</i>)</p> <p>Article 11</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>4° Donne, dans les conditions prévues par ses statuts, un avis préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ou par lesquelles ils cèdent ou prennent des participations financées avec les mêmes fonds. L'union peut demander une seconde délibération aux associés collecteurs ;</p> <p>.....</p>	<p>Au 4° de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « conforme » est ajouté après le mot : « avis » et les mots : « ou par lesquelles ils prennent une créance dont les conditions ne respectent pas les recommandations visées au 3° » sont ajoutés à la fin de la première phrase.</p>	<p>Le 4° de l'article L.313-19 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</p> <p>« 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 :</p> <p>« - 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° ;</p> <p>« - convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;</p> <p>« - prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ; ».</p>	<p>TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ, DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE ET AUX COPROPRIÉTÉS</p>
<p>LIVRE IV HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ</p>	<p>TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ</p>	<p>TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ ET AUX COPROPRIÉTÉS</p>	<p>TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES À L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ, DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE ET AUX COPROPRIÉTÉS</p>
<p>CHAPITRE UNIQUE</p>	<p>Article 12</p>	<p>Article 12</p>	<p>Article 12</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 411-3.- Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.</p>	<p>A l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré après le troisième alinéa les dispositions suivantes :</p>	<p>A l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré, après le troisième alinéa, deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>Ces dispositions ne sont pas applicables :</p>	<p>« - aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-7-1, lorsqu'ils deviennent la propriété de leurs associés physiques ; ».</p>	<p>« - aux logements L. 443-7-1, et devenus propriété de l'associé personne physique ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 ;</p>	<p>« - aux logements dont l'usufruit est détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ; ».</p>	<p>« - aux logements dont l'usufruit est détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ; ».</p>	<p>« - aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement modéré ; ».</p>
<p>Article 13</p>	<p>L'article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>Article 13</p>	<p>Article 13</p>
	<p>L'article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 411-4.- Les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou acquis et améliorés avec une aide de l'Etat à compter du 5 janvier 1977 et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, et y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les articles L. 353-15-1, L. 353-19 et L. 442-6-1 sont applicables aux locataires de ces logements.</p>	<p>1° Les deux premières phrases constituent un premier alinéa ;</p>	<p>1° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>1° (<i>Sans modification</i>)</p>
	<p>2° Il est inséré après ce premier alinéa l'alinéa suivant :</p>	<p>2° Il est inséré, après ce premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>
	<p>« 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. » ;</p>	<p>(<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire d'un terrain devient propriétaire des constructions. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux logements vendus par les sociétés d'économie mixte en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11.</p>	<p>3° Les deux dernières phrases de l'article L. 411-4 forment un troisième alinéa.</p>	<p>3° Les deux dernières constituent un dernier alinéa.</p>	<p>3° (Sans modification)</p>
TITRE V	Article 14	Article 14	Article 14
CONTRÔLE, REDRESSEMENT DES ORGANISMES ET GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ	<p>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 :</p>	<p>(Sans modification)</p>	<p>I. (Alinéa sans modification)</p>
CHAPITRE I Contrôle			
			<p>4° La dernière phrase du dernier alinéa est ainsi complétée :</p>
			<p>" , 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 et aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement."</p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté par
l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

« 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.

« Art. L. 451-1-1.-
(Alinéa sans modification)

*"Les modalités de ce
contrôle s'exercent selon les
dispositions prévues à
l'article L. 451-1."*

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 451-2.- Les fonctionnaires chargés du contrôle prévu à l'article précédent peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, consulter, dans les bureaux des architectes ou entrepreneurs ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, copies de lettres, pièces de recettes et de dépenses.</p>	<p>« L'autorité administrative met en demeure le bailleur de régulariser sa situation dans un délai déterminé. »</p> <p>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 ».</p>	Article 15	<p>Alinéa supprimé</p> <p>II. (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains</p>	Article 15	Supprimé	Suppression maintenue
<p>TITRE IV ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ</p> <p>Section 2 La solidarité entre organismes de logement social</p>	<p>Au II de l'article 164 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les mots : « 1^{er} janvier 2003 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} juillet 2003 ».</p>	Article 15	Article 15
Article 164	Article 15	Article 15	Article 15
<p>..... II. - Les dispositions des articles L. 453-1 à L. 453-3 visés au I entrent en vigueur au 1er janvier 2003.</p>	<p>Au II de l'article 164 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les mots : « 1^{er} janvier 2003 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} juillet 2003 ».</p>	Supprimé	Suppression maintenue

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 421-1. - Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics à caractère industriel et commercial.</p>		<p>Article 16 (nouveau)</p>	<p>Article 16</p>
<p>Ils ont pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none">- de réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;- de réaliser des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 351-2 et L. 411-1 et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ;- de gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété ;- de réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation ;		<p>I.- L'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>I.- L'article par <i>deux</i> alinéas ainsi rédigés :</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;</p> <p>- d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;</p> <p>- d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat précise leurs attributions et détermine les modalités de leur fonctionnement.</p> <p>A titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, ils peuvent en outre :</p> <p>- pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat ;</p> <p>- réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- réaliser, dans des conditions précisées par décret, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes ;</p> <p>- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, en assurant, le cas échéant, l'ensemble des tâches incombant au maître d'ouvrage. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions de financement de ces hébergements et la nature des organismes pour le compte desquels ils sont réalisés.</p> <p>Ils peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.</p>		<p>—</p> <p>« 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. »</p>	<p>—</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>" Ils peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 422-2. - Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1.</p> <p>Elles ont également pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none">- de réaliser pour leur compte ou pour le compte d'un tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;		<p>II.- L'article L. 422-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>II.- L'article L. 422-2 du même code est complété par <i>deux</i> alinéas ainsi rédigés :</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;</p> <p>- d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;</p> <p>- de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;</p> <p>- de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;</p> <p>- d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.</p> <p>Elles peuvent, en outre :</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;</p> <p>- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1 ;</p> <p>- Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;</p> <p>Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.</p>			

Texte en vigueur

**Texte
du projet de loi**

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

« 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. »

**Propositions
de la Commission**

(Alinéa sans modification)

" Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 422-3. - Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :</p> <p>1° D'assister à titre de prestataires de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;</p> <p>2° En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ;</p>		<p>III.- Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>III.- Avant ...</p> <p>...inséré <i>deux</i> alinéas ainsi rédigés :</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>2° bis En vue de leur location-accession, de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;</p> <p>3° Abrogé</p> <p>4° De réaliser des lotissements ;</p> <p>5° De réaliser des hébergements de loisir à vocation sociale selon les modalités prévues à l'article L. 421-1.</p> <p>Elles peuvent, en outre, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer en qualité d'administrateurs de biens des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>6° D'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté ;</p> <p>7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;</p> <p>8° De réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques des prestations de services définies par leurs statuts.</p> <p>Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.</p> <p>Toute opération réalisée en application du 2° du présent article doit faire l'objet d'une garantie de financement et d'une garantie d'acquisition des locaux non vendus.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en oeuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs.</p> <p>Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation.</p>		<p>« 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. »</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Un décret détermine les modalités d'application du présent article.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><i>" Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>— (Voir ci-dessus)</p>	<p>—</p>	<p>— Article 17(nouveau)</p>	<p>— Article 17</p>
		<p><i>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 ».</i></p>	<p>Supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>— (Voir ci-dessus)</p>		<p>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 ».</p>	
<p>(Voir ci-dessus)</p>		<p>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, ».</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>— (Voir ci-dessus)</p>	<p>—</p>	<p>Article 18 (nouveau)</p>	<p>Article 18</p>
<p>(Voir ci-dessus)</p>	<p>—</p>	<p>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. »</p>	<p>I. — (Sans modification)</p>
<p>(Voir ci-dessus)</p>	<p>—</p>	<p>II.– Le premier alinéa de l'article L. 422-2 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>	<p>II. – (Sans modification)</p>
<p>(Voir ci-dessus)</p>	<p>—</p>	<p>« 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. »</p>	<p>II. – (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>— (Voir ci-dessus)</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>III.– Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« 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. »</p>	<p>—</p> <p>III. – (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 442-9. - Dans le cas où une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier s'est abstenue, pendant une période de deux ans, de transmettre à l'autorité administrative compétente les documents administratifs et comptables énumérés par le décret prévu à l'article L. 423-3, ou si elle est dans l'impossibilité de renouveler son conseil d'administration ou de tenir une assemblée générale des actionnaires, l'autorité administrative peut prononcer sa dissolution et nommer un liquidateur, dans des conditions précisées par décret, soit à la demande des associés possédant la majorité du capital, soit à la demande du représentant de l'Etat dans le département, soit de sa propre initiative.</p>		<p>IV.- Le dernier alinéa de l'article L. 442-9 du même code est ainsi rédigé :</p> <p>« 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. »</p>	<p>IV. - <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« Lorsqu'ils...</p> <p>...l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des sociétés...</p> <p>...décret. »</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">---</p> <p>Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains</p> <p>Art. 75. -</p> <p>III. - Les dispositions des articles 14-1 et 14-2 insérés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée entre en vigueur le 1er janvier 2002.</p> <p>Les dispositions de l'article 14-3 inséré dans la même loi et les dispositions du II entrent en vigueur le 1er janvier 2004.</p> <p>.....</p>		<p style="text-align: center;">---</p> <p>Article 19 (nouveau)</p> <p>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 ».</p>	<p style="text-align: center;">---</p> <p>Article 19</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Loi n° 95-115 du 4 février 1995 modifiée d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire</p> <p style="text-align: center;">TITRE II DE L'ORGANISATION ET DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES : DES PAYS ET DES AGGLOMÉRATIONS</p>		<p style="text-align: center;">TITRE V DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAYS</p> <p style="text-align: center;">(Division et intitulés nouveaux)</p> <p>Article 20 (nouveau)</p> <p>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 :</p>	<p style="text-align: center;">TITRE V DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAYS</p> <p>Article 20</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 22. - Lorsqu'un territoire présente une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, il peut être reconnu à l'initiative de communes ou de leurs groupements comme ayant vocation à former un pays.</p>		<p>« 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.</p>	<p>« Art. 22. - I. – (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Le périmètre d'étude du pays est arrêté par le représentant de l'Etat dans la région lorsque les communes appartiennent à la même région ou est arrêté conjointement par les représentants de l'Etat dans les régions concernées dans le cas contraire. Ces arrêtés interviennent après avis conforme de la ou des conférences régionales de l'aménagement et du développement du territoire intéressées et après avis de la ou des commissions départementales de la coopération intercommunale compétentes, ainsi que du ou des représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés et des départements et régions concernés. Ces avis sont réputés favorables s'ils ne sont pas rendus dans un délai de trois mois.</p>			
<p>Les communes ou leurs groupements peuvent prendre l'initiative de proposer une modification du périmètre du pays. Cette modification intervient dans les formes prévues à l'alinéa précédent.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Il ne peut être reconnu de pays dont le périmètre coïncide exactement avec celui d'un parc naturel régional. Si le territoire du pays recouvre une partie du périmètre d'un parc naturel régional ou si le territoire d'un parc naturel régional recouvre une partie du territoire d'un pays et qu'il ne peut être procédé à l'harmonisation de périmètres, la reconnaissance de la dernière entité constituée nécessite la définition préalable, par convention passée entre les parties concernées, des missions respectives confiées aux organismes de gestion du parc naturel régional et du pays sur les parties communes. La charte du pays et les actions qui en procèdent doivent être, sur les parties communes, compatibles avec les orientations de protection, de mise en valeur et de développement définies par la charte du parc naturel régional en application de l'article L. 244-1 du code rural.</p>		<p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« IV.– Le périmètre du pays doit respecter les limites des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.</p> <p>« 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.</p>	<p>« II. (Sans modification)</p> <p>« III. (Sans modification)</p> <p>« IV. - (Alinéa sans modification)</p> <p>« Lorsque ...</p> <p>... ce parc <i>sur le territoire commun</i>. L'organisme de gestion du parc assure la cohérence et la coordination des actions menées au titre du pays <i>et qui relèvent des compétences statutaires du parc</i> sur le territoire commun.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le pays doit respecter le périmètre des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre. Une commune membre d'un pays constaté à la date de la publication de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et d'un établissement public de coopération intercommunale peut concilier cette double appartenance si les missions qu'elle partage dans le pays ne recoupent pas les compétences de l'établissement public de coopération intercommunale auquel elle appartient. Les modalités de cette double appartenance sont précisées par une convention entre la commune, le pays et l'établissement public de coopération intercommunale et des pays mentionnés au treizième alinéa de l'article 22.</p>		<p>« 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.</p> <p>« 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.</p>	<p>(Alinéa <i>sans modification</i>)</p> <p>« V. Les communes...</p> <p>...régionaux et généraux concernés...</p> <p>... favorable.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Dès que le ou les représentants de l'Etat dans la ou les régions concernées ont arrêté le périmètre d'étude du pays, les communes, ainsi que leurs groupements ayant des compétences en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique, élaborent en association avec le ou les départements et la ou les régions intéressés une charte de pays en prenant en compte les dynamiques locales déjà organisées et porteuses de projets de développement, notamment en matière touristique. Cette charte exprime le projet commun de développement durable du territoire selon les recommandations inscrites dans les agendas 21 locaux du programme "Actions. 21" qui sont la traduction locale des engagements internationaux finalisés lors du sommet de Rio de Janeiro des 1er et 15 juin 1992 et les orientations fondamentales de l'organisation spatiale qui en découlent, ainsi que les mesures permettant leur mise en oeuvre ; elle vise à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural La charte est adoptée par les communes et leurs groupements ayant des compétences en matière d'aménagement et de</p>		<p>« 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.</p> <p>« 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 oeuvre de leurs projets.</p>	<p>« VI. (Sans modification)</p> <p>« VII. (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>développement économique. Un conseil de développement composé de représentants des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs est créé par les communes et leurs groupements ayant des compétences en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique. Le conseil de développement s'organise librement. Il est associé à l'élaboration de la charte de pays. Il peut être consulté sur toute question relative à l'aménagement et au développement du pays. Le conseil de développement est informé au moins une fois par an de l'avancement des actions engagées par les maîtres d'ouvrage pour la mise en oeuvre du projet de développement du pays et est associé à l'évaluation de la portée de ces actions.</p>		<p>« VIII. – Pour mettre en oeuvre le projet qu'ils ont approuvé, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent conclure avec l'État, la région et le ou les départements concernés un contrat. Par ce contrat, l'État 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.</p>	<p>« VIII. (Sans modification)</p>
<p>Lorsque la charte de pays a été adoptée, le ou les représentants de l'Etat dans la ou les régions concernées arrêtent le périmètre définitif du pays dans les formes prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Les pays dont la charte a été approuvée à la date de la publication de loi n° 99-533 du 25 juin 1999 précitée ne sont pas modifiés.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>L'Etat coordonne, dans le cadre du pays, son action en faveur du développement territorial avec celle des collectivités territoriales et de leurs groupements. Il est tenu compte de l'existence des pays pour l'organisation des services publics.</p>		<p>—</p> <p>« L'Etat et les collectivités locales tiennent compte du projet de pays pour l'organisation des services publics. »</p>	
<p>En vue de conclure un contrat particulier portant sur les principales politiques qui concourent au développement durable du pays, les communes et les groupements de communes qui constituent le pays devront, sauf si le pays est préalablement organisé sous la forme d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre intégrant l'ensemble des communes inscrites dans son périmètre, soit créer un groupement d'intérêt public de développement local, soit se constituer en syndicat mixte.</p>			
<p>Le groupement d'intérêt public de développement local mentionné à l'alinéa précédent est une personne morale de droit public dotée de l'autonomie financière. Ce groupement est créé par convention entre les communes et les groupements de communes constituant le pays pour exercer les activités d'études, d'animation ou de gestion nécessaires à la mise en œuvre des projets</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>économiques, sociaux, environnementaux, culturels et touristiques d'intérêt collectif prévus par la charte du pays. Sa convention constitutive doit être approuvée par l'autorité administrative chargée d'arrêter les périmètres du pays. Elle règle l'organisation et les conditions de fonctionnement du groupement. Elle détermine également les modalités de participation des membres aux activités du groupement ou celles de l'association des moyens de toute administration du groupement. Le groupement peut recruter un personnel propre. nature mis à sa disposition par chacun des membres ainsi que les conditions dans lesquelles ce dernier peut accueillir en son sein d'autres membres que ses membres fondateurs. Les personnes morales de droit public doivent disposer de la majorité des voix dans les instances collégiales de délibération et d'administration du groupement. Le groupement peut recruter un personnel propre.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Le groupement d'intérêt public de développement local ne comprend pas de commissaire du Gouvernement. Gérant des fonds publics, le groupement obéit aux règles de la comptabilité publique. Ses actes sont exécutoires dès leur transmission au représentant de l'Etat dans les conditions fixées à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales. Les dispositions de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales leur sont applicables.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Lorsqu'un pays comprend des territoires soumis à une forte pression urbaine et n'est pas situé en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, les communes membres de ce pays peuvent selon les modalités prévues au III de l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme décider que la charte des pays comprendra tout ou partie des dispositions prévues à l'article L. 122-1 du même code en vue de préserver et requalifier le patrimoine naturel, paysager et culturel et de conforter les espaces agricoles et forestiers. Dans ce cas, les dispositions de la charte de pays sont soumises à enquête publique avant leur approbation et les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales de la charte.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.</p>			

Texte en vigueur

—

**Texte
du projet de loi**

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale**

—

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.

**Propositions
de la Commission**

—

Article 21

(Sans modification)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Code de l'environnement</p> <p>Art. L. 333-4. - Ainsi qu'il est dit au quatrième alinéa de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée ci-après reproduit :</p>		<p>Article 22 (nouveau)</p> <p>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 ».</p> <p>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 ».</p> <p>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 ».</p> <p>IV.– L'article L. 333-4 du code de l'environnement est ainsi rédigé :</p>	<p>Article 22</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>« Il ne peut être reconnu de pays dont le périmètre coïncide exactement avec celui d'un parc naturel régional. Si le territoire du pays recouvre une partie du périmètre d'un parc naturel régional ou si le territoire d'un parc naturel régional recouvre une partie du territoire d'un pays et qu'il ne peut être procédé à l'harmonisation de périmètres, la reconnaissance de la dernière entité constituée nécessite la définition préalable, par convention passée entre les parties concernées, des missions respectives confiées aux organismes de gestion du parc naturel régional et du pays sur les parties communes. La charte du pays et les actions qui en procèdent doivent être, sur les parties communes, compatibles avec les orientations de protection, de mise en valeur et de développement définies par la charte du parc naturel régional en application de l'article L. 333-1 du code de l'environnement. »</p>		<p>« 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 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 ».</p>	