

Extracto de la ley n.º 2000-1208 sobre solidaridad y renovación urbanas, de 13-XII-2000. (*Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains*) (J.O. n.º 289, 14 diciembre 2000).

Nota: De la presente Ley 2000-1208, de gran importancia y extensión (5 títulos y 209 artículos), publicamos solamente los capítulos más relevantes a efectos urbanísticos de su Título I que afectan al Código del Urbanismo, omitiendo: el Título II (reformas del Código de la Construcción y Vivienda en sus aspectos civiles), el Título III (reformas de la Ley 82-1153 de Política de movilidad urbana y de sistemas de transportes), el Título IV (Política de ayudas públicas y control de la vivienda protegida y de su diversidad social) y el Título V (normas derogatorias). Pueden seguirse los sucesivos comentarios de nuestros corresponsales en Francia sobre los contenidos de esta Ley en *CyTET* números 121, 123 y 127 (con un esquema completo de la Ley). Para el lector español no habituado a la tradición legislativa y codificadora francesa debe advertirse que esta ley es pluridepartamental o policompetencial, viniendo firmada, además de por el Presidente y el Primer Ministro, por nada menos que los 12 Ministro/as y 6 Secretario/as de Estado involucrados por la competencia de sus temas. La habitual forma francesa de hacer las leyes precisa dos explicaciones:

- 1.º) Al elaborarse nuevas leyes que reforman sólo algunas partes del texto de los diversos Códigos vigentes (como ocurre con las reformas de nuestros Códigos civil, penal, etc.) la articulación de estas leyes reforma agrupa las modificaciones de varios artículos enteros o en parte y redacta las nuevas expresiones literales que han de ser meticulosamente insertadas en los artículos modificados; por lo que su lectura directa en bruto, antes de su refundición en el contexto del nuevo Código completo, es muchas veces inútil y abstrusa si no se tiene delante el Código inmediatamente anterior a dichas modificaciones y se van intercalando los textos. Por fortuna, y gracias a ello, estas leyes fragmentadas son automáticamente refundidas en sus Códigos respectivos —sin tener que esperar esos temibles, frágiles e inciertos Textos Refundidos por Decreto de nuestras leyes—, estando ya accesibles íntegramente en su página de la Red www.legifrance.gouv.fr, sin más trámites.
- 2.º) El racionalismo francés aplicado a la numeración de los artículos de cada Código permite una forma decimal ordinal por la que, mediante una cifra de tres o cuatro dígitos, se identifica la posición de cada artículo en el Libro, Título y Capítulo sucesivos del Código, confiriendo una gran estabilidad a su memorización y ubicación sistemáticas; así el art L.234-5 es el artº 5 del Cap. 4º del Título 3º del Libro 2º del Código que puede aceptar hasta 9 Libros, 9 Títulos, 9 Capítulos y 99 artículos en cada cifra. Esto permite, además y por tanto, que el articulado de los reglamentos que desarrollan al Código mantenga idéntica numeración de los artículos de la Ley-código de que proviene y con la que se corresponde biunívocamente: así el art L.234-5 de nivel Ley del Código tiene su apropiado desarrollo de esos mismos contenidos en los artículos R.234-5-1 al R.234-5-99-ésimo del Reglamento. Esta técnica permite con las acumulativas reformas y modificaciones de los Códigos aumentar el número de los artículos de un mismo capítulo sin tener que recurrir a las habituales formas de numeración reiterativa de nuestros códigos, como *234 bis, ter, cuater*, etc. Además esta técnica habilita a la automática refundición de las reformas en su sitio exacto y su publicación instantánea, sin esas angustiadas esperas hasta el incierto Texto Refundido por Decreto del Gobierno, que cambiará inexorable todas las numeraciones de los artículos de las unas y las otras leyes o se propondrá con preceptos *ultra vires* que prolongan la duda de su validez (JGB).

¹ Los trabajos preparatorios de esta Ley han sido excepcionalmente prolijos con cuatro lecturas y sesiones de debates en la Asamblea Nacional y otras tres en el Senado, por procedimiento de urgencia, desde el 8 de marzo de 2000 hasta el 21 de noviembre e informe del *Conseil Constitutionnel*

de 7 décembre de 2000 publicado en el *Journal Officiel* ese mismo día. Puede accederse íntegramente a un dossier completo sobre esta Ley y sus pasos procedimentales en http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/actu/loi_SRU

La Asamblea Nacional y el Senado acuerdan La Asamblea Nacional refrenda, Considerando la decisión del Consejo Constitucional n° 2000-436 DC, de fecha 7 de diciembre de 2000¹ El Presidente de la República promulga la ley cuyo tenor es el siguiente:

TÍTULO I. Reforzar la cohesión de las políticas urbanas y territoriales

Sección I. Documentos de urbanismo y operaciones de ordenación (aménagement)

Artículo I (LRSU)

A. El Código de Urbanismo (*Code de l'Urbanisme*, CU), Libro I, Título II, Capítulo I, se modifica de la siguiente manera:

I. El título del Capítulo I queda redactado así: **“Disposiciones generales comunes a los Esquemas de Cohesión Territorial, a los Planes Locales de Urbanismo y a las Cartas Municipales.”**

II. Los artículos siguientes quedan redactados así:

“**Art. L. 121-1.** Los Esquemas de cohesión territorial (*Schémas de cohérence territoriale*, en adelante abreviadamente SCoT o SCOT), los Planes locales de urbanismo (*Plans locaux d'urbanisme*, PLU) y las Cartas municipales (*Cartes communales*, CC) determinan las condiciones que permiten establecer:

1.º El equilibrio entre la renovación urbana, un desarrollo urbano controlado, el desarrollo del espacio rural por una parte y, por otra, la preservación de los espacios afectados por las actividades agrícolas y forestales y la protección de los espacios naturales y de paisaje, respetando los objetivos de un desarrollo sostenible (*développement durable*);

2.º La diversidad de las funciones urbanas y la mezcla social en el hábitat urbano y en el hábitat rural, previendo capacidades de construcción y de rehabilitación suficientes para la satisfacción, sin discriminación, de las necesidades presentes y futuras en materia de hábitat, de actividades económicas, especialmente comerciales, de actividades deportivas o culturales y de interés general, así como de equipamientos públicos, teniendo en cuenta en particular el equilibrio entre el empleo y el hábitat, así como de los medios de transporte y la gestión de las aguas;

3.º Una explotación económica y equilibrada de los espacios naturales, urbanos, periurbanos y rurales, el control de las necesidades de desplazamiento y de la circulación automóvil, la preservación de la calidad del aire, del agua, del suelo y del subsuelo, de los ecosistemas, de los espacios verdes, del medio ambiente, lugares y paisajes naturales o urbanos, la reducción de las molestias sonoras, la salvaguardia de los conjuntos urbanos protegibles y del patrimonio edificado, la prevención de los riesgos naturales previsibles, de los riesgos tecnológicos, de las contaminaciones y de los perjuicios de cualquier naturaleza.

Las disposiciones de los puntos 1 a 3 anteriores son aplicables a las Directrices territoriales de ordenación (*directives territoriales d'aménagement*, DTA) previstas en el artículo L. 111-1-1.

Art. L. 121-2. En las condiciones precisadas por el presente título, el Estado vela por el respeto a los principios definidos en el artículo L. 121-1 y la toma en consideración (*à la prise en compte*) de los Proyectos de interés general (*Projets d'intérêt général*, PIG), así como de las Operaciones de interés nacional (*Opérations d'intérêt national*, OIN).

El Prefecto pone en conocimiento de los Municipios o de sus Agrupaciones competentes las informaciones necesarias para el ejercicio de sus competencias en cuestión de urbanismo. Ningún retraso u omisión en la transmisión de dichas informaciones surtirá efectos sobre los procesos comprometidos por los Municipios o sus Agrupaciones.

El Prefecto facilita en especial los estudios técnicos de que dispone el Estado en materia de prevención de riesgos y de protección del medio ambiente.

Los informes y comunicados (*porters à connaissance*) estarán a disposición del público. Además, la totalidad o parte de estos documentos podrá unirse al expediente de información pública (*enquête publique*).”

(...)

IV. “Art. L. 121-4.- El Estado, las Regiones, los Departamentos, las autoridades competentes en materia de organización de los transportes urbanos y los Organismos de gestión de los Parques naturales regionales estarán asociados (*sont associés*) en la elaboración de los Esquemas de cohesión territorial y de los Planes locales de urbanismo en las condiciones definidas en los capítulos II y III.

Lo mismo sucede con las Cámaras de comercio y de industria, Cámaras profesionales, Cámaras de agricultura y, en los municipios litorales en el sentido del artículo 2 de la Ley n° 86-2, de 3 de enero de 1986, sobre la Ordenación, protección y revalorización del litoral (*relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral*), de las secciones regionales de conculicultura. Tales organismos aseguran la conexión con las organizaciones profesionales interesadas.

Los estudios económicos necesarios para la preparación de los documentos de previsiones de la organización comercial y artesanal pueden realizarse a iniciativa de las Cámaras de comercio y de industria y de las Cámaras profesionales.”

V. Tras el artículo L. 121-4 se inserta un artículo L. 121-4-1 redactado así:

“**Art. L. 121-4-1.** La documentación de urbanismo aplicable a los territorios fronterizos tendrá en consideración (*prend en compte*) los usos del suelo en los territorios de los Estados limítrofes.

Los municipios o agrupaciones competentes pueden consultar a los entes territoriales de estos Estados, así como a los organismos extranjeros competentes en materias de hábitat, urbanismo, movilidad, ordenación territorial y medio ambiente.”

VI. “Art. L. 121-5. Las asociaciones locales de usuarios admitidas en las condiciones definidas por decreto del Consejo de Estado, así como las asociaciones autorizadas que se mencionan en el artículo L. 252-1 del Código Rural serán consultadas, a petición propia, para la elaboración de los Esquemas de cohesión territorial (SCOT), de los Esquemas de sector (SS) y de los Planes locales de urbanismo (PLU). Tendrán acceso al proyecto de Esquema o de Plan en las condiciones previstas en el artículo 4 de la Ley n° 78-753, de 17 de julio de 1978, referente a diversas medidas de mejora de las relaciones entre la administración y el público y

diversas disposiciones de orden administrativo, social y fiscal.”

VII. “Art. L. 121-6. Se instituye en cada Departamento una Comisión de Conciliación en materia de elaboración de Esquemas de cohesión territorial (SCOT), de Esquemas de sector (SS), de Planes locales de urbanismo (PLU) y de Cartas municipales (CC). Estará formada a partes iguales por concejales municipales designados por los alcaldes y los presidentes de las Entidades públicas de cooperación intermunicipal (*établissements publics de coopération intercommunale*, EPCI) competentes en materia de SCOT o de PLU de la provincia y de personas calificadas designadas por el Prefecto. Elegirá de entre ellos un presidente que habrá de ser un electo local.

La Comisión podrá ser convocada por el Prefecto, los Municipios o Agrupaciones de municipios y las Entidades públicas mencionadas en el artículo L. 121-4. La Comisión oye a las partes interesadas y, a su instancia, a los representantes de las asociaciones mencionadas en el artículo L. 121-5. Formula, cuando sea necesario, propuestas en el plazo de dos meses a contar de su convocatoria. Estas propuestas son públicas.”

VIII. “Art. L. 121-7. Los gastos que supongan los estudios y la producción de los documentos de urbanismo serán sufragados por los municipios o Agrupaciones de municipios competentes para su elaboración. Estos gastos serán objeto de una compensación por parte del Estado en las condiciones definidas en los artículos L. 1614-1 y L. 1614-3 del Código general de entidades territoriales (*Code general des collectivités territoriales*).

Sin embargo, los servicios exteriores del Estado pueden ser puestos gratuitamente, cuando sea necesario, a disposición de los municipios o de las Agrupaciones de municipios competentes para elaborar, modificar o revisar los SCOT, los SS, los PLU o cualquier otro documento de urbanismo. Durante dicha disponibilidad los servicios y el personal actúan en concertación permanente con el Alcalde o el Presidente de la Entidad pública (*établissement public*) así como, en su caso, con los servicios del municipio o del ente público y los profesionales cualificados que trabajen por su cuenta. El Alcalde o el presidente del ente público les dictará las instrucciones necesarias para la ejecución de los cometidos que les sean encomendados.

Los municipios o Entidades públicas competentes pueden recurrir a los asesores del Consejo de Arquitectura, Urbanismo y Medioambiente en el curso de la elaboración, la revisión o la modificación de sus documentos de urbanismo.”

IX. “Art. L. 121-8. La anulación o la declaración de ilegalidad de un SCOT (*Schéma de cohérence territoriale*), de un PLU, de una CC, de un Esquema director (*Schéma directeur*) o de un Plan de usos del suelo (*Plan d’occupation des sols*, POS) o de un documento de urbanismo en su caso, tendrá el efecto de restituir la vigencia (*remettre en vigueur*) del SCOT, Esquema Director o PLU, la CC o el POS o el documento de urbanismo que ocupara su lugar inmediatamente anterior.

Art. L. 121-9. En los decretos del Consejo de Estado se determinan, en la medida necesaria, las condiciones de aplicación de este Capítulo. Estos decretos precisarán

especialmente la naturaleza de los Proyectos de interés general que deben presentar un carácter de utilidad pública y dispondrán la lista de las Operaciones de interés nacional mencionadas en el artículo L. 121-2.”

B. I. El párrafo decimotercero del artículo 22 de la Ley n° 95-115, de 4 de febrero de 1995, *d’Orientation pour l’aménagement et le développement du territoire* (Ley de orientación de la ordenación y desarrollo territoriales) se redacta de la siguiente manera:

“Cuando una región geográfica (*pays*) comprenda territorios sometidos a una intensa presión urbana y no esté situada, en todo o en parte, en el interior del ámbito de un SCOT, los municipios pertenecientes a esa región podrán (según las modalidades previstas en el apartado III del artículo L. 122-3 del Código de Urbanismo) acordar que el estatuto regional (*charte des pays*) de estas regiones comprenderá todas o parte de las disposiciones previstas en el artículo L. 122-1 del mismo Código, con el fin de preservar y requalificar el patrimonio natural, paisajístico y cultural, y reafirmar los espacios agrícolas y forestales. En tal caso, las disposiciones del estatuto regional se someten a información pública antes de su aprobación y los Planes locales de urbanismo deben ser compatibles con las orientaciones fundamentales del estatuto.”²

(...)

Artículo 3 (LSRU)

En el Código de Urbanismo, el Capítulo II del Título II del Libro I se redacta como sigue:

“**Capítulo II. Schémas de cohérence territoriale** (SCOT, Esquemas de cohesión territorial)

Art. L. 122-1. Los Esquemas de cohesión territorial (SCOT) exponen el diagnóstico establecido a propósito de las previsiones económicas y demográficas y de las necesidades enumeradas en materia de desarrollo económico, de ordenación del espacio, del medio ambiente, del equilibrio social del hábitat, de los transportes y de los equipamientos y servicios.

Los SCOT presentan al efecto el Proyecto de ordenación y desarrollo sostenible (*Projet d’aménagement et de développement durable*, PADD) el cual establece los objetivos de las políticas públicas de urbanismo en materias de vivienda, desarrollo económico, tiempo libre, movilidad de las personas y de las mercancías, estacionamiento de vehículos y regulación del tráfico automóvil.

Para elaborar el PADD o Proyecto de ordenación y desarrollo sostenible correspondiente, fijan, dentro del respeto a los equilibrios resultantes de los principios enunciados en los artículos L. 110 y L. 121-1, las orientaciones generales de la organización del espacio y de la reestructuración de los espacios urbanizados y determinan los grandes equilibrios entre los espacios urbanos y urbanizables y los espacios naturales y agrícolas o forestales. Valoran las incidencias previsibles de tales orientaciones sobre el medio ambiente.

En este sentido, definen especialmente los objetivos relativos al equilibrio social del hábitat y a la construcción de las viviendas sociales, al equilibrio entre la urbanización y la creación de servicios en transportes colectivos, al equipamiento comercial y artesanal, a las localizaciones preferentes de los comercios, a la

naturel regional) por intentar diferenciar sus significados en español.

² Se ha vertido *carte* como “carta” (en *carte communale*) y *charte* como “estatuto” (en *charte regional, charte de parc*)

protección de los paisajes, a la revalorización de las entradas a la ciudad y a la prevención de los riesgos.

Los SCOT determinan los espacios y lugares naturales o urbanos dignos de protección pudiendo definir su localización o delimitación.

Pueden definir los grandes proyectos de equipamientos y de servicios, en particular de transporte, necesarios para la ejecución de tales objetivos. Precisan las condiciones que permiten favorecer el desarrollo de la urbanización prioritaria en los sectores atendidos por los transportes colectivos. Podrán, en su caso, subordinar la urbanización de zonas naturales o agrícolas y los ensanches urbanos a la creación de servicios de transportes colectivos y a la previa utilización de los terrenos situados en zona urbanizada y servidos por los equipamientos.

Los SCOT deben tener en cuenta los programas de equipamiento del Estado, de las Entidades locales y de los Organismos y servicios públicos. Deben ser compatibles con los estatutos (*chartes*) de Parques naturales regionales.

Para su ejecución, los SCOT pueden completarse en algunas de sus partes mediante los Esquemas de sector (SS) que detallen y precisen su contenido.

Los Programas locales de vivienda (*Programmes locaux de l'habitat*, PLH), los Planes de movilidad urbana (*Plans de déplacements urbains*), los Esquemas de desarrollo comercial (*Schémas de développement commercial*), los PLU, los Planes de protección y revalorización (*Plans de sauvegarde et de mise en valeur* [del mar, del litoral, de montaña, etc.]), las Cartes Communales, las operaciones inmobiliarias y las operaciones de ordenación territorial definidas por decreto del Consejo de Estado, deben ser compatibles con los SCOT y los Esquemas de sector (SS). Lo mismo se aplica a las autorizaciones previstas por los artículos 29 y 36-1 de la Ley n° 73-1193 de 27 de diciembre de 1973, de Orientación del comercio y de la artesanía (*d'orientation du commerce et de l'artisanat*).

Art. L. 122-2. En ausencia de un SCOT aplicable, las Zonas naturales (*Zones naturelles*, N) y las Zonas de urbanización futura (*Zones d'urbanisation future*, UA) delimitadas por los PLU de los municipios no podrán ser urbanizables (*ouvertes à l'urbanisation*).

Sin embargo, mediante acuerdo del Prefecto en los PLU y las CC puede preverse una extensión limitada de terreno urbanizable. Este acuerdo (*accord*) se otorga después del informe (*avis*) favorable de la Comisión departamental de sitios [de interés cultural y ambiental] y de la Cámara agrícola que aprecien el impacto de la urbanización sobre el medio ambiente y las actividades agrícolas.

Una vez decretado (*arrêté*) el perímetro de delimitación del SCOT podrá ser derogado con arreglo a las disposiciones del párrafo primero con el acuerdo de conformidad de la entidad pública prevista en el artículo L. 122-4.

Las disposiciones del presente artículo no son aplicables en los municipios situados a más de 15 kilómetros de la periferia de una aglomeración de más de 15.000 habitantes, conforme al censo general de la población, y a más de 15 kilómetros de la orilla del mar³.

El Prefecto podrá, mediante decreto motivado adoptado previo informe (*avis*) de la Comisión de Conciliación,

declarar la existencia de una discontinuidad geográfica debida a circunstancias naturales, especialmente al relieve y, en consecuencia, excluir del campo de aplicación del presente artículo uno o más municipios situados a menos de 15 kilómetros de la periferia de una aglomeración de más de 15.000 habitantes.

Para la aplicación de este artículo, los Esquemas de Ordenación Regionales (*Schéma d'aménagement régional*, SAR) previstos por la Ley n° 84-747, de 2 de agosto de 1984 relativa a las Competencias de las Regiones de Guadalupe, de Guayana, de Martinica y de la Reunión, el Esquema Director de la Región de Ile-de-France previsto por el artículo L. 141-1 y el Esquema de Ordenación Territorial de Córcega previsto por el artículo L. 144-1, tienen valor de SCOT.

Las disposiciones del presente artículo son aplicables a partir del 1 de enero de 2002.

Art. L. 122-3. I. El SCOT se elabora por iniciativa de los Municipios o de sus agrupaciones competentes.

II. El perímetro del ámbito de un SCOT delimita un territorio de una sola Administración (*d'un seul tenant*) y sin enclaves. Cuando esta delimitación interese a Entidades públicas de cooperación intermunicipal competentes en materia de SCOT, abarcará la totalidad del ámbito de tales organismos.

Tiene especialmente en cuenta los ámbitos de las Agrupaciones de municipios, de las Aglomeraciones nuevas, de las Regiones y de los Parques naturales, así como los ámbitos ya definidos de los Planes de movilidad urbana, de los Esquemas de desarrollo comercial, de los Programas locales de vivienda (*programmes locaux de l'habitat*, PLH) y de los estatutos intermunicipales de desarrollo y de ordenación territorial (*chartes intercommunales de développement et d'aménagement*).

Tiene en cuenta igualmente la movilidad urbana, especialmente la producida entre el domicilio y el lugar de trabajo y de la zona de mercado (o clientelismo, *chalandise*) de los comercios, así como los desplazamientos hacia los equipamientos culturales, deportivos, sociales y de ocio.

III. La delimitación es decretada por el Prefecto, previo informe del órgano deliberante de las provincias afectadas, que será considerado positivo si no hubiera sido emitido en el plazo de dos meses, a propuesta, según los casos, de los plenos municipales (*Conseils municipaux*) o del órgano deliberante del ente público o entidades públicas de cooperación intermunicipal competentes, por mayoría de dos tercios, al menos, de los municipios interesados que representen a más de la mitad de la población total de los mismos o la mayoría de la mitad, al menos, de los municipios interesados que representen los dos tercios de la población total. Si los municipios no fueran miembros de un Ente público de cooperación intermunicipal competente en materia de SCOT, la mayoría en cada caso deberá suponer, al menos, un tercio de ellos. Para el cálculo de la mayoría, las entidades públicas de cooperación intermunicipal equivalen a tantos municipios como la suma de sus municipios integrantes.

Art. L. 122-4. El SCOT se elabora por una Entidad pública de cooperación intermunicipal o por una Asociación mixta (*syndicate mixte*). Estos organismos públicos quedan igualmente encargados de la

³ Dicho de otro modo, que estas duras limitaciones a los PLU cuando un municipio fuese reacio a integrarse en un SCOT, no serían aplicables en determinadas posiciones marginales

menos graves, dejando, por tanto, una cierta laxitud a los PLU de municipios alejados de las zonas periféricas críticas al desarrollo urbanístico.

aprobación, del seguimiento y de la revisión del SCOT. Dicho organismo establece las modalidades de concertación, conforme al artículo L. 300-2. El acuerdo (*deliberation*) que organiza la concertación se notifica a las personas contempladas en el párrafo primero del artículo L. 122-7.

La disolución de la entidad pública supone la derogación del Esquema, salvo en el caso de que otra entidad pública se encarga de continuarlo.

Art. L. 122-5. Cuando el ámbito de afectación del ente público previsto en el artículo L. 122-4 se amplíe a uno o varios municipios o a una o varias Entidades públicas de cooperación intermunicipal, bajo las condiciones definidas por el Código General de las Colectividades Territoriales, la decisión de la ampliación supone la ampliación del ámbito del Esquema de cohesión territorial (SCOT).

Cuando un Municipio o un Ente público de cooperación intermunicipal se retire del ente público previsto en el artículo L. 122-4 en las condiciones definidas por el Código General de las colectividades territoriales, la decisión de dicha retirada supone la reducción del ámbito del SCOT.

Art. 122-6. A iniciativa del presidente del Ente público previsto por el artículo L. 122-4 o a instancia del Prefecto, los servicios del Estado se asocian a la elaboración del Proyecto de Esquema.

Art. 122-7. El Presidente del Consejo Regional, el Presidente del Consejo General, los Presidentes de los organismos públicos interesados y los de los organismos que se mencionan en el artículo L. 121-4, o sus representantes, son consultados a instancia del Ente público en el curso de la elaboración del Esquema.

Igualmente se procederá con los presidentes de los Entes públicos de cooperación intermunicipal próximos competentes en materia de urbanismo y los alcaldes de los municipios vecinos o de sus representantes.

El Presidente del Ente público podrá recoger el parecer de los organismos o asociaciones que tengan competencia en materia de hábitat, de urbanismo, de transportes, de ordenación territorial o de medio ambiente, incluyéndose aquí las entidades territoriales de los Estados limítrofes.

Art. L. 122-8. En el seno del órgano deliberante de la Entidad pública prevista en el artículo L. 122-4 se debatirán las orientaciones generales del Proyecto de ordenación territorial y de desarrollo mencionado en el artículo L. 122-1, a más tardar cuatro meses antes del examen del Proyecto de Esquema. En caso de una revisión, este debate podrá tener lugar con ocasión de la revisión del Esquema.

El Proyecto de Esquema se aprueba por decreto por acuerdo del ente público previsto en el artículo L. 122-4 y se notifica después para su informe a los municipios y Agrupaciones municipales miembros de la Entidad pública, a los municipios y a los Entes públicos de cooperación intermunicipal vecinos competentes en materia de urbanismo, al Prefecto, a la Región, al Departamento, a los organismos que se mencionan en el artículo L. 121-4, así como a la Comisión especializada del Comité de sector (*comité de massif*) cuando el proyecto suponga disposiciones relativas a la creación de una o varias unidades turísticas nuevas definidas en el artículo L. 145-9. Los informes, que se emitirán en un plazo de tres meses desde la transmisión del Proyecto del Esquema, serán considerados favorables si no se produjeron en dicho plazo.

Las asociaciones mencionadas en el artículo L. 121-5 son consultadas, a su instancia, sobre el Proyecto de Esquema.

Art. L. 122-9. Cuando un municipio o una Agrupación de municipios miembro del Ente público previsto en el artículo L. 122-4 estime que alguno de sus intereses esenciales se ve comprometido por las disposiciones del Proyecto de Esquema, en especial molestias o compromisos excesivos que le impongan, el municipio o la Agrupación de municipios podrá recurrir al Prefecto, en el plazo de tres meses que se menciona en el artículo L. 122-8, para obtener el acuerdo motivado que describa las modificaciones exigidas en el Proyecto de Esquema. En un plazo de tres meses, después de consultar con la Comisión de Conciliación prevista en el artículo L. 121-6, el Prefecto emitirá su informe motivado.

Art. L. 122-10. El Proyecto, al que se unen los informes de los Municipios y de los Entes públicos de cooperación intermunicipal y, en su caso, de las demás personas jurídicas consultadas, queda sometido a información pública por el presidente del ente público.

En el caso mencionado en el artículo L. 122-9, el acuerdo motivado del Municipio o de la agrupación de Municipios y el dictamen del Prefecto se unen al expediente del examen.

Art. L. 122-11. Al término de la información pública, el Esquema, eventualmente modificado para tener en cuenta especialmente las observaciones de la participación pública, los informes de los municipios, de las personas jurídicas consultadas y del Prefecto, es aprobado por el órgano deliberante de la entidad pública. Se remite al Prefecto, a la Región, al Departamento y a los organismos que se mencionan en el artículo L. 121-4, así como a los municipios o entidades públicas que hayan recurrido al procedimiento del artículo L. 122-9. El Esquema de cohesión territorial SCOT aprobado queda a disposición del público.

El acuerdo público por el que se aprueba el SCOT será ejecutivo dos meses después de su remisión al Prefecto. Sin embargo, si en este plazo el Prefecto notificara mediante escrito motivado al presidente del Ente público las modificaciones que estime necesario aportar al Esquema, cuando las disposiciones de éste no fueran compatibles con las Directrices territoriales de ordenación DTA y, en ausencia de ellas, con las disposiciones específicas de las zonas de montaña y litoral, mencionadas en el artículo L. 111-1-1, o comprometieran gravemente los principios enunciados en los artículos L. 110 y L. 121-1, dicho SCOT será ejecutivo desde la publicación y remisión al Prefecto del acuerdo que aportando las modificaciones exigidas.

Art. 122-12. Cuando un municipio o una Entidad pública de cooperación intermunicipal, que hubiera hecho uso del procedimiento previsto en el artículo L. 122-9, no hubieran obtenido las modificaciones solicitadas, a pesar del informe favorable del Prefecto, el Consejo Municipal o el órgano deliberante de la Entidad pública de cooperación intermunicipal podrá decidir retirarse de la Entidad pública, en el plazo de los dos meses siguientes a la notificación que se le hiciera del acuerdo por el que se aprueba el esquema.

El Prefecto, por derogación de las disposiciones aplicables del Código general de las colectividades territoriales (*Code General des Collectivités Territoriales*), declarará la retirada del municipio o del Ente público de cooperación intermunicipal de la Entidad pública prevista en el artículo L. 122-4.

Desde la publicación del decreto del Prefecto quedarán derogadas las disposiciones del Esquema relativas al municipio o a la Entidad pública de cooperación intermunicipal.

Las disposiciones de los párrafos anteriores no son aplicables cuando la entidad pública prevista en el artículo L. 122-4 fuera una Comunidad urbana (*communauté urbaine*), una Comunidad de agrupaciones (*d'agglomérations*) o una Comunidad de municipios.

Art. L. 122-13. Los Esquemas de cohesión territorial (SCOT) son sometidos a revisión por el órgano deliberante de la entidad pública prevista en el artículo L. 122-4, y revisados en las condiciones que se describen en los artículos L. 122-6 a L. 122-12.

Art. L. 122-14. Al término como máximo de un plazo de diez años, a contar del acuerdo que implique la aprobación o del último de ellos que contemple la revisión del SCOT, la entidad pública prevista en el artículo L. 122-4 procederá a un análisis de los resultados de la aplicación del Esquema y decidirá acerca de su mantenimiento en vigor o de la procedencia de su revisión completa o parcial. A falta de tal acuerdo el SCOT quedará caducado.

Art. L. 122-15. La declaración de utilidad pública de una Operación (OIN) que no sea compatible con las disposiciones de un SCOT no puede producirse más que si:

1. La información pública relativa a esta Operación, abierta por el Prefecto, se refiriera a un tiempo a la utilidad pública de la Operación y a la compatibilización del Esquema del que trae consecuencia;

2. El acto declarativo de utilidad pública se adopta después de que las disposiciones propuestas por el Estado para garantizar la compatibilización del Esquema hayan sido objeto de un examen conjunto por el Estado, la Entidad pública mencionada en el artículo L. 122-4, la Región, el Departamento y las entidades mencionadas en el artículo L. 121-4 y se sometiera a informe de los municipios y Agrupaciones municipales competentes situadas en el ámbito del SCOT.

La declaración de utilidad pública supone la aprobación de nuevas disposiciones del SCOT.

Art. L. 122-16. Cuando un Programa local de vivienda, PLH, un Plan de transporte urbano, un documento de urbanismo o una operación inmobiliaria o de ordenación territorial mencionada en el último párrafo del artículo L. 122-1 contenga disposiciones que no sean compatibles con el SCOT, no puede aprobarse o crearse, salvo que el ente público previsto en el artículo L. 122-4 hubiera revisado previamente el SCOT. La revisión del esquema y la aprobación del documento o la creación de la operación de ordenación territorial constituyen entonces el objeto de una información pública única, organizada por el Presidente de la entidad pública prevista en el artículo L. 122-4.

Art. L. 122-17. Las disposiciones de este capítulo son aplicables a los Esquemas de Sector. Sin embargo, cuando un Esquema de Sector afecte al territorio de un solo municipio o de un solo Ente público de cooperación intermunicipal, éste ejerce las competencias de la Entidad pública prevista en el artículo L. 122-4.

Art. L. 122-18. Los Entes públicos de cooperación intermunicipal competentes en materia de Esquema Director son competentes en lo que respecta al SCOT.

Los Esquemas Directores (SD) aprobados antes de la entrada en vigor de esta Ley están sometidos al régimen

jurídico de los SCOT tal como ésta define en el presente capítulo. Siguen siendo aplicables hasta su próxima revisión y surten los mismos efectos que los SCOT. El esquema caduca si no se produce esta revisión o después de diez años de la publicación de esta Ley.

Cuando un Esquema Director esté en curso de elaboración o de revisión y el Proyecto de Esquema se hubiere publicado antes de la entrada en vigor de esta Ley, la aprobación de dicho documento queda sometida al régimen anterior a dicha ley, a condición de que su aprobación se produzca en el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la presente ley. Las disposiciones del párrafo precedente le son aplicables a partir de su aprobación.

Cuando un Esquema Director en curso de revisión no se hubiera aprobado por decreto antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, el ente público encargado de la revisión podrá optar por la terminación del procedimiento según el régimen anterior a dicha Ley, a condición de que el proyecto de revisión se decrete antes del 1 de enero de 2002 y de que la revisión se apruebe antes del 1 de enero de 2003. Las disposiciones de este párrafo no representan obstáculo al ejercicio de las disposiciones de los artículos L. 122-5, L. 122-15 y L. 122-16, en su redacción resultante de esta Ley, ni la modificación del perímetro del Esquema Director en las condiciones definidas por el último párrafo del presente artículo.

Si el ente público que hubiese trazado el Esquema Director se disolviera o dejara de ser competente en materia de Esquema director o de SCOT, los municipios y las Entidades públicas de cooperación intermunicipal competentes, constituyen un Ente público en aplicación del artículo L. 122-4. A falta de la constitución de este ente público a lo más tardar el 1 de enero de 2002, caduca el Esquema Director.

Cuando se hace aplicación del artículo L. 122-15, a falta de ente público competente para ocuparse del seguimiento del Esquema Director, el examen conjunto de las disposiciones propuestas por el Estado para procurar la compatibilización de un Esquema Director se efectúa con el conjunto de los Municipios afectados por el esquema.

Hasta la constitución de la institución pública, la modificación del Esquema Director puede ser decidida mediante resolución motivada del Prefecto si éste advirtiera, antes de que se decretara un proyecto de Plan de Urbanismo, que tal plan, sin comprometer los intereses del conjunto de los Municipios afectados, contiene disposiciones susceptibles de ser incompatibles con el Esquema. Las modificaciones propuestas por el Estado se someten por el Prefecto a información pública después de haber sido objeto de un examen conjunto del Estado, la Región, el Departamento y los organismos mencionados en el artículo L. 121-4 y haberse sometido a informe de los Municipios y Agrupaciones de Municipios competentes situadas en el perímetro del Esquema Director. En caso de oposición de un número de Municipios o de Entes públicos de cooperación intermunicipal, que incluyan entre ellos Municipios equivalentes por lo menos a la cuarta parte de los Municipios del territorio afectado o que concentren al menos una cuarta parte de la población total de este mismo territorio, no podrán ser aprobadas las modificaciones más que mediante decreto en Consejo de Estado.

Los actos administrativos que ordenan la elaboración, modificación o revisión de un Esquema Director en aplicación de los artículos L. 122-1-1 a L. 122-5 en su redacción anterior a esta Ley, son

equivalentes al acuerdo de elaboración o de revisión del SCOT en aplicación de los artículos L. 122-3 y L. 122-13 en su redacción emanada de esta ley. Cuando el proyecto no se hubiera aprobado por decreto en la fecha de entrada en vigor de esta ley, la elaboración o la revisión queda sometida al régimen jurídico establecido por el presente Capítulo. El órgano deliberante del ente público de cooperación intermunicipal acuerda, en aplicación del artículo L. 300-2, las modalidades de la concertación con la población.

Las disposiciones de los Esquemas Directores en curso de modificación cuya aplicación anticipada se hubiera decidido antes de la entrada en vigor de esta Ley, siguen siendo aplicables hasta la aprobación de la revisión del SCOT y, a lo más tardar, hasta la expiración del plazo de tres años mencionado en el último párrafo del artículo L. 122-6 en su redacción anterior a esta ley.

Hasta el 1 de enero de 2002, un municipio puede, a instancia propia, ser excluido del ámbito de un Esquema Director aprobado o en curso de revisión para integrarse en la delimitación de un SCOT cuando su inclusión en el ámbito de este Esquema fuera capaz de aportar una mejor cohesión espacial y económica y a condición de que esta modificación del ámbito no provoque una ruptura de la continuidad territorial del Esquema Director de cuyo ámbito queda excluido. La modificación del ámbito se decide por decreto del Prefecto, previo informe del órgano público de cooperación intermunicipal o de la asociación mixta encargado de la elaboración del Esquema Director, si existiera.

Art. L. 122-19. Las condiciones de aplicación de este capítulo se definen cuando sea necesario por decreto del Consejo de Estado.”

Artículo 4 (LSRU)

El Código de Urbanismo en su Libro I, Título II, Capítulo III queda redactado como sigue:

“Capítulo III. Plans locaux d’urbanisme (PLU, Planes locales de urbanismo)

Art. L. 123-1. Los Planes locales de urbanismo (PLU) exponen el diagnóstico establecido respecto a las previsiones económicas y demográficas y precisan las necesidades inventariadas en materia de desarrollo económico, de ordenación del espacio, de medio ambiente, de equilibrio social del hábitat, de transportes, de equipamientos y de servicios.

Los PLU presentan el correspondiente Proyecto de ordenación y desarrollo sostenible (*Projet d’aménagement et de développement durable*, PADD), el cual puede describir las manzanas, barrios o sectores que han de reestructurarse o rehabilitarse, identificar los espacios existentes que puedan tener una función de centralidad a crear o desarrollar, prever las acciones y operaciones de ordenación que han de ponerse en práctica, especialmente en lo que se refiere al tratamiento de los espacios y vías públicas, los accesos de las ciudades, los paisajes, el medio ambiente, la lucha contra la insalubridad, la salvaguardia de la diversidad comercial de los barrios y, en su caso, la renovación urbana.

Los Planes locales de urbanismo abarcan la integridad del territorio de uno o varios municipios, a excepción de las partes de estos territorios que estén reguladas por un Plan de preservación y revalorización. En caso de anulación parcial por vía jurisdiccional de un PLU la autoridad competente elaborará sin demora las nuevas disposiciones del Plan que sean aplicables a la parte del territorio municipal afectada por la anulación. Se

aplicará lo mismo a los Planes de ocupación o usos del suelo (POS) que en la fecha de publicación de la presente Ley, no abarquen la integridad del territorio municipal afectado. En caso de modificación del límite territorial de los municipios, las disposiciones del PLU aplicables a la parte separada de un territorio municipal siguen siendo aplicables después de la incorporación al otro municipio, excepto si se hubiera precisado en el expediente sometido a información pública en aplicación del artículo L. 2112-2 del Código general de las colectividades territoriales que haya de entenderse que la modificación del límite territorial comporte, por derogación del presente capítulo, una anulación de dichas disposiciones. Cuando resulte de la modificación del límite territorial de un municipio que el PLU no abarca la totalidad del territorio municipal, el Municipio elaborará sin demora las disposiciones del plan aplicables a la parte no cubierta.

Los PLU fijan las reglas generales y las servidumbres de utilización de los terrenos que permitan alcanzar los objetivos mencionados en el artículo L. 121-1, las cuales en especial pueden comportar la prohibición de construir, delimitan las zonas urbanas [U] o urbanizables [AU, antes NA] y las zonas naturales [N, antes NC] o agrícolas y forestales [A, antes ND] que han de protegerse y, en función de las circunstancias locales, definen las reglas de volumen de las construcciones [las anteriores zonas NB, de transición se suprimen].

Con esta competencia los PLU pueden:

1.º Precisar la afección de los terrenos según los usos principales que puedan implantarse en ellos o la naturaleza de las actividades que puedan ejercerse en los mismos;

2.º Definir, en función de las situaciones locales, las reglas referentes al destino y naturaleza de las construcciones autorizadas;

3.º [Señalar] las disposiciones declaradas no acordes con la Constitución por decisión del Consejo constitucional n.º 2000-436 DC de 7 de diciembre de 2000;

4.º Determinar las reglas que se refieran al aspecto exterior de las construcciones, sus dimensiones y la urbanización de sus alrededores con el fin de contribuir a la calidad arquitectónica y a la inserción armoniosa de las construcciones en el medio entorno;

5.º Delimitar las zonas o partes de ellas en las que la reconstrucción o adaptación de edificios existentes podría imponerse o autorizarse, por motivos de urbanismo o de arquitectura, con una densidad lo más equivalente a la que ya estuviera inicialmente edificada, no obstante las reglas fijadas en el n.º 13 siguiente, y fijar el destino principal de las manzanas o inmuebles a restaurar o rehabilitar;

6.º Precisar el trazado y las características de las vías de circulación que deban conservarse, modificarse o crearse, incluidas las calles o vías peatonales y los itinerarios para ciclistas, las vías y espacios reservados al transporte público, así como delimitar las zonas que estén o puedan ser ordenadas con vistas a la práctica del esquí y los sectores reservados a los remotes mecánicos, indicando, en su caso, los equipamientos y mejoras susceptibles de preverse en ellos;

7.º Identificar y localizar los elementos de paisaje y delimitar los barrios, manzanas, inmuebles, espacios públicos, monumentos, lugares y sectores a proteger, revalorizar o requalificar por motivos de orden cultural, histórico o ecológico y definir, cuando proceda, las prescripciones que aseguren su protección;

8.º Fijar los emplazamientos reservados a las vías y obras públicas, a las instalaciones de interés general, así como a los espacios verdes;

9.º Localizar en las zonas urbanas [U] los terrenos cultivados a proteger e in edificables cualesquiera que sean los equipamientos que, en su caso, se les asignen;

10.º Delimitar los sectores en los que la concesión de licencias de construcción pueda subordinarse a la previa demolición de la totalidad o parte de las construcciones existentes en el terreno donde se hubiera previsto dicha construcción;

11.º Delimitar las zonas previstas en el artículo L. 2224-10 del Código general de las colectividades territoriales referente al saneamiento y las aguas pluviales;

12.º Fijar una superficie mínima de parcela edificable cuando esta norma quede justificada por condiciones técnicas para la ejecución de un dispositivo de saneamiento no general;

13.º Fijar uno o más coeficientes de ocupación de suelo (*coefficients d'occupation des sols*, COS) [índices de edificabilidad] que determinen la densidad de edificación admitida:

- en las zonas urbanas [U] y urbanizables [AU];
- en las zonas protegidas [N] por razón de la calidad de su paisaje y de sus ecosistemas para permitir, en las condiciones del artículo L. 123-4, transferencias de edificabilidad con el objeto de favorecer un reagrupamiento de las construcciones.

Los documentos gráficos del PLU pueden contener indicaciones relativas al relieve topográfico de los espacios geográficos en los que se aplica.

Las reglas y servidumbres definidas por un PLU no pueden ser derogadas, con excepción de las adaptaciones menores que se hicieran necesarias por la naturaleza del suelo, la configuración de las parcelas o el carácter de las construcciones contiguas.

El PLU deberá ser compatible, en su caso, con las disposiciones del Esquema de cohesión territorial (SCOT), del Esquema de sector, del Esquema de revalorización del mar y del Estatuto de Parque Natural Regional, así como del Plan de movilidad urbana y del Programa local de vivienda.

Cuando uno de estos documentos de planeamiento se apruebe después de la aprobación de un PLU, las disposiciones de éste son aplicables hasta la revisión del mismo, que deberá estar concluido antes del término del plazo de tres años.

Art. L. 123-2.- En las Zonas urbanas (*zones urbaines*, U), el PLU puede establecer servidumbres que consistan en:

a) Prohibir las construcciones o instalaciones de una superficie superior a un umbral definido por el Reglamento a expensas de una justificación concreta, dentro del perímetro que se delimite y por una duración máxima de cinco años, previa aprobación por el Municipio de un proyecto de urbanización global; siguen autorizándose sin embargo las obras cuyo objeto sea la adaptación, la reconfección o la ampliación limitada de las construcciones ya existentes;

b) Reservar emplazamientos con vistas a la realización de programas de viviendas que el PLU defina, respetando los objetivos de integración social;

c) Indicar la localización prevista y las características de las vías y obras públicas, así como las instalaciones de interés general y los espacios verdes que hayan de crearse o modificarse, delimitando los terrenos que puedan ser afectados por estos equipamientos.

Art. L. 123-3.- En las Zonas de urbanización concertada (*Zones d'aménagement concerté*, ZAC), el PLU precisa además:

- a) La localización y las características de los espacios públicos a conservar, modificar o crear;
- b) La localización prevista para las principales obras públicas, instalaciones de interés general y espacios verdes.

Puede igualmente determinar la superficie de suelo desarrollada al margen de la obra neta, cuya construcción se autoriza en cada manzana, en función en su caso de la naturaleza y del destino de las construcciones.

Art. L. 123-4. En las Zonas de protección del paisaje (*zones à protéger par leurs paysages*, N), el PLU puede determinar las condiciones en las que la edificabilidad total (*possibilités de construction*) resultante del coeficiente de edificabilidad (*coefficient d'occupation du sol*, COS) fijado para el conjunto de la zona puedan transferirse con el fin de favorecer una reagrupamiento de las construcciones en otros terrenos situados en uno o varios sectores de la misma zona.

En esos sectores, las construcciones no se autorizan más que después de tales transferencias, añadiéndose entonces la edificabilidad propia de los terrenos situados en esos sectores a la edificabilidad transferida; la densidad máxima de construcción en esos sectores queda fijada por el Reglamento del plan (Normas urbanísticas).

En caso de transferencia, la totalidad del terreno cuya edificabilidad se transfiera, queda afectada de pleno derecho por una servidumbre administrativa de interdicción de edificación, acordada y registrada en el Registro hipotecario. Esta servidumbre no puede levantarse más que mediante decreto acordado previo dictamen de conformidad del Consejo de Estado.

Art. L. 123-5. El PLU aprobado es vinculante para toda persona (*opposable à toute personne*) física o jurídica para la ejecución de obras, construcciones, implantaciones, excavaciones o movimientos de tierra, para la creación de parcelaciones y la apertura de instalaciones de actividades clasificadas pertenecientes a las categorías determinadas por el plan.

Art. L. 123-6. El PLU se elabora a iniciativa y bajo la responsabilidad del municipio. El acuerdo que ordena la elaboración del PLU y determina las modalidades de concertación, conforme al artículo L. 300-2, se notifica al Prefecto, al Presidente del Consejo Regional, al Presidente del Consejo General departamental y, en su caso, al Presidente del Ente público [de cooperación intermunicipal] previsto en el artículo L. 122-4, así como a los representantes de la autoridad competente en materia de organización de los transportes urbanos y de los organismos mencionados en el artículo L. 121-4.

A partir de la publicación del acuerdo por el que se ordena la elaboración de un PLU, la autoridad competente, bajo las condiciones y plazos previstos en el artículo L. 111-8, puede decidir suscribir las solicitudes de licencia de obras (*décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation*), instalaciones u operaciones

que pudieran comprometer o hacer más onerosa la ejecución del futuro plan.

Art. L. 123-7. A iniciativa del Alcalde o a instancia del Prefecto, los servicios del Estado quedan incorporados a la elaboración del proyecto de PLU.

Art. L. 123-8. El Presidente del Consejo Regional, el Presidente del Consejo General del Departamento y, en su caso, el Presidente del ente público previsto en el artículo L. 122-4, el Presidente de la autoridad competente en materia de organización de los transportes urbanos, el Presidente de la Comunidad o de la asociación de la nueva aglomeración, así como los de los organismos mencionados en el artículo L. 121-4 o sus representantes, serán consultados a petición propia en el curso de la elaboración del proyecto del PLU.

Lo mismo sucede con los presidentes de las instituciones públicas de cooperación intermunicipal vecinos competentes y los alcaldes de los Municipios vecinos o sus representantes.

El alcalde puede recabar el informe de los organismos o asociaciones competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, arquitectura y hábitat y de la movilidad, incluyendo aquí a las colectividades territoriales de los Estados limítrofes.

Art. L. 123-9. Se celebrará un debate del Pleno del Ayuntamiento (*conseil municipal*, Concejo municipal) sobre las orientaciones generales del proyecto de ordenación y desarrollo mencionado en el artículo L. 123-1 como máximo en el plazo de dos meses antes del examen del proyecto del PLU. En caso de una revisión, este debate podrá tener lugar en el curso de la revisión del PLU.

El Consejo Municipal acuerda la aprobación del proyecto de PLU. A continuación éste se somete a informe de las personas públicas asociadas a su elaboración, así como, a petición suya, a los municipios limítrofes y a los organismos públicos de cooperación intermunicipal directamente interesados. Estas personas emitirán un informe dentro de los límites de sus competencias propias, como máximo en el plazo de tres meses después de la remisión del proyecto de plan; a falta del mismo, los informes serán considerados favorables.

Art. L. 123-10. El proyecto de PLU se somete a información pública (*enquête publique*) por parte del Alcalde. El expediente sometido a información comprenderá, en su anexo, los informes de las personas jurídicas consultadas.

Después de la información pública el PLU, eventualmente modificado, es aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento.

El PLU aprobado queda a disposición del público.

Art. L. 123-11. Cuando la información pública prevista en el artículo L. 123-10 se refiera a una zona de urbanización concertada (ZAC), equivaldrá a la información pública previa a la declaración de utilidad pública de las obras previstas en la zona, a condición de que el expediente sometido a información comprenda los documentos exigidos por el Código de Expropiación por causa de utilidad pública.

Art. L. 123-12. En los Municipios no incluidos en un Esquema de cohesión territorial (SCOT), el acto de aprobación del PLU pasa a ser ejecutivo un mes después de su remisión al Prefecto.

Sin embargo, si en este lapso de tiempo el Prefecto notificara al Municipio, mediante escrito motivado, las modificaciones que estime necesario introducir en dicho PLU, el mismo será ejecutivo desde el momento de la publicación y remisión al Prefecto del acuerdo municipal

por el que se aprobaran las modificaciones exigidas, siempre que dichas modificaciones:

a) No fueran compatibles con las Directrices territoriales de ordenación o con las prescripciones particulares previstas por el III del artículo L. 145-7 y, en ausencia de éstas, con las disposiciones particulares de las zonas de montañas y el litoral mencionadas en el artículo L. 111-1-1;

b) Comprometieran gravemente los principios enunciados en los artículos L. 110 y L. 121-1;

c) Hicieran surgir incompatibilidades manifiestas con el uso o la afectación de los suelos de los municipios vecinos;

d) Sean de tal naturaleza que comprometan la realización de una directiva territorial de ordenación, de un SCOT, de un Esquema de Sector o de un Esquema de Valoración del Litoral en curso de aplicación.

Art. L. 123-13. El PLU se revisa en las formas previstas por los artículos L. 123-6 a L. 123-12. La revisión puede ser parcial.

El acuerdo de revisión determina los objetivos del Municipio y, en su caso, los sectores que deban ser objeto de la revisión.

Cuando un Proyecto de interés general (PIG) exija la revisión de urgencia de un PLU, la revisión podrá ser objeto, a iniciativa del Alcalde, de un examen conjunto de las entidades públicas asociadas mencionadas en el artículo L. 123-9. La información pública se refiere entonces al mismo tiempo al proyecto y a la revisión del PLU.

Un PLU puede ser modificado igualmente por acuerdo del Consejo Municipal, previa información pública, a condición de que no se afecte a su economía general y siempre que la modificación:

- no tenga como efecto reducir un espacio arbolado clasificado o una protección declarada por razón del valor agrícola de los terrenos, del riesgo de molestias, de la calidad de los lugares, de los paisajes o del ambiente natural; y
- no suponga graves riesgos de molestias.

Las mismas condiciones se aplicarán cuando la modificación se refiera a la supresión o reducción de las obligaciones impuestas en materia de realización de áreas de estacionamiento.

El proyecto de modificación se notificará, antes de la apertura de la información pública, al Prefecto [y a todas las demás personas indicadas en el artículo L. 123-8].

Art. L. 123-14. Cuando un PLU deba ser revisado o modificado para hacerlo compatible, en las condiciones previstas por el artículo L. 111-1-1, con las Directrices territoriales de ordenación (DAT) o con las disposiciones particulares de las Zonas de montaña y del litoral (*Zones de montagne et au litoral*) o para permitir la realización de un nuevo Proyecto de interés general (PIG), el Prefecto dará cuenta de ello al Municipio.

En el plazo de un mes, el Municipio hará saber al Prefecto si se propone efectuar la revisión o la modificación necesaria. En caso negativo o a falta de respuesta en este plazo, el Prefecto puede comprometer y aprobar, previo informe del Municipio e información pública, la revisión o la modificación del plan. Lo mismo sucede si la intención expresada del Municipio de proceder a la revisión o a la modificación, no fuera

seguida, en un plazo de seis meses a contar de la notificación inicial del Prefecto, de un acuerdo por el que se aprobara el proyecto correspondiente.

El Prefecto pondrá igualmente en marcha el procedimiento previsto en los dos párrafos anteriores cuando al término del plazo de tres años mencionado en el último párrafo del artículo L. 123-1, el PLU no hubiese sido hecho compatible con las orientaciones de un SCOT, de un Esquema de Sector, de un Esquema de Valoración del Litoral, de un estatuto de parque natural regional, de un plan de movilidad urbana o de un programa local del vivienda.

Art. L. 123-15. Cuando el proyecto de elaboración, modificación o revisión de un PLU tenga como objeto o por efecto modificar las normas de urbanismo aplicables a un ámbito de Zona de urbanización concertada (ZAC) creada a iniciativa de una entidad pública distinta del Municipio, el informe de dicha entidad se recabará previamente a la aprobación del PLU elaborado, modificado o revisado. Cuando la Zona de urbanización concertada (ZAC) hubiera sido creada a iniciativa de un Ente público de cooperación intermunicipal, esta aprobación no podrá recaer más que después del informe favorable de este órgano público.

Art. L. 123-16. La declaración de utilidad pública de una Operación [de interés nacional, OIN] que no sea compatible con las disposiciones de un PLU no puede producirse más que si:

- a) La información pública relativa a esta Operación, abierta por el Prefecto, se refiriera a la vez a la utilidad pública de la Operación y al ejercicio de la compatibilidad del plan que es su consecuencia;
- b) El acto de declaración de utilidad pública se adoptará después de que las disposiciones propuestas por el Estado para procurar el ejercicio de la compatibilidad del plan sean objeto de un examen conjunto entre el Estado, el Municipio, el Ente público mencionado en el artículo L. 122-4, si existiera, la Región, el Departamento y los organismos mencionados en el artículo L. 121-4, previo informe del Municipio.

La declaración de utilidad pública supone la aprobación de las nuevas disposiciones del plan.

Art. L. 123-17. El propietario de un terreno, construido o no, reservado [destinado] por un PLU para una obra pública, una vía pública, una instalación de interés general o un espacio verde puede, una vez que este plan esté en vigor, e incluso si estuviera pendiente la decisión de suspensión de licencias (*décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en course de validité*), exigir de la entidad o servicio público en cuyo beneficio se destinase que se proceda a su adquisición en las condiciones y plazos mencionados en los artículos L. 230-1 y siguientes.

Cuando se estableciera una de las servidumbres mencionadas en el artículo L. 123-2, los propietarios de los terrenos afectados podrán emplazar al Municipio para que proceda a la adquisición de su terreno, en las condiciones y plazos previstos en los artículos L. 230-1 y siguientes.

Art. L. 123-18. Cuando el Municipio formara parte de un Ente público de cooperación intermunicipal competente en materia de PLU, las disposiciones del presente capítulo son aplicables a este Ente público, que ejerce esta competencia en concertación con cada uno de los Municipios afectados.

Art. L. 123-19. Los POS aprobados antes de la entrada en vigor de esta Ley, estarán sometidos al régimen jurídico definido por el presente Capítulo. Sin embargo, las disposiciones del artículo 123-1, en su redacción anterior a esta Ley, le siguen siendo aplicables hasta su próxima revisión.

Los POS que estén vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, siguen siendo vinculantes en las condiciones descritas por el mismo párrafo del artículo L. 123-5 en su redacción anterior a esta Ley. Su aprobación queda sometida al régimen anterior a esta Ley a condición de que se aplique en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la misma.

Cuando un POS se encuentre en curso de revisión y el proyecto del POS haya sido acordado su inicio por el Pleno municipal antes de la entrada en vigor de esta Ley, la revisión de dicho documento sigue sometida al régimen anterior a dicha Ley a condición de que su aprobación se produzca dentro de un plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la misma.

Cuando haya sido aprobado un POS antes de la clasificación de las canteras en el nomenclador de las instalaciones clasificadas, únicamente se podrá impedir la apertura de las canteras si las disposiciones del plan las contemplasen expresamente.

Los acuerdos sobre elaboración o revisión de un POS en aplicación de los artículos L. 123-3 y L. 123-4 en su redacción anterior a esta Ley, suponen el acuerdo de preparación o revisión del PLU en aplicación de los artículos L. 123-6 y L. 123-13 en su redacción de esta Ley. La elaboración o la revisión se somete al régimen jurídico definido por el presente Capítulo, con la excepción del caso previsto en el párrafo tercero. El Municipio u órgano deliberante del ente público de cooperación intermunicipal acuerda, en aplicación del artículo L. 300-2, las modalidades de la concertación con la población.

Las disposiciones de los POS en curso de revisión cuya aplicación anticipada hubiera sido acordada antes de la entrada en vigor de esta Ley, siguen en vigor hasta la expiración del plazo de seis meses mencionado en el último párrafo del artículo L. 123-4 en su redacción anterior a esta Ley.

Art. L. 123-20. Por decreto del Consejo de Estado se determinan, en cuanto sea menester, las modalidades de aplicación de este capítulo.”

(...)

Artículo 6 (LSRU)

El Código de Urbanismo, Libro I, Título II, Capítulo IV se redacta como sigue:

“**Capítulo IV. Cartes communales** (CC, Cartas municipales)

Art. L. 124-1. Los municipios que no hayan sido dotados de un PLU pueden elaborar, en su caso dentro del marco de las agrupaciones intermunicipales, una Carta municipal (CC) en la que se detallan las modalidades de aplicación de las reglas generales de urbanismo adoptadas en aplicación del artículo L. 111-1.

Art. L. 124-2. Las CC respetan los principios enunciados en los artículos L. 110 y L. 121-1.

Delimitan los sectores donde las construcciones se pueden autorizar o donde están prohibidas, con excepción de la adaptación, reconfección o ampliación de las construcciones existentes o de las construcciones e instalaciones necesarias para los equipamientos

colectivos, la explotación agrícola o forestal y el aprovechamiento de los recursos naturales.

Las CC son aprobadas, tras su información pública, por el Consejo Municipal y el Prefecto. Las CC aprobadas quedan a disposición del público.

Deberán ser compatibles, en su caso, con las disposiciones del Esquema de cohesión territorial (SCOT), del Esquema de sector, del Esquema de aprovechamiento del litoral, del Estatuto de parque natural regional, así como del Plan de movilidad urbana y del Programa local del vivienda.

Art. L. 124-3. Los acuerdos recaídos sobre el fundamento del artículo L. 111-1-3 en su redacción anterior a la entrada en vigor de esta Ley, seguirán en vigor hasta la expiración de su plazo de validez.

Art. L. 124-4. Un Decreto del Consejo de Estado determinará, en todo lo necesario, las modalidades de aplicación del presente capítulo.”

Artículo 7 (LSRU)

En el Código de Urbanismo, en su Libro III [Ordenación del suelo], Título I [Actuaciones de ordenación urbanística (*aménagement*)], Capítulo I [Zonas de urbanización concertada (ZAC)], se modifica como sigue:

1.º Los párrafos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto del artículo L. 311-1 se sustituyen por tres párrafos redactados así:

“La delimitación y el programa de la zona de urbanización concertada (ZAC) se aprueban por acuerdo del Consejo Municipal o del órgano deliberante del ente público de cooperación intermunicipal.

Se crean, sin embargo, por parte del Prefecto, previo informe del Consejo Municipal, del municipio o municipios afectados o del ente público de cooperación intermunicipal competente, de las zonas de urbanización concertada (ZAC) ya realizadas a iniciativa del Estado, de las Regiones, de los Departamentos o de sus Entes públicos y concesionarios y las ZAC situadas en todo o en parte dentro del ámbito de una Operación de interés nacional (OIN).

Una misma ZAC puede crearse en varios emplazamientos territorialmente distintos”.

2.º El artículo L. 311-2 quedará redactado así:

“Desde el momento de la publicación del acto de creación de una ZAC, los propietarios de los terrenos comprendidos en esta zona pueden someter a plazo a la colectividad pública o a la entidad pública que haya tomado la iniciativa de la creación de esta Zona para que procedan a la adquisición de los terrenos en las condiciones y plazos previstos en el artículo L. 230-1”.

3.º Se suprime el artículo L. 311-4. El artículo L. 311-4-1 pasa a ser el artículo L. 311-4.

En el párrafo primero de este artículo [que dice: “No se puede imputar a los *constructores* nada más que el coste de los equipamientos públicos a realizar que respondan a las necesidades de los futuros habitantes o usuarios de las construcciones edificables en la zona”], las palabras: “de los constructores” (*constructeurs*) se sustituyen por: “del urbanizador (*aménagement*) de la zona” y, en el párrafo segundo [que dice “Cuando la capacidad de los equipamientos programados exceda de las necesidades de la actuación, únicamente se imputará a cargo de los *constructores* la fracción del coste proporcional de estas necesidades”], las palabras: “de los constructores” se sustituyen por las palabras: “del urbanizador”.

[El tercer párrafo que subsiste dice: “Cuando un equipamiento deba ser realizado para satisfacer las necesidades de los futuros habitantes o usuarios de las construcciones edificables en varias actuaciones sucesivas que deban ser objeto de ZAC o de Programas de urbanización de conjunto, el reparto del coste de este equipamiento entre las diferentes actuaciones puede ser previsto desde la primera de ellas por iniciativa de la autoridad pública que aprueba la operación.”].

Se añade un párrafo redactado así:

“Cuando una construcción se vaya a erigir sobre un terreno [lucrativo] que no haya sido objeto de cesión [derecho de superficie], alquiler u otro concesión de uso permitida por el urbanizador de la zona, un convenio (*convention*) entre el Ayuntamiento o el Ente público de cooperación intermunicipal y el promotor (*constructeur*) detallará las condiciones en las cuales éste participa en el coste del equipamiento de la Zona. Este convenio constituye una pieza obligatoria del expediente de la licencia de edificación o de parcelación.”

4.º Los artículos L. 311-5 a L. 311-7 se sustituyen por cuatro artículos L. 311-5 a L. 311-8 redactados así:

Art. L. 311-5. La urbanización y equipamiento de la zona (ZAC) son regidos directamente por la entidad pública que hubiera asumido la iniciativa de su creación o se confían a dicha entidad en las condiciones determinadas por los artículos L. 300-4 y L. 300-5 a un ente público competente, a una sociedad de economía mixta o a una persona pública o privada.

Art. L. 311-6. Las cesiones o concesiones de uso (*cessions ou concessions d'usage*) de los terrenos [entre privados] en el interior de las ZAC son objeto de un libro-registro de cargas fundiarias (*cahiers de charges foncières*) que indica el número de metros cuadrados de superficie construida neta (*surface hors oeuvre nette*) cuya construcción se autoriza sobre la parcela cedida [cuyo derecho haya sido cedido]. El libro de cargas fundiarias puede además fijar las especificaciones técnicas, urbanísticas y arquitectónicas impuestas durante la duración de la construcción de las edificaciones de la ZAC.

El libro de cargas fundiarias se aprueba con cada cesión o concesión de uso por el Alcalde o el Presidente del Ente público de cooperación intermunicipal, cuando la creación de la Zona dependa de la competencia del Consejo Municipal o del órgano deliberante del Ente público de cooperación intermunicipal y del Prefecto en los demás casos.

El libro de cargas fundiarias caducará en la fecha de la extinción de la zona. Las disposiciones del presente párrafo no son aplicables a los libros firmados antes de la entrada en vigor de esta Ley.

Art. L. 311-7. Los Planes de ordenación de la zona [de la ZAC] aprobados antes de la entrada en vigor de esta Ley, se someterán a partir de esta fecha al régimen jurídico de los PLU que se deduce del Capítulo III del Título II del Libro I, tal como se desprende de la mencionada Ley.

Los proyectos de Planes de ordenación de zona para los que se haya acordado su información pública conforme al artículo L. 311-4 en vigor antes de la aplicación de esta Ley, siguen estando sometidos a las disposiciones legislativas anteriores. Se integrarán en los PLU desde el momento de su aprobación.

Art. L. 311-8. Un Decreto del Consejo de Estado determina, cuando sea preciso, las modalidades de aplicación del presente capítulo.”

(...)

Artículo 22 (LSRU)

I. El artículo L. 230-1 del Código de urbanismo pasa a ser artículo L. 221-3.

II. El título III del libro II del mismo Código se redacta de la siguiente manera:

“Título III. Derecho a denunciar la mora (Droits de délaissement)

Art. L. 230-1. Los derechos de advertencia de mora previstos por los artículos L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 y L. 311-2 se ejercen en las condiciones previstas por este Título.

El requerimiento de mora para que se proceda a la adquisición de un terreno construido o no se dirige por parte del propietario a la Alcaldía del Municipio en que el bien se encuentra situado. En el mismo se mencionarán los colonos, arrendatarios, los que tuvieran los derechos de enfiteusis, de habitación o de uso y los que pudieran reclamar servidumbres.

Los otros interesados son requeridos para hacer valer sus derechos mediante la publicidad colectiva a iniciativa de la entidad o del servicio público que fuera objeto del requerimiento. Están obligados a darse a conocer a estos últimos, en el plazo de dos meses, y en caso contrario perderán el derecho a indemnización.

Art. L. 230-2. En el caso de que el terreno llegara a ser objeto de una transmisión por causa de fallecimiento, los derechohabientes del propietario fallecido podrán, con la oportuna justificación de que el inmueble en cuestión representa por lo menos la mitad del activo sucesorio y a reserva de presentar la demanda de adquisición en el plazo de seis meses a contar de la apertura de la sucesión, si la misma no hubiera sido formulada por el propietario fallecido, exigir que se aplace hasta el límite del importe de su precio, para la recuperación de los derechos de mutación correspondientes a la sucesión mientras que dicho precio no hubiera sido pagado.

(...)

Artículo 34 (LSRU)

I. El cuarto y quinto párrafos del artículo L. 421-3 del Código de Urbanismo [sobre las contribuciones y estándares urbanísticos de aparcamientos privados a pagar con la licencia de edificación] se sustituyen por cuatro párrafos redactados así:

“Cuando el peticionario [de la licencia de edificación] no pueda satisfacer las obligaciones impuestas por un documento de urbanismo en materia de dotación de áreas de estacionamiento en su propia actuación, pueden dispensársele estas obligaciones justificando alternativamente el número de plazas que no pueda realizar en su solar o en su inmediato entorno, bien mediante la obtención de [un arrendamiento] en una concesión a largo plazo en un parking público de estacionamiento existente o en curso de realización, o bien mediante la adquisición de dichas plazas en un parking privado existente o en curso de realización.

Cuando un área de estacionamiento haya sido computada en el marco de una concesión a largo plazo o de una instalación privada para estacionamiento, como consecuencia de las obligaciones previstas en el párrafo anterior, no podrá incluirse, en todo o en parte, en una nueva autorización.

Si las obras o construcciones no estuvieran sometidas a la obtención de la autorización prevista en el artículo

L. 421-1 [exenciones a la necesidad de obtención de licencia de obras: instalaciones subterráneas, canalizaciones, infraestructuras de comunicaciones, instalaciones temporales, etc.], se aplican las disposiciones contenidas en el PLU relativas a la realización de áreas de estacionamiento.

A falta de poder realizar el deber previsto en el párrafo cuarto *ut supra*, el peticionario de licencia puede verse obligado a abonar al Municipio una contribución fijada por el mismo, a efectos de la realización de estacionamientos públicos. El importe de esta participación no puede exceder de 80.000 francos por plaza de estacionamiento [aprox. 12.000 euros, 1e = 6,6 FF]. Este valor, fijado en la fecha de promulgación de esta Ley, se revisa el 1 de noviembre de cada año, en función del índice del coste de la construcción publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Estudios Económicos.”

(...)

Sección 2**La financiación del urbanismo****Artículo 46 (LSRU)**

Contribuciones especiales por primera instalación de infraestructuras [*Participation pour voies nouvelles et réseaux*, PVNR]

El Capítulo II del Título III del Libro III del CU queda así modificado:

1° Se introducen dos artículos L. 332-11-1 y L. 332-11-2 así redactados:

“**Art. 332-11-1.** El Consejo Municipal puede fijar una contribución para la financiación de la totalidad o parte de la primera instalación de los viales y las redes [de servicios] realizadas para permitir la implantación de nuevas construcciones.

El coste de la primera instalación del vial, del colector de aguas pluviales, del alumbrado público y de las infraestructuras necesarias para la realización de las redes de agua potable, de electricidad, de gas y de saneamiento se reparte a prorrata por la superficie de los terrenos servidos, situados a menos de ochenta metros de la vía, y ponderada en función de los derechos de construcción (edificabilidad) cuando hubiera un coeficiente de ocupación del suelo (COS).

No se abonará contribución por los viales y redes comprendidas en el programa de equipamientos públicos de una ZAC creada en aplicación del artículo L. 311-1 o de un programa de urbanización conjunta creado en aplicación del artículo L. 332-9.

Las operaciones de construcción de viviendas sociales previstas en el II del artículo 1585 C del Código General de Impuestos pueden quedar exentas de esta contribución.

El Consejo Municipal acuerda para cada viario de primera instalación y para cada red que se realice, la parte del coste de las obras que corresponde cargar a los propietarios colindantes.

Art. L. 332-11-2. La participación prevista en el artículo L. 332-11-1 anterior, se devenga desde el momento del otorgamiento de la licencia de construcción de un edificio sobre el terreno.

Se recauda, al ser materia de tributos locales, en los plazos fijados por la autoridad que otorga la licencia de construcción.

Sin embargo, los propietarios pueden convenir con el Municipio el ofrecimiento del pago de la contribución antes del otorgamiento de la licencia de edificación.

El convenio fija el plazo en el cual se realizan el vial y las redes así como las modalidades de liquidación de la contribución. Detalla el régimen de las demás contribuciones de urbanismo aplicables al solar, las disposiciones de urbanismo, las limitaciones administrativas al derecho de propiedad y el estado de los equipamientos públicos existentes o previstos.

El convenio es, desde la publicación del acuerdo del Municipio que lo aprueba, constitutivo del derecho en el sentido de las disposiciones del párrafo segundo del artículo L. 160-5 del CU.

Si la solicitud de licencia de edificación prevista en el artículo L. 421-1 se presenta en el plazo de cinco años a partir de la firma del convenio y respecto de las disposiciones de urbanismo mencionadas por el convenio, éstas no podrán reconsiderarse por lo que se refiere al contratante del Municipio o sus derechohabientes.

Si el vial o las redes no hubieran sido realizadas en el plazo fijado por el convenio, las cantidades correspondientes al coste de las obras no realizadas se restituyen al propietario, sin perjuicio de las eventuales indemnizaciones fijadas por los tribunales.”

2.º El artículo L. 332-6-1 queda redactado como sigue:

[“Las contribuciones por los costes de los equipamientos públicos previstos en el párrafo segundo del artículo L. 332-6⁴ son las siguientes:

1.º [se suprimen: (a) Contribución por sobrepasar el COS; (b) Pago por sobrepasar el PLD;] (c) Impuesto departamental de espacios naturales sensibles; (d) Impuesto para la financiación de los gastos de los Consejos de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente; (e) Impuesto especial de equipamientos públicos;

2.º (a) La contribución por el enganche a las redes de alcantarillado; (b) La contribución destinada a la construcción de aparcamientos públicos; (c) La contribución especial para la construcción de equipamientos públicos excepcionales; (d) [se suprime: La contribución exigida para la realización de equipamientos de servicios públicos industriales y comerciales por concesión administrativa; diciendo en su lugar:] La contribución para la financiación de las nuevas vías y redes (PVNR) prevista en el artículo L. 332-11-1; (e) Las cesiones gratuitas de terrenos destinados para su afectación a ciertos usos públicos que, con el límite del 10% de la superficie del terreno al cual se aplique la solicitud de la licencia, pueden exigirse a los beneficiarios de licencias de edificación que comporten la construcción de nuevos edificios;

3.º La contribución de los propietarios colindantes (des riberains”) previsto por la legislación aplicable en los departamentos del Alto Rhin, del Bajo Rhin y del Mosela, puede ser actualizada teniendo en cuenta el retraso entre la fecha de realización de las obras respectivas y el momento de recaudación de esta

contribución. Esta contribución puede incluir, igualmente, los gastos del primer establecimiento del alumbrado público.]

“Sin embargo, la derogación de la exacción por sobrepasar el PLD surte efectos en el momento de la supresión del límite máximo PLD efectuado en las condiciones fijadas en el II del artículo 50.”

(...)

Artículo 54 (LSRU)

I. El segundo, tercero y cuarto párrafos del artículo 1396 del Código General de Impuestos, son sustituidos por dos párrafos redactados así:

“El valor catastral imponible (*la valeur locative cadastrale*) de los terrenos edificables situados en las Zonas urbanas (U) delimitadas por una Carta municipal, un PLU o un Plan de Protección y Desarrollo aprobado conforme al Código de urbanismo por acuerdo del Consejo municipal, adoptado en las condiciones previstas en el párrafo primero del artículo 1639 A bis, podrá incrementarse en un valor global (*être majorée d'une valeur forfaitaire*) que no podrá exceder de 5 francos [unos 0,75 euros] por metro cuadrado, para el cálculo de la parte que corresponde a los municipios y a las entidades públicas de cooperación intermunicipal sin fiscalidad propia. Esta disposición no es aplicable a los terrenos ya clasificados en la categoría fiscal de terrenos edificables.

La lista de los terrenos edificables afectados es redactada por el alcalde. Esta lista, así como las modificaciones introducidas en la misma en caso de revisión o de modificación de los documentos de urbanismo, se comunicarán a la Administración fiscal antes del 1 de septiembre del año que precede al año de imposición. En caso de inscripción errónea, las desgravaciones que de ello resulten irán a cargo del municipio; se imputarán a las atribuciones mencionadas en el artículo L. 2332-2 del Código general de las colectividades territoriales.”

(...)

Título II. Reforzar la política de la ciudad

Sección I (LSRU)

Disposiciones relativas a la solidaridad entre los municipios en materia de vivienda (habitat)

Artículo 55 (LSRU)

La sección 2 del Capítulo II, Título preliminar, Libro III, del Código de la Construcción y Vivienda (*Code de la Construction et l'Habitation, CCH*), se modifica de la siguiente manera:

“Sección 2. Disposiciones particulares para determinadas agrupaciones locales (*agglomerations*)

“Art. L.302-5.- Las disposiciones de la presente sección se aplican a los municipios cuya población sea, como

⁴ Este artículo es importante. La Sección 2 (del Cap. 2, Tit. 3, Libro 3) en la que se encuentra se titula: “Contribución para la realización de equipamientos públicos exigibles en el momento del otorgamiento de la licencia de construcción o de uso del suelo”. Art. L. 332-6.- “A los beneficiarios de las licencias de edificación (autorisations de construire) no se les podrá exigir nada más que los deberes siguientes: 1º) El pago del impuesto local de

equipamiento (...) 2º) El pago de las contribuciones para los costes de equipamientos públicos del artº L. 332-6-1. (...) 3º) La realización de los mismos equipamientos mencionados en el art. L. 332-15 (viales, agua, gas y electricidad, redes de telecomunicación, evacuación y tratamiento de agua y residuos, iluminación pública, zonas de estacionamiento, espacios colectivos, áreas de juegos infantiles, y plantación espacios verdes)”

mínimo, igual a 1.500 habitantes en Ille-de-France y 3.500 habitantes en las demás regiones que estén incluidas — según el Censo general de población — en una Aglomeración de más de 50.000 habitantes, comprendiendo al menos un municipio de más de 15.000 habitantes, y en las cuales el número total de viviendas sociales de alquiler (*logements locatifs sociaux*) representen menos del 20% de las residencias principales, referidas al primero de enero del año precedente ⁽⁵⁾.

Quedan exceptuados los municipios comprendidos en una Aglomeración cuyo número de habitantes haya disminuido entre los dos últimos censos de población y que pertenezcan a una Comunidad Urbana, una Comunidad de Aglomeración o una Comunidad de Municipios competente en la materia a que se refiere el Programa Local de Vivienda, desde que éste haya sido aprobado.

Las disposiciones de la presente sección tampoco son aplicables a los municipios en los que más de la mitad de su territorio urbanizado esté sometida a una inedificabilidad resultante de una zona A, B o C [categorías de los aeropuertos] de un Plan de protección acústica (*Plan d'exposition au bruit*) aprobado en aplicación del artículo L.147-1 del Código de Urbanismo [zonas de servidumbre de ruido de los aeropuertos] o de una servidumbre de protección impuesta en aplicación de los artículos L.515-8 a 515-11 del Código de Medio Ambiente (*Code de l'environnement*).

Las viviendas sociales de alquiler afectadas por la aplicación del presente artículo son:

1.º) Las viviendas de alquiler pertenecientes a los organismos de vivienda de alquiler de renta moderada (*habitation à loyer modéré, HLM*), a excepción de las construidas en la metrópolis o adquiridas o mejoradas desde el 5 de enero de 1977 que no hayan sido objeto de un convenio del artículo L.351-2;

2.º) Las demás viviendas sometidas a convenio en las condiciones del artículo L.351-2 y cuyo acceso esté sometido a condiciones económicas de recursos disponibles [de ingresos];

3.º) Las viviendas pertenecientes a sociedades de economía mixta de los Departamentos de Ultramar, a la Empresa Minera y Química y a las Ulleras de cuenca o a sus sociedades de participación mayoritaria respectivas, así como a las Sociedades de participación mayoritaria de Charbonnages de France y a la Entidad pública de gestión inmobiliaria del Nord -Pas-de-Calais;

4.º) Las viviendas o camas de las residencias-hogar del jubilado, de las personas discapacitadas, de los jóvenes trabajadores, de los trabajadores inmigrantes y de los hogares denominados residencias sociales sometidos a convenio en las condiciones definidas en el párrafo 5º del artículo L.351-2, así como las plazas de los centros de albergue y de reinserción social contemplados en el artículo 185 del Código de familia y de ayuda social (*Code de la famille et de l'aide sociale*). Las camas de las residencias-hogar y las plazas de los centros de albergue y de reinserción social se tendrán en cuenta en las condiciones fijadas por Decreto.

Las residencias principales afectadas por la aplicación del presente artículo serán las que figuran con la relación establecida para la percepción del impuesto de vivienda (*taxe d'habitation*).

⁵ Recuérdese que en 1999 la media nacional de viviendas públicas sociales en alquiler era del 17% del parque total francés,

Art. L. 302-6. En los municipios situados en las Agrupaciones (*agglomerations*) contempladas por la presente sección, las personas físicas propietarias o gestoras de viviendas sociales, según el artículo anterior, deberán remitir al Prefecto todos los años, antes del primero de julio, un inventario por municipio de las viviendas sociales de las que fuesen propietarios o gestores a primero de enero del año en curso.

La no elaboración del inventario mencionado arriba o la realización de un inventario manifiestamente erróneo dará lugar a la aplicación de una multa de 1.500 euros (± 10.000 FF) calculado como en materia de impuestos sobre las rentas del trabajo (*taxe sur les salaires*).

El Prefecto comunicará todos los años, antes del primero de septiembre, a cada municipio susceptible de estar en el artículo anterior los inventarios que le conciernen, cumplimentando el número de viviendas sociales descontadas que hubiera en su territorio el primero del año en curso, en aplicación del artículo anterior, cuando el número de viviendas sociales descontadas represente menos del 20% de las residenciales principales del municipio. El municipio dispone de dos meses para presentar sus observaciones.

Tras el examen de estas observaciones, el Prefecto notificará antes del 31 de diciembre el número de viviendas sociales afectadas por la aplicación del artículo anterior.

Un Decreto del Consejo de Estado fija el contenido del inventario contemplado en el párrafo primero, permitiendo especialmente localizar las viviendas sociales descontadas.

Artículo L.302-7. Desde el primero de enero del 2002 todos los años se efectuará una previsión presupuestaria (*prélevement, retención a cuenta*) sobre los recursos fiscales de los municipios contemplados en el artículo L.302-5, excepto en aquellos que se beneficien de la "dotación de solidaridad urbana" prevista en el artículo L.2334-15 del Código General de las Colectividades Territoriales [dotación presupuestaria cuyo objeto es "contribuir a la mejora de las condiciones de vida en las Comunidades Urbanas enfrentadas a una insuficiencia de recursos y que soporten cargas elevadas" cuyos índices para clasificar tales municipios se definen estadísticamente en los arts. 2334-16 a 18] cuando el número de viviendas sociales de éstos exceda del 15% de sus residencias principales.

Esta previsión a cuenta es igual a 1.000 FF ($\text{€}150$ euros) multiplicados por la diferencia entre el 20% de las residencias principales (...) y el número de viviendas sociales existentes en el municipio el año precedente, según el artículo L.302-5, sin poder exceder del 5% del montante de los gastos reales de funcionamiento del municipio consolidados en la cuenta administrativa correspondiente al penúltimo ejercicio.

Para todos los municipios cuyo potencial fiscal por habitante, definido por el artículo 2334-4 del CGCT [aplicando a las bases municipales de cuatro impuestos locales directos las tasas medias nacionales de los mismos], sea superior a 5.000 francos ($\text{€}757$ euros) en el año de la promulgación de la presente Ley (2000), esta retención se fija en el 20% del potencial fiscal por habitante multiplicado por la diferencia entre el 20% de las residencias principales (...) y el número de viviendas sociales existentes en el municipio el año anterior, según

con un 21% del mismo también en alquiler de propiedad o gestión privada, quedando el 54% restante ocupadas por sus propietarios.

el artículo L.302-5, sin poder exceder del 5% del total de gastos reales de funcionamiento del municipio consolidados en el penúltimo ejercicio.

El umbral de 5.000 FF (€757 euros) se actualiza cada año vencido, en función de la tasa media de progresión del potencial fiscal por habitante del conjunto de los municipios de más de 1.500 habitantes.

La retención a cuenta no se efectúa si es inferior a la suma de 25.000 FF (3.788 euros).

La retención se disminuye por el montante de los gastos realizados por el municipio durante el penúltimo ejercicio, en virtud de las subvenciones de suelo mencionadas en el artículo L.2254-1 del CGCT, por las obras de urbanización de los terrenos o de los bienes inmobiliarios puestos a disposición de la realización de viviendas sociales y por las minusvalías correspondientes a la diferencia entre el precio de concesión de los terrenos o de los bienes inmobiliarios que den lugar a la realización efectiva de dichas viviendas sociales y su valor venal de mercado estimado por el servicio de tasación de dominios públicos.

Si el montante de estos gastos y minusvalías de concesión de los terrenos es superior a la retención a cuenta de un año, la plusvalía puede ser deducida de la retención del año siguiente. Un decreto del Consejo de Estado precisará la naturaleza de los gastos deducibles y de las modalidades de declaración de estos gastos por los municipios.

El producto del impuesto inmobiliario (*taxe foncière*) sobre las propiedades construidas y no construidas, del de vivienda (*taxe d'habitation*) y del de actividades económicas (*taxe professionnelle*) inscritos en la sección de seguimiento presupuestario de los municipios sometidos a retención a cuenta, instituida en el presente artículo, será disminuida en la cuantía de esta retención. Esto será imputado sobre las atribuciones mencionadas en el primer párrafo del artículo L.2332-2 del CGCT.

Cuando el municipio pertenezca a una Comunidad Urbana, a una Comunidad de Aglomeración, a una Comunidad Nueva de Aglomeración, a una Comunidad de Municipios o a una Asociación Nueva de Aglomeración, competentes para efectuar las reservas de suelo para la realización de viviendas sociales y cuando este Ente público posea un Programa local de vivienda aprobado, la suma correspondiente se invertirá en el Ente Público de Cooperación Intermunicipal; de ésta se deducirán los gastos definidos en el párrafo 6º anterior y efectivamente dedicados por el municipio a la realización de viviendas sociales. Esta suma se utilizará para financiar las adquisiciones de suelo e inmobiliarias para la realización de viviendas sociales de alquiler y especialmente en los barrios inscritos en una Concertación urbana (*Contrat de ville*, área de rehabilitación) o en zonas urbanas sensibles para operaciones de renovación y recualificación urbanas.

En su defecto, y aparte de la Ile-de-France, si el municipio pertenece a un Ente Público de Suelo, creado en aplicación del artículo L-324-1 del Código de Urbanismo, dicha suma se invertirá en el mismo.

En su defecto, tal suma se invertirá en el Fondo de Urbanización (*fond d'aménagement urbain*) destinado a los municipios y Entes Públicos de Cooperación Intermunicipal para actuaciones de suelo e inmobiliarias a favor de viviendas sociales.

Artículo L. 302-8. El Consejo Municipal deberá definir un objetivo de realización de viviendas sociales de

alquiler (*logements locatifs sociaux*) que no puede ser inferior al número de viviendas sociales de alquiler necesarias para alcanzar el 20% del total de las residencias principales.

Sin embargo, cuando un municipio pertenezca a una de las Comunidades o bien Urbana, o de Aglomeración, o de Aglomeración Nueva o de Municipios, o bien a una Asociación de Nueva Aglomeración, competentes todas para la elaboración del Programa local de vivienda, éste establecerá, el objetivo de realización de viviendas sociales de alquiler sobre el territorio del municipio, de manera que favorezca la mixtura social, asegurando un reparto equilibrado y diversificado de la oferta de viviendas entre los municipios, y que incremente la parte de estas viviendas en relación al número de residencias principales. El objetivo de realización de viviendas sociales de alquiler para el conjunto de los municipios de la Comunidad no podrá ser inferior al número total de viviendas sociales de alquiler cuya realización sería necesaria (en los municipios sometidos a la retención prevista en el párrafo primero del artículo anterior) para alcanzar el 20% del total de las residencias principales de estos municipios, debiendo aproximarse al objetivo del 20%. Los municipios que no estén sometidos a esta retención no pueden ser obligados a la construcción de viviendas sociales suplementarias sin su aprobación.

En París, Lyon, y Marsella sus respectivos Programas locales de vivienda (PLH) establecerán [dichos objetivos referidos al territorio de cada uno de los Distritos urbanos (*arrondissements*)]. Los Programas locales de vivienda precisarán los plazos y las condiciones de realización, así como la distribución equilibrada de la cuantía, de las viviendas sociales, tanto de nueva construcción como para la adquisición de edificios existentes durante un período trianual. Estos PLH establecerán igualmente un Plan de revalorización de la vivienda social de alquiler existente, de manera que se preserve en todas partes la mixtura social (*preserver partout la mixité sociale*) sin crear nuevas segregaciones. En defecto del PLH aprobado antes del 31 de diciembre del 2001, el municipio adoptará sobre su territorio las disposiciones necesarias para permitir la realización del número de viviendas sociales de alquiler previstas en el párrafo primero *ut supra*.

El incremento neto del número de viviendas sociales de alquiler previstas para cada período trianual no puede ser inferior al 15% de la diferencia entre el número de viviendas sociales correspondientes al objetivo fijado en el párrafo 1º o, en su caso, en el 2º, y el número de viviendas sociales en el territorio municipal. Estas cifras serán reevaluadas al final de cada período trianual.”

(...)

Hecho en París, el 13 de diciembre de 2000

Jacques Chirac, Presidente de la República
Lionel Jospin, Primer Ministro
Laurent Fabius, Ministro de Economía, Finanzas e Industria
Elisabeth Gigo, Ministra de Empleo y Solidaridad
Marylise Lebranchu, Guardia del Sello, Ministra de Justicia
Daniel Vaillant, Ministro del Interior
Jack Lang, Ministro de Educación Nacional
Alain Richard, Ministro de Defensa
Jean-Claude Gaysot, Ministro del Equipamiento, Transportes y Vivienda

Catherine Tasca, Ministra de Cultura y Comunicación
 Dominique Voynet, Ministra de Ordenación del Territorio y Medioambiente
 Jean-Jack Queyranne, Ministro de Relaciones con el Parlamento
 Michel Sapin, Ministro de la Función Pública y de la Reforma del Estado
 Claude Bartolone, Ministro Delegado de las Ciudades
 Christian Paul, Secretario de Estado de Ultramar

Dominique Gillot, Secretaria de Estado de Salud e Incapacitados
 Louis Besson, Secretario de Estado de la Vivienda
 Florence Parly, Secretaria de Estado de Presupuestos
 François Patriat, Secretario de Estado de la Pequeña y Mediana Empresa, Comercio, Artesanía y Consumo
 Christian Pierret, Secretario de Estado de Industria.

(Traducción: TYMSA, revisado por JGB y RSD)

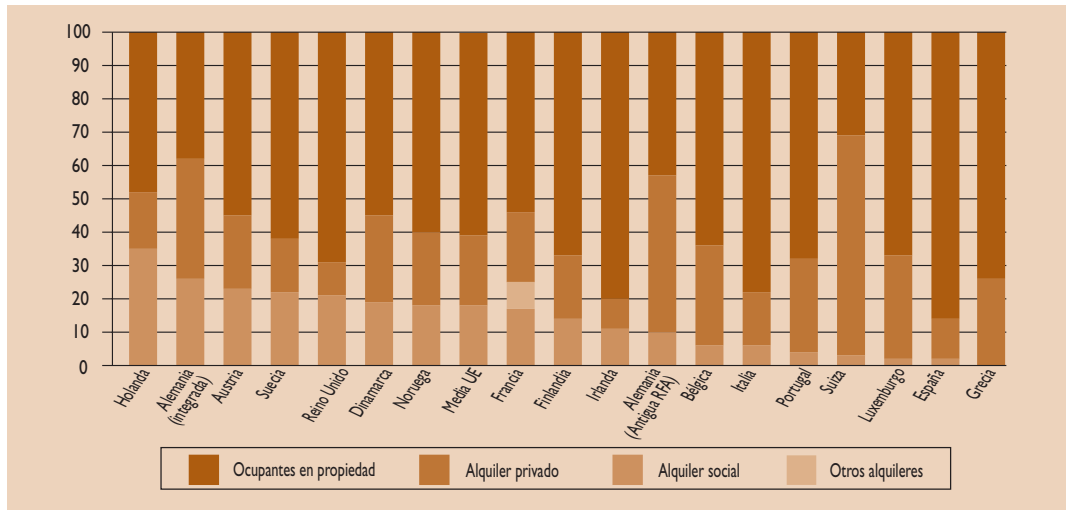


FIG. 1. Distribución del parque de viviendas en Europa según el régimen de Tenencia (1999)

Fuente: Carmen Trilla: La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada; Fond. «La Caixa», Barcelona, 2001.

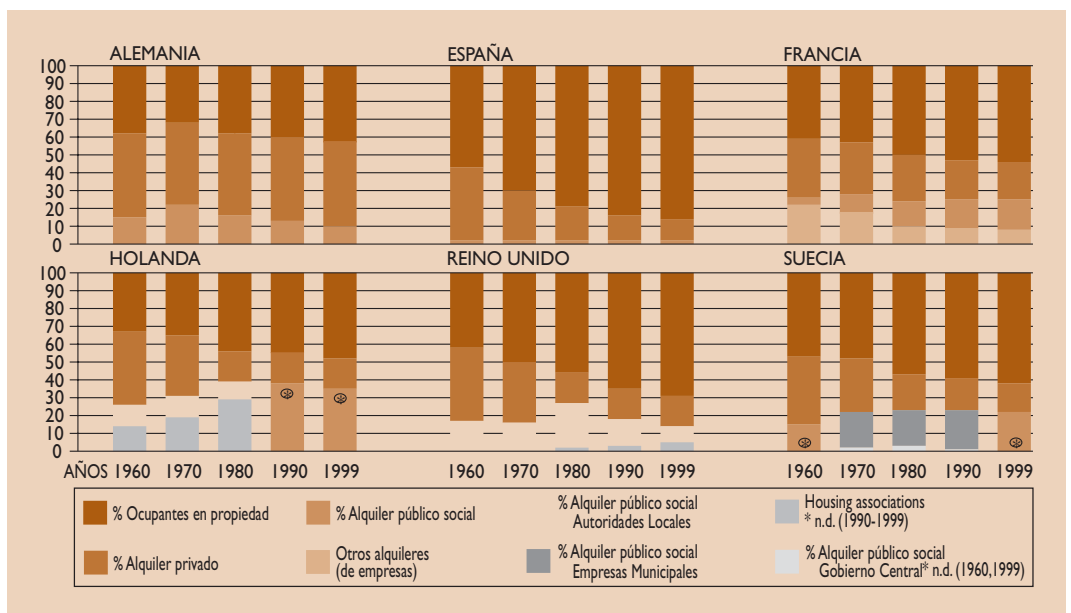


FIG. 2. Evolución del parque de viviendas en Europa según regímenes de Tenencia

Fuente: Carmen Trilla: La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada; Fond. «La Caixa», Barcelona, 2001.