

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 octobre 1975.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, portant réforme de l'urbanisme et de la politique foncière,

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

TOME II

EXAMEN DES ARTICLES

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, Jean Auburtin, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Pelletier, Louis Virapoullé, secrétaires ; Jean Bac, René Ballayer, Roger Boileau, Pierre Bouneau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Etienne Dailly, Jacques Eberhard, Yves Estève, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Pierre Marcihacy, James Marson, André Mignot, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Hubert Peyou, Maurice Pic, Paul Pillet, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1588, 1828 et in-8° 358.

Sénat : 27 (1975-1976).

Urbanisme. — Construction d'habitation - Permis de construire - Expropriation - Logement social - Communes - Zone d'intervention foncière - Zone d'aménagement différé - Plan d'occupation des sols - Etablissements publics - Code général des impôts - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

TITRE PREMIER

DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE

Avant l'article premier.

L'article additionnel premier A (nouveau), qu'il vous est proposé d'insérer au début du projet de loi, est la conséquence de la décision de votre commission de codifier les dispositions concernant le plafond légal de densité pour les raisons qui ont été indiquées dans le tome premier du rapport.

C'est au début du Code, dans le Livre I^{er} « Règles générales d'aménagement et d'urbanisme » et dans le titre premier « Règles générales d'utilisation du sol » que ces dispositions trouvent leur place.

Il est donc nécessaire :

- de créer dans ce titre premier un chapitre premier « Règles générales d'urbanisme » regroupant les articles L. 110-1 à L. 110-4 ;
- de transformer la numérotation de ces articles en L. 111-1 à L. 111-4 ;
- de modifier en conséquence les références faites à ces articles ;
- de créer un chapitre II « Plafond légal de densité » où trouveront place les nouvelles dispositions.

Tel est l'objet de cet **article additionnel** qui vous est proposé.

Article premier.

Cet article rappelle que le droit de construire est attaché au droit de propriété, conformément d'ailleurs à l'article 552 du Code civil.

Il institue cependant un plafond légal de densité au-delà duquel l'exercice du droit de construire relève de la collectivité.

La densité retenue pour déterminer ce plafond est égale à 1, sauf à Paris où elle est égale à 1,5.

A cet article, auquel l'Assemblée Nationale n'a apporté que des modifications de forme, votre commission vous propose :

— un **amendement**, rendu nécessaire par la codification de cet article qui devient l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme ;

— un **amendement** rédactionnel tendant à supprimer, au quatrième alinéa, la répétition : « ...l'exercice du droit... ne peut s'exercer... » ;

— un autre **amendement** rédactionnel tendant à supprimer le dernier alinéa tout à fait inutile.

Article 2.

Dans le texte adopté par l'Assemblée Nationale, cet article regroupe les articles 2 et 3 du projet de loi. Il précise que le constructeur qui veut édifier une construction dépassant le plafond légal de densité, dans la mesure où les possibilités de construction autorisées par les documents d'urbanisme le lui permettent, doit acquitter à la collectivité une somme égale à la valeur du terrain supplémentaire qui aurait été nécessaire pour que ce plafond ne soit pas dépassé.

Votre commission a approuvé cet article mais, outre un **amendement** de codification, elle a **supprimé le deuxième alinéa** de cet article, introduit par l'Assemblée Nationale et qui dispense la construction d'établissements d'enseignement et d'édifices du culte du versement représentatif du droit de construire au-delà du plafond légal de densité. La commission a estimé en effet qu'aucune dérogation n'était admissible au principe du plafond légal de densité.

Article 4.

A cet article, votre commission a rassemblé, en les codifiant, les dispositions des articles 4, 4 *bis* et 5 du texte adopté par l'Assemblée Nationale.

1° *L'article L. 112-3* reprend, sans les modifier, les dispositions du *deuxième alinéa de l'article 4* qui précise que lorsqu'une construction existe préalablement sur un terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire, la surface de cette construction sera incluse dans le calcul de la densité soumise aux dispositions relatives au plafond légal.

2° *L'article L. 112-4* regroupe :

— les *deuxième et troisième alinéas de l'article 5* réglant le cas des immeubles existant avant la date d'entrée en vigueur de la loi et dont la densité dépasse le plafond légal de densité ; le versement ne sera alors payé, à l'occasion d'une reconstruction, qu'à concurrence du dépassement de la densité initialement construite ;

— le *premier alinéa de l'article 4* qui édicte une règle semblable pour la reconstruction d'immeubles ayant déjà donné lieu à versement.

3° *L'article L. 112-5* reprend sous une forme simplifiée les *dispositions de l'article 4 bis* nouveau tendant à préciser qu'on ne peut éviter l'application du plafond légal de densité par la division d'une parcelle : il n'est pas tenu compte de la division d'un terrain déjà construit pour l'application du plafond légal à une nouvelle construction.

Les modalités du contrôle qui étaient prévues par l'article 4 *bis* feront l'objet d'un article de portée plus générale inséré dans le Code de l'urbanisme par l'article 17 ci-après.

Tel est l'objet de l'**amendement** qui vous est proposé à cet article.

Article 4 bis.

Votre commission vous propose de **supprimer** cet article dont les dispositions, reprises à l'article précédent, sont devenues sans objet.

Article 5.

Les dispositions de cet article ayant été reprises à l'article 4 ci-dessus, votre commission vous propose d'y placer de nouvelles dispositions permettant la codification des articles suivants, et pour ce faire, établissant au titre III du Livre III du Code de l'urbanisme un chapitre III : « Versement représentatif du droit de construire au-delà du plafond légal ».

Article 6.

Cet article fixe les modalités de la détermination de la valeur du terrain.

Celle-ci devra être estimée et déclarée par le constructeur au moment du dépôt de la demande du permis de construire. A défaut d'une telle déclaration, la demande ne pourra être instruite.

En cas de désaccord entre le constructeur et l'administration, la valeur du terrain sera fixée par la juridiction de l'expropriation. La saisine du juge ne fait pas obstacle à la délivrance du permis et à la liquidation provisoire du versement.

Après la décision du juge, il sera procédé, selon le cas, à restitution du trop-perçu ou à la mise en recouvrement d'une somme complémentaire.

A cet article, votre commission vous propose *en premier lieu* un **amendement** de codification.

En second lieu, elle vous propose de **supprimer** le **troisième alinéa** de cet article, selon lequel si, dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire, le terrain a fait l'objet d'une estimation par la puissance publique, cette estimation doit être prise en compte pour l'évaluation de la valeur du terrain. Du fait de l'imprécision des mots « doit être prise en compte », cette disposition ne semble pas avoir un caractère obligatoire.

Aussi votre commission vous propose-t-elle de supprimer cette disposition qui ne peut avoir aucune portée réelle.

Article 7.

Cet article règle les modalités du versement dû par le constructeur.

Ce versement s'étalera sur trois années, une première partie étant exigible dans les trois mois de la délivrance du permis, une seconde dans un délai de six mois à compter de la même date, et la troisième dans un délai de dix-huit mois.

A cet article, votre commission vous propose d'adopter un **amendement** tendant à prévoir la revalorisation, en fonction de l'augmentation du coût de la construction, du montant excédentaire du versement effectué par le constructeur avant que n'intervienne la décision du juge de l'expropriation. Le propriétaire, en effet, ne doit pas subir un préjudice du fait du caractère excessif de l'estimation de l'administration.

Article 8.

Dans le texte adopté par l'Assemblée Nationale cet article est quelque peu complexe et votre commission s'est efforcée, à l'occasion de la codification, de le scinder et de le clarifier.

Le **premier amendement** vise à regrouper dans un article L. 333-3 les dispositions concernant l'attribution et l'affectation du versement.

Le **deuxième amendement** vise à rendre inutile, à cet article L. 333-3, l'alinéa concernant les syndicats communautaires d'aménagement des villes nouvelles créées en application de la loi du 10 juillet 1970.

Cet alinéa a été introduit par l'Assemblée Nationale qui a craint que l'expression « groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme » ne comprenne pas ces syndicats communautaires d'aménagement des villes nouvelles.

Votre commission, soucieuse d'éviter des énumérations qui alourdisent les textes et sont toujours incomplètes, vous propose de retenir l'expression « *établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme* » qui comprend indiscutablement les syndicats communautaires d'aménagement des villes nouvelles prévus par la loi du 10 juillet 1970.

Votre commission souhaite cependant que le Gouvernement précise les critères qui permettent de décider qu'un établissement public groupant plusieurs communes (ou un groupement de communes) a ou non « compétence en matière d'urbanisme ».

Le **troisième amendement** vise à supprimer le deuxième alinéa devenu sans objet, du fait de l'amendement précédent.

Le **quatrième amendement** est de pure coordination avec la modification précédemment apportée.

Le **cinquième amendement** opère une simple modification de place d'un alinéa, en raison de sa codification.

Le **dernier amendement**, outre qu'il codifie dans un article L. 333-4 la fin de l'article 8, *supprime toute affectation en ce qui concerne le quart du produit* en versement attribué au Fonds d'équipement, et, en ce qui concerne les sommes affectées au district de la Région parisienne, ne laisse subsister que l'obligation d'en affecter au moins la moitié à la constitution d'espaces verts.

Il n'est pas opportun, en effet, que le législateur affecte, dans le détail et *a priori*, des sommes à tel ou tel objet, quel que soit son intérêt. Cela aboutit à des complications inextricables et réduit abusivement la liberté de décision des collectivités locales.

Article 8 bis.

Cet article résulte d'un amendement déposé par le Gouvernement à l'Assemblée Nationale. Il vise à favoriser la construction de logements sociaux dans les centres-villes en prévoyant que les sommes versées à l'occasion de ces constructions, quand leur densité est comprise entre le plafond légal et le double de ce plafond, iront en *totalité* à la commune.

A cet article votre commission ne vous propose qu'un **amendement** de codification et un **amendement** rédactionnel pour coordination.

Article 8 ter.

Cet article prévoit qu'il sera attribué au Fonds d'équipement des collectivités locales le *quart* du produit des versements effectués au titre des densités de construction comprises entre le plafond légal et le double de ce plafond et la *totalité* du produit des versements effectués au titre des densités de construction excédant le double du plafond légal.

Votre commission vous propose **deux amendements** rendus nécessaires par la codification.

Article 8 quater.

L'Assemblée Nationale a introduit cet article additionnel qui prévoit qu'un pourcentage égal à 1,50 % des sommes faisant l'objet de la péréquation sera attribué aux établissements publics régio-

naux qui devront les affecter au financement de travaux de reboisement, d'enrichissement et de régénération dans les espaces boisés classés à conserver.

Votre commission estime qu'il est effectivement nécessaire d'encourager le reboisement et l'amélioration de nos forêts mais considère que cette disposition appelle plusieurs observations :

— en premier lieu, elle *distrain* au profit de l'établissement public régional une partie des sommes qui, par la voie de la péréquation, devaient aller aux communes qui ne bénéficient pas directement de l'application du plafond légal de densité ;

— en second lieu, affecter *a priori* certains pourcentages du produit de versement est une arme à double tranchant. La somme ainsi affectée est en effet un minimum mais aussi un maximum et une telle disposition peut donc en définitive être restrictive ;

— enfin, la détermination *a priori* de l'affectation de telles sommes conduit au « saupoudrage » de fonds et aboutit à des complications inextricables.

C'est pour cet ensemble de raisons que votre commission vous propose de **supprimer cet article**.

Article 9.

Cet article précise que dans les zones d'aménagement concerté, de rénovation et de résorption de l'habitat insalubre, dont l'aménagement est effectué en *régie directe*, le versement demeure à la charge du constructeur, mais prévoit que dans ces zones « la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone ».

Cette disposition est imprécise et risque de permettre que soient opérées, au coup par coup, des dérogations à l'application des dispositions concernant le plafond légal de densité.

Votre commission a préféré préciser que dans ces zones « la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone ». Il importe, en effet, que pour le calcul de cette densité soient prises en compte, non seulement l'emprise des constructions mais aussi les surfaces occupées par les voies publiques et les espaces libres.

Tel et l'objet du **troisième amendement** que votre commission a adopté à cet article, les **deux premiers** étant la conséquence de la codification.

Article 9 bis.

Cet article prévoit que dans les zones citées à l'article précédent, mais dont la réalisation *n'est pas effectuée en régie directe*, le versement est dû non par le constructeur mais par l'organisme aménageur. Dans ce cas, en effet, ces zones sont réalisées dans le cadre d'un traité de concession ou d'une convention d'aménagement passé entre la commune et l'organisme d'aménagement qui définit notamment les diverses participations qui incombent à l'aménageur. Il est donc plus simple et plus logique d'ajouter à ces participations le versement lié au dépassement du plafond légal, et d'en rendre redevable l'aménageur plutôt que les divers constructeurs.

A cet article votre commission vous propose :

- un **amendement** de codification ;
- un **amendement** opérant une modification semblable à celle apportée à l'article précédent en ce qui concerne les surfaces prises en compte pour le calcul de la densité ;
- un **amendement** supprimant la fin du dernier alinéa de cet article qui est inutile puisqu'il fait référence aux règles du droit commun.

Article 9 ter.

Cet article précise que les dispositions des articles 9 et 9 bis ci-dessus cessent d'être applicables à dater de la suppression ou de l'achèvement de la zone.

Votre commission approuve ces dispositions sous réserve d'un **amendement** rendu nécessaire par la codification.

Article 10.

Cet article règle le cas des constructions édifiées en infraction aux règles de l'urbanisme.

Votre commission a adopté **deux amendements** de codification et un **amendement** tendant à supprimer au *b* de cet article, la phrase : « dans ce cas, la démolition donne lieu à la restitution au constructeur du montant du versement... ».

En effet lorsqu'une construction a été édiflée en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, c'est-à-dire au permis de construire, il n'y a normalement pas lieu à restitution du versement sauf peut-être si l'infraction est si grave que l'ensemble de la construction doit être démolie. Mais dans ce cas il est nécessaire de sanctionner le constructeur, comme le prévoit d'ailleurs la suite de l'article dans le cas où il n'y a pas démolition.

Article 11.

Cet article fixe les règles applicables en cas de non paiement des versements effectués au titre du dépassement du plafond légal de densité. Le Trésor bénéficie des garanties du privilège, de l'hypothèque légale et de la solidarité.

Votre commission propose **deux amendements** de codification.

Article 12.

Cet article est la conséquence du caractère fiscal du versement représentatif du droit de construire au-delà du plafond légal de densité.

Ce versement s'accompagnera d'un prélèvement pour frais d'assiette.

L'Assemblée Nationale a tenu à préciser que ce prélèvement ne pourrait excéder 2 % du versement auquel il s'applique — alors qu'en vertu des articles 1646 et 1647-1 du Code général des impôts, il aurait pu atteindre 5 % — et qu'il serait dégressif.

Votre commission a adopté un **amendement** de codification et un **amendement** purement rédactionnel.

Article 13.

Cet article a pour objet de régler un certain nombre de situations particulières résultant de l'annulation ou de la péremption d'un permis de construire, de l'octroi d'un permis de construire modificatif, de la démolition ordonnée par autorité de justice et de l'expropriation d'un terrain pour lequel le versement a été acquitté.

Dans tous ces cas, il est prévu la restitution de la somme versée au constructeur, à l'exception du prélèvement pour frais d'assiette.

Dans le cas d'expropriation, votre commission vous propose de prévoir comme elle l'a d'ailleurs fait précédemment s'agissant du versement trop perçu par l'administration et restitué au constructeur, *l'indexation sur le coût de la construction de la somme restituée.*

En effet, l'expropriation d'un terrain pour lequel un versement a été effectué après qu'ait été accordée une autorisation de construire, pourra se traduire, pour le constructeur, par une perte financière appréciable lorsqu'un délai important se sera écoulé entre son premier versement et l'ordonnance portant transfert de propriété.

Pour tenir compte de cette préoccupation, l'Assemblée Nationale avait précisé que la restitution à laquelle donnera lieu l'expropriation serait complétée par le paiement des intérêts au taux légal.

Votre commission estime insuffisante cette garantie et vous propose d'indexer le montant du versement remboursé sur le coût de la construction.

Tel est l'objet de l'**amendement** proposé au deuxième alinéa de cet article.

Les **autres amendements** adoptés à cet article sont la conséquence de la codification.

Article 14.

Cet article, tirant lui aussi les conséquences du caractère fiscal du versement, détermine les règles de compétence et de procédure en cas de contentieux, ainsi que l'administration compétente pour statuer sur les réclamations et recours.

A cet article, votre commission vous propose :

- un **amendement** de codification ;
- un **amendement** rédactionnel, afin de préciser que les litiges pour lesquels les tribunaux administratifs ne sont pas compétents sont ceux relatifs à la *valeur vénale* des terrains, ce qui est plus clair que de viser l'article 2 de la loi ;

— un **amendement** de codification, tendant à faire figurer à la suite des dispositions précédentes, dans un article L. 333-15, les dispositions des actuels articles 17 et 17 A (nouveau) selon lesquelles des décrets en Conseil d'Etat déterminent en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre et notamment les conditions dans lesquelles est déterminée la surface de plancher développée hors œuvre, prise en compte pour l'application du plafond légal de densité.

Il est utile, à cet article, de préciser que la surface de plancher prise en compte est la surface de plancher *hors œuvre* utilisée actuellement pour le calcul des coefficients d'occupation du sol, de l'assiette de la T. L. E. et de la participation pour surdensité.

La commission a souhaité que cette surface soit calculée déduction faite notamment des superficies de plancher affectées au stationnement des véhicules, à quelque niveau qu'elles se trouvent, et elle demande au Gouvernement de confirmer, comme il l'a laissé entendre à l'Assemblée Nationale, qu'il en sera bien ainsi.

Après l'article 14.

Après l'article 14, votre commission vous propose de **supprimer l'intitulé** :

« Section 2. — Dispositions transitoires. »

qui, du fait de la codification, ne doit plus subsister.

Article 15.

Cet article fixe, pour les constructions réalisées dans les zones à urbaniser en priorité et les zones d'aménagement ou de rénovation, l'application dans le temps des dispositions précédentes.

Les dispositions relatives au plafond légal de densité ne seront pas applicables dans les zones dont le bilan financier aura été approuvé avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

L'Assemblée Nationale a tenu à préciser qu'il en irait de même en ce qui concerne les « zones communément appelées bidonvilles », c'est-à-dire les opérations régies par les lois du 14 décembre 1964, du 12 juillet 1966 et du 10 juillet 1970.

Mais l'Assemblée Nationale a successivement adopté deux amendements ayant le même objet, l'un à l'alinéa premier, qui mentionne les « zones communément appelées bidonvilles », l'autre ajoutant un deuxième alinéa concernant les opérations financées par les lois du 14 décembre 1964, du 11 juillet 1966 et du 10 juillet 1970 précitée.

Il importe donc de procéder à une coordination, d'une part en supprimant l'expression contestable de « zones d'aménagement communément appelées bidonvilles » et d'autre part en faisant référence non pas aux lois de 1964 et de 1966 abrogées par la loi du 10 juillet 1970, mais aux articles 25 et 26 de ladite loi du 10 juillet 1970, qui maintiennent en vigueur les textes antérieurs pour les opérations en cours.

Telle est la modification rédactionnelle opérée par l'amendement adopté par votre commission.

Cet amendement vise en outre à permettre la codification des dispositions de l'article 15 et à préciser que le bilan dont il s'agit à cet article est le bilan *prévisionnel*.

Article 16.

Cet article, *dans le texte du Gouvernement*, prévoyait une période transitoire de trois ans pour l'application des dispositions concernant le plafond légal de densité. Pendant cette période, le constructeur n'aurait été redevable que d'une partie seulement des versements : la part à payer aurait été de 25 % à compter de la date de publication de la loi et jusqu'au 1^{er} juillet 1976 ; elle se serait ensuite accrue de 5 % tous les deux mois jusqu'à atteindre 100 %.

Ce système d'application progressive avait pour but, d'une part, de faciliter l'application des dispositions relatives au plafond légal de densité dont l'entrée en vigueur brutale aurait créé des inégalités entre constructeurs selon que les opérations d'achat auraient été conclues tout de suite avant, ou tout de suite après, la date d'entrée en vigueur de la loi et, d'autre part, selon les termes mêmes de l'exposé des motifs, « d'inciter les propriétaires à vendre leur terrain et les constructeurs à réaliser leur projet, ce qui aurait un effet bénéfique sur la conjoncture ».

L'Assemblée Nationale a au contraire estimé que le texte du Gouvernement, dans la mesure où il permettait l'entrée en vigueur progressive des dispositions relatives au plafond légal de densité, n'aurait pas l'effet attendu sur les valeurs foncières et provoquerait une diminution des ressources escomptées par les communes. Aussi, a-t-elle supprimé cet article.

Votre commission ne partage pas le point de vue de l'Assemblée Nationale et estime, comme le Gouvernement, qu'il est *nécessaire de prévoir une période transitoire*. Elle a cependant, pour tenir compte des préoccupations de l'Assemblée Nationale, réduit la durée de cette période transitoire en prévoyant que, à compter du 1^{er} juillet 1976, le pourcentage serait augmenté de 5 % tous les mois, et non pas tous les deux mois comme le prévoyait le texte initial du projet de loi.

Votre commission a en outre prévu que la loi ne serait pas applicable aux permis de construire *déposés* avant le 1^{er} novembre 1975, et non avant la date d'entrée en vigueur de la loi, afin qu'on n'assiste pas, au mois de décembre, au dépôt précipité de nombreuses demandes de permis dans le seul but d'éviter l'application des dispositions relatives au plafond légal de densité.

Il va de soi que cette modification n'entraîne aucune rétroactivité puisque les dispositions de la loi ne seront applicables, de toute façon, qu'aux permis *attribués* après son entrée en vigueur.

Enfin, pour éviter que l'administration ne tire bénéfice de décisions illégales de refus de permis de construire qui seraient ultérieurement annulées, la commission a précisé que, dans ce cas, le montant du versement sera fixé à la somme qui aurait été due par le constructeur si le permis avait été effectivement délivré à la date où est intervenue la décision illégale de refus. De même qu'il ne faut pas inciter les constructeurs à déposer hâtivement des permis afin de tourner les dispositions de la loi, de même il ne faut pas inciter l'administration à refuser l'attribution de permis de construire dans le seul but de soumettre les constructeurs aux dispositions de la loi.

Telles sont les raisons de l'**amendement** proposé et de la nouvelle rédaction adoptée pour cet article.

Article 17.

Les dispositions de cet article concernant les décrets d'application ont été reprises et codifiées aux articles 4 *bis* et 14 ; elles n'ont donc plus d'objet et doivent être supprimées.

Votre commission vous propose de reprendre à cette place, en les codifiant, une partie des dispositions figurant initialement à l'article 4 *bis* et qui visent à éviter qu'après construction sur un terrain et vente ultérieure d'une partie de ce terrain qui n'aurait pas été construite, on ne puisse, sur cette parcelle retrouvant son individualité, prétendre à nouveau construire sans tenir compte de la construction initiale pour l'application du plafond légal et du coefficient d'occupation des sols.

A l'article 4 *bis*, seul a été maintenu le principe selon lequel on ne tient pas compte de la division *pour l'application du plafond légal de densité* à une construction édiflée sur un terrain détaché d'une parcelle déjà construite.

Il s'agit maintenant, d'une part de donner à cette règle une portée générale et de la rendre applicable notamment au *calcul du coefficient d'occupation du sol*, et d'autre part de reprendre les dispositions permettant d'en *assurer l'application*.

1° En ce qui concerne le premier point, c'est dans un article L. 111-5 du Code de l'urbanisme que la règle posée semble devoir trouver place.

2° En ce qui concerne le deuxième point, le Gouvernement a pensé, lors de la discussion à l'Assemblée Nationale, que l'exigence d'un certificat d'urbanisme, préalablement à la division d'une parcelle, serait suffisante.

Tel n'a pas été l'avis de nombreux députés et notamment des rapporteurs de la Commission des Lois et de la Commission des Finances qui ont notamment envisagé que les surfaces de terrains ayant servi au calcul de la densité d'un immeuble, mais qui n'ont pas fait l'objet de construction, soient frappées de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire totale ou partielle.

Cette servitude constatée par acte authentique aurait été publiée au bureau des hypothèques et n'aurait pu être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

La solution de ce problème n'a cependant pas été trouvée en séance publique et a été renvoyée au Sénat.

Votre commission a estimé que la création d'une nouvelle servitude constatée par acte authentique publié au bureau des hypothèques à *l'occasion de toute construction* était une solution excessivement lourde.

Elle a pensé qu'il était possible d'aboutir au même résultat :

— en maintenant l'obligation d'un *certificat d'urbanisme* préalablement à toute division d'une parcelle déjà construite ;

— en exigeant que la *convention* entraînant le détachement d'une parcelle *mentionne ledit certificat d'urbanisme* ;

— en rappelant qu'une telle *convention* doit être nécessairement *publiée au bureau des hypothèques*.

Ainsi, sera-t-il possible de connaître à tout moment les possibilités de construction subsistant sur un terrain même lorsqu'il aura fait l'objet de divisions et de reventes successives.

Telles sont les raisons des **nouvelles dispositions** qui vous sont proposées à l'article 17.

Article 17 A (nouveau).

Cet article, dont les dispositions ont été reprises aux articles 4 *bis* et 14, n'a plus d'objet et doit être **supprimé**.

Article 18.

Cet article tend à harmoniser les dispositions relatives à la participation pour surdensité avec les dispositions relatives au versement, et tend à procéder à certains ajustements rendus nécessaires.

Il prévoit, notamment, que cette participation ne sera plus perçue pour les densités excédant le plafond légal.

Elle continuera, en revanche, d'être perçue pour les dépassements du coefficient d'occupation du sol intervenus dans la limite du plafond légal. Dans ce cas, elle sera désormais égale à la valeur de la surface supplémentaire de terrain nécessaire et non plus

seulement, comme le prévoit l'actuel article L. 332-2, à 90 % de cette valeur. Son produit recevra les mêmes affectations que celles prévues pour le versement institué par la présente loi.

A cet article, votre commission propose uniquement des **amendements** rendus nécessaires par la codification ainsi qu'un **amendement** tirant les conséquences du remplacement déjà opéré précédemment de l'expression : « groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme », par l'expression : « établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ».

Article 19.

L'article 19 vise à harmoniser les dispositions relatives à la taxe locale d'équipement avec celles prévues par le projet de loi pour le versement dû au titre du dépassement du plafond légal.

A cet article, votre commission vous propose :

— un **premier amendement** de codification qui, en outre, scinde en deux alinéas le premier alinéa actuel du texte proposé pour l'article 1723 *series* du Code général des impôts, afin de mieux respecter la symétrie avec l'article 14 qui édicte les mêmes dispositions en ce qui concerne le versement dû au titre du dépassement du plafond légal ;

— un **second amendement** rendu nécessaire par la codification.

TITRE II

DES ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

Article 20.

Cet article propose de remplacer tout le chapitre du Code de l'urbanisme actuellement consacré aux zones à urbaniser en priorité par les dispositions nouvelles relatives aux zones d'intervention foncière qui sont réparties dans les articles L. 211-1 à L. 211-9.

Article L. 211-1 du Code de l'urbanisme.

Ce nouvel article du Code de l'urbanisme prévoit deux modes possibles de création de zones d'intervention foncière :

— cette zone est d'une part créée *de plein droit* à l'intérieur des zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols dans les communes de plus de 10 000 habitants ou dans les groupements de communes d'une population équivalente et ayant compétence en matière d'urbanisme ;

— une telle zone peut d'autre part être créée dans les autres communes par *décision de l'autorité administrative* et sur avis favorable ou sur proposition de la commune ou du groupement des communes intéressées, sur tout ou partie des zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols.

Cet article dispose enfin que l'existence d'une zone d'intervention foncière fait obstacle à la création sur le même territoire d'une zone d'aménagement différé.

Votre commission approuve ces dispositions.

Article L. 211-2 du Code de l'urbanisme.

Cet article institue un droit de préemption dans les zones d'intervention foncière.

Il précise le but dans lequel peut être exercé ce droit de préemption : permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat.

Il définit les aliénations qui seront soumises au droit de préemption. Dans le texte du Gouvernement, il s'agissait des aliénations volontaires sous quelque forme que ce soit. *L'Assemblée Nationale* a précisé que le droit de préemption pouvait aussi s'exercer en cas d'adjudication forcée. Il serait en effet anormal que les communes ne puissent préempter en cas de vente judiciaire.

Cet article précise ensuite que les seuls objets possibles de l'exercice du droit de préemption sont la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs, la transformation ou la restauration de bâtiments, la constitution de réserves foncières.

Enfin, cet article fait échapper certains immeubles au droit de préemption.

L'Assemblée Nationale a porté de dix ans à vingt ans le délai pendant lequel les immeubles bâtis ne seront pas soumis au droit de préemption mais, en revanche, a soumis les immeubles appartenant à l'Etat à l'exercice de ce droit. Enfin, elle a prévu que ne serait pas soumis au droit de préemption l'aliénation d'un seul appartement dans un immeuble régi depuis cinq ans par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis, sauf lorsque cet appartement est situé dans un périmètre de rénovation urbaine ou de restauration immobilière.

Votre commission vous propose :

1° *Au troisième alinéa* de cet article, **un amendement** tendant à supprimer la précision « destiné à permettre exclusivement la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat » qui a paru inutile du fait de l'énumération des objets pour lesquels l'exercice de ce droit est possible.

Ce faisant, votre commission vous propose de scinder l'article L. 211-2 et de regrouper les dispositions définissant les objets pour lesquels peut être exercé le droit de préemption dans un article L. 211-2 *bis* du Code de l'urbanisme.

2° **Un amendement** *au début du huitième alinéa* du texte proposé pour l'article L. 211-2 afin, là encore, de scinder cet article et de regrouper dans un article L. 211-2 *ter* la définition des immeubles exclus du droit de préemption.

3° **Un amendement** qui vise à *réduire à dix ans le délai pendant lequel les immeubles bâtis ne peuvent faire l'objet du droit de préemption.*

Ce délai, qui est celui du texte initial du Gouvernement, a paru suffisamment long. Un délai de vingt ans risque de soustraire un trop grand nombre d'immeubles au droit de préemption.

4° **Un amendement** adopté sur la proposition de M. Guy Petit, et qui tend à *exclure du champ d'application du droit de préemption toutes les aliénations consenties entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus* (c'est-à-dire entre ascendants et descendants, frères et sœurs, oncles et neveux, cousins germains, ou grands-oncles et petits-neveux).

Il importe, en effet, d'éviter que la puissance publique, en s'immisçant dans des règlements familiaux, déjà trop complexes parfois, ne rende ceux-ci plus difficiles encore et porte atteinte au désir légitime de chacun de conserver des biens héréditaires. Au surplus, une telle disposition, qui existe déjà dans le cadre des droits de préemption dont bénéficient les fermiers, d'une part, et les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (S. A. F. E. R.), d'autre part, n'a donné lieu à ce jour à aucune difficulté notable ni à aucune fraude, l'existence de biens familiaux étant, à l'évidence, un état de fait que nul ne peut susciter artificiellement pour tourner la loi.

5° **Un amendement** qui *supprime les dispositions ajoutées par l'Assemblée Nationale excluant le droit de préemption sur un seul appartement dans un immeuble en copropriété.*

Il a semblé en effet qu'il n'y avait aucune raison de mieux garantir, contre l'exercice du droit de préemption, le propriétaire d'un appartement que le propriétaire d'une maison individuelle.

En outre, une telle disposition aurait pour effet de priver le droit de préemption d'une grande partie de sa portée dans certaines villes où le régime de la copropriété est très largement appliqué.

Enfin, la préemption, même d'un seul appartement en dehors d'une zone de rénovation ou de restauration, peut être utile à la commune, précisément pour reloger des occupants des locaux d'habitation compris dans une zone de rénovation et dont l'immeuble doit être restauré ou démoli.

C'est pourquoi votre commission vous propose de supprimer purement et simplement cette exception au droit de préemption qui ne figure pas dans le texte initial du projet de loi.

Article L. 211-3 du Code de l'urbanisme.

Cet article vise à préciser que le droit de préemption subsiste aussi longtemps que la zone d'intervention foncière n'est pas supprimée et que la création ultérieure d'une Z. A. C. ou d'un secteur sauvegardé ne fait pas obstacle à l'application de ce droit de préemption.

Votre commission ne vous propose aucune modification à cet article.

Article L. 211-4 du Code de l'urbanisme.

L'article L. 211-4 précise que le droit de préemption appartient à la commune ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Cet article précise aussi d'une manière relativement restrictive les conditions de délégation de ce droit.

Votre commission vous propose à cet article un **amendement** de coordination : le mot « volontaire » ne se justifie pas puisque l'Assemblée Nationale a prévu l'exercice du droit de préemption à l'occasion d'adjudications forcées.

Article L. 211-5 du Code de l'urbanisme.

Le *premier alinéa* de cet article prévoit que toute aliénation, préalablement à sa réalisation, doit faire l'objet d'une déclaration indiquant son prix et ses conditions.

Votre commission vous propose une **modification rédactionnelle** de cet alinéa afin d'éviter l'expression « réalisation... de l'aliénation » qui n'a pas de signification juridique.

Le *deuxième alinéa* ajouté par l'Assemblée Nationale précise, ce qui est d'une grande importance, que le délai pour l'exercice du droit de préemption est de *deux mois*. Il importe en effet de ne pas bloquer les transactions.

Votre commission vous propose un **amendement** tendant à préciser « deux mois *au plus* » afin de tenir compte de la possibilité, introduite par l'Assemblée Nationale, d'exercer le droit de préemption à l'occasion d'adjudications forcées.

Le *troisième alinéa* indique que le droit de préemption s'exerce au prix du marché, précision qui traduit l'esprit dans lequel est créé ce droit de préemption, mais n'a pas de portée pratique.

Si, en effet, le titulaire du droit de préemption estime que le prix de la transaction est exagéré, ce prix est fixé par le juge de l'expropriation.

Votre commission approuve ces dispositions, et vous propose un **amendement de pure forme**.

Article L. 211-6 du Code de l'urbanisme.

Le *premier alinéa* de cet article reprend les dispositions applicables à l'intérieur des Z. A. D. qui permettent, tant au propriétaire du bien préempté qu'au titulaire du droit de préemption de retirer son offre à tout moment, et même, pendant un délai de deux mois, après la décision définitive du juge de l'expropriation.

Votre commission a estimé paradoxal qu'un propriétaire qui a voulu vendre à un certain prix, qui a refusé l'estimation de l'administration mais *n'a pas retiré son offre* de vente et qui a accepté d'aller devant le juge de l'expropriation, puisse, après la décision de celui-ci, retirer son offre alors qu'il a eu satisfaction sur le prix !

Votre commission a considéré que, dans ce cas, le propriétaire serait tenu de vendre à la commune, sauf lorsqu'il attendait de l'aliénation projetée une contrepartie que ne peut lui assurer le titulaire du droit de préemption. Il en est ainsi, par exemple, en cas d'échange, d'apport en société, ou d'aliénation moyennant rente viagère servie en nature. Le propriétaire doit alors pouvoir retirer son offre et éviter la préemption, même si le juge foncier lui a donné satisfaction quant au prix.

A l'inverse, la commission a estimé que le titulaire du droit de préemption ne devait pas pouvoir intervenir abusivement dans les transactions foncières en déclarant vouloir exercer le droit de préemption, en saisissant le juge de l'expropriation puis, une fois la décision intervenue, en se rétractant alors que, du fait du temps écoulé, il aura fait échouer la vente.

C'est pourquoi votre commission propose de prévoir que le titulaire du droit de préemption ne puisse renoncer à acquérir que si le prix fixé par la juridiction est supérieur à celui qu'il avait proposé.

Telles sont les raisons de l'**amendement** et des dispositions par lesquelles votre commission vous propose de remplacer le premier alinéa de l'article L. 211-7.

Le *dernier alinéa* de cet article prévoit que le titulaire du droit de préemption qui aura renoncé à exercer son droit à la suite d'une décision juridictionnelle devenue définitive, ne pourra plus l'exercer à l'égard du *même propriétaire* pendant une période de *dix ans* à l'occasion d'une aliénation « si le prix déclaré n'est ni inférieur au prix fixé par la décision juridictionnelle ni supérieur à ce dernier, prix révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

La formulation de cette dernière disposition a paru inutilement compliquée. De plus, le délai de dix ans semble relativement long et moins justifié du fait des modifications précédemment apportées à l'article L. 211-6.

C'est pourquoi votre commission vous propose un **amendement** précisant tout simplement que le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction d'expropriation, ne peut plus l'exercer pendant un délai de cinq ans, sauf si le prix déclaré lors d'une nouvelle vente est inférieur à l'estimation de la juridiction.

Compte tenu du délai de cinq ans proposé, il n'est pas nécessaire de prévoir que cette exception à l'exercice du droit de préemption ne vaut qu'à l'égard du même propriétaire.

Article L. 211-7 du Code de l'urbanisme.

Cet article prévoit :

— l'information des locataires et occupants des locaux d'habitation ou des locaux commerciaux d'immeubles faisant l'objet de la préemption ;

— l'obligation de relogement préalable des locataires et des occupants en cas de démolition ou de travaux ;

— un droit de priorité sur les nouveaux immeubles aux occupants de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux.

Votre commission approuve ces dispositions. Cependant, tel qu'il résulte des amendements adoptés à l'Assemblée Nationale, cet article est difficilement compréhensible. Il fait en outre référence à l'article 13 de la loi du 1^{er} septembre 1948 qu'il semble rendre applicable aux immeubles non soumis à cette loi, ce qui est très contestable.

Aussi votre commission vous propose-t-elle une formulation plus simple qui se borne à faire référence aux droits et obligations des locataires et occupants de locaux d'habitation et de locaux commerciaux dans les opérations de rénovation.

Telles sont les raisons de l'**amendement** proposé à cet article.

Article L. 211-8 du Code de l'urbanisme.

Cet article, également inspiré des dispositions concernant les Z. A. D., reconnaît un droit de rétrocession au propriétaire dont le bien préempté n'est pas, dans un délai de cinq ans, affecté aux fins prévues pour l'exercice du droit de préemption.

Votre commission approuve ces dispositions.

Article L. 211-8 bis (nouveau) du Code de l'urbanisme.

Ce nouvel article, que votre commission vous propose d'insérer dans le Code de l'urbanisme, est important : il dispose que les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption institué dans les zones d'intervention foncière ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que ces collectivités pourraient se consentir entre elles ou d'échanges.

Toutefois une telle cession pourra intervenir avec autorisation donnée par le préfet après avis de la commission des opérations immobilières lorsque, compte tenu de l'évolution de l'opération d'urbanisme et de la politique de l'habitat envisagée, le maintien des immeubles dans le patrimoine de la collectivité n'apparaîtra plus nécessaire.

Il a paru, en effet, opportun, conformément aux conclusions de la commission Barton, d'affirmer l'idée que des immeubles acquis par la collectivité ne doivent pas, à terme, pouvoir faire à nouveau l'objet de transactions spéculatives et être détournés des fins pour lesquelles ils ont été acquis.

Une procédure relativement souple doit cependant permettre que les collectivités ne soient pas tenues de conserver des terrains devenus manifestement inutiles, immobilisant ainsi des moyens financiers qui trouveraient ailleurs un meilleur emploi.

Telles sont les justifications de l'**amendement** qui vous est proposé.

Article L. 211-9 du Code de l'urbanisme.

Cet article permet que, dans les communes qui n'ont pas un plan d'occupation des sols mais un plan d'urbanisme, une zone d'intervention foncière soit créée par l'autorité administrative avec l'accord de la commune.

Votre commission approuve ces dispositions.

Article 21.

Cet article prévoit que les dispositions réglementaires nécessaires seront prises, par décrets en Conseil d'Etat.

Il fait en outre survivre des dispositions abrogées à l'égard des Z. U. P. en cours. C'est une mesure à laquelle il est difficile d'échapper dès lors qu'il existe encore des Z. U. P. et qu'on souhaite néanmoins remplacer les dispositions qui les régissent.

Article 22.

Cet article a pour objet de permettre de financer sur les crédits de la section C (réserves foncières) du Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme (F. N. A. F. U.) les acquisitions réalisées par voie de préemption dans les Z. I. F., ainsi que — et c'est là une régularisation — l'acquisition des emplacements ayant fait l'objet d'une réserve dans les plans d'occupation des sols.

Article 23.

Cet article a essentiellement pour objet de réintroduire dans les articles du Code de l'urbanisme relatifs aux Z. A. D. des dispositions figurant dans les articles concernant les Z. U. P., qui sont actuellement appliquées par référence, mais qui sont supprimées par le présent projet.

En outre, il est procédé à certains aménagements des règles actuellement applicables.

Ainsi le paragraphe II précise les règles de fixation du prix des biens « zadés » en cas de recours au juge de l'expropriation, en reprenant les dispositions de l'article L. 211-2 (cinquième alinéa) pour ce qui est de la date de référence à prendre en compte, et de l'actuel article L. 212-2 (troisième alinéa) pour ce qui est des améliorations apportées au bien.

Article 24.

Cet article a pour objet de modifier l'intitulé du chapitre IV du titre I du Livre II de la partie législative du Code de l'urbanisme, afin de tenir compte, d'une part de l'abrogation de ses dispositions concernant les Z. U. P. et, d'autre part, de la création des Z. I. F.

Article 24 bis (nouveau).

Cet article a été ajouté par l'Assemblée Nationale pour les raisons qui ont été indiquées dans le tome premier du rapport. Il institue un comité d'études chargé de proposer au Parlement les moyens d'améliorer les interventions foncières des collectivités locales. Il est composé de :

- seize parlementaires dont huit désignés par l'Assemblée Nationale et huit par le Sénat ;
- d'un maire représentant l'Association des maires de France ;
- de sept fonctionnaires désignés par le Gouvernement et représentant les différents départements ministériels concernés.

Votre commission vous propose un **amendement** tendant à compléter la composition de ce comité par la présence d'un représentant de l'Association des présidents de conseils généraux.

Ce comité sera chargé d'examiner notamment les instruments de la politique foncière des collectivités locales, l'assiette de l'imposition des terrains bâtis ou non et le fonctionnement de la documentation foncière, notamment dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Votre commission vous propose un **amendement** tendant à préciser que sera également étudié le fonctionnement du fichier immobilier.

Ce comité d'études devra déposer son rapport sur le bureau des assemblées avant le 1^{er} juillet 1976.

Article 25.

Cet article précise que l'entrée en application des dispositions relatives aux Z. I. F. est subordonnée à l'entrée en vigueur des décrets en Conseil d'Etat pris pour leur application.

TITRE III

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

Article 85 A (nouveau).

L'introduction de cet article, dont les dispositions ont pour objet de limiter les délais entre la clôture de l'enquête préalable et la déclaration d'utilité publique, résulte d'un amendement voté par l'Assemblée Nationale à l'initiative de M. Aubert. Une telle disposition paraît particulièrement souhaitable, même si elle est quelque peu contraignante pour l'administration.

Mais il convient de la préciser et de la moduler en fonction des diverses situations qui peuvent se présenter :

— tout d'abord, il paraît souhaitable de prolonger dans certains cas le délai d'un an, notamment lorsqu'interviennent des procédures d'instruction mixte relevant de la compétence de plusieurs administrations (par exemple, il peut être nécessaire de recueillir les avis de la Protection civile, de la Défense nationale ou d'autres Ministères) ; en règle générale, il s'agit des opérations pour lesquelles l'acte déclarant l'utilité publique est un décret en Conseil d'Etat, et en ce cas, votre commission propose de *porter à dix-huit mois le délai prévu* ;

— ensuite toute obligation doit être sanctionnée. C'est pourquoi l'administration qui n'a pas fait suffisamment diligence *doit recommencer son enquête* ;

— enfin, il est nécessaire de prévoir des *mesures transitoires*, afin de ne pas désorganiser complètement les procédures en cours.

Telles sont les raisons qui ont inspiré la nouvelle rédaction proposée pour cet article.

Article 85.

Diverses mesures avaient été prises antérieurement afin de remédier aux atteintes que l'extension continue des villes porte aux exploitations agricoles situées à leur périphérie. Il s'agit en parti-

culier de l'article 10 de la loi du 8 août 1962 qui institue une participation financière de l'expropriant soit à la restructuration de l'exploitation, soit à la réinstallation ou à la reconversion de l'exploitant et de l'article 18 de la loi du 30 décembre 1967, complétant l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 et donnant à l'exproprié la possibilité de requérir l'emprise totale si son exploitation est gravement déséquilibrée. Cette notion de grave déséquilibre est explicitée par l'article 2 du décret n° 68-333 du 5 avril 1968 ; pour qu'il y ait grave déséquilibre il faut que l'une de ces conditions soit remplie :

— un bâtiment essentiel à la vie de l'exploitation ne peut être reconstruit ;

— le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 35 % de la valeur de productivité de l'exploitation ;

— le pourcentage des terres expropriées représente une valeur de productivité supérieure à 10 % et la surface restante est inférieure à la surface minimum d'installation ;

— il est impossible, en poursuivant l'exploitation, de couvrir normalement les charges non réductibles subsistant après l'expropriation.

L'article 85 du projet de loi, qui abroge le dernier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, permet de demander la réquisition d'emprise totale lorsque plusieurs expropriations sont intervenues depuis moins de neuf ans, et ouvre aux exploitants non propriétaires des droits analogues à ceux des propriétaires. Autrement dit, dans les cas de « déséquilibre grave » de l'exploitation, l'exploitant non propriétaire, qui entend ne pas poursuivre l'exploitation ou dont le bail est résilié à la suite d'une emprise totale, peut réclamer à l'expropriant les mêmes indemnités qu'en cas d'éviction totale.

L'Assemblée Nationale a porté de neuf à dix ans le délai pendant lequel devaient avoir eu lieu les expropriations successives et étendu le bénéfice de ces dispositions aux exploitations gérées par le conjoint de l'exploitant initial.

Il est proposé de modifier sur quatre points la rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale :

1° Un **amendement** rédactionnel vise à faciliter la lecture et à rendre plus cohérent le texte du 2° du II de cet article ;

2° Un second **amendement**, d'ordre rédactionnel lui aussi, vise à introduire un 3° de façon à éviter toute confusion et indiquer que cet alinéa s'applique aussi bien aux propriétaires qu'aux fermiers ;

3° Un troisième **amendement** vise à remplacer le mot « gérée » par le mot « exploitée », ce dernier terme étant plus précis que l'autre, même s'il oblige à une répétition ;

4° En ce qui concerne les améliorations apportées à l'exploitation entre deux expropriations, il paraît légitime de n'opposer à l'exploitant que celles résultant du concours de la puissance publique, et non pas celles dues à sa seule initiative. Tel est l'objet du quatrième **amendement** proposé.

Il importe, enfin, pour l'interprétation de cet article, de souligner que la résiliation sans indemnité qu'il prévoit pour tous les baux portant sur les biens expropriés implique que soient versées à l'exploitant par l'expropriant, non seulement les sommes afférentes au préjudice causé par la résiliation en tant que telle, mais encore les indemnités pour améliorations qui auraient été à la charge du bailleur, en application du Code rural, si le bail avait pris fin pour toute autre cause.

Article 86.

L'article 86 est l'un de ceux qui ont pour objet d'accélérer la procédure. En effet, « l'expropriation contre inconnu » peut soulever un certain nombre de difficultés ; c'est pourquoi il est prévu de réserver l'identification du propriétaire et de maintenir ses droits en fixant sans plus attendre l'indemnité correspondant à la valeur de son bien. Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 87.

Cet article vise à modifier certaines des dispositions de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, lequel concerne l'estimation des biens donnant lieu à expropriation. Il s'agit en fait du problème, limité mais important, des terrains à bâtir, que la loi du 11 juillet 1972 avait déjà commencé à définir.

L'objet de l'article est d'en donner une *définition physique* aussi stricte que possible et de déterminer les divers éléments qui peuvent en faire varier la valeur.

Pour qu'un terrain puisse être qualifié « terrain à bâtir » il faut, quelle que soit son utilisation, qu'il soit desservi à la fois par :

- une voie d'accès ;
- un réseau électrique ;
- un réseau d'eau ;

— un réseau d'assainissement (« dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ce terrain », cette précision résultant d'un amendement adopté par l'Assemblée Nationale),

et que ces réseaux, de dimension suffisante, aient existé au droit du terrain en cause un an avant la mise en route de la procédure d'expropriation.

En ce qui concerne l'évaluation des terrains, le juge doit, en vertu de cet article 87, tenir compte de l'existence du plafond légal de densité et des possibilités légales et effectives de construction. Il doit également tenir compte des servitudes grevant le terrain et notamment des servitudes d'urbanisme, ce qui remet en cause une jurisprudence de la Cour de cassation, constante depuis une dizaine d'années, et selon laquelle « les restrictions apportées au droit de construire sont sans influence sur la fixation de l'indemnité d'expropriation ».

La position de la Cour de cassation se justifie par le souci d'éviter l'institution abusive, par les collectivités expropriantes, de servitudes uniquement destinées à faire baisser le prix des terrains qu'elles désirent acquérir.

En fait, elle remet en cause le principe de la non-indemnisation des servitudes publiques en même temps qu'elle aboutit à créer des distorsions entre propriétaires, dont la situation, s'il y a expropriation, est plus favorable que s'il y a transaction normale entre particuliers.

Contrairement à la jurisprudence de la Cour, l'article 87 du projet de loi proposait d'obliger le juge à prendre en compte les servitudes publiques, quelles qu'elles soient. Craignant que cette disposition ne favorise l'institution abusive de servitudes, l'Assemblée Nationale, à l'initiative de MM. Foyer et Gerbet, a tenu à préciser la durée dans le temps des servitudes d'utilité publique à prendre en compte pour l'évaluation des biens expropriés.

Le texte ainsi adopté, s'il est susceptible d'éviter toute manœuvre dolosive, pourrait se révéler d'application difficile, notamment si, pour une raison qui peut être tout à fait respectable, il devient nécessaire de supprimer une servitude existant depuis moins de trois ans.

Pour répondre aux préoccupations, aussi bien des propriétaires que des collectivités expropriantes, il est nécessaire d'introduire un système plus souple que celui qui a été voté par l'Assemblée Nationale. C'est pourquoi il est, en conséquence, proposé un **amendement** tendant à viser explicitement la manœuvre dolosive et à indiquer qu'une restriction administrative au droit de construire abusivement instituée ne doit pas influencer sur la valeur du terrain.

Quatre autres amendements sont proposés pour cet article :

— le premier tend à rétablir le texte initial du projet de loi et à indiquer que les dates de référence visent l'existence des réseaux et non pas l'utilisation du sol ;

— le second, qui supprime un « et » inutile, est d'ordre rédactionnel ;

— le troisième est la conséquence de la modification proposée pour le début du 1° du 11 *bis* ;

— le quatrième a pour objet de préciser le terme « *capacité* » du terrain qui doit être entendu au sens de « *capacité de construction* ».

Article 88.

Les règles posées par l'article 21-III de l'ordonnance du 23 octobre 1958 faisaient obligation au juge de *tenir compte* des accords amiables réalisés entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet de la déclaration d'utilité publique.

Une jurisprudence récente de la Cour de cassation est venue atténuer la portée de cette règle ; en effet, la Cour estime que « les juges du fond ne sont pas liés par les accords réalisés à l'amiable à l'intérieur du périmètre des opérations et sont seulement tenus de les examiner ».

L'article 88 du projet de loi vise à préciser les obligations du juge lorsqu'il examine les accords amiables.

1° Lorsqu'il y a exercice du droit de préemption, il doit seulement tenir compte des accords amiables réalisés à l'intérieur des Z.I.F., des Z.A.D. et des pré-Z.A.D.

2° Lorsqu'il y a expropriation, la juridiction doit *prendre pour base* les accords amiables lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées (cette rédaction, adoptée par l'Assemblée Nationale, laisse au juge plus de latitude qu'il n'en avait dans le texte initial, d'après lequel devaient être pris pour base les accords conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portant sur la moitié au moins des superficies concernées).

Mais cette obligation ne doit pas dispenser le juge de tenir compte des accords amiables, même s'ils sont moins nombreux et moins importants que ceux visés ci-dessus. Ces accords doivent en effet continuer de fournir une indication importante pour la fixation de l'indemnité.

Tel est le sens du **deuxième amendement** proposé pour cet article. Le **premier** et le **troisième amendement** sont d'ordre rédactionnel.

Article 89.

Comme l'article 86, l'article 89 a pour objet d'accélérer la procédure et d'éviter qu'elle ne soit bloquée par des incidents mineurs. L'article 24 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 précise que le juge règle l'indemnité indépendamment des litiges sur le fond du droit ou la qualité des réclamants et des difficultés étrangères à la fixation de ladite indemnité. Pour ces litiges et difficultés, les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit. Le juge doit donc statuer sur l'indemnité même si ne sont pas résolues les éventuelles questions préjudicielles. Ne pourrait-il pas, en même temps, si la contestation est peu sérieuse, aborder le fond du droit ?

Le projet de loi répond à cette question par l'affirmative puisque c'est seulement si la contestation est sérieuse que les parties sont renvoyées à la juridiction compétente. Votre commission propose d'adopter cet article sans modification.

Article 90.

Cet article apporte quatre modifications à l'article 41 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 qui détermine les cas et conditions dans lesquels les immeubles expropriés peuvent être cédés par la collectivité expropriante :

1° Les immeubles expropriés pourront faire l'objet de *concessions temporaires* prévues à l'article L. 222-1 du Code de l'urbanisme.

2° La possibilité de cession — ou de concession — est ouverte, non seulement pour la réalisation de zones d'habitation ou de zones industrielles, mais aussi pour l'aménagement de zones « d'activités ». Le terme est un peu vague mais il est difficile de le préciser dans un texte législatif. Ces activités sont, outre bien sûr les activités industrielles, celles qui relèvent du commerce, de l'artisanat ou du tourisme ;

3° Cette possibilité est également ouverte dans le cadre des Z. A. C. ;

4° Un amendement de l'Assemblée Nationale décide que les opérations de résorption de l'habitat insalubre bénéficient des mêmes dispositions.

Les **amendements** proposés pour cet article sont d'ordre rédactionnel et visent à préciser les modifications apportées par l'Assemblée Nationale.

Article 91.

La modification proposée pour cet article est la conséquence de celle qui est introduite par l'article précédent. A partir du moment où il est permis de concéder les immeubles expropriés, les cahiers des charges types doivent prévoir ce mode d'affectation, comme ils le faisaient jusqu'à présent pour les cessions.

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

Article 92.

Lorsqu'il y a inexécution par le cessionnaire (ou le concessionnaire lorsque le présent projet de loi entrera en vigueur) des prescriptions du cahier des charges, la vente peut être résolue. En ce cas, une indemnité de résolution doit être versée à l'intéressé. L'ancien article L. 143 du Code de l'urbanisme prévoyait le report sur cette indemnité des privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du cessionnaire. Cet article prévoyait également la nullité des actes consentis en méconnaissance des stipulations du cahier des charges.

Aucune de ces dispositions, qui s'avèrent pourtant nécessaires, n'a été reprise dans l'ordonnance du 23 octobre 1958. C'est pour combler cette lacune qu'il est proposé de les réintroduire en complétant l'article 43 de ladite ordonnance.

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

Article 93.

L'article 3 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 dispose que l'acquisition du terrain exproprié doit être réalisée dans un délai de cinq ans, qu'il est possible de porter à dix ans dans le cas, notamment, des plans d'occupation des sols approuvés. Ce délai paraît évidemment bien long et peut porter préjudice aux expropriés.

C'est pourquoi l'article 93 du projet de loi donne aux expropriés, un an après la publication de la déclaration d'utilité publique, la possibilité d'obliger l'administration à acquérir leur terrain dans un délai pour l'instant fixé à trois ans, soit au total quatre ans après la déclaration d'utilité publique. L'institution d'une telle procédure peut gêner les collectivités publiques obligées de réaliser leurs acquisitions sans pouvoir les étaler dans le temps. Mais, au regard des expropriés, elle paraît particulièrement légitime et souhaitable.

Afin d'éviter les renvois abusifs, il est proposé d'indiquer clairement le délai pendant lequel l'acquisition doit être réalisée et, dans le but de ménager les collectivités locales, de le fixer à trois ans (ou deux ans s'il y a déjà un sursis à statuer) ; c'est l'objet du **premier amendement**.

Par ailleurs, il convient de sanctionner le non-respect des délais prévus. C'est pourquoi, en ce cas, les propriétaires peuvent solliciter l'intervention du juge qui prononce le transfert de propriété, avec les conséquences qui en découlent ; c'est l'objet du **second amendement**.

Si la mauvaise volonté de l'administration persistait elle serait tenue de verser les intérêts de retard prévus à l'article 17 du décret n° 61-164 du 13 février 1964. Les deux **autres amendements** proposés pour cet article sont d'ordre rédactionnel.

Article 94.

Cette disposition, qui figurait déjà dans le projet de loi n° 864, a pour objet d'explicitier le terme « *comme en matière d'expropriation* » que l'on retrouve dans certains articles du Code de l'urbanisme (L. 123-9, L. 212-3). Toutes les fois qu'il est fait référence à ce terme, les prix ou indemnités doivent être « fixés, payés ou consignés selon les règles applicables en matière d'expropriation ».

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

Article 94 bis (nouveau).

Cet article résulte d'un amendement adopté par l'Assemblée Nationale à l'initiative de M. Masson, rapporteur pour avis de la Commission de la production et des échanges. Il a pour objet de permettre une meilleure publicité des conclusions des enquêtes préalables. Bien qu'il s'agisse d'une disposition de caractère réglementaire, le Gouvernement ne s'est pas opposé à son adoption. Cette mesure paraissant par ailleurs opportune, il est, en conséquence, proposé de la maintenir dans le texte de la loi.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 95.

I. — Les textes abrogés sont :

- d'anciens textes relatifs à la Région parisienne, qui sont devenus périmés à la suite du vote de la loi de 1964 ;
- des textes mettant en place des mesures transitoires.

Le Gouvernement proposait également d'abroger l'article 61, relatif à la taxe d'urbanisation, de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967. Mais l'Assemblée Nationale a adopté un amendement tendant au maintien de cette disposition. Votre commission, considérant que ce texte est dépourvu d'application pratique et que le Comité d'études mis en place à l'article 24 du présent projet de loi est chargé d'apporter de nouvelles solutions, a décidé d'en revenir sur ce point au texte du Gouvernement.

Rappelons en effet que, aux termes du paragraphe V de cet article, ses modalités d'application devaient être réglées par la loi de finances pour 1970, et qu'elles ne l'ont effectivement été, ni par celle-ci, ni par aucun autre texte ultérieur.

Alors que, notamment sur l'initiative du bureau du Sénat, le Parlement a entrepris de mettre un terme à l'existence de lois non applicables à défaut de publication des textes réglementaires nécessaires à leur entrée en vigueur, et a déjà obtenu dans ce domaine des résultats non négligeables, il serait paradoxal que soit maintenu un texte sans portée juridique, faute d'une « loi d'application », en admettant même qu'il soit conforme à la lettre et à l'esprit de nos institutions que le législateur d'hier ou d'aujourd'hui puisse lier, de quelque manière que ce soit, le législateur de demain.

C'est à ce dernier, au vu des conclusions du Comité d'études institué par l'article 24 *bis*, qu'incombera la fixation des mesures à prendre, sans qu'aucune décision antérieure puisse limiter la liberté de ses options.

II. — Un autre amendement, adopté par l'Assemblée Nationale, introduit à cet article une disposition visant à assouplir les conditions du bail à construction.

Dans le texte de la loi du 16 septembre 1964, le preneur reste garant, sans limite de temps, des obligations souscrites dans le bail à construction. Le texte adopté par l'Assemblée Nationale tend à limiter dans le temps les garanties exigées du preneur et, par conséquent, à favoriser une extension de ce système.

Sous réserve de l'amendement maintenant l'abrogation de l'article 61 de la loi d'orientation foncière, votre commission vous propose l'adoption de l'article 95.

Article 96.

Cet article modifie le champ d'application de la taxe locale d'équipement.

Tout d'abord, il l'étend aux Départements d'Outre-Mer ; en effet, les textes abrogés en excluaient les D. O. M.

Ensuite, il modifie les dispositions applicables aux agglomérations nouvelles :

1° Les établissements publics chargés de la gestion des agglomérations nouvelles peuvent instituer la T. L. E. même si aucune commune comprise dans le périmètre d'agglomération ne l'a instituée, ce qui n'est pas possible dans la législation actuelle ;

2° La faculté d'appliquer des taux différents pour une même catégorie de construction est exclue ;

3° Si l'organe délibérant de la zone d'agglomération nouvelle décide de ne pas percevoir la taxe, les conseils municipaux des communes comprises dans le périmètre de la zone n'en reprennent pas pour autant leurs droits.

Enfin, si une partie seulement de la commune est incluse dans le périmètre de la zone d'agglomération nouvelle, il est prévu une exception à la règle selon laquelle le taux de la T. L. E., pour une même catégorie de constructions, est uniforme pour l'ensemble de la commune. En ce cas, en effet, il peut y avoir deux taux de T. L. E., selon que l'on est ou non à l'intérieur de la zone.

Au total, il s'agit d'accroître les pouvoirs des organes délibérants chargés de la gestion des zones d'agglomérations nouvelles, considérées comme des entités à part, et qu'il convient de bien différencier par rapport à leurs communes d'origine.

Par ailleurs, l'Assemblée Nationale a réintroduit un paragraphe IV, qui ne figurait pas dans le texte même du projet de loi mais dont l'exposé des motifs faisait état. Cette disposition vise à préciser que les constructions édifiées par les services publics ainsi que celles édifiées dans les Z. A. C. sont exonérées de la taxe complémentaire à la T. L. E. perçue dans la région parisienne.

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

Article 96 bis (nouveau).

Il résulte d'un amendement voté par l'Assemblée Nationale, à l'initiative de M. Frédéric-Dupont et vise à exonérer les garages à usage commercial de la T. L. E.

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

Article 97.

Cet article tendait à conférer force de loi aux dispositions de la première partie du Code de l'urbanisme et à abroger, en conséquence, les textes législatifs correspondants. Le Gouvernement a estimé que cet article trouvait tout naturellement sa place dans le projet de loi n° 1881 où il sera réintégré : il a, en conséquence, demandé à l'Assemblée Nationale de le supprimer, ce qui a été fait.

Votre commission vous propose d'adopter la même position et de maintenir la suppression de cet article.

*

* *

Sous réserve de ces observations et des amendements ci-après, votre commission vous propose de voter le présent projet de loi, adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

TITRE PREMIER
DE L'EXERCICE DU DROIT
DE CONSTRUIRE

TITRE PREMIER
DE L'EXERCICE DU DROIT
DE CONSTRUIRE

TITRE PREMIER
DE L'EXERCICE DU DROIT
DE CONSTRUIRE

SECTION 1

SECTION 1

SECTION 1

Dispositions permanentes.

Dispositions permanentes.

Dispositions permanentes.

Article premier A (nouveau).

I. — *Il est créé sous le titre premier du Livre premier de la première partie du Code de l'urbanisme un chapitre premier, regroupant les articles L. 110-1 à L. 110-4 et intitulé :*

« CHAPITRE PREMIER. — Règles générales de l'urbanisme. »

II. — *Les articles L. 110-1, L. 110-2, L. 110-3 et L. 110-4 du Code de l'urbanisme deviennent respectivement les articles L. 111-1, L. 111-2, L. 111-3 et L. 111-4.*

III. — *Les références faites par les dispositions législatives ou réglementaires aux articles L. 110-1, L. 110-2, L. 110-3 et L. 110-4 du Code de l'urbanisme sont remplacées par une référence aux articles L. 111-1, L. 111-2, L. 111-3 et L. 111-4.*

IV. — *Le titre premier du Livre premier de la première partie du Code de l'urbanisme est complété par un nouveau chapitre intitulé :*

« CHAPITRE II. — Plafond légal de densité. »

Texte présenté
par le Gouvernement.

Article premier.

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol et à l'intérieur d'une limite définie par la présente loi.

Cette limite est fixée à une surface de plancher de construction égale à la surface du terrain sur lequel cette construction doit être implantée. Pour la ville de Paris, elle est fixée à une surface de plancher égale à la surface du terrain majorée de la moitié.

Au-delà de cette limite, qui prend le nom de plafond légal de densité, l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par la présente loi.

En-deçà de cette limite, les dispositions des sections 1 et 2 du présent titre ne sont pas applicables.

Art. 2.

La construction d'un immeuble dont la surface de plancher excède celle définie par le plafond légal de densité ne peut être autorisée que si le constructeur effectue un versement égal à la valeur d'une surface de terrain fixée dans les conditions définies à l'article 5.

La délivrance du permis de construire entraîne pour le constructeur l'obligation d'effectuer ce versement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Article premier.

Le droit...

l'utilisation du sol.

Le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction.

Une densité égale à 1 constitue la limite légale de densité. Pour la ville de Paris, ce chiffre est fixé à 1,5.

Au-delà de cette limite, appelée plafond légal de densité,...

...relève de la collectivité et ne peut s'exercer que dans les conditions fixées par la présente loi.

Alinéa sans modification.

Art. 2.

L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le constructeur d'une somme égale à la valeur du terrain qui serait nécessaire pour la construction de la densité supérieure à ce plafond.

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

L'attribution, expresse ou tacite, du permis...

... ce versement.

Propositions de la commission.

Article premier.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 112-1. — Le droit de construire...

... l'utilisation du sol.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Au-delà...

...relève de la collectivité dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre.

Alinéa supprimé.

Art. 2.

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

« Art. L. 112-2. — L'édification d'une construction...

... à ce plafond.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Art. 3.

Dans le cas où il est délivré un permis de construire tacite, le constructeur doit, avant le commencement des travaux, s'engager à effectuer le versement prévu à l'article 2 dans les conditions et délais fixés par le présent titre.

Art. 4.

Dans le cas où un constructeur a obtenu le droit de construire un bâtiment au-delà du plafond légal de densité en effectuant le versement prévu à l'article 2, la reconstruction ultérieure de ce bâtiment ne donne lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment qui a été initialement construit.

Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la surface de plancher développée hors oeuvre du bâtiment existant est ajoutée à la surface développée de la construction nouvelle pour l'application des dispositions de l'article premier de la présente loi.

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

Art. 3.

Supprimé.
(Voir art. 2 ci-dessus.)

Art. 4.

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

Lorsqu'une construction...

...démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

(Voir art. 5, alinéa premier,
ci-dessous.)

(Voir art. 5, alinéa 2, ci-dessous.)

(Voir art. 4, alinéa premier,
ci-dessous.)

Propositions de la commission.

Art. 3.

Suppression conforme.
(Voir article 2 ci-dessus.)

Art. 4.

I. — *Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-3 ainsi rédigé :*

(Voir L. 112-4, alinéa 3, ci-dessous.)

« Art. L. 112-3. — *Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.* »

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

« Art. L.112-4. — *Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.*

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

« *La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article L. 112-2 a été effec-*

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

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

Propositions de la commission.

tué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit. »

III. — *Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-5 ainsi rédigé :*

« Art. L. 112-5. — *Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain provenant d'une parcelle déjà bâtie, il n'est pas tenu compte de la division pour l'application du plafond légal de densité. »*

(Voir art. 4 bis [nouveau]
ci-dessous.)

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

Art. 4 bis (nouveau).

Art. 4 bis (nouveau).

Il ne peut plus être construit sur toute parcelle détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire a été précédemment utilisée.

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

Toute convention entraînant le détachement d'une partie d'un terrain formé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës supportant une construction et appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles.

Dispositions supprimées : voir art. 4-III, ci-dessus, (texte proposé pour l'article L. 112-5 du Code de l'urbanisme) et article 17 ci-après (texte proposé pour l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme).

I. — *Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-6 ainsi rédigé :*

« Art. L. 112-6. — *Les modalités d'établissement et d'affectation du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité sont déterminées par les articles L. 333-1 à L. 333-15.*

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

Voir art. 17 A (nouveau) et art. 17
ci-dessous.

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 112-7. — Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles est déterminée la surface de plancher développée hors œuvre, prise en compte pour l'application du plafond légal de densité institué par l'article L. 112-2.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Art. 5.

La surface de terrain visée à l'article 2 est celle qui serait nécessaire, dans les conditions fixées par le plafond légal de densité, pour l'édification de la partie de la construction qui excède ce plafond.

Toutefois, dans le cas d'une construction à réaliser sur un terrain qui, à la date de publication de la présente loi, comporte des bâtiments d'une surface de plancher excédant le plafond légal, le versement n'est dû qu'à concurrence des surfaces de planchers excédant la surface construite...

... sauf si ces bâtiments ont fait l'objet d'un arrêté de péril du maire ou d'un arrêté du préfet qui en a déclaré l'insalubrité.

Art. 6.

La valeur du terrain sur lequel la construction doit être édiflée est appréciée à la date du dépôt de la demande du permis de construire. Cette valeur est déclarée par le constructeur lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 5.

Alinéa supprimé.
(Voir art. 2 ci-dessus.)

Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date de publication de la présente loi, comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Art. 6.

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, le constructeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édiflée.

Propositions de la commission.

Art. 5.

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

« Versement représentatif du droit de construire au-delà du plafond légal de densité. »

(Voir art. 4 ci-dessus, texte proposé pour l'article L. 112-4 du Code de l'urbanisme.)

Art. 6.

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

« Art. L. 333-1 : Lors du dépôt d'une demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité excédant le plafond légal de densité, le constructeur...

... doit être édiflée.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

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

A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur avant la date de délivrance du permis de construire, la valeur du terrain est fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation. Dans ce cas :

a) Le permis de construire peut être délivré sans attendre la conclusion de la procédure ;

b) Le montant du versement est provisoirement arrêté puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

Après décision définitive de la juridiction de l'expropriation, il est procédé, selon le cas, à la mise en recouvrement d'une somme complémentaire ou à la restitution du montant excédentaire.

Art. 7.

Le montant du versement défini aux articles 2 et 5 de la présente loi est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

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

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

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

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

Si, dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire, le terrain a fait l'objet d'une estimation par la puissance publique dans le cadre de dispositions législatives ou réglementaires, cette estimation doit être prise en compte pour l'évaluation de la valeur du terrain.

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

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

(Voir art. 7 ci-dessous.)

(Voir art. 7 ci-dessous.)

Art. 7.

Le montant...
à l'article 2 de la présente loi...

... construire. Il est provisoirement arrêté, puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 7.

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

« Art. L. 333-2. — Le montant du versement défini à l'article L. 1122 est dû par...
... administrative

Alinéa sans modification.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

La première part de ce versement est opérée dans un délai d'un an à compter de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, la deuxième dans le délai de deux ans et la troisième dans le délai de trois ans à compter de la même date.

Si, après décision définitive de la juridiction de l'expropriation, le montant de ce versement doit être complété, le paiement du complément doit intervenir en même temps que le paiement de la troisième partie du versement ou, au plus tard, dans les six mois de la notification de l'avis de mise en recouvrement du complément.

Art. 8.

Les versements effectués en vue d'exercer le droit de construire entre le plafond légal de densité applicable en vertu de l'article premier et une densité égale au double de ce plafond, sont attribués, à concurrence des trois quarts à la commune, ou, s'il en existe un, au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction. Les sommes versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune ou du groupement de communes et doivent être affectées au financement :

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

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

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

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

Art. 8.

Les trois quarts du produit des versements effectués en application des dispositions qui précèdent pour édifier des constructions dont la densité est inférieure ou égale au double du plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.

Les syndicats communautaires d'aménagement des villes nouvelles créés par application de la loi du 10 juillet 1970 bénéficient des versements ci-dessus au lieu et place des communes les composant pour les

Propositions de la commission.

Alinéa sans modification.

Après décision...

..., selon le cas, à la mise en recouvrement...

... du complément.

« Le montant donnant lieu à restitution est révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatée par l'Institut national de la statistique entre la date du premier versement et celle de la restitution. »

Art. 8.

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

« Art. L. 333-3. — Les trois quarts...

... ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence...

... la construction.

Alinéa supprimé.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

a) de la constitution d'espaces verts publics ;

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

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

d) des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la restauration d'édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ou compris dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière.

Toutefois, dans la région parisienne telle qu'elle est définie à l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, la part versée à la commune ou au groupement de communes est

projets de construction situés dans le périmètre de l'agglomération nouvelle.

Les sommes ainsi versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune, du groupement de communes ou du syndicat communautaire d'aménagement et doivent être affectées au financement :

a) Sans modification.

b) D'acquisitions...

... et d'équipements collectifs ;

c) Sans modification.

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

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

Toutefois, dans la région parisienne, les communes ou les groupements de communes ne reçoivent que la moitié du produit visé au premier alinéa, le quart des versements étant attribué

Les sommes...

... de la commune, ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et doivent être affectées au financement :

a) Sans modification.

b) Sans modification.

c) Sans modification.

d) Sans modification.

e) Alinéa sans modification.

Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou groupements de communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement.

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

« Art. L. 333-4. — Dans la région parisienne, les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes ne reçoivent que la moitié du produit des versements.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

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

Propositions de la commission.

égale à la moitié des versements effectués par les constructeurs et un quart desdits versements est attribué au district de la région parisienne. Les sommes versées à cet établissement public doivent être affectées pour la moitié au moins, au financement de la constitution d'espaces verts publics.

au district de la région parisienne. Les sommes versées au district de la région parisienne ainsi que celles qui font l'objet de la péréquation entre la commune et les groupements de communes visée au paragraphe 3 ci-dessous, doivent être affectées pour la moitié au moins au financement :

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

b) De la constitution d'espaces verts publics.

Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou groupements de communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement.

Le quart de ce produit est attribué au District de la Région parisienne qui doit l'affecter pour au moins la moitié à la constitution d'espaces verts publics. »

(Voir dernier alinéa du I ci-dessus.)

Supprimé.

Le quart des versements effectués par les constructeurs en vue d'exercer le droit de construire entre le plafond légal de densité applicable en vertu de l'article premier et une densité égale au double de ce plafond ainsi que la totalité des versements effectués pour l'exercice du droit de construire au-delà d'une densité double de celle résultant du plafond légal applicable font l'objet d'une péréquation entre les communes et les groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions du présent article sont applicables aux versements qui sont effectués dans les conditions définies à l'article 16.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 8 bis (nouveau).

Par exception aux dispositions de l'article 8, les sommes versées par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, en cas de construction dont la densité est comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond, sont attribuées en totalité à la commune ou au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme.

Art. 8 ter (nouveau).

Il est attribué au Fonds d'équipement des collectivités locales créé par la loi de finances rectificative n° 75-853 du 13 septembre 1975 :

- a) *Le quart restant du produit mentionné à l'article 8 (alinéa premier) ;*
- b) *La totalité du produit des versements effectués au titre des densités excédant le double du plafond légal.*

Art. 8 quater (nouveau).

Un pourcentage égal à 1,50 % des sommes faisant l'objet de la péréquation prévue à l'article précédent sera attribué aux établissements publics régionaux qui devront les affecter au financement de travaux de reboisement, d'enrichissement et de régénération dans les espaces boisés classés à conserver.

Propositions de la commission.

Art. 8 bis (nouveau).

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

« Art. L. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4... »

...à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Art. 8 ter (nouveau).

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-6. — Il est attribué...

du 13 septembre 1975 :

- a) *Le quart...*
- à l'article L. 333-3, à l'alinéa premier ;*
- b) *Sans modification.*

Art. 8 quater (nouveau).

Supprimé.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Art. 9.

Par dérogation aux dispositions de l'article 8 (alinéas premier et 2), lorsque dans une zone déterminée, la réalisation d'une proportion minimale de logements sociaux et d'équipements publics est poursuivie, les versements effectués par un constructeur pour l'exercice, à l'intérieur de cette zone, du droit de construire au-delà du

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

Art. 9.

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre est effectuée en régie directe par la commune, un groupement de communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article 2 demeure à la charge du

Propositions de la commission.

Art. 9.

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

« Art. L. 333-7. — Lorsque...

... prévu à l'article L. 112-2 demeure à la charge du constructeur.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

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

Proposition de la commission.

plafond légal sont versés, en tout ou partie, à la personne chargée de l'aménagement de la zone.

Les décrets prévus à l'article 17 déterminent les conditions d'application de l'alinéa précédent. Ils peuvent prévoir notamment que la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

constructeur. Toutefois, la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

Toutefois, la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

Art. 9 bis (nouveau).

Art. 9 bis (nouveau).

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article 2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. Il est déterminé globalement pour l'ensemble de la zone après accord de la commune ou du groupement de communes intéressés, même dans le cas où cette commune ou ce groupement n'est pas partie à la convention d'aménagement ou au traité de concession. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

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

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

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

« Art. L. 333-8. — Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone après accord de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes intéressés, même dans le cas où cette commune ou cet établissement public n'est pas partie à la convention d'aménagement ou au traité de concession. »

Le paiement...

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

financier prévisionnel de la zone et, pour la commune ou le groupement de communes intéressés, une recette inscrite à la section d'investissement de son budget qui doit être affectée au financement de l'un des objets définis à l'article 8 (alinéa 3) de la présente loi.

Art 9 *ter* (nouveau).

Les dispositions des articles 9 et 9 bis cessent d'être applicables à dater de la décision administrative supprimant la zone ou constatant son achèvement.

Proposition de la commission.

... prévisionnel de la zone.

Art 9 *ter* (nouveau).

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-9 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-9. — Les dispositions des articles L.333-7 et L. 333-8 cessent d'être applicables à compter de la suppression de la zone ou de son achèvement. »

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 10.

Si une construction dont la densité excède le plafond légal défini à l'article premier est édiflée sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, la démolition peut être ordonnée par le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble statuant soit en matière correctionnelle en application de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, soit en matière civile dans le cas visé à l'article L. 480-6 du même Code.

En l'absence de démolition, le constructeur sera tenu d'acquitter un versement dont le montant sera d'une fois et demie celui qui aurait été dû si la construction avait été régulièrement autorisée.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 10.

Le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, statuant soit en matière correctionnelle en application de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, soit en matière civile dans le cas visé à l'article L. 480-6 du même Code, peut ordonner la démolition, totale ou partielle, d'une construction dont la densité excède le plafond légal :

a) *Qui a été édiflée sans autorisation ;*

b) *Qui a été édiflée en infraction aux obligations résultant de l'autorisation ; dans ce cas, la démolition donne lieu à la restitution au constructeur du montant du versement correspondant, déduction faite du prélevement visé aux articles 1646 et 1647-1 du Code général des impôts.*

Dans tous les cas où il n'y aura pas démolition, et sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme, le constructeur sera tenu d'effectuer un versement dont le montant sera trois fois celui qui aurait été dû si la construction avait été régulièrement autorisée.

Propositions de la commission.

Art. 10.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-10. — Le tribunal...

...le plafond légal :

a) Sans modification.

b) Qui a été édiflée...
...de l'autorisation.

Alinéa sans modification.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

La créance du Trésor, fixée conformément à l'alinéa précédent, est immédiatement exigible en totalité.

Art. 11.

A défaut de paiement dans les délais impartis, le recouvrement, tant de la créance du Trésor que 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 du code précité. Ce recouvrement est garanti par le privilège du Trésor prévu à l'article 1929-1 du même Code et par une hypothèque légale portant sur le terrain et sur les constructions.

Les titulaires successifs d'une autorisation de construire, leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire, ainsi que les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction, sont tenus solidairement au versement prévu à l'article 2.

Art. 12.

Le versement prévu à l'article 2 constitue au point de vue fiscal un

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

« Ce versement, qui constitue une créance du Trésor immédiatement exigible en totalité, est attribué comme il est dit aux articles 8 et 8 bis. »

Art. 11.

A défaut de paiement dans les délais impartis, l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est due par le redevable du versement.

Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que de l'indemnité de retard, est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 du code précité. Il est garanti par le privilège du Trésor prévu à l'article 1929-1 du même Code et, à défaut d'un engagement solidaire contracté dans le délai d'un mois à compter de la date de la délivrance de l'autorisation de construire par une ou plusieurs personnes physiques ou morales agréées comme caution par le comptable des impôts, par une hypothèque légale portant sur le terrain et sur les constructions.

Sont tenus solidairement au versement prévu à l'article 2 :

a) Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

b) Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

Art. 12.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

« Ce versement...

... est attribué conformément aux articles L. 333-3, L. 333-4 et L. 333-6. »

Art. 11.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-11 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-11. — A défaut...

... du versement.

Alinéa sans modification.

Sont tenus...

... à l'article L. 112-2 :

a) Sans modification.

b) Sans modification.

Art. 12.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-12. — Le versement prévu à l'article L. 112-2 constitue...

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

élément du prix de revient du terrain sur lequel est édiflée la construction.

Il donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception dans les conditions fixées aux articles 1646 et 1647-1 du Code général des impôts.

L'action en recouvrement du versement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré ou considéré comme tacitement accordé. La prescription de l'action de l'administration est interrompue dans les conditions indiquées à l'article 1975 du Code général des impôts.

Art. 13.

L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un acte administratif constatant la péremption du permis entraîne de plein droit la restitution au constructeur du montant du versement effectué, à l'exception du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-1 du Code général des impôts. Il en est de même en cas de démolition ordonnée par autorité de justice de constructions édifliées après l'acquisition du droit de construire.

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un terrain pour lequel le constructeur a effectué le versement prévu à l'article 2, mais sur lequel les constructions prévues n'ont pas encore été réalisées, entraîne de plein droit la restitution prévue à l'alinéa précédent. Dans ce cas, cette restitu-

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

Il donne lieu...

... et de perception qui reçoit l'affectation prévue à l'article 1646 du Code général des impôts. Le taux de ce prélèvement sera fixé par les décrets prévus à l'article 17. Il décroîtra avec l'augmentation de la valeur à laquelle il s'applique sans pouvoir excéder 2 % de celle-ci.

Alinéa sans modification.

Art. 13.

L'annulation...

... autorité de justice pour violation d'une servitude de droit privé, d'une construction édifliée après délivrance d'un permis de construire qui a donné lieu au versement visé à l'article 2.

L'expropriation...

... précédent. Dans ce cas, à cette res-

Propositions de la commission.

... la construction

Il donne lieu...

... des impôts. Le taux de ce prélèvement, fixé par décret en Conseil d'Etat, ne peut excéder 2 % de la valeur à laquelle il s'applique et décroît avec l'augmentation de celle-ci.

Alinéa sans modification.

Art. 13.

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

« Art. L. 333-13. — L'annulation...

... prélèvement visé à l'article L. 333-12. Il en est de même...

... à l'article L. 112-2

L'expropriation...

..... prévu à l'article L. 112-2, mais

... précédent. Dans ce cas, la somme

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

tion est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation.

Lorsque, par suite de la délivrance d'un permis de construire modificatif, la surface développée hors œuvre de la construction initialement autorisée est réduite, le montant du versement prévu à l'article 2 est réduit à due concurrence. Au cas où un versement excédentaire aurait été opéré, l'excédent sera restitué au constructeur, à l'exception du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-I du Code général des impôts.

Art. 14.

Sans préjudice des règles posées en matière de poursuites par l'article 1917 (alinéa 3) du Code général des impôts, les litiges relatifs au versement prévu à l'article 2 sont, à l'exception de ceux qui sont visés au deuxième alinéa de l'article 6 de la présente loi, de la compétence des tribunaux administratifs.

Sauf lorsqu'elles concernent la valeur vénale du terrain, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes.

Les réclamations et recours autres que ceux relatifs à la détermination et au recouvrement sont de la compétence des services de l'Équipement.

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

titution qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, doit être ajouté le paiement par l'expropriant des intérêts, au taux légal, sur le montant du versement remboursé.

Alinéa sans modification.

Art. 14.

Sans préjudice...

... visés au cinquième alinéa...

... administratifs.
Alinéa sans modification.

L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et instruire les recours contentieux autres que ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale du terrain et au recouvrement, est celle de l'Équipement.

Propositions de la commission.

restituée, qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, est révisée, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre la date du premier versement et celle de la restitution.

Lorsque, ...

... prévu à l'article L. 112-2. Au cas...

... visé à l'article L. 333-12.

Art. 14.

I. — *Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-14 ainsi rédigé :*

« Art. L. 333-14. — Sans préjudice...

... au versement prévu à l'article L. 112-2 sont, à l'exception de ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale, de la compétence des tribunaux administratifs.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

II. — *Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-15 ainsi rédigé :*

« Art. L. 333-15. — Des décrets en Conseil d'État déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'appli-

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

SECTION 2.

Dispositions transitoires.

Art. 15.

Ne sont pas soumises aux dispositions de la section 1, les constructions réalisées dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation dont le bilan financier a été approuvé avant la date de publication de la présente loi et en particulier dans les zones qui figurent sur les listes visées au III de l'article 328 D *quater* du Code général des impôts.

Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables en cas de suppression de la zone d'aménagement ou de rénovation, ou une fois sa réalisation achevée.

SECTION 2.

Dispositions transitoires.

Art. 15.

Ne sont pas soumises...

...réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre et notamment dans les zones communément appelées « bidonvilles », dans les zones à urbaniser en priorité...

...de l'article 328 D *quater* de l'annexe III du Code général des impôts.

Il en est de même pour les constructions édifiées dans le cadre d'opérations financées au titre de la loi n° 64-229 du 14 décembre 1964, modifiée par la loi n° 66-57 du 12 juillet 1966 et par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Les dispositions des alinéas précédents cessent d'être applicables en cas de suspension soit de la zone de résorption de l'habitat insalubre, soit de la zone d'aménagement ou de rénovation, ou une fois leur réalisation achevée.

cation du présent chapitre, et notamment, les conditions dans lesquelles sera calculée la surface des terrains prise en compte pour l'application du plafond légal de densité dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8. »

Supprimé.

Supprimé.

Art. 15.

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

« CHAPITRE III

Dispositions transitoires. »

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

« Art. L. 113-1. — Ne sont pas soumises aux dispositions du chapitre II du présent titre, les constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation, dont le bilan financier prévisionnel a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° du ainsi que dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

« Il en est de même pour les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

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

Texte présenté
par le Gouvernement.

Art. 16.

Les dispositions de la section 1 du présent titre ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préférables déposées avant la date de publication de la présente loi au *Journal officiel*.

Pour les permis de construire délivrés entre le 1^{er} janvier 1976 et le 30 juin 1976 et concernant les constructions dont la densité excède le plafond légal défini à l'article premier de la présente loi, le constructeur ne sera tenu de payer que 25 % du montant du versement fixé comme il est dit à l'article 5 de la présente loi. A compter du 1^{er} juillet 1976, ce pourcentage est augmenté de 5 % pour une période de deux mois et est augmenté ensuite de 5 % tous les deux mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 %.

SECTION 3

Dispositions diverses.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 16.

Les dispositions...

... déclarations préférables...

... *Journal officiel*.

Alinéa supprimé.

SECTION 3

Dispositions diverses.

Art. 17 A (nouveau).

La surface de plancher prise en compte pour le calcul du plafond légal de densité institué par l'article premier de la présente loi est la surface de plancher développée hors œuvre, déterminée dans les conditions fixées par les décrets prévus à l'article 17.

Propositions de la commission.

Art. 16.

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

« Art. L. 113-2. — Les dispositions du chapitre II du présent titre ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables déposées avant le 1^{er} novembre 1975.

« Pour les permis de construire délivrés entre la date d'entrée en vigueur de la loi n° du et le 30 juin 1976, et concernant les constructions dont la densité excède le plafond légal défini à l'article L. 112-1, le constructeur ne sera tenu de payer que 25 % du montant du versement fixé conformément à l'article L. 112-2. A compter du 1^{er} juillet 1976, ce pourcentage est augmenté de 5 % tous les mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 %.

« Dans le cas de la délivrance d'un permis de construire à la suite de l'annulation pour excès de pouvoir ou de retrait d'une décision de refus de permis de construire ou de sursis à statuer, le montant du versement sera fixé à la somme qui aurait été due par le constructeur si le permis de construire avait été délivré à la date d'intervention de la décision illégale de refus ou de sursis à statuer. »

SECTION 2

Dispositions diverses.

Art. 17 A (nouveau).

Supprimé.

(Voir art. 4 bis ci-dessus.)

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Art. 17.

Les décrets en Conseil d'Etat déterminent en tant que de besoin les modalités d'application des sections 1 et 2 du présent titre et notamment la surface de plancher développée hors œuvre prise en compte pour le calcul du plafond légal.

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

Art. 17.

Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application des sections 1 et 2 du présent titre.

Les décrets prévus ci-dessus déterminent notamment les conditions dans lesquelles la surface des terrains pris en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone d'aménagement telle que définie aux chapitres I, II, III et IV du titre premier du Livre III de la première partie du Code de l'urbanisme et de résorption de l'habitat insalubre visée par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Propositions de la commission.

Art. 17.

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

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

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

« Toute convention entraînant le détachement d'une partie d'un terrain formé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës supportant une construction et appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles et dont elle portera mention. Cette convention fait l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. »

Texte actuel.

Art. L. 332-1. — Lorsque l'application des règles mentionnées au 7° de l'article L. 123-1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ou impose le respect de servitudes ou obligations impli-

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Art. 18.

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

Art. 18.

**Proposition
de la commission.**

Art. 18.

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>quant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.</p>	<p>I. — Au premier alinéa de l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme, le membre de phrase « 90 % de la valeur » est remplacé par l'expression « 100 % de la valeur ».</p>	<p>I. — <i>L'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</i></p>	<p>I. — Alinéa sans modification.</p>
<p>Toutefois, la participation n'est pas due lorsque le dépassement est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture et que, avec l'accord de l'autorité administrative, les propriétaires des parcelles voisines acceptent de réduire leurs possibilités de construction d'une quantité équivalente au dépassement en cause.</p>	<p>II. — <i>La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-2 du Code de</i></p>	<p>Art. L. 332-2. — <i>La participation mentionnée à l'article L. 332-1 est égale à la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.</i></p>	<p>Art. L. 332-2. — Alinéa sans modification.</p>
<p>Lorsque, après la destruction d'un bâtiment par sinistre, le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit n'est pas prise en compte pour le calcul de la participation, à la condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.</p>	<p>II. — <i>Suppression conforme.</i></p>	<p>II. — Alinéa supprimé.</p>	<p>II. — <i>Suppression conforme.</i></p>
<p>Art. L. 332-2. — La participation mentionnée à l'article L. 332-1 est égale à 90 % de la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.</p>			
<p>Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales</p>			

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>de construction qu'il peut supporter résultaient de la seule application du coefficient d'occupation du sol ; elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire ou lorsqu'il fait usage de la procédure prévue à l'article L. 430-3. A défaut de déclaration, elle est estimée par l'autorité administrative.</p>	<p><i>l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</i></p>	<p><i>Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résultaient de la seule application du coefficient d'occupation du sol. Elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire.</i></p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>En cas de désaccord entre l'autorité administrative et le redevable sur la valeur vénale indiquée à l'alinéa précédent, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en matière d'indemnité d'expropriation.</p>	<p>« En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit. »</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
	<p>III. — <i>Le troisième alinéa de l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</i></p>	<p>III. — <i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p>III. — <i>Suppression conforme.</i></p>
	<p>« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé comme il est dit à l'article 6 de la loi n° 75- du 1975 ».</p>	<p>« A défaut... ... de la loi n° du</p>	<p>A défaut... ... il est procédé conformément à l'article L. 333-1 ».</p>
	<p>IV. — <i>Il est ajouté à l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme un quatrième alinéa ainsi rédigé :</i></p>	<p>IV. — <i>Supprimé.</i></p>	<p>IV. — <i>Suppression conforme.</i></p>
	<p>« Par dérogation aux dispositions des alinéas premier et 2 du présent article, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article 2 de la loi n° 75- du 1975, y compris dans le cas visé à l'article 16 de ladite loi.</p>	<p>Par dérogation... ... alinéas premier et deuxième... ... de la loi n° du... ... ladite loi. »</p>	<p>Par dérogation... ... du versement prévu à l'article L. 112-2.</p>
<p>Art. L. 332-3. — La participation est perçue au pro-</p>	<p>V. — Le deuxième alinéa de l'article L. 332-3 du Code</p>	<p>« II. — <i>L'article L. 332-3 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</i> « Art. L. 332-3. — <i>La participation est perçue au</i></p>	<p>II. — <i>Alinéa sans modification.</i> « Art. L. 332-3. — <i>La participation est perçue au</i></p>

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>fit des collectivités locales ou, s'il en existe, des établissements publics ayant participé au financement des équipements qui contribuent à accroître la capacité de la zone considérée ;</p> <p>La participation a le caractère d'une recette extraordinaire affectée aux acquisitions foncières et aux dépenses d'équipement. Son utilisation doit être approuvée par l'autorité de tutelle.</p>	<p>de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« La participation doit recevoir l'affectation prévue aux a, b, c, d, de l'article 8 de la loi n° 75- du 1975. »</p>	<p><i>profit de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme. Elle doit recevoir l'affectation prévue aux a, b, c et d de l'article 8 de la loi n° du . »</i></p>	<p>profit de la commune ou, s'il en existe un, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Elle doit recevoir l'affectation prévue à l'article L. 333-3. »</p>
<p>(Code général des impôts.)</p>	<p>Art. 19.</p>	<p>Art. 19.</p>	<p>Art. 19.</p>
<p>Art. 1585 D. — I. — L'assiette de la taxe est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire.</p>	<p>I. — Le deuxième alinéa de l'article 1585 D du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>I. — Sans modification.</p>	<p>I. — Sans modification.</p>
<p>Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre, une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles fixée par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>« Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles, dans des conditions qui seront définies et précisées par décret en Conseil d'Etat. »</p>	<p>II. — Alinéa sans modification.</p>	<p>II. — Alinéa sans modification.</p>
<p>Art. 1723 sexies. — Les litiges relatifs à l'assiette de la taxe sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les réclamations</p>	<p>II. — L'article 1723 sexies du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. 1723 sexies. — Les litiges relatifs à la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les réclama-</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>« Art. 1723 sexies. — Les litiges relatifs à la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs.</p>

Texte en vigueur.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.	tions sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables aux impôts directs. « Toutefois, les réclamations et recours autres que ceux relatifs aux recouvrements de la taxe sont de la compétence des services de l'Équipement. » III. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1929-4 ainsi rédigé : « Art. 1929-4. — Les titulaires successifs d'une autorisation de construire, leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis des droits sur l'immeuble à construire en vertu de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, ainsi que les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement. » IV. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1973 <i>ter</i> ainsi rédigé : « Art. 1973 <i>ter</i> . — L'action en recouvrement de la taxe locale d'équipement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle soit le permis de construire a été délivré ou la déclaration de construction déposée, soit le procès-verbal constatant une infraction a été établi. La	<i>L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et instruire les recours contentieux autres que ceux relatifs au recouvrement, est celle de l'Équipement. »</i> III. — Alinéa sans modification. Art. 1929-4. — <i>Sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement :</i> a) <i>Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;</i> b) <i>Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire. »</i> IV. — Sans modification.	« Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes. » Alinéa sans modification. III. — Sans modification. IV. — Sans modification.

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Code général des impôts.	prescription est interrompue dans les conditions définies à l'article 1975. »	V. — Sans modification.	V. — Alinéa sans modification.
Art. 2020. — 1. Par dérogation aux dispositions qui les assujettissent au secret professionnel, les agents des impôts sont habilités :	V. — Le 10° de l'article 2020-1 du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :		
10° A communiquer aux maires le montant des sommes dues et payées à leur commune par chaque redevable de la taxe locale d'équipement.	« 10° A communiquer aux maires ou aux présidents des organes délibérants des établissements publics visés à l'article 1635 bis B du présent Code le montant des sommes dues et payées soit à la commune soit à l'établissement public par chaque redevable de la taxe locale d'équipement et du versement visé à l'article 2 de la loi n° 75- du 1975. »		10° A communiquer...
	VI. — Il est ajouté à l'énumération figurant au premier alinéa de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme un 7° ainsi rédigé :	VI. — Sans modification.	... visé à l'article L. 112-2 du Code de l'urbanisme.
(Code de l'urbanisme.)			
Art. L. 332-6. — Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1585 A du Code général des impôts, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière de fonds de concours ou de réalisation de travaux à l'exception :			
1° Des cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages			

Texte actuel.

collectifs. Un décret précisera les conditions dans lesquelles ces cessions pourront être obtenues des constructeurs ;

2° De la participation prévue aux articles L. 332-1 à L. 332-5 ;

3° De la participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du Code de la santé publique ;

4° Des participations des riverains prévues dans la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle ;

5° Du financement des branchements ;

6° Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie.

Les contributions qui seraient accordées en violation des dispositions qui précèdent, seraient réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies seraient sujettes à répétition.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

« 7° Du montant du versement lié à l'exercice du droit de construire au-delà du plafond légal de densité.

Texte présenté
par le Gouvernement.

TITRE II

DES ZONES
D'INTERVENTION FONCIERE

Art. 20.

Le chapitre premier du titre premier du livre II de la première partie du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes (1) :

« CHAPITRE PREMIER

« Zones d'intervention foncière.

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

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

« L'existence d'une zone d'intervention foncière fait obstacle à la création sur le même territoire d'une

(1) Le chapitre premier du titre premier du Livre II de la première partie du Code de l'urbanisme (art. L. 211-1 à L. 211-8) contient actuellement les dispositions relatives aux Z. U. P. (zones à urbaniser en priorité) que le projet a pour effet de supprimer.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

TITRE II

DES ZONES
D'INTERVENTION FONCIERE

Art. 20.

Alinéa sans modification.

« CHAPITRE PREMIER

« Zones d'intervention foncière.

Art. L. 211-1. — Sans modification.

Propositions de la commission.

TITRE II

DES ZONES
D'INTERVENTION FONCIERE

Art. 20.

Sans modification.

CHAPITRE PREMIER

Zones d'intervention foncière.

Art. L. 211-1. — Sans modification.

Texte présenté
par le Gouvernement.

zone d'aménagement différé ou d'un périmètre provisoire visés aux articles L. 212-1 et L. 213-1.

« Art. L. 212-2. — Dans les zones d'intervention foncière, en vue de permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat il est créé un droit de préemption sur tout immeuble qui ferait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux, notamment par vente de gré à gré, adjudication volontaire, échange ou apport en société.

« A cet effet, le droit de préemption ne peut être exercé que pour les objets suivants :

- « — création d'espaces verts publics ;
- « — réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;
- « — transformation ou restauration de bâtiments ;
- « — constitution de réserves foncières.

« Ne sont pas soumis au droit de préemption :

« a) Les immeubles bâtis, pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement ;

« b) Les immeubles construits par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui sont leur propriété ;

« c) Les immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat ;

« d) Les immeubles inclus dans une zone d'aménagement différé ou dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé créés antérieurement à l'institution de la zone d'intervention foncière.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

« Art. L. 211-2. — Tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans une zone d'intervention foncière peut, lorsqu'il est aliéné volontairement à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, faire l'objet d'un droit de préemption.

« Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée. L'acquisition a lieu alors au prix de la dernière enchère.

« Ce droit de préemption, destiné à permettre exclusivement la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat, ne peut être exercée qu'aux fins suivantes :

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« — constitution de réserves foncières conformément à l'article L. 221-1.

« — Sans modification.

a) Les immeubles bâtis, ...
... de vingt ans...
... achèvement ;

b) Sans modification.

Supprimé.

c) Les immeubles...

... foncière.

« N'est pas non plus soumise au droit de préemption l'aliénation à

Propositions de la commission.

Art. L. 211-2. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 211-2 bis. — Ce droit de préemption ne peut être exercé que pour les objets suivants :

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« Art. L. 211-2 ter. —

Ne sont pas soumis à ce droit de préemption :

a) Les immeubles bâtis...
...de dix ans...

...achèvement ;

b) Sans modification.

Suppression conforme.

c) Sans modification.

d) Les immeubles aliénés au profit d'un parent ou allié jusqu'au 4^e degré inclus. »

Alinéa supprimé.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

titre onéreux d'un seul appartement à la condition que cet appartement :

« a) *Soit compris dans un ensemble qui est régi, depuis cinq ans au moins antérieurement à la vente, par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;*

« b) *Ne soit pas situé à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou dans un périmètre défini en application de l'article L. 42 du Code de la santé publique.*

Art. L. 211-3. — Sans modification.

« a) Supprimé.

« b) Supprimé.

Art. L. 211-3. — Sans modification.

« Art. L. 211-3. — Le droit de préemption peut être exercé aussi longtemps que les immeubles demeurent classés en zone urbaine par le plan d'occupation des sols ou que la zone d'intervention foncière n'est pas supprimée.

« L'existence ou la création d'une zone d'aménagement concerté ou d'un secteur sauvegardé ne fait pas obstacle à l'application du droit de préemption.

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

« La commune ou l'établissement public intéressé peut déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation volontaire d'un immeuble ou pour une partie de la zone d'intervention foncière, soit à l'un des organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ou à l'article L. 321-1 du présent code, soit à une société d'économie mixte ou à un établissement public dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 211-4. — Alinéa sans modification.

« La commune ou l'établissement public...
... à l'occasion de l'aliénation volontaire d'un immeuble ou pour une partie de la zone d'intervention foncière, soit à un office public d'habitation à loyer modéré ou à un office public d'aménagement et de construction, soit à un établissement public visé à l'article L. 321-1, soit à une société d'économie mixte figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 211-5. — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble compris dans la zone d'intervention foncière et soumis au droit de préemption doit, avant sa réalisation et à peine de nullité, faire l'objet de la part du

Art. L. 211-4. — Alinéa sans modification.

La commune...

... à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble...

... en Conseil d'Etat.

Art. L. 211-5. — Toute aliénation volontaire...

... d'un immeuble soumis au droit de préemption, est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune...

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

« Art. L. 211-5. — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :

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

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

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

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

« Art. L. 211-6. — A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article L. 211-2, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit

propriétaire d'une déclaration à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

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

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

« a) La date...

... est un an ...

le bien ;

b) Sans modification.

c) Sans modification.

En cas de déclaration...
..., l'exercice de droit...

... et personnels.

« Art. L. 211-6. — Alinéa sans modification.

... l'immeuble. Cette déclaration...

... projetée.

Le délai...

...est de deux mois *au plus* à compter...
... déclaration.

Alinéa sans modification.

a) Sans modification.

b) Sans modification.

c) Sans modification.

En cas de déclaration...
..., l'exercice du droit...

... et personnels.

« Art. L. 211-6. — A défaut d'accord amiable, le propriétaire de l'immeuble soumis au droit de préemption qui a déclaré vouloir l'aliéner ne peut retirer son offre

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

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

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

« Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, indus-

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

Alinéa sans modification.

« Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer son droit à la suite d'une décision juridictionnelle devenue définitive ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire, pendant une période de dix ans à compter de la renonciation, à l'occasion d'une aliénation ultérieure affectant le même bien si le prix déclaré n'est ni inférieur au prix fixé par la décision juridictionnelle, ni supérieur à ce dernier prix révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatés par l'institut national de la statistique et des études économiques.

« Art. L. 211-7. — Lorsque...

... d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de l'immeuble et ...

... du droit de préemption.

« Les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi de locaux ...

Propositions de la commission.

que si le prix fixé par la juridiction d'expropriation est inférieur à celui qu'il avait proposé.

« Le propriétaire peut cependant retirer son offre, quel que soit le prix fixé, quand la contrepartie qu'il attendait de cette aliénation ne peut lui être assurée par le titulaire du droit de préemption, notamment en cas d'échange, d'apport en société, ou d'aliénation moyennant rente viagère servie en totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations en nature.

« Le titulaire du droit de préemption ne peut renoncer à acquérir que si le prix fixé par la juridiction d'expropriation est supérieur au prix qu'il avait proposé. »

Alinéa sans modification.

Le titulaire du droit de préemption, qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction d'expropriation, ne peut plus l'exercer pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, sauf si le prix déclaré lors d'une nouvelle vente est inférieur à l'estimation de la juridiction.

Art. L. 211-7. — Alinéa sans modification.

En cas de démolition ou d'exécution de travaux, les droits et obligations des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi de locaux à

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

triel ou artisanal situés dans un immeuble acquis par la voie de la préemption ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le nouveau propriétaire de l'immeuble doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

« Les personnes évincées en application de l'alinéa précédent bénéficient des dispositions de l'article 13 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou de celles de l'article L. 313-9 du présent code.

« Art. L. 211-8. — 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, dans un délai de cinq ans à compter du transfert de propriété, ledit bien n'a pas été utilisé à l'une des fins visées à l'article L. 211-2 (alinéa 1^{er}).

« L'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel ne peut exercer le droit de rétrocession que dans un délai de trois ans à compter de l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent.

« A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé 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 adopté
par l'Assemblée Nationale.**

... transformation intérieure ni à la démolition.

« Si l'exécution ...

... doit, avant le commencement des travaux, procéder au relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation.

« Toutefois, les personnes visées à l'alinéa précédent peuvent demander à bénéficier des dispositions ..

... du présent code.

« Art. 211-8. — Si, dans un délai de cinq ans à compter du transfert de propriété, l'immeuble qui a fait l'objet de l'exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues audit article, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel peuvent demander qu'il leur soit rétrocédé.

« Pour être recevable, cette demande doit être présentée dans un délai de trois ans ...

... à l'alinéa précédent.

Alinéa sans modification.

Propositions de la commission.

usage d'habitation ou ceux des locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, sont les mêmes qu'en matière de rénovation urbaine.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. L. 211-8. — Sans modification.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

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

Art. 21.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 211-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 211-10. — Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

II. — L'abrogation des dispositions législatives ou réglementaires relatives aux zones à urbaniser en priorité ne fait pas obstacle à l'aménagement des zones créées antérieurement à la publication de la présente loi, à leur suppression éventuelle ou à la réduction de leurs limites selon les formes prévues par l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction ancienne et les textes pris pour son application.

Art. L. 211-9. — Sans modification.

Art. 21.

I. — Sans modification.

II. — Sans modification.

« Art. L. 211-8 bis. — Les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 211-8, et en dehors des cessions que ces collectivités pourraient se consentir entre elles ou d'échanges.

« Toutefois, une telle cession pourra intervenir avec autorisation donnée par le préfet après avis de la Commission des opérations immobilières lorsque, compte tenu de l'évolution de l'opération d'urbanisme et de la politique de l'habitat envisagées, le maintien des immeubles dans le patrimoine de la collectivité n'apparaîtra plus nécessaire. »

Art. L. 211-9. — Sans modification.

Art. 21.

Sans modification.

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>(Code de l'urbanisme.)</p> <p>Art. L. 331-5. — Il est ouvert au compte spécial de commerce « Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme » une section C intitulée « Réserves foncières » destinée à retracer le financement des acquisitions de terrains dans les zones d'aménagement différé instituées par les articles L. 212-1 et suivants.</p>	<p>Art. 22.</p> <p>L'article L. 331-5 du Code de l'urbanisme est complété comme suit :</p> <p style="text-align: right;">« ... ainsi que le préfinancement des acquisitions d'immeubles, dans les zones d'intervention foncière instituées en application des articles L. 211-1 et L. 211-9 ou au titre des emplacements réservés visés à l'article L. 123-9. »</p>	<p>Art. 22.</p> <p>Sans modification.</p>	<p>Art. 22.</p> <p>Sans modification.</p>
<p>(Code de l'urbanisme.)</p> <p>Art. L. 212-2. — Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, soumis sous les réserves ci-après énoncées aux règles fixées aux articles L. 211-2 à L. 211-4, 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 des articles L. 321-1 et R. 321-1.</p> <p>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 213-1.</p>	<p>Art. 23.</p> <p>I. — Le début du premier alinéa de l'article L. 212-2 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption sur les aliénations d'immeubles visées à l'article L. 211-2 (alinéa 1^{er}) est ouvert... » (Le reste de l'alinéa sans changement).</p>	<p>Art. 23.</p> <p>I. — Alinéa sans modification.</p> <p>« Dans les zones... »</p> <p>l'article L. 211-2 (alinéa 1^{er}) est ouvert... (le reste de l'alinéa sans changement).</p>	<p>Art. 23.</p> <p>Sans modification.</p>

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p><i>Pour l'application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 211-2, 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.</i></p> <p><i>L'exercice du droit de rétrocession prévu à l'article L. 211-3 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.</i></p> <p>(Voir le texte de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, pages 86 et 87.)</p>	<p>II. — Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-2 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :</p> <p>« A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :</p> <p>« a) La date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée est un an avant la publication de l'acte instituant la zone ;</p> <p>« b) Les améliorations apportées postérieurement à la création de la zone d'aménagement différé ne seront pas présumées revêtir un caractère spéculatif ;</p> <p>« c) Les accords amiables visés au III de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 précitée sont ceux intervenus à l'intérieur de la zone d'aménagement différé.</p> <p>« Les dispositions de l'article L. 211-6 sont applicables dans le périmètre de la zone d'aménagement différé.</p> <p>« En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels.</p> <p>« L'Etat peut toujours se substituer à une collectivité locale, un établissement pu-</p>	<p>II. — Sans modification.</p>	

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
(Code de l'urbanisme.)	<p>blic ou une société d'économie mixte qui n'exerce pas le droit de préemption dont cette personne morale a été investie en vertu de l'alinéa premier du présent article ou qui n'acquiert pas un bien dont l'acquisition lui est demandée au titre de l'article L. 212-3. Sauf dans le cas où le bien immobilier ainsi acquis a déjà été affecté à des fins d'intérêt général, il sera cédé au titulaire du droit de préemption à la condition que ce dernier justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit à des fins d'intérêt général et que sa demande soit formulée dans l'année qui suit la période d'exercice du droit de préemption. »</p>	<p>III. — Dans l'article L. 212-6 du Code de l'urbanisme, sont supprimés les mots :</p>	
<p>Art. L. 212-6. — 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 II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 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 L. 213-1.</p>	<p>III. — A l'article L. 212-6, les références faites à la notion de zone à urbaniser en priorité sont supprimées.</p>	<p>« ou lorsqu'il est incorporé à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une zone d'aménagement différé » ainsi que les mots :</p> <p>« ou avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone à urbaniser en priorité. »</p>	

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. L. 212-8. — L'arrêté ou le décret instituant une zone d'aménagement différé fait l'objet d'une publicité dont les modalités sont fixées par règlement d'administration publique.</p>	<p>IV. — L'article L. 212-8 du Code de l'urbanisme est abrogé.</p>	<p>IV. — L'article L. 212-8 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	
		<p>« Art. L. 212-8. — L'arrêté ou le décret instituant une zone d'aménagement différé fait l'objet d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »</p>	
<p>Art. L. 212-10. — La période pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé dans les zones d'aménagement différé créées avant le 17 juillet 1971 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.</p>	<p>V. — La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 212-10 du Code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :</p>	<p>V. — Sans modification.</p>	
<p>Jusqu'au 31 décembre 1972, un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme 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 le 17 juillet 1971. La date de référence mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 212-2 reste celle fixée pour la zone initiale.</p>	<p>« La date de référence mentionnée au a) du troisième alinéa de l'article L. 212-2 reste celle fixée pour la zone initiale. »</p>		
<p>Art. L. 212-11. — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles L. 212-1 à L. 212-7.</p>	<p>VI. — L'article L. 212-11 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>VI. — Sans modification.</p>	
	<p>« Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant</p>		

Texte actuel.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

(Code de l'urbanisme.)

Art. L. 213-1. — Dès qu'il est saisi par une commune ou un groupement de communes d'une proposition de création d'une zone d'aménagement différé et 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 L. 211-2*, du deuxième alinéa de l'article L. 212-2 et de l'article L. 212-6.

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 le présent titre.

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

que de besoin les conditions d'application du présent chapitre. »

VII. — Au troisième alinéa de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, le membre de phrase : « ... pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 211-2 » est remplacé par l'expression : « ... pour l'application du a du troisième alinéa de l'article L. 212-2 ».

VII. — Sans modification.

Texte actuel.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

sont compris dans le périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption et, s'ils ne sont pas compris dans ce périmètre, rétrocedés 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 repris aux articles 150 *ter* et suivants du Code général des impôts ne sera mise éventuellement en recouvrement qu'après publication de la décision administrative créant la zone d'aménagement différé et après paiement des indemnités.

(Code de l'urbanisme.)

CHAPITRE IV

Dispositions diverses communes aux zones à urbaniser en priorité, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.

Art. 24.
L'intitulé du chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

CHAPITRE IV

Dispositions diverses communes aux zones d'intervention foncière, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires de zones d'aménagement différé.

Art. 24.
Sans modification.

« CHAPITRE IV
« Dispositions diverses...
...différé. »

Art. 24.
Sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

Art. 24 bis (nouveau).

Art. 24 bis (nouveau).

I. — Il est institué un Comité d'études chargé de proposer au Parlement les moyens d'améliorer les interventions foncières des collectivités locales.

I. — Alinéa sans modification.

Le Comité est ainsi constitué :

Le Comité...

— seize parlementaires, dont huit désignés par l'Assemblée Nationale et huit par le Sénat ;

— Sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

— un maire représentant l'association des maires de France ;
 — sept fonctionnaires désignés par le Gouvernement et représentant les différents départements ministériels concernés par le texte.

Le comité choisit en son sein son président et son rapporteur. Il peut demander à l'Inspection générale des finances d'exécuter des enquêtes.

II. — Le comité d'études est chargé d'examiner :

— la politique foncière des collectivités locales, ses instruments et notamment le fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme ;

— l'assiette de l'imposition des terrains bâtis ou non bâtis au regard des taxes foncières sur la propriété bâtie et sur la propriété non bâtie ;

— le fonctionnement de la documentation foncière, tant dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle que dans les autres départements, et notamment l'amélioration de la mise en place des centres de documentation unifiés du cadastre et de la publicité foncière.

III. — Le rapport du comité d'études est déposé sur le bureau des Assemblées avant le 1^{er} juillet 1976.

Propositions de la commission.

— un représentant de l'Association des présidents de conseils généraux ;

— Sans modification.

— Sans modification.

Alinéa sans modification.

II. — Sans modification.

— Sans modification.

— Sans modification.

— le fonctionnement...

... foncière, ainsi que celui du fichier immobilier.

III. — Sans modification.

Texte présenté par le Gouvernement.

Art. 25.

Les dispositions des articles 20, 21-II, 22, 23 et 24 de la présente loi n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 21-I.

.....

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 25.

Sans modification.

Art. 26 à 84.

Retirés.

Propositions de la commission.

Art. 25.

Sans modification.

Texte actuel.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

TITRE IV

Dispositions relatives
à l'expropriation pour cause
d'utilité publique.

TITRE III

Dispositions relatives
à l'expropriation pour cause
d'utilité publique.

TITRE III

Dispositions relatives
à l'expropriation pour cause
d'utilité publique.

Ordonnance n° 58-997
du 23 octobre 1958.

Art. 3. — *L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans. Toutefois, ce délai est porté à dix ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux plans d'urbanisme approuvés et aux plans d'occupation des sols approuvés.*

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

Art. 85 A (nouveau).

La première phrase de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée est remplacée par les phrases suivantes :

« L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête. Il précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. »

Art. 85 A (nouveau).

I. — *Au début de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :*

« L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est majoré de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat. Passé l'un ou l'autre de ces délais, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête. »

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>Art. 85.</p>	<p>Art. 85.</p>	<p>II. — Pour les enquêtes préalables dont la clôture est intervenue antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les délais visés au premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 courent à compter de cette date.</p>
<p>(Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.)</p>	<p>Art. 19. — Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans des conditions normales, l'exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 10 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale.</p>	<p>« I. A (nouveau). — Le premier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifié comme suit :</p>	<p>I. A (nouveau). — Sans modification.</p>
<p>Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduite au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares.</p>	<p>Si la demande est admise, le juge fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée.</p>	<p>« Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans des conditions normales, l'exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. »</p>	<p>I. — Sans modification.</p>
<p>La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation.</p>	<p>I. — Le dernier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 <i>modifiée</i>, est abrogé.</p>	<p>I. — Le dernier... ...du 23 octobre 1958 est abrogé.</p>	<p>I. — Sans modification.</p>

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Lorsqu'une emprise partielle compromet gravement l'unité économique d'une exploitation agricole et que son équilibre ne peut être rétabli sur place, l'exproprié peut, dans les mêmes conditions, demander l'emprise totale. Les modalités d'application de la présente disposition seront définies par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>II. — Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 19-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 19-1. — Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 :</p> <p>« 1° Le propriétaire exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 10 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. Si la demande est admise, il est fait application des troisième et quatrième alinéas de l'article 19 ci-dessus. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;</p> <p>« 2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, dans le délai d'un mois suivant la notification prévue à l'article 11 (alinéa premier) et lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus ou s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation, demander à l'expropriant, et en cas de refus ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, au juge, de fixer, si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article 11 (alinéa 2) dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été</p>	<p>II. — Alinéa sans modification.</p> <p>1° Le propriétaire...</p> <p>... à l'article 11 ci-dessus...</p> <p>... l'emprise totale. <i>Il doit en informer le ou les exploitants.</i> Si la demande...</p> <p>... toute clause contraire ;</p> <p>2° L'exploitant...</p>	<p>II. — Alinéa sans modification.</p> <p>« 1° Sans modification.</p> <p>2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, dans le délai d'un mois suivant la notification prévue à l'article 11 (alinéa 1^{er}) s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant...</p>

Texte actuel.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

expropriée. L'exploitant doit informer le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant. Le versement des indemnités entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies au 1° ci-dessus.

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

« Lorsque au cours d'une période de *neuf* ans plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, le déséquilibre visé au premier alinéa du présent article doit être apprécié pour toute exploitation agricole partiellement expropriée, sous réserve qu'elle ait été *gérée* depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, ou ses descendants par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il sera toutefois tenu compte, dans l'appréciation de ce déséquilibre, des améliorations qui auront pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation. »

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

... à l'expropriant. Le versement des indemnités *par l'expropriant à l'exploitant* entraîne...

... au

1° ci-dessus.

Alinéa sans modification.

Lorsque au cours d'une période de *dix* ans...

... par le même exploitant, *son conjoint* ou ses descendants...

... de

l'exploitation. »

**Propositions
de la commission.**

... au
1° ci-dessus.

Alinéa sans modification.

3° Lorsque...

... sous réserve qu'elle ait été *exploitée* depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants, par rapport...

... de

l'exploitation avec le

Texte actuel.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci.

III. — Les références faites à l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 par les articles 24 et 54 (alinéa 5) de ladite ordonnance sont remplacées par une référence aux articles 19 et 19-1.

III. — Sans modification.

III. — Sans modification.

(Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.)

Art. 86.

Art. 86.

Art. 86.

Art. 18. — Le juge prononce des indemnités distinctes en faveur des parties qui les demandent à des titres différents.

Il est ajouté à l'article 18 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 un alinéa ainsi rédigé :

Sans modification.

Sans modification.

Toutefois, dans le cas d'usufruit, une seule indemnité est fixée ; le nu-propiétaire et l'usufruitier exercent leurs droits sur le montant de l'indemnité au lieu de les exercer sur la chose. L'usufruitier, autre que le père ou la mère ayant l'usufruit légal, est tenu de donner caution.

« Si le propriétaire d'un bien exproprié n'a pu être identifié, le juge fixe l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra. »

Art 87.

Art. 87.

Art. 87.

(Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.)

Art. 21. — I. — La juridiction fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

Le *troisième* alinéa de l'article 21-II de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est remplacé par les dispositions suivantes :

Les *sixième* et *septième* alinéas de l'article 21-II...

Alinéa sans modification.

... *sont remplacés*...
... suivantes :

Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu, ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sauf preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête prévue à l'article 1^{er}.</p>			
<p>En cas d'expropriation survenant au cours de l'occupation d'un immeuble réquisitionné, il n'est pas non plus tenu compte des modifications apportées aux biens par l'Etat.</p>			Alinéa sans modification.
<p>II. — Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du dernier alinéa du présent paragraphe, sera seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique.</p>			II. — Sans modification.
<p>Quelle que soit la nature des biens, il ne pourra être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis cette date de référence, s'ils sont provoqués :</p>			
<p>— par l'annonce des travaux ou opérations dont la déclaration d'utilité publique est demandée ;</p>			
<p>— par la perspective de modification aux règles d'utilisation des sols ;</p>			

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>— par la réalisation, dans les trois années précédant l'enquête publique, de travaux publics dans l'agglomération où est situé l'immeuble.</p>	<p>« II bis. — 1° Peuvent seuls être qualifiés de terrains à bâtir au sens de la présente loi, quelle que soit leur utilisation, les terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont effectivement desservis à la fois par une voie d'accès, par un réseau électrique, par un réseau d'eau et éventuellement d'assainissement existant à cette date au droit des terrains en cause et de dimensions adaptées à la capacité de ces terrains.</p>	<p>« II bis. — 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens de la présente loi, est réservée aux terrains qui, <i>quelle que soit leur utilisation</i> un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont effectivement desservis à la fois par une voie d'accès, par un réseau électrique, par un réseau d'eau et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, par un réseau d'assainissement, et à condition que ces divers réseaux existent à cette date au droit des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de ces terrains. »</p>	<p>« II bis. — 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens de la présente loi, est réservée aux terrains qui, <i>un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, effectivement desservis...</i> »</p>
<p>Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir sont celles qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues à l'alinéa précédent.</p>	<p>« 2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité.</p>	<p>2° Alinéa sans modification.</p>	<p>... réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés au droit des terrains...</p>
	<p>« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus et qui dépendent de la capacité des équipements susvisés ainsi que, s'il en existe, des servitudes publi-</p>	<p>L'évaluation...</p>	<p>... à la capacité de construction de ces terrains. »</p>
		<p>... s'il en existe, des servitudes d'uti-</p>	<p>« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation du sol et notamment</p>

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
(Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.)	<i>ques ou privées, légales ou contractuelles affectant l'utilisation du sol. »</i>	<i>lité publique affectant l'utilisation du sol et existant depuis deux ans au moins à l'une ou l'autre de ces dates. Les servitudes d'utilité publique dont il a été tenu compte ne peuvent être levées dans les trois ans qui suivent la fixation de l'indemnité. »</i>	<i>des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive. »</i>
	Art. 88.	Art. 88.	Art. 88.
	Le premier alinéa de l'article 21-III de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est remplacé par les dispositions suivantes :	Alinéa sans modification.	I. — Le premier alinéa...
« Art. 21. — III. — Sous réserve du IV ci-dessous, la juridiction doit tenir compte des conditions des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.	« Art. 21. — III. — Sous réserve du IV ci-dessous, la juridiction doit prendre pour base l'ensemble des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, lorsque les accords ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.	« Art. 21. — III. — Sous réserve...	« Art. 21. — III. — Sous réserve du IV ci-dessous, la juridiction doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prendre pour base lorsqu'ils ont été conclus...
	« Le juge doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable à l'intérieur des zones d'intervention foncière, des zones d'aménagement différé et des périmètres provisoires. »	... et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.	... concernées. »
Elle doit également, sous la même réserve, tenir		Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
			II. — Le début du deuxième alinéa de l'article 21-III de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est ainsi rédigé :
			« Il doit également... (le reste sans changement).

Texte actuel.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

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

**Propositions
de la commission.**

compte, dans l'évaluation des indemnités allouées aux propriétaires, commerçants, industriels et artisans, de la valeur résultant des déclarations faites par les contribuables ou des évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales avant l'ouverture de l'enquête.

IV. — Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par le service des domaines ou celle résultant de l'avis émis par les commissions instituées par le décret n° 69-825 du 28 août 1969, si une mutation à titre gratuit ou onéreux antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une déclaration ou à une évaluation administrative rendue définitive en vertu des lois fiscales, d'un montant inférieur à ladite estimation.

Lorsque les biens ont, depuis cette mutation, subi des modifications justifiées dans leur consistance matérielle ou juridique, leur état ou leur situation d'occupation, l'estimation qui en est faite conformément à l'alinéa précédent doit en tenir compte.

Un règlement d'administration publique précisera les conditions d'application du présent paragraphe, notamment lorsque l'expropriation porte, soit sur une partie seulement des biens ayant fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation susvisée.

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>(Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.)</p> <p>Art. 24. — Lorsqu'il y a litige sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles 19, 22 et 23 ci-dessus, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces litiges et difficultés sur lesquels les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit.</p> <p>(Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.)</p> <p>Art. 41. — Peuvent être cédés de gré à gré, à des personnes de droit privé ou de droit public, et sous condition que les cessionnaires les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession :</p> <p>1° Les immeubles expropriés en vue de la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation avec leurs installations annexes ou en vue de la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie ;</p> <p>2° Les immeubles expropriés en vue de la réalisation progressive et suivant des plans d'ensemble des zones affectées à l'habita-</p>	<p align="center">Art. 89.</p> <p>L'article 24 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifié comme suit :</p> <p>« Art. 24. — Lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants... » (<i>Le reste sans changement.</i>)</p> <p align="center">Art. 90.</p> <p>I. — La première phrase de l'article 41 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifiée comme suit :</p> <p>« Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, et sous condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire. »</p> <p>II. — Les 2° et 6° dudit article 41 sont modifiés comme suit :</p> <p>« 2° Les immeubles expropriés en vue :</p> <p>« — de l'aménagement progressif et suivant des plans d'ensemble des zones</p>	<p align="center">Art. 89.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Art. 24. — Lorsqu'il existe...</p> <p>... des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles 19, 22 et 23 ci-dessus, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés... » (<i>Le reste sans changement.</i>)</p> <p align="center">Art. 90.</p> <p>I. — Sans modification.</p> <p>II. — Alinéa sans modification.</p> <p>2° Sans modification.</p> <p>« — Sans modification.</p>	<p align="center">Art. 89.</p> <p>Sans modification.</p> <p align="center">Art. 90.</p> <p>I. — Sans modification.</p> <p>II. — Alinéa sans modification.</p> <p>2° Sans modification.</p> <p>— Sans modification.</p>

Texte actuel.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

tion ou à l'industrie par des projets d'aménagement ou des plans d'urbanisme approuvés ou par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés ;

affectées à l'habitation ou à des activités par des projets d'aménagement, des plans d'urbanisme approuvés ou par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés ;

« — d'opérations dans les zones d'aménagement concerté prévues à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme » ;

« — Sans modification.

— Sans modification.

« — d'opérations de résorption de l'habitat insalubre, et notamment dans les zones communément appelées « bidonvilles », réalisées dans le cadre de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 ;

— d'opérations... insalubre ainsi que d'opérations régies par les articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 ;

3° Les immeubles expropriés en vue de l'épuration des eaux provenant d'un établissement industriel, commercial, artisanal ou agricole et d'une façon générale, les immeubles expropriés en vue d'éviter la pollution des eaux par des déversements, écoulements, jets, dépôts directs ou indirects de matières de cet établissement, lorsque ce résultat ne peut être obtenu que par des travaux s'étendant en dehors de l'établissement ;

4° Les immeubles expropriés compris dans le plan d'aménagement touristique ou sportif des abords d'un plan d'eau créé ou aménagé par l'Etat, les départements, les communes, les associations syndicales autorisées, les associations foncières, ou les groupements de ces collectivités, ainsi que leurs concessionnaires ;

5° Dans les périmètres de protection et de reconstitution forestières visés à l'article 2 de la loi n° 66-505

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>du 12 juillet 1966, les immeubles expropriés en application dudit article, lorsque l'aménagement et l'équipement du périmètre comportent la mise en culture ou l'affectation à l'habitation de certains terrains. Les catégories de personnes auxquelles ces immeubles pourront être cédés de gré à gré sont fixées par règlement d'administration publique. Pour ces cessions de gré à gré, une priorité sera accordée aux anciens propriétaires expropriés et à leurs descendants et, en cas de refus de leur part, aux collectivités locales.</p>	<p>« 6° Les immeubles expropriés pour la constitution de réserves foncières lorsque la cession ou la concession temporaire de ces immeubles est faite en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée en conformité avec les dispositions de l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme. »</p>	<p>« 6° Les immeubles...</p>	<p>6° Les immeubles...</p>
<p>Les propriétaires ayant cédé leur terrain à l'amiable et leurs descendants bénéficient de la même priorité que les propriétaires expropriés ;</p>		<p>... en conformité avec les dispositions des articles L. 221-1 et L. 221-2 du Code de l'urbanisme ou de celles de l'article 13 (alinéa 2) de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.</p>	<p>... conformément aux dispositions...</p>
<p>6° Les immeubles expropriés pour la constitution de réserves foncières, lorsque la cession de ces immeubles est faite en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée en conformité avec les dispositions de l'article 11 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.</p>			<p>... de l'urbanisme ou de l'article 13 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.</p>
<p>Art. 43. — Pour l'application de l'article 41, des cahiers des charges types, approuvés par décret en Conseil d'Etat, précisent notamment les conditions selon lesquelles les cessions seront consenties et résolues en cas d'inexécution des charges.</p>	<p>Art. 91. Au premier alinéa de l'article 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 sont ajoutés après le mot « cessions » les mots « et les concessions temporaires ».</p>	<p>Art. 91. Sans modification.</p>	<p>Art. 91. Sans modification.</p>

Texte actuel.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la commission.

Art. 92.

Art. 92.

Art. 92.

Toute dérogation individuelle à ces cahiers doit être approuvée par décret en Conseil d'Etat.

L'article 43 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, modifiée, est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

Sans modification.

Sans modification.

« En cas de résolution de la cession ou de la concession temporaire, les privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du bénéficiaire de cette cession ou de ses ayants droit sont reportés sur les sommes acquises à ces derniers par le fait de la résolution. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

« Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et de nul effet. Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte par la personne publique ou privée qui a consenti la cession ou, à défaut, par le préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles. L'action en nullité est dispensée du ministère d'avocat. »

Art. 93.

Art. 93.

Art. 93.

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

I. — Sans modification.

I. — Sans modification.

Art. 53. — Sont nuls de plein droit et de nul effet les conventions ou accords quelconques intervenus entre les expropriés ou leurs ayants droit et

Texte actuel.

tous intermédiaires en vue de l'obtention d'indemnités d'expropriation, lorsque la rémunération prévue en faveur de ces intermédiaires est directement ou indirectement fonction du montant des indemnités qui seront définitivement allouées. Sont également nulles de plein droit et de nul effet les cessions ou délégations consenties à ces intermédiaires par les expropriés de leur droit à l'indemnité d'expropriation.

Texte présenté par le Gouvernement.

« Art. 53-1. — Lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte portant déclaration d'utilité publique d'une opération, les propriétaires des terrains à acquérir compris dans cette opération peuvent, dans le délai indiqué à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur terrain.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 53-1. — Lorsqu'un délai...

... peuvent mettre en demeure la collectivité...

... de leur terrain dans les délais indiqués à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Propositions de la commission.

Art. 53-1. — Lorsqu'un délai...

... de leur terrain dans un délai de trois ans, ou de deux ans si une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'inessé.

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

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur l'immeuble cédé. Les

Texte en vigueur.

Texte présenté
par le Gouvernement.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts. »

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

Art. 94.

Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 56-1 ainsi rédigé :

« Art. 56-1. — Lorsqu'un texte législatif ou réglementaire prévoit la fixation d'un prix ou d'une indemnité comme en matière d'expropriation, ce prix ou cette indemnité doit, sauf disposition législative contraire, être fixé, payé ou consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. »

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Alinéa sans modification.

II. — Pour les déclarations...

... de
publication de celle-ci.

Art. 94.

Sans modification.

Propositions
de la commission.

droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 ci-dessus. »

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas...

... des forêts.

II. — Pour les déclarations...

...la date d'entrée en vigueur

...de cette date

Art. 94.

Sans modification.

Texte actuel.

(Ordonnance n° 58-997
du 23 octobre 1958.)

Art. 2. — L'utilité publique est déclarée par décret en Conseil d'Etat.

Si, au vu des avis émis, les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête sont favorables, l'utilité publique pourra cependant être déclarée :

1° Par arrêté ministériel, pour les opérations poursuivies au profit de l'Etat, des établissements publics nationaux, des chambres de commerce, des concessionnaires de l'Etat, des sociétés créées dans les départements d'outre-mer en application de la loi du 30 avril 1946 ou, pour les opérations poursuivies au profit des collectivités locales, lorsque les immeubles ou les droits réels immobiliers à exproprier sont situés dans plusieurs départements ou dans un département autre que celui de l'expropriant ;

2° Par arrêté préfectoral dans les autres cas.

Toutefois, un règlement d'administration publique déterminera les catégories de travaux ou d'opérations qui, en raison de leur nature ou de leur importance, ne pourront être déclarées d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Art. 94 bis (nouveau).

Il est ajouté à l'article 2 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 un alinéa ainsi rédigé :

« Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête d'utilité publique doivent être communiquées sur leur demande aux personnes physiques ou morales concernées. »

Propositions de la commission.

Art. 94 bis (nouveau).

Sans modification.

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
(Code de l'urbanisme et de l'habitation.)	TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES	TITRE IV DISPOSITIONS DIVERSES	TITRE IV DISPOSITIONS DIVERSES
	Art. 95.	Art. 95.	Art. 95.
<p>Art. 48. — L'ensemble des communes de chacun des départements de la Seine, de Seine-et-Oise, de Seine-et-Marne, ainsi que les communes du département de l'Oise appartenant aux cantons de Creil, Neuilly-en-Thelle, Pont-Sainte-Maxence, Senlis et Nanteuil-le-Haudouin, constituent un groupement d'urbanisme au sens de l'article 11 du présent code.</p>	<p>Sont ou demeurent abrogés :</p> <p>— les articles 48, 54-1, 61, 83-1 et 116 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;</p>	<p>I. — <i>Sans modification.</i></p> <p>— <i>Sans modification.</i></p>	<p>— Sans modification.</p> <p>I. — Sans modification.</p>
<p>Art. 54-1. — Un arrêté interministériel fixe la composition de la conférence permanente de cordination instituée dans le département de la Seine par l'article 6 du décret n° 55-561 du 20 mai 1955 et les conditions dans lesquelles son avis se substitue à tous les avis ou avis conformes exigés, préalablement à la décision de permis de construire.</p>			
<p>Art. 61. — Jusqu'à l'approbation du projet d'aménagement de la ville de Paris, il est établi, à titre de mesure de sauvegarde, sur le territoire des communes de banlieue limitrophes de cette dernière, une zone de servitude de 150 mètres s'étendant à partir de la limite extérieure de l'ancienne zone non ædificandi contiguë à l'ancienne enceinte fortifiée.</p>			
<p>Les dispositions de l'article 21 du présent code sont applicables dans cette zone.</p>			

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Un arrêté du préfet de la Seine pourra porter sur certains points jusqu'à 200 mètres les limites de la nouvelle zone de servitude définie au premier alinéa du présent article.</p>			
<p>(Code de l'urbanisme et de l'habitation.)</p>			
<p>Art. 83-1. — Les dispositions des troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 142 du présent code sont applicables aux cessions d'immeubles consenties par l'Etat, les collectivités locales ou les établissements publics en vue de la réalisation par le bénéficiaire de la cession de certains travaux d'aménagement approuvés ou en cours d'établissement.</p>			
<p>Art. 116. — En cas d'inobservation des dispositions du présent titre, la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains ou constructions compris dans un lotissement peut être prononcée à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du préfet, aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur, et ce, sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu. Toutefois, les ventes et locations de parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent être annulées de ce chef.</p>			
<p>(Loi du 2 août 1960.)</p>			
<p>Art. 8. — Les redevances créées par la présente loi ne seront pas dues pour les constructions industrielles ou à usage de bureaux ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement à la promulgation de la présente loi, ni pour</p>	<p>— l'article 8 de la loi n° 60-790 du 2 août 1960 ; l'article 5 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, modifié par l'article 61 de la loi n° 64-1279 du 23 décembre 1964, et l'article 10 de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 ;</p>	<p>— l'article 8...</p>	<p>— Sans modification.</p>
		<p>... 1971. ></p>	

Texte actuel.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

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

**Propositions
de la commission.**

les constructions ayant fait l'objet d'une demande d'agrément ou de permis de construire déposée antérieurement au 28 avril 1960.

(Loi du 26 juillet 1962.)

Art. 5. — Des arrêtés du Ministre de l'Équipement et du Logement publiés avant le 1^{er} janvier 1963 pourront prolonger de deux ans la durée d'exercice du droit de préemption pour les zones à urbaniser en priorité existant à la date de publication de la présente loi.

Cette durée pourra de nouveau être prolongée de deux ans par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement.

Dans le cas où la prorogation de deux ans visée au premier alinéa ci-dessus est venue à expiration avant le 1^{er} janvier 1965, le droit de préemption peut être remis en vigueur par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement pour la période restant à courir d'une durée de deux ans à compter du terme de la précédente prorogation.

(Loi du 30 décembre 1967.)

Art. 61. — I. — Une taxe d'urbanisation assise sur la valeur des terrains non bâtis et susceptibles d'être bâtis situés à l'intérieur de la zone urbaine est instituée au profit des communes dont le plan d'occupation des sols aura été rendu public.

Le conseil municipal pourra, par délibération motivée, décider de renoncer à percevoir cette taxe.

— l'article 61 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière.

— Supprimé.

— l'article 61 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière.

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>II. — Les propriétaires des terrains visés au I seront tenus de déclarer la valeur servant d'assiette à la taxe.</p>			
<p>III. — La taxe d'urbanisation pourra s'imputer sur l'imposition des plus-values sur terrains à bâtir prévue aux articles 150 <i>ter</i> à 150 <i>quinquies</i> du Code général des impôts.</p>			
<p>IV. — La taxe locale d'équipement instituée par les articles 62 à 78 de la présente loi sera, sauf délibération contraire du conseil municipal, supprimée au fur et à mesure de la mise en application par les communes de la taxe d'urbanisation.</p>			
<p>Dans ce cas, les dispositions de l'article 72 de la présente loi resteront applicables.</p>			
<p>V. — La loi de finances pour 1970 fixera les conditions d'application des dispositions prévues aux I, II et III ci-dessus.</p>			
<p>(Loi du 16 décembre 1964.)</p>			
<p>Art. 3. — Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.</p>			
<p>Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.</p>			
<p>Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant.</p>		<p>II. — <i>Le troisième alinéa de l'article 3 de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation est complété par les mots : « jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions. »</i></p>	

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.</p>	<p align="center">Art. 96.</p>	<p align="center">Art. 96.</p>	<p align="center">Art. 96.</p>
<p>(Loi du 16 juillet 1971.)</p>	<p>I. — Sont abrogés :</p> <p>Au premier alinéa de l'article 21-I de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971, le membre de phrase : « à l'exception du chapitre II du titre IV » ;</p> <p>— La deuxième phrase du premier alinéa de l'article 21-I de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 ;</p>	<p>I. — Sont abrogés :</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>— Alinéa sans modification.</p>	<p>Sans modification.</p>
<p>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.</p>	<p>— L'article L. 340-2 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	
<p>(Code de l'urbanisme.)</p>			
<p>Art. L. 340-2. — Les dispositions des articles L. 332-6 à L. 332-9 peuvent être étendues aux Départements d'Outre-Mer par décret en Conseil d'Etat avec les adaptations éventuellement nécessaires.</p>			

Texte actuel.	Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.
(Code général des impôts.)		
<p>Art. 1635 bis B. — Lorsqu'un établissement public groupant des communes et ayant dans sa compétence la réalisation d'équipements publics d'infrastructure comprend une ou plusieurs communes dans lesquelles la taxe locale d'équipement a été instituée par application de l'article 1585 A-1°, l'organe délibérant de l'établissement public peut décider d'exercer les pouvoirs appartenant aux conseil municipaux en vertu des articles 1585 A, 1585 C-II à IV et 1585 E-II et de percevoir la taxe au profit de l'établissement; cette décision ne peut être prise qu'avec l'accord de la majorité des conseils municipaux sauf si, en vertu de son statut, le produit de la taxe constitue une recette dudit établissement public. L'établissement public peut décider de reverser aux communes qu'il groupe une partie des sommes perçues au titre de la taxe.</p>	<p>II. — L'article 1635 bis B du Code général des impôts est complété et modifié comme suit :</p> <p>1° Les dispositions suivantes sont insérées après la première phrase du premier alinéa :</p> <p>« Cette faculté peut être exercée par les établissements publics chargés de la gestion d'agglomérations nouvelles même lorsque ces établissements ne comprennent aucune commune dans laquelle ladite taxe a été instituée en application de l'article 1585 A (1°). La décision d'exercer les pouvoirs susvisés... » (<i>Le reste de l'alinéa, sans changement.</i>)</p>	<p>II. — Alinéa sans modification.</p> <p>1° Alinéa sans modification.</p> <p>« Cette faculté...</p> <p>... 1585 A (1°). La décision d'exercer les pouvoirs susvisés ne peut être prise qu'avec l'accord... » (<i>Le reste de l'alinéa sans changement.</i>)</p>
<p>Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la taxe est perçue selon un taux uniforme, par catégorie de constructions, dans toutes les communes qui composent l'établissement public, à moins que l'organe délibérant n'ait adopté, à la majorité des deux tiers, des taux différenciés.</p>	<p>« 2° Les dispositions du deuxième alinéa sont complétées comme suit :</p> <p>« Toutefois, cette faculté ne peut être exercée dans les communes ou fractions de communes situées à l'intérieur d'une zone d'agglomération nouvelle. »</p>	<p>2° Sans modification.</p>
<p>Sauf dans le cas où les statuts de l'établissement en</p>		

Propositions
de la commission.

Texte actuel.

disposent autrement, les décisions prises pour l'application du premier alinéa doivent être adoptées à la majorité des deux tiers des voix de l'organe délibérant et approuvées par l'autorité de tutelle. Elles sont valables pour une durée de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Si l'organe délibérant a pris une délibération approuvée par l'autorité de tutelle pour renoncer à la perception de la taxe ou si, à l'expiration du délai de trois ans mentionné au troisième alinéa, il n'a pas pris de nouvelle délibération progeant à son profit pour une nouvelle période de trois ans le transfert des pouvoirs mentionnés au premier alinéa, les conseils municipaux reprennent les droits qui leur appartiennent en application des articles 1585 A et 1585 E-II.

Art. 1585 F. — Pour une même catégorie de constructions, le taux est uniforme pour l'ensemble du territoire communal.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

« 3° Les dispositions du quatrième alinéa sont complétées comme suit :

« Cette disposition n'est pas applicable dans les communes ou fractions de communes situées à l'intérieur d'une zone d'agglomération nouvelle. »

III. — Les dispositions de l'article 1585 F du Code général des impôts sont complétées comme suit :

« Toutefois, lorsqu'une partie du territoire d'une commune est incluse dans une zone d'agglomération nouvelle, la taxe locale d'équipement peut, pour une même catégorie de constructions, être perçue, sur cette fraction du territoire, à un taux différent de celui qui est applicable à l'extérieur de ladite zone. »

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

3° Sans modification.

III. — Sans modification.

**Propositions
de la commission.**

Texte actuel.

(Code général des impôts.)

Art. 1635 bis C. — Dans les communes de la région parisienne telle qu'elle est définie par l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, qui figurent sur une liste dressée par arrêté conjoint des Ministres de l'Équipement et du Logement, de l'Intérieur, de l'Économie et des Finances et de l'Agriculture, une taxe de 1 p. 100 complémentaire à la taxe locale d'équipement visée à l'article 1585 A est établie et versée au district de la région parisienne. Cette taxe est assise et recouvrée selon les mêmes modalités et sous les mêmes sanctions que la taxe locale d'équipement. Le produit de la taxe complémentaire est affecté au financement d'équipements collectifs liés aux programmes de construction de logements.

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

IV. — L'article 1635 bis C du Code général des impôts est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Sont exclues du champ d'application de cette taxe les constructions visées au paragraphe I (1° et 2°) de l'article 1585 C. »

Propositions de la commission.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 96 bis (nouveau).

Il est ajouté au paragraphe II de l'article 1585 C du Code général des impôts un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les constructions de garage à usage commercial. »

Propositions de la commission.

Art. 96 bis (nouveau).

Sans modification.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

Art. 97.

I. — La première partie (législative) du Code de l'urbanisme a force de loi. Sont en conséquence abrogées les dispositions énumérées ci-après :

« a) Code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Articles 11, 12, 13, 13-1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 78, 78-1 (pour partie), 78-2, 78-3, 79, 79-1 (alinéa premier, alinéa 2 [première phrase], alinéas 3 et 4), 79-3, 80, 81, 81-1, 81-3, 82, 83, 83-2, 84, 85, 85-1, 85-2, 85-3, 86, 87 (pour partie), 89, 90, 90-1, 91 (pour partie), 93, 94, 95, 96, 97, 98, 98-1, 100, 101, 102, 102-1, 103, 104, 104-1, 104-2, 104-3, 104-4, 104-5, 104-6, 119, 120, 121, 122 (dernier alinéa), 124, 125 (alinéas premier et 2), 126 (première phrase), 131, 132, 133, 134, 135, 137 (pour partie), 138, 139, 140, 151, 152, 152-1, 152-2, 152-3, 152-5, 152-6 (alinéa premier), 152-10 (pour partie), 152-11, 152-12, 152-13, 152-14, 152-16, 152-17 et 358, pour les dispositions concernant l'urbanisme et l'aménagement foncier, telles que modifiées s'il y a lieu.

« b) Les dispositions mentionnées dans les articles des lois mentionnées ci-après :

« Loi n° 57-908 du 7 août 1957 tendant à favoriser la création de logements et les aménagements collectifs (art. 35-11, 45-1 et 50) ;

« Ordonnance n° 58-1374 du 30 décembre 1958 portant loi de finances pour 1959 (art. 45) ;

« Ordonnance n° 58-1447 du 31 décembre 1958 relative à diverses opérations d'urbanisme (art. 2, 3, 4 et 5) ;

« Ordonnance n° 58-1448 du 31 décembre 1958 réprimant certaines infractions en matière d'urbanisme (art. premier, 2, 3, 4 et 5) ;

« Ordonnance n° 58-1449 du 31 décembre 1958 réprimant les infractions à la réglementation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes dans les territoires faisant l'objet de plans d'urbanisme (art. premier) ;

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

Art. 97.

Supprimé.

Propositions de la commission.

Art. 97.

Suppression conforme.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

« Ordonnance n° 58-1450 du 31 décembre 1958 abrogeant les articles 23 et 33 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et donnant aux fonctionnaires et agents contractuels des eaux et forêts le droit de constater certaines infractions (art. 2) ;

« Loi n° 60-779 du 30 juillet 1960 modifiant et complétant le chapitre premier du titre X du Livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation et relatif à la répression en matière de décentralisation des installations et établissements industriels scientifiques et autres (art. 2) ;

« Loi n° 60-790 du 2 août 1960 tendant à limiter l'extension des locaux à usage de bureaux dans la région parisienne (art. premier, 2, 3, 4, 5, 6, 7 modifiés, 9 modifié, 10 modifié et 12) ;

« Loi de finances pour 1961 n° 60-1384 du 23 décembre 1960 (art. 65) ;

« Loi de finances rectificative pour 1961 n° 61-825 du 29 juillet 1961 (art. 12) ;

« Loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation (art. premier, 2, 3, 4, 7, 8, 9 modifiés, 9 bis, 9 ter, 10, 11, 11 bis, 11 ter, 12, 13, 14 et 16) ;

« Loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière (art. premier, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 15, 16, 17, 18 et 19) ;

« Loi de finances pour 1963 n° 63-156 du 23 février 1963 (deuxième partie : moyens des services et dispositions spéciales) (art. 45) ;

« Loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative à diverses opérations d'urbanisation (art. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 et 31) ;

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

Propositions de la commission.

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

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

Propositions de la commission.

« Loi de finances rectificative pour 1964 n° 64-1278 du 23 décembre 1964 (art. 4) ;

« Loi de finances pour 1965 n° 64-1279 du 23 décembre 1964 (art. 60-1) ;

« Loi n° 65-502 du 29 juin 1965 relative à certains déclassements, classements et transferts de dépendances domaniales et de voies privées ajoutant à l'article premier les articles 78-2 et 78-3 du Code (art. premier et 2) ;

« Loi n° 65-561 du 10 juillet 1965 relative aux zones d'aménagement différé (art. premier et 2) ;

« Loi n° 66-456 du 2 juillet 1966 relative à la répression des infractions en matière de permis de construire (art. premier, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11) ;

« Ordonnance n° 67-832 du 28 septembre 1967 modifiant l'article 152-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation (art. premier) ;

« Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière (art. premier, 2, 3 [alinéas 2 à 4], 11, 12, 14, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33) (deuxième phrase et suivantes), 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 72, 77 (première phrase) et 78 (pour partie) ;

« Loi n° 68-687 du 30 juillet 1968 de finances rectificative pour 1968 (art. 18) ;

« Loi n° 68-696 du 31 juillet 1968 relative aux forclusions encourues du fait des événements de mai 1968, et prorogeant divers délais (art. 13-II) ;

« Loi de finances pour 1960 n° 68-1172 du 27 décembre 1968 (art. 81-I) ;

« Loi n° 69-9 du 3 janvier 1969 modifiant et complétant le Code de l'urbanisme en ce qui concerne le permis de construire (art. premier, 2, 3, 4 et 6) ;

« Loi n° 69-1239 du 31 décembre 1969 modifiant l'article 2 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 (art. premier, 2 et 3) ;

« Loi n° 70-611 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter les opérations de rénovation urbaine (art. premier, 2, 3, 4, 5, 6 et 8) ;

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

« Loi de finances rectificative pour 1970 n° 70-1283 du 31 décembre 1970 (art. 29) ;

« Loi n° 71-537 du 7 juillet 1971 relative à la limitation de l'extension des locaux à usage de bureaux dans la région parisienne (art. premier, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9) ;

« Loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière (art. premier, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 18 et 21) ;

« Loi n° 71-1025 de finances rectificative pour 1971, du 24 décembre 1971 (art. 22) ;

« Loi n° 72-575 du 5 juillet 1972 relative aux associations foncières urbaines, complétant la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière (art. premier, 2, 3 et 4) ;

« Loi n° 72-592 du 5 juillet 1972 modifiant l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1970 (n° 70-1283 du 31 décembre 1970) afin de proroger au 31 décembre 1973 le délai de constitution des associations syndicales susceptibles de bénéficier de subventions de l'Etat pour l'aménagement des lotissements défectueux (article unique) ;

« Loi n° 73-626 du 10 juillet 1973 (art. premier, 2 et 3) modifiant le Code de l'urbanisme et de l'habitation et complétant la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 ;

« Loi n° 73-1128 du 21 décembre 1973 (art. 18-1). »

II. — Les dispositions du présent article ne sont applicables aux départements dans lesquels une législation locale est actuellement en vigueur que dans la mesure où elles ne dérogent pas à cette législation.

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

Propositions de la commission.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Avant l'article premier.

Amendement : Avant l'article premier du projet de loi, insérer un article additionnel premier A (nouveau) ainsi rédigé :

I. — Il est créé sous le titre premier du Livre premier de la première partie du Code de l'urbanisme un chapitre I^{er}, regroupant les articles L. 110-1 à L. 110-4 et intitulé :

« CHAPITRE PREMIER. — Règles générales de l'urbanisme. »

II. — Les articles L. 110-1, L. 110-2, L. 110-3 et L. 110-4 du Code de l'urbanisme deviennent respectivement les articles L. 111-1, L. 111-2, L. 111-3 et L. 111-4.

III. — Les références faites par les dispositions législatives ou réglementaires aux articles L. 110-1, L. 110-2, L. 110-3 et L. 110-4 du Code de l'urbanisme sont remplacées par une référence aux articles L. 111-1, L. 111-2, L. 111-3 et L. 111-4.

IV. — Le titre premier du Livre premier de la première partie du Code de l'urbanisme est complété par un nouveau chapitre intitulé :

« CHAPITRE II. — Plafond légal de densité. »

Article premier.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 112-1. — Le droit de construire... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit la fin du quatrième alinéa de cet article :

« ...relève de la collectivité dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre. »

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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

« Art. L. 112-2. — L'édification d'une construction... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-3 ainsi rédigé :

« Art. 112-3. — Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle. »

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

« Art. L. 112-4. — Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

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

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

III. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 112-5. — Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain provenant d'une parcelle déjà bâtie, il n'est pas tenu compte de la division pour l'application du plafond légal de densité. »

Art. 4 bis (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 112-6 — Les modalités d'établissement et d'affectation du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité sont déterminées par les articles L. 333-1 à L. 333-15. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 112-7. — Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles est déterminée la surface de plancher développée hors œuvre, prise en compte pour l'application du plafond légal de densité institué par l'article L. 112-2. »

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

« Versement représentatif du droit de construire
au-delà du plafond légal de densité. »

Art. 6.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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

« Art. L. 333-1. — Lors du dépôt d'une demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité excédant le plafond légal de densité, le constructeur... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Supprimer le quatrième alinéa de cet article.

Art. 7.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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

« Art. L. 333-2. — Le montant du versement défini à l'article L. 112-2 est dû par... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Au quatrième alinéa de cet article, remplacer le mot :

« ... prise... »

par le mot :

« ... mise... »

Amendement : Compléter cet article par le nouvel alinéa suivant :

« Le montant donnant lieu à restitution est révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatée par l'Institut national de la statistique entre la date du premier versement et celle de la restitution. »

Art. 8.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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

« Art. L. 333-3. — Les trois quarts... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ...groupement de communes... »

par les mots :

« ...l'établissement public groupant plusieurs communes et... »

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Amendement : Au troisième alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ...du groupement de communes ou du syndicat communautaire d'aménagement... »

par les mots :

« ...ou de l'établissement public groupant plusieurs communes... »

Amendement : Après l'alinéa e de cet article, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

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

Amendement : Remplacer les quatre derniers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

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

« Art. L. 333-4. — Dans la région parisienne, les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes ne reçoivent que la moitié du produit des versements.

« Le quart de ce produit est attribué au District de la Région parisienne qui doit l'affecter pour au moins la moitié à la constitution d'espaces verts publics. »

Art. 8 bis (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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

« Art. L. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : A la fin de cet article, replacer les mots :

« ... au groupement de communes... »

par les mots :

« ... à l'établissement public groupant plusieurs communes et... »

Art. 8 *ter* (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-6. — Il est attribué... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Au *a* de cet article, remplacer les mots :

... à l'article 8 (alinéa premier) ;

par les mots :

... à l'article L. 333-3, alinéa premier ;

Art. 8 *quater* (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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

« Art. L. 333-7. — Lorsque... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : A cet article, remplacer les mots :

« ... à l'article 2... »

par les mots :

« ... à l'article L. 112-2... »

Amendement : Remplacer la dernière phrase de cet article par la phrase suivante :

« Toutefois la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone. »

Art. 9 *bis* (nouveau).

Amendement : Remplacer le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

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

« Art. L. 333-8. — Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre

n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone après accord de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes intéressé, même dans le cas où cette commune ou cet établissement public n'est pas partie à la convention d'aménagement ou au traité de concession. »

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

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

Art. 9 *ter* (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-9 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-9. — Les dispositions des articles L. 333-7 et L. 333-8 cessent d'être applicables à compter de la suppression de la zone ou de son achèvement. »

Art. 10.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Il est inséré, dans le Code de l'urbanisme, un article L. 333-10 ainsi rédigé :

« Art. 333-10. — Le tribunal... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit le *b* de cet article :

« *b*) Qui a été édiflée en infraction aux obligations résultant de l'autorisation. »

Amendement : A la fin du dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... comme il est dit aux articles 8 et 8 bis. »

par les mots :

« ... conformément aux articles L. 333-3, L. 333-4 et L. 333-6. »

Art. 11.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Il est inséré, dans le Code de l'urbanisme, un article L. 333-11 ainsi rédigé :
« Art. L. 333-11. — A défaut... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Au troisième alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... à l'article 2 : »

par les mots :

« ... à l'article L. 112-2 : »

Art. 12.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-12 ainsi rédigé :
« Art. L. 333-12. — Le versement prévu à l'article L. 112-2 constitue... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article :

« Le taux de ce prélèvement, fixé par décret en Conseil d'Etat, ne peut excéder 2 % de la valeur à laquelle il s'applique et décroît avec l'augmentation de celle-ci. »

Art. 13.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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

(Le reste sans changement.)

Amendement : Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ...aux articles 1646 et 1647-1 du Code général des impôts. »

par les mots :

« ... à l'article L. 333-12. »

Amendement : A la fin du premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... à l'article 2. »

par les mots :

« ... à l'article L. 112-2. »

Amendement : A la première phrase du deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... à l'article 2... »

par les mots :

« ... à l'article L. 112-2... »

Amendement : Rédiger comme suit la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article :

« Dans ce cas, la somme restituée, qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, est révisée, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre la date du premier versement et celle de la restitution. »

Amendement : Au dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... à l'article 2... »

par les mots :

« ... à l'article L. 112-2... »

Amendement : Au dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... aux articles 1646 et 1647-1 du Code général des impôts. »

par les mots :

« ... à l'article L. 333-12. »

Art. 14.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-14 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-14. — Sans préjudice... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article :

« ... au versement prévu à l'article L. 112-2 sont, à l'exception de ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale, de la compétence des tribunaux administratifs. »

Amendement : Compléter cet article par les nouvelles dispositions suivantes :

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-15 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-15. — Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles sera calculée la surface des terrains prise en compte pour l'application du plafond légal de densité dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8. »

Après l'article 14.

Amendement : Après l'article 14, supprimer l'intitulé :

« SECTION 2. — *Dispositions transitoires.* »

Art. 15.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

« CHAPITRE III. — *Dispositions transitoires.* »

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

« Art. L. 113-1. — Ne sont pas soumises aux dispositions du chapitre II du présent titre, les constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation, dont le bilan financier prévisionnel a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° du , ainsi que dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

« Il en est de même pour les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

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

Art. 16.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

« Art. L. 113-2. — Les dispositions du chapitre II du présent titre ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables déposées avant le 1^{er} novembre 1975.

« Pour les permis de construire délivrés entre la date d'entrée en vigueur de la loi n° du et le 30 juin 1976, et concernant les constructions dont la densité excède le plafond légal défini à l'article L. 112-1, le constructeur ne sera tenu de payer que 25 % du montant du versement fixé conformément à l'article L. 112-2. A compter du 1^{er} juillet 1976, ce pourcentage est augmenté de 5 % tous les mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 %.

« Dans le cas de la délivrance d'un permis de construire à la suite de l'annulation pour excès de pouvoir ou du retrait d'une décision de refus de permis de construire ou de sursis à statuer, le montant du versement sera fixé à la somme qui aurait été due par le constructeur si le permis de construire avait été délivré à la date d'intervention de la décision illégale de refus ou de sursis à statuer. »

Après l'article 16.

Amendement : Après l'article 16, remplacer l'intitulé :

« SECTION 3. — *Dispositions diverses.* »

par l'intitulé :

« SECTION 2. — *Dispositions diverses.* »

Art. 17 A (*nouveau*).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 17.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

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

« Toute convention entraînant le détachement d'une partie d'un terrain formé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës supportant une construction et appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles et dont elle portera mention. Cette convention fait l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. »

Art. 18.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme :

« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé conformément à l'article L. 331-1. »

Amendement : Rédiger comme suit la fin du quatrième alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme :

« ... du versement prévu à l'article L. 112-2. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 332-3 du Code de l'urbanisme :

« Art. L. 332-3. — La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Elle doit recevoir l'affectation prévue à l'article L. 333-3 ».

Art. 19.

Amendement : Remplacer le premier alinéa du texte proposé pour l'article 1723 *sexies* du Code général des impôts par les deux alinéas suivants :

« Art. 1723 *sexies*. — Les litiges relatifs à la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs.

« Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes. »

Amendement : A la fin du deuxième alinéa du V de cet article, remplacer les mots :

« ... à l'article 2 de la loi n° 75- du 1975. »

par les mots :

« ... à l'article L. 112-2 du Code de l'urbanisme. »

Art. 20.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-2 :

« Art. L. 211-2 bis. — Ce droit de préemption ne peut être exercé que pour les objets suivants : »

Amendement : Rédiger comme suit le huitième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-2 :

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

Amendement : Au premier *a* du texte proposé pour l'article L. 211-2, remplacer le mot :

« ... vingt... »

par le mot :

« ... dix... »

Amendement : Après le *c* du texte proposé pour l'article L. 211-2, insérer un *d* ainsi rédigé :

« d) Les immeubles aliénés au profit d'un parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclus. »

Amendement : Supprimer les trois derniers alinéas de l'article L. 211-2.

Amendement : Au début du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-4, supprimer le mot :

« ... volontaire... »

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-5 :

« Art. 211-5. — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble soumis au droit de préemption est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée. »

Amendement : Au deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-5, après les mots :

... est de deux mois...

ajouter les mots :

... au plus...

Amendement : Au dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-5, entre les mots :

... l'exercice...

et le mot :

... droit...

remplacer le mot :

... de...

par le mot :

... du...

Amendement : Remplacer le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-6 par les nouvelles dispositions suivantes :

« A défaut d'accord amiable, le propriétaire de l'immeuble soumis au droit de préemption qui a déclaré vouloir l'aliéner ne peut retirer son offre que si le prix fixé par la juridiction d'expropriation est inférieur à celui qu'il avait proposé.

« Le propriétaire peut cependant retirer son offre, quel que soit le prix fixé, quand la contrepartie qu'il attendait de cette aliénation ne peut lui être assurée par le titulaire du droit de préemption, notamment en cas d'échange, d'apport en société, ou d'aliénation moyennant rente viagère servie en totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations en nature.

« Le titulaire du droit de préemption ne peut renoncer à acquérir que si le prix fixé par la juridiction d'expropriation est supérieur au prix qu'il avait proposé. »

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-6 :

« Le titulaire du droit de préemption, qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction d'expropriation, ne peut plus l'exercer pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, sauf si le prix déclaré lors d'une nouvelle vente est inférieur à l'estimation de la juridiction. »

Amendement : Remplacer les trois derniers alinéas du texte proposé pour l'article L. 211-7 par les dispositions suivantes :

« En cas de démolition ou d'exécution de travaux, les droits et obligations des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ou ceux des locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, sont les mêmes qu'en matière de rénovation urbaine. »

Amendement : Après le texte proposé pour l'article L. 211-8 du Code de l'urbanisme, insérer un article L. 211-8 *bis* ainsi rédigé :

« Art. L. 211-8 bis. — Les immeubles acquis par l'exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 211-8, et en dehors des cessions que ces collectivités pourraient se consentir entre elles ou d'échanges.

« Toutefois, une telle cession pourra intervenir avec autorisation donnée par le préfet après avis de la commission des opérations immobilières lorsque, compte tenu de l'évolution de l'opération d'urbanisme et de la politique de l'habitat envisagées, le maintien des immeubles dans le patrimoine de la collectivité n'apparaîtra plus nécessaire. »

Art. 24 *bis* (nouveau).

Amendement : Entre le troisième et le quatrième alinéa du I de cet article, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

— un représentant de l'association des présidents de conseils généraux.

Amendement : Compléter le quatrième alinéa du II de cet article par le membre de phrase suivant :

...ainsi que celui du fichier immobilier.

Art. 85 A (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit l'article 85 A (nouveau) :

I. — Au début de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est majoré de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat. Passé l'un ou l'autre de ces délais, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête. »

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

Art. 85.

Amendement : Rédiger comme suit le début du 2° du II de cet article :

« 2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, dans le délai d'un mois suivant la notification prévue à l'article 11 (alinéa 1^{er}) s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit le début du troisième alinéa du 2° du II de cet article :

« 3° Lorsque... »

(La suite sans changement.)

Amendement : Au troisième alinéa du 2° du II de cet article, remplacer le membre de phrase :

« ... qu'elle ait été gérée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants par rapport... »

par les mots :

« ... qu'elle ait été exploitée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants, par rapport... »

Amendement : Compléter le troisième alinéa du 2° du II de cet article par les mots :

« ... avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci. »

Art. 87.

Amendement : Rédiger comme suit le début du 1° du II *bis* de cet article :

« II *bis*. — 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens de la présente loi, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, effectivement desservis... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Au 1° du II *bis* de cet article, entre les mots :

« ... réseau d'assainissement,... »

et les mots :

« ... à condition que... »

supprimer le mot :

« ... et... »

Amendement : A la fin du 1° du II *bis*, remplacer les mots :

« ... existent à cette date... »

par les mots :

« ... soient situés... »

Amendement : A la fin du 1° du II *bis* de cet article, remplacer les mots :

« ... à la capacité de ces terrains. »

par les mots :

« ... à la capacité de construction de ces terrains. »

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa du 2° du II *bis* de cet article :

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

Art. 88.

Amendement : Rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

« I. — Le premier alinéa... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa de cet article :

« Sous réserve du IV ci-dessous, la juridiction doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prendre pour base lorsqu'ils ont été conclus... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Compléter cet article par le nouvel alinéa suivant :

II. — Le début du deuxième alinéa de l'article 21-III de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est ainsi rédigé :

« Il doit également... »

(Le reste sans changement.)

Art. 90.

Amendement : Rédiger comme suit le quatrième alinéa du 2° du II de cet article :

« d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ainsi que d'opérations régies par les articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 » ;

Amendement : Au 6° du II de cet article, remplacer les mots :

« ... en conformité avec les... »

par les mots :

« ... conformément aux... »

et supprimer les mots :

« ... de celles... »

Art. 93.

Amendement : A la fin du deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... dans les délais indiqués à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme. »

par les mots :

« ... dans un délai de trois ans, ou de deux ans si une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé. »

Amendement : Entre le deuxième et le troisième alinéa de cet article, insérer deux nouveaux alinéas ainsi rédigés :

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

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

Amendement : Rédiger comme suit le début du troisième alinéa de cet article :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas... »

(Le reste sans changement.)

Amendement : Rédiger comme suit le II de cet article :

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

Art. 95.

Amendement : A la fin du I de cet article, rétablir l'alinéa suivant :

« — l'article 61 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière. »

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.)

TITRE PREMIER

DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE

SECTION 1. — *Dispositions permanentes.*

Article premier.

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction.

Une densité égale à 1 constitue la limite légale de densité. Pour la ville de Paris, ce chiffre est fixé à 1,5.

Au-delà de cette limite, appelée « plafond légal de densité », l'exercice du droit de construire relève de la collectivité et ne peut s'exercer que dans les conditions fixées par la présente loi.

En-deçà de cette limite, les dispositions des sections 1 et 2 du présent titre ne sont pas applicables.

Art. 2.

L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le constructeur d'une somme égale à la valeur du terrain qui serait nécessaire pour la construction de la densité supérieure à ce plafond.

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

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

Art. 3.

. *Supprimé.*

Art. 4.

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

Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

Art. 4 bis (nouveau).

Il ne peut plus être construit sur toute parcelle détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire a été précédemment utilisée.

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

Toute convention entraînant le détachement d'une partie d'un terrain formé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës supportant une construction et appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles.

Art. 5.

Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date de publication de la présente loi, comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Art. 6.

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, le constructeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édiflée.

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

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

Si, dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire, le terrain a fait l'objet d'une estimation par la puissance publique dans le cadre de dispositions législatives ou réglementaires, cette estimation doit être prise en compte pour l'évaluation de la valeur du terrain.

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

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

Art. 7.

Le montant du versement défini à l'article 2 de la présente loi est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. Il est provisoirement arrêté, puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

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

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

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

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

Art. 8.

Les trois quarts du produit des versements effectués en application des dispositions qui précèdent pour édifier des constructions dont la densité est inférieure ou égale au double du plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.

Les syndicats communautaires d'aménagement des villes nouvelles créés par application de la loi du 10 juillet 1970 bénéficient des versements ci-dessus au lieu et place des communes les composant pour les projets de construction situés dans le périmètre de l'agglomération nouvelle.

Les sommes ainsi versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune, du groupement de communes ou du syndicat communautaire d'aménagement et doivent être affectées au financement :

- a) de la constitution d'espaces verts publics ;
- b) d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs ;

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

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

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

Toutefois, dans la région parisienne, les communes ou les groupements de communes ne reçoivent que la moitié du produit visé au premier alinéa, le quart des versements étant attribué au district de la région parisienne. Les sommes versées au district de la région parisienne ainsi que celles qui font l'objet de la péréquation entre la commune et les groupements de communes visée à l'article 8 *ter* doivent être affectées pour la moitié au moins au financement :

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

b) de la constitution d'espaces verts publics.

Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou groupements de communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement.

Art. 8 bis (nouveau).

Par exception aux dispositions de l'article 8, les sommes versées par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, en cas de construction dont la densité est comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond, sont attribuées en totalité à la commune ou au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme.

Art. 8 *ter* (nouveau).

Il est attribué au Fonds d'équipement des collectivités locales créé par la loi de finances rectificative n° 75-853 du 13 septembre 1975 :

a) le quart restant du produit mentionné à l'article 8 (alinéa premier) ;

b) la totalité du produit des versements effectués au titre des densités excédant le double du plafond légal.

Art. 8 *quater* (nouveau).

Un pourcentage égal à 1,50 % des sommes faisant l'objet de la péréquation prévue à l'article précédent sera attribué aux établissements publics régionaux qui devront les affecter au financement de travaux de reboisement, d'enrichissement et de régénération dans les espaces boisés classés à conserver.

Art. 9.

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre est effectuée en régie directe par la commune, un groupement de communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article 2 demeure à la charge du constructeur. Toutefois, la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

Art. 9 *bis* (nouveau).

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article 2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. Il est déterminé globalement pour l'ensemble de la zone après accord de la commune ou du groupement de communes intéressés, même dans le cas où cette commune ou ce groupement n'est pas partie à la convention

d'aménagement ou au traité de concession. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

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

Le paiement est effectué par l'aménageur à la recette des impôts de la situation des biens dans les conditions fixées par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Il constitue pour l'aménageur une dépense inscrite au bilan financier prévisionnel de la zone et, pour la commune ou le groupement de communes intéressés, une recette inscrite à la section d'investissement de son budget qui doit être affectée au financement de l'un des objets définis à l'article 8 (alinéa 3) de la présente loi.

Art. 9 *ter* (nouveau).

Les dispositions des articles 9 et 9 *bis* cessent d'être applicables à dater de la décision administrative supprimant la zone ou constatant son achèvement.

Art. 10.

Le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, statuant soit en matière correctionnelle en application de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, soit en matière civile dans le cas visé à l'article L. 480-6 du même Code, peut ordonner la démolition, totale ou partielle, d'une construction dont la densité excède le plafond légal :

a) qui a été édiflée sans autorisation ;

b) qui a été édiflée en infraction aux obligations résultant de l'autorisation ; dans ce cas, la démolition donne lieu à la restitution au constructeur du montant du versement correspondant, déduction faite du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-1 du Code général des impôts.

Dans tous les cas où il n'y aura pas démolition, et sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme, le constructeur sera tenu d'effectuer un versement dont le montant sera trois fois celui qui aurait été dû si la construction avait été régulièrement autorisée.

Ce versement, qui constitue une créance du Trésor immédiatement exigible en totalité, est attribué comme il est dit aux articles 8 et 8 bis.

Art. 11.

A défaut de paiement dans les délais impartis, l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est due par le redevable du versement.

Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que de l'indemnité de retard, est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 du Code précité. Il est garanti par le privilège du Trésor prévu à l'article 1929-1 du même Code et, à défaut d'un engagement solidaire contracté dans le délai d'un mois à compter de la date de la délivrance de l'autorisation de construire par une ou plusieurs personnes physiques ou morales agréées comme caution par le comptable des impôts, par une hypothèque légale portant sur le terrain et sur les constructions.

Sont tenus solidairement au versement prévu à l'article 2 :

- a) les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;
- b) les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

Art. 12.

Le versement prévu à l'article 2 constitue, au point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édifiée la construction.

Il donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception qui reçoit l'affectation prévue à l'article 1646 du Code général des impôts. Le taux de ce prélèvement sera fixé

par les décrets prévus à l'article 17. Il décroîtra avec l'augmentation de la valeur à laquelle il s'applique sans pouvoir excéder 2 % de celle-ci.

L'action en recouvrement du versement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré ou considéré comme tacitement accordé. La prescription de l'action de l'administration est interrompue dans les conditions indiquées à l'article 1975 du Code général des impôts.

Art. 13.

L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un acte administratif constatant la péremption du permis entraîne de plein droit la restitution au constructeur du montant du versement effectué, à l'exception du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-I du Code général des impôts. Il en est de même, en cas de démolition ordonnée par autorité de justice pour violation d'une servitude de droit privé, d'une construction édifiée après délivrance d'un permis de construire qui a donné lieu au versement visé à l'article 2.

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

Lorsque, par suite de la délivrance d'un permis de construire modificatif, la surface développée hors œuvre de la construction initialement autorisée est réduite, le montant du versement prévu à l'article 2 est réduit à due concurrence. Au cas où un versement excédentaire aurait été opéré, l'excédent sera restitué au constructeur, à l'exception du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-I du Code général des impôts.

Art. 14.

Sans préjudice des règles posées en matière de poursuites par l'article 1917 (alinéa 3) du Code général des impôts, les litiges relatifs au versement prévu à l'article 2 sont, à l'exception de ceux qui sont visés au cinquième alinéa de l'article 6 de la présente loi, de la compétence des tribunaux administratifs.

Sauf lorsqu'elles concernent la valeur vénale du terrain, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes.

L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et instruire les recours contentieux autres que ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale du terrain et au recouvrement, est celle de l'équipement.

SECTION 2. — *Dispositions transitoires.*

Art. 15.

Ne sont pas soumises aux dispositions de la section 1, les constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre et notamment dans les zones communément appelées « bidonvilles », dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation dont le bilan financier a été approuvé avant la date de publication de la présente loi et en particulier dans les zones qui figurent sur les listes visées au III de l'article 328 D *quater* de l'annexe III du Code général des impôts.

Il en est de même pour les constructions édifiées dans le cadre d'opérations financées au titre de la loi n° 64-1229 du 14 décembre 1964, modifiée par la loi n° 66-57 du 12 juillet 1966 et par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Les dispositions des alinéas précédents cessent d'être applicables en cas de suspension soit de la zone de résorption de l'habitat insalubre, soit de la zone d'aménagement ou de rénovation, ou une fois leur réalisation achevée.

Art. 16.

Les dispositions de la section 1 du présent titre ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables déposées avant la date de publication de la présente loi au *Journal officiel*.

SECTION 3. — *Dispositions diverses.*

Art. 17 A (*nouveau*).

La surface de plancher prise en compte pour le calcul du plafond légal de densité institué par l'article premier de la présente loi est la surface de plancher développée hors œuvre, déterminée dans les conditions fixées par les décrets prévus à l'article 17.

Art. 17.

Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application des sections 1 et 2 du présent titre.

Les décrets prévus ci-dessus déterminent notamment les conditions dans lesquelles la surface des terrains pris en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone d'aménagement telle que définie aux chapitres I, II, III et IV du titre premier du Livre III de la première partie du Code de l'urbanisme et de résorption de l'habitat insalubre visée par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Art. 18.

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

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

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

« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé comme il est dit à l'article 6 de la loi n° du

« Par dérogation aux dispositions des alinéas premier et deuxième du présent article, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article 2 de la loi n° du , y compris dans le cas visé à l'article 16 de ladite loi. »

II. — L'article L. 332-3 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 332-3.* — La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme. Elle doit recevoir l'affectation prévue aux *a, b, c, et d* de l'article 8 de la loi n° du . »

Art. 19.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 1585 D du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles, dans des conditions qui seront définies et précisées par décret en Conseil d'Etat. »

II. — L'article 1723 *sexies* du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 1723 sexies.* — Les litiges relatifs à la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables aux impôts directs.

« L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et instruire les recours contentieux autres que ceux relatifs au recouvrement, est celle de l'équipement. »

III. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1929-4 ainsi rédigé :

« Art. 1929-4. — Sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement :

« a) les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

« b) les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire. »

IV. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1973 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 1973 *ter*. — L'action en recouvrement de la taxe locale d'équipement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle soit le permis de construire a été délivré ou la déclaration de construction déposée, soit le procès-verbal constatant une infraction a été établi. La prescription est interrompue dans les conditions définies à l'article 1975. »

V. — Le 10° de l'article 2020-1 du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« 10° A communiquer aux maires ou aux présidents des organes délibérants des établissements publics visés à l'article 1635 *bis* B du présent Code le montant des sommes dues et payées soit à la commune, soit à l'établissement public, par chaque redevable de la taxe locale d'équipement et du versement visé à l'article 2 de la loi n° 75- du 1975. »

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

« 7° Du montant du versement lié à l'exercice du droit de construire au-delà du plafond légal de densité. »

TITRE II

DES ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

Art. 20.

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

« CHAPITRE PREMIER

« Zones d'intervention foncière.

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

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

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

« *Art. L. 211-2.* — Tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans une zone d'intervention foncière peut, lorsqu'il est aliéné volontairement à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, faire l'objet d'un droit de préemption.

« Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée. L'acquisition a lieu alors au prix de la dernière enchère.

« Ce droit de préemption, destiné à permettre exclusivement la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat, ne peut être exercé qu'aux fins suivantes :

« — création d'espaces verts publics ;

« — réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;

« — transformation ou restauration de bâtiments ;

« — constitution de réserves foncières conformément à l'article L. 221-I.

« Ne sont pas soumis au droit de préemption :

« a) les immeubles bâtis, pendant une période de vingt ans à compter de leur achèvement ;

« b) les immeubles construits par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui sont leur propriété ;

« c) les immeubles inclus dans une zone d'aménagement différé ou dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé créés antérieurement à l'institution de la zone d'intervention foncière.

« N'est pas non plus soumise au droit de préemption l'aliénation à titre onéreux d'un seul appartement à la condition que cet appartement :

« a) soit compris dans un ensemble qui est régi, depuis cinq ans au moins antérieurement à la vente, par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« b) ne soit pas situé à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou dans un périmètre défini en application de l'article L. 42 du Code de la santé publique.

« *Art. L. 211-3.* — Le droit de préemption peut être exercé aussi longtemps que les immeubles demeurent classés en zone urbaine par le plan d'occupation des sols ou que la zone d'intervention foncière n'est pas supprimée.

« L'existence ou la création d'une zone d'aménagement concerté ou d'un secteur sauvegardé ne fait pas obstacle à l'application du droit de préemption.

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

« La commune ou l'établissement public intéressé peut déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation volontaire d'un immeuble ou pour une partie de la zone d'intervention foncière, soit à un office public d'habitation à loyer modéré ou à un office public d'aménagement et de construction, soit à un établissement public visé à l'article L. 321-1, soit à un établissement public ou à une société d'économie mixte figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 211-5.* — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble compris dans la zone d'intervention foncière et soumis au droit de préemption doit, avant sa réalisation et à peine de nullité, faire l'objet de la part du propriétaire d'une déclaration à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

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

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

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

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

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

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

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

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

« Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer son droit à la suite d'une décision juridictionnelle devenue définitive ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire, pendant une période de dix ans à compter de la renonciation, à l'occasion d'une aliénation ultérieure affectant le même bien si le prix déclaré n'est ni inférieur au prix fixé par la décision juridictionnelle, ni supérieur à ce dernier prix révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

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

« Les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un immeuble

acquis par la voie de la préemption ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition.

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

« Toutefois, les personnes visées à l'alinéa précédent peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article 13 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou de celles de l'article L. 313-9 du présent Code.

« *Art. L. 211-8.* — Si, dans un délai de cinq ans à compter du transfert de propriété, l'immeuble qui a fait l'objet de l'exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues audit article, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel peuvent demander qu'il leur soit rétrocédé.

« Pour être recevable, cette demande doit être présentée dans un délai de trois ans à compter de l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent.

« A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé 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. L. 211-9.* — Les articles L. 211-1 (alinéas 2 et 3) et L. 211-2 à L. 211-8 sont applicables dans les zones d'habitation délimitées par un plan d'urbanisme directeur ou de détail approuvé. »

Art. 21.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 211-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 211-10.* — Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

II. — L'abrogation des dispositions législatives ou réglementaires relatives aux zones à urbaniser en priorité ne fait pas obstacle à l'aménagement des zones créées antérieurement à la publication de la présente loi, à leur suppression éventuelle ou à la réduction de leurs limites selon les formes prévues par l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction ancienne et les textes pris pour son application.

Art. 22.

L'article L. 331-5 du Code de l'urbanisme est complété comme suit :

« ... ainsi que le préfinancement des acquisitions d'immeubles, dans les zones d'intervention foncière instituées en application des articles L. 211-1 et L. 211-9 ou au titre des emplacements réservés visés à l'article L. 123-9. »

Art. 23.

I. — Le début du premier alinéa de l'article L. 212-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption sur les aliénations d'immeubles visées à l'article L. 211-2 (alinéa 1^{er}) est ouvert... » (*Le reste de l'alinéa sans changement.*)

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

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

« a) la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée est un an avant la publication de l'acte instituant la zone ;

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

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

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

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

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

III. — Dans l'article L. 212-6 du Code de l'urbanisme, sont supprimés les mots :

« ou lorsqu'il est incorporé à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une zone d'aménagement différé » ainsi que les mots :

« ou avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone à urbaniser en priorité ».

IV. — L'article L. 212-8 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 212-8. — L'arrêté ou le décret instituant une zone d'aménagement différé fait l'objet d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

V. — La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 212-10 du Code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

« La date de référence mentionnée au a du troisième alinéa de l'article L. 212-2 reste celle fixée pour la zone initiale. »

VI. — L'article L. 212-11 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application du présent chapitre. »

VII. — Au troisième alinéa de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, le membre de phrase : « ... pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 211-2 » est remplacé par l'expression : « ... pour l'application du a du troisième alinéa de l'article L. 212-2. »

Art. 24.

L'intitulé du chapitre IV du titre premier du Livre II de la première partie du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« *Chapitre IV.* — Dispositions diverses communes aux zones d'intervention foncière, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires de zones d'aménagement différé. »

Art. 24 bis (nouveau).

I. — Il est institué un Comité d'études chargé de proposer au Parlement les moyens d'améliorer les interventions foncières des collectivités locales.

Le Comité est ainsi constitué :

— seize parlementaires, dont huit désignés par l'Assemblée Nationale et huit par le Sénat ;

— un maire représentant l'Association des maires de France ;

— sept fonctionnaires désignés par le Gouvernement et représentant les différents départements ministériels concernés par le texte.

Le Comité choisit en son sein son président et son rapporteur. Il peut demander à l'Inspection générale des Finances d'exécuter des enquêtes.

II. — Le Comité d'études est chargé d'examiner :

— la politique foncière des collectivités locales, ses instruments et notamment le fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme ;

— l'assiette de l'imposition des terrains bâtis ou non bâtis au regard des taxes foncières sur la propriété bâtie et sur la propriété non bâtie ;

— le fonctionnement de la documentation foncière, tant dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle que dans les autres départements, et notamment l'amélioration de la mise en place des centres de documentation unifiés du cadastre et de la publicité foncière.

III. — Le rapport du Comité d'études est déposé sur le bureau des Assemblées avant le 1^{er} juillet 1976.

Art. 25.

Les dispositions des articles 20, 21-II, 22, 23 et 24 de la présente loi n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 21-I.

Art. 26 à 84.

..... Retirés.

TITRE III

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

Art. 85 A (*nouveau*).

La première phrase de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée est remplacée par les phrases suivantes :

« L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête. Il précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. »

Art. 85.

I. A (*nouveau*). — Le premier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifié comme suit :

« Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. »

I. — Le dernier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est abrogé.

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

« Art. 19-1. — Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 :

« 1° Le propriétaire exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande est admise, il est fait application des troisième et quatrième

alinéas de l'article 19 ci-dessus. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

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

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

« Lorsque au cours d'une période de dix ans plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, le déséquilibre visé au premier alinéa du présent article doit être apprécié pour toute exploitation agricole partiellement expropriée, sous réserve qu'elle ait été gérée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il sera toutefois tenu compte, dans l'appréciation de ce déséquilibre, des améliorations qui auront pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation. »

III. — Les références faites à l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 par les articles 24 et 54 (alinéa 5) de ladite ordonnance sont remplacées par une référence aux articles 19 et 19-1.

Art. 86.

Il est ajouté à l'article 18 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, un alinéa ainsi rédigé :

« Si le propriétaire d'un bien exproprié n'a pu être identifié, le juge fixe l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra. »

Art. 87.

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

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

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

« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus et qui dépendent de la capacité des équipements susvisés ainsi que, s'il en existe, des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et existant depuis deux ans au moins à l'une ou l'autre de ces dates. Les servitudes d'utilité publique dont il a été tenu compte ne peuvent être levées dans les trois ans qui suivent la fixation de l'indemnité. »

Art. 88.

Le premier alinéa de l'article 21-III de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sous réserve du IV ci-dessous, la juridiction doit prendre pour base l'ensemble des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des

opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, lorsque les accords ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

« Le juge doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable à l'intérieur des zones d'intervention foncière, des zones d'aménagement différé et des périmètres provisoires. »

Art. 89.

L'article 24 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifié comme suit :

« Art. 24. — Lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles 19, 22 et 23 ci-dessus, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés... » (*Le reste sans changement.*)

Art. 90.

I. — La première phrase de l'article 41 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifiée comme suit :

« Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, et sous condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire. »

II. — Les 2° et 6° dudit article 41 sont modifiés comme suit :

« 2° Les immeubles expropriés en vue :

« — de l'aménagement progressif et suivant des plans d'ensemble des zones affectées à l'habitation ou à des activités par des projets d'aménagement, des plans d'urbanisme approuvés ou par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés ;

« — d'opérations dans les zones d'aménagement concerté prévues à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme ;

« — d'opération de résorption de l'habitat insalubre, et notamment dans les zones communément appelées « bidonvilles », réalisées dans le cadre de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 ;

« 6° Les immeubles expropriés pour la constitution de réserves foncières lorsque la cession ou la concession temporaire de ces immeubles est faite en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée en conformité avec les dispositions des articles L. 221-1 et L. 221-2 du Code de l'urbanisme ou de celles de l'article 13 (alinéa 2) de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970. »

Art. 91.

Au premier alinéa de l'article 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 sont ajoutés après le mot « cessions » les mots « et les concessions temporaires ».

Art. 92.

L'article 43 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, modifiée, est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas de résolution de la cession ou de la concession temporaire, les privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du bénéficiaire de cette cession ou de ses ayants droit sont reportés sur les sommes acquises à ces derniers par le fait de la résolution. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

« Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et de nul effet. Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte par la personne publique ou privée qui a consenti la cession ou, à défaut, par le préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles. L'action en nullité est dispensée du ministère d'avocat. »

Art. 93.

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

« Art. 53-1. — Lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte portant déclaration d'utilité publique d'une opération, les propriétaires des terrains à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les délais indiqués à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts. »

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

Art. 94.

Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 56-1 ainsi rédigé :

« Art. 56-1. — Lorsqu'un texte législatif ou réglementaire prévoit la fixation d'un prix ou d'une indemnité comme en matière d'expropriation, ce prix ou cette indemnité doit, sauf disposition législative contraire, être fixé, payé ou consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. »

Art. 94 bis (nouveau).

Il est ajouté à l'article 2 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 un alinéa ainsi rédigé :

« Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête d'utilité publique doivent être communiquées sur leur demande aux personnes physiques ou morales concernées. »

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 95.

I. — Sont ou demeurent abrogés :

— les articles 48, 54-1, 61, 83-1 et 116 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

— l'article 8 de la loi n° 60-790 du 2 août 1960 ; l'article 5 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, modifié par l'article 61 de la loi n° 64-1279 du 23 décembre 1964, et l'article 10 de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971. »

II. — Le troisième alinéa de l'article 3 de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation est complété par les mots :

« ... jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions. »

Art. 96.

I. — Sont abrogés :

— au premier alinéa de l'article 21-I de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971, le membre de phrase : « ... à l'exception du chapitre II du titre IV » ;

— la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 21-I de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 ;

— l'article L. 340-2 du Code de l'urbanisme.

II. — L'article 1635 *bis* B du Code général des impôts est complété et modifié comme suit :

1° Les dispositions suivantes sont insérées après la première phrase du premier alinéa :

« Cette faculté peut être exercée par les établissements publics chargés de la gestion d'agglomérations nouvelles même lorsque ces établissements ne comprennent aucune commune dans laquelle ladite taxe a été instituée en application de l'article 1585 A (1°). La décision d'exercer les pouvoirs susvisés ne peut être prise qu'avec l'accord... » (*Le reste de l'alinéa sans changement.*)

2° Les dispositions du deuxième alinéa sont complétées comme suit :

« Toutefois, cette faculté ne peut être exercée dans les communes ou fractions de communes situées à l'intérieur d'une zone d'agglomération nouvelle. »

3° Les dispositions du quatrième alinéa sont complétées comme suit :

« Cette disposition n'est pas applicable dans les communes ou fractions de communes situées à l'intérieur d'une zone d'agglomération nouvelle. »

III. — Les dispositions de l'article 1585 F du Code général des impôts sont complétées comme suit :

« Toutefois, lorsqu'une partie du territoire d'une commune est incluse dans une zone d'agglomération nouvelle, la taxe locale d'équipement peut, pour une même catégorie de constructions, être perçue, sur cette fraction du territoire, à un taux différent de celui qui est applicable à l'extérieur de ladite zone. »

IV. — L'article 1635 *bis* C du Code général des impôts est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Sont exclues du champ d'application de cette taxe les constructions visées au paragraphe I (1° et 2°) de l'article 1585 C. »

Art. 96 *bis* (nouveau).

Il est ajouté au paragraphe II de l'article 1585 C du Code général des impôts un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les constructions de garage à usage commercial. »

Art. 97.

. Supprimé.