

# LOIS

## LOI n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (1)

NOR : EQUX0306674L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,  
Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2003-472 DC  
en date du 26 juin 2003 ;  
Le Président de la République promulgue la loi dont la  
teneur suit :

### TITRE I<sup>er</sup>

#### DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

##### Article 1<sup>er</sup>

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme est complété  
par un alinéa ainsi rédigé :

« Peut également être autorisée, sauf dispositions  
contraires, des documents d'urbanisme et sous réserve des  
dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâti-  
ment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son  
intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et  
sous réserve de respecter les principales caractéristiques de  
ce bâtiment. »

##### Article 2

I. - L'article L. 121-7 du code de l'urbanisme est  
complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dépenses exposées par les communes et les éta-  
blissements publics de coopération intercommunale pour les  
études, l'élaboration, la modification et la révision de leurs  
documents d'urbanisme sont inscrites en section d'investis-  
sement de leur budget. Elles ouvrent droit aux attributions  
du Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur  
ajoutée. »

II. - La perte de recettes résultant pour le budget de  
l'Etat des dispositions du I 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.

##### Article 3

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est ainsi  
modifié :

1° Les quatre premiers alinéas sont remplacés par trois  
alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze  
kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de  
50 000 habitants au sens du recensement général de la popu-  
lation, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer,  
et 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  
à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone  
naturelle.

« Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à  
l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation  
après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet  
2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisa-  
tion d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et  
du 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce ou

d'autorisation de création des salles de spectacles cinémato-  
graphiques en application du I de l'article 36-1 de la loi  
n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce  
et de l'artisanat.

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

2° A la fin du cinquième alinéa, le nombre : « 15 000 »  
est remplacé par le nombre : « 50 000 ».

##### Article 4

Dans le deuxième alinéa du II de l'article L. 122-3 du  
code de l'urbanisme, après les mots : « des périmètres déjà  
définis », sont insérés les mots : « des autres schémas de  
cohérence territoriale, ».

##### Article 5

L'article L. 122-3 du code de l'urbanisme est ainsi  
modifié :

1° Le III est ainsi rédigé :

« III. - Un projet de périmètre est déterminé, selon les  
cas, par les conseils municipaux ou l'organe délibérant du  
ou des établissements publics de coopération intercommu-  
nale compétents, à la majorité des deux tiers au moins des  
communes intéressées représentant plus de la moitié de la  
population totale de celles-ci ou la majorité de la moitié au  
moins des communes intéressées représentant les deux tiers  
de la population totale. Si des communes ne sont pas  
membres d'un établissement public de coopération inter-  
communale compétent en matière de schéma de cohérence  
territoriale, la majorité doit comprendre, dans chaque cas, au  
moins un tiers d'entre elles. Pour le calcul de la majorité,  
les établissements publics de coopération intercommunale  
comptent pour autant de communes qu'ils comprennent de  
communes membres. » ;

2° Il est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. - Le projet de périmètre est communiqué au préfet.  
Ce dernier recueille l'avis du ou des conseils généraux  
concernés. Cet avis est réputé positif s'il n'a pas été formulé  
dans un délai de trois mois. Le préfet publie par arrêté le  
périmètre du schéma de cohérence territoriale après avoir  
vérifié, en tenant compte des situations locales et éventuelle-  
ment des autres périmètres arrêtés ou proposés, que le pé-  
rimètre retenu permet la mise en cohérence des questions  
d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de  
déplacements et d'environnement. »

##### Article 6

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

**Article 68**

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. »

**Article 69**

Le deuxième alinéa de l'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat est complété par les mots : « transmis au maire de la commune ».

**Article 70**

Le dernier alinéa de l'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, après les mots : « du code de l'urbanisme », sont insérés les mots : « ou qu'il présente un intérêt pour la commune » ;

2° Dans la dernière phrase, le mot : « six » est remplacé par le mot : « quatre ».

**Article 71**

L'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat est ainsi modifié :

1° Au 1° du I, les mots : « 800 places » sont remplacés par les mots : « 300 places » ;

2° Les 2° et 3° du I sont ainsi rédigés :

« 2° L'extension d'un ensemble de salles de spectacles cinématographiques ayant déjà atteint le seuil de 300 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet à l'exception des extensions représentant moins de 30 % des places existantes et s'effectuant plus de cinq ans après la mise en exploitation ou la dernière extension ;

« 3° L'extension d'un ensemble de salles de spectacles cinématographiques ayant déjà atteint le seuil de 1 500 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet. » ;

3° Au II, les mots : « 800 et 1 500 places » sont remplacés par les mots : « 300 et 1 500 places ».

**Article 72**

Dans l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou commerciales » sont remplacés par les mots : « , commerciales ou aéronautiques ».

**Article 73**

Après l'article L. 3221-11 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 3221-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 3221-12. – Le président du conseil général peut, par délégation du conseil général, être chargé d'exercer, au nom du département, le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, tel qu'il est défini à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe le conseil général. »

**Article 74**

La deuxième ligne (1°) du tableau du I de l'article 1585 D du code général des impôts est ainsi rédigée :

« 1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ..... 73. »

**Article 75**

Dans la dernière phrase du dernier alinéa de l'article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « nombre de lots », il est inséré le mot : « constructibles ».

**Article 76**

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

**Article 77**

Sous réserve de toute décision passée en force de chose jugée, les contrats de mandat conclus avant le 6 mars 2003 sont réputés valides nonobstant l'irrégularité dont ils pourraient être entachés du fait de l'annulation des dispositions du 7° de l'article 3 du code des marchés publics.

**TITRE II****DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS****Article 78**

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

**Article 79**

La section 1 du chapitre V du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

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

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

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

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

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

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

« Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie ou délègue 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.

« Art. L. 125-2-3. – Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

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

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

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

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

« Le décret définit les exigences de sécurité à respecter, y compris par les entreprises chargées de l'entretien. Il établit la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes, en fonction notamment des risques liés à l'installation de l'ascenseur, à son mode d'utilisation et à son environnement. Il détermine les délais impartis aux propriétaires et aux entreprises concernées pour répondre aux exigences de sécurité et ceux impartis aux propriétaires pour installer ces dispositifs. Les délais mentionnés au présent alinéa ne peuvent excéder quinze ans à compter de la publication de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003. Le décret fixe également 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, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique.

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

« 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 auxquelles il donne lieu. Le décret fixe les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire.

« 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. »

### Article 80

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

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

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

### Article 81

Après l'article L. 131-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 131-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 131-7. – Un décret détermine les exigences à respecter et les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en œuvre pour prévenir les intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux existants et les constructions nouvelles, les catégories de locaux et de constructions soumises aux dispositions du présent article et les délais impartis aux propriétaires et aux occupants des locaux existants pour installer ces dispositifs et mettre en œuvre ces mesures. »

## TITRE III

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

#### Article 82

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les quinzième et seizième alinéas de l'article L. 313-7 sont supprimés ;

2° La section 2 du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III est complétée par les articles L. 313-16-1 à L. 313-16-4 ainsi rédigés :

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

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

« Lorsque le contrôle de l'agence nationale s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué à l'organisme en cause, qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. En cas d'irrégularité ou de faute de gestion commise par un des organismes mentionnés au premier alinéa ou de carence des organes dirigeants, l'autorité administrative met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. Lorsque la mise en demeure est restée vaine, l'autorité administrative peut décider une ou plusieurs des sanctions suivantes :

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

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

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

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

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

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

« Art. L. 313-16-4. – Les dispositions des articles L. 313-16-1 à L. 313-16-3 ne s'appliquent pas aux orga-