

CODE DE L'URBANISME

(Partie Législative)

Section I : Secteurs sauvegardés

Article L313-1

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 ART. 21 date d'entrée en vigueur 8 JUILLET 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 I 12 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 26 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 45, art. 46 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Ordonnance n° 2005-864 du 28 juillet 2005 art. 1 Journal Officiel du 29 juillet 2005)

I. - Des secteurs dits "secteurs sauvegardés" peuvent être créés lorsqu'ils 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.

Le secteur sauvegardé est créé par l'autorité administrative sur demande ou avec l'accord de la commune ou, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme après avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés.

II. - L'acte qui crée le secteur sauvegardé prescrit l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et met en révision le plan local d'urbanisme lorsqu'il existe. Jusqu'à l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, le plan local d'urbanisme mis en révision peut être modifié ou faire l'objet de révisions simplifiées dans les conditions définies par les deux derniers alinéas de l'article L. 123-13.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est élaboré conjointement par l'Etat et la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis pour avis à une commission locale du secteur sauvegardé. Après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et de la Commission nationale des secteurs sauvegardés, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est mis à l'enquête par l'autorité administrative. Il est approuvé par l'autorité administrative si l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est favorable, par décret en Conseil d'Etat dans le cas contraire.

III. - Les dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme le sont également aux plans de sauvegarde et de mise en valeur à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 123-1, du premier alinéa de l'article L. 123-6, des articles L. 123-7 à L. 123-16 et des trois derniers alinéas de l'article L. 130-2.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

a) Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;

b) Dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

IV. - Le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il existe. Lorsque le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur comporte des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme il ne peut être approuvé que si l'enquête publique, organisée par le préfet, après accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, a porté à la fois sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et sur la modification ou la révision du plan local d'urbanisme. L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur emporte alors modification ou révision du plan local d'urbanisme.

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour son établissement.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut également être modifié à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé.

La modification est décidée par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation du conseil municipal de la commune ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de la commission locale du secteur sauvegardé et enquête publique.

Article L313-2

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 Art. 1 date d'entrée en vigueur 8 JUILLET 1977)

*(Loi n° 97-179 du 28 février 1997 art. 3 Journal Officiel du 1er mars 1997)
(Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 art. 112 III Journal Officiel du 28 février 2002)
(Ordonnance n° 2005-864 du 28 juillet 2005 art. 2 Journal Officiel du 29 juillet 2005)
(Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 79 VIII Journal Officiel du 16 juillet 2006)*

A compter de la publication de la décision administrative créant le secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV, après accord de l'architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné à l'expiration d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat. L'autorisation délivrée énonce les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8.

En cas de désaccord entre, d'une part, l'architecte des Bâtiments de France et, d'autre part, soit le maire ou l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, soit le pétitionnaire, sur la compatibilité des travaux avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sur les prescriptions imposées au propriétaire, le représentant de l'Etat dans la région émet, après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours du pétitionnaire s'exerce à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Les délais de saisine du préfet de région et ceux impartis à la section et au préfet pour statuer sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier dont l'architecte des Bâtiments de France ou le représentant de l'Etat dans la région est saisi en application du présent article. L'autorisation ne peut alors être délivrée qu'avec son accord.

Les prescriptions imposées en application du présent article ne peuvent faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité d'un immeuble bâti aux personnes handicapées mentionnées à l'article L. 111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, sauf pour prévenir la dégradation du patrimoine concerné.

NOTA : Ordonnance n° 2005-864 2005-07-28 art. 4 III : "Les dispositions de l'article L. 313-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente ordonnance, restent applicables aux travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles situés dans les secteurs sauvegardés, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'ordonnance relative aux déclarations et autorisations d'utiliser le sol prévue par l'article 20 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2006."

Article L313-2-1

*(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 47 Journal Officiel du 3 juillet 2003)
(Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 art. 3 Journal Officiel du 24 février 2004)
(Ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 art. 4 I Journal Officiel du 9 novembre 2005 en vigueur le 1er janvier 2007)*

Les immeubles situés dans le périmètre d'un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, des articles L. 621-31 et L. 621-32 du code du patrimoine et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement.

Section II : Restauration immobilière

Article L313-4

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 16 III Journal Officiel du 19 juillet 1985)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 XXXIII Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 11 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L313-4-1

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 16 IV Journal Officiel du 19 juillet 1985)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 11 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L313-4-2

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 16 V Journal Officiel du 19 octobre 1985)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 11 III Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 11 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L313-4-3

*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 16 Journal Officiel du 19 octobre 1985)
(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 11 III Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)
(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 11 III Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer les attributions qui lui sont conférées par la présente section.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Article L313-4-4

(inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 11 III Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application de la présente section et notamment les conditions d'établissement du contrat mentionné à l'article L. 313-4-1.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Section III : Dispositions communes

Article L313-5

*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 26 XIV Journal Officiel du 19 juillet 1985)
(Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 art. 3 Journal Officiel du 21 septembre 2000)*

Les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus aux articles L. 313-3 et L. 313-4 sont régis par les dispositions des articles L. 313-6 à L. 313-15, des articles L. 314-2 à L. 314-9 ainsi que par celles des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée et des articles L. 145-18, L. 145-28 à L. 145-30, L. 145-6 et L. 145-7 du code de commerce.

Article L313-6

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions de l'article L. 313-7 et des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiés sur les loyers, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

Article L313-7

(Loi n° 85-729 du 18 mai 1985 art. 26 XV Journal Officiel du 19 juillet 1985)

Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article L. 314-3.

Article L313-10

Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles visés par le présent chapitre ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le maire, dans des conditions qui seront fixées par décret.

Article L313-11

En cas d'infraction aux dispositions du présent chapitre, les articles L. 480-2 à L. 480-9 sont applicables.

Article L313-12

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

Les infractions aux dispositions du présent chapitre sont constatées, d'une part, par les personnes visées à l'article L. 480-1 (alinéa premier), et, d'autre part, par les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des monuments historiques et des sites, et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces personnes font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article L313-14

Les dispositions du présent chapitre, des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, des articles L. 145-6, L. 145-7, L. 145-18, L. 145-28, L. 145-29 et L. 145-30 du code de commerce sont applicables aux collectivités publiques, qu'elles soient propriétaires ou locataires des immeubles situés dans les secteurs et périmètres visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4.

Article L313-15

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1er janvier 1977 en vigueur le 8 juillet 1977)

(Décret n° 80-621 du 31 juillet 1980 art. 2 Journal Officiel du 6 août 1980)

(Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 art. 2 Journal Officiel du 21 septembre 2000)

(Ordonnance n° 2005-864 du 28 juillet 2005 art. 3 Journal Officiel du 29 juillet 2005)

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles s'appliquent la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et les articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement, dans le cas où des immeubles relevant de l'une ou de l'autre de ces législations sont compris dans les secteurs sauvegardés.

NOTA : La loi du 31 décembre 1913 a été abrogée par l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine.