

N° 79

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 1^{er} décembre 1975.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE

portant réforme de la politique foncière,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel,
du Règlement et d'Administration générale.)

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1^{re} lecture, 1588, 1828 et in-8° 358.
2^e lecture, 1989, 2009 et in-8° 367.

Sénat : 1^{re} lecture, 27, 42, 43, 44, 45 et in-8° 28 (1975-1976).

Urbanisme. — Construction d'habitation - Permis de construire - Expropriation - Logement social - Communes - Zone d'intervention foncière - Zone d'aménagement différé - Prémption - Plan d'occupation des sols - Protection de la nature - Agglomérations nouvelles - Zone d'aménagement concerté - Etablissements publics - Associations syndicales - Permis de démolir - Code général des impôts - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

L'Assemblée Nationale a adopté, avec modifications en deuxième lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

TITRE PREMIER

DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE

SECTION 1. — *Dispositions permanentes.*

Art. premier A et premier.

..... Conformes

Art. 2.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-2.* — L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

« Toutefois, le versement n'est pas dû pour la construction des établissements d'enseignement et des édifices du culte.

« L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire entraîne pour le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation d'effectuer ce versement. »

.....

Art. 4.

I. — Conforme.

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-4.* — Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date d'entrée en vigueur du titre premier de la

loi n° du comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

« Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

« La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article L. 112-2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit. »

III. — Conforme.

Art. 4 bis.

. Conforme

Art. 5.

Au titre III du Livre III du Code de l'urbanisme, rédiger comme suit l'intitulé du chapitre III :

« *Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.* »

Art. 6.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-1.* — Lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité excédant le plafond légal de densité, le demandeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée.

« En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

« La valeur du terrain est appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

« Si, dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire, le terrain a fait l'objet d'une estimation

par la puissance publique dans le cadre de dispositions législatives ou réglementaires, cette estimation doit être prise en compte pour l'évaluation de la valeur du terrain.

« L'administration peut contester la valeur qui lui est soumise. Elle doit notifier par écrit au constructeur la valeur qu'elle estime devoir être retenue. En cas de désaccord persistant entre l'administration et le constructeur, la valeur du terrain est fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

« L'existence d'un désaccord sur la valeur du terrain à retenir est sans effet sur la délivrance du permis de construire. »

Art. 7.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-2.* — Le montant du versement défini à l'article L. 112-2 est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. En cas de désaccord sur la valeur du terrain, il est provisoirement arrêté, puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

« Il doit être effectué à la recette des impôts de la situation des biens en trois fractions égales.

« Le paiement du premier tiers est exigible à l'expiration du délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire, celui du deuxième à l'expiration d'un délai de six mois à compter de ladite délivrance, et celui du troisième à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la même date.

« Après décision définitive de la juridiction de l'expropriation, il est procédé, selon le cas, à la mise en recouvrement d'une somme complémentaire ou à la restitution du montant excédentaire. Le paiement du complément doit intervenir en même temps que le paiement de la troisième partie du versement ou, au plus tard, dans les six mois de la notification de l'avis de mise en recouvrement du complément.

« La juridiction de l'expropriation doit se prononcer dans les six mois de sa saisine ; en cas d'appel de sa décision, la juridiction d'appel doit statuer dans les six mois de l'appel.

« Le montant donnant lieu à restitution est majoré des intérêts au taux légal courus depuis la date à laquelle la première fraction du versement a été acquittée. »

Art. 8.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-3 ainsi rédigé :

« Art. 333-3. — Les trois quarts du produit des versements dus au titre des densités de construction inférieures ou égales au double du plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.

« Les sommes ainsi versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et doivent être affectées au financement :

« a) de la constitution d'espaces verts publics ;

« b) d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs ;

« c) des acquisitions réalisées dans les zones d'intervention foncière et dans les zones d'aménagement différé ;

« d) des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la restauration d'édifices classés ou inscrits ainsi que pour la réhabilitation d'immeubles anciens compris dans un secteur sauvegardé, dans un périmètre de restauration immobilière, ou dans un site classé ou inscrit, dans la mesure où l'occupation de ces locaux répond à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

« e) de la construction d'immeubles d'habitation à usage locatif par les offices publics et les sociétés d'habitation à loyer modéré ainsi que par les organismes qui procèdent au relogement des travailleurs immigrés.

« Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou aux établissements publics groupant plusieurs communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-4. — Dans la région parisienne, les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes ne reçoivent que la moitié du produit visé à l'article L. 333-3 (premier alinéa).

« Le quart de ce même produit est attribué au district de la région parisienne qui doit l'affecter, pour la moitié au moins, au financement :

« a) d'actions concourant à la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat en vue notamment de permettre aux populations aux ressources modestes de rester ou de revenir dans les centres-villes ;

« b) de la constitution d'espaces verts publics. »

Art. 8 bis.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4, sont, à concurrence de la densité comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond, attribuées en totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les sommes versées pour la construction d'immeubles à caractère social :

« a) par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« b) par les sociétés immobilières créées dans les départements d'Outre-Mer en application de la loi du 30 avril 1946.

« Ces sommes devront être restituées sans délai aux organismes qui les ont versées.

« Les sommes versées au titre d'opérations de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, que celles-ci soient réalisées directement par les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou qu'elles soient confiées par convention à des organismes habilités soumis à la tutelle de la puissance publique, sont attribuées en totalité à ces communes ou établissements publics à condition toutefois que lesdites opérations comprennent un pourcentage minimum de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social, fixé par décret. »

Art. 8 ter.

..... Conforme

Art. 8 *quater*.

..... Suppression conforme

Art. 9.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-7. — Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre est effectuée en régie directe par la commune, un établissement public groupant plusieurs communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article L. 112-2 est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire. Toutefois, la densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement pour l'ensemble de la zone. »

Art. 9 *bis*.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-8. — Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en règle directe, le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. La densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement pour l'ensemble de la zone par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Si la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sur le territoire duquel est réalisée la zone n'est pas partie à cette convention ou à ce traité, l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public est recueilli avant la fixation de la densité des constructions.

« Le montant du versement peut être révisé dans les mêmes formes que celles prévues à l'alinéa précédent, lorsque les conditions de réalisation de l'opération sont modifiées.

« Le paiement est effectué par l'aménageur à la recette des impôts de la situation des biens dans les conditions fixées par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Il constitue pour l'aménageur une dépense inscrite au bilan financier prévisionnel de la zone. »

Art. 9 *ter*, 10 à 12.

. Conformes.

Art. 13.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-13 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-13. — L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un acte administratif constatant la péremption du permis entraîne de plein droit la restitution au constructeur du montant du versement effectué, à l'exception du prélèvement visé à l'article L. 333-12. Il en est de même, en cas de démolition ordonnée par autorité de justice pour violation d'une servitude de droit privé, d'une construction édifiée après délivrance d'un permis de construire qui a donné lieu au versement visé à l'article L. 112-2.

« L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un terrain pour lequel le constructeur a effectué le versement prévu à l'article L. 112-2, mais sur lequel les constructions prévues n'ont pas encore été réalisées, entraîne de plein droit la restitution prévue à l'alinéa précédent. Dans ce cas, à cette restitution qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, doit être ajouté le paiement par l'expropriant des intérêts au taux légal qui ont couru entre la date de publication de l'acte déclarant d'utilité publique l'opération et celle de la restitution.

« Lorsque, par suite de la délivrance d'un permis de construire modificatif, la surface développée hors œuvre de la construction initialement autorisée est réduite, le montant du versement prévu à l'article L. 112-2 est réduit à due concurrence.

Au cas où un versement excédentaire aurait été opéré, l'excédent sera restitué au constructeur à l'exception du prélèvement visé à l'article L. 333-12. »

Art. 14.

.....
I *bis* (nouveau). — Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 333-14 *bis* ainsi rédigé :

« Art. L. 333-14 *bis*. — Pour l'application des dispositions du présent chapitre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté. »

II. — Conforme.

Art. 14 *bis*.

..... Supprimé.

Art. 15.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme, après l'article L. 112-7, le nouvel intitulé suivant :

« Chapitre III. — Dispositions transitoires. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 113-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 113-1. — Ne sont pas soumises aux dispositions du chapitre II du présent titre les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, ainsi que celles réalisées dans les zones à urbaniser en priorité ou dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

« Il en est de même :

« — des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation, créées avant le 1^{er} novembre 1975 et dont le bilan financier aura été approuvé avant le 1^{er} novembre 1976 ;

« — des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation dont la

création a été demandée avant le 1^{er} novembre 1975 par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition :

« a) que l'organisme chargé de l'aménagement de la zone et la commune, ou le groupement de communes, aient acquis, antérieurement au 1^{er} novembre 1975 par des actes ayant date certaine, sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, des terrains représentant au moins le quart de la surface de la zone ;

« b) que le bilan financier soit approuvé avant le 1^{er} novembre 1976.

« Les dispositions des alinéas précédents cessent d'être applicables en cas de suppression de la zone ou une fois sa réalisation achevée. »

Art. 16.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 113-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 113-2. — Les dispositions du chapitre II du présent titre ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables déposées avant la date de publication de la loi n° du au *Journal officiel*. »

SECTION 2. — *Dispositions diverses.*

Art. 17 A.

..... Suppression conforme

Art. 17.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 111-5 ainsi rédigé.

« Art. L. 111-5. — Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée.

« Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

« Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain provenant d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles qui supporte une construction ou un groupe de constructions et appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou cet ensemble de parcelles. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. »

Art. 18.

I. — L'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 332-2. — La participation mentionnée à l'article L. 332-1 est égale à la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.

« Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résulteraient de la seule application du coefficient d'occupation du sol. Elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé conformément aux articles L. 333-1 et L. 333-2.

« Par dérogation aux dispositions des alinéas premier et deuxième du présent article, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L. 112-2. »

II. — Conforme.

Art. 19.

I à V. — Conformes.

VI. — Il est ajouté à l'énumération figurant au premier alinéa de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme un 7° ainsi rédigé :

« 7° Du montant du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.»

TITRE II

DES ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

Art. 20.

Le chapitre premier du titre premier du Livre II de la première partie du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« CHAPITRE PREMIER

« Zones d'intervention foncière.

« *Art. L. 211-1.* — Une zone d'intervention foncière soumise aux dispositions du présent chapitre est instituée de plein droit sur l'étendue des zones urbaines délimitées par le plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé des communes de plus de 10 000 habitants ou des groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme dont la population globale excède ce chiffre. Toutefois, l'organe délibérant de la commune ou du groupement de communes intéressées pourra supprimer la zone d'intervention foncière ou en réduire la superficie.

« Dans les communes ou groupements de communes autres que ceux visés à l'alinéa précédent, la création d'une zone d'intervention foncière à l'intérieur de tout ou partie d'une zone urbaine délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peut-être décidée par l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« L'existence d'une zone d'intervention foncière fait obstacle à la création sur le même territoire d'une zone d'aménagement différé ou d'un périmètre provisoire visés aux articles L. 212-1 et 213-1.

« *Art. L. 211-2.* — Conforme.

« *Art. L. 211-2 bis.* — Ce droit de préemption destiné à permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat ne peut être exercé que pour les objets suivants :

- « — création d'espaces verts publics ;
- « — réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;
- « — restauration de bâtiments ou rénovation de quartiers ;
- « — constitution de réserves foncières conformément à l'article L. 221-1.

« *Art. L. 211-2 ter.* — Ne sont pas soumis à ce droit de préemption :

- « a) les immeubles bâtis, pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement ;
- « b) les immeubles construits par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui sont leur propriété ;
- « c) les immeubles inclus dans une zone d'aménagement différé ou dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé créés antérieurement à l'institution de la zone d'intervention foncière.

« N'est pas non plus soumise au droit de préemption l'aliénation à titre onéreux d'un immeuble constitué soit par un seul local à usage d'habitation, soit par des locaux accessoires, à la condition :

- « a) qu'il soit compris dans un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâti qui est régi, depuis dix ans au moins antérieurement à la vente, par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- « b) qu'il ne soit pas situé à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre. »

.....

« *Art. L. 211-4.* — Le droit de préemption est ouvert de plein droit à la commune, ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« La commune ou l'établissement public intéressé peut déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble ou pour une partie de la zone d'intervention foncière, soit à un office public d'habitations à loyer modéré ou à un office public d'aménagement

et de construction, soit à un établissement public visé à l'article L. 321-1, soit à un établissement public ou à une société d'économie mixte dans laquelle la majorité du capital est détenue par l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, lorsque cet établissement ou cette société figure sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 211-5. — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble ou d'un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble soumis au droit de préemption est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie de l'immeuble objet de la déclaration.

« Le délai pour l'exercice du droit de préemption institué à l'article L. 211-2 est de deux mois au plus à compter du dépôt de cette déclaration.

« Le droit de préemption s'exerce au prix du marché. Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix de la transaction est exagéré, le prix d'acquisition est, à sa demande, fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :

« a) la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée est un an avant la déclaration par laquelle le propriétaire manifeste son intention d'aliéner le bien ;

« b) les améliorations apportées postérieurement à la création de la zone d'intervention foncière ne seront pas présumées revêtir un caractère spéculatif ;

« c) les valeurs indiquées dans les promesses d'achat ou de vente et dans les conventions de toute nature intervenues dans les deux années qui précèdent la déclaration par laquelle le propriétaire manifeste son intention d'aliéner le bien ne seront pas opposables au titulaire du droit de préemption.

« En cas d'adjudication forcée, l'acquisition a lieu au prix de la dernière enchère.

« En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction de droits réels et personnels.

« *Art. L. 211-6.* — A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article L. 211-2, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

« Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

« Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction de l'expropriation, ne peut plus l'exercer à l'égard d'un même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le prix déclaré lors d'une nouvelle vente est égal à l'estimation de la juridiction, révisée, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique depuis cette décision.

« *Art. L. 211-7.* — Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de l'immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

« Les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un immeuble acquis par la voie de la préemption ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le nouveau propriétaire de l'immeuble doit, avant le commencement des travaux, procéder au relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation.

« Toutefois, les personnes visées à l'alinéa précédent peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article 13 modifié de la loi n° 48-1860 du 1^{er} septembre 1948 ou de celles de l'article L. 313-9 du présent Code.

« *Art. L. 211-8.* — Conforme.

« *Art. L. 211-8 bis.* — Les immeubles acquis par exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 du présent Code ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 211-8 du même Code, en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles.

« Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de concessions temporaires d'usage, sous la forme notamment de baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou de concessions immobilières régies par les articles 48 à 60 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

« Ces concessions ne peuvent, en aucun cas, avoir une durée supérieure à quatre-vingt-dix-neuf ans ni conférer au preneur aucun droit à renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

« Des exceptions aux dispositions du présent article peuvent être autorisées par décision de l'autorité administrative, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 211-9.* — Les articles L. 211-1 (alinéas 2 et 3) et L. 211-2 à L. 211-8 *bis* sont applicables dans les zones d'habitation délimitées par un plan d'urbanisme directeur ou de détail approuvé. »

.....

Art. 22.

..... Conforme

Art. 23.

I. — Conforme.

II. — Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-2 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :

« a) la date de référence pour la prise en considération de l'usage effectif des immeubles et droits immobiliers prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte instituant la zone ;

« b) les améliorations apportées postérieurement à la création de la zone d'aménagement différé ne seront pas présumées revêtir un caractère spéculatif ;

« c) les accords amiables visés au III de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 précitée sont ceux intervenus à l'intérieur de la zone d'aménagement différé.

« Les dispositions de l'article L. 211-6 sont applicables dans le périmètre de la zone d'aménagement différé.

« En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels.

« L'Etat peut toujours se substituer à une collectivité locale, un établissement public ou une société d'économie mixte qui n'exerce pas le droit de préemption dont cette personne morale a été investie en vertu de l'alinéa premier du présent article ou qui n'acquiert pas un bien dont l'acquisition lui est demandée au titre de l'article L. 212-3. Sauf dans le cas où le bien immobilier ainsi acquis a déjà été affecté à des fins d'intérêt général, il sera cédé au titulaire du droit de préemption, à la condition que ce dernier justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit à des fins d'intérêt général et que sa demande soit formulée dans l'année qui suit la période d'exercice du droit de préemption. »

III à VII. — Conformes.

.....

Art. 24 bis A (nouveau).

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 214-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 214-1. — Pour l'application des chapitres I^{er}, II et III du présent titre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté. »

Art. 24 bis B (nouveau).

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 214-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 214-2. — En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption ou son délégué, au plus tard dix mois après sa décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par celui-ci, ou six mois après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

« A défaut de paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien est rétrocédé de plein droit au propriétaire, qui peut l'aliéner librement. »

Art. 24 bis.

. Conforme
.
.

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Art. 85 A.

I. — Conforme.

II. — Pour les enquêtes préalables dont la clôture est intervenue antérieurement à la date de publication de la présente loi, les délais visés au premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 courent à compter de cette date.

Art. 85 B.

Il est ajouté à l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 un article 13-1 ainsi rédigé :

« *Art. 13-1.* — Après la saisine du juge de l'expropriation et sous réserve que l'ordonnance d'expropriation soit intervenue, les propriétaires expropriés qui occupent des locaux d'habitation ou à usage professionnel, ainsi que les locataires ou preneurs commerçants, artisans, industriels ou agricoles peuvent, s'il n'y a pas obstacle au paiement et sauf dans l'hypothèse où leur relogement ou leur réinstallation est assurée par l'expropriant, obtenir le paiement d'un acompte représentant 50 % du montant des offres de l'expropriant. Toutefois, lorsque les offres de l'expropriant sont supérieures aux estimations faites par le service des Domaines, cet acompte est limité à 50 % du montant desdites estimations. »

Art. 85.

I. A. et I. — Conformes.

II. — Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 19-1 ainsi rédigé :

« *Art. 19-1.* — Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole

en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 :

« 1° Le propriétaire exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande est admise, il est fait application des troisième et quatrième alinéas de l'article 19 ci-dessus. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

« 2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, dans le délai d'un mois suivant la notification prévue à l'article 11 (alinéa premier) s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant, et en cas de refus ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, au juge, de fixer, si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article 11 (alinéa 2) dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été expropriée. L'exploitant doit informer le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant. Le versement des indemnités par l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies au 1° ci-dessus.

« Les parcelles non expropriées abandonnées par l'exploitant et à raison desquelles il a été indemnisé au titre du présent article ne sont pas prises en compte pour le calcul de la participation financière du maître de l'ouvrage prévue par l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 et allouée à l'occasion de l'installation dudit exploitant sur une exploitation nouvelle comparable à celle dont il est évincé du fait de l'expropriation ;

« 3° Lorsque au cours d'une période de dix ans plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, le déséquilibre visé au premier alinéa du présent article doit être apprécié pour toute exploitation agricole partiellement expropriée, sous réserve qu'elle ait été exploitée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants,

par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il sera toutefois tenu compte, dans l'appréciation de ce déséquilibre, des améliorations qui auront pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci. »

III. — Conforme.

.....

Art. 87.

Les sixième et septième alinéas de l'article 21-II de l'ordonnance du 23 octobre 1958 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« II *bis*. — 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens de la présente ordonnance, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, effectivement desservis à la fois par une voie d'accès, par un réseau électrique, par un réseau d'eau et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, par un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains.

« 2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité.

« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existent à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation du sol et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive. »

Art. 88.

..... Conforme

Art. 90.

..... Conforme

Art. 93.

I. — Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 53-1 ainsi rédigé :

« Art. 53-1. — Lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte portant déclaration d'utilité publique d'une opération, les propriétaires des terrains à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur terrain dans un délai maximum de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

« A défaut d'accord amiable à l'expiration de ce délai le juge de l'expropriation, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur l'immeuble cédé. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 ci-dessus.

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts. »

II. — Pour les déclarations d'utilité publique intervenues antérieurement à la date de publication de la présente loi, le délai d'un an visé au I ci-dessus court à compter de cette date.

.....

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 95, 95 *bis* et 95 *ter*.

..... Conformes

Art. 95 *quater*.

Il est inséré dans le Code de l'administration communale un article 294-1 ainsi rédigé :

« Art. 294-1. — Les communes et les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sont, sur proposition des vendeurs et selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, autorisés à acquérir, moyennant le paiement d'une rente viagère et sous réserve d'un droit d'habitation ou d'usufruit au profit des vendeurs leur vie durant, les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations d'aménagement ou d'équipement. »

.....

Délibéré en séance publique, à Paris, le 27 novembre 1975.

Le Président,

Signé : Edgar FAURE.