

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 18 juin 1971.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1),  
sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE  
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, portant dispositions diverses  
en matière d'urbanisme et d'action foncière,*

Par M. Michel CHAUTY,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, président ; Paul Mistral, Joseph Yvon, Marc Pauzet, Raymond Brun, vice-présidents ; Joseph Beaujannot, Jean-Marie Bouloux, Fernand Chatelain, André Picard, secrétaires ; Louis André, Octave Bajeux, André Barroux, Aimé Bergeal, Auguste Billiemaz, Georges Bonnet, Pierre Bouneau, Amédée Bouquerel, Robert Bouvard, Marcel Brégégère, Pierre Brousse, Michel Chauty, Albert Chavanac, Jean Colin, Francisque Collomb, Maurice Coutrot, Georges Dardel, Léon David, Roger Deblock, Roger Delagnes, Henri Desseigne, Hector Dubois, Charles Durand, Emile Durieux, François Duval, Jean Filippi, Marcel Gargar, Victor Golvan, Léon-Jean Grégory, Paul Guillaumot, Roger du Halgouet, Yves Hamon, Alfred Isautier, René Jager, Maxime Javelly, Lucien Junillon, Alfred Kieffer, Maurice Lalloy, Robert Laucournet, Robert Laurens, Charles Laurent-Thouvery, Marcel Legros, Jean Natali, Gaston Pams, Guy Pascaud, François Patenôtre, Paul Pelleray, Albert Pen, Lucien Perdereau, Jules Pinsard, Auguste Pinton, Henri Prêtre, Etienne Restat, Maurice Sambron, Guy Schmaus, Henri Sibor, Raoul Vadepiéd, Amédée Valeau, Jacques Verneuil, Joseph Voyant, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4<sup>e</sup> législ.) : 1760, 1787 et in-8° 431.

Sénat : 313 (1970-1971).

---

Urbanisme. — Zones d'aménagement différé (Z.A.D.). - Taxe locale d'équipement - Permis de construire - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

## SOMMAIRE

---

	Pages.
I. — Présentation du projet de loi.....	3
II. — Examen des articles.....	12
III. — Amendements présentés par la commission.....	59
IV. — Texte du projet de loi.....	63

---

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière, soumis à votre examen, a pour but, en modifiant diverses lois traitant de l'organisation foncière, de permettre aux collectivités locales d'atteindre une plus grande maîtrise des sols à bâtir et de leur marché, qui demeure la base de toute politique d'urbanisation rationnelle. Parvenir à une telle maîtrise permettrait de peser efficacement sur le prix des terrains et d'abaisser, de ce fait, le coût de la construction.

Un certain nombre de dispositions incluses dans la loi tendent également à préciser et à clarifier la législation en vigueur concernant les plans d'occupation des sols, le permis de construire et les certificats d'urbanisme. Par la même occasion, des assouplissements sont apportés à l'application de la taxe locale d'équipement, objet des préoccupations de nombreux maires et conseils municipaux.

Le texte de loi suit dans son ensemble l'économie de la loi d'orientation foncière de 1967 qu'il réforme partiellement. Les problèmes traités sont articulés de la manière suivante :

- A. — Mesures relatives aux documents d'urbanisme ;
- B. — Formalités préalables à l'acte de construire : certificat d'urbanisme, d'une part, et permis de construire, d'autre part ;
- C. — Renforcement du régime des Z. A. D. considérées comme moyen d'action foncière ;
- D. — Réforme de la taxe locale d'équipement.

## **Analyse des différentes dispositions du projet de loi.**

### **A. — MESURES RELATIVES AUX DOCUMENTS D'URBANISME**

La loi d'orientation foncière de 1967 avait prévu qu'un certain nombre de communes seraient tenues de disposer d'un document appelé plan d'occupation des sols, afin d'exprimer leur politique foncière et d'urbanisme. Très peu d'entre eux sont actuellement approuvés par suite de la lenteur des procédures. C'est pourquoi l'administration du Ministère de l'Équipement est-elle conduite à faire approuver d'urgence soit des plans sommaires d'urbanisme, soit des plans d'urbanisme étudiés, mais non encore approuvés. Il serait souhaitable d'en terminer rapidement avec cette situation.

Le titre premier de la loi tend à régulariser cette situation dans le plus court délai. Mais cela supposera la réforme des procédures, la décentralisation des moyens et des décisions ainsi que le rétablissement des responsabilités de ceux qui les détiennent en droit : c'est-à-dire les élus, le rôle de l'administration étant de conseiller, de proposer et d'exécuter mais non de décider. Cette réforme des mentalités ne peut évidemment pas figurer dans le texte, mais il est important qu'elle inspire les faits. Les circulaires d'application devraient en être le témoignage.

Les plans d'occupation des sols, pour les communes qui doivent en disposer, établissent des règles d'utilisation des sols, matérialisées en particulier par des coefficients d'occupation. A ce sujet, l'article premier, titre II, article 13, de la loi d'orientation foncière dispose :

« 3° Ils fixent, pour chaque zone d'affectation ou chaque partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, un coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction qui y est admise. »

Il est évident que cette disposition conduit les communes à apprécier les coefficients des sols avec une certaine relativité, en particulier en ce qui concerne les zones mal ou faiblement équipées. Les différences d'appréciation ne concernent vraiment que les zones

à faible urbanisation ou ayant un caractère rural. Les coefficients bas peuvent autoriser une occupation faible mais stricte ou dissuader les candidats. Nul ne peut blâmer les municipalités, qui ne disposent pas de moyens financiers abondants, de canaliser l'urbanisation de manière rationnelle et de sauvegarder des réserves d'équilibre de vie.

Les dispositions prévues par l'article 13-1 ont pour but d'établir une règle commune à tous les plans d'occupation des sols et à la construction dans des zones qui ne sont pas destinées à une urbanisation immédiate. Cette pratique, très courante, considère comme constructibles, à des degrés divers, tous les terrains englobés dans un plan d'occupation des sols et y autorise une construction plus ou moins dense, mais d'une manière malheureusement anarchique. Le prétexte avancé est également d'ordre financier. Les terrains dans ces zones seraient acquis à des prix moins élevés que dans les zones plus denses. On accorde même un caractère social à ce genre d'action, puisqu'elle permettrait à des gens moins fortunés de se loger.

Il importe d'examiner les réalités en face avec toutes leurs conséquences. Dans les zones à faible densité intégrées dans l'aire des agglomérations, la situation ne se présente pas en fait d'une manière aussi simple.

Certes, au départ, le terrain atteint un prix moins élevé, mais on doit acquérir une surface beaucoup plus vaste, ce qui conduit, de toute manière, à une importante mise de fonds.

Le terrain n'étant pas ou étant faiblement équipé, le constructeur prend en charge lui-même les équipements nécessaires : voirie, accès, électrification, puits, réseau d'assainissement, etc... Le montant des frais s'élève si vite que le terrain à construire devient très cher. L'argument du terrain bon marché se réduit ainsi à néant.

Le terrain nu, objet de la transaction à un prix plus faible par rapport à un terrain constructible dans une autre zone, cache en réalité une hausse importante du sol d'origine, généralement à usage agricole. C'est à partir de cet instant que commencent les difficultés.

Tous les prix des terrains agricoles environnants montent rapidement, ce qui interdit la réinstallation des agriculteurs. Ce fait connu a provoqué des études importantes. Par ailleurs, les propriétaires, espérant vendre, suspendent tout investissement et n'entretiennent plus les bâtiments. Des zones de friches se développent ainsi autour des villes.

En fait, cette politique aboutit donc à un échec total sur le plan humain, urbanistique et foncier.

Les mesures proposées par l'article 13-1, dont on peut penser qu'elles seront très libéralisées compte tenu des intentions exprimées par le Gouvernement pour l'application souple des règles du permis de construire, ou sous la pression des intéressés, sont incompatibles avec le reste du projet de loi qui vise à juguler la spéculation. Ces dispositions conduisent en fait à laisser le champ libre à la spéculation dans des zones actuellement réservées par les plans d'occupation des sols, ce qui réduirait à néant tout contrôle des prix du marché foncier.

## B. — FORMALITÉS PRÉALABLES A L'ACTE DE CONSTRUIRE

### 1° *Le certificat d'urbanisme.*

Le certificat d'urbanisme présentait seulement une valeur d'information mais offrait néanmoins une certaine opposabilité, si la procédure d'obtention était régulièrement suivie. Il était devenu certainement souhaitable de modifier la méthode d'obtention et la rédaction de cette pièce pour lui conférer une valeur réelle. Cette mesure paraît d'autant plus nécessaire que la suppression de l'accord préalable au permis de construire a créé un vide que rien n'est venu combler jusqu'ici.

Deux types de certificats d'urbanisme sont prévus :

— l'un, allégé, indiquera, compte tenu des servitudes connues et des équipements réalisés ou attendus, si le terrain peut être affecté à la construction ;

— le deuxième, réellement détaillé, correspond en fait aux données de l'ancien accord préalable.

Les délais d'obtention seront différents dans les deux cas. Il apparaît que les consultations auxquelles donneront lieu le certificat détaillé provoqueront un cheminement administratif plus lourd et plus long que précédemment.

En fait, cette mesure sage rétablissant un état de fait antérieur prouve qu'un processus logique reste nécessaire pour l'élaboration d'un dossier. Par contre, il convient de décentraliser la décision et de modifier la procédure de consultation, afin de donner à cette réforme une réelle valeur.

## 2° *Le permis de construire.*

Le permis de construire, quant à lui, devient une formalité obligatoire dans tous les cas. Nul ne peut en être dispensé, mais le texte de loi reste muet sur les modalités de refus en dehors de celles exposées par l'article 90-1. Or, la lecture de l'exposé des motifs du projet de loi précise (page 4) les intentions du Ministre de l'Équipement. Les constructions non traditionnelles, « bien que soumises aux règles d'urbanisme comme les autres constructions, feront l'objet d'une application souple de ces règles, notamment en matière de desserte en voirie et réseaux ».

Cette intention qui n'apparaît pas dans la loi, mais que la réglementation ne manquera pas de matérialiser dans le sens indiqué par le Ministre est très dangereuse et ne peut pas être acceptée. Ce serait joindre la pollution des espaces et de l'urbanisation à celle croissante de l'environnement, tout en favorisant à nouveau la flambée de la spéculation foncière.

On doit s'efforcer de réaliser un habitat salubre, bien pensé, équilibré, facteur d'épanouissement humain, dans des conditions financières acceptables.

Cette action doit être conduite avec rigueur et persévérance, et non à travers des expériences ou des artifices renouvelés quotidiennement et chaque fois inutiles.

La France, contrairement à toutes les nations évoluées, n'a pas réussi à résoudre les problèmes que lui posent les financements du logement, car elle n'a jamais accepté les contraintes nécessaires. Aucun système n'apporte d'effets immédiats en cette

matière ; les difficultés de la mise en œuvre sont telles que les premiers fruits n'apparaissent qu'après plusieurs années de pratique. Au lieu de persévérer dans l'effort, nous recherchons tous les semestres une nouvelle solution miracle qui se révèle inopérante.

Les solutions valables dans le domaine du logement sont celles qui tiennent compte des besoins humains et qui cherchent à les servir par la qualité. Mais rien de valable ne pourra être réalisé tant que les acquéreurs ne disposeront pas de moyens de financement à long terme.

Les dispositions que l'on voudrait appliquer libéralement par le canal du permis de construire et relatives à certaines opérations lancées à grand renfort publicitaire ne conduiront, une fois de plus, qu'à leurrer le candidat constructeur et à accroître son mécontentement.

Les dangers de cette formule sont suffisamment graves pour que l'on s'attache à les combattre.

#### C. — RENFORCEMENT DU RÉGIME DES ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ COMME MOYEN D'ACTION FONCIÈRE

Il apparaît depuis longtemps que les collectivités locales françaises voient leur politique foncière entravée, et parfois même se heurtent à une impossibilité totale de maîtriser les sols, parce qu'elles ne disposent pas de moyens adaptés à cette mission.

Deux conditions apparaissent nécessaires à cet effet. Il convient de posséder à la fois des moyens juridiques et des moyens financiers. Les premiers sont liés à la procédure d'expropriation qui fait l'objet d'une proposition de réforme parallèle au présent projet de loi. En fait, du fait de leur imperfection relative ces moyens fonctionnent avec lourdeur et lenteur et contribuent, suivant les circonstances, à freiner ou à légaliser la spéculation.

Par contre, les moyens financiers sont insuffisants, sinon totalement absents.

La politique de réserves foncières suppose une action financière adaptée. La Suède, malgré ses difficultés propres, présente un exemple remarquable en ce domaine. Les collectivités locales



ont pu, en soixante ans, y acquérir, par procédure amiable, de très importantes surfaces de sol, car elles ont disposé d'emprunts à long terme, indexés. Par ailleurs, les terrains acquis ne sont pratiquement jamais vendus mais cédés à bail.

Le processus souhaitable apparaît avec netteté : acquisition à l'amiable, paiement grâce à des emprunts à long terme indexés et concession des sols.

L'acquisition à l'amiable n'est possible que si les prix des sols ne prêtent pas à des appréciations systématiquement contradictoires entre les propriétaires et l'administration. Le seul moyen consiste à faire déclarer par le propriétaire le prix de référence de son sol. On ne peut donc que regretter que le Gouvernement ait refusé de prendre en considération le projet de taxation foncière élaboré par M. le Ministre de l'Équipement. Il convient de rendre hommage au courage du Ministre, car il a certainement raison. Il n'existe aucune autre solution à cet irritant problème.

Les moyens de financement de la réservation foncière n'existent pas en France, et malgré un récent déblocage de 200 millions de francs, ils sont notoirement insuffisants. Le refus de l'indexation des emprunts des collectivités locales pour les opérations correspondantes est une erreur politique grave. Le citoyen ne prête plus à long terme, car il sait que, de toute manière, son capital sera entamé par l'érosion monétaire. Néanmoins, aux alentours des villes, il utilise un nouveau « bas de laine », en achetant un terrain, qui bénéficie de l'indexation que le schéma officiel lui refuse.

Les résultats de ce comportement apparaissent très simplement sous deux aspects.

Des capitaux très importants échappent au courant normal de l'épargne et alimentent une spéculation parasitaire. Ainsi, des terrains importants sont « gelés », ce qui aggrave à la fois le problème foncier et celui aussi redoutable des divisions parcellaires.

Devant de telles difficultés d'acquisition, on se rend compte qu'il ne reste plus qu'à recourir à des mesures d'ordre administratif.

La législation des Z. A. D. est indiscutablement la plus puissante et la plus active des mesures utilisées. Elle a pour but de mettre en réserve, pendant un délai de huit ans, une masse de sols

déterminée, destinée principalement à l'urbanisation. Pendant ce délai, le titulaire du droit de préemption peut se rendre acquéreur des terrains. Mais, faute de moyens financiers suffisants, le volume des acquisitions n'a atteint jusqu'à maintenant qu'un pourcentage infime de la masse des sols placés sous ce régime. Il semble donc nécessaire d'accroître le délai d'usage du droit de préemption, si l'on veut juguler réellement la spéculation foncière.

Cette raison a conduit le Gouvernement à proposer l'extension de huit à seize ans du droit de préemption. On peut supposer que cette mesure incitera de très nombreux propriétaires à réaliser leurs biens, faute de pouvoir attendre des délais aussi longs.

Cependant, l'existence d'exploitants agricoles établis à l'intérieur des Z. A. D. pose un problème. L'allongement de délais de préemption est favorable à la sécurité du maintien de l'exploitation surtout pour des exploitants âgés de plus de quarante ans. Quant au propriétaire, il devrait avoir la possibilité de saisir le juge d'expropriation pour établir le montant de l'indemnité due au fermier si celui-ci désire s'établir en un autre lieu, au moment du transfert de propriété par usage du droit de préemption.

Par ailleurs, si l'exploitant désire poursuivre son activité sur place, le bail devra être repris par l'acquéreur.

Le texte prévoit en dehors de l'importante disposition accroissant la durée du droit de préemption, des modifications visant la procédure de création des Z. A. D.

En conclusion il apparaît que dans la situation actuelle, il n'existe certainement pas d'autre issue que ce texte pour lutter avec une certaine efficacité contre la spéculation foncière et l'urbanisation sauvage à moyen et long termes.

Cependant, il conviendrait de le compléter par deux dispositions :

— l'une interdisant toute vente des terrains acquis dans les Z. A. D. et permettant seulement de les concéder pour utilisation ;

— l'autre visant à instaurer une déclaration des prix des sols par le propriétaire. Faute d'une telle mesure, la querelle sur la valeur des biens continuera comme précédemment, et aucune amorce de solution financière n'apparaîtra.

#### D. — RÉFORME DE LA TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT

Cette taxe instituée par la loi d'orientation foncière, dans un but d'uniformisation des participations demandées aux constructeurs, a connu de très grosses difficultés d'application. Il était, en effet, impossible de réduire tous les cas à la même mesure. On se rendit compte rapidement que cette taxe, dans son application, était plus injuste et plus compliquée que les mesures qu'elle prétendait remplacer. La première entorse fut l'application des participations réelles dans le cadre de la législation des Z. A. C. à partir de 300 logements. Puis les exemptions vinrent pour les cas particuliers et pour les délais de recouvrement.

Le présent texte atténue à nouveau la portée du texte initial de la loi d'orientation foncière et accentue un retour vers les participations réelles, ce qui nous paraît sage.

D'autres propositions visent à améliorer en particulier le circuit de perception de cette taxe.

Pour terminer l'examen de ce dossier, il semble qu'il serait nécessaire de reprendre l'article 61 du titre IV de la loi d'orientation foncière, concernant la taxe d'urbanisation, et de lui substituer un texte créant une taxe de réservation foncière, basée sur la déclaration du propriétaire. Malheureusement cette réforme n'est pas abordée et il est vraisemblable que les collectivités intéressées le déploreront bientôt.

\*  
\* \*

L'examen du projet de loi conduit à penser :

— que les dispositions proposées pour la modification de la législation des Z. A. C. sont les seules valables compte tenu des possibilités actuelles des collectivités locales ;

— que les dispositions concernant la taxe locale d'équipement sont bonnes, à condition de subir quelques modifications ;

— que les dispositions concernant le certificat d'urbanisme sont très intéressantes, mais que celles concernant le permis de construire doivent être précisées ;

— enfin, que les dispositions concernant les modifications des plans d'occupation des sols ne sont pas acceptables, car elles vont à l'encontre des dispositions précédentes et de toute politique foncière et d'urbanisation bien conçue.

## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier.*

<b>Texte proposé par le Gouvernement.</b>	<b>Texte voté par l'Assemblée Nationale.</b>	<b>Texte proposé par votre commission.</b>
Article premier.	Article premier.	Article premier.
TITRE PREMIER	TITRE PREMIER	
<b>Des prévisions et des règles d'urbanisme.</b>	<b>Des prévisions et des règles d'urbanisme.</b>	
Il est ajouté au Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 13-1 ainsi rédigé.	Conforme.	Conforme.
« Art. 13-1. — Les plans d'occupation des sols ne peuvent interdire :	Conforme.	<i>Art. 13-1. — Les plans d'occupation des sols ne peuvent autoriser :</i>
« a) D'édifier sur tout terrain d'au moins 1.000 mètres carrés desservi par un réseau collectif de distribution d'eau potable une construction à usage d'habitation dont la superficie de planchers développée hors œuvre, telle qu'elle est calculée en application des règlements relatifs aux coefficients d'occupation des sols, est au plus égale au dixième de la surface du terrain sans pouvoir excéder 250 mètres carrés ;	Conforme.	a) <i>L'édification sur tout terrain d'une surface inférieure à 1.000 mètres carrés desservi par une voirie publique et un réseau collectif de distribution d'eau potable mais non desservi par un réseau collectif d'égouts une construction...</i>
« b) D'édifier sur tout terrain d'au moins 4.000 mètres carrés non desservi par des réseaux collectifs de distribution d'eau potable et d'égouts une construction à usage d'habitation dont la superficie de planchers développée hors œuvre, définie comme il est dit au a ci-dessus, ne peut excéder 250 mètres carrés.	Conforme.	... 250 mètres carrés.
« Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles d'urbanisme autres que celles relatives à l'exigence d'une surface minimum, notamment celles visées aux articles 90-1 et 91 du présent Code ou édictées par les plans, à l'observation des règlements sanitaires départementaux ou communaux ainsi qu'aux limitations administratives au droit de propriété.	Conforme.	b) <i>L'édification sur tout terrain d'une surface inférieure à 4.000 mètres carrés desservi par une voirie publique mais non desservi par des réseaux collectifs...</i>
		... 250 mètres carrés.
		Conforme.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

« Elles sont applicables sur tous les territoires couverts par les plans d'occupation des sols, à l'exclusion des secteurs classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, des secteurs réservés pour une urbanisation future, des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur agricole des terres, ainsi que des territoires visés à l'article 85-1 du présent Code. »

Conforme.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article complète le Code de l'urbanisme et de l'habitation par un nouvel article 13-1.

Les possibilités de construire sont actuellement fixées par des plans d'urbanisme, réglementés par un décret du 31 décembre 1958, ou par des plans d'occupation des sols (P. O. S.), réglementés par le décret n° 70-1016 du 28 octobre 1970, les seconds devant progressivement remplacer les premiers. Ces divers plans fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ils contiennent des documents graphiques et des règlements, qui constituent la base juridique des décisions de l'administration.

La plupart des territoires intéressés ont déjà fait l'objet de plans d'urbanisme. Les plans d'occupation des sols seront donc établis progressivement, au fur et à mesure des besoins, notamment lors de la mise en revision des plans existants.

Or, il est apparu que de nombreux plans limitent sévèrement les possibilités de construire dans certaines zones, notamment en exigeant des candidats constructeurs la possession d'une surface minimale de terrain, surface d'ailleurs variable d'un plan à l'autre.

Il est donc apparu souhaitable au Gouvernement de fixer des règles générales, qui s'appliqueront dans toutes les communes pour lesquelles doivent être établis des plans d'occupation des sols. Ces règles sont destinées à uniformiser et à clarifier les conditions de construction, particulièrement pour les maisons individuelles. Les autorités responsables de l'élaboration et de l'approbation des plans devront respecter ces règles.

Le texte proposé pour l'article 13-1 précise donc que les plans d'occupation des sols ne peuvent interdire :

— d'édifier sur tout terrain d'au moins 1.000 mètres carrés desservi par un réseau collectif de distribution d'eau potable, une construction à usage d'habitation dont la superficie de planchers est au plus égale au dixième de la surface du terrain sans pouvoir excéder 250 mètres carrés ;

— d'édifier sur tout terrain d'au moins 4.000 mètres carrés, non desservi par des réseaux collectifs de distribution d'eau potable et d'égouts, une construction à usage d'habitation dont la superficie de planchers n'excède pas 250 mètres carrés.

On peut observer que les plans d'occupation des sols n'existent pas dans toutes les communes, mais sont obligatoires dans un certain nombre. Celles-ci sont situées en général dans des agglomérations importantes et couvrent les besoins immédiats en terrain de 35 des 50 millions de Français. Les problèmes d'urbanisme qui se présentent conduisent toutes les communes bien gérées à avoir un plan de développement, dont le plan d'occupation des sols est une expression particulièrement claire et compréhensible. En fonction du droit qui est le leur, de disposer de leur destin, les conseils municipaux ont fixé des règles d'implantation pour chaque zone du territoire communal, en accord total avec les représentants du Ministère de l'Équipement. Il apparaît à l'usage que l'on peut réaliser une habitation n'importe où, même dans les lieux les plus déconseillés, quitte à ce que la collectivité supporte ensuite et répare les erreurs des individualistes. Or, par sagesse, parce que les collectivités sont obligées de gérer leur budget avec un grand sens de l'efficacité, l'urbanisation est canalisée sur certaines zones équipées ou équipables, et freinée dans d'autres, quitte même à la dissuader. Par ailleurs, l'équilibre humain, en particulier celui de l'élément rural dont l'évolution est lente, doit être sauvegardé. A cet effet, il convient de limiter la construction dans les zones rurales. Car les agriculteurs en sont rapidement les victimes par suite du déséquilibre des surfaces de leurs exploitations dû au départ de quelques parcelles. Par ailleurs, la montée des prix par suite de la vente de parcelles agricoles pour la construction se répercute rapidement sur les prix des sols agricoles de vastes zones.

On constate également que dans ces zones les conditions de constructibilité sont différentes suivant les communes. Ceci est

tout à fait normal. Il y a des normes d'approvisionnement en eau, en voirie et en électricité très différentes suivant les lieux. Que dire de la nature des sols, de leur nivellement, de l'état du parcellaire. Autant de normes qui militent en faveur d'une appréciation locale.

Le seuil de 1.000 mètres carrés proposé suppose que le terrain soit desservi par une voirie publique et un réseau d'eau. Un permis délivré dans ces conditions conduit à utiliser toutes les surfaces en bordure des voiries où passe une canalisation d'eau potable et à hypothéquer tous les fonds. Mais le problème de l'assainissement n'est pas résolu dans ce cas. Suivant la nature des sols, ou bien le sol est imperméable et tous les écoulements naturels seront pollués, ou bien le sol est perméable et ce sont les nappes souterraines qui seront polluées. Cette situation est celle de très nombreuses communes de banlieue.

A titre personnel, votre rapporteur aurait souhaité que les dispositions antérieures, qui prévoyaient souvent 2.500 mètres carrés, soient maintenues.

Quant à l'urbanisation sauvage que suppose cette mesure, son résultat irait à l'opposé de la politique foncière recherchée par la présente loi. Il est inutile d'insister sur l'engendrement spéculatif de cette mesure. La question se pose de savoir si l'on veut encourager la spéculation ou la freiner. Les deux actions ne peuvent pas être entreprises à la fois.

Cette disposition est d'autant plus dangereuse que le Gouvernement propose dans son exposé général (page 4, 2<sup>e</sup> paragraphe) « une application souple de ces règles, notamment en matière de desserte en voirie et réseaux » pour certaines constructions non traditionnelles.

Devant de tels dangers, il est nécessaire de ne pas descendre en dessous de 1.000 mètres carrés avec, en plus, de sévères restrictions au permis de construire.

Le seuil de 4.000 mètres carrés concerne des terrains pour lesquels il n'est pas prévu de desserte de voirie publique. Nous rappelons que l'article 36 de la loi d'orientation foncière a modifié l'article 682 du Code civil et permet à n'importe quel propriétaire enclavé d'obtenir de ses voisins un passage lui permettant éventuellement de construire.

Cette disposition qui tendrait à renforcer les tendances anarchistes de quelques-uns et à favoriser l'urbanisme sauvage est aussi inacceptable que la précédente.

Compte tenu de ces observations, votre commission vous propose d'amender le texte de l'article premier, comme il est indiqué au tableau comparatif ci-dessus.

*Article 2.*

<b>Texte proposé par le Gouvernement.</b>	<b>Texte voté par l'Assemblée Nationale.</b>	<b>Texte proposé par votre commission.</b>
Art. 2.  Sur le territoire des communes, parties ou ensembles de communes pour lesquels à la date de publication de la présente loi, un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols a été rendu public ou a été approuvé ou pour lesquels des coefficients provisoires d'occupation des sols ont été fixés, les dispositions de l'article 13-1, du Code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent, nonobstant toutes dispositions contraires desdits plans et coefficients, être rendues applicables dans des zones délimitées par arrêté préfectoral publié, pris après avis du ou des conseils municipaux intéressés ou du conseil de communauté urbaine intéressé.  Cet arrêté préfectoral peut être modifié dans les mêmes formes. Il vaut, en tant que de besoin, modification du plan ou de l'arrêté fixant les coefficients provisoires d'occupation des sols.	Art. 2.  Conforme.          Conforme.	Art. 2.  Sur le territoire...          ... par arrêté préfectoral publié, pris après accord du ou des conseils municipaux...  ... urbaine intéressé.  Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article vise les territoires pour lesquels, à la date de publication de la présente loi, un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols a été rendu public ou a été approuvé ou *pour lesquels des coefficients provisoires d'occupation des sols ont été fixés.*

En pareil cas, un arrêté préfectoral, pris après avis du ou des conseils municipaux intéressés ou du conseil de communauté urbaine intéressée, peut, nonobstant toutes dispositions contraires



desdits plans et coefficients, rendre applicable l'article 13-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation dans des zones délimitées par ledit arrêté.

Cet arrêté peut être modifié dans les mêmes formes. Il vaut, en tant que de besoin, modification du plan ou de l'arrêté fixant les coefficients provisoires d'occupation des sols.

Le texte qui nous est proposé donne au préfet de très larges pouvoirs, puisqu'il peut délimiter, à l'intérieur d'un territoire couvert par une réglementation unique, des zones d'exception. Il nous semble que la seule prise d'avis du ou des conseils municipaux ou du conseil de communautés urbaine ne suffit pas en l'occurrence.

Par ailleurs, votre commission vous propose d'indiquer que l'arrêté préfectoral prévu devra être pris non pas après avis mais après accord du ou des conseils municipaux intéressés.

*Article 3.*

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.
<p>L'article 14 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« La modification des plans d'occupation des sols a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction de l'emprise d'un emplacement réservé pour une voie, un ouvrage public ou une installation d'intérêt général, et à condition que ledit emplacement n'ait pas été acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve. A moins que l'autorité compétente ne prescrive l'établissement d'un plan pour les terrains qui faisaient l'objet de la réserve, lesdits terrains sont soumis aux dispositions d'urbanisme régissant la zone dans laquelle ils sont situés. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>« La modification des plans...</p> <p>... de l'emprise d'un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, et à condition que ledit emplacement...</p> <p>... ils</p> <p>sont situés. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>« La modification des plans...</p> <p>... réservé pour une voie, un ouvrage public ou une installation d'intérêt général, et à condition...</p> <p>... ils</p> <p>sont situés. »</p>

*Observations de la commission.* — Cet article complète l'article 14 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Le texte proposé prévoit que la modification des plans d'occupation des sols a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, il n'y a pas lieu à enquête publique lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction de l'emprise d'un emplacement réservé pour une voie, un ouvrage public ou une installation d'intérêt général, à condition que ledit emplacement n'ait pas été acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve. Les terrains qui cessent de faire l'objet de la réserve sont soumis aux dispositions d'urbanisme de la zone dans laquelle ils sont situés, à moins que l'autorité compétente ne prescrive l'établissement d'un plan pour lesdits terrains.

Votre commission vous propose de revenir au texte du Gouvernement, en rétablissant la mention des installations d'intérêt général.

#### Article 4.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
I. — Le premier alinéa de l'article 2 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 modifiée par la loi n° 69-1239 du 31 décembre 1969 est précédé du chiffre romain « I ».	Conforme.	Conforme.
II. — Le deuxième alinéa de l'article 2, I, de ladite loi est ainsi complété :	Conforme.	Conforme.
« Toutefois les projets d'aménagement et les plans d'urbanisme directeurs et de détail devront être remplacés par des plans d'occupation des sols rendus publics avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1975. »	Conforme.	Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article prévoit que les plans d'urbanisme établis en application des dispositions du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 modifié et les projets d'aménagement établis en application de la législation antérieure à ce décret devront être remplacés par des plans d'occupation des sols rendus publics avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975.

La loi d'orientation foncière, qui a institué les plans d'occupation des sols, date déjà du 30 décembre 1967. Il paraît opportun d'imposer que les nouvelles méthodes de fixation des règles d'urbanisme que prévoit cette loi s'appliquent à l'ensemble des territoires réglementés dans un délai de sept ans.

Par ailleurs, il semble absolument nécessaire si l'on désire aboutir rapidement de réformer les procédures en les décentralisant, même à l'échelon départemental qui n'échappe pas, lui non plus, à la maladie des commissions, et des enquêtes multiples auxquelles personne n'a le temps de répondre.

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

### Article 5.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

Art. 5.

L'article 2 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 est complété comme suit :

« III. — Les dispositions de l'article 17 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et les textes pris pour son application sont applicables à un plan d'urbanisme approuvé, lorsque doit être prononcée la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions de ce plan.

« IV. — Les dispositions de l'article 18 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et les textes pris pour son application sont rendus applicables aux terrains réservés par un plan d'urbanisme approuvé pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou des espaces verts. »

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

Art. 5.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par votre commission.**

Art. 5.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Observations de la commission.* — L'article 17 du Code de l'urbanisme et de l'habitation règle le cas où la déclaration d'utilité publique d'une opération n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'occupation des sols. Il précise les conditions dans lesquelles cette déclaration emporte modification du plan.

Compte tenu de l'existence de nombreux plans d'urbanisme approuvés, il est proposé d'étendre cette disposition aux déclarations d'utilité publique qui ne sont pas compatibles avec de tels plans.

L'article 18 du Code de l'urbanisme et de l'habitation prévoit que le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain.

Les dispositions de cet article 18 sont rendues applicables aux terrains réservés aux mêmes fins par un plan d'urbanisme approuvé.

Ces mesures d'extension sont souhaitables pour éviter que la législation de 1967 ne puisse s'appliquer aux territoires où les règles d'urbanisme sont fixées par un plan d'urbanisme.

La commission propose d'adopter cet article 5 sans modification.

### Article 6.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**TITRE II**

**Des formalités préalables  
à l'acte de construire.**

**Art. 6.**

Le titre VII du Livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation est modifié et complété ainsi qu'il suit :

**« TITRE VII**

**« Formalités administratives  
préalables à l'acte de construire.**

**« CHAPITRE PREMIER**

**« Certificat d'urbanisme.**

« Art. 83-2. — Le certificat d'urbanisme indique, selon le but dans lequel il est sollicité, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**TITRE II**

**Des formalités préalables  
à l'acte de construire.**

**Art. 6.**

Conforme.

Conforme.

« Art. 83-2. — Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu...

**Texte proposé  
par votre commission.**

**TITRE II**

**Des formalités préalables  
à l'acte de construire.**

**Art. 6.**

Conforme.

Conforme.

« Art. 83-2. — Après consultation du maire et se référant à son avis motivé, le certificat d'urbanisme...

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

publics existants ou prévus, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté, ledit terrain peut :

« a) Etre affecté à la construction ;

« b) Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction défini en particulier par la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre.

« Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services, autorités ou commissions relevant du Ministre chargé des Monuments historiques ou des Sites, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve.

« Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire prévue à l'article 84 ci-dessous, ou la déclaration préalable de travaux prévue à l'article 85-2, est déposée dans le délai de six mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

« Dans le cas visé au b ci-dessus, le délai visé à l'alinéa précédent peut être majoré ; il est alors fixé par le certificat d'urbanisme.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

« CHAPITRE II

« *Permis de construire et déclaration préalable de travaux.*

« Art. 84. — Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fonda-

... ledit terrain

peut :

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

... ledit terrain

peut :

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

tions, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées. »

(Le reste sans changement.)

« Art 85-1. — (Texte actuel sans changement.)

« 5° Dans des zones spécialement désignées en raison de leur caractère pittoresque par arrêté du préfet pris après enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation.

« Art. 90. — L'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse, soit l'exécution de travaux publics, soit l'application de limitations administratives au droit de propriété visées à l'article premier de la loi n° 71- du lorsque ces projets et limitations sont en cours d'étude.

« Le sursis à statuer peut être opposé lorsque le préfet a, par arrêté, pris en considération la mise à l'étude, soit d'un projet de travaux publics, soit d'une limitation administrative au droit de propriété et délimité les terrains affectés par le projet ou la limitation. Lorsque ces terrains ont été désignés comme parties de territoire où le permis de construire n'est pas exigé, en vertu de l'article 85 ci-dessus, l'arrêté du préfet rétablit l'exigence dudit permis.

« Le sursis à statuer ne peut toutefois être prononcé que si l'arrêté du préfet a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans ; il n'est pas renouvelable. »

« A l'expiration du délai de deux ans, une décision administrative doit, sur simple réquisition de l'intéressé,

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière.

« Lorsque l'autorisation est refusée au propriétaire d'un terrain affecté par un projet de travaux publics, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé au sens de l'article 18 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, dans les formes et conditions prescrites audit article.

« Une décision de refus fondée sur la limitation administrative dont la mise à l'étude avait motivé le sursis à statuer ne peut intervenir que si, depuis lors, la limitation a été régulièrement instituée et a été, soit publiée, soit notifiée à l'auteur de la demande.

« Lorsqu'un sursis à statuer a été prononcé au titre du présent article, un nouveau sursis à statuer, fondé sur le même motif, ne peut intervenir du fait de l'établissement ou de la modification d'un plan d'occupation des sols ou de la mise en révision d'un plan d'urbanisme.

« Art. 90-1. — Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé que si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. »

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article modifie et complète le titre VII du livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation. L'intitulé de ce titre VII (Permis de construire) devient le suivant : « Formalités administratives préalables à l'acte de construire ».

Jusqu'ici, en effet, les formalités à accomplir par l'administré qui se propose d'entreprendre une construction consistaient en *une demande de permis de construire ou*, dans certains cas fixés par la loi n° 69-9 du 3 janvier 1969, en une déclaration préalable en mairie.

Désormais, le certificat d'urbanisme, jusqu'à présent simple note de renseignements sans existence officielle et ne comportant pas de délai de validité, devient une décision administrative créatrice de droits pour l'administré.

En outre, l'article 6 du présent projet apporte un certain nombre de modifications aux articles 83-2, 84, 85-1, 90 et 90-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Le texte proposé pour l'article 83-2 modifie profondément le régime juridique du certificat d'urbanisme. Celui-ci ne constitue pas actuellement une formalité obligatoire pour l'administré qui a faculté d'en demander la délivrance.

Ce certificat aura pour objet de préciser à l'administré qui le sollicite si un terrain peut être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à ce terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus et sous réserve de l'application des dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté.

Le certificat doit également indiquer expressément si la réalisation de la construction ou de l'opération projetée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des organismes relevant du Ministre chargé des Monuments historiques ou des Sites.

La validité de ce certificat est de six mois à compter de sa délivrance. Si la demande de permis de construire ou la déclaration préalable de travaux est déposée dans ce délai, l'administration ne peut remettre en cause les dispositions d'urbanisme mentionnées par le certificat.

Ce délai de six mois peut être majoré dans le cas de réalisation d'une opération déterminée. Il est alors fixé par le certificat lui-même.

Il y aura désormais deux types de certificats d'urbanisme :

— le premier que nous qualifierons de *simplifié* s'apparente à la formule actuelle de renseignements que constitue le certificat d'urbanisme ;



— le deuxième, *réellement détaillé*, devrait remplacer l'accord préalable au permis de construire actuellement supprimé. L'absence de cette pièce ou d'un équivalent, se fait sentir dans un cheminement administratif logique. Il convient de remarquer que l'instruction de cette pièce sera longue, par suite des consultations préalables qui ne manqueront pas de provoquer une demande sur un programme précis.

Par ailleurs, il a paru souhaitable à votre commission que l'avis motivé du maire fasse obligatoirement partie intégrante du certificat d'urbanisme, afin que la commune ne soit pas engagée malgré elle dans des équipements qu'elle ne pourra pas réaliser. Tel est l'objet de l'amendement présenté à l'article 83-2.

La modification apportée à l'article 84 du Code de l'urbanisme rend obligatoire la demande d'un permis de construire pour entreprendre ou implanter une construction, même ne comportant pas de fondations.

Cette disposition vise à supprimer l'incertitude juridique quant au régime d'autorisation applicable à certains types de construction non traditionnelles, telles que maisons mobiles, chalets démontables, etc., du fait de leur absence de fondations.

Ces constructions devraient désormais être soumises aux mêmes dispositions que l'habitat traditionnel. Toutefois, elles feront l'objet d'une application souple des règles d'urbanisme, notamment en matière de desserte en voirie et réseaux.

Il semble souhaitable en effet de soumettre tous les pétitionnaires au même schéma administratif, mais par contre il semble qu'il y ait contradiction complète entre l'article 90-1 et les intentions exprimées par le Gouvernement dans son exposé des motifs de l'actuel projet de loi.

En ce qui concerne l'article 85-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation :

Le nouveau texte proposé, également modifié par l'article 6 du présent projet, précise un certain nombre de cas où le permis de construire demeure obligatoire (monuments historiques ou naturels, sites, secteurs sauvegardés, etc.).

Cette liste est complétée par la mention des zones spécialement désignées en raison de leur caractère pittoresque par arrêté du

préfet. Cet arrêté est pris après une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation. Cette procédure d'enquête doit permettre d'éviter les classements excessifs.

En ce qui concerne l'article 90 du Code de l'urbanisme et de l'habitation la rédaction nouvelle qui nous est soumise autorise l'autorité administrative à surseoir à statuer sur les demandes dont la réalisation pourrait compromettre ou rendre plus onéreuse, soit l'exécution d'un projet de travaux publics, soit l'application de limitations administratives au droit de propriété, lorsque ces projets ou limitations sont en cours d'étude.

Le sursis à statuer ne peut être opposé que si le préfet a, par arrêté, pris en considération la mise à l'étude et délimité les terrains concernés. Cet arrêté rétablit l'exigence du permis de construire lorsque ces terrains font partie d'un territoire où il n'est plus obligatoire.

Toutefois, ce sursis doit remplir plusieurs conditions :

- l'arrêté du préfet doit avoir été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation ;
- le sursis doit être motivé ;
- il ne peut excéder deux ans et n'est pas renouvelable.

A l'expiration du délai de deux ans, une décision administrative doit être prise sur la demande, sur simple réquisition de l'intéressé.

Lorsque cette décision est un refus d'autorisation concernant un terrain affecté par un projet de travaux publics, ce terrain est considéré comme un terrain réservé au sens de l'article 18 du Code de l'urbanisme et de l'habitation. Cette disposition permet au propriétaire du terrain d'exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain est réservé qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain.

Dans le cas où la décision de refus est fondée sur la limitation administrative dont la mise à l'étude avait motivé le sursis à statuer, cette décision ne peut intervenir que si la limitation a été, antérieurement à la décision, régulièrement instituée et a été soit publiée, soit notifiée à l'auteur de la demande.

Afin d'éviter que le délai maximum de deux ans ne soit prorogé, la loi prévoit qu'un nouveau sursis, fondé sur le même motif, ne peut intervenir du fait de l'établissement ou de la modification d'un

plan d'occupation des sols ou de la mise en revision d'un plan d'urbanisme. Il serait, en effet, peu judicieux que le manque de diligence de l'administration pour instituer une limitation administrative puisse être relayé par l'engagement d'une autre procédure.

Enfin, la nouvelle rédaction proposée pour l'article 90-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation prévoit que le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui les travaux de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement ou d'électricité doivent être exécutés, lorsque le terrain sur lequel une construction est projetée n'est pas desservi par l'un ou l'autre de ces réseaux.

Tous les pétitionnaires seront soumis au même schéma administratif ; cependant, l'article 90-1 apparaît en contradiction avec les intentions exprimées par le Ministère. Si l'on conjugue les propositions concernant les plans d'occupation des sols du présent projet de loi, avec la volonté exprimée dans l'exposé des motifs, d'appliquer de manière « souple » les règles d'urbanisme, notamment en matière de desserte en voirie et réseaux, on ne peut manquer d'être très inquiet devant les résultats de cette action.

Nous verrons fleurir des expériences dites de constructions légères ou bon marché chaque jour plus nombreuses et utopiques qui s'écrouleront les unes après les autres, laissant dans leur sillage le mécontentement croissant des acquéreurs insatisfaits.

D'autre part, ces méthodes institutionalisent les formes les plus pernicieuses de l'urbanisme sauvage et conduisent ainsi à un gaspillage des terrains, à une pollution des sols et du paysage et à une accélération de la spéculation foncière. Tout cela est en contradiction totale avec les intentions foncières du projet de loi et toute politique d'urbanisme bien comprise, à court et long terme. Les collectivités locales ne peuvent accepter d'être les victimes d'une politique basée sur des artifices.

Sous le bénéfice de l'amendement proposé au texte de l'article 83-2 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, votre commission vous propose d'adopter l'ensemble de l'article 6 du projet de loi.

*Article 7.*

<b>Texte proposé par le Gouvernement.</b>	<b>Texte voté par l'Assemblée Nationale.</b>	<b>Texte proposé par votre commission.</b>
Art. 7.	Art. 7.	Art. 7.
Le chapitre II du titre VII du Livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation devient le chapitre II bis.	Conforme.	Conforme.

*Observation de la commission.* — Il s'agit d'un article de pure forme que votre commission vous propose d'adopter.

*Article 8.*

<b>Texte proposé par le Gouvernement.</b>	<b>Texte voté par l'Assemblée Nationale.</b>	<b>Texte proposé par votre commission.</b>
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
En cas de vente ou d'apport en société d'un terrain sur lequel il est projeté d'exécuter des travaux de construction au sens de l'article 1371 du Code général des impôts, l'application de l'exonération du droit d'enregistrement, édictée par l'article 1250 bis dudit Code, est subordonnée à la production d'un certificat d'urbanisme déclarant le terrain constructible.	Conforme.	Conforme.

*Observations de la commission.* — Les travaux de construction au sens de l'article 1371 du Code général des impôts peuvent être, selon le cas, les travaux nécessaires :

- pour édifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ;
- pour terminer des immeubles inachevés ;
- pour construire de nouveaux locaux en surélévation.

L'article 1250 bis du même Code exonère de droit d'enregistrement les actes de mutation à titre onéreux ou d'apport en société qui concourent à la production ou à la livraison d'immeubles, opérations qui donnent lieu au paiement de la taxe à la valeur ajoutée.

Afin d'éviter ultérieurement aux acquéreurs de terrains d'avoir à payer des droits d'enregistrement complémentaires, l'application de l'exonération du droit d'enregistrement sera subordonnée à la production, au moment de l'achat, d'un certificat d'urbanisme déclarant le terrain constructible.

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

*Article 9.*

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**TITRE III**

**Des moyens de l'action foncière**

**CHAPITRE PREMIER**

*Des zones d'aménagement différé.*

**Art. 9.**

La section II de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 modifiée relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction de l'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation est remplacée par les dispositions suivantes :

« Section II. — Des zones d'aménagement différé.

« Art. 7. — Peuvent être créées, par décision administrative, sur proposition ou après consultation des communes ou groupements de communes intéressées, des zones d'aménagement différé en vue notamment de la création ou de la rénovation de secteurs urbains, de la réalisation de grands équipements publics ou de la constitution des réserves foncières prévues à l'article 11 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

« Un même terrain peut être compris à la fois dans une zone d'aménagement différé et dans une zone d'aménagement concerté définie conformément aux dispositions de l'article 16 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**TITRE III**

**Des moyens de l'action foncière.**

**CHAPITRE PREMIER**

*Des zones d'aménagement différé.*

**Art. 9.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par votre commission.**

**TITRE III**

**Des moyens de l'action foncière.**

**CHAPITRE PREMIER**

*Des zones d'aménagement différé.*

**Art. 9.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

« Art. 8. — Dans les zones d'aménagement différé un droit de préemption, soumis, sous les réserves ci-après énoncées, aux règles fixées aux articles 2, 3 et 4 ci-dessus, est ouvert soit à une collectivité publique, soit à un établissement public figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat, soit à une société d'économie mixte titulaire d'une concession en application de l'article 78-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

« Le droit de préemption prévu à l'alinéa précédent peut être exercé pendant une période de seize ans à compter de la publication de la décision administrative instituant la zone d'aménagement différé, sous réserve de ce qui est dit à l'article 11 bis ci-dessous.

« Pour l'application des dispositions du quatrième alinéa de l'article 2 ci-dessus, il n'est pas fait application de la présomption énoncée dans la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 21 modifié de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

« L'exercice du droit de rétrocession prévu à l'article 3 ci-dessus est subordonné à la condition que le titulaire du droit de préemption justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit, à des fins d'intérêt général.

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

Conforme.

« Le droit de préemption...  
...une période de quatorze ans à compter...

... ci-dessous.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par votre commission.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Les servitudes imposées aux terrains situés dans une zone d'aménagement différé, ouvrent droit, au profit des exploitants, à indemnité compensatrice du dommage certain, direct et matériel en résultant.*

*Le propriétaire et le fermier exploitant, ou l'exploitant, peuvent, au moment de l'exercice du droit de préemption, solliciter du juge de l'expropriation l'établissement du montant de l'indemnité de départ due à l'exploitant, s'il décide de quitter les lieux et de rétablir son exploitation en un autre lieu.*

Texte proposé  
par le Gouvernement.

Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par votre commission.

« Art. 9. — Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé ou portant délimitation de son périmètre provisoire, ainsi que ses ayants cause universels ou à titre universel, peut, à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de l'un ou l'autre de ces actes, demander au titulaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

« Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, le titulaire du droit de préemption doit soit décider d'acquérir le bien au prix demandé ou à celui qui sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit faire connaître sa décision de ne pas donner suite à la demande dont il a été saisi.

« En cas d'acquisition, il devra en régler le prix au plus tard un an après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

« En cas de refus, à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les six mois, ou en cas de non-paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

« Art. 9. — Tout propriétaire...

... matière d'expropriation. Il est tenu d'informer les locataires occupant le bien, objet de la demande.

« Dans un délai...

... a été saisi. Il est tenu d'informer de sa décision les locataires visés à l'alinéa précédent en précisant le montant de leur indemnisation en cas d'éviction. Cette indemnisation devra tenir compte du préjudice direct et certain subi.

« En cas d'acquisition, il devra en régler le prix au plus tard six mois après sa décision...

... l'expropriation. En cas de défaut de paiement, le terrain est, sur sa demande, rétrocédé au propriétaire et cesse d'être soumis au droit de préemption.

Conforme.

*Dans le cas contraire, les dispositions du bail en cours seront reprises automatiquement par le titulaire du droit de préemption pendant toute la période du maintien dans les lieux.*

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

« Art. 10. — Lorsqu'un terrain compris dans la zone d'aménagement différé fait ultérieurement l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou lorsqu'il est incorporé à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une zone d'aménagement différé, la date de référence prévue au paragraphe II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 modifiée est, non un an avant l'ouverture de l'enquête préalable ou avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone à urbaniser en priorité, mais un an avant la publication de la décision administrative instituant la zone d'aménagement différé, sous réserve de ce qui est dit à l'article 11 *bis* ci-dessous.

« Art. 11. — Lorsque la période d'exercice du droit de préemption définie à l'article 8 est expirée, le titulaire du droit de préemption qui a acquis un bien immobilier par la voie de préemption, est tenu, sur demande des intéressés, de le rétrocéder à son ancien propriétaire ou aux ayants cause universels ou à titre universel de ce dernier si ledit bien n'a été, antérieurement à la demande, soit aliéné ou affecté à des fins d'intérêt général, soit compris dans une zone à urbaniser en priorité ou dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine.

« A défaut d'accord amiable, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre les deux mutations. Le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.

**Texte proposé  
par votre commission.**

Conforme.

Conforme.

Conforme.



**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

« Art. 11 bis. — Dès qu'il est saisi par une commune ou un groupement de communes d'une proposition de création d'une zone d'aménagement différé ou qu'il demande l'avis d'une commune ou d'un groupement de communes sur le projet de création d'une telle zone, le préfet peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

Conforme.

Conforme.

« Ce périmètre ne peut dépasser les limites des territoires des communes ou groupements de communes demandeurs ou consultés.

Conforme.

Conforme.

« Lorsque le préfet prend un tel arrêté, la date de la publication de cet arrêté est substituée à celle de la décision administrative créant la zone pour l'application du cinquième alinéa de l'article 2, du deuxième alinéa de l'article 8 et de l'article 10.

Conforme.

Conforme.

« A partir de cet arrêté et jusqu'à la publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé le préfet peut, au nom de l'Etat, exercer dans le périmètre provisoire, le droit de préemption prévu par la présente loi.

Conforme.

Conforme.

« Lors de la publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé, les biens immobiliers ainsi acquis par l'Etat qui n'auront pas déjà été affectés à des fins d'intérêt général, seront, s'ils sont compris dans le périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption et s'ils ne sont pas compris dans ce périmètre, rétrocédés à leurs anciens propriétaires, sur la demande de ces derniers.

Conforme.

Conforme.

« L'imposition de la plus-value au titre de l'article 3 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 ne sera mise éventuellement en recouvrement qu'après publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé.

L'imposition de la plus-value...

Conforme.

... d'aménagement différé et après paiement des indemnités.

Conforme.

Conforme.

« Art. 11 ter. — Si la décision administrative créant la zone d'aménagement différé n'est pas intervenue à

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.	Conforme.	Conforme.
« Les biens immobiliers acquis par l'Etat en application des dispositions du quatrième alinéa de l'article 11 bis ci-dessus, qui ne sont pas affectés à des fins d'intérêt général, sont alors rétrocédés à leurs anciens propriétaires, sur leur demande.	Conforme.	Conforme.
« Les dispositions du dernier alinéa de l'article 11 bis, sont applicables, la date d'expiration du délai indiqué au premier alinéa ci-dessus étant substituée à celle de publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé.	Conforme.	Conforme.
« Art. 12. — Un décret en Conseil d'Etat déterminera, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section. »	Conforme.	Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article porte, à lui seul, modification de tous les articles de la section II de la loi du 26 juillet 1962 qui sont relatifs aux zones d'aménagement différé (Z. A. D.).

*Texte proposé pour l'article 7 de la loi du 26 juillet 1962.*

Ce texte prévoit que les Z. A. D. peuvent être créées en vue notamment de la création ou de la rénovation de secteurs urbains, ce qui était déjà prévu dans la loi de 1962, mais aussi en vue de la réalisation de grands équipements publics ou de la constitution des réserves foncières prévues à l'article 11 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

Ces réserves, qui peuvent être constituées par voie d'expropriation, sont destinées à faciliter l'extension d'agglomérations, l'aménagement des espaces naturels entourant ces agglomérations et la création de villes nouvelles ou de stations de tourisme, ainsi que la rénovation urbaine et l'aménagement de villages. Il serait nécessaire d'y adjoindre les espaces verts, les zones industrielles ou d'activité administrative et tertiaire.

Les Z. A. D. pourront être créées, par décision administrative, sur proposition ou après consultation des communes ou groupements de communes intéressées. Cette disposition semble trop imprécise par rapport à la législation actuelle, principalement en ce qu'elle réduit la portée de l'avis émis par les communes intéressées. C'est pourquoi votre commission vous propose de prévoir que les Z. A. D. continueront à être créées dans les mêmes formes que les zones à urbaniser en priorité (Z. U. P.).

Cet amendement aura pour effet que les Z. A. D. seront créées soit par arrêté du Ministre chargé de la construction ou du préfet, lorsqu'il y aura eu avis favorable ou proposition des communes intéressées, soit par décret en Conseil d'Etat si une des communes intéressées a émis un avis défavorable.

D'autre part, le texte proposé pour l'article 7 de la loi de 1962 prévoit qu'un terrain peut être compris à la fois dans une zone d'aménagement différé et dans une zone d'aménagement concerté.

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. L'arrêté de Z. A. C. peut également être pris en faveur d'un privé ayant signé une convention de réalisation avec la collectivité concédante. Les Z. A. C. n'ont pas seulement une vocation de construction d'habitations, elles peuvent aussi être destinées à l'implantation de zones industrielles.

Au plan juridique, les principales caractéristiques des Z. A. C. sont les suivantes :

— il est possible de déroger aux dispositions du plan d'occupation des sols, par décision administrative prise sur la demande ou après délibération des conseils municipaux des communes intéressées ou des organes délibérants des communautés urbaines intéressées ;

— la taxe locale d'équipement pour les constructions est supprimée, en contrepartie de l'obligation contractée par les promoteurs d'assurer les équipements principaux soit directement, soit par versement du montant des travaux.

Au plan pratique, les avantages de la Z. A. C. sont les suivants :

- elles permettent de réaliser en temps utile et complètement les équipements collectifs nécessaires à la vie des futurs occupants ;
- elles évitent d'accroître l'incidence fiscale pour les anciens habitants de l'équipement des nouveaux quartiers ;
- elles peuvent permettre une certaine unité architecturale au niveau du quartier.

*Texte proposé pour l'article 8 de la loi du 26 juillet 1962.*

La modification essentielle contenue dans cet article est de porter le délai pour l'exercice du droit de préemption dans une Z. A. D. de huit à seize ans à compter de la publication de la décision administrative instituant la Z. A. D. ou, si une telle décision est intervenue, de l'arrêté préfectoral délimitant le périmètre provisoire de la Z. A. D. encore à l'étude.

Ce droit de préemption est ouvert soit à une collectivité publique, soit à un établissement public figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat, soit à une société d'économie mixte titulaire d'une concession pour l'aménagement d'agglomérations nouvelles et de zones d'habitation ou de zones industrielles en application de l'article 78-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Par rapport à la législation existante, les différences sont les suivantes :

La première permet l'élargissement de la liste des titulaires possibles du droit de préemption, parmi lesquels pourront figurer désormais les établissements publics figurant sur la liste fixée par décret en Conseil d'Etat et non plus seulement les établissements publics prévus à l'article 78-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation. Ces établissements seront, notamment, les ports autonomes et les chambres de commerce.

Une autre disposition nouvelle prévoit le cas où, à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition du bien faisant l'objet de l'exercice du droit de préemption est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, celle-ci fixant le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance judiciaire portant transfert de propriété. Toutefois, les améliorations mêmes antérieures à l'ordonnance, qui apparaissent avoir été faites dans le but d'obte-

nir une indemnité plus élevée ne sont pas prises en compte. Sont présumées faites dans ce but, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le texte qui nous est proposé stipule que cette dernière présomption ne s'applique pas pour la fixation par le juge de l'expropriation du prix d'acquisition d'un bien préempté dans une Z. A. D.

Enfin, le nouveau texte prévoit que l'Etat devra rétrocéder tout bien immobilier qu'il aura acquis en se substituant à une collectivité locale qui n'exerce pas son droit de préemption, si cette collectivité demande cette rétrocession, à la condition que le titulaire du droit de préemption — et non plus la collectivité locale — justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit, à des fins d'intérêt général.

L'Assemblée Nationale a réduit de seize à quatorze ans la durée totale pour l'exercice du droit de préemption.

Bien que votre commission estime qu'une politique de réserves foncières nécessite de longs délais, elle vous propose d'accepter la durée votée par l'Assemblée Nationale.

En vue de garantir la situation des exploitants agricoles implantés dans une Z. A. D., tant au moment de l'exercice du droit de préemption que pendant toute la durée de la réserve foncière, votre commission vous propose, en outre, de compléter le nouvel article 8 de la loi de 1962 par des dispositions assurant à ces exploitants une juste indemnisation ou la possibilité de poursuivre leur activité pendant toute la période au cours de laquelle ils ont droit au maintien dans les lieux.

*Texte proposé pour l'article 9 de la loi du 26 juillet 1962.*

La nouvelle rédaction proposée pour cet article 9 comprend des modifications de caractère rédactionnel. Elles ont pour objet de mettre le texte de l'article 9 en harmonie avec celui de l'article 8 de la loi de 1962. Il s'agit de dire « le titulaire du droit de préemption » au lieu de « la collectivité ».

D'autre part, afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé que le délai, ouvert au propriétaire ou à ses ayants cause pour demander au titulaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de

son bien, court à dater de la publication soit de l'acte instituant une Z. A. D., soit de l'acte délimitant le périmètre provisoire de cette Z. A. D.

*Texte proposé pour l'article 10 de la loi du 26 juillet 1962.*

Le texte proposé complète le texte de l'actuel article 10.

Cet article fixe la date de référence pour l'estimation des biens compris dans une Z. A. D. et ultérieurement expropriés ou incorporés à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une Z. A. D.

En pareil cas, la date de référence est non un an avant l'ouverture de l'enquête préalable ou avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la Z. U. P. mais un an avant la publication de la décision administrative instituant la Z. A. D.

Toutefois — et c'est ici qu'intervient la modification proposée à l'article 10 de la loi de 1962 — lorsque le préfet, en application de l'article 11 *bis* modifié de ladite loi, prend un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la Z. A. D., la date de référence est fixée un an avant la publication de cet arrêté et non un an avant la date de publication de l'arrêté instituant la zone.

*Texte proposé pour l'article 11 de la loi du 26 juillet 1962.*

La modification proposée à cet article est de pure forme. Elle vise à introduire dans le texte la nouvelle formule : « Le titulaire du droit de préemption ».

La commission est favorable à ce texte.

*Texte proposé pour l'article 11 bis de la loi du 26 juillet 1962.*

L'article 11 *bis* vise le cas où le préfet peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire d'une Z. A. D.

Les modifications proposées sont les suivantes :

— ~~ce~~ périmètre provisoire ne peut dépasser les limites des territoires des communes ou groupements de communes qui proposent la création de la Z. A. D. ou dont l'avis sur la création d'une telle zone est sollicité par le préfet ;

— la date de publication de l'arrêté délimitant ce périmètre provisoire est substituée à celle de la décision administrative créant la zone dans trois cas :

- a) Pour fixer la date de référence de l'estimation des biens qui font l'objet de l'exercice du droit de préemption lorsque, à défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation ou des biens expropriés, lorsque l'enquête préalable a été ouverte postérieurement à la création de la zone ;
- b) Pour fixer la date de départ du délai de seize ans ouvert pour exercer le droit de préemption ;
- c) Pour fixer la date de référence pour l'estimation des biens compris dans une Z. A. D. et ultérieurement expropriés ou incorporés à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une Z. A. D.

D'autre part, la loi décide que ce n'est plus dans les conditions prévues par le règlement d'administration publique mais lors de la publication de la décision administrative créant la Z. A. D. qu'aura lieu le transfert de propriété des biens immobiliers qui auront été préemptés par le préfet, au nom de l'Etat, dans le périmètre provisoire, entre la date de publication de l'arrêté fixant ce périmètre et celle de publication de la décision instituant la Z. A. D.

Le nouveau texte précise également que ne seront transférés que les biens ainsi acquis par l'Etat qui n'auront pas été affectés à des fins d'intérêt général.

La nouvelle rédaction pose plus clairement les règles de transfert de propriété. Les biens compris dans le périmètre définitif de la Z. A. D. seront cédés au titulaire du droit de préemption. Ceux qui ne sont pas compris dans ce périmètre seront rétrocédés à leurs anciens propriétaires, sur la demande de ces derniers.

Enfin, l'imposition de la plus-value réalisée ne sera mise éventuellement en recouvrement qu'après publication de la décision administrative créant la Z. A. D.

*Texte proposé pour l'article 11 ter  
de la loi du 26 juillet 1962.*

Cet article nouveau, ajouté à la loi de 1962, règle le cas où la décision administrative créant la Z. A. D. n'est pas intervenue à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral délimitant un périmètre provisoire.

Dans ce cas, cet arrêté devient caduc et les biens acquis par l'Etat dans ce périmètre, en application de l'article 11 *bis* précédent, sont rétrocédés à leurs propriétaires sur leur demande, sauf s'ils ont été affectés à des fins d'intérêt général.

L'imposition de la plus-value réalisée est alors mise en recouvrement à la date d'expiration de ce délai de trois ans.

*Texte proposé pour l'article 12  
de la loi du 26 juillet 1962.*

Cet article décide que les dispositions relatives aux Z. A. D. seront déterminées par un décret en Conseil d'Etat et non plus par un règlement d'administration publique.

\*

\* \*

Sous le bénéfice de ces observations et des amendements qu'elle vous présente, votre commission vous propose d'adopter l'ensemble des dispositions de l'article 9 modifiant la section II de la loi du 26 juillet 1962.



Article 10.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

Art. 10.

Jusqu'à l'intervention du décret en Conseil d'Etat déterminant les autorités compétentes pour prendre les décisions administratives prévues à l'article 7 nouveau de la loi du 26 juillet 1962, les zones d'aménagement différé seront créées dans les formes prescrites, pour les zones à urbaniser en priorité à l'article premier de la même loi.

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

Art. 10.

Jusqu'à la publication du décret...

... de la même loi.

**Texte proposé  
par votre commission.**

Art. 10.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Un décret en Conseil d'Etat doit déterminer les autorités qui seront compétentes pour prendre les décisions administratives créant les Z. A. D. Il y a lieu de souligner que, jusqu'ici, c'était la loi du 26 juillet 1962 qui fixait elle-même les formes dans lesquelles ces zones étaient créées. Désormais, cette prérogative est donc transférée au pouvoir réglementaire.

En attendant l'intervention de ce décret, les Z. A. D. continueront à être créées dans les mêmes formes que les zones à urbaniser en priorité, comme c'est le cas actuellement.

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

Article 11.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

Art. 11.

La période pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé dans les zones d'aménagement différé créées avant la publication de la présente loi est portée à seize ans, toutes les fois que l'exercice de ce droit est encore ouvert à son titu-

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

Art. 11.

La période pendant laquelle...

... est portée à quatorze ans, toutes les fois...

**Texte proposé  
par votre commission.**

Art. 11.

Conforme.

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

laire. Des arrêtés du préfet peuvent toutefois, pour certaines zones, limiter ou exclure l'application des dispositions du présent alinéa.

Jusqu'au 31 décembre 1972, un arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement peut rétablir au profit du titulaire initial et pour une durée de huit ans le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé où ce droit est venu à expiration avant la publication de la présente loi. La date de référence mentionnée au cinquième alinéa de l'article 2 de la loi du 28 juillet 1962 reste celle qui était retenue pour la zone initiale.

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

... du présent alinéa.

Jusqu'au 31 décembre 1972, ...

... pour  
une durée de six ans le droit...

... reste celle fixée pour la zone initiale.

**Texte proposé  
par votre commission.**

*Observations de la commission.* — Afin de faire bénéficier le maximum de Z. A. D. du nouveau délai de seize ans pour l'exercice du droit de préemption, la loi crée la possibilité d'accorder ce délai aux Z. A. D. créées avant la publication de la présente loi, toutes les fois que l'exercice du droit de préemption y est encore ouvert.

Toutefois, des arrêtés préfectoraux peuvent limiter ou exclure cette prolongation du délai pour certaines zones.

Inversement, et jusqu'au 31 décembre 1972, un arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement peut rétablir, au profit du titulaire initial et pour une nouvelle période de huit ans, le droit de préemption dans les Z. A. D. où ce droit est venu à expiration avant la publication de la présente loi. Dans ce cas, la date de référence pour l'estimation des biens reste celle qui était retenue pour la période initiale, c'est-à-dire un an avant la publication de la décision instituant la zone.

Votre commission vous propose d'adopter le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Article 12.

Texte proposé  
par le Gouvernement.

Art. 12.

Les arrêtés préfectoraux délimitant des périmètres provisoires de zones d'aménagement différé intervenus avant la date de publication de la présente loi ont les effets prévus au troisième alinéa de l'article 11 bis nouveau de la loi du 26 juillet 1962. Nonobstant les dispositions de l'article 11 ter de la même loi, ils deviendront caducs trois ans après la date de publication de la présente loi, si les décisions administratives créant les zones ne sont pas alors intervenues.

Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 12.

Conforme.

Texte proposé  
par votre commission.

Art. 12.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article dispose que les arrêtés préfectoraux délimitant des périmètres provisoires de Z. A. D. intervenus avant la publication de la présente loi voient leur date se substituer à celle de la décision administrative créant la zone dans tous les cas prévus au troisième alinéa du nouvel article 11 bis de la loi de 1962 (date de référence pour l'estimation des biens, date de départ du délai d'exercice du droit de préemption).

Ces arrêtés deviendront caducs trois ans après la publication de la présente loi si la Z. A. D. n'a pas été créée auparavant.

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

*Article additionnel 12 bis (nouveau).*

Votre commission vous propose d'insérer, après l'article 12, un article additionnel 12 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« A l'intérieur des zones d'aménagement différé, les biens immobiliers acquis par exercice du droit de préemption ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que les collectivités et organismes, visés à l'article 8 modifié de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, pourraient se consentir entre eux.

« Ces biens peuvent faire l'objet de concessions temporaires, qui ne doivent en aucun cas avoir une durée supérieure à soixante-

dix ans ni conférer au preneur aucun droit de renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

« Les conventions afférentes à ces concessions pourront être révisées en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique. »

*Observations de la commission.* — Si l'on désire que la politique de réservation foncière soit conduite avec efficacité, il est indispensable que les immeubles acquis par exercice du droit de préemption ou par voie d'expropriation ne puissent plus être revendus. Naturellement, il convient de prévoir la possibilité, pour les collectivités et organismes désignés comme pouvant être titulaires du droit de préemption en application de l'article 8 modifié de la loi du 26 juillet 1962, de procéder entre eux à des cessions portant sur lesdits immeubles.

Des mesures, analogues à celles prévues par l'article 14 de la loi d'orientation foncière, sont également proposées pour la durée et les droits conférés par les concessions temporaires des mêmes immeubles.

Enfin, il sera possible de réviser les conventions afférentes à ces concessions.

Tel est l'objet de cet article additionnel proposé par votre commission.

### Article 13.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
CHAPITRE II	CHAPITRE II	CHAPITRE II
<i>De la concession de l'usage de certains terrains urbains</i>	<i>De la concession de l'usage de certains terrains urbains</i>	<i>De la concession de l'usage de certains terrains urbains</i>
Art. 13.	Art. 13.	Art. 13.
Le début du premier alinéa de l'article 14 de la loi d'orientation foncière (n° 67-1253 du 30 décembre 1967) est modifié ainsi qu'il suit :	I. — Le début du premier...	Conforme.
« A l'intérieur de périmètres délimités par décisions administratives, après avis des collectivités locales intéressées,... »	... locales intéressées,... »	
(Le reste sans changement.)	(Le reste sans changement.)	

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

Il est ajouté à cet article un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les formes et conditions d'intervention des décisions administratives mentionnées au premier alinéa ci-dessus. »

II. — Il est ajouté...

... premier alinéa ci-dessus. »

Conforme.

*Observations de la commission.* — Ce texte modifie l'article 14 de la loi d'orientation foncière relatif à la concession de l'usage des immeubles appartenant à des collectivités publiques ou acquis pour le compte de ces collectivités.

Désormais, les périmètres à l'intérieur desquels ces immeubles ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété — sauf les cessions entre collectivités publiques — seront délimités non plus par décret en Conseil d'Etat mais par des décisions administratives, dont les formes et conditions d'intervention seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

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

*Article 14.*

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

CHAPITRE III

CHAPITRE III

CHAPITRE III

*De la taxe locale d'équipement.*

*De la taxe locale d'équipement.*

*De la taxe locale d'équipement.*

Art. 14.

Art. 14.

Art. 14.

I. — Le début du 1° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière est remplacé par les dispositions suivantes :

Conforme.

Supprimé.

« 1° De plein droit :

Conforme.

« a) Dans les communes de 10.000 habitants et au-dessus,

« b) Dans les communes de la région parisienne figurant sur une liste arrêtée par décret.

« Le conseil municipal peut décider de renoncer... »

Conforme.

*(Le reste sans changement.)*

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

II. — Les communes qui se trouvaient dans le champ d'application du 1° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière avant la publication de la présente loi et qui, en application des dispositions du présent article, y échappent, sont réputées avoir institué volontairement la taxe conformément au 2° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière. Elles peuvent faire application de l'article 24 de la présente loi.

Conforme.

III. — L'article 76 de la loi d'orientation foncière est abrogé.

Conforme.

*Observations de la commission.* — L'article 62 de la loi d'orientation foncière est modifié. Désormais, la taxe locale d'équipement n'est plus instituée de plein droit dans toutes les communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais seulement dans celles comptant au moins 10.000 habitants et dans celles de la Région parisienne qui figureront sur une liste arrêtée par décret.

Les communes qui se trouveront exclues du champ d'application de l'article 62 nouveau seront considérées comme ayant institué volontairement la taxe, conformément au paragraphe 2° de l'article 62, qui vise les communes sans plan d'occupation des sols. Toutefois, ces communes peuvent, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, supprimer cette taxe.

D'autre part, l'article 76 de la loi d'orientation foncière est abrogé. Désormais, les communes où l'établissement d'un plan d'urbanisme directeur ou de détail a été prescrit ne seront donc plus considérées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols. La taxe locale d'équipement n'y est donc plus instituée de plein droit. Elle ne peut plus l'être que par délibération du conseil municipal.

Après étude, on se rend compte que cette mesure n'est pas nécessaire par suite des exemptions accrues par l'article 16. Il semble possible de ne pas modifier l'article 62 et de ne pas supprimer l'article 76 de la loi d'orientation foncière. Les com-

munes où la taxe est instituée de plein droit ont toujours la possibilité d'y renoncer. Les autres communes gardent toujours la possibilité de la voter ou non. Chacune peut la supprimer avec les dispositions de l'article 19, dans la rédaction que votre commission vous propose ci-après.

*Article 15.*

Texte proposé  
par le Gouvernement.

Art. 15.

Au premier alinéa de l'article 63 de la loi d'orientation foncière (n° 67-1253 du 30 décembre 1967), le membre de phrase « en vertu des articles 62 et 66-II » est remplacé par « en vertu des articles 62, 64 et 66-II ».

Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 15.

Conforme.

Texte proposé  
par votre commission.

Art. 15.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Ce texte modifie l'article 63 de la loi d'orientation foncière, qui vise le cas où un établissement public, groupant des communes et ayant dans sa compétence la réalisation d'équipements publics d'infrastructure, comprend des communes où la taxe locale d'équipement est instituée de plein droit, en application du paragraphe I<sup>er</sup> de l'article 62 de la loi d'orientation foncière.

Il est proposé d'élargir les possibilités, pour l'organe délibérant de cet établissement, d'exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux aux cas visés par l'article 64.

Il s'agit des pouvoirs suivants :

— exonération totale ou partielle de la taxe pour les constructions édifiées par les offices publics et les sociétés d'H. L. M. ou par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant un bien exproprié en respectant les normes des logements aidés par l'Etat ;

— exonération de la taxe pour les constructions édifiées dans les zones dont l'urbanisation n'est pas prévue (dans ce cas, une contribution aux dépenses d'équipements publics pourra être obtenue des constructeurs) ;

— exonération de la taxe pour toute construction à usage industriel ou commercial qui, par sa situation ou son importance, impose la réalisation d'équipements publics exceptionnels (dans ce

cas, un arrêté du préfet précise les conditions dans lesquelles le constructeur doit contribuer aux dépenses pour la réalisation de ces équipements).

D'autre part, l'organe délibérant de l'établissement public dispose toujours du droit d'exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux en vertu des articles 62 et 66-II de la loi d'orientation foncière. Rappelons que ces deux articles sont modifiés par le présent projet de loi.

Votre commission vous propose de l'adopter sans modification.

Article 16.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 16.	Art. 16.	Art. 16.
	<i>I. — A. — Le II de l'article 64 de la loi d'orientation foncière est remplacé par les dispositions suivantes :</i>	Conforme.
	<i>« II. — Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les offices publics et les sociétés d'habitations à loyer modéré, les offices publics d'aménagement et de construction pour ce qui concerne les opérations prévues à l'article 153 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, les sociétés visées par le paragraphe II de l'article 7 de la loi n°            du            relative aux habitations à loyer modéré ou par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés, sous réserve que l'immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'Etat.</i>	Conforme.
<i>I. — Le III de l'article 64 de la loi d'orientation foncière est remplacé par les dispositions suivantes :</i>	Conforme.	Conforme.
<i>« III. — Le conseil municipal peut décider d'exclure du champ d'application de la taxe les constructions édifiées dans les zones dont l'urbanisation n'est pas prévue. Dans ce cas, les dispositions de l'article 72 ci-dessous ne sont pas applicables. »</i>	Conforme.	Conforme.



**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre commission.**

II. — Il est ajouté à l'article 64 de la loi d'orientation foncière un IV ainsi rédigé :

« IV. — Le conseil municipal peut aussi exempter de la taxe toute construction à usage industriel ou commercial qui, par sa situation ou son importance, impose la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

« Dans ce cas, les dispositions de l'article 72 ci-dessous ne sont pas applicables. Un arrêté du préfet précise les conditions dans lesquelles le constructeur est appelé à participer aux dépenses impliquées par la réalisation des équipements. »

Conforme.

« IV. — Le conseil municipal peut exempter de la taxe les bâtiments à usage agricole, en général, ainsi que toute construction à usage...

... exceptionnels.

Conforme.

Conforme.

Le conseil municipal peut exempter de la taxe les bâtiments à usage agricole. Il peut en exempter également toute construction à usage industriel et commercial qui, par sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Conforme.

Ce texte modifie le paragraphe III de l'article 64 de la loi d'orientation foncière.

La nouvelle disposition est d'un caractère très général. Désormais, un conseil municipal pourra exclure du champ d'application de la taxe locale d'équipement toutes les constructions édifiées dans les zones dont l'urbanisation n'est pas prévue. Le texte actuel est plus restrictif : l'exonération peut n'être que partielle et elle ne s'applique qu'en faveur des habitations familiales individuelles.

D'autre part, l'article 64 est complété par un paragraphe IV qui dispose que les conseils municipaux peuvent exempter de la taxe toute construction à usage industriel ou commercial qui, par sa situation ou son importance, impose la réalisation d'équipements publics exceptionnels. Dans ce cas, un arrêté du préfet précise les conditions dans lesquelles le constructeur est appelé à participer aux dépenses pour la réalisation de ces équipements.

Dans les deux cas ainsi visés aux paragraphes III et IV de l'article 64, les dispositions de l'article 72 de la loi d'orientation foncière, selon lesquelles aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, ne s'appliquent pas.

Votre commission vous propose de modifier le paragraphe IV de cet article, afin de distinguer les bâtiments à usage agricole des constructions à usage industriel ou commercial, qui nécessitent la réalisation d'équipements publics dont le coût dépasse largement le montant de la taxe locale d'équipement.

Article 17.

Texte proposé  
par le Gouvernement.

Art. 17.

Il est ajouté à l'article 66 de la loi d'orientation foncière un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois si les éléments intervenant dans la détermination de la valeur des ensembles immobiliers, tels qu'ils sont indiqués à l'article 65 ci-dessus, viennent à être modifiés, soit par un décret en Conseil d'Etat pris en application dudit article 65, soit par un décret pris en application de l'article 78 ci-après, le conseil municipal peut fixer un nouveau taux. Dans ce cas, pour l'application du délai de trois ans résultant des dispositions de l'alinéa précédent, le nouveau taux est réputé avoir été fixé à la date à laquelle est entré en vigueur le taux auquel il se substitue. »

Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 17.

Conforme.

« Toutefois, si les éléments...

... il se substitue. »

Texte proposé  
par votre commission.

Art. 17.

Conforme.

Conforme.

*Observations de la commission.* — L'article 66 de la loi d'orientation foncière est relatif aux taux de la taxe locale d'équipement. Ce texte dispose que le taux fixé par un conseil municipal ne peut être modifié avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de son entrée en vigueur.

Le présent texte prévoit une exception à cette règle. Si les éléments intervenant dans la détermination de la valeur des ensembles immobiliers, à laquelle s'applique la taxe, sont modifiés soit par un décret en Conseil d'Etat modifiant la valeur au mètre carré de certaines catégories d'immeubles, soit par un décret d'application des dispositions législatives relatives à la taxe d'équipement, le conseil municipal peut fixer un nouveau taux.

Dans ce cas, ce dernier taux est réputé avoir été fixé à la date à laquelle est entré en vigueur le taux auquel il se substitue.

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

## Article 18.

### Texte proposé par le Gouvernement.

#### Art. 18.

I. — Dans le I de l'article 72 de la loi d'orientation foncière après les mots « ne peut être obtenue des constructeurs », ajouter les mots « par les communes ou groupements de communes ».

II. — L'énumération des exceptions figurant au I de l'article 72 de la loi d'orientation foncière est complétée de la façon suivante :

« 5° Du financement des branchements. »

III. — Il est ajouté au II du même article deux alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois peuvent être mis à la charge du lotisseur :

« 1° Ceux des équipements propres aux lotissements qui sont susceptibles d'être classés dans la voirie et les réseaux publics ;

« 2° Une participation forfaitaire représentative de la taxe locale d'équipement et des contributions énumérées au I, 1° à 4° ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

« Si le lotisseur supporte la charge de cette dernière participation, les constructions réalisées dans le lotissement ne sont passibles ni de la taxe locale d'équipement ni des contributions énumérées au I, 1° à 4° ci-dessus. »

### Texte voté par l'Assemblée Nationale.

#### Art. 18.

I. — *Supprimé.*

Conforme.

« 5° Du financement des branchements.

« 6° *Des contributions demandées par les services publics concédés pour la réalisation de leurs équipements.* »

III. — Il est ajouté...

« Toutefois, peuvent être...  
... lotisseur :

Conforme.

Conforme.

Conforme.

### Texte proposé par votre commission.

#### Art. 18.

I. — *Suppression conforme.*

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

« Toutefois, peuvent être mis à la charge du lotisseur *ou du constructeur d'un immeuble collectif* :

Conforme.

Conforme.

« Si le lotisseur *ou le constructeur d'un immeuble collectif* supporte...

... à 4° ci-dessus. »

*Observations de la commission.* — L'article 72 de la loi d'orientation foncière dispose que, dans les communes où est institué la taxe d'équipement et dans celles qui ont renoncé à percevoir la

taxe instituée de plein droit en vertu du paragraphe I de l'article 62, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs. Il est proposé de préciser cette règle en indiquant que cette contribution ne peut être obtenue par les communes ou groupements de communes.

La liste des exceptions à cette règle est complétée par la mention du financement des branchements.

Les dispositions précédentes sont applicables aux participations qui pourraient être demandées aux lotisseurs. Toutefois, il est proposé que peuvent être mis à la charge de ces derniers :

- ceux des équipements propres aux lotissements, qui sont susceptibles d'être classés dans la voirie et les réseaux publics ;
- une participation forfaitaire représentative de la taxe locale d'équipement ou des contributions correspondant aux exceptions visées au paragraphe I de l'article 72, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

Lorsque le lotisseur supporte ainsi la charge de cette dernière participation, les constructions réalisées ne sont passibles, ni de la taxe locale d'équipement, ni des contributions particulières auxquelles cette participation se substitue.

Ce texte donne donc aux lotisseurs la possibilité de préfinancer la taxe ou les contributions particulières pour le compte des futurs constructeurs.

L'Assemblée Nationale a modifié le texte sur deux points :

- suppression du paragraphe I, dont les dispositions auraient permis aux concessionnaires de percevoir des contributions pour des travaux autres que les branchements ;
- texte précisant que les concessionnaires de services publics ne pourront obtenir une participation que pour le financement des branchements.

Votre commission vous propose d'ajouter au lotisseur, qui sera rarement en mesure d'acquitter préalablement la taxe d'équipement, mais qui sera toujours redevable des participations, le constructeur d'un immeuble collectif, qui peut, éventuellement, avoir à payer des participations.

Article 19.

Texte proposé  
par le Gouvernement.

Art. 19.

Pendant un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les communes qui ont institué volontairement la taxe locale d'équipement, en application des dispositions du 2° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière, ont la possibilité de la supprimer nonobstant la règle de durée minimum figurant audit 2°.

Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.

Art. 19.

Conforme.

Texte proposé  
par votre commission.

Art. 19.

Pendant un délai de six mois...

...les communes qui, en application des dispositions du 2° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière, ont institué volontairement la taxe locale d'équipement ou qui, la taxe y étant instituée de plein droit, n'ont pas renoncé à la percevoir, ont la possibilité de la supprimer ou d'en modifier le taux, nonobstant la règle de durée minimum figurant audit 2°.

*Observations de la commission.* — La loi d'orientation foncière dispose actuellement que, lorsque la taxe locale d'équipement est instituée volontairement par un conseil municipal, la délibération institutive est valable pendant une durée minimum de trois ans à compter de la date de leur entrée en vigueur.

Il est proposé, nonobstant cette durée minimum, que les communes ayant institué volontairement la taxe puissent la supprimer pendant un délai de six mois à compter de la publication du présent texte.

Votre commission vous ayant proposé de supprimer l'article 14 du présent projet de loi et de maintenir inchangé ainsi l'article 62 de la loi d'orientation foncière, il convient de compléter le présent article. Cette disposition permettra aux communes, où la taxe locale d'équipement s'appliquait de plein droit et qui n'y avaient pas renoncé, de la supprimer dans le délai de six mois à compter de la publication de la présente loi.

*Article additionnel 19 bis (nouveau).*

Votre commission vous propose d'insérer, après l'article 19, un article additionnel 19 bis (nouveau) ainsi rédigé :

I. — L'article 69 de la loi d'orientation foncière est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

« La taxe locale d'équipement ou les participations la remplaçant sont dues par le constructeur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de l'arrêté de lotissement. Le montant de la taxe locale d'équipement, calculé par la Direction départementale de l'équipement, figure sur l'arrêté de permis de construire transmis par le maire au bénéficiaire ou sur une notification adressée par le maire au redevable. Le maire établit le titre de recette, qui est mis en recouvrement par le receveur-percepteur communal. La perception s'effectue en une seule fois, six mois après la délivrance du permis de construire ou la date du dépôt de la déclaration préalable en tenant lieu, ou la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée.

« Les participations remplaçant la taxe locale d'équipement sont notifiées et mises en recouvrement de la même manière.

« Les compléments de la taxe locale d'équipement ou des participations résultant de modifications apportées au permis de construire, à la déclaration préalable ou à l'autorisation tacite de construire sont exigibles dans un délai de trois mois à compter de leur notification au redevable. »

II. — Le paragraphe I de l'article 73 de la loi d'orientation foncière est modifié comme suit :

« La taxe est liquidée au tarif en vigueur à la date, selon le cas, soit de la délivrance du permis de construire ou du permis modificatif, soit de l'autorisation tacite de construire, soit du dépôt de la déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions.

« Les participations sont liquidées sur la base du montant fixé par acte administratif.

« A défaut de paiement dans les délais impartis à l'article 69, le recouvrement de la taxe, des participations ou de l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 de ce code. Il en est de même de la taxe ou du complément de taxe et de l'amende fiscale dans l'hypothèse visée à l'article 71.

« Le recouvrement de la taxe et des participations est garanti par le privilège prévu à l'article 1929, I, du Code général des impôts. Les dispositions des deux premiers alinéas de l'article 1649 dudit code sont applicables à la taxe locale d'équipement. »

*Observations de la commission.* — La perception de la taxe locale d'équipement a suscité de telles difficultés qu'il est nécessaire de rétablir un cheminement logique.

Actuellement, le montant calculé par la direction départementale de l'Équipement est notifié à l'intéressé par le maire, qui en est ainsi informé. Le titre de recette est établi par la direction départementale des impôts, laquelle n'adresse aucune information au maire, qui ignore tout de la suite fiscale et de la date de rentrée dans sa comptabilité et sa trésorerie. Par ailleurs, la perception étalée sur trois ans, en trois tiers, supprime toute valeur d'emploi à ce réseau dans le financement d'éventuels travaux.

Il est nécessaire de réformer totalement ce système. C'est pourquoi votre commission vous propose d'adopter cet article additionnel.

### Article 20.

Texte proposé  
par le Gouvernement.

#### TITRE IV

Dispositions particulières.

Art. 20.

Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.

#### TITRE IV

Dispositions particulières.

Art. 20.

Texte proposé  
par votre commission.

#### TITRE IV

Dispositions particulières.

Art. 20.

Les dispositions des titres premier et II de la présente loi pourront être rendues applicables dans les Départements d'Outre-Mer avec les adaptations nécessaires.

I. — *La loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 modifiée est rendue applicable aux Départements d'Outre-Mer à l'exception du chapitre II du titre IV. Les disposi-*

I. — La loi d'orientation foncière...

**Texte proposé  
par le Gouvernement.**

Toutefois, les dispositions de l'article 6 relatives aux articles 83-2, 84, 90 et 90-1 nouveaux du Code de l'urbanisme et de l'habitation ainsi que celles de l'article 8 sont immédiatement applicables dans lesdits départements.

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

*tions de ce chapitre pourront être étendues par décret en Conseil d'Etat à ces départements avec les adaptations éventuellement nécessaires.*

*Est également rendue applicable aux Départements d'Outre-Mer la loi n° 69-9 du 3 janvier 1969 modifiant et complétant le Code de l'urbanisme et de l'habitation en ce qui concerne le permis de construire.*

*Des décrets en Conseil d'Etat pourront apporter les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application de ces lois.*

*II. — Sont abrogés l'article 85 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 et l'article 9 de la loi n° 69-9 du 3 janvier 1969.*

*Est abrogée l'ordonnance n° 45-1423 du 28 juin 1945. Toutefois les plans d'urbanisme approuvés et mis en vigueur à la date de publication de la présente loi continueront à produire leurs effets jusqu'à la publication du plan d'occupation des sols.*

**Texte proposé  
par votre commission.**

*... nécessaires, effectuées après avis des conseils généraux intéressés.*

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Observations de la commission.* — Cet article précise que les dispositions du titre premier, relatif aux prévisions et aux règles d'urbanisme, et du titre II, relatif aux formalités préalables à l'acte de construire, contenues dans le présent projet de loi, pourront être rendues applicables dans les Départements d'Outre-Mer, avec les adaptations nécessaires.

Toutefois, sont immédiatement applicables dans lesdits départements les dispositions de l'article 6 concernant :

— le certificat d'urbanisme (article 83-2 nouveau du Code de l'urbanisme et de l'habitation) ;

— l'obligation d'obtenir un permis de construire pour entreprendre ou implanter une construction, même ne comportant pas de fondations (nouveau début de l'art. 84 du même Code) ;

— le sursis à statuer sur certaines demandes de permis de construire (art. 90 nouveau du même Code) ;



— l'interdiction de délivrer un permis de construire, si le délai pour la réalisation des équipements collectifs nécessaires à la desserte de la construction projetée ne peut être indiqué (art. 90-1 nouveau du même Code).

L'article 8, destiné à éviter ultérieurement aux acquéreurs de terrains le paiement de droits d'enregistrement complémentaires est également immédiatement applicable dans ces départements.

Cet article a été profondément modifié par l'Assemblée Nationale :

1° Pour étendre les dispositions de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 aux Départements d'Outre-Mer, à l'exception de la taxe locale d'équipement, car il existe dans ces Départements d'Outre-Mer certaines procédures particulières d'aide publique au financement de la construction sociale (chapitre II du titre IV) ; pour étendre aux mêmes Départements d'Outre-Mer les dispositions de la loi du 3 janvier 1969 modifiant le Code de l'urbanisme en ce qui concerne le permis de construire ;

2° En vue d'abroger :

— l'article 85 de la loi d'orientation foncière de 1967 et l'article 9 de la loi de 1969 : modifications de remise en forme résultant des dispositions du présent projet ;

— l'ordonnance du 28 juin 1945 (même commentaire).

Sur proposition de M. Isautier, votre commission a jugé nécessaire de préciser que les adaptations à apporter éventuellement à la loi d'orientation foncière, en vue de son extension aux Départements d'Outre-Mer, devront être soumises à l'avis des conseils généraux intéressés.

\*

\* \*

Sous le bénéfice de ces observations et des amendements qu'elle vous soumet, votre commission vous propose d'adopter le projet de loi voté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Article premier.

**Amendement :** Rédiger comme suit le deuxième et le troisième alinéa de cet article :

« Art. 13-1. — Les plans d'occupation des sols ne peuvent autoriser :

a) L'édification sur tout terrain d'une surface inférieure à 1.000 mètres carrés desservi par une voirie publique et un réseau collectif de distribution d'eau potable mais non desservi par un réseau collectif d'égouts une construction à usage d'habitation...

(Le reste sans changement.) »

**Amendement :** Rédiger comme suit l'alinéa b de cet article :

« b) L'édification sur tout terrain d'une surface inférieure à 4.000 mètres carrés desservi par une voirie publique mais non desservi par des réseaux collectifs de distribution d'eau potable et d'égouts...

(Le reste sans changement.) »

### Art. 2.

**Amendement :** A l'avant-dernière ligne du premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

... pris après avis... ».

par les mots :

« ... pris après accord... ».

### Art. 3.

**Amendement :** A la 5<sup>e</sup> ligne du deuxième alinéa de cet article, après les mots :

« ... d'un emplacement réservé... ».

rédiger le texte comme suit :

« ... pour une voie, un ouvrage public ou une installation d'intérêt général, et à condition... ».

(Le reste sans changement.)

Art. 6.

**Amendement :** modifier comme suit le début du texte proposé de l'article 83-2 du Code de l'urbanisme et de l'habitation :

*Art. 83-2. — Après consultation du maire et se référant à son avis motivé, le certificat d'urbanisme indique... (Le reste sans changement.)*

Art. 9.

**Amendement :** ajouter à la fin du texte proposé pour l'article 8 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 les alinéas suivants :

« Les servitudes imposées aux terrains situés dans une zone d'aménagement différé ouvrent droit, au profit des exploitants, à indemnité compensatrice du dommage certain, direct et matériel en résultant.

« Le propriétaire et le fermier exploitant, ou l'exploitant, peuvent, au moment de l'exercice du droit de préemption, solliciter du juge de l'expropriation l'établissement du montant de l'indemnité de départ due à l'exploitant, s'il décide de quitter les lieux et de rétablir son exploitation en un autre lieu.

« Dans le cas contraire, les dispositions du bail en cours seront reprises automatiquement par le titulaire du droit de préemption pendant toute la période du maintien dans les lieux. »

Article additionnel 12 bis (nouveau).

**Amendement :** insérer, après l'article 12, un article additionnel 12 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« A l'intérieur des zones d'aménagement différé, les biens immobiliers acquis par exercice du droit de préemption ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que les collectivités et organismes, visés à l'article 8 modifié de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, pourraient se consentir entre eux.

« Ces biens peuvent faire l'objet de concessions temporaires, qui ne doivent en aucun cas avoir une durée supérieure à soixante-dix ans ni conférer au preneur aucun droit de renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

« Les conventions afférentes à ces concessions pourront être révisées en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique. »

Art. 14.

**Amendement :** supprimer cet article.

Art. 16.

**Amendement :** rédiger comme suit le premier alinéa du paragraphe IV de cet article :

« Le Conseil municipal peut exempter de la taxe les bâtiments à usage agricole. Il peut en exempter également toute construction à usage industriel ou commercial qui, par sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels. »

Art. 18.

**Amendement :** Rédiger comme suit le deuxième alinéa du paragraphe III :

« Toutefois, peuvent être mis à la charge du lotisseur ou du constructeur d'un immeuble collectif : »

**Amendement :** Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa du 2° du paragraphe III :

« Si le lotisseur ou le constructeur d'un immeuble collectif supporte la charge... (le reste sans changement). »

Art. 19.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

« Pendant un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les communes qui, en application des dispositions du 2° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière, ont institué volontairement la taxe locale d'équipement, ou qui, la taxe y étant instituée de plein droit, n'ont pas renoncé à la percevoir, ont la possibilité de la supprimer ou d'en modifier le taux, nonobstant la règle de durée minimum figurant audit 2°. »

Article additionnel 19 bis (nouveau).

**Amendement :** Insérer, après l'article 19, un article additionnel 19 bis (nouveau) ainsi rédigé :

I. — L'article 69 de la loi d'orientation foncière est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

« La taxe locale d'équipement ou les participations la remplaçant sont dues par le constructeur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de l'arrêté de lotissement. Le montant de la taxe locale d'équipement, calculé par la Direction départementale de l'équipement, figure sur l'arrêté de permis de construire transmis par le maire au bénéficiaire ou sur une notification adressée par le maire au redevable. Le maire établit le titre de recette, qui est mis en recouvrement par le receveur-percepteur communal. La perception s'effectue en

une seule fois, six mois après la délivrance du permis de construire ou la date du dépôt de la déclaration préalable en tenant lieu, ou la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée.

« Les participations remplaçant la taxe locale d'équipement sont notifiées et mises en recouvrement de la même manière.

« Les compléments de la taxe locale d'équipement ou des participations résultant de modifications apportées au permis de construire, à la déclaration préalable ou à l'autorisation tacite de construire sont exigibles dans un délai de trois mois à compter de leur notification au redevable. »

II. — Le paragraphe I de l'article 73 de la loi d'orientation foncière est modifié comme suit :

« La taxe est liquidée au tarif en vigueur à la date, selon le cas, soit de la délivrance du permis de construire ou du permis modificatif, soit de l'autorisation tacite de construire, soit du dépôt de la déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions.

« Les participations sont liquidées sur la base du montant fixé par acte administratif.

« A défaut de paiement dans les délais impartis à l'article 69, le recouvrement de la taxe, des participations ou de l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 de ce code. Il en est de même de la taxe ou du complément de taxe et de l'amende fiscale dans l'hypothèse visée à l'article 71.

« Le recouvrement de la taxe et des participations est garanti par le privilège prévu à l'article 1929, I, du Code général des impôts. Les dispositions des deux premiers alinéas de l'article 1649 dudit code sont applicables à la taxe locale d'équipement. »

## Art. 20.

**Amendement :** Compléter comme suit le premier alinéa de cet article :

« ..., effectuées après avis des conseils généraux intéressés. »

## PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

### TITRE PREMIER

#### DES PRÉVISIONS ET DES RÈGLES D'URBANISME

##### Article premier.

Il est ajouté au Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 13-1 ainsi rédigé :

« Art. 13-1. — Les plans d'occupation des sols ne peuvent interdire :

« a) D'édifier sur tout terrain d'au moins 1.000 mètres carrés desservi par un réseau collectif de distribution d'eau potable une construction à usage d'habitation dont la superficie de planchers développée hors œuvre, telle qu'elle est calculée en application des règlements relatifs aux coefficients d'occupation des sols, est au plus égale au dixième de la surface du terrain sans pouvoir excéder 250 mètres carrés.

« b) D'édifier sur tout terrain d'au moins 4.000 mètres carrés non desservi par des réseaux collectifs de distribution d'eau potable et d'égouts une construction à usage d'habitation dont la superficie de planchers développée hors œuvre, définie comme il est dit au a ci-dessus ne peut excéder 250 mètres carrés.

« Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles d'urbanisme autres que celles relatives à l'exigence d'une surface minimum, notamment celles visées aux articles 90-I et 91 du présent Code ou édictées par les plans, à l'observation des règlements sanitaires départementaux ou communaux ainsi qu'aux limitations administratives au droit de propriété.

« Elles sont applicables sur tous les territoires couverts par les plans d'occupation des sols, à l'exclusion des secteurs classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, des secteurs réservés pour une urbanisation future, des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur agricole des terres, ainsi que des territoires visés à l'article 85-1 du présent Code. »

## Art. 2.

Sur le territoire des communes, parties ou ensembles de communes pour lesquels, à la date de publication de la présente loi, un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols a été rendu public ou a été approuvé ou pour lesquels des coefficients provisoires d'occupation des sols ont été fixés, les dispositions de l'article 13-1, du Code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent, nonobstant toutes dispositions contraires desdits plans et coefficients, être rendues applicables dans des zones délimitées par arrêté préfectoral publié, pris après avis du ou des conseils municipaux intéressés ou du conseil de communauté urbaine intéressé.

Cet arrêté préfectoral peut être modifié dans les mêmes formes. Il vaut, en tant que de besoin, modification du plan ou de l'arrêté fixant les coefficients provisoires d'occupation des sols.

## Art. 3.

L'article 14 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La modification des plans d'occupation des sols a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction de l'emprise d'un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, et à condition que ledit emplacement n'ait pas été acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve. A moins que l'autorité compétente ne prescrive l'établissement d'un plan pour les terrains qui faisaient l'objet de la réserve, lesdits terrains sont soumis aux dispositions d'urbanisme régissant la zone dans laquelle ils sont situés. »

Art. 4.

I. — Le premier alinéa de l'article 2 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 modifiée par la loi n° 69-1239 du 31 décembre 1969 est précédé du chiffre romain « I ».

II. — Le deuxième alinéa de l'article 2, I de ladite loi est ainsi complété : « Toutefois, les projets d'aménagement et les plans d'urbanisme directeurs et de détail devront être remplacés par des plans d'occupation des sols rendus publics avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975. »

Art. 5.

L'article 2 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 est complété comme suit :

« III. — Les dispositions de l'article 17 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et les textes pris pour son application sont applicables à un plan d'urbanisme approuvé, lorsque doit être prononcée la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions de ce plan.

« IV. — Les dispositions de l'article 18 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et les textes pris pour son application sont rendus applicables aux terrains réservés par un plan d'urbanisme approuvé pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou des espaces verts. »



## TITRE II

### DES FORMALITÉS PRÉALABLES A L'ACTE DE CONSTRUIRE

#### Art. 6.

Le titre VII du Livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation est modifié et complété ainsi qu'il suit :

#### « TITRE VII

#### « Formalités administratives préalables à l'acte de construire.

##### « CHAPITRE PREMIER. — *Certificat d'urbanisme.*

« Art. 83-2. — Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté, ledit terrain peut :

« a) Etre affecté à la construction ;

« b) Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction défini en particulier par la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre.

« Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée, est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services, autorités ou commissions relevant du Ministre chargé des monuments historiques ou des sites, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve.

« Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire prévue à l'article 84 ci-dessous, ou la déclaration préalable de travaux prévue à l'article 85-2, est déposée dans le délai de six mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

« Dans le cas visé au b ci-dessus, le délai visé à l'alinéa précédent peut être majoré ; il est alors fixé par le certificat d'urbanisme.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

« CHAPITRE II. — *Permis de construire et déclaration préalable de travaux.*

« Art. 84. — Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées. (*Le reste sans changement.*)

.....

« Art. 85-1. — ... (*Texte actuel sans changement.*) .....

« 5° Dans des zones spécialement désignées en raison de leur caractère pittoresque par arrêté du préfet pris après enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation.

.....

« Art. 90. — L'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse, soit l'exécution de travaux publics, soit l'application de limitations administratives au droit de propriété visées à l'article premier de la loi n° 71- du lorsque ces projets et limitations sont en cours d'étude.

« Le sursis à statuer peut être opposé lorsque le préfet a, par arrêté, pris en considération la mise à l'étude, soit d'un projet de travaux publics, soit d'une limitation administrative au droit de propriété et délimité les terrains affectés par le projet ou la limitation. Lorsque ces terrains ont été désignés comme parties de territoire où le permis de construire n'est pas exigé, en vertu de l'article 85 ci-dessus, l'arrêté du préfet rétablit l'exigence dudit permis.

« Le sursis à statuer ne peut toutefois être prononcé que si l'arrêté du préfet a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans ; il n'est pas renouvelable.

« A l'expiration du délai de deux ans, une décision administrative doit, sur simple réquisition de l'intéressé, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière.

« Lorsque l'autorisation est refusée au propriétaire d'un terrain affecté par un projet de travaux publics, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé au sens de l'article 18 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, dans les formes et conditions prescrites audit article.

« Une décision de refus fondée sur la limitation administrative dont la mise à l'étude avait motivé le sursis à statuer ne peut intervenir que si, depuis lors, la limitation a été régulièrement instituée et a été, soit publiée, soit notifiée à l'auteur de la demande.

« Lorsqu'un sursis à statuer a été prononcé au titre du présent article, un nouveau sursis à statuer, fondé sur le même motif, ne peut intervenir du fait de l'établissement ou de la modification d'un plan d'occupation des sols ou de la mise en révision d'un plan d'urbanisme.

« *Art. 90-I.* — Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. »

Art. 7.

Le chapitre II du titre VII du Livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation devient le chapitre II *bis*.

Art. 8.

En cas de vente ou d'apport en société d'un terrain sur lequel il est projeté d'exécuter des travaux de construction au sens de l'article 1371 du Code général des impôts, l'application de l'exonération du droit d'enregistrement édictée par l'article 1250 *bis* dudit Code est subordonnée à la production d'un certificat d'urbanisme déclarant le terrain constructible.

## TITRE III

### DES MOYENS DE L'ACTION FONCIÈRE

#### CHAPITRE PREMIER

##### **Des zones d'aménagement différé.**

##### Art. 9.

La section II de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 modifiée relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction de l'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation est remplacée par les dispositions suivantes :

« Section II. — *Des zones d'aménagement différé.*

« Art. 7. — Peuvent être créées, par décision administrative, sur proposition ou après consultation des communes ou groupements de communes intéressées, des zones d'aménagement différé en vue notamment de la création ou de la rénovation de secteurs urbains, de la réalisation de grands équipements publics ou de la constitution des réserves foncières prévues à l'article 11 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

« Un même terrain peut être compris à la fois dans une zone d'aménagement différé et dans une zone d'aménagement concerté définie conformément aux dispositions de l'article 16 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

« Art. 8. — Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, soumis, sous les réserves ci-après énoncées, aux règles fixées aux articles 2, 3 et 4 ci-dessus, est ouvert soit à une

collectivité publique, soit à un établissement public figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat, soit à une société d'économie mixte titulaire d'une concession en application de l'article 78-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

« Le droit de préemption prévu à l'alinéa précédent peut être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de la décision administrative instituant la zone d'aménagement différé, sous réserve de ce qui est dit à l'article 11 bis ci-dessous.

« Pour l'application des dispositions du quatrième alinéa de l'article 2 ci-dessus, il n'est pas fait application de la présomption énoncée dans la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 21 modifié de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

« L'exercice du droit de rétrocession prévu à l'article 3 ci-dessus est subordonné à la condition que le titulaire du droit de préemption justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit, à des fins d'intérêt général.

« Art. 9. — Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé ou portant délimitation de son périmètre provisoire, ainsi que ses ayants cause universels ou à titre universel, peut, à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de l'un ou l'autre de ces actes, demander au titulaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation. Il est tenu d'informer les locataires occupant le bien objet de la demande.

« Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, le titulaire du droit de préemption doit soit décider d'acquérir le bien au prix demandé ou à celui qui sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit faire connaître sa décision de ne pas donner suite à la demande dont il a été saisi. Il est tenu d'informer de sa décision les locataires visés à l'alinéa précédent en précisant le montant de leur indemnisation en cas d'éviction. Cette indemnisation devra tenir compte du préjudice direct et certain subi.

« En cas d'acquisition, il devra en régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

En cas de défaut de paiement, le terrain est, sur sa demande, rétrocédé au propriétaire et cesse d'être soumis au droit de préemption.

« En cas de refus, à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les six mois, ou en cas de non-paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

« *Art. 10.* — Lorsqu'un terrain compris dans la zone d'aménagement différé fait ultérieurement l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou lorsqu'il est incorporé à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une zone d'aménagement différé, la date de référence prévue au paragraphe II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 modifiée est, non un an avant l'ouverture de l'enquête préalable ou avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone à urbaniser en priorité, mais un an avant la publication de la décision administrative instituant la zone d'aménagement différé, sous réserve de ce qui est dit à l'article 11 *bis* ci-dessous.

« *Art. 11.* — Lorsque la période d'exercice du droit de préemption définie à l'article 8 est expirée, le titulaire du droit de préemption qui a acquis un bien immobilier par la voie de la préemption est tenu, sur demande des intéressés, de le rétrocéder à son ancien propriétaire ou aux ayants cause universels ou à titre universel de ce dernier si ledit bien n'a été, antérieurement à la demande, soit aliéné ou affecté à des fins d'intérêt général, soit compris dans une zone à urbaniser en priorité ou dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine.

« A défaut d'accord amiable, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption, révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre les deux mutations. Le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

« *Art. 11 bis.* — Dès qu'il est saisi par une commune ou un groupement de communes d'une proposition de création d'une zone d'aménagement différé ou qu'il demande l'avis d'une

commune ou d'un groupement de communes sur le projet de création d'une telle zone, le préfet peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

« Ce périmètre ne peut dépasser les limites des territoires des communes ou groupements de communes demandeurs ou consultés.

« Lorsque le préfet prend un tel arrêté, la date de la publication de cet arrêté est substituée à celle de la décision administrative créant la zone pour l'application du cinquième alinéa de l'article 2, du deuxième alinéa de l'article 8 et de l'article 10.

« A partir de cet arrêté et jusqu'à la publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé le préfet peut, au nom de l'Etat, exercer dans le périmètre provisoire le droit de préemption prévu par la présente loi.

« Lors de la publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé, les biens immobiliers ainsi acquis par l'Etat qui n'auront pas déjà été affectés à des fins d'intérêt général, seront s'ils sont compris dans le périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption et s'ils ne sont pas compris dans ce périmètre, rétrocédés à leurs anciens propriétaires, sur la demande de ces derniers.

« L'imposition de la plus-value au titre de l'article 3 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 ne sera mise éventuellement en recouvrement qu'après publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé et après paiement des indemnités.

« *Art. 11 ter.* — Si la décision administrative créant la zone d'aménagement différé n'est pas intervenue à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.

« Les biens immobiliers acquis par l'Etat en application des dispositions du quatrième alinéa de l'article 11 *bis* ci-dessus, qui ne sont pas affectés à des fins d'intérêt général, sont alors rétrocédés à leurs anciens propriétaires, sur leur demande.

« Les dispositions du dernier alinéa de l'article 11 *bis* sont applicables, la date d'expiration du délai indiqué au premier alinéa ci-dessus étant substituée à celle de publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé.



« Art. 12. — Un décret en Conseil d'Etat déterminera, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section. »

#### Art. 10.

Jusqu'à la publication du décret en Conseil d'Etat déterminant les autorités compétentes pour prendre les décisions administratives prévues à l'article 7 (nouveau) de la loi du 26 juillet 1962, les zones d'aménagement différé seront créées dans les formes prescrites, pour les zones à urbaniser en priorité, à l'article premier de la même loi.

#### Art. 11.

La période pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé dans les zones d'aménagement différé créées avant la publication de la présente loi est portée à quatorze ans, toutes les fois que l'exercice de ce droit est encore ouvert à son titulaire. Des arrêtés du préfet peuvent toutefois, pour certaines zones, limiter ou exclure l'application des dispositions du présent alinéa.

Jusqu'au 31 décembre 1972, un arrêté du Ministre de l'Equipe-ment et du Logement peut rétablir au profit du titulaire initial et pour une durée de six ans le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé où ce droit est venu à expiration avant la publication de la présente loi. La date de référence mentionnée au cinquième alinéa de l'article 2 de la loi du 26 juillet 1962 reste celle fixée pour la zone initiale.

#### Art. 12.

Les arrêtés préfectoraux délimitant des périmètres provisoires de zones d'aménagement différé intervenus avant la date de publication de la présente loi ont les effets prévus au troisième alinéa de l'article 11 *bis* (nouveau) de la loi du 26 juillet 1962. Nonobstant les dispositions de l'article 11 *ter* de la même loi, ils deviendront caducs trois ans après la date de publication de la présente loi, si les décisions administratives créant les zones ne sont pas alors intervenues.

## CHAPITRE II

### De la concession de l'usage de certains terrains urbains.

#### Art. 13.

I. — Le début du premier alinéa de l'article 14 de la loi d'orientation foncière (n° 67-1253 du 30 décembre 1967) est modifié ainsi qu'il suit :

« A l'intérieur de périmètres délimités par décisions administratives, après avis des collectivités locales intéressées,... » (*Le reste sans changement.*)

II. — Il est ajouté à cet article un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les formes et conditions d'intervention des décisions administratives mentionnées au premier alinéa ci-dessus. »

## CHAPITRE III

### De la taxe locale d'équipement.

#### Art. 14.

I. — Le début du 1° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière est remplacé par les dispositions suivantes :

« 1° De plein droit :

« a) Dans les communes de 10.000 habitants et au-dessus ;

« b) Dans les communes de la région parisienne figurant sur une liste arrêtée par décret.

« Le conseil municipal peut décider de renoncer... »

(*Le reste sans changement.*)

II. — Les communes qui se trouvaient dans le champ d'application du 1° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière avant la publication de la présente loi et qui, en application des dispositions du présent article, y échappent, sont réputées avoir institué volontairement la taxe conformément au 2° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière. Elles peuvent faire application de l'article 19 de la présente loi.

III. — L'article 76 de la loi d'orientation foncière est abrogé.

#### Art. 15

Au premier alinéa de l'article 63 de la loi d'orientation foncière (n° 67-1253 du 30 décembre 1967), le membre de phrase « en vertu des articles 62 et 66-II » est remplacé par « en vertu des articles 62, 64 et 66-II ».

#### Art. 16.

I A. — Le II de l'article 64 de la loi d'orientation foncière est remplacé par les dispositions suivantes :

« II. — Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les offices publics et les sociétés d'habitations à loyer modéré, les offices publics d'aménagement et de construction pour ce qui concerne les opérations prévues à l'article 153 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, les sociétés visées par le paragraphe II de l'article 7 de la loi n°            du relative aux habitations à loyer modéré ou par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés, sous réserve que l'immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'Etat. »

I B. — Le III de l'article 64 de la loi d'orientation foncière est remplacé par les dispositions suivantes :

« III. — Le conseil municipal peut décider d'exclure du champ d'application de la taxe les constructions édifiées dans les zones dont l'urbanisation n'est pas prévue. Dans ce cas, les dispositions de l'article 72 ci-dessous ne sont pas applicables. »

II. — Il est ajouté à l'article 64 de la loi d'orientation foncière un IV ainsi rédigé :

« IV — Le conseil municipal peut exempter de la taxe les bâtiments à usage agricole, en général, ainsi que toute construction à usage industriel ou commercial qui, par sa situation ou son importance, impose la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

« Dans ce cas, les dispositions de l'article 72 ci-dessous ne sont pas applicables. Un arrêté du préfet précise les conditions dans lesquelles le constructeur est appelé à participer aux dépenses impliquées par la réalisation de ces équipements. »

#### Art. 17.

Il est ajouté à l'article 66 de la loi d'orientation foncière un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, si les éléments intervenant dans la détermination de la valeur des ensembles immobiliers, tels qu'ils sont indiqués à l'article 65 ci-dessus, viennent à être modifiés, soit par un décret en Conseil d'Etat pris en application dudit article 65, soit par un décret pris en application de l'article 78 ci-après, le conseil municipal peut fixer un nouveau taux. Dans ce cas, pour l'application du délai de trois ans résultant des dispositions de l'alinéa précédent, le nouveau taux est réputé avoir été fixé à la date à laquelle est entré en vigueur le taux auquel il se substitue. »

#### Art. 18.

I. — . . . . . Supprimé . . . . .

II. — L'énumération des exceptions figurant au I de l'article 72 de la loi d'orientation foncière est complétée de la façon suivante :

« 5° Du financement des branchements ;

« 6° Des contributions demandées par les services publics concédés pour la réalisation de leurs équipements. »

III. — Il est ajouté au II du même article deux alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, peuvent être mis à la charge du lotisseur :

« 1° Ceux des équipements propres aux lotissements qui sont susceptibles d'être classés dans la voirie et les réseaux publics ;

« 2° Une participation forfaitaire représentative de la taxe locale d'équipement et des contributions énumérées au I, 1° à 4° ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs. »

« Si le lotisseur supporte la charge de cette dernière participation, les constructions réalisées dans le lotissement ne sont passibles ni de la taxe locale d'équipement ni des contributions énumérées au I, 1° à 4° ci-dessus. »

#### Art. 19.

Pendant un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les communes qui ont institué volontairement la taxe locale d'équipement, en application des dispositions du 2° de l'article 62 de la loi d'orientation foncière, ont la possibilité de la supprimer nonobstant la règle de durée minimale figurant audit 2°.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### Art. 20.

I. — La loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 modifiée est rendue applicable aux Départements d'Outre-Mer, à l'exception du chapitre II du titre IV. Les dispositions de ce chapitre pourront être étendues par décret en Conseil d'Etat à ces départements avec les adaptations éventuellement nécessaires.

Est également rendue applicable aux Départements d'Outre-Mer la loi n° 69-9 du 3 janvier 1969 modifiant et complétant le code de l'urbanisme et de l'habitation en ce qui concerne le permis de construire.

Des décrets en Conseil d'Etat pourront apporter les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application de ces lois.

II. — Sont abrogés l'article 85 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 et l'article 9 de la loi n° 69-9 du 3 janvier 1969.

III. — Est abrogée l'ordonnance n° 45-1423 du 28 juin 1945. Toutefois les plans d'urbanisme approuvés et mis en vigueur à la date de publication de la présente loi continueront à produire leurs effets jusqu'à la publication du plan d'occupation des sols.