

N° 38

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 octobre 1985.

RAPPORT

FAIT

*Au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1),
sur le projet de loi relatif à diverses simplifications administratives
en matière d'urbanisme.*

Par M. Maurice JANETTI,

Sénateur.

(1) Cette Commission est composée de : MM. Michel Chauty, président ; Jean Colin, Richard Pouille, Bernard Legrand, Pierre Noé, vice-présidents ; Francisque Collomb, Marcel Daunay, André Rouvière, Louis Minetti, secrétaires ; MM. François Abadie, Bernard Barbier, Charles Beaupetit, Jean-Luc Bécart, Georges Berchet, Marcel Bony, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Jean-Paul Chambriard, William Chervy, Auguste Chupin, Marcel Costes, Roland Courteau, Lucien Delmas, Bernard Desbrière, Henri Elby, Jean Faure, Philippe François, Yves Goussepaire-Dupin, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Rémi Herment, Jean Huchon, Bernard-Charles Hugo (Ardèche), Bernard-Michel Hugo (Yvelines), Maurice Janetti, Pierre Jeambrun, Paul Kauss, Pierre Lacour, Robert Laucournet, Bernard Laurent, France Léchenault, Yves Le Cozannet, Charles-Edmond Lenglet, Maurice Lombard, Marcel Lucotte, Paul Malassagne, Guy Malé, René Martin, Paul Masson, Serge Mathieu, Louis Mercier, Mme Monique Midy, MM. Georges Mouly, Jacques Moutet, Henri Olivier, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Claude Prouvoyeur, Jean Puech, Albert Ramassamy, Jean-Marie Rausch, René Regnault, Ivan Renar, Michel Rigou, Roger Rinchet, Josselin de Rohan, Michel Sordel, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travert, Jacques Valade, Frédéric Wirth, Charles Zwickert.

Voir le numéro :
Sénat : 12 (1985-1986).

Construction.

SOMMAIRE

	Pages.
INTRODUCTION	3
EXAMEN DES ARTICLES	4
<i>Article premier</i> : Modification de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation	4
<i>Article 2</i> : Modification de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme	4
<i>Article 3</i> : Champ d'application du régime du permis de construire	4
<i>Article 4</i> : Définition des régimes d'exemption du permis de construire	7
<i>Art. L. 422-1 du code de l'urbanisme</i> - Travaux exemptés du permis de construire	7
<i>Art. L. 422-2 du code de l'urbanisme</i> - Procédure d'exemption du permis de construire	9
<i>Art. L. 422-3 du code de l'urbanisme</i> - Dispositions fiscales	10
<i>Art. L. 422-4 du code de l'urbanisme</i> - Régime des immeubles figurant à l'inventaire et des édifices classés	11
<i>Article 5</i> : Simplification du régime des clôtures	12
<i>Article 6</i> : Harmonisation des dispositions des plans d'occupation des sols et des cahiers des charges des lotissements	13
<i>Article 7</i> : Réduction des délais d'acquisition des emprises réservées	14
TABLEAU COMPARATIF	17

INTRODUCTION

Mesdames, Messieurs,

Le gouvernement présente un projet de loi relatif à diverses simplifications en matière d'urbanisme.

Ce projet prend place après deux lois de décentralisation :

— la loi n°838 du 7janvier 1983 qui a transféré aux maires des communes dont le plan d'occupation des sols a été approuvé la compétence pour délivrer l'ensemble des autorisations et actes relatifs à l'utilisation du sol au nom de ces communes;

— la loi n°85-729 du 18juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement qui a marqué une nouvelle étape dans le transfert des compétences d'urbanisme au bénéfice des communes.

Dans ce cadre, les mesures de simplification qui nous sont proposées visent pour l'essentiel à alléger les charges administratives de gestion de l'urbanisme par les communes et, par voie de conséquence, à simplifier les démarches entreprises par les administrés dans ce domaine.

Votre rapporteur ne peut que se féliciter de l'esprit d'un texte qui se traduit par un assouplissement du droit de l'urbanisme dont l'imposante codification a plutôt tendance à décourager les élus locaux et à effrayer les citoyens.

Le projet qui nous est proposé porte sur trois points : l'allègement du permis de construire pour les travaux de faible importance, l'harmonisation des dispositions des plans d'occupation des sols et des cahiers des charges des lotissements, et l'accélération des procédures de rachat des immeubles faisant l'objet d'une réserve d'emprise publique aux fins de l'implantation d'équipements d'intérêt général.

L'hétérogénéité et la technicité de ces dispositions font qu'elles ne peuvent être exposées qu'en fonction de leur dispositif et analysées avec profit que dans l'examen des articles qui suit.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Modification de l'article L.111-1 du code de la construction et de l'habitation

L'article premier complète la rédaction de l'article L.111-1 du code de la construction et de l'habitation en y incorporant les modifications proposées aux articles 3 et 4 du projet.

Il s'agit d'une disposition de forme qui ne pose pas de problèmes particuliers mais dont la discussion devrait être réservée jusqu'à l'adoption de l'article 4.

Art. 2

Modification de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme

L'article 2 incorpore au premier alinéa de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme les modifications proposées à l'article 4 du projet de loi.

Il est donc souhaitable d'en réserver la discussion jusqu'à l'adoption de l'article 4.

Art.3

Champ d'application du régime du permis de construire

L'article 3 -qui crée un nouvel alinéa à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme- a pour objet de préciser le champ d'application général de la législation sur le permis de construire.

Le texte actuel de l'article L.421-1 pose l'exigence de l'obtention d'un permis pour l'implantation d'une construction ou pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsque ces travaux

ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Cette définition circonscrit de façon satisfaisante le champ d'application du permis de construire lorsque la demande porte sur une construction. Mais elle répond imparfaitement aux besoins des autorités compétentes pour délivrer le permis lorsque les demandes portent sur des « objets » qui ne répondent pas de façon directe à cette définition du fait de leur nature ou de leur importance.

Ni la jurisprudence, ni le pouvoir réglementaire agissant par voie de circulaire n'ont pu, jusqu'ici, définir une frontière incontestable entre les implantations justiciables d'un permis de construire et celles qui ne le sont pas.

Le simple souci de sécurité juridique du citoyen impliquait l'intervention du législateur sur ce point.

Mais cette saisine se justifie également :

— d'une part, parce que l'évolution des techniques entraîne la multiplication des « objets » qui restent à la limite de ce que l'on peut qualifier de construction;

— et, d'autre part, parce que la décentralisation de la délivrance des autorisations de construire aux communes a pour résultat d'engager leur responsabilité juridique et financière dans des conditions dont les responsables locaux souhaitent qu'elles soient aussi claires que possible.

L'article 3 propose donc de soustraire au champ d'application de la législation sur le permis de construire, les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction; le texte renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser la liste de ces ouvrages.

A titre indicatif, il est envisagé d'exonérer de l'obligation d'obtention du permis de construire les ouvrages suivants :

— en raison de leur nature :

a) les travaux effectués en vue de la réalisation d'ouvrages souterrains de stockage de gaz ou fluides, de canalisations, de lignes ou de câbles;

b) les travaux de génie civil portant sur les voies de communication routières, ferroviaires ou fluviales, ainsi que ceux accomplis dans les ports maritimes ou fluviaux et les aéroports :

c) l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979;

d) les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux;

e) les modèles de constructions implantées temporairement dans le cadre de foires-expositions ou, à des fins publicitaires, dans l'enceinte même des entreprises de construction;

f) les travaux réalisés sur les constructions existantes autres que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.421-1;

g) les embarcations flottantes utilisées aux fins de navigation ou de transport;

h) le mobilier urbain non destiné à recevoir du public;

i) les statues et autres œuvres d'art pleines et sans ouverture d'une hauteur égale ou inférieure à 12 mètres et de moins de 40 mètres cube de volume;

— en raison de leurs très faibles dimensions :

a) les travaux réalisés sur le sol, tels que les aires de jeux ou de loisirs, les terrasses non surélevées, et les châssis ou serres d'une hauteur inférieure à un mètre cinquante au-dessus du sol;

b) certains des ouvrages posés sur le sol réalisés en grillage, tels que les claies ;

c) certains ouvrages à trois dimensions autres que ceux soumis à la déclaration prévue à l'article L.441-2, tels que les murs écrans ou de soutènement;

e) les ouvrages funéraires ou commémoratifs;

f) les bassins d'agrément ou à usage agricole ou aquacole, ainsi que les piscines fixes d'une surface d'eau inférieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1 mètre.

Votre commission vous propose **d'approuver** l'article 3.

Art. 4

Définition des régimes d'exemption du permis de construire

Abstraction faite des ouvrages qui ne revêtent pas le caractère d'une construction et sont donc soustraits à l'application de la législation sur le permis de construire, certains travaux ou constructions sont, en raison de leur nature ou de leur faible importance, passibles d'une procédure allégée de consultation, définie actuellement à l'article L.422-1 du code de l'urbanisme.

L'article 4 du projet vise à étendre et à redéfinir cette procédure en modifiant le texte de l'article L.422-1 et en créant des articles L.422-2, L.422-3 et L.422-4 nouveaux.

*
* * *

Art. L.422-1 du code de l'urbanisme

Travaux exemptés du permis de construire

La nouvelle rédaction proposée pour l'article L.422-1 reprend tout d'abord les exemptions de permis de construire actuellement applicables : constructions couvertes par le secret de la défense nationale, travaux de ravalement, travaux effectués sur les édifices classés et certains des travaux relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont la liste figure à l'article R.422-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le texte de l'article étend à l'ensemble des communes l'exemption de permis de construire dont bénéficiaient jusqu'ici les travaux de faible importance accomplis dans les petites communes.

Comme par le passé, ces exemptions ne dispensent pas les responsables des travaux du respect des règles générales d'occupation des sols figurant à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Un décret en Conseil d'Etat précisera la nature et l'importance des installations concernées.

A titre indicatif, il est projeté d'exempter de permis de construire :

- les travaux de ravalement;
- les travaux à exécuter sur les édifices classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation;
- les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire;
- les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, routière ou aérienne;
- en ce qui concerne le service public des télécommunications, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés;
- en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison;
- en ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes de transport ou de distribution d'énergie et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à (six) mètres carrés et la hauteur inférieure à trois mètres;
- les classes démontables mises à la disposition des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, dans la limite d'une surface hors œuvre brute totale de 150 mètres carrés;
- les travaux consistant à installer, dans les opérations prévues à l'article R444-3, une habitation légère de loisirs telle qu'elle est définie à l'article R444-2;
- et, de plus, les travaux de construction n'ayant pas pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 10 ou 20 mètres carrés, sauf si ces travaux ont pour conséquence de changer la destination de la construction sur laquelle ils sont effectués.

A l'opposé, il convient de souligner que la nouvelle forme de l'article L.422-1 supprime deux catégories de dispositions existantes.

En premier lieu, il n'est plus expressément prévu de soumettre au régime du permis de construire les travaux de production et de distribution d'énergie, les bâtiments scolaires, les bâtiments des

Postes et Télécommunications et les bâtiments non techniques exécutés dans les ports maritimes, les gares et les aérodromes. Cette disposition avait été introduite par l'article 32 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 afin de lutte contre des exemptions largement accordées par le pouvoir réglementaire sur la base d'un arrêté de 1962. Cet arrêté a été annulé, et il ne paraît pas déraisonnable de faire rentrer les bâtiments visés par ce texte dans le régime commun.

La disparition de la référence aux articles L.430-4-1 et L.430-4-2 paraît plus contestable. Ces dispositions, introduites par le Parlement lors de la discussion de la loi relative aux principes d'aménagement, avaient pour but de protéger les plaques commémoratives à l'occasion des travaux accomplis sous un régime simplifié de déclaration.

Sous réserve d'un amendement de forme et de l'observation qui précède votre Commission vous propose d'adopter l'article 3.

Art. L.422-2 du code de l'urbanisme

Procédure d'exemption du permis de construire

L'article L.422-2 élargit la procédure déclarative existante pour les travaux exemptés du permis de construire, définis à l'article L.422-1.

Ces travaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune, un mois avant leur commencement. Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire (soit le maire, soit le commissaire de la République), dans ce délai d'un mois, les travaux peuvent être librement effectués.

Dans certains cas, les travaux sont soumis à la fois au régime du permis de construire et à un régime d'autorisation délivrée par un autre ministre que celui chargé de l'urbanisme (articles R.421-38-1 à R.421-38-19 du code de l'urbanisme).

Dans ces hypothèses :

— le délai de déclaration est porté à deux mois avant le commencement des travaux;

— si le ministre tiers fait connaître son désaccord, l'autorité compétente en matière de permis de construire doit s'opposer aux travaux;

— si le ministre tiers fait connaître son accord, l'accord des autorités compétentes en matière de permis de construire tient lieu également des autorisations complémentaires prévues par la loi et la réglementation.

Enfin, le dernier alinéa de l'article renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour la définition des conditions de dépôt et de transmission de la déclaration et des modalités de réponse des autorités concernées.

Cette procédure, qui reprend et élargit les dispositions existantes, se traduira par une simplification des relations entre les administrés et les autorités délivrant les permis de construire.

Mais la rédaction proposée par ce nouvel article du code de l'urbanisme appelle deux observations.

L'intervention d'une administration tierce dans la procédure déclarative pourrait aboutir à retarder les travaux si la décision de cette administration devait intervenir hors du délai de deux mois prévu par le texte. Or, le dispositif actuel de l'alinéa qui expose la procédure s'appliquant à cette décision permet le doute. Cette ambiguïté devra être levée. Votre commission vous propose donc un amendement en ce sens.

D'autre part, il convient de s'assurer de l'information, et donc des possibilités de recours des tiers, comme dans tous les cas où une approbation tacite de l'administration est recherchée.

Il serait souhaitable donc que le décret d'application règle les modalités de cette publicité.

Votre commission vous propose **d'adopter** l'article L.422-2 **sous-réserve de ses observations et de l'amendement** qu'elle présente.

Art. L.422-3 du code de l'urbanisme

Dispositions fiscales

L'article L.422-3 précise que lorsque des travaux exemptés de permis de construire n'ont pas fait l'objet d'une opposition de l'autorité compétente, la déclaration effectuée par le demandeur

emporte les effets du permis de construire pour les impositions de toute nature dont le permis de construire constitue le fait générateur.

Cet article ne fait que transposer aux travaux qui seront accomplis dans le cadre de la procédure simplifiée, les conséquences éventuelles de l'attribution d'un permis de construire sur l'assiette d'impôt aussi différents que la taxe locale d'équipement, la taxe départementale d'espaces verts, la taxe levée au bénéfice des C.A.U.E. ou le versement au titre du dépassement du plafond légal de densité.

Ce dispositif assure donc la neutralité fiscale de la nouvelle procédure.

Votre commission vous propose de l'adopter **sans modification**.

Article L.422-4 du code de l'urbanisme

Régime des immeubles classés à l'inventaire des édifices classés

Le premier alinéa de l'article L.422-4 tend à écarter de l'exemption du permis de construire les travaux concernant les immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Le deuxième alinéa de l'article prévoit que la déclaration effectuée par les personnes accomplissant des travaux de faible importance sur les édifices classés ne peut pas se confondre avec les demandes d'autorisations exigées par l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913. Cette dernière disposition porte que les travaux de restauration, de réparation ou de modification ne peuvent avoir lieu que si le ministre chargé de la culture a donné son assentiment, le deuxième alinéa de l'article L.422-4 a donc pour résultat de soustraire les immeubles classés du champ d'application de la simplification proposée par le Gouvernement.

L'administration justifie cette procédure par le fait que le ministre de la culture en personne doit donner son accord à des travaux de restauration ou de réparation effectués sur des édifices classés. Dans ces conditions, il semble que le délai de deux mois proposé à l'article L.422-2 soit insuffisant.

Votre commission estime que les élus locaux, notamment les maires qui prennent des décisions en matière de permis de construire,

n'ont pas à supporter les lenteurs d'une administration qui ne leur sont pas imputables.

C'est pourquoi elle souhaite supprimer, dans un premier temps, ce deuxième alinéa, afin que le gouvernement puisse faire des contre-propositions plus raisonnables incluant de sa part l'acceptation d'un délai pour répondre aux demandes de travaux sur les édifices classés.

Le dernier alinéa de l'article assure la neutralité fiscale du projet au regard de la situation des édifices classés.

Sous réserve de l'**amendement** qu'elle présente, votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption de l'article L.422-4.

*
* * *

Votre commission vous propose **d'adopter** l'ensemble de l'article 4, **ainsi modifié**.

Art. 5

Simplification du régime des clôtures

L'article 5 a pour objet d'étendre aux clôtures le régime de déclaration préalable institué au bénéfice des travaux exemptés du permis de construire. Cette procédure est appelée à remplacer l'ancienne procédure d'autorisation prévue aux articles L.441-2, L.441-3 et L.441-4 du code de l'urbanisme.

En outre, le texte supprime l'article L.441-5 du code qui visait les cas où les travaux de clôture devaient être soumis à un régime d'autorisation complémentaire, la rédaction actuelle de l'article L.422-2 permettant de faire l'économie de cette dernière disposition.

Votre commission vous propose **d'adopter** cette disposition **sans modification**, étant précisé qu'il sera toujours possible aux communes disposant d'un P.O.S. approuvé de s'opposer à des travaux de clôture qui iraient à l'encontre de ce plan.

Art. 6

Harmonisation des dispositions des plans d'occupation des sols et des cahiers des charges des lotissements

L'article 6 crée un article L.3152-1 dans le code de l'urbanisme dans le but de régler les problèmes posés par la coexistence de régimes juridiques d'aménagement des sols résultant de règles différentes, celles des lotissements souvent anciennes (dont l'administration et les intéressés ont quelquefois perdu la trace) et celles des plans d'occupation des sols (P.O.S.).

Non seulement ces règles peuvent être divergentes, mais, à tout moment, un des propriétaires du lotissement peut se prévaloir d'un cahier des charges pour remettre en cause des constructions incluses dans l'évolution du lotissement.

En l'état actuel des textes, deux voies s'ouvrent à la puissance publique pour tenter de remédier à ces inconvénients : la modification des documents juridiques du lotissement et la mise en concordance d'un lotissement avec le P.O.S. approuvé, voire son incorporation à ce P.O.S..

Toutefois, ces mécanismes de modification et de mise en concordance se heurtent à la nécessité de les renouveler à chaque évolution du P.O.S. et à la difficulté de clarifier parmi les règles contenues dans les cahiers des charges approuvés celles qui relèvent du droit public et celles qui ressortissent à des rapports contractuels privés.

Quant à l'incorporation du seul règlement du lotissement au plan d'occupation des sols approuvé, elle n'est possible que pour les lotissements autorisés à compter du 1^{er} janvier 1978.

Enfin, la mise en concordance du lotissement et du plan d'occupation des sols exige une enquête publique notifiée par lettre recommandée à chacun des propriétaires de lots, condition très difficile à mettre en œuvre pour les vieux lotissements dont on ignore parfois les limites exactes.

Aussi, le régime juridique opposable aux habitants des lotissements anciens est-il incertain et difficile à gérer, pour les citoyens les collectivités locales et administration.

La réforme proposée par l'article 6 vise à pallier les défauts des procédures actuelles :

- en organisant le passage automatique, après dix ans d'existence, des règles propres du lotissement aux règles du plan d'occupation des sols approuvé;
- en préservant, pour les propriétaires de lots, la possibilité de manifester leur opposition à ce transfert juridique dans les conditions de majorité qualifiée prévue à l'article 315-3 du code de l'urbanisme;
- en obligeant la collectivité publique, lorsque les colotis ont manifesté leur opposition, à organiser une enquête publique préalable à une décision motivée de la collectivité.

Enfin, les lotissements autorisés à une date antérieure à l'entrée en vigueur de la loi ne seraient soumis à ces dispositions qu'après une période transitoire de deux ans.

Ce report de l'entrée en vigueur de la loi serait utilisé à informer les habitants des lotissements de l'abrogation de leurs règles d'urbanisme propres si leur lotissement a plus de dix ans et à leur permettre d'exercer leurs droits. Il donnerait par ailleurs un délai suffisant aux communes pour adapter les P.O.S. qui le nécessiteraient.

Dès lors, les règles d'urbanisme applicables aux lotissements seraient dorénavant celle du P.O.S. et évolueraient au rythme de ce P.O.S., évitant à la commune de multiples et fréquentes mises en concordance et garantissant aux habitants un droit des sols plus clair.

Votre commission vous propose d'accepter cette disposition, **sous réserve d'un amendement de forme.**

Art. 7

Réduction des délais d'acquisition des emprises réservées

L'article 7 modifie plusieurs dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, relatif à l'acquisition, par les collectivités publiques, des espaces réservés en vue de l'implantation d'équipements d'intérêt général.

Il est proposé de modifier la rédaction du premier alinéa de l'article L.1239 afin de prendre en compte plus clairement les

modalités de révision des plans d'occupation des sols en faisant partir les demandes de rachat des espaces réservés qui peuvent être présentées par les propriétaires, non plus de la publication du plan — formulation qui ne recouvre que les plans d'occupation nouvellement élaborés — mais de leur opposabilité, ce qui permet de répondre au cas des révisions de plan d'occupation des sols dont on rappellera qu'elles ne peuvent être opposables qu'après approbation.

Mais l'article tend surtout à raccourcir considérablement les délais dans lesquels les collectivités publiques sont tenues de procéder au rachat des emprises réservées.

Actuellement, lorsqu'une collectivité est sollicitée par le propriétaire d'un terrain réservé, elle dispose, au terme de l'article L.123-9 d'un délai de deux ans -qui peut être prolongé d'une année- pour procéder à l'achat de la parcelle concernée. Aucun délai n'est fixé pour la signature des actes d'achat, ni pour le versement du prix d'acquisition. Ce vide juridique a donné lieu, dans certains cas, à des abus dont le médiateur a été saisi.

L'article 7 propose de réduire à six mois le délai dans lequel la décision d'achat doit être prise et précise en outre que, en cas d'accord amiable sur le prix d'acquisition, celui-ci doit lui-même être acquitté au plus tard six mois après la décision d'acquiescer.

Indépendamment des garanties qu'elles instituent en faveur des propriétaires intéressés, ces propositions paraissent excessives.

La mise en place de la décentralisation paraît être trop récente pour que l'institution d'une procédure aussi rapide ne produise pas de **troubles dans l'élaboration des documents communaux d'urbanisme.**

Dans le même ordre d'idées, on peut estimer que les incertitudes qui pèsent sur les données financières de la décentralisation n'encouragent pas à faire peser **une charge supplémentaire sur la trésorerie des communes.**

En toute hypothèse, on peut s'interroger sur le bien-fondé d'une réduction des délais d'acquisition des emprises réservées qui va à l'encontre d'une forme d'intervention qui implique une certaine durée pour pouvoir être mise en œuvre avec efficacité et sérénité. Dans une certaine mesure, l'adoption de cette disposition serait de

nature à encourager la spéculation foncière au détriment des finances communales.

Est-il besoin d'ajouter que l'exigence du versement du prix de l'immeuble concerné dans un délai de six mois à compter d'un accord amiable n'est pas de nature à favoriser la conclusion d'un tel accord ?

C'est pourquoi la tentation est grande de supprimer des dispositions qui n'améliorent pas la maîtrise communale de l'aménagement foncier.

Dans le même temps, il est difficile d'admettre les abus, quelquefois criants, auxquels a donné lieu l'absence d'un délai global, en vue de l'achat définitif des emprises réservées.

Une solution d'équilibre consisterait à fixer à deux ans le délai d'ensemble au cours duquel une collectivité publique sollicitée pour le rachat d'une emprise réservée devra :

1. Faire connaître sa décision d'acquisition,
2. En cas d'accord amiable, passer les actes correspondants et verser le prix au vendeur.

Enfin, l'article 7 prévoit que le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols pourra en requérir l'emprise totale dans les mêmes conditions que les propriétaires victimes d'une expropriation pour cause d'utilité publique. On rappellera que l'obligation d'emprise totale figurant aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique varie au regard de la nature des immeubles concernés ; Cette obligation est étendue, s'agissant des immeubles bâtis et des exploitations agricoles, et plus restreinte pour ce qui regarde les terrains nus.

Sous réserve de l'amendement qu'elle présente, votre commission vous propose **d'adopter** l'article 7.

*
* * *

Votre Commission vous propose d'adopter l'ensemble du projet de loi ainsi amendé.

**Texte
en vigueur.**

**Code de la Construction
et de l'habitation**

Art. L. 111-1. — Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1, *alinéas 1^{er} et 2* du Code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 422-1 de ce code :

Code de l'urbanisme

Art. L. 421-1 (alinéa 1)

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation(s), doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'État, des départements et des communes comme aux personnes privées.

(alinéas 2 et 3)

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.

Ce permis n'est pas exigé pour l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.

**Texte
du projet de loi.**

PROJET DE LOI

**relatif à diverses simplifications
administratives
en matière d'urbanisme.**

Article premier

La première phrase de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par la disposition suivante : « ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions *des* articles L. 422-1 à L. 422-4 de ce code. » (Le reste sans changement).

Art. 2

La première phrase de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme est remplacée par la disposition suivante : « quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire *sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-4.* »

Art. 3

Il est inséré entre le troisième et le quatrième alinéa de l'article L. 421-1 un alinéa ainsi conçu :

« Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un décret en Conseil d'État pré-

**Propositions
de la Commission.**

**Projet de loi
relatif à diverses simplifications
administratives en matière
d'urbanisme**

Article premier

Sans modification.

Art. 2.

Sans modification.

Art. 3.

Sans modification.

**Texte
en vigueur.**

(Alinéa 4)

Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1^{er} et 2 ci-dessus sont soumis par les dispositions législatives ou réglementaires, 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.

Art. 422-1. — En raison de leur nature ou de leur faible importance, des constructions et des travaux peuvent être exemptés du permis de construire dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'État.

L'exemption instituée en application de l'alinéa précédent ne dispense pas du respect des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'occupation des sols énumérées à l'article L. 421-3.

Sont exemptés du permis de construire, les travaux de ravalement, les travaux sur les édifices classés et certains travaux de faible importance dans les petites communes, quel que soit le maître d'ouvrage, ainsi que certains travaux relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le maître d'ouvrage tient compte de l'avis du maire sur les travaux exemptés du permis de construire, consulté au moins un mois avant le commencement des travaux, à

**Texte
du projet de loi.**

cise en tant que de besoin les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au permis de construire ».

Art. 4

L'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les articles L. 422-1 à L. 422-4 ainsi rédigés :

« Article L. 422-1

Sont exemptés du permis de construire, les constructions couvertes par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux sur les édifices classés.

Sont également exemptés du permis de construire certains travaux relatifs aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux ou construction dont la faible importance ne justifie par l'exigence d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'État précise la nature et l'importance des travaux, installations et ouvrages concernés.

Les exemptions instituées en application du présent article ne dispensent pas du respect des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'occupation du sol énumérées à l'article L. 421-3.

**Propositions
de la Commission.**

Art. 4.

Alinéa sans modification.

« Article L. 422-1 »

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Les exemptions instituées par le présent article...

... L. 421-3

**Texte
en vigueur.**

**Texte
du projet de loi.**

**Propositions
de la Commission.**

l'exception des constructions couvertes par le secret de la défense nationale.

En cas d'avis défavorable du maire, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire statue sur le projet.

Sont soumis notamment au régime du permis de construire les travaux de production et de distribution d'énergie, les bâtiments scolaires, les bâtiments des postes et télécommunications, les bâtiments non techniques exécutés dans les ports maritimes, les gares et les aérodromes.

« Les dispositions des articles L. 430-4-1 et L. 430-4-2 du présent code sont applicables aux travaux et constructions réglementées par les alinéas ci-dessus. »

« Art. L. 430-4-1. — Lorsque le permis de démolir porte sur un immeuble ou partie d'immeuble, support d'une plaque commémorative, celle-ci est, durant les travaux de démolition, conservée par le maître d'ouvrage.

« A l'occasion des travaux d'aménagement de l'espace ainsi libéré le maître d'ouvrage réinstalle la plaque en un lieu visible de la chaussée.

« Ces opérations sont déclarées auprès du maire de la commune. »

« Art. L. 430-4-2. — Les infractions aux dispositions de l'article précédent sont constatées selon les modalités de l'article L 480-1 du présent code.

« Les méconnaissances des obligations imposées par l'article L. 430-4-1 sont sanctionnées d'une amende de 2 000 F à 10 000 F. La réinstallation de la plaque commémorative est prononcée par le tribunal et assortie d'une astreinte dont le montant ne peut être inférieur à 500 F.

« En outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémora-

Article L. 422-2

Les travaux exemptés du permis de construire, à l'exception des constructions couvertes par le secret de la défense nationale, sont l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune, un mois avant le commencement des travaux.

Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire dans le délai prévu à l'alinéa précédent, les travaux peuvent être librement effectués.

La déclaration prévue au premier alinéa tient lieu, le cas échéant, des demandes d'autorisation ou déclarations exigées au titre de dispositions législatives ou réglementaires dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, lorsque ces dispositions permettent de s'opposer aux travaux projetés ou de les assortir de prescriptions particulières. Dans ce cas, le délai prévu à l'alinéa précédent est porté à deux mois.

Si le ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme n'est pas d'accord, l'autorité compétente en matière de permis de construire doit s'opposer à l'exécution des travaux. Au cas où ce ministre est d'accord, l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire tient lieu des autorisations ou décisions prévues par ces dispositions législatives ou réglementaires.

Les conditions de dépôt et de transmission de la déclaration prévue au premier alinéa ainsi que les modalités de réponse des autorités concernées sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Article L. 422-3.

Lorsque les travaux exemptés du permis de construire n'ont pas fait l'objet d'une opposition de l'autorité

Article L. 422-2.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Si le ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme manifeste son désaccord dans le délai de deux mois visé à l'alinéa précédent, l'autorité compétente en matière de permis de construire s'oppose à l'exécution des travaux. En l'absence d'opposition manifestée dans le délai de deux mois visé à l'alinéa précédent, les travaux sont valablement exécutés.

Alinéa sans modification.

Art. L. 422-3.

Alinéa sans modification.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission.
<p>tive au cours des travaux, le tribunal ordonne, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa de l'article L. 430-4-1.</p>	<p><i>compétente dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 422-2, la déclaration prévue au premier alinéa de cet article emporte les effets du permis de construire pour les impositions de toute nature dont ce permis constitue le fait générateur.</i></p>	
<p>« Toute association telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 430-4-1 du présent code et portant préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre. »</p>		
<p>Loi du 31.12.1913</p>		
<p>Art. 9. — L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si le ministre des beaux-arts n'y a donné son consentement.</p>	<p>Article L. 422-4.</p>	<p>Art. L. 422-4.</p>
	<p><i>Les travaux concernant les immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques, ne peuvent être exemptés du permis de construire en application de l'article L. 422-1.</i></p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Le travaux autorisés par le ministre s'exécutent sous la surveillance de son administration.</p>	<p><i>Pour les édifices classés, la déclaration prévue à l'article L. 422-2 ne tient pas lieu de la demande d'autorisation mentionnée à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques.</i></p>	<p>Alinéa supprimé.</p>
<p>Le ministre des beaux-arts peut toujours faire exécuter par les soins de son administration et aux frais de l'État, avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien qui sont jugés indispensables à la conservation des monuments classés n'appartenant pas à l'État.</p>	<p><i>Les dispositions de l'article L. 422-3 ne sont pas applicables aux édifices classés. »</i></p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Code de l'urbanisme</p>		
<p>TITRE IV</p>	<p>Art. 5</p>	<p>Article 5.</p>
<p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL.</p>	<p>I. — L'intitulé du chapitre 1^{er} du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme est modifié comme suit :</p>	<p>Sans modification.</p>
<p>CHAPITRE 1^{er}</p>	<p>« CHAPITRE 1^{er}</p>	
<p>AUTORISATION DE CLOTURES</p>	<p>Clôtures »</p>	
<p>Art. L. 441-2. — Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L.</p>	<p>II — Au premier alinéa de l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme, les</p>	

**Texte
en vigueur.**

441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à l'autorisation prévue à l'alinéa 1^{er} du présent article.

Art. L. 441-3. — L'autorisation d'édifier une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Cette autorisation peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Art. 441-4. — *L'autorisation d'édifier une clôture est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :*

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

« Art.L. 441-5. — Lorsque les clôtures visées à l'article L. 441-2 sont soumises par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions autres que ceux résultant du présent chapitre, l'autorisation d'édifier une clôture est déli-

**Texte
du projet de loi.**

mots : « autorisation administrative » sont remplacés par les mots : « *déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2.* »

Au second alinéa de l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme, l'expression : « l'autorisation » est remplacée par les mots : « *la déclaration* ».

III. — Le premier alinéa de l'article L. 441-3 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : « *l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.* »

Au second alinéa de l'article L. 441-3 du code de l'urbanisme, les mots : « cette autorisation peut être accordée sous réserve de l'observation » sont remplacés par les mots : « *l'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente,* »

IV. — Les articles L. 441-4 et L. 441-5 du code de l'urbanisme sont abrogés.

**Propositions
de la Commission.**

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la Commission.
<p><i>vrée avec l'accord des services, ou autorités concernés et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations. »</i></p>	<p style="text-align: center;">Art. 6</p> <p>I. — Il est ajouté au code de l'urbanisme un article L. 315-2-1 ainsi rédigé :</p> <p style="text-align: center;">« Article L. 315-2-1.</p> <p><i>Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.</i></p> <p><i>Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, en a demandé le maintien, elles, ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.</i></p> <p><i>Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communales en vigueur. »</i></p> <p>II. — Les dispositions de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme entreront en vigueur deux ans après la publication de la présente loi.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 6.</p> <p>I. — Alinéa sans modification.</p> <p style="text-align: center;">« Article L. 315-2-1.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Toutefois...</p> <p style="text-align: right;">...</p> <p>L. 315-3 a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent..</p> <p style="text-align: right;">... publique.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
<p>« Art. L. 123-9. — Le propriétaire d'un terrain bâti ou non 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</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>L'article L. 123-9 du code du code de l'urbanisme est modifié ainsi qu'il suit :</p> <p>a) Au premier alinéa, les mots : « rendu public » sont remplacés par le mot : « opposable » et la fin de l'alinéa, à partir des mots : « dans un délai de deux ans... » est abrogée.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 7.</p> <p>I. — Remplacer le premier alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme par les dispositions suivantes :</p> <p>Le propriétaire d'un terrain bâti ou non 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</p>

**Texte
en vigueur.**

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 de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où 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 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.

« La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

**Texte
du projet de loi.**

**Propositions
de la Commission.**

peut, *dès que* le plan est opposable, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité *publique* ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition. *A compter de cette demande, la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve disposent d'un délai de deux ans pour procéder à l'acquisition amiable du terrain réservé et pour en verser le prix.*

b) Sont ajoutés un quatrième et un cinquième alinéas nouveaux ainsi conçus :

« *La collectivité ou le service public qui bénéficie de la réserve doit se prononcer dans un délai de six mois à compter de la réception en mairie de ladite demande.*

**Texte
en vigueur.**

« A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, 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 à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé.

« Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

« Si, trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, 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 sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au quatrième alinéa ci-dessus.

**Texte
du projet de loi.**

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard six mois après la décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou accepté par le propriétaire; »

c) Au quatrième alinéa qui devient le sixième alinéa, les mots : « au premier alinéa ci-dessus », sont remplacés par les mots : « au quatrième alinéa ci-dessus. »

d) Le cinquième alinéa devient le septième alinéa.

e) Le sixième alinéa qui devient le huitième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si trois mois après l'expiration du délai mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable aux propriétaires comme aux tiers un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée adressée par le propriétaire à l'autorité compétente. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au sixième alinéa ci-dessus. »

f) Il est inséré avant les deux derniers alinéas, l'alinéa suivant :

« Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occu-

**Propositions
de la Commission.**

**Texte
en vigueur.**

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants 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 L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition. »

**Code de l'expropriation
pour cause d'utilité publique**

Art. L. 13-10. — Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article L. 13-3, demander au juge l'emprise totale.

Il en est de même pour toute parcelle de terrain nu qui, par suite du morcellement, se trouve réduit au quart de la contenance totale, si toutefois le propriétaire ne possède aucun

**Texte
du projet de loi.**

pation des sols peut requérir l'emprise totale dans les conditions prévues aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

**Propositions
de la Commission.**

II. — *Après le septième alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :*

« Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut *en* requérir l'emprise totale dans les conditions prévues aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

**Texte
en vigueur.**

terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares.

Il en est de même lorsque l'emprise partielle d'une parcelle empêche l'exploitation agricole dans des conditions normales de la ou des parties restantes de ladite parcelle en raison soit de leur dimension, soit de leur configuration, soit de leurs conditions d'accès ; dans ce cas, l'exproprié peut demander l'emprise totale soit de la parcelle, soit de la ou des parties restantes devenues inexploitable de fait.

Si la demande est admise, le juge fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée.

La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation.

Art. L. 13-11. — Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article L. 23-1 :

1° Le propriétaire exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article L. 13-3, demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande est admise, le juge de l'expropriation fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée, majoré de l'indemnité de réemploi. La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire.

**Texte
du projet de loi.**

**Propositions
de la Commission.**

**Texte
en vigueur.**

2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, dans le délai d'un mois suivant la notification prévue à l'article L. 13-3 s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant, et en cas de refus ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, au juge de fixer si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article L. 13-13 dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été expropriée. L'exploitant doit informer le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant. Le versement des indemnités par l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies au 1° ci-dessus.

Les parcelles non expropriées abandonnées par l'exploitant et à raison desquelles il a été indemnisé au titre du présent article ne sont pas prises en compte pour le calcul de la participation financière du maître de l'ouvrage prévue par l'article L. 23-1 et allouée à l'occasion de l'installation dudit exploitant sur une exploitation nouvelle comparable à celle dont il est évincé du fait de l'expropriation ;

3° Lorsque au cours d'une période de dix ans plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, le déséquilibre visé au premier alinéa du présent article doit être apprécié pour toute exploitation agricole partiellement expropriée, sous réserve qu'elle ait été exploitée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants, par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il sera toutefois tenu compte, dans l'appréciation de ce déséquilibre, des améliorations qui auront pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci.

**Texte
du projet de loi.**

**Propositions
de la Commission.**