

N° 299

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 12 mai 1976.

AVIS

PRÉSENTÉ

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.

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, Jean Auburtin, vice-présidents; Jacques Pelletier, Louis Virapoullé, Jacques Eberhard, secrétaires; Jean Bac, René Ballayer, Roger Boileau, Pierre Bouneau, Philippe de Bourgoing, Raymond Brosseau, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Etienne Dailly, 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 Pillot, Pierre Schiélé, Edgard Tailhades, Jacques Thyraud.*

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1881, 1893 et in-8° 452.

Sénat : 260, 292 (tomes I et II) et 298 (1975-1976).

Urbanisme. — *Plans d'occupation des sols - Permis de construire - Permis de démolir - Protection de la nature - Prémption - Etablissements publics - Zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) - Associations syndicales - Code de l'urbanisme et de l'habitation - Code général des impôts.*

MESDAMES, MESSIEURS,

Les dispositions du présent projet de loi qui vous sont aujourd'hui soumises en première lecture après adoption par l'Assemblée Nationale, proviennent du titre III du projet de loi n° 1588 portant réforme de la politique foncière et de l'urbanisme qui avait été disjoint lors de l'examen du projet de loi par le Parlement, en octobre 1975.

Ces dispositions visent essentiellement :

- à donner aux collectivités publiques des moyens mieux adaptés pour protéger la nature et les quartiers anciens ;
- à renforcer les droits et les garanties des citoyens et des propriétaires ainsi qu'à améliorer leur information ;
- à clarifier et à mettre à jour les dispositions du Code de l'urbanisme.

Regroupées dans les huit chapitres du présent projet de loi, ces dispositions, tantôt importantes, tantôt secondaires, concernent les domaines les plus divers du Code de l'urbanisme.

Aussi bien, compte tenu du rapport fait par la Commission des Lois saisie au fond lors de l'examen du projet n° 1588 en novembre 1975 et de celui fait à l'occasion du présent projet par la Commission des Affaires économiques saisie au fond, l'examen des articles sera-t-il mieux à même que tout exposé général d'explicitier les amendements proposés par la Commission des Lois saisie pour avis.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Cet article modifie l'article L. 111-1 du Code de l'urbanisme relatif aux plans d'occupation des sols afin d'assurer la prééminence de ces documents d'urbanisme, ou des documents équivalents, sur toute autre règle d'urbanisme à caractère général. Le P.O.S. pourra cependant prévoir que certaines de ces règles continueront à s'appliquer. La Commission saisie pour avis approuve ces dispositions.

Article premier *bis* (nouveau).

Cet article modifie l'article L. 111-5 inséré dans le Code de l'urbanisme par la loi du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière.

L'article L. 111-5 prévoit qu'il ne peut plus être construit sur un terrain dont les droits de construire ont été utilisés. Afin de permettre à l'Administration de connaître les droits de construire subsistant sur un tel terrain, le deuxième alinéa de l'article, qui avait été pour l'essentiel élaboré par la Commission des Lois du Sénat, subordonne toute convention entraînant la division d'un terrain déjà construit, à la délivrance d'un certificat d'urbanisme dont la convention doit reproduire les indications. Il exige, en outre, que cette convention soit publiée au bureau des hypothèques.

Il est apparu par la suite que cette procédure relativement lourde risquait, dans certains cas, de faire double emploi avec des procédures existantes. Il en est ainsi, par exemple, en matière de lotissement ou de cessions de terrains dans les zones d'aménagement concerté. Aussi l'Assemblée Nationale a-t-elle, sur la proposition du Gouvernement, ajouté un nouvel alinéa selon lequel « un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa précédent ».

La Commission des Lois pense qu'il est effectivement souhaitable d'éviter le recours à la procédure de l'article L. 111-5 lorsqu'une autre procédure donne des garanties équivalentes, mais elle estime que la délégation ainsi donnée au pouvoir réglementaire est trop générale. C'est pourquoi elle vous propose un **amendement** tendant à une rédaction plus précise.

Art. 2.

Cet article, approuvé par la Commission saisie pour avis, aura pour conséquence que, désormais, les constructions édifiées en infraction à la législation en vigueur ne seront plus raccordées aux réseaux publics.

Art. 2 bis (nouveau).

Cet article qui modifie l'article L. 112-7 du Code de l'urbanisme tel qu'il résultait de la loi du 15 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière, a pour objet de permettre de parachever l'unification des modalités de calcul des différentes surfaces de plancher développées hors œuvre, qu'il s'agisse de l'application du coefficient d'occupation des sols, de la taxe locale d'équipement ou de plafond légal de densité.

Art. 3.

Cet article regroupe les dispositions relatives au sursis à statuer dans les articles L. 111-7 à L. 111-11 du Code de l'urbanisme.

Il accroît les garanties données aux propriétaires en limitant à trois ans au maximum le cumul de plusieurs sursis à statuer et en accordant un droit de délaissement lorsqu'à la suite d'un sursis à statuer le propriétaire se voit opposer un refus d'autorisation de construire.

Votre Commission vous propose un ensemble d'amendements tendant :

- à une remise en ordre de ces articles L. 111-7 à L. 111-11 ;
- à ne pas généraliser, contrairement au texte de l'article L. 111-8 (alinéa 4) adopté par l'Assemblée Nationale, les autorisations tacites en toute matière. Il paraît préférable de prévoir que :

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

Art. 4.

Il s'agit d'un article d'harmonisation avec les dispositions de l'article précédent auquel votre Commission vous propose un **amendement** de coordination avec un article ultérieur du présent projet de loi qui placera de nouvelles dispositions à l'article L. 421-4.

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux projets d'aménagement, aux plans d'urbanisme, aux plans d'occupation des sols et aux secteurs sauvegardés.

Art. 5 (nouveau).

En modifiant l'article L. 121-6 du Code de l'urbanisme, cet article vise à associer les chambres d'agriculture à l'élaboration des plans d'occupation des sols et des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 5.

Cet article modifie les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme relatif au contenu des P.O.S. essentiellement afin de donner la possibilité de fixer plusieurs C.O.S. sur une même zone (alinéa 3 *bis* nouveau) et de préserver les jardins familiaux (alinéa 6 *bis* nouveau).

A cet article, la Commission des Lois propose un **amendement** de coordination.

Art. 6.

Selon l'exposé des motifs du projet de loi cet article qui ajoute un nouvel alinéa à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme « introduit pour la première fois dans la loi la notion de dérogation afin d'en cerner les contours et d'éliminer tout abus ».

Déjà, la circulaire n° 72-52 du 17 mars 1972 avait précisé que le terme « dérogation au plan d'urbanisme » ne pouvait être entendu que dans le sens « d'adaptation mineure » tenant à la configuration des terrains. La circulaire n° 74-43 du 2 mai 1974 avait précisé : « elle désigne les assouplissements qu'il convient d'accorder à la lettre de la réglementation pour mieux en respecter l'esprit ».

Le Conseil d'Etat, en outre, avait estimé qu'une dérogation, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une simple adaptation mineure, portait atteinte à l'intérêt général dont le règlement du P.O.S. est l'expression. En vertu de cette jurisprudence, une dérogation excédant l'adaptation mineure n'est légale que si elle est elle-même justifiée par des motifs d'intérêt général.

Le texte proposé par le projet de loi prolonge et renforce cette évolution de la pratique administrative et de la jurisprudence en définissant l'adaptation mineure qui seule sera autorisée, toute autre dérogation étant interdite.

La Commission des Lois estime que ces dispositions sont tout particulièrement justifiées.

Art. 6 bis (nouveau).

Cet article généralise le système du transfert de C.O.S. dans les zones protégées en raison de la qualité de leur paysage.

Pour justifier ces nouvelles dispositions, l'exposé des motifs du projet de loi déclarait :

« Les paysages et les sites naturels, la campagne qui entoure la ville ont un intérêt esthétique, écologique et social qu'ils perdraient s'ils devenaient une sorte de banlieue urbaine. Il faut donc les préserver.

« L'absence d'équipement justifie le plus souvent que ces zones ne soient pas à urbaniser. Si des équipements existent ou sont créés, il faut que l'urbanisation soit limitée et bien localisée.

« Le transfert de coefficients d'occupation des sols (C.O.S.) répond à cette double condition en permettant :

« — une urbanisation rassemblée dans les secteurs les plus favorables pour former des villages ou des hameaux ;

« — une sauvegarde durable des espaces naturels qui entourent ces petits foyers urbains. »

Cet article devait, en outre, rétablir une certaine égalité entre les propriétaires dont les terrains, parfois voisins, sont affectés de C.O.S. différents.

La Commission des Lois n'a pas été convaincue par cette argumentation. Elle a considéré que cette extension de la possibilité de transfert de C.O.S. risquait de remettre en cause, à terme, le principe de la non-indemnisation des servitudes publiques.

Il lui a semblé que cette procédure de C.O.S. fictif risquait de contribuer à la hausse du coût des sols sans pour autant permettre une protection effective des zones concernées.

Enfin, le risque de spéculation ou de trafic sur ces droits de construire échangeables n'a pas paru négligeable.

Pourquoi enfin, après avoir établi cette possibilité de transfert de C.O.S. dans les zones protégées, ne pas l'étendre ensuite à l'ensemble du territoire ?

Plutôt que de s'engager dans une voie qu'elle estime dangereuse, la Commission des Lois a préféré proposer la **suppression** de ces dispositions contestables.

Art. 7.

Cet article tirant notamment les conséquences de l'élargissement des possibilités de transfert des droits de construction prévoit que dans le cas de tels transferts la participation pour surdensité n'est pas due.

Au I de cet article et en conséquence de la suppression de l'article 6 *bis* (nouveau) relatif au transfert des C.O.S., la Commission des Lois propose un **amendement** tendant à supprimer l'alinéa c.

Art. 8.

Cet article abroge les articles L. 123-2 à L. 124-4 qui furent introduits par la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 et selon lesquels le plan d'occupation des sols ne peut interdire de construire sur tout terrain d'au moins 4.000 mètres carrés desservi par une voirie ou d'au moins 1.000 mètres carrés s'il est en outre desservi par une adduction d'eau potable.

Ces dispositions ne devaient pas, en vertu de leur texte même, s'appliquer dans les zones faisant l'objet d'une protection particulière et n'étaient pas exclusives de l'application d'autres conditions.

Mais elles ont été mal comprises et ont laissé croire que la condition de superficie était la seule condition de constructibilité. En outre, par leur rigidité, elles ont conduit, dans des zones auxquelles elles s'appliquent, c'est-à-dire essentiellement les zones peu ou non équipées dites « zones rurales », au « mitage » des paysages et aux « chapelets » de constructions le long des voies et des canalisations d'eau potable.

Le projet de loi propose la suppression de ces dispositions afin de permettre une meilleure protection des zones rurales et une meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux conditions locales. Il appartiendra au P.O.S. de déterminer ces règles.

Votre Commission approuve ces abrogations.

Art. 9.

Après avoir interdit, à l'article 6, les dérogations excédant les adaptations mineures, le projet de loi, au présent article, définit les conditions de modification des plans d'occupation des sols.

Les nouvelles dispositions proposées pour l'article L. 123-4 distinguent entre :

— la *révision* du P.O.S. qui ne peut intervenir qu'en suivant la même procédure que pour son établissement ;

— la *modification* qui ne porte pas atteinte à l'économie générale et qui peut être faite, si du moins elle ne concerne pas les espaces boisés, selon une procédure plus légère. Cette procédure de modification, cependant, maintient les garanties essentielles existant lors de la révision, que sont notamment l'élaboration conjointe, l'enquête publique et la délibération des collectivités locales.

Au II de cet article, qui tire les conséquences de ces nouvelles dispositions en ce qui concerne le sursis à statuer, votre Commission vous propose de préciser que ce sursis à statuer intervient dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8. Il doit être absolument clair, en effet, que les dispositions de l'article L. 111-8 qui, dans l'intérêt des propriétaires, précisent les règles régissant le sursis à statuer, s'appliquent à l'ensemble de ces sursis. Point n'est besoin alors de rappeler à l'occasion de l'article L. 123-9 que le sursis à statuer ne peut excéder deux ans puisqu'il s'agit d'une règle du « droit commun » du sursis à statuer dont le rappel ne peut que jeter des doutes sur l'application des autres règles telles que, par exemple, l'interdiction d'ajouter au-delà de trois ans la durée de plusieurs sursis.

Telles sont les raisons de l'**amendement** de forme proposé à cet article par la Commission des Lois.

Art. 10.

Les modifications apportées aux articles L. 123-6 et L. 311-1 du Code de l'urbanisme par cet article du projet de loi atténuent les aspects dérogatoires que peut avoir la création d'une zone d'aménagement concerté par rapport aux règles fixées par les documents d'urbanisme. Ces nouvelles dispositions assurent une meilleure liaison et une plus grande continuité entre les règles fixées par le plan d'occupation des sols et celles instituées dans la Z.A.C., notamment par le Plan d'aménagement de la zone.

Art. 11.

Cet article modifie l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Le I réduit à deux ans le délai actuellement de trois ans prévu pour l'achat par la collectivité, à la demande du propriétaire, d'un terrain réservé.

A ce I, votre Commission vous propose un **amendement** tendant à réparer une erreur matérielle et un **amendement** rédactionnel tendant à supprimer le mot « maximum ».

Le II fixe à un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le plan d'occupation des sols, la date de référence en cas de fixation du prix par le juge de l'expropriation.

Votre Commission vous propose à ce II un **amendement** tendant à préciser que le prix fixé comprend l'indemnité de réemploi. En effet, la jurisprudence refuse d'accorder cette indemnité au propriétaire qui demande à la collectivité publique d'acquérir son terrain. Pourtant, la réserve est imposée à l'intéressé ; elle a pour effet de lui interdire la vente à un tiers et, en définitive, la cession à la collectivité n'est pas un acte volontaire. Elle s'apparente à l'expropriation et le propriétaire, auquel la réserve porte préjudice, doit être indemnisé des frais que lui occasionne sa réinstallation.

Le III, ajouté par l'Assemblée Nationale, complète l'article L. 123-9 par les dispositions suivantes :

« S'il n'a pas été procédé à l'acquisition dans le délai mentionné à l'alinéa premier et que le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers un mois après la mise en demeure de procéder à la levée de la réserve adressée au préfet par le propriétaire. »

Art. 12.

Cet article, qui a un caractère interprétatif, tient compte d'une jurisprudence récente du Conseil d'Etat relative à la validité des plans d'urbanisme prescrits ou mis en révision entre le 30 décembre 1967 et le 5 novembre 1970.

Art. 13 et 14.

Ces articles mettent à jour et clarifient certaines dispositions du Code de l'urbanisme. En outre, le V de l'article 13 reporte au 1^{er} janvier 1978 la date actuellement fixée au 1^{er} janvier 1977 à

laquelle les P.O.S. devront avoir remplacé les anciens documents d'urbanisme.

Art. 15.

Cet article modifie les articles L. 313-1, L. 313-2 et L. 313-15 relatifs aux secteurs sauvegardés, afin de rapprocher la procédure d'élaboration des plans permanents de sauvegarde et de mise en valeur de celle des plans d'occupation des sols. Cependant, l'Assemblée a estimé que la décision de créer un secteur sauvegardé et l'élaboration du plan de sauvegarde devaient continuer à relever de l'Etat comme le prévoit actuellement la loi du 4 août 1962 sur la sauvegarde et la mise en valeur de secteurs urbains. Les monuments concernés font, en effet, partie du patrimoine national. Aussi la procédure d'élaboration conjointe a-t-elle été écartée en ce qui concerne les plans de sauvegarde.

A cet article, la Commission des Lois propose **deux amendements**.

Le premier vise à supprimer l'alinéa selon lequel les plans de sauvegarde doivent être élaborés dans un délai de trois ans. La Commission des Lois a toujours répugné, en effet, à laisser figurer dans la loi des dispositions dépourvues de sanction et privées de toute portée réelle, quelle que soit, par ailleurs, la légitimité des préoccupations qui les ont motivées. C'est tout particulièrement le cas de cet alinéa.

Le second vise, tout comme à l'article 9, à faire clairement référence au régime du sursis à statuer déterminé par l'article L. 111-8 plutôt que de fixer à nouveau des règles dont on ne sait plus ensuite dans quelle mesure elles reprennent et entendent confirmer le régime de droit commun, ou au contraire y déroger.

Art. 16.

Cet article harmonise la réalisation des opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés avec celle des opérations de rénovation urbaine, tout en apportant certains assouplissements à cette procédure.

A cet article, votre Commission vous propose un **amendement** tendant à prévoir que les travaux exécutés sur les immeubles d'habitation qui affectent plus de la moitié de leur surface et modifient leur distribution intérieure, sont soumis à l'autorisation spéciale prévue dans les périmètres de restauration immobilière. Cette procédure qui doit permettre le contrôle des « restaurations sauvages » semble, en effet, mieux à sa place ici qu'à l'article 51, dans le cadre des dispositions relatives aux permis de construire.

Art. 17.

L'actuel article L. 313-13 prévoit que la loi de finances détermine chaque année les conditions de financement des opérations de restauration. Le texte du projet de loi proposait de remplacer ces dispositions par un alinéa selon lequel ces opérations peuvent faire l'objet des subventions prévues à l'article L. 312-1.

L'Assemblée Nationale a préféré additionner ces dispositions plutôt que de les substituer l'une à l'autre.

Art. 17 bis (nouveau) à 17 quinquies (nouveau).

Ces articles concernent les lotissements.

— *L'article 17 bis (nouveau)* tend à permettre la mise en œuvre par voie réglementaire d'une simplification de la législation sur les lotissements, notamment en ce qui concerne les divisions de propriété de faible importance.

L'amendement que la Commission des Lois vous propose d'adopter à cet article vise à supprimer les mots « en lots ». En effet, la division ne résulte pas nécessairement de la division du terrain ; elle peut résulter aussi de l'attribution de parts ou actions donnant vocation à la propriété ou à la jouissance d'une fraction du terrain.

— *L'article 17 ter (nouveau)* vise à faciliter la mise en concordance de la réglementation. La procédure actuelle, en effet, exige une notification individuelle de l'ouverture de l'enquête publique à chaque propriétaire de lot.

Or, comme l'indiquait le Ministre de l'Équipement devant l'Assemblée Nationale, cette procédure est « à peu près impossible à mettre en œuvre lorsque le lotissement est important et ancien. En effet, de nombreuses mutations de propriétés ont eu lieu. La commune, qui prépare le dossier d'enquête, ne peut plus établir avec une suffisante certitude la liste des propriétaires, à moins de se livrer à une enquête difficile et très coûteuse dont l'importance dépasse l'objet même de la notification ».

Il est donc proposé de modifier l'article L. 315-4 du Code de l'urbanisme pour mieux tenir compte de ces difficultés. C'est ainsi que les lotissements les plus anciens — de plus de trente ans — et les plus importants — de plus de cent lots — pourront plus facilement être mis en concordance avec les P.O.S. par la commune, la publicité de l'enquête publique étant analogue à celle du P.O.S.

La Commission des Lois propose d'élargir quelque peu les facilités ainsi ouvertes en remplaçant les mots « trente ans » par les mots « vingt ans » et les mots « cent lots » par les mots « cinquante lots ».

Telle est la raison des **deux amendements** proposés à cet article.

L'article 17 quater (nouveau) étend aux opérations incompatibles avec le règlement d'un lotissement, la procédure de l'article L. 123-8 concernant les opérations incompatibles avec le P.O.S. : l'enquête publique doit porter à la fois sur l'opération et sur les modifications aux règles d'urbanisme qu'elle nécessite. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces règles.

L'article 17 quinquies qui modifie l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme propose d'ajouter à la liste des cas où une participation peut être demandée aux constructeurs la possibilité d'une contribution pour la réalisation de parcs de stationnement par la collectivité publique.

La Commission a estimé que les dispositions proposées donnaient une délégation trop large au pouvoir réglementaire. Elle a considéré, en outre, qu'il n'était pas souhaitable de permettre de convertir une obligation de réaliser des parcs de stationnement en une contribution financière. Aussi vous propose-t-elle un **amendement** tendant à supprimer l'article 17 *quinquies*.

CHAPITRE III

Dispositions tendant à renforcer la protection de la nature.

Art. 18.

Le I A de cet article, ajouté par l'Assemblée Nationale, modifie l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme afin que les coupes qui correspondent à l'exploitation normale des bois et qui sont nécessaires à l'entretien des forêts ne soient plus soumises à autorisation préalable.

La Commission des Lois propose d'exempter aussi de l'autorisation préalable, les coupes d'éclaircies de peuplement en place, effectuées dans les conditions assurant la reconstitution du couvert initial, huit ans au plus tard après la coupe. En effet, ces coupes sont indispensables pour assurer l'entretien des bois et correspondent à l'exploitation normale de ceux-ci. Tel est l'objet de l'**amendement** proposé.

Le I et le II de l'article modifient l'article L. 130-3 du Code de l'urbanisme afin d'étendre aux départements la possibilité déjà donnée à l'Etat, aux communes et aux établissements publics, de céder, en contrepartie d'un espace boisé classé, un terrain à bâtir ou d'autoriser une construction sur le dixième de cet espace.

Art. 19.

Cet article donne aux communes la faculté d'exercer le droit de préemption institué dans des « périmètres sensibles » et actuellement réservé au département, lorsque celui-ci ne l'exerce pas.

L'Assemblée Nationale a cependant estimé que ce pouvoir de substitution des communes ne pouvait exister lorsqu'en vertu de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1975 le conservatoire de l'espace littoral était lui-même compétent. Le cumul de droits de préemption subsidiaire conduirait, en effet, à des difficultés d'application considérables.

Elle a, en outre, ouvert à l'ancien propriétaire, un droit de rétrocession si le bien préempté n'est pas, dans un délai de dix ans, utilisé comme espace vert.

Art. 20.

La modification apportée à l'article L. 142-2 du Code de l'urbanisme par cet article du projet de loi vise à transformer l'actuelle redevance d'espaces verts en une taxe additionnelle à la taxe locale d'équipement.

Le système actuel comporte en effet de nombreuses imperfections ressenties à la fois par les redevables de la taxe et par les services gestionnaires et sur lesquelles la Cour des comptes a d'ailleurs porté son attention.

« Le champ d'application est imprécis, l'assiette mal déterminée, la liquidation trop compliquée et le recouvrement difficile » constate l'exposé des motifs du projet de loi.

Désormais, le fait générateur sera la construction, la reconstruction ou l'agrandissement des bâtiments. La nouvelle taxe sera soumise aux règles d'assiette, de liquidation de recouvrement et de contentieux qui régissent actuellement la taxe locale d'équipement. Son taux sera fixé à 1 % de la valeur de l'ensemble immobilier. Il pourra être majoré à 2 % par le Conseil général pour certaines catégories de construction.

Art. 21.

Cet article qui modifie l'article L. 142-3 du Code de l'urbanisme donne au préfet, dans des périmètres sensibles, avant qu'un plan d'occupation des sols soit prescrit, la possibilité :

— de rendre applicable le régime des espaces boisés classés à certains territoires ;

— d'interdire de construire ou d'exécuter certains travaux.

Ces mesures qui ont un caractère provisoire et qui ne peuvent être prises qu'après l'avis des collectivités locales concernées, doivent permettre lorsqu'il n'y a pas de P.O.S. de mieux protéger la nature là où elle est la plus menacée.

Art. 22 à 24.

L'article 22 tend à accélérer la délimitation des périmètres sensibles. Les articles 23 et 24 concernent les modalités d'application notamment pendant la période transitoire.

Art. 25.

Cet article regroupe les zones d'architecture imposées, les zones sensibles et les zones à caractère pittoresque qui existent actuellement en un concept unique et général : la zone de protection des paysages. Ces zones permettront d'édicter les prescriptions essentielles pour que les constructions et travaux respectent les sites naturels et le caractère des villes et des villages.

L'Assemblée Nationale a considérablement alourdi la procédure permettant d'instituer ces zones.

Votre Commission vous propose tout d'abord un **amendement** rédactionnel au texte du premier alinéa de l'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme. En outre, au deuxième alinéa de cet article, elle vous propose un **amendement** tendant à supprimer la nécessité d'un avis de la Commission de remembrement. Le premier alinéa de l'article, en effet, prévoit déjà la consultation des collectivités locales et de la Commission du plan d'aménagement rural dans laquelle les agriculteurs sont largement représentés. Dans ces conditions, la consultation de la Commission de remembrement, qui au demeurant n'existe pas partout, n'est pas justifiée et risque d'alourdir considérablement la procédure d'institution des zones de protection des paysages, ce qui est contraire au but poursuivi par cet article.

CHAPITRE IV

Sanctions et servitudes.

Art. 26.

Cet article qui modifie l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme fixe le régime général des sanctions applicables en cas d'infraction aux règles d'utilisation des sols.

Votre Commission vous propose à cet article un **amendement** purement rédactionnel.

Art. 27.

La règle du secret professionnel en matière d'étude d'urbanisme étant devenue relative dès lors que l'élaboration des documents d'urbanisme doit faire l'objet d'une large concertation et d'une information de l'opinion, le projet de loi entendait préciser d'une manière assez restrictive les personnes auxquelles elle s'applique.

L'Assemblée Nationale en remplaçant les mots « les techniciens » par les mots « toute personne » n'a pas semblé vouloir retenir cette intention.

Art. 28.

Il s'agit d'un article de coordination.

Art. 29.

Cet article précise que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat, doivent être mentionnées en annexe du plan d'occupation des sols.

Il prévoit que les servitudes qui ne seront pas ainsi annexées ne seront pas opposables.

La Commission des Lois approuve ces dispositions qui devraient mettre un terme à la multiplicité des servitudes non publiées ou publiées dans des conditions insuffisantes, et partant inconnues des

pétitionnaires qui, trop souvent, après avoir obtenu un permis de construire, se voient opposer une de ces servitudes.

Elle vous propose à cet article un **amendement** purement rédactionnel.

Art. 29 bis.

Cet article additionnel tire les conséquences de la jurisprudence selon laquelle dans les anciennes zones d'aménagement — zones à urbaniser en priorité, zones d'habitation et zones industrielles — les règles incluses dans les documents contractuels ont un caractère réglementaire.

Afin d'éviter une superposition de réglementations, il importe donc, après l'achèvement de la zone, d'incorporer ces règles dans le plan d'occupation des sols.

Art. 30 à 33.

Ces articles modifient le taux de certaines sanctions, fixent à deux ans le droit de visite après l'achèvement des travaux et permettent une meilleure information de l'administration des infractions commises.

Art. 34.

L'article 34, dans la rédaction du Gouvernement, tendait à donner aux associations constituées depuis au moins cinq ans et se proposant par leur statut d'améliorer le cadre de vie, la possibilité d'exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits portant un *préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs* qu'elles défendent.

Actuellement, en effet, la chambre criminelle de la Cour de cassation, selon une tendance bien connue « à refouler l'action civile » ne permet à une association d'exercer les droits reconnus à la partie civile et, ce faisant, de déclencher l'action publique, que dans la mesure où cette association a été personnellement lésée dans son patrimoine ou dans ses intérêts moraux ; elle ne permet pas à une association d'exercer l'action civile pour défendre l'intérêt collectif de ses membres.

Dès 1913 cependant, un arrêt des chambres réunies de la Cour de cassation (5 avril 1913, D. 1914-1-65) revint, en ce qui concerne les syndicats, sur cette interprétation restrictive de la notion de « préjudice direct » et autorisa un syndicat à agir pour défendre l'intérêt

collectif de ses membres. La loi du 12 mars 1920 confirma cette évolution.

Depuis, de nombreux textes ont permis à des associations, parfois à certaines conditions (délai de constitution, agrément...), d'exercer les droits reconnus à la partie civile en raison « du *préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs* qu'elles ont pour objet de défendre.

Citons par exemple :

— l'article 96 du Code des délits de boissons pour les ligues antialcooliques ;

— l'article 289 du Code pénal pour les associations de défense de la moralité publique ;

— l'ordonnance du 3 mai 1945 pour les unions d'associations familiales ;

— la loi du 1^{er} juillet 1972 en ce qui concerne les associations combattant le racisme ;

— la loi d'orientation du commerce et de l'industrie du 27 décembre 1973 pour les associations de défense des consommateurs ;

— le projet de loi sur la protection de la nature actuellement en discussion devant le Parlement.

C'est une évolution semblable à laquelle souhaitait procéder le présent projet de loi en ce qui concerne l'urbanisme.

L'Assemblée Nationale a cependant estimé que cette innovation était excessive. Ainsi M. Fanton a-t-il indiqué dans son rapport pour avis au nom de la Commission des Lois :

« Telle qu'elle est conçue, c'est-à-dire de la manière la plus large, cette disposition n'est pas en effet dépourvue d'inconvénients :

« — les conditions posées par le texte, en réalité faciles à remplir, ne constituent nullement des garanties sérieuses du bien-fondé des mobiles qui pourront conduire certaines associations à en faire usage ;

« — la possibilité ainsi donnée risque d'être d'autant plus abusivement utilisée que, dans le domaine foncier, il est souvent très difficile de distinguer clairement l'intérêt général de la somme des intérêts particuliers auxquels il arrive de se joindre en vue de leur unique défense ;

« — enfin, la complexité du droit de la construction et la sensibilité des propriétaires au maintien des situations acquises sont

telles qu'on peut se demander si l'on a bien mesuré toutes les conséquences que pourrait avoir en pratique la disposition envisagée. »

Sur la proposition de M. Fanton, la possibilité d'exercer l'action civile pour défendre un intérêt collectif n'a été maintenue que pour les associations *reconnues d'utilité publique*.

Cette restriction prive le texte d'une grande partie de sa portée.

Contre l'avis de son Rapporteur, qui aurait préféré une solution plus proche du texte initial du Gouvernement, la Commission des Lois du Sénat a formulé les mêmes critiques au texte du projet de loi et craint qu'il ouvre la porte à un grand nombre de procès mal fondés et provoqués par des associations peu sérieuses, aux motivations contestables. Mais elle a imaginé une autre solution qui permet aux associations reconnues d'utilité publique ou déclarées depuis au moins cinq ans, de se joindre à l'action, mais ne leur ouvre pas la possibilité de déclencher l'action publique.

Ainsi les associations pourront attirer l'attention des autorités compétentes sur les infractions commises et retirer le bénéfice moral des poursuites éventuelles, mais elles n'auront pas la possibilité de déclencher des poursuites seules et d'une manière inconsidérée.

Tel est le sens de l'**amendement** que la Commission saisie pour avis vous propose d'adopter à cet article.

Art. 35.

A cet article qui modifie l'article L. 480-2 afin d'introduire l'obligation, pour l'autorité administrative, d'ordonner dans certains cas l'interruption des travaux même lorsque l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, la Commission des Lois propose **deux amendements** de pure forme. Il n'apparaît pas clairement dans le texte de l'article que c'est au maire que la mise en demeure est adressée, bien que cela résulte de son esprit. Il convient donc de le préciser.

Art. 36 et 37.

Ces articles réajustent le montant des amendes prévues par le Code de l'urbanisme, accroissent les pouvoirs du juge en lui offrant la possibilité d'ordonner la démolition d'un ouvrage édifié sans permis, même lorsque le fonctionnaire compétent n'a pas présenté de conclusions en ce sens.

Art. 38.

Cet article limite à cinq ans à compter de l'achèvement des travaux la possibilité d'intenter une action devant les tribunaux judiciaires en cas de constructions édifiées en infraction aux règles d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

En outre, il subordonne toute condamnation du constructeur à réparation d'un préjudice du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme, à la mise en cause préalable, par voie de question préjudicielle, du permis de construire.

La Commission des Lois approuve ces dispositions qui visent à donner une plus grande sécurité juridique au titulaire d'un permis de construire.

L'amendement proposé à cet article est purement rédactionnel.

Art. 38 bis (nouveau).

Cet article additionnel, adopté par l'Assemblée Nationale, institue une servitude de passage public sur les parcelles situées sur le littoral.

La Commission des Lois n'ignore pas l'importance qu'a, à juste titre, pour l'opinion publique, le principe du libre accès à la mer et elle souhaite l'institution d'une telle servitude de « sentier des douaniers » .

Cependant, l'article adopté par l'Assemblée Nationale, qui se borne à poser un principe et à laisser au pouvoir réglementaire le soin d'en fixer les modalités d'application, est difficilement acceptable.

La Commission, en s'efforçant de préciser les conséquences d'une telle servitude, notamment sur les propriétés qui, à l'heure actuelle, sont limitrophes du rivage de la mer et qui seraient bouleversées, a mesuré l'ampleur des conséquences d'un tel texte et les difficultés de son application.

Aussi bien, tenant compte de l'engagement du Gouvernement devant l'Assemblée Nationale de présenter, dans un bref délai, des dispositions concernant ce problème, la Commission a préféré supprimer cet article et attendre les propositions du Gouvernement qui pourraient intervenir, notamment sous la forme d'un projet de loi.

CHAPITRE V

Dispositions relatives aux zones d'aménagement, aux zones d'intervention foncière et aux réserves foncières.

Art. 39 A (nouveau).

A cet article additionnel adopté par l'Assemblée Nationale afin d'étendre aux offices publics d'aménagement et de construction et aux offices publics d'H.L.M. le droit de préemption qui existe dans les Z.A.D., la Commission saisie pour avis propose un **amendement** de pure forme.

Art. 39.

Cet article réduit à trois ans le délai actuellement de trente ans pendant lequel les propriétaires de biens préemptés peuvent exercer le droit de rétrocession si le bien n'a pas été affecté à des fins d'intérêt général. Ce délai est celui applicable dans les zones d'intervention foncière.

Art. 40.

Le texte initial de cet article n'avait plus d'objet dès lors que ses dispositions avaient été reprises à l'article 31 de la loi du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière.

Devant l'Assemblée Nationale, le Gouvernement a introduit à cette place du projet de loi, de nouvelles dispositions tendant à apporter des précisions aux articles L. 211-4 et L. 211-5 du Code de l'urbanisme tels qu'ils résultaient de ladite loi du 31 décembre 1975 et qui excluaient de l'exercice du droit de préemption certains immeubles. Malheureusement, cette nouvelle rédaction est encore imparfaite.

Le I de cet article 40 concerne l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme.

a) Cet article L. 211-4 dans sa rédaction résultant de la loi du 31 décembre 1975 institue une exception à l'exercice du droit de préemption pour les immeubles bâtis pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement mais son interprétation littérale aurait pu conduire à la conclusion que les immeubles en construction faisant l'objet d'un contrat de vente à terme ou de vente en l'état futur d'achèvement sont soumis au droit de préemption.

Telle n'était certainement pas l'intention du législateur et l'Assemblée Nationale a remédié à cette lacune du texte initial par l'adoption d'un nouvel alinéa.

Votre Commission vous propose, à cet alinéa, de faire référence aux articles du Code civil relatifs à la vente à terme et à la vente en l'état futur d'achèvement plutôt qu'à la loi du 3 janvier 1967.

b) Votre Commission des Lois vous propose, en outre, d'ajouter au I de cet article un b) afin de tenir compte du fait que le droit de préemption a été étendu, au cours des débats parlementaires relatifs à la loi du 31 décembre 1975, à tout ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble (art. L. 211-2 du Code de l'urbanisme).

Il convient dès lors d'étendre, parallèlement, l'exception au droit de préemption aux cessions de parts ou actions de sociétés d'attribution régies par le titre II de la loi du 16 juillet 1971, intervenant avant l'achèvement de l'immeuble social et pendant une période de dix ans à compter de cet achèvement.

Ainsi, tous les immeubles en cours de construction ou achevés depuis moins de dix ans seront soumis au même régime, sans distinction selon le cadre juridique adopté par le constructeur.

On peut observer en particulier que la nécessité de l'exception en faveur des ventes d'immeuble à construire tient notamment au fait que l'existence du droit de préemption, générateur de délais, serait de nature à perturber le financement des travaux, assuré au moyen des prix versés par les acquéreurs. Le même inconvénient existerait pour les sociétés régies par le titre II de la loi du 16 juillet 1971 si le droit de préemption pouvait s'exercer sur les cessions de parts ou d'actions intervenant avant l'achèvement de l'immeuble puisque c'est au moyen des appels de fonds auxquels doivent répondre les associés que sont financés les travaux de construction.

Le II de cet article modifie l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme afin de préciser la portée de l'exception au droit de préemption qu'il institue en ce qui concerne les immeubles en copropriété.

La nouvelle rédaction proposée pour le a) est inspirée par les considérations suivantes :

— un local principal et ses locaux accessoires peuvent être et sont souvent constitués par plusieurs lots ;

— l'exception doit s'appliquer non seulement aux locaux à usage d'habitation et aux locaux professionnels mais également aux locaux mixtes.

La Commission des Lois propose trois modifications à ce II :

— La nouvelle rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale : « ... à la condition qu'ils soient compris dans un immeuble bâti composé d'appartements... » a pour objet d'exclure de l'exception les bâtiments individuels placés dans le cadre d'une copropriété dite « horizontale ».

La notion d'appartement n'ayant pas une portée juridique absolument précise, la Commission des Lois suggère de la remplacer par celle de bâtiment dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, selon les termes utilisés dans le premier alinéa de l'article premier de la loi du 10 juillet 1965 ; l'expression « est répartie ou destinée à être répartie » a pour but d'établir que l'exception vise également la première vente à la suite de laquelle la propriété de l'immeuble sera répartie entre deux personnes.

— D'après le texte adopté par l'Assemblée Nationale, l'exception ne joue que si l'immeuble a fait l'objet, depuis plus de dix ans, d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques. Cette rédaction peut créer un doute sur le point de savoir si le point de départ du délai de dix ans est la date du règlement ou celle de sa publication. La nouvelle rédaction proposée évitera cette ambiguïté.

D'autre part, puisque le nouveau texte de l'article L. 211-5 a) étend l'exception à l'exercice du droit de préemption à l'aliénation d'un local à usage professionnel, il convient, par voie de parallélisme, d'adopter la même solution pour les cessions de parts ou actions de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives ; tel est l'objet de la modification proposée à l'article L. 211-5 b).

Le III de l'article adopté par l'Assemblée Nationale harmonise le début du deuxième alinéa de l'article L. 211-5 avec les modifications apportées à l'article L. 211-4 et L. 211-5 (premier alinéa).

Mais il n'est pas tout à fait exact de dire que les biens visés à l'article L. 211-5 sont soumis au droit de préemption lorsqu'ils sont situés à l'intérieur d'un certain périmètre ; en effet, en ce qui concerne les sociétés d'attribution, il s'agit non pas de la situation des parts ou actions, mais de celles des immeubles ou parties d'immeuble auxquels elles donnent vocation.

C'est la raison pour laquelle une rédaction légèrement différente est proposée.

IV. — Les modifications apportées aux articles L. 211-4 et L. 211-5 ont pour objet de rétablir la conformité entre l'esprit des textes et leur rédaction. Elles ont donc un caractère interprétatif et doivent s'appliquer depuis l'entrée des dispositions du titre II de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975.

Telle est la précision que la Commission des Lois vous propose d'apporter en ajoutant un IV au texte adopté par l'Assemblée Nationale afin de lever toute incertitude sur la validité des contrats de vente d'immeubles à construire conclus en considérant qu'ils échappent au droit de préemption pendant la période transitoire entre l'entrée en vigueur de la loi du 31 décembre 1975 et la promulgation du nouveau texte législatif.

Art. 41.

Cet article modifie l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme afin d'étendre aux établissements publics d'aménagement visés à l'article L. 321-1 la possibilité, reconnue à l'Etat ainsi qu'aux collectivités locales et à leurs groupements, de recourir à l'expropriation pour constituer des ressources foncières.

Art. 41 bis (nouveau).

L'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme permet aux autorités publiques qui ont exproprié des terres agricoles, en vue de constituer des réserves foncières, de concéder temporairement ces terres aux anciens exploitants pour qu'ils puissent continuer à les cultiver jusqu'au jour où elles doivent être utilisées aux fins pour lesquelles elles ont été expropriées.

Les autorités expropriantes s'efforcent, dans toute la mesure du possible, d'accorder le bénéfice d'une concession temporaire aux exploitants expropriés lorsque ceux-ci en font la demande.

Cette manière de faire est avantageuse pour les agriculteurs qui sont près de leur retraite et ne désirent donc pas se réinstaller ailleurs ou qui, pour diverses raisons, ne souhaitent pas se réinstaller immédiatement.

Il est d'usage actuellement que les concessions temporaires soient consenties pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction ou, s'il est certain que l'expropriant n'aura pas besoin de reprendre les terres avant un assez long délai, pour une durée déterminée de plusieurs années pouvant, à son expiration, être renouvelable pour un an par tacite reconduction.

Selon l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme, l'expropriant est tenu d'adresser à l'agriculteur un préavis de départ un an au moins avant l'expiration de la convention de concession temporaire.

L'article additionnel adopté par l'Assemblée Nationale sur la proposition du Gouvernement vise à porter à dix-huit mois le délai de ce préavis afin de donner aux agriculteurs les mêmes garanties que

celles qui sont prévues par l'ancien article 838 du Code rural en matière de statut du fermage.

La Commission des Lois approuve ces dispositions.

Elle vous propose au II de cet article un **amendement** tendant, en ce qui concerne l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, à faire référence à la publication de la présente loi plutôt qu'au 1^{er} mars 1973.

Art. 41 *ter* (nouveau).

Cet article, conformément aux conclusions du rapport du groupe de travail interministériel présidé par M. Barton, vise à généraliser le régime de la concession des sols.

Art. 43.

Cet article institue un droit de délaissement dans les zones d'aménagement concerté ce qui, compte tenu du gel des transactions auxquelles conduit l'institution d'une Z.A.C., est tout à fait souhaitable.

Cependant, faire courir le délai qui ouvre le droit à délaissement dès la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté, c'est-à-dire à un moment où le financement de l'opération n'est pas encore mis en place, risque de mettre les collectivités locales dans une situation financière très difficile.

C'est pourquoi la Commission des Lois propose un **amendement** faisant courir ce délai un an après la publication de ladite création de la zone.

Art. 44.

Cet article procède à une simple coordination.

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux établissements publics d'aménagement et aux associations syndicales.

Art. 45.

Cet article, dans le texte du Gouvernement, avait pour objet d'introduire dans la partie législative du Code des dispositions qui se trouvent actuellement dans la partie réglementaire et qui, selon la

jurisprudence du Conseil constitutionnel, appartiennent au domaine législatif. A cet effet, l'article 45, dans la rédaction du projet de loi, introduisait dans le chapitre I du titre II du Livre III du Code de l'urbanisme deux nouvelles sections et, en donnant une nouvelle rédaction à l'article L. 321-1, définissait d'une manière plus large les opérations d'aménagement qui peuvent être confiées à des sociétés d'économie mixte ou à des établissements publics.

L'Assemblée Nationale a approuvé ces dispositions, sous réserve de quelques modifications mais elle a, en outre, procédé à deux adjonctions importantes.

I. — LA CRÉATION DE SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE FONCIÈRES

L'Assemblée Nationale, en ajoutant un I à l'article 45, a inséré un nouvel article L. 323-1 dans le Code de l'urbanisme qui prévoit que l'acquisition et l'aménagement de terrains ou d'installations commerciales ou professionnelles peuvent être réalisés par des sociétés d'économie mixte foncières dont plus de la moitié du capital est public. Cette création d'un nouveau type de sociétés d'économie mixte paraît contestable.

1. LES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE ACTUELLES EN MATIÈRE D'URBANISME

A. — *Les S.E.M. d'aménagement.*

Les S.E.M. d'aménagement sont créées en application de l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme.

Leur capital social doit être au moins égal à 700.000 F (art. 6 des statuts types approuvés par le décret n° 69-295 du 24 mars 1969). La participation des collectivités locales et des groupements de communes doit être supérieure à 50 % et inférieure à 65 % du capital (art. R. 321-17 du Code de l'urbanisme).

Les sociétés d'économie mixte d'aménagement peuvent :

— procéder à toute étude d'urbanisme, à l'intérieur de leur champ d'action territorial ;

— aménager des zones opérationnelles, conformément à des traités de concession. Cet aménagement consiste à acquérir les ter-

rains et les équiper (voirie, réseaux) et non à construire les immeubles (cahier des charges types de concession annexé au décret n° 69-401 du 16 avril 1969).

— les S.E.M. d'aménagement peuvent en outre, depuis l'intervention du décret n° 76-276 du 29 mars 1976, qui a modifié l'article R. 321-20 du Code de l'urbanisme, procéder, au nom et pour le compte d'une commune, à l'acquisition de terrain et à la réalisation de travaux d'équipement avant même que le traité de concession ne soit signé.

B. — *Les sociétés d'économie mixte de rénovation urbaine.*

Les S.E.M. de rénovation urbaine sont constituées sur le fondement des articles L. 321-I et C. 334-2 du Code de l'urbanisme.

Leur capital social doit être au moins égal à 500.000 F plus 1 F par habitant de la ou des communes dans lesquelles elles interviennent (art. R. 312-16 a).

La participation des collectivités locales ou des groupements de communes doit être supérieure à 50 %, inférieure à 65 % (art. 5, 321-17). Toutefois, exceptionnellement, la participation des collectivités locales peut dépasser ce pourcentage maximum (art. L. 334-2).

Les S.E.M. de rénovation urbaine peuvent :

— procéder à toute étude, opération de rénovation, de restauration immobilière ;

— aménager des zones de rénovation urbaine dans le cadre de conventions (convention type annexée au décret n° 60-554 du 1^{er} juin 1960).

C. — *Les S.E.M. de construction.*

Les S.E.M. de construction sont constituées sur le fondement de l'article 4 du décret n° 53-982 du 30 septembre 1953 portant assouplissement des règlements en vue de faciliter la construction et l'entretien d'habitation.

Leur capital social doit être au moins égal à 300.000 F. La participation des collectivités locales ou des groupements de communes ne peut excéder 65 % du capital social.

Les S.E.M. de construction peuvent, pour leur compte propre ou pour le compte des collectivités locales, effectuer toute construction et assurer la location, la vente, la gestion, l'entretien et la mise en valeur des immeubles qu'elles construisent.

2. LES PROBLÈMES POSÉS PAR LA CRÉATION DE SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE FONCIÈRES

Les sociétés d'économie mixte foncières qu'il est proposé d'instituer, auraient pour objet l'acquisition — notamment par expropriation et préemption — l'aménagement de la concession de sols.

La notion d'économie mixte, c'est-à-dire le concours de capitaux publics et privés, semble mal adaptée à ce type d'opération. L'acquisition, l'aménagement et la concession de terrain exigent l'immobilisation de capitaux sur de longues périodes. La préoccupation de rentabilité, à terme relativement court, qu'implique la présence de capitaux privés, semble difficilement conciliable avec la nature même des opérations envisagées.

En outre, la constitution de telles sociétés aboutirait à multiplier encore des opérateurs fonciers qui sont sans doute déjà trop nombreux. La cohérence de la politique foncière n'en serait pas améliorée.

Enfin et surtout, une telle innovation conduirait à un nouveau démembrement des pouvoirs des collectivités locales dans un domaine où cela est particulièrement contestable. L'acquisition — souvent forcée — de terrains doit rester une prérogative exclusive des collectivités publiques, qui, tout au plus, doit pouvoir, dans certaines conditions, être déléguée par celles-ci. Mais, permettre à des sociétés, fussent-elles à capital en majorité public, d'exproprier ou de préempter et de se constituer ainsi un domaine foncier, est excessif.

Les collectivités locales ont les moyens juridiques d'une politique foncière. Il faut maintenant leur en donner les moyens financiers. La création de sociétés d'économie mixte foncières n'est pas une bonne solution.

C'est pourquoi la Commission des Lois propose un **amendement** de suppression du I de l'article 45.

II. — LA GÉNÉRALISATION DE LA CONCESSION DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'Assemblée Nationale a modifié l'article 321-8 *bis* du Code de l'urbanisme afin de concéder plus largement les opérations d'aménagement aux sociétés d'économie mixte dont plus de 50 % du capital est public et aux offices publics d'aménagement et de construction.

Art. 47 à 50.

Ces articles concernent les associations foncières urbaines. Ils modifient, en les abaissant légèrement, les règles de majorités requises pour constituer des « associations autorisées », aménagent la procédure d'autorisation et donnent la possibilité d'accorder le concours du F.A.F.U. à certaines associations.

L'article 48 dans la rédaction du Gouvernement ouvrait la possibilité de délaissement aux propriétaires ayant donné leur accord pour l'institution *d'une association de groupement de parcelles*, mais s'apercevant par la suite qu'ils n'ont ni les moyens de participer à l'opération, ni intérêt à le faire.

L'Assemblée Nationale a ouvert cette possibilité dans tous les types d'associations. La Commission des Lois a estimé cela excessif et vous propose un **amendement** tendant à revenir au texte du Gouvernement.

A l'article 49, la Commission vous propose un **amendement** purement rédactionnel tendant à regrouper deux alinéas.

CHAPITRE VII

Dispositions concernant les formalités administratives relatives à la construction.

Art. 51.

I. — En étendant le champ d'application du permis de construire, le I de cet article met fin à l'exemption légale de ce permis dont bénéficiaient certains travaux.

L'Assemblée Nationale a complété cet article afin de permettre à l'autorité administrative de s'opposer aux opérations de réhabilitation d'immeubles anciens par des constructeurs privés. Ces immeubles font trop souvent, en effet, l'objet d'aménagements contestables et de transactions spéculatives.

La Commission des Lois partage ces préoccupations, mais elle estime que soumettre à permis de construire des travaux intérieurs revient à modifier la nature même du permis de construire qui vise à assurer le respect des règles d'urbanisme et non pas celui des règles

de construction. C'est pourquoi, à l'article 16, la Commission a proposé une autre procédure de contrôle de ces opérations.

En conséquence, elle a adopté à cet article un **amendement** tendant à revenir au texte du Gouvernement.

II. — L'exposé des motifs du projet de loi déclarait :

« ... afin de simplifier les démarches des pétitionnaires, cet article donne au permis de construire valeur d'autorisation au titre des législations autres que celle relative à l'urbanisme, dans le cas où ce permis est délivré après accords des ministres concernés par ces différentes législations. Ainsi, une construction pourra être autorisée par un acte unique même si elle est soumise à d'autres autorisations que le permis de construire. Ce sera le cas notamment pour les travaux sur les immeubles classés, les travaux à réaliser dans les sites naturels, ou dans des espaces boisés classés, les travaux effectués dans les périmètres de protection de l'eau ou dans les polygones d'isolement des établissements militaires... ».

Cependant, cette réforme est incomplète puisque, selon le texte adopté à l'Assemblée Nationale, le permis de construire ne vaut autorisation unique que s'il est délivré *avec l'accord des autres ministres concernés*. Si ceux-ci n'ont pas donné leur accord, le titulaire du permis devra tenter d'obtenir ces autres autorisations.

La Commission des Lois propose une nouvelle rédaction afin que :

— ou bien les autres ministres concernés donnent leur accord *exprès* ou *tacite* et le permis délivré vaut autorisation unique, donc suffisante, pour construire ;

— ou bien un autre ministre concerné ne donne pas son accord et le permis est alors refusé. Le refus pourra être contesté par le pétitionnaire devant les tribunaux administratifs.

Ainsi dans tous les cas le pétitionnaire sera dans une situation claire et n'aura qu'un seul interlocuteur. Les diverses administrations devront se prononcer (accord *exprès* ou *tacite* ou refus) dans les délais d'instruction du permis de construire.

Telles sont les raisons du second **amendement** proposé à cet article 51.

Art. 53.

A cet article l'Assemblée Nationale a ajouté de nouvelles dispositions tendant à donner au préfet le pouvoir de limiter ou d'inter-

dire la construction autour des établissements incommodes et insalubres.

La Commission des Lois approuve ces dispositions mais estime excessif de permettre au préfet d'interdire « toutes activités ». Elle vous propose donc de **supprimer** cette prérogative.

Art. 53 bis (nouveau).

Cet article additionnel vise à interdire au pétitionnaire de demander ultérieurement devant les tribunaux la réparation du préjudice causé par les nuisances dues à des activités agricoles préexistantes.

Les motivations de cet article sont légitimes.

Mais il est contraire au principe de droit de priver une catégorie de personnes du recours devant les tribunaux.

En outre, ces dispositions ne font que rappeler le droit commun tel qu'il résulte de la jurisprudence selon laquelle le fait de s'exposer volontairement à des nuisances constitue une faute ou, à tout le moins, une imprudence qui prive le demandeur du droit à réparation ou diminue la responsabilité de l'auteur des nuisances.

Aussi, la Commission des Lois propose-t-elle la **suppression** de cet article contestable et, pour une large part inutile.

Art. 54.

Cet article précise que les conditions d'exemption du permis de construire, du fait de la faible importance des travaux, seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 54 bis.

Cet article vise à soumettre l'édification des clôtures à autorisation et à des prescriptions spéciales. Il permet même, dans certains cas, et par dérogation à l'article 647 du Code civil, de les interdire.

Il est vrai qu'à certains endroits l'édification de clôtures bouleverse considérablement les paysages et détruit les sites.

Cependant, ces dispositions paraissent excessivement dérogatoires à l'article 647 du Code civil selon lequel tout propriétaire peut clore son héritage bien que cet article tienne compte des réglementations particulières en matière d'urbanisme.

En outre, si les clôtures échappent depuis la loi du 3 janvier 1969 à l'obligation du permis de construire, la législation en matière d'urbanisme donne à l'administration un certain nombre de moyens de contrôle : d'une part dans les sites classés ou inscrits, les clôtures doivent recueillir l'accord du représentant du Secrétariat d'Etat à la culture ou du Ministère de la Qualité de la vie ; d'autre part, l'article 663 du Code civil régit d'une manière générale l'édification des clôtures en faisant référence aux usages constants et reconnus.

Enfin, l'article 110-1 du Code de l'urbanisme donne un fondement légal au contrôle administratif en précisant que les règles générales d'utilisation du sol, en ce qui concerne la clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par les règlements d'administration publique. Ainsi, des règles concernant l'édification de clôtures peuvent être rapidement édictées par voie réglementaire.

C'est pourquoi votre Commission des Lois vous propose un **amendement** tendant à la suppression de cet article contestable et pour une part inutile.

Art. 55.

Cet article supprime le régime de la déclaration préalable instituée par la loi du 31 janvier 1969 et dont les inconvénients — incertitude pour le constructeur et difficultés pour les tiers de former recours — ont été souvent dénoncés.

Art. 56.

Cet article modifie l'article L. 460-2 du Code de l'urbanisme afin de préciser que le certificat de conformité peut n'être pas demandé dans le cas de travaux de faible importance.

Art. 57.

Il s'agit à cet article de transférer dans la partie législative du Code les dispositions concernant la servitude dite de « cour commune ».

CHAPITRE VIII

Dispositions relatives au permis de démolir.

Art. 58.

Cet article institue un permis de démolir et consacre ainsi, au sein même du Code de l'urbanisme, un droit spécial de la démolition qui résulte à l'heure actuelle de multiples dispositions législatives relatives aux immeubles menaçant ruine, à la salubrité publique (art. L. 28 du Code de la santé publique), à la rénovation urbaine, aux monuments historiques et secteurs sauvegardés, et à la protection des locataires.

La Commission des Lois approuve cette unification. Elle propose, en outre, **trois amendements** :

— *au texte de l'article 430-5* qui prévoit que le permis de démolir peut être refusé pour des raisons sociales ou subordonné à l'obligation de relogement, la Commission propose de préciser « ... le relogement dans *certaines conditions*... ». Ainsi pourront être éventuellement imposées des conditions de loyer telles que celles prévues par l'article L. 430-10 adopté par l'Assemblée Nationale, mais dans une manière excessivement rigide ;

— *au texte de l'article 430-8* la Commission propose un amendement symétrique à ceux proposés à l'occasion du permis de construire, afin que l'autorisation de démolir soit bien une autorisation unique et suffisante ;

— la Commission propose la *suppression de l'article L. 430-10* ajouté par l'Assemblée Nationale et qui prévoit, notamment, que s'il y a lieu à relogement le permis de démolir ne sera accordé, lorsque les occupants remplissent certaines conditions de ressource, que si les loyers du local proposé n'excèdent pas celui d'un logement H.L.M. de même consistance. Ces dispositions sont, en effet, excessivement rigides et difficilement applicables. Compte tenu notamment de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation et de la précision que la Commission des Lois a proposé d'apporter aux dispositions de l'article L. 430-5 introduites par le présent projet de loi, l'article L. 430-10 ne paraît pas justifié.

Art. 59.

Il s'agit d'un article de coordination.

CHAPITRE IX

Dispositions diverses.

Art. 60 (nouveau).

En vertu de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme, le permis de construire n'est délivré que si le demandeur s'engage à respecter les règles de construction.

Les modifications apportées à l'article 92 du Code de l'urbanisme vise, en ce qui concerne les locaux à usage d'habitation, à permettre de préciser ces règles, et donc la portée de l'engagement pris, notamment après la construction elle-même.

Art. 61 (nouveau).

Cet article contient les mesures d'harmonisation rendues nécessaires pour les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme ; il abroge les textes devenus inutiles et donne force de loi à la partie législative du Code.

Art. 62 (nouveau).

Cet article vise à rendre effective l'obligation de ravalement des immeubles.

La Commission vous propose un **premier amendement** tendant à remplacer le membre de phrase : « Elles doivent être grattées, repeintes ou badigeonnées... » par l'expression : « Les travaux nécessaires doivent être effectués... ». En effet, l'énumération du texte adopté par l'Assemblée Nationale ne correspond pas toujours aux travaux qui doivent être réalisés. Une formule plus générale semble préférable.

La Commission vous propose un **second amendement** tendant à porter de six mois à un an le délai après lequel le maire peut prescrire

les travaux. Un tel délai semble raisonnable pour permettre au propriétaire de trouver un entrepreneur qui réalise ces travaux au meilleur prix.

Art. 63 (nouveau).

Il s'agit par cet article de porter du 1^{er} juillet 1976 au 31 décembre 1976 le délai dans lequel le comité d'étude, chargé par la loi du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière doit proposer au Parlement les moyens d'améliorer les interventions foncières des collectivités locales, doit remettre ses conclusions.

Cette modification semble nécessaire, compte tenu des délais qui ont été nécessaires pour la mise en place de ce comité.

Art. 64 (nouveau).

Cet article a pour objet de compléter l'article 20 de la loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression d'habitats insalubres. En effet, dans le cas où les immeubles sont compris dans le périmètre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'ils ne sont ni insalubres ni impropres à l'habitation, il est prévu que l'expropriation aura lieu dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1970. Cependant les règles prévues à l'article 18 et concernant l'indemnisation ne sont pas applicables dans ce cas aux propriétaires.

Il convient d'envisager la même exception pour les locataires commerçants qui, n'étant pas visés par l'article 20 de la loi, risqueraient d'être indemnisés selon des règles très strictes.

Tel est l'objet de l'article additionnel inséré par l'Assemblée Nationale qui, cependant, n'est pas allée jusqu'au bout de sa pensée et n'a pas visé les occupants de bonne foi. Aussi, la Commission des Lois propose-t-elle de préciser : « aux locataires et occupants de bonne foi » ce qui comprend aussi bien les locataires de locaux à usage d'habitation que les locataires commerçants. Telle est la raison de l'amendement adopté à cet article.

*
**

Sous réserve de ces observations et amendements, la Commission propose l'adoption du présent projet de loi.

TABLEAU

(Ce tableau ne reproduit que les articles auxquels la Com

Texte en vigueur

Texte présenté par le Gouvernement

(Code de l'urbanisme.)

.....

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

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

Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient 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. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

.....

Art. L. 123-5. — Lorsque l'établissement d'un projet de plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la modification d'un plan approuvé ou d'un plan rendu public a été ordonnée, l'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

Art. 3.

.....

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme des articles L. 110-6 à L. 110-9 ainsi conçus :

« *Art. L. 110-6.* — Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, l'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes

COMPARATIF

(en des Lois saisie pour avis propose des amendements.)

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

Article premier bis (nouveau).

Article premier bis (nouveau).

Il est ajouté à l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme, introduit dans ce code par l'article 22 de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975, un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

Alinéa sans modification.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa précédent. »

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles le contrôle exercé par l'autorité administrative au titre des dispositions du présent Code sur les divisions ou cessions de terrains, peut tenir lieu de la procédure prévue à l'alinéa 3 du présent article. »

Art. 3.

Art. 3.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme des articles L. 111-7 à L. 111-11 ainsi conçus :

Alinéa sans modification.

« Art. L. 111-7. — Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-8 à

« Art. L. 111-7. — Il peut être sursis...

... articles L. 111-9 et

(Code de l'urbanisme.)

La date à laquelle est prescrit l'établissement d'un projet de plan d'occupation des sols ou la date à laquelle est ordonnée la modification d'un plan d'occupation des sols, soit rendu public, soit approuvé, fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

Les dispositions des deux alinéas qui précèdent sont applicables à la modification rendue publique d'un plan approuvé ou d'un plan rendu public.

Art. L. 123-7. — L'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant les périmètres définis à l'article précédent. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

Si, à l'expiration de ce délai, l'autorisation est refusée au propriétaire d'un terrain compris dans le périmètre, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens de l'article L. 123-9.

Art. L. 313-2. — A compter de la décision administrative ou du décret en Conseil d'Etat délimitant un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire. Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pendant la période comprise entre la délimitation et l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent être provisoirement interdits pendant une période qui ne peut excéder deux ans.

L'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer.

Art. L. 421-4. — L'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans l'opération. (Devient dans le texte adopté par l'Assemblée Nationale l'art. L. 111-10.)

« Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. A l'expiration de ce délai, une décision administrative doit, dans les formes et délais requis en la matière et sur simple réquisition de l'intéressé, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation. » (Devient, dans le texte adopté par l'Assemblée Nationale, l'art. L. 111-8, 1^{er} et 4^e alinéas.)

« *Art. L. 110-7.* — Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 110-6, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. » (Devient dans le texte de l'Assemblée Nationale l'art. L. 111-11.)

« *Art. L. 110-8.* — Les propriétaires des terrains auxquels a été opposé un refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol faisant suite à une décision de sursis à statuer intervenue dans les conditions prévues aux articles L. 110-6 et L. 110-7, peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire des travaux publics ou de la déclaration d'utilité publique, de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais mentionnés à l'article L. 123-9. » (Devient dans le texte de l'Assemblée Nationale l'art. L. 111-9.)

« *Art. L. 110-9.* — Lorsqu'une décision de sursis à statuer a été prise au titre des articles L. 110-6, L. 110-7, L. 123-5 (alinéa premier), L. 123-7 ou L. 313-2 (alinéa 2), l'autorité administrative ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que la décision initiale.

« Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement à la décision initiale, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder quatre ans. » (Devient l'art. L. 111-8 2^e et 3^e alinéas.)

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

L. 111-11 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-5 (alinéa premier), L. 123-7 et L. 313-2 (alinéa 2).

« Art. L. 111-8. — Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

« Lorsqu'une décision de sursis à statuer a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité administrative ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

« Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

« Dans les deux mois qui suivent l'expiration du délai de deux ans ou de trois ans, selon le cas, l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation doit statuer. A défaut de décision de sa part dans ce délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

« Art. L. 111-9. — Les propriétaires des terrains auxquels a été opposé un refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol faisant suite à une décision de sursis à statuer intervenue dans les conditions prévues aux articles L. 111-10 et L. 111-11 peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire des travaux publics ou de sa déclaration d'utilité publique, de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 123-9.

« Art. L. 111-10. — Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, l'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans l'opération.

« Art. L. 111-11. — Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été pris en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. »

(Voir art. L. 111-9 ci-dessus.)

Propositions de la Commission

L. 111-10...

... et L. 313-2 (alinéa 2).

« Art. L. 111-8. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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

« Art. L. 111-9. — L'autorité administrative peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

« Art. L. 111-10. — Lorsque des travaux, ...

... prise...

... d'autorisation. »

« Art. L. 111-11. — Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

(Voir l'art. 3 du projet de loi.)

Art. L. 123-1. — Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

En particulier :

1° ils délimitent des zones d'urbanisation en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols et l'existence de zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants ;

2° ils déterminent des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

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

Texte présenté par le Gouvernement

Art. 4.

Sont abrogés :

— les articles L. 421-4 et L. 440-1 du Code de l'urbanisme

— l'article 48 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957.

Art. 5.

Le deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« En particulier :

« 1° Ils délimitent des zones urbaines en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols et l'existence de zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants ;

« 2° Ils déterminent des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

« 3° Ils fixent pour *chacune* des zones visées aux 1° et 2° ci-dessus ou chaque partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, ou des coefficients d'occupation du sol qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise ;

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

Art. 4.

Sans modification.

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux projets d'aménagement,
aux plans d'urbanisme, aux plans d'occupation des sols
et aux secteurs sauvegardés.

Art. 5.

Le deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« En particulier :

« 1° Ils délimitent des zones urbaines en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols *ainsi que les structures agricoles* et l'existence de zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants ;

« 2° Sans modification.

« 3° Ils fixent, pour chaque zone *d'affectation* ou partie de zone, en fonction notamment...

... admise ;

en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire des travaux publics ou de la déclaration d'utilité publique, de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 123-9. »

Art. 4.

L'article 48 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 et l'article L. 440-1 du Code de l'urbanisme sont abrogés.

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux projets d'aménagement,
aux plans d'urbanisme, aux plans d'occupation des sols
et aux secteurs sauvegardés.

Art. 5.

Sans modification.

Sans modification.

1° Sans modification.

2° Sans modification.

3° Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

4° ils précisent le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;

5° ils délimitent les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ;

6° ils fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

7° ils définissent les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

Les règles mentionnées au 7° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Les plans d'occupation des sols peuvent ne contenir qu'une partie des éléments énumérés dans le présent article.

Texte présenté par le Gouvernement

« 3° bis Ils délimitent les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place de bâtiments existant à la date où le plan est rendu public pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 3° ci-dessus ;

« 4° Ils précisent le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables ;

« 5° Ils délimitent les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ;

« 5° bis Ils délimitent les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 6° Ils fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

« 7° Ils définissent les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

« 8° Ils déterminent les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol applicable, pour une même nature de construction, aux parcelles situées dans une zone protégée en raison de la qualité de ses paysages, pourront, avec l'accord de l'autorité administrative, être transférées, en vue de promouvoir un regroupement des constructions, sur d'autres parcelles situées dans un ou plusieurs secteurs de la même zone ; en cas de transfert, la participation prévue au premier alinéa de l'article L. 332-1 n'est pas exigée et la totalité de la parcelle qui est à l'origine du transfert est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire, constatée par acte authentique publié au bureau des hypothèques ; cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« 3° bis Ils délimitent les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées dans la première phrase du 3° ci-dessus ;

« 4° Sans modification.

« 5° Ils délimitent les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;

« 5° bis Sans modification.

« 6° Sans modification.

« 6° bis Ils localisent, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;

« 7° Sans modification. »

« 8° Supprimé. (Voir article 6 bis.)

« 3° bis Ils délimitent...

... être imposé ou autorisé...

... les règles fixées

au 3° ci-dessus ;

« 4° Sans modification. »

« 5° Sans modification. »

FIN 2e

« 5° bis Sans modification.

« 6° Sans modification.

« 7° Sans modification.

« 8° Suppression conforme.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

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 impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.

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.

Art. 18-1. — Lorsqu'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 oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit n'est pas prise

Texte présenté par le Gouvernement

Art. 7.

I. — Le second alinéa de l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, la participation n'est pas due :

« a) En cas d'application du 3° bis de l'article L. 123-1 ;

« b) Dans les zones urbaines, 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 ;

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Art. 6 bis (nouveau).

Il est inséré après l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme un article L. 123-1 bis (nouveau) ainsi rédigé :

« Article L. 123-1 bis (nouveau). — Dans les zones protégées en raison de la qualité de leur paysage, tout en étant normalement constructibles, les plans d'occupation des sols peuvent déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol applicable pour une même nature de construction à un terrain, pourront, avec l'accord de l'autorité administrative, être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone. Dans ces secteurs, il ne peut y avoir dépassement du coefficient d'occupation du sol prévu par le plan que s'il y a effectivement transfert des possibilités de construction équivalentes.

« En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat. »

Art. 7.

I. — Le second alinéa de l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, la participation n'est pas due :

« a) En cas d'application du 3° bis de l'article L. 123-1 ;

« b) Dans les zones urbaines, 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 terrains voisins acceptent de transférer une quantité de leurs possibilités de construction équivalente au dépassement en cause ;

Propositions de la Commission

Art. 6 bis (nouveau).

Supprimé.

Art. 7.

I. — Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« a) Sans modification.

« b) Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

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.

Texte présenté par le Gouvernement

« c) Lorsque le propriétaire a obtenu le transfert des possibilités de construction prévu au 8° de l'article L. 123-1. »

II. — Il est inséré entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme, un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Pour les parcelles grevées d'inscriptions de privilèges ou d'hypothèques, le transfert des possibilités de construction prévu aux b) et c) de l'alinéa précédent, ne peut intervenir qu'après radiation de ces inscriptions, en tant qu'elles grevent lesdites possibilités de construction, cette radiation ne peut être faite qu'avec l'accord des créanciers. »

Art. 9.

I. — L'article L. 123-4 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 123-4. — La révision des plans d'occupation des sols a lieu dans les formes prévues pour leur établissement.

« Toutefois, un plan approuvé peut également être modifié suivant les règles posées aux alinéas 1, 4, 5 et 6 de l'article L. 123-3, à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification ne concerne pas les espaces boisés classés. »

II. — Les deux premiers alinéas de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. L. 123-5. — Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant

Art. L. 123-4. — La modification des plans d'occupation des sols a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction de l'emprise d'un emplacement réservé pour une voie, un ouvrage public ou une installation d'intérêt général, et à condition que ledit emplacement n'ait pas été acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve. A moins que l'autorité compétente ne prescrive l'établissement d'un plan pour les terrains qui faisaient l'objet de la réserve, lesdits terrains sont soumis aux dispositions d'urbanisme régissant la zone dans laquelle ils sont situés.

Art. L. 123-5. — Lorsque l'établissement d'un projet de plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la modification d'un plan approuvé ou d'un plan rendu public a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« c) Lorsque le propriétaire a obtenu le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-1 bis. »

« c) Supprimé.

II. — Sans modification.

II. — Sans modification.

Art. 9.

Art. 9.

I. — Alinéa sans modification.

I. — Sans modification.

« Art. L. 123-4. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« A compter de la décision administrative ordonnant la mise en révision d'un plan d'occupation des sols, il peut être fait une application anticipée des dispositions du plan en cours d'élaboration dans les conditions définies par les décrets prévus à l'article L. 125-1. »

II. — Sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

« Art. L. 123-5. — Lorsque...

...de surseoir
à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8,

(Code de l'urbanisme.)

les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

La date à laquelle est prescrit l'établissement d'un *projet de plan* d'occupation des sols ou la date à laquelle est ordonnée la modification d'un plan d'occupation des sols, *soit rendu public, soit approuvé*, fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

Les dispositions des deux alinéas qui précèdent sont applicables à la modification rendue publique d'un plan approuvé ou d'un plan rendu public.

des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. *En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.*

« L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan d'occupation des sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un plan d'occupation des sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1. »

III. — Le cinquième alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme est abrogé.

IV. — Dans le cas où la modification d'un plan d'occupation des sols rendu public a été ordonnée, avant la publica-

Art. 11.

I. — La première phrase du premier alinéa de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme est modifiée comme suit :

« Le propriétaire de tout ou partie d'un *emplacement* réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel *l'emplacement* a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai maximum de deux ans à compter du jour de la demande. »

Art. L. 123-9. — Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain dans un délai maximum de trois ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L. 123-5 et L. 123-7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

sur les demandes d'autorisation concernant des constructions...
... du
futur plan.

Alinéa sans modification.

III. — Sans modification.

III. — Sans modification.

IV. — Sans modification.

IV. — Sans modification.

Art. 11.

Art. 11.

I. — La première phrase du premier alinéa de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme est modifiée comme suit :

I. — Alinéa sans modification.

« Le propriétaire de tout ou partie d'un terrain bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai maximum de deux ans à compter du jour de la demande. »

« Le propriétaire de tout ou partie d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en application de l'article L. 123-1 (6°) peut,...

... dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande. »

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis à concurrence du montant du prix du terrain au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

.....

Art. L. 313-1. — Des secteurs dits « Secteurs sauvegardés » lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles, peuvent être créés et délimités :

a) Par décision de l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées ;

b) Par décret en Conseil d'Etat, en cas d'avis défavorable de la ou d'une des communes intéressées.

Texte présenté par le Gouvernement

II. — La deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme est modifiée et complétée comme suit :

« Ce prix est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le plan d'occupation des sols. »

.....

Art. 15.

I. — Le deuxième alinéa de l'article L. 313-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les alinéas suivants :

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

II. — Sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

« Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé...

... des sols. »

III. — *Le troisième alinéa de l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme est complété comme suit :*

III. — Sans modification.

« S'il n'a pas été procédé à l'acquisition dans le délai mentionné à l'alinéa premier et que le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers un mois après la mise en demeure de procéder à la levée de la réserve adressée au Préfet par le propriétaire. »

Art. 15.

Art. 15.

I. — Le deuxième alinéa de l'article L. 313-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les alinéas suivants :

I. — Alinéa sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Dans les secteurs sauvegardés, il est établi, par décret en Conseil d'Etat, un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur.

Art. L. 313-2. — A compter de la décision administrative ou du décret en Conseil d'Etat délimitant un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à l'autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire. Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pendant la période comprise entre la délimitation et l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent être provisoirement interdits pendant une période qui ne peut excéder deux ans.

L'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer.

Texte présenté par le Gouvernement

« Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives relatives aux plans d'occupation des sols, à l'exception de celles des articles L. 123-3 (alinéas 5 et 6), L. 123-4, L. 123-6, L. 123-8 et L. 130-2 (alinéas 2, 3 et 4). L'approbation d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat.

« Le plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles *qui ne doivent pas faire l'objet de démolition, d'enlèvement, de modification ou d'altération* ainsi que l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

« La révision des plans de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, un plan approuvé peut également être modifié par décision de l'autorité administrative prise après enquête publique et délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale *et que la modification ne concerne pas les espaces boisés classés.* »

II. — Le deuxième alinéa de l'article L. 313-2 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« Pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent être provisoirement interdits pendant une période qui ne peut excéder deux ans. »

III. — Il est ajouté un alinéa à l'article L. 313-15 du Code de l'urbanisme ainsi rédigé :

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives relatives aux plans d'occupation des sols, à l'exception de celles des articles L. 123-3 (alinéas 1, 5 et 6), L. 123-4, L. 123-6, L. 123-8 et L. 130-2 (alinéas 2, 3 et 4). L'approbation d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat.

« Le plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, ainsi que l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

« La révision des plans de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, un plan approuvé peut également être modifié par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'urbanisme et du Ministre chargé de l'architecture après enquête publique, avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés et délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale.

« L'élaboration du plan de sauvegarde devra être faite dans le délai de trois ans à compter de la décision administrative ou du décret en Conseil d'Etat délimitant un secteur sauvegardé. »

II. — Le deuxième alinéa de l'article L. 313-2 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« Pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer pour une période qui ne peut excéder deux ans. »

III. — Il est ajouté à l'article L. 313-15 du Code de l'urbanisme un alinéa ainsi rédigé :

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

II. — Alinéa sans modification.

« Pendant la période...

... d'un sursis à statuer dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8. »

III. — Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Art. L. 313-15. — Un règlement d'administration publique fixe les conditions d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles s'appliquent la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 sur les sites, dans le cas où des immeubles relevant de l'une ou de l'autre des législations sont compris dans les secteurs sauvegardés.

Art. L. 313-3. — Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés sont réalisées conformément aux dispositions ci-après.

Ces opérations peuvent être décidées et exécutées soit dans les conditions fixées par les articles R. 312-1 à R. 312-13 relatifs à la rénovation urbaine, soit à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires groupés ou non en association syndicale.

Dans ce cas, ce ou ces propriétaires y sont spécialement autorisés dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique qui précisera notamment les engagements exigés d'eux quant à la nature et à l'importance des travaux.

Les immeubles acquis par l'organisme de rénovation ne peuvent, après restauration, être cédés de gré à gré qu'aux conditions d'un cahier des charges type approuvé par décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 313-4. — Les opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un ensemble d'immeubles lorsque ces opérations sont réalisées à l'intérieur d'un périmètre fixé par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme après enquête publique et sur avis favorable de la ou des communes intéressées sont également réalisées conformément aux dispositions de l'article L. 313-3.

Texte présenté par le Gouvernement

« Ce règlement fixe les conditions particulières d'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur. »

IV. — La date d'entrée en vigueur des dispositions du présent article sera fixée par un règlement d'administration publique.

Art. 16.

I. — La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 313-3 du Code de l'urbanisme est remplacée par le texte ci-après :

« Ces opérations peuvent être décidées et exécutées soit dans les conditions fixées par les dispositions relatives à la rénovation urbaine, soit à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires groupés ou non en association syndicale. »

II. — L'article L. 313-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 313-4.* — Les opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un ensemble d'immeubles, lorsque ces opérations sont entreprises à l'intérieur d'un périmètre fixé par décision de l'autorité administrative prise après enquête publique et sur avis favorable de la ou des communes intéressées, sont réalisées, soit conformément aux dispositions de l'article L. 313-3, soit dans les conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« Ce règlement fixe les conditions particulières d'élaboration et de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur. »

IV. — Sans modification.

Art. 16.

I. — Sans modification.

II. — Sans modification.

IV. — Sans modification.

Art. 16.

I. — Sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

« Art. L 313-4. Alinéa sans modification.

« Dans les communes de plus de 30.000 habitants les travaux exécutés sur les immeubles d'habitation qui affectent plus de la moitié de leur surface et modifient leur distribution intérieure sont soumis à l'autorisation spéciale prévue à l'ar-

Texte en vigueur

Texte présenté par le Gouvernement

(Code de l'urbanisme.)

.....

Art. L. 315-1. — En cas d'inobservation de la réglementation applicable aux lotissements, la nullité des ventes et locations concernant les terrains compris dans un lotissement peut être prononcée à la requête des propriétaires ou du préfet aux frais et dommages du lotisseur et ce sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu. Toutefois, les ventes et locations des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées.

Art. L. 315-4. — Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité administrative peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

La décision de l'autorité administrative est prise après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

.....

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 :

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

Art. 17 bis (nouveau).

Il est inséré à l'article L. 315-1 du Code de l'urbanisme un premier alinéa ainsi rédigé :

« Les règles générales applicables aux opérations ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments sont déterminées par les dispositions du présent chapitre et par un décret en Conseil d'Etat. »

Art. 17 ter (nouveau).

Il est ajouté à l'article L. 315-4 du Code de l'urbanisme deux alinéas supplémentaires ainsi rédigés :

« Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de trente ans et comporte au moins cent lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision administrative affichée en mairie et publiée dans au moins deux journaux locaux.

« Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation. »

Art. 17 quinquies (nouveau).

Il est inséré, après l'alinéa 7° de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme, le nouvel alinéa suivant :

ticle L. 313-3 alinéa 2 même si ces immeubles ne sont pas compris dans un périmètre de restauration immobilière ou dans un secteur sauvegardé. »

Art. 17 bis (nouveau).

Alinéa sans modification.

« Les règles générales...
... la division d'une ou
plusieurs...

... Conseil d'Etat. »

Art. 17 ter (nouveau).

Alinéa sans modification.

« Dans le cas...
... depuis plus de
vingt ans et comporte au moins cinquante lots,...

... journaux locaux.

Alinéa sans modification.

Art. 17 quinquies (nouveau).

Supprimé.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

1° Des cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages 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 ;

7° Du montant du versement résultant du déplacement du plafond légal de densité.

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

CHAPITRE III

Dispositions tendant à renforcer la protection de la nature.

Art. 18.

Art. L. 130-1. — Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« 8° des contributions demandées pour la réalisation par la collectivité publique ou son concessionnaire de parcs de stationnement, lorsque ceux-ci ne peuvent être réalisés par le constructeur, selon des modalités d'assiette, de recouvrement et d'affectation qui seront définies par un décret en Conseil d'Etat. »

CHAPITRE III

Dispositions tendant à renforcer la protection de la nature.

Art. 18.

CHAPITRE III

Dispositions tendant à renforcer la protection de la nature.

Art. 18.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abat-tages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, *sauf s'il est fait application des dispositions des Livres I^{er} et II du Code forestier ou d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963.*

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

Art. L. 130-2. — Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, *l'Etat, les communes ou les établissements publics* ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le terri-

Texte présenté par le Gouvernement

I. — Au premier alinéa de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme, les mots : « ...l'Etat, les communes ou les établissements publics » sont remplacés par les mots : « ...l'Etat, les départements, les communes ou les établissements pu-blics ».

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

IA. — Après les mots « autorisation préalable », le quatrième alinéa de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« sauf dans les cas suivants :

« — s'il est fait application des dispositions des Livres I et II du Code forestier ;

« — s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;

« — si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du Centre régional de la propriété forestière. »

IA. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« — Sans modification.

« — s'il est procédé à des coupes d'éclaircies de peuplements en place, effectuées dans des conditions assurant la reconstitution du couvert initial, huit ans au plus tard après la coupe. »

Texte en vigueur

Texte présenté par le Gouvernement

(Code de l'urbanisme.)

toire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Art. L. 130-3. — Les communes ou les établissements publics ayant acquis dans les conditions prévues à l'article L. 130-2 la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

II. — Au premier alinéa de l'article L. 130-3 du Code de l'urbanisme, les mots : « ... les communes ou les établissements publics » sont remplacés par les mots : « ... l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ».

III. — L'article L. 130-4 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 130-4. — Lorsque des terrains ont été classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958, par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets, les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 leur sont applicables. »

Art. L. 130-4. — Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ce décret.

Art. 25.

I. — L'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 143-1. — Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un projet d'aménagement approuvé, d'un plan d'urbanisme approuvé, ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, et qui ne sont pas comprises dans un périmètre sensible, l'autorité administrative peut, sur la demande ou après avis de l'organe délibérant de la commune ou du groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme intéressé et après enquête publique, instituer des zones de protection des paysages.

« Dans ces zones l'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions architecturales et à des règles particulières, mentionnées par la décision administrative de création. Ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire ou celle d'exécuter certains travaux ou installations affectant l'utilisation du sol et, pour les bois, forêts ou parcs,

Art. L. 143-1. — Dans les communes où ne sont pas appliquées les dispositions d'un projet d'aménagement communal ou intercommunal, l'autorité administrative peut, après avis des collectivités locales intéressées, déterminer des « zones d'architecture imposées » où l'emploi de certains matériaux ou de certaines couleurs peut être soit interdit, soit réglementé.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

II. — L'article L. 130-3 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 130-3. — Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

III. — Après les mots « du 31 décembre 1958 », l'article L. 130-4 du Code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« , par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets. »

Art. 25.

I. — L'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 143-1. — Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un projet d'aménagement approuvé, d'un plan d'urbanisme approuvé, ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, notamment dans celles qui font l'objet d'un aménagement rural, l'autorité administrative peut, sur la demande ou après avis de l'organe délibérant de la commune ou du groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme intéressés et, si elle existe, après avis de la commission du plan d'aménagement rural, instituer, après enquête publique, des zones de protection de l'espace rural, des activités agricoles et des paysages.

« Dans ces zones, l'occupation et l'utilisation du sol, à l'exception des travaux visant à l'amélioration des exploitations agricoles et forestières, sont soumises à des prescriptions architecturales et à des règles particulières mentionnées par la décision administrative de création. Ces règles peuvent comporter, après avis ou sur proposition de la commission

II. — Sans modification.

III. — Sans modification.

Art. 25.

I. — Conforme.

« Art. L. 143-1. — Dans les communes ou parties de communes qui ne sont pas dotées...

..., des zones de protection des paysages, de l'espace rural et des activités agricoles.

Dans ces zones...

... de création. Ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire...

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Art. L. 160-1. — En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées soit à l'article L. 124-1, soit à l'article L. 150-1 (2^e alinéa), ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus.

Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également en cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 110-1 et L. 110-3 ainsi que par les règlements pris pour leur application.

Texte présenté par le Gouvernement

rendre applicable le régime des espaces boisés classés prévus par l'article L. 130-1 et les textes pris pour son application.

« Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit sur un territoire couvert par une zone de protection des paysages, l'acte rendant public le plan d'occupation des sols met fin, pour le territoire qu'il concerne, à l'existence de la zone. *Les prescriptions architecturales et les règles particulières peuvent être reprises, en tout ou partie, dans le règlement du plan d'occupation des sols.* »

II. — Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 143-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 143-2.* — Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application de l'article L. 143-1. »

CHAPITRE IV

Sanctions et servitudes.

Art. 26.

Le deuxième alinéa de l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :

« a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 110-1 et L. 110-3 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;

« b) En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 130-1, sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;

« c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-3 à l'intérieur des périmètres sensibles ;

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

visée à l'article 1^{er} bis du Code rural, l'interdiction de construire ou de démolir ou celle d'exécuter certains travaux ou installations affectant l'utilisation du sol et, pour les bois, forêts ou parcs, rendre applicable le régime des espaces boisés classés prévu par l'article L. 130-1 et les textes pris pour son application.

... pris pour

« Toutefois, les coupes et abattages d'arbres seront dispensés de l'autorisation prévue au quatrième alinéa de l'article L. 130-1, à l'exception de celles des coupes rases qui ne constituent pas un mode normal d'exploitation.

son application.

Alinéa sans modification.

« Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit sur un territoire couvert par une zone de protection de l'espace rural, des activités agricoles et des paysages, l'acte rendant public le plan d'occupation des sols met fin pour le territoire qu'il concerne à l'existence de la zone. »

« Lorsque...

... par une zone de protection des paysages, de l'espace rural et des activités agricoles, l'acte...

... de la zone. »

II. — Sans modification.

II. — Sans modification.

CHAPITRE IV

Sanctions et servitudes.

CHAPITRE IV

Sanctions et servitudes.

Art. 26.

Art. 26.

Le deuxième alinéa de l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Alinéa sans modification.

« Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :

Alinéa sans modification.

« a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 et L. 111-3 ainsi que par les règlements pris pour leur application.

« a) Sans modification.

« b) Sans modification.

« b) Sans modification.

« c) Sans modification.

« c) Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Art. 160-1. — En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées soit à l'article L. 124-1, soit à l'article L. 150-1 (2^e alinéa), ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus.

Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également en cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 110-1 et L. 110-3 ainsi que par les règlements pris pour leur application (1).

Texte présenté par le Gouvernement

« d) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux règles particulières édictées dans une zone de protection des paysages en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2). »

Art. 29.

I. — Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 123-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-10.* — Dans les communes, parties de communes ou ensemble de communes dotés d'un plan d'occupation des sols, celles des servitudes affectant l'utilisation du sol qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat ne peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste, le délai d'un an court à compter de cette publication. »

Art. 34.

I. — Il est ajouté à l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits, se proposant par ses statuts d'agir pour la protection et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

« d) Sans modification.

Art. 29.

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 123-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-10. — Les plans d'occupation des sols doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

« Seules les servitudes ainsi annexées peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication. »

Art. 34.

I. — Il est ajouté à l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Toute association reconnue d'utilité publique à la date des faits, ...

... défendre. »

Propositions de la Commission

« d) En cas d'exécution...
... en infraction aux prescriptions ou aux règles...

... L. 143-1

(alinéa 2). »

Art. 29.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 123-10. — Alinéa sans modification.

« Après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas...

... de cette publication. »

Art. 34.

I. — Alinéa sans modification.

« Sans préjudice de la faculté d'exercer les droits reconnus à la partie civile ayant subi un préjudice direct, toute association, soit reconnue d'utilité publique, soit régulièrement déclarée depuis cinq ans au moins à la date des faits, se proposant par ses statuts d'agir pour la protection et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement, peut intervenir comme partie civile à l'occasion des poursuites exercées par le Ministère public en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Art. L. 480-1. — Les infractions aux dispositions des titres I^{er}, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le Ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Art. L. 480-2. — L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L. 480-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêt motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsqu'aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Texte présenté par le Gouvernement

II. — Il est ajouté à l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme un cinquième alinéa ainsi rédigé :

« Toute association remplissant les conditions fixées par l'article L. 160-1 (3^e alinéa) peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa 1 du présent article et portant un préjudice *direct* ou indirect à l'intérêt collectif de ses membres. »

III. — Le premier alinéa de l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

II. — Sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

« Toute association remplissant les conditions fixées par l'article L. 160-1 (3^e alinéa) peut, *sans préjudice des droits reconnus à la partie civile ayant subi un préjudice direct, intervenir comme partie civile à l'occasion des poursuites exercées par le ministère public* en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article et portant un préjudice indirect aux intérêts collectifs *qu'elle a pour objet de défendre.* »

III. — Sans modification.

III. — Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L. 480-1 qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du préfet de prendre dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues au présent article. Dans ce cas, le préfet reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

Art. L. 480-2. (Voir article ci-dessus.)

Texte présenté par le Gouvernement

Art. 35.

I. — Le neuvième alinéa de l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du préfet de prendre dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues aux précédents alinéas. »

II. — Il est ajouté à l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme un dixième alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas de constructions sans permis de construire ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution du permis de construire, le maire prescrira par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au Ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le préfet prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au Ministère public. »

III. — Il est ajouté à l'article L. 480-2 du Code de l'urbanisme un onzième alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas où le préfet fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par les alinéas 9 et 10 du présent article, il reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

Art. 35.

I. — Sans modification.

II. — Sans modification.

Art. 35.

I. — Alinéa sans modification.

« Les pouvoirs...

... une mise en demeure *adressée à celui-ci et restée sans résultat...*

... aux précédents alinéas. »

II. — Alinéa sans modification.

« Dans le cas...

...
une mise en demeure *adressée à celui-ci et restée sans résultat...*

... ministère public. »

III. — Sans modification.

(Code de l'urbanisme.)

Art. 38.

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 480-13 ainsi rédigé :

« *Art. L. 480-13.* — Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal judiciaire *au versement d'une indemnité du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme* ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux. »

CHAPITRE V

Dispositions relatives aux zones d'aménagement
et aux réserves foncières.

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.

Art. 40.

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

« *Art. L. 214-1.* — En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption ou son délégué au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par celui-ci ou six mois après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

Art. 38.

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 480-13 ainsi rédigé :

« Art. L. 480-13. — Lorsqu'une construction a été édiflée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal judiciaire à la réparation du préjudice causé par la méconnaissance des règles d'urbanisme...

...travaux. »

Art. 38 bis (nouveau).

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 480-14 ainsi rédigé :

« Art. L. 480-14. — Il est institué une servitude de passage public sur les parcelles situées sur le littoral. Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités d'application du présent article. »

CHAPITRE V

Dispositions relatives aux zones d'aménagement, aux zones d'intervention foncière et aux réserves foncières.

Art. 39 A.

La première phrase du dernier alinéa de l'article L. 212-2 du Code de l'urbanisme est complétée par les mots :

« soit à un office public d'aménagement et de construction, soit à un office public d'habitations à loyer modéré à compétence étendue. »

Art. 40.

I. — Il est ajouté à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme un d ainsi rédigé :

Art. 38.

Conforme.

« Art. L. 480-13. — Lorsqu'une construction...
... par un tribunal de l'ordre judiciaire...

...travaux. »

Art. 38 bis (nouveau).

Supprimé.

CHAPITRE V

Dispositions relatives aux zones d'aménagement, aux zones d'intervention foncière et aux réserves foncières.

Art. 39 A.

Le premier alinéa de l'article L. 212-2 du Code de l'urbanisme est complété par les mots :

Alinéa sans modification.

Art. 40.

I. — Il est ajouté...
...un d) et un e) ainsi rédigés :

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Art. L. 211-4. — Ne sont pas soumis à ce droit de préemption :

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

Art. L. 211-5. — Ce droit de préemption n'est pas non plus applicable.

a) A l'aliénation d'un lot constitué par un seul local à usage d'habitation ou d'un lot constitué par un des locaux accessoires, compris dans un immeuble bâti qui est régi, soit en conséquence du partage d'une société d'attribution, soit depuis plus de dix ans, par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation et des locaux qui lui sont accessoires.

Toutefois les immeubles visés au présent article sont soumis au droit de préemption lorsqu'ils sont situés à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre.

Texte présenté par le Gouvernement

« A défaut de paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien cesse d'être soumis au droit de préemption et il est, sur sa demande, rétrocédé au propriétaire. »

« d) Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée. »

II. — Le a) de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) à l'aliénation d'un lot constitué par un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel ainsi qu'à celle d'un ou des locaux qui lui sont accessoires à la condition qu'ils soient compris dans un immeuble bâti composé d'appartements qui a fait l'objet depuis plus de dix ans d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques ou auquel le statut de la copropriété est applicable à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution ; »

III. — Le début du deuxième alinéa de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« Toutefois, les biens visés au présent article... (Le reste sans changement.) »

« d) Les immeubles...

... prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil. »

« e) Les parts ou actions de sociétés visées au titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement. »

II. — Le a) et le b) de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme sont...
... suivantes :

« a) à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment dont la propriété est répartie ou destinée à être répartie entre plusieurs personnes à la condition que cet immeuble ait fait l'objet d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans au bureau des hypothèques ou que le statut de la copropriété lui soit applicable par suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution. »

« b) à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ».

III. — Le début du deuxième alinéa de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme est modifié ainsi qu'il suit :

« Toutefois, le droit de préemption est applicable lorsque les immeubles visés au a) et au b) du présent article sont situés... »

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

.....

Art. L. 221-2. — La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires et qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant préavis d'un an au moins.

.....

Texte présenté par le Gouvernement

.....

Art. 43.

Il est ajouté au Code de l'urbanisme des articles L. 311-2 à L. 311-5 ainsi rédigés :

« *Art. L. 311-2.* — A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme.

« *Art. L. 311-3.* — Lorsqu'un terrain est compris dans une zone d'aménagement concerté, il ne pourra être fait application de la procédure de rétrocession prévue aux articles L. 212-7 (alinéa premier), L. 213-1 (alinéa 5) et L. 213-2 (alinéa 2).

« *Art. L. 311-4.* — Il est établi dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement de zone conforme aux orientations du schéma directeur s'il en existe un. Ce plan est approuvé par l'autorité administrative après enquête

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

IV. — *Les dispositions du présent article ont un caractère interprétatif.*

Art. 41 bis (nouveau).

Art. 41 bis (nouveau).

I. — *Le troisième alinéa de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :*

I. — Sans modification.

« *Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant un préavis de dix-huit mois au moins.* »

II. — Les dispositions...

II. — *Les dispositions du paragraphe I ci-dessus sont applicables aux contrats de concession qui ont été conclus antérieurement à la publication de la présente loi au Journal officiel sauf si l'autorité concédante a notifié son intention de mettre un terme au contrat antérieurement au 1^{er} mars 1976.*

... antérieurement à la date de cette publication.

Art. 43.

Art. 43.

Il est ajouté au Code de l'urbanisme des articles L. 311-2 à L. 311-4 ainsi rédigés :

Alinéa sans modification.

« *Art. L. 311-2. — Sans modification.*

« *Art. L. 311-2. — A l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication de l'acte...*

« *Art. L. 311-3. — Sans modification.*

... Code de l'urbanisme.

« *Art. L. 311-3. — Sans modification.*

« *Art. L. 311-4. — Sans modification.*

« *Art. L. 311-4. — Sans modification.*

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

CHAPITRE PREMIER

Société d'économie mixte et établissements publics.

Art. L. 321-1. — L'aménagement de zones industrielles nécessitant des opérations foncières et des travaux d'équipement ou de construction intéressant plusieurs collectivités, établissements ou services publics et mettant en œuvre diverses sources de financement peut être confié à un établissement public ou à une société d'économie mixte.

Texte présenté par le Gouvernement

publique et avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Il comporte tout ou partie des éléments énumérés aux articles L. 123-1 et L. 130-1.

« Le plan d'aménagement de zone approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol.

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux établissements publics d'aménagement et aux associations syndicales.

Art. 45.

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

« *Chapitre premier.* — Sociétés d'économie mixte et établissements publics.

« *Section I.* — Aménagement d'agglomérations nouvelles, de zones d'aménagement concerté ou de zones d'activités.

« *Art. L. 321-1.* — L'aménagement d'agglomérations nouvelles, de zones d'aménagement concerté, ou de zones d'activités peut être concédé à des sociétés d'économie mixte, ou réalisé par des établissements publics qui sont soumis aux dispositions du présent chapitre.

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux établissements publics d'aménagement et aux associations syndicales.

Art. 45.

I. — Dans le titre II du Livre III de la première partie (législative) du Code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III. — Sociétés d'économie mixte foncières.

« Art. L. 323-1. — L'acquisition et l'aménagement de terrains et leur concession à des constructeurs de logements sociaux ou d'installations commerciales ou professionnelles peuvent être réalisés par des sociétés d'économie mixte foncières dont plus de la moitié du capital est détenu par des personnes morales de droit public et dont les statuts comportent des clauses types fixées par décret en Conseil d'Etat. »

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

« Chapitre premier. — Sociétés d'économie mixte. — Etablissements publics d'aménagement. — Offices publics d'aménagement et de construction. — Offices publics d'HLM à compétence étendue.

« Section I. — Aménagement d'agglomérations nouvelles de zones d'activités, de zones d'aménagement concerté, de zones d'habitations, de lotissements, de zones de rénovation urbaine ou de restauration immobilière et de résorption de l'habitat insalubre.

« Art. L. 321-1. — L'aménagement d'agglomérations nouvelles, de zones d'aménagement concerté, de lotissements, de zones de rénovation urbaine, de zones de restauration immobilière ou des zones de résorption de l'habitat insalubre peut être confié à des sociétés d'économie mixte ou réalisé par des établissements publics, soumis aux dispositions du

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux établissements publics d'aménagement et aux associations syndicales.

Art. 45.

I. — Supprimé.

II. — Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

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

Art. R. 321-2. — Les établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et R. 321-1 ont un caractère industriel et commercial. Ils sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Art. R. 321-3. — Ces établissements sont créés par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Economie et des Finances, après avis du ou des conseils généraux intéressés et après consultation de conseils municipaux intéressés.

Toutefois lorsque leur zone d'activité territoriale s'étend sur plus de 100 communes, ces établissements sont créés par décret en Conseil des Ministres pris sur le rapport des Ministres désignés à l'alinéa précédent, après consultation des conseils généraux intéressés.

Art. R. 321-4. — Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale et, éventuellement, sa durée. Il fixe son statut, notamment en ce qui concerne la composition du conseil d'administration, la désignation du président, celle du directeur, les pouvoirs du conseil d'administration, du président et du directeur et, le cas échéant, les conditions de représentation à l'assemblée prévue à l'article R.321-5 des collectivités et établissements publics intéressés.

Art. R. 321-5. — (1^{er} alinéa) Lorsque en raison de leur nombre, les collectivités locales et, le cas échéant, les établissements publics intéressés aux opérations et travaux entrant dans l'objet de l'établissement ne peuvent être tous représentés directement au conseil d'administration, ceux d'entre eux qui ne le sont pas groupés en une assemblée spéciale.

(3^e alinéa) Elle entend le compte rendu de l'activité du conseil d'administration. Elle donne son avis sur les prévisions budgétaires, sur les comptes et sur l'orientation générale de l'activité de l'établissement. Elle élit des représentants au conseil d'administration.

Art. R. 321-6. — (1^{er} alinéa) Le conseil d'administration doit être composé, à concurrence de la moitié au moins, de membres représentant les collectivités et établissements publics intéressés. Ces membres sont désignés par ces collectivités et établissements ou, dans le cas prévu à l'article R.321-5, par l'assemblée prévue audit article.

Texte présenté par le Gouvernement

« *Section II.* — Modalités de constitution et de fonctionnement des établissements publics.

« *Art. L. 321-2.* — Les établissements publics créés en application de l'article L. 321-1 ont un caractère industriel et commercial. Ils sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

« *Art. L. 321-3.* — Ces établissements sont créés par décret en Conseil d'Etat après avis du ou des conseils généraux et des conseils municipaux intéressés.

« Toutefois, lorsque leur zone d'activité territoriale s'étend sur plus de cent communes, le décret de création est pris en Conseil d'Etat et en Conseil des Ministres, après avis des conseils généraux intéressés.

« *Art. L. 321-4.* — Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale et, éventuellement, sa durée. Il fixe son statut, notamment en ce qui concerne la composition du conseil d'administration, la désignation du président, celle du directeur, les pouvoirs du conseil d'administration, du président et du directeur et, le cas échéant les conditions de représentation à l'assemblée spéciale prévue à l'article L.321-5 des collectivités et, le cas échéant, les conditions de représentation à l'as-

« *Art. L. 321-5.* — Lorsque en raison de leur nombre, les collectivités locales et, le cas échéant, les établissements publics intéressés aux opérations et travaux entrant dans l'objet de l'établissement ne peuvent être tous représentés directement au conseil d'administration, ceux d'entre eux qui ne le sont pas groupés en une assemblée spéciale.

« Cette assemblée élit des représentants au conseil d'administration.

« *Art. L. 321-6.* — Le conseil d'administration doit être composé, à concurrence de la moitié au moins, de membres représentant les collectivités et établissements publics intéressés.

Texte présenté par le Gouvernement

Propositions de la Commission

présent chapitre. *Les services complémentaires nécessaires à la qualité de la vie peuvent être confiés aux mêmes personnes morales.*

« *Section II.* — Alinéa sans modification.

« *Art. L. 321-2.* — Sans modification.

« *Art. L. 321-3.* — Sans modification.

« *Art. L. 321-4.* — Sans modification.

« *Art. L. 321-5.* — Sans modification.

« Cette assemblée élit des représentants au conseil d'administration. *Si l'assemblée spéciale ne désigne pas ses représentants au conseil d'administration de l'établissement, cette désignation peut être opérée par décision de l'autorité administrative.*

« *Art. L. 321-6.* — Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

(2^e alinéa) Les membres du conseil d'administration peuvent être suspendus de leur fonction par l'autorité chargée du contrôle de l'établissement en vertu de l'article R. 321-9. Ils peuvent être révoqués par arrêté interministériel. Le conseil d'administration peut être dissous par décret en Conseil d'Etat.

Art. R. 321-10. — Les prévisions budgétaires sont adressées pour approbation avant le 1^{er} octobre de chaque année à l'autorité chargée du compte qui doit statuer avant le 15 décembre.

Les projets d'emprunt sont soumis à la même approbation.

Art. R. 321-11. — (1^{er} alinéa) Les délibérations déterminant les opérations à entreprendre par l'établissement ou fixant les modalités générales de leur réalisation ne sont exécutoires qu'après approbation par l'autorité du contrôle.

Art. R. 321-12. — Dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article R. 321-3 il peut être dérogé aux dispositions relatives à la nomination de l'agent comptable, au contrôle exercé sur l'établissement public, à la constitution de l'assemblée spéciale et à la désignation des représentants des collectivités locales au conseil d'administration, qui devront être choisis par des assemblées ou des élus de ces collectivités suivant les modalités fixées par le décret créant l'établissement.

Texte présenté par le Gouvernement

« Les membres du conseil d'administration peuvent être suspendus de leurs fonctions par l'autorité chargée du contrôle de l'établissement. Il peuvent être révoqués par arrêté interministériel. Le conseil d'administration peut être dissous par décret motivé pris en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 321-7.* — Les prévisions budgétaires, les projets d'emprunt et les délibérations déterminant les opérations à entreprendre par l'établissement ou fixant les modalités générales de leur réalisation sont soumis à l'approbation de l'autorité chargée du contrôle.

« *Art. L. 321-8.* — Dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 321-3, il peut être dérogé aux dispositions relatives au contrôle exercé sur l'établissement public, à la constitution de l'assemblée spéciale et à la désignation des représentants des collectivités locales au conseil d'administration, qui devront être choisis par des assemblées ou des élus de ces collectivités suivant les modalités fixées par le décret créant l'établissement.

« Art. L. 321-7. — Sans modification.

« Art. L. 321-8. — Sans modification.

« Section III. — Concession des opérations d'aménagement.

« Art. L. 321-8 bis. — Les opérations visées à l'art. L. 321-1 peuvent être concédées ou confiées par voie de convention à des sociétés d'économie mixte dont plus de 50 % du capital est détenu par des personnes morales de droit public et dont les statuts comportent des clauses types fixées par décret en Conseil d'Etat, lorsque l'aménagement de ces zones est conforme à leur objet social. Elles sont assujetties aux dispositions du présent chapitre.

« Ces opérations peuvent aussi être concédées aux offices publics d'aménagement et de construction et aux offices publics d'habitation à loyer modéré à compétence étendue qui restent soumis à leurs règles de fonctionnement propre. Elles peuvent être également confiées à ces organismes par voie de convention ainsi qu'aux autres organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

« En outre, l'aménagement de zones d'activités peut être concédé aux sociétés d'économie mixte susvisées, aux offices publics d'aménagement et de construction, aux offices publics d'H.L.M. à compétence étendue, ou réalisé par les établissements publics visés au premier alinéa du présent article. Il peut également être confié à ces organismes par voie de convention. »

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Art. L. 322-5. — Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine autorisée et n'ayant pas concouru à la présentation de la demande d'autorisation peuvent, dans le délai d'un mois à partir de la publication de la décision administrative autorisant l'association, délaisser ces immeubles moyennant indemnité. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur l'immeuble délaissé, soit avant la publication au bureau des hypothèques de l'acte de délaissement, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés suivant les prescriptions des articles 2108 et 2109 du Code civil, sont reportés sur l'indemnité de délaissement, compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu.

Si l'indemnité fixée à l'amiable est inférieure au total des créances pour le recouvrement desquelles il a été pris inscription, les créanciers inscrits peuvent exiger que l'indemnité acceptée par leur débiteur soit soumise au juge.

Le délaissement des biens des absents est valablement opéré par les envoyés en possession provisoire après autorisation du tribunal de grande instance donnée sur simple requête, le ministère public entendu.

Art. L. 322-6. — Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article L. 322-2, l'association :

a) Détermine les bâtiments ou les ouvrages dont la destruction est indispensable au remembrement ou au regroupement

Texte présenté par le Gouvernement

« Art. L. 321-9. — Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

Art. 48.

Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article L. 332-5 du Code de l'urbanisme, l'alinéa suivant :

« Lorsque l'association a pour objet le groupement de parcelles, il est en outre possible à tous les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre syndical de délaisser, moyennant indemnité, leurs quote-parts de propriété sur les parcelles groupées, dans le délai d'un mois à partir de la publication de l'arrêté du préfet visé à l'article L. 322-7 (troisième alinéa). A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation. »

Art. 49.

I. — Le premier alinéa de l'article L. 322-6 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° de l'article L. 322-2, l'association :

« a) détermine les bâtiments ou les ouvrages dont le remembrement nécessite soit la destruction, soit le changement de

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« Art. L. 321-9. — Conforme. »

Art. 48.

Art. 48.

Le premier alinéa de l'article L. 322-5 du Code de l'urbanisme est ainsi modifié :

Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article L. 322-5 du Code de l'urbanisme, l'alinéa suivant :

« Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine autorisée peuvent, dans le délai d'un mois à partir de la publication... (Le reste sans changement.) »

« Lorsque l'association a pour objet le groupement de parcelles, il est en outre possible à tous les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre syndical de délaisser, moyennant indemnité, leurs quote-parts de propriété sur les parcelles groupées, dans le délai d'un mois à partir de la publication de l'arrêté du préfet visé à l'article L. 322-7 (troisième alinéa). A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation. »

Supprimé.

Art. 49.

Art. 49.

I. — Sans modification.

I. — Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

des parcelles ; à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

b) Etablit le projet de remembrement et en saisit le préfet qui, après avoir vérifié sa comptabilité avec la réglementation de l'urbanisme, le soumet à une enquête publique.

Après enquête publique, et en cas d'observations formulées au cours de celle-ci, avis d'une commission présidée par le juge de l'expropriation et dont la composition est fixée par décret, le préfet prononce les transferts et attributions de propriété.

L'arrêté du préfet éteint par lui-même et à sa date, pour les immeubles qu'il concerne, les servitudes ainsi que les droits réels conférés aux preneurs par les baux à construction et les baux emphytéotiques, moyennant indemnité due par l'association foncière urbaine et fixée, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation. Cet arrêté produit les mêmes effets à l'égard des autres droits réels. Toutefois, ces droits peuvent être reportés sur les immeubles ou droits indivis de propriété après remembrement et conservent l'ordre qu'ils avaient sur les immeubles qu'ils grevaient antérieurement à condition que leur publicité soit renouvelée dans les formes et délais qui seront fixés par décret ; ils s'exercent éventuellement sur les soultes.

L'arrêté du préfet met fin dans les mêmes conditions aux contrats de louage dont ces immeubles étaient l'objet. Si le bail éteint était soumis aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, l'association foncière urbaine devra au preneur une indemnité calculée selon les règles fixées par ce décret à moins qu'elle ne préfère lui offrir le bail d'un local équivalant à celui dont la jouissance lui a été retirée. En ce qui concerne les locaux d'habitation ou professionnels, quelle que soit la nature du titre d'occupation, le droit au relogement est exercé comme en matière d'expropriation.

La juridiction instituée à l'article 12 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958 est compétente pour statuer sur les contestations relatives à l'évaluation des parcelles remembrées ou groupées. Elle statue aussi sur les contestations soulevées à l'occasion du remembrement ou du groupement et afférentes aux privilèges, hypothèques et autres droits réels.

L'avis de la commission prévue ci-dessus et la décision motivée prise, consécutivement à cet avis, par l'organe com-

Texte présenté par le Gouvernement

l'usage éventuellement après réparation, aménagement ou transformation.

« L'acte amiable portant cession d'un bâtiment ou d'un ouvrage à l'association produit les mêmes effets que l'acte de cession amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels ; à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée ;

« b) établit le projet de remembrement et en saisit le préfet qui, après avoir vérifié sa comptabilité avec la réglementation de l'urbanisme, le soumet à une enquête publique. »

II. — Le cinquième alinéa de l'article L. 322-6 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« La juridiction instituée à l'article 12 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est compétente pour statuer sur les contestations relatives à l'évaluation des parcelles remembrées. Elle statue aussi sur les contestations soulevées à l'occasion du remembrement et afférentes aux privilèges hypothèques et autres droits réels. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

II. — Sans modification.

II. — Sans modification.

(Code de l'urbanisme.)

pétent de l'association foncière urbaine sont notifiés aux intéressés qui disposent d'un délai de deux mois pour saisir la juridiction.

Faute d'avoir saisi la juridiction dans ce délai, les intéressés sont réputés avoir accepté l'évaluation des parcelles remembrées ou groupées et avoir renoncé à toutes contestations relatives aux privilèges, hypothèques et autres droits réels.

La notification susvisée doit, à peine de nullité, contenir l'indication du délai et reproduire, en caractères apparents, les dispositions de l'alinéa précédent.

III. — Au septième alinéa de l'article L. 322-6 du Code de l'urbanisme les mots : « ou groupées » sont supprimés.

IV. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 322-7 nouveau ainsi rédigé :

« Art. L. 322-7. — Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 2° de l'article L. 322-2, l'association :

« a) détermine les bâtiments ou les ouvrages dont le groupement de parcelles nécessite soit la destruction, soit le changement de l'usage, éventuellement après réparation, aménagement ou transformation.

« L'acte amiable portant cession d'un bâtiment ou d'un ouvrage à l'association foncière urbaine produit les mêmes effets que l'acte de cession amiable en matière d'expropriation et ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée ;

« b) établit, selon le cas, le projet de contrat de bail de construction portant sur les parcelles groupées, le projet d'acte d'apport de ces parcelles à l'une des sociétés visées à l'article L. 322-22°, premier alinéa, ou, le projet d'acte de vente desdites parcelles à une société régie par le titre premier de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, modifiée, et visée à l'article L. 322-2, 2°, deuxième alinéa.

« Le contrat de bail, l'acte d'apport ou l'acte de vente ne peut être passé que si le préfet a constaté, par arrêté, que le projet est compatible avec la réglementation de l'urbanisme et que les formalités prévues par le présent Code ont été régulièrement accomplies.

« Sont applicables en matière de groupement de parcelles les alinéas 5, 6, 7 et 8 de l'article L. 322-6. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

III. — Sans modification.

III. — Sans modification.

IV. — *L'article L. 322-7 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :*

IV. — Alinéa sans modification.

« Art. L. 322-7. — Sans modification.

« Art. L. 322-7. — Sans modification.

« a) détermine...

... ou transformation. L'acte amiable...

... du

23 octobre 1958 modifiée ;

« b) Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Art. L. 421-1. — Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Le même permis est exigé pour les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros-œuvre et les surélévations.

Toutefois, dans les communes de moins de 2.000 habitants et, hors des périmètres d'agglomérations, dans les hameaux et pour les bâtiments isolés, l'aménagement des constructions existantes qui n'a pas pour but d'en modifier les volumes extérieurs et la destination n'est pas soumis à la délivrance d'un permis de construire. La demande de permis est, dans ce cas, remplacée par une déclaration préalable en mairie.

Cette déclaration précise obligatoirement la nature des matériaux qui seront utilisés. Ces matériaux devront être conformes à une liste établie par arrêté préfectoral.

Le permis de construire se substitue à toutes les autorisations exigées par les lois, règlements ou usages antérieurs au 27 octobre 1945.

Texte présenté par le Gouvernement

CHAPITRE VII

Dispositions concernant les formalités administratives relatives à la construction.

Art. 51.

I. — Le deuxième alinéa de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires. »

II. — Les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas premier et 2 ci-dessus sont soumis par les dispositions législatives ou réglementaires ou en raison de leur emplacement ou de leur utilisation à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un Ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire, s'il est délivré avec l'accord de ce Ministre ou de son représentant, vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.

« Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur lorsque sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité. »

III. — Les dispositions du II ci-dessus entreront en vigueur dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Art. 53.

I. — Il est ajouté à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme un alinéa nouveau ainsi rédigé :

CHAPITRE VII

Dispositions concernant les formalités administratives relatives à la construction.

Art. 51.

I. — Le deuxième alinéa de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le même permis...

... des niveaux supplémentaires,
ainsi que pour les travaux exécutés sur les immeubles d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à un chiffre fixé par décret, lorsqu'ils affectent plus de la moitié de leur surface et modifient leur distribution intérieure. »

II. — Sans modification.

III. — Sans modification.

Art. 53.

I. — Sans modification.

CHAPITRE VII

Dispositions concernant les formalités administratives relatives à la construction.

Art. 51.

I. — Alinéa sans modification.

« Le même permis...

... des niveaux supplémentaires. »

II. — Alinéa sans modification.

« Lorsque les constructions...

... le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant, et vaut...
... ou réglementations.

« Le permis de construire...

... de grande hauteur et sa délivrance est précédée...
... de la sécurité.

III. — Sans modification.

Art. 53.

I. — Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Art. L. 421-3. — Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prévues à l'article L. 110-3.

L'article L. 421-4 actuellement en vigueur est abrogé par l'article 29 du projet.

Art. L. 421-2. — Le permis de construire est délivré au nom de l'Etat dans les formes, conditions et délais déterminés par un règlement d'administration publique.

Art. L. 440-1. — L'autorité administrative peut surseoir à statuer, dans des conditions prévues à l'article L. 421-4, sur les demandes d'autorisation concernant les installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

Texte présenté par le Gouvernement

« En outre pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions projetées, qu'elles soient ou non à usage d'habitation, sont conformes aux règles de sécurité. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-4 nouveau ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-4.* — Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

II. — Sans modification.

II. — Sans modification.

III. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 421-7 nouveau ainsi rédigé :

III. — Alinéa sans modification.

« Art. L. 421-7. — Autour des installations soumises à l'autorisation prévue par la législation relative aux établissements classés, le préfet peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel sont imposées des dispositions particulières en vue d'interdire ou de limiter la construction ou toute activité dont l'exercice est susceptible d'être perturbé par le fonctionnement desdites installations. »

« Art. L. 421-7. — Autour des installations...

... limiter la construction.

Art. 53 bis (nouveau).

Art. 53 bis (nouveau).

Supprimé.

L'article L. 421-2 du Code de l'urbanisme est complété par le nouvel alinéa suivant :

« La demande de permis de construire emporte renonciation du pétitionnaire à demander ultérieurement devant les tribunaux la réparation du préjudice causé par les nuisances dues à des activités agricoles préexistantes. »

Art. 54 bis (nouveau).

Art. 54 bis.

Supprimé.

I. — L'article L. 440-1 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 440-1. — L'édification des clôtures peut être soumise à des prescriptions spéciales concernant notamment leur hauteur et leur aspect extérieur. Elle est alors subordonnée à autorisation dans des conditions fixées par décret. Elle peut également, dans certains cas, et par dérogation à l'article 647 du Code civil, être interdite.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Texte présenté par le Gouvernement

CHAPITRE VIII

Dispositions relatives au permis de démolir.

Art. 58.

Il est inséré dans le Livre IV de la première partie du Code de l'urbanisme, un titre III ainsi rédigé :

« Titre III : Permis de démolir.

« Art. L. 430-1. — Les dispositions du présent titre s'appliquent :

« a) dans les communes visées à l'article 10 (7°) de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, modifiée par l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958 ;

« b) dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

« c) dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

« d) dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, en application du 5° de l'article L. 123-1.

Art. L. 430-1 à L. 403-4 (voir à l'article 55 du présent projet de loi.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables :

« 1° dans les communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit ;

« 2° dans des périmètres sensibles institués en application de l'article L. 142-1 ;

« 3° dans les zones de protection des paysages instituées en application de l'article L. 143-1 ;

« 4° dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des dispositions des articles L. 313-1 à L. 313-5 ;

« 5° dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté préfectoral. »

II. — L'article 647 du Code civil est ainsi rédigé :

« Art. 647. — Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682 et celles prévues par les réglementations particulières en matière d'urbanisme. »

CHAPITRE VIII

Dispositions relatives au permis de démolir.

Art. 58.

Il est inséré dans le Livre IV de la première partie du Code de l'urbanisme, un titre III ainsi rédigé :

« Titre III : Permis de démolir.

« Art. L. 430-1. — Les dispositions du présent titre s'appliquent :

« a) Sans modification.

« b) Sans modification.

« c) Sans modification.

« d) Sans modification.

CHAPITRE VIII

Dispositions relatives au permis de démolir.

Art. 58.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 430-1. — Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Texte présenté par le Gouvernement

« Toutefois les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913 demeurent régis par les dispositions particulières de cette loi.

« Art. L. 430-2. — Dans les territoires mentionnés à l'article L. 430-1, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées.

« Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

« Art. L. 430-3. — Par dérogation aux dispositions de l'article L. 430-2, peuvent être réalisées, sans l'octroi préalable du permis de démolir :

« a) les démolitions effectuées en application des articles 303 à 305 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, sur un bâtiment menaçant ruine ou, en application de l'article L. 28 du Code de la santé publique, sur un immeuble insalubre ;

« b) les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

« c) les démolitions imposées par l'autorité administrative en application de l'article L. 123-1 (5° bis) ;

« d) les démolitions prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé.

« Art. L. 430-4. — Le permis de démolir est délivré au nom de l'Etat dans les formes et conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat.

« L'absence de *modification* de la décision de l'administration dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la demande, équivaut à l'octroi du permis de démolir.

« Les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 421-2 sont applicables à l'instruction des demandes de permis de démolir.

« Art. L. 430-5. — Dans les communes visées à l'article L. 430-1 (a) le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé sous réserve pour le

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« e) dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles et des zones de protection de paysages, dans les conditions définies respectivement aux articles L. 142-3 et L. 143-1 du Code de l'urbanisme.

Sans modification.

« Art. L. 430-2. — Sans modification.

« Art. L. 430-2. — Sans modification.

« Art. L. 430-5. — Sans modification.

« Art. L. 430-3. — Sans modification.

« e) les démolitions des immeubles compris dans une zone de rénovation urbaine et figurant sur la liste des bâtiments à démolir qui est dressée par l'autorité administrative ;

« f) les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés ;

« Art. L. 430-4. — Le permis de démolir est délivré au nom de l'Etat dans les formes et conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat.

« L'absence de notification de la décision de l'administration dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la demande, équivaut à l'octroi du permis de démolir.

« Art. L. 430-5. — Dans les communes visées à l'article L. 430-1 (a) le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour

« Art. L. 430-4. — Sans modification.

« Art. L. 430-5. — Dans les communes...

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Texte présenté par le Gouvernement

propriétaire de construire, à la place des immeubles qui font l'objet de la demande de permis de démolir, ou à un autre emplacement, des logements destinés à reloger les locataires évincés.

« Dans les territoires visés à l'article L. 430-1 (b, c et d) le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

« Art. L. 430-6. — Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

« Art. L. 430-7. — Le permis de démolir tient lieu de l'autorisation prévue par l'article 11 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 lorsqu'il est délivré après accord exprès ou tacite du Ministre chargé du Logement ou de son délégué. Cet accord peut être subordonné au respect de conditions, qui sont alors reprises dans le permis de démolir.

« Art. L. 430-8. — Le permis de démolir tient lieu des autorisations prévues par l'article 13 bis (alinéa premier) de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, par les articles 9 et 12 de la loi du 2 mai 1930 sur les sites et par l'article L. 313-2, lorsqu'il est délivré après accord exprès ou tacite du Ministre chargé des Monuments historiques et des sites ou de son délégué.

« Art. L. 430-9. — Sans préjudice des sanctions édictées par le présent Code, la loi du 31 décembre 1913, la loi du 2 mai 1930 et l'article 59 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article L. 430-2 ou qui ne se sera pas conformée aux conditions ou obligations imposées par le permis de démolir sera condamnée à une amende civile de 2.000 à 500.000 F.

« Cette amende sera prononcée à la requête du Ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble statuant comme en matière de référé; le produit en sera versé pour moitié à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et pour l'autre moitié à la Caisse nationale des monuments historiques et des sites.

« En cas d'infraction aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 430-2 les locaux devront être remis en état et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de six mois ou dans le délai éventuellement imparti par le juge. Passé ce délai, l'administration pourra procéder aux frais du contrevenant à l'exécution des travaux nécessaires. »

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés.

Sans modification.

« Art. L. 430-6. — Sans modification.

« Art. L. 430-7. — Sans modification.

« Art. L. 430-8. — Le permis de démolir...

... après accord

exprès du Ministre chargé des Monuments historiques et des sites ou de son délégué.

« Art. L. 430-9. — Sans modification.

... le relogement dans certaines conditions, des locataires...

... les intéressés.

Sans modification.

« Art. L. 430-6. — Sans modification.

« Art. L. 430-7. — Le permis de démolir...

...du 1^{er} septembre 1948. Il est délivré après accord exprès ou tacite du Ministre chargé du logement ou de son délégué qui peut subordonner cet accord au respect de certaines conditions.

« Art. L. 430-8. — Le permis de démolir...

... et par l'article L. 313-2. Il est délivré après accord exprès ou tacite du Ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué qui peut subordonner cet accord au respect de certaines conditions.

« Art. L. 430-9. — Sans modification.

Texte en vigueur

(Code de l'urbanisme.)

Texte présenté par le Gouvernement

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« Art. L. 430-10. — Dans le cas visé par le premier alinéa de l'article L. 430-5, les loyers ne devront pas excéder celui d'un logement H.L.M. de même consistance pour ceux des occupants répondant aux conditions de ressources prévues par les dispositions réglementaires en vigueur pour bénéficier de l'attribution d'un logement H.L.M.

« Lorsque les trop faibles ressources des intéressés ne leur permettent pas l'accès au logement H.L.M., l'autorisation de démolir ne pourra être accordée que sur la justification d'une proposition de relogement dans un logement répondant aux normes minimales d'habitabilité et dont le loyer et les charges sont compatibles avec leurs ressources.

« Dans le cas où les démolitions ne sont pas assujetties à l'autorisation de démolir, l'expulsion ne peut être prononcée, le cas échéant, si la preuve n'est pas apportée de l'offre par le bénéficiaire d'un logement répondant à ces conditions. »

Art. 62 (nouveau).

I. — Il est inséré dans le titre troisième du Livre deuxième du Code de l'urbanisme et de l'habitation, après l'article 306, un nouveau chapitre II ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Dispositions relatives au ravalement des immeubles.

« Art. 307. — Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté.

« Elles doivent être grattées, repeintes ou badigeonnées au moins une fois tous les dix ans sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

« Art. 308. — L'article 307 est applicable à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par arrêté

« Art. 309. — Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article 307 ci-dessus, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.

« L'arrêté visé à l'alinéa ci-dessus est notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder six mois.

« Art. 310. — La procédure prévue à l'article 309 est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

« Art. L. 430-10. — Supprimé.

Art. 62 (nouveau).

I. — Alinéa sans modification.

« Art. 307. — Alinéa sans modification.

« Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans...
municipale.

« Art. 308. — Sans modification.

« Art. 309. — Sans modification.

« L'arrêté visé...

... ne peut excéder un an.

« Art. 310. — Sans modification.

Texte en vigueur

Texte présenté par le Gouvernement

(Code de l'urbanisme.)

Art. 20. — A titre exceptionnel, peuvent également être expropriés, suivant la procédure prévue aux articles 14 à 19 de la présente loi, les immeubles bâtis ou non qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, mais se trouvent situés à l'intérieur du périmètre prévu à l'article L.42 du Code de la santé publique, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition des immeubles insalubres, ou lorsqu'elle est motivée par l'aménagement de la zone délimitée

Toutefois, les dispositions des alinéas 2 et suivants de l'article 18 de la présente loi ne sont pas applicables au calcul de l'indemnité due aux propriétaires.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Propositions de la Commission

« Art. 311. — Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le maire peut les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

« Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière de contributions directes. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière de contributions directes.

« Art. 312. — Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux dans les délais prévus aux articles ci-dessus sera puni d'une amende de 1.000 à 10.000 F. En cas de récidive, l'amende sera de 5.000 à 20.000 F. »

II. — L'intitulé du titre troisième du Livre deuxième du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Dispositions applicables aux bâtiments menaçant ruine.

« Dispositions applicables en matière de ravalement. »

Art. 64 (nouveau).

Le deuxième alinéa de l'article 20 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 est complété par les mots :

« et aux locataires commerçants. »

« Art. 311. — Sans modification.

« Art. 312. — Sans modification.

Art. 64 (nouveau).

Alinéa sans modification.

« et aux locataires et occupants de bonne foi. »

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

Article premier *bis* (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles le contrôle exercé par l'autorité administrative au titre des dispositions du présent Code sur les divisions ou cessions de terrains, peut tenir lieu de la procédure prévue à l'alinéa 3 du présent article. »

Art. 3.

Amendement : Dans le texte proposé pour l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme, remplacer la mention :

« L. 111-8 à L. 111-11 du présent titre »

par la mention :

« L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre ».

Amendement : Rédiger comme suit le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme :

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

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 111-9 du Code de l'urbanisme :

« *Art. L. 111-9.* — Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public bénéficiaire des travaux publics ou de la déclaration d'utilité publique, de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 123-9. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme :

« *Art. L. 111-10.* — L'autorité administrative peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme :

« *Art. L. 111-11.* — Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics,

le sursis à statuer peut être opposé dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. »

Amendement : Modifier l'ordre des trois textes proposés pour les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 111-11 du Code de l'urbanisme, et les placer dans l'ordre et avec les numéros suivants :

- article L. 111-10 qui devient l'article L. 111-9 ;
- article L. 111-11 qui devient l'article L. 111-10 ;
- article L. 111-9 qui devient l'article L. 111-11.

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'article 48 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 et l'article L. 440-1 du Code de l'urbanisme sont abrogés.

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit le 3° bis du texte proposé pour l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme :

« 3° bis. Ils délimitent les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 3° ci-dessus ; »

Art. 6 bis (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 7.

Amendement : Au I de cet article, supprimer le c) du texte proposé pour le second alinéa de l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme.

Art. 9.

Amendement : Au II de cet article, rédiger comme suit le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme :

« Art. L. 123-5. — Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

Art. 11.

Amendement : Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa du I de cet article :

« Le propriétaire de tout ou partie d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en application de l'article L. 123-1 (6°), peut, ... » (*Le reste sans changement.*)

Amendement : A la fin du deuxième alinéa du I de cet article, supprimer le mot :

« ... maximum... »

Amendement : Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa du II de cet article :

« Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé... » (*Le reste sans changement.*)

Art. 15.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa du I de cet article.

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

« ... peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8. »

Art. 16.

Amendement : Au II de cet article, ajouter au texte proposé pour l'article L. 313-4 un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes de plus de 30 000 habitants les travaux exécutés sur les immeubles d'habitation qui affectent plus de la moitié de leur surface et modifient leur distribution intérieure sont soumis à l'autorisation spéciale prévue à l'article L. 313-3 (alinéa 2) même si ces immeubles ne sont pas compris dans un périmètre de restauration immobilière ou dans un secteur sauvegardé. »

Art. 17 *bis* (nouveau).

Amendement : Dans le texte proposé pour le premier alinéa de l'article L. 315-1 du Code de l'urbanisme, supprimer les mots :

« ... en lots... »

Art. 17 *ter* (nouveau).

Amendement : Dans le texte proposé par cet article pour l'avant-dernier alinéa de l'article L. 315-4 du Code de l'urbanisme :

I. — Remplacer les mots :

« trente ans »

par les mots :

« vingt ans ».

II. — Remplacer les mots :

« au moins cent lots »

par les mots :

« au moins cinquante lots ».

Art. 17 *quinquies* (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 18.

Amendement : A la fin du I A de cet article, ajouter le nouvel alinéa suivant :

« — s'il est procédé à des coupes d'éclaircies de peuplements en place, effectuées dans des conditions assurant la reconstitution du couvert initial, huit ans au plus tard après la coupe. »

Art. 25.

Amendement : Au I de cet article rédiger comme suit la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme :

« ..., des zones de protection des paysages, de l'espace rural et des activités agricoles. »

Amendement : Au deuxième alinéa (deuxième phrase) du texte proposé pour l'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme supprimer les mots :

« ..., après avis ou sur proposition de la Commission visée à l'article premier bis du Code rural, »

Amendement : Au dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme par le I de cet article, remplacer le membre de phrase :

« ... une zone de protection de l'espace rural, des activités agricoles et des paysages, ... »

par le membre de phrase suivant :

« ..., une zone de protection des paysages, de l'espace rural et des activités agricoles, ... »

Art. 26.

Amendement : Au d) du texte proposé pour l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme, après les mots :

« ... en infraction... »

insérer les mots :

« ... aux prescriptions ou... »

Art. 29.

Amendement : Rédiger comme suit la première phrase du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 123-10 du Code de l'urbanisme :

« Après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. »

Art. 34.

Amendement : Rédiger comme suit le I de cet article :

I. — Il est ajouté à l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de la faculté d'exercer les droits reconnus à la partie civile ayant subi un préjudice direct, toute association, soit reconnue d'utilité publique, soit régulièrement déclarée depuis cinq ans au moins à la date des faits, se proposant par ses statuts d'agir pour la protection et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement, peut intervenir comme partie civile à l'occasion des poursuites exercées par le Ministère public en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre. »

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa du II de cet article :

« Toute association remplissant les conditions fixées par l'article L. 160-1 (3^e alinéa) peut, sans préjudice de la faculté d'exercer les droits reconnus à la partie civile ayant subi un préjudice direct, intervenir comme partie civile à l'occasion des poursuites exercées par le Ministère public en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article et portant un préjudice indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre. »

Art. 35.

Amendement : Au deuxième alinéa du I de cet article, après les mots :

« ... une mise en demeure... »

insérer les mots :

« ... adressée à celui-ci et... »

Amendement : A la dernière phrase du deuxième alinéa du II de cet article, après les mots :

« ... une mise en demeure... »

insérer les mots :

« ... adressée à celui-ci et... »

Art. 38.

Amendement : Dans la première phrase du texte proposé pour l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, après le mot :

« ... tribunal... »

insérer les mots :

« ... de l'ordre... »

Art. 38 bis (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 39 A (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

« Le premier alinéa... »

Art. 40.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

I. — Il est ajouté à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme un *d)* et un *e)* ainsi rédigés :

« *d)* Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil » ;

« *e)* Les parts ou actions de sociétés visées au titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement. »

II. — Le *a)* et le *b)* de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *a)* à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment dont la propriété est répartie ou destinée à être répartie entre plusieurs personnes à la condition que cet immeuble ait fait l'objet d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans au bureau des hypothèques ou que le statut de la copropriété lui soit applicable par suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution.

« *b)* à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires. »

III. — Le début du deuxième alinéa de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme est modifié ainsi qu'il suit :

« Toutefois, le droit de préemption est applicable lorsque les immeubles visés au *a)* et au *b)* du présent article sont situés... »

IV. — Les dispositions du présent article ont un caractère interprétatif.

Art. 41 bis (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit la fin du II de cet article :

« ... au contrat antérieurement à la date de cette publication. »

Art. 43.

Amendement : Rédiger comme suit le début du texte proposé pour l'article L. 311-2 du Code de l'urbanisme :

« Art. L. 311-2. — A l'expiration d'un délai d'un an à compter de la publication de l'acte... » (Le reste sans changement.)

Art. 45.

Amendement : Supprimer le I de cet article.

Art. 48.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

« Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article L. 322-5 du Code de l'urbanisme, l'alinéa suivant :

« Lorsque l'association a pour objet le groupement de parcelles, il est en outre possible à tous les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre syndical de délaisser, moyennant indemnité, leurs quote-parts de propriété sur les parcelles groupées, dans le délai d'un mois à partir de la publication de l'arrêté du préfet visé à l'article L. 322-7 (troisième alinéa). A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation. »

Art. 49.

Amendement : Au IV de cet article, réunir en un seul alinéa les deux alinéas du paragraphe a) du texte proposé pour l'article L. 322-7 du Code de l'urbanisme.

Art. 51.

Amendement : Au I de cet article, rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme :

« Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires. »

Amendement : Rédiger comme suit le II de cet article :

II. — Les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas premier et 2 ci-dessus sont soumis par les dispositions législatives ou réglementaires ou en raison de leur emplacement ou de leur utilisation à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.

« Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité. »

Art. 53.

Amendement : Au III de cet article, à la fin du texte proposé pour l'article L. 421-7 du Code de l'urbanisme, supprimer le membre de phrase suivant :

« ...ou toute activité dont l'exercice est susceptible d'être perturbé par le fonctionnement desdites installations. »

Art. 53 bis (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 54 bis (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 58.

Amendement : Dans la deuxième phrase du texte proposé pour l'article L. 430-5 du Code de l'urbanisme, après les mots :

« ... d'assurer le relogement... »

insérer les mots :

« ... dans certaines conditions... »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 430-7 :

« Art. L. 430-7. — Le permis de démolir tient lieu de l'autorisation prévue par l'article 11 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. Il est délivré après accord exprès ou tacite du Ministre chargé du logement ou de son délégué qui peut subordonner cet accord au respect de certaines conditions. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 430-8 du Code de l'urbanisme :

« Art. L. 430-8. — Le permis de démolir tient lieu des autorisations prévues par l'article 13 bis (alinéa premier) de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, par les articles 9 et 12 de la loi du 2 mai 1930 sur les sites et par l'article L. 313-2. Il est délivré après accord exprès ou tacite du Ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué qui peut subordonner cet accord au respect de certaines conditions. »

Amendement : Supprimer le texte proposé pour l'article L. 430-10 du Code de l'urbanisme.

Art. 62.

Amendement : Rédiger comme suit le début du ~~deuxième alinéa~~ du texte proposé pour l'article 307 du Code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans... »
(*Le reste sans changement.*)

Amendement : A la fin du texte proposé pour le ~~deuxième alinéa~~ de l'article 309 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, remplacer les mots :

« ... six mois. »

par les mots :

« ... un an. »

Art. 64 (nouveau).

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le deuxième alinéa de l'article 20 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 est complété par les mots :

« ... et aux locataires et occupants de bonne foi. »