

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

Annexe au procès-verbal de la séance du 12 décembre 1967.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale* (1), *sur le projet de loi d'orientation foncière*, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE,

Par M. Etienne DAILLY,  
Sénateur,

**Avertissement.** — En vue de faciliter l'examen du projet de loi en séance publique, les propositions de la Commission de Législation saisie au fond, ainsi que celles de la Commission des Affaires économiques, saisie pour avis, ont été réunies dans un tableau comparatif commun, qui constitue une annexe au présent rapport.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Etienne Dailly, Marcel Prélot, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires : Octave Bajeux, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Jean Deguise, Emile Dubois, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Pierre de La Gontrie, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marcihacy, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Pierre Prost, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (3<sup>e</sup> législ.) : 1<sup>re</sup> lecture : 141, 289, 321, 324, 409 et in-8° 47.

2<sup>e</sup> lecture : 491, 524, 525 et in-8° 86.

Sénat : 1<sup>re</sup> lecture : 362 (1966-1967), 10, 12, 13 et in-8° 4 (1967-1968).

2<sup>e</sup> lecture : 56 et 67 (1967-1968).

**Urbanisme.** — Expropriation - Taxe locale d'équipement - Equipement urbain - Communes - Etablissements publics - Districts urbains - District de la région parisienne - Région parisienne - Syndicats de communes - Espaces verts - Lois de programme - Voirie - Zones à urbaniser en priorité (Z.U.P.) - Fonds national d'aménagement foncier et urbain (F.N.A.F.U.) - Permis de construire - Taxe de régularisation des valeurs foncières - Associations syndicales - Construction - Bail à construction - Remembrement urbain - Impôt sur le revenu des personnes physiques (plus-value sur les cessions de terrains) - Concession immobilière - Finances locales - Départements d'outre-mer - Servitudes - Lotissements.

Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, a profondément modifié le texte adopté en première lecture par le Sénat pour le projet de loi d'orientation foncière.

Si un assez grand nombre des modifications apportées par le Sénat au titre III relatif à l'action des propriétaires privés ont été retenues, la plupart des autres amendements que nous avons adoptés ont été écartés, en particulier ceux concernant les titres I<sup>er</sup> et IV relatifs, d'une part, aux prévisions et règles d'urbanisme et, d'autre part, aux dispositions financières.

Votre Commission, dans un but de conciliation, ne vous demande pas le rétablissement d'un certain nombre d'entre eux. Dans plusieurs autres cas, elle s'est attachée à trouver un compromis entre les thèses du Sénat et celles de l'Assemblée Nationale.

Sur un certain nombre de problèmes essentiels, elle vous demande, en revanche, de maintenir fermement la position que vous aviez adoptée en première lecture.

Les observations qui suivent ont pour objet d'exposer, article par article, les positions prises par votre Commission ainsi que les motifs invoqués par elle à l'appui des amendements qu'elle vous demande d'adopter.

\*  
\* \*

#### *Article 1 - 11.*

L'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, a supprimé un amendement adopté par le Sénat et stipulant que : « dans les cantons à vocation rurale ou dont la population est inférieure à dix mille habitants, il ne peut y avoir élaboration d'un plan d'occupation des sols sans élaboration conjointe d'un plan de développement agricole et d'aménagement rural ».

Sans revenir sur le long débat qui s'est engagé à cet égard sur l'initiative de la Commission des Affaires économiques, votre rapporteur tient simplement à rappeler que le Sénat a tenu à manifester ainsi sa volonté de maintenir un juste équilibre entre l'extension urbaine, d'une part, et, d'autre part, la modernisation de l'agriculture. Celle-ci constitue un élément essentiel de l'économie nationale, et ne saurait être sacrifiée à une urbanisation qui deviendrait alors abusive et dangereuse pour l'avenir du pays.

C'est pourquoi votre Commission vous demande de confirmer le vote acquis à une très large majorité en première lecture.

*Article 1 - 12.*

Le Sénat, en première lecture, a supprimé une phrase de cet article, aux termes de laquelle : « les schémas directeurs et les schémas de secteur d'aménagement et d'urbanisme définissent le cadre dans lequel s'exercent les initiatives publiques et privées. »

C'est d'abord une grave erreur juridique de faire état des initiatives privées dans une disposition relative aux schémas directeurs et de secteur ; ces schémas n'étant point opposables aux tiers, on perçoit en effet difficilement par quel moyen ils pourraient agir sur leurs initiatives.

Quant aux initiatives publiques, le membre de phrase les concernant ne constitue qu'une redondance de style, la suite de l'alinéa stipulant que les schémas orientent et coordonnent les programmes de l'Etat, des collectivités locales, des établissements et services publics.

L'Assemblée Nationale ayant rétabli cette phrase, sans avoir pris la peine de réfuter les arguments avancés par le Sénat. Ceux-ci conservent toute leur valeur et votre Commission ne peut que vous demander de supprimer à nouveau cette disposition inopportune.

L'Assemblée Nationale a, d'autre part, adopté un amendement aux termes duquel peuvent être associés par les collectivités publiques à l'élaboration des schémas directeurs des représentants de groupes économiques, professionnels, sociaux ou culturels portant intérêt aux problèmes d'urbanisme.

Votre Commission n'entend nullement s'opposer à la consultation par les collectivités locales de toutes personnes physiques ou morales dont l'avis leur semblerait de nature à les éclairer.

Toutefois, elle n'est pas convaincue de l'opportunité d'une disposition législative à ce propos, une telle possibilité allant de soi. Il est à craindre, en revanche, qu'une interprétation limitative de cette disposition n'ait précisément pour effet de restreindre la liberté des collectivités locales, celles-ci n'ayant plus, dans cette hypothèse, la possibilité de consulter les personnes physiques, ni les personnes morales ne répondant pas aux critères fixés dans le texte de l'Assemblée Nationale. Aussi semble-t-il préférable de supprimer la disposition nouvelle adoptée par celle-ci.

En ce qui concerne l'intervention des collectivités locales dans la procédure d'approbation des schémas directeurs et de secteur, l'Assemblée nationale a repris en deuxième lecture la même terminologie qu'en première lecture, et a stipulé que cette approbation aurait lieu après délibération des conseils municipaux ou des organes compétents des établissements publics intéressés.

Comme lors de l'examen en première lecture votre Commission vous demande de substituer au mot « délibération » le mot « avis ». Il est bien évident, en effet, qu'il ne s'agit que d'un avis, puisque, même si des oppositions sont formulées, il est possible au Gouvernement de passer outre. D'autre part, le mot « délibération » est équivoque : on pourrait, en effet, considérer comme constituant une délibération le fait pour un conseil municipal de se réunir et de discuter sur un schéma directeur, sans pour autant parvenir à une conclusion. Le terme « avis », au contraire, implique non seulement qu'il a été délibéré du problème, mais encore que cette délibération a été menée jusqu'à son terme.

Enfin, en ce qui concerne le schéma directeur de la région parisienne, votre Commission, sur la proposition de M. Jozeau-Marigné, a adopté un amendement tendant à prévoir l'avis du Comité consultatif économique et social du district de Paris, dont l'existence a été officialisée par décret publié depuis l'examen de ce texte en première lecture par le Sénat.

#### *Article 1 - 13.*

Aux termes du 2° de l'article 13, les plans d'occupation des sols fixent, notamment en fonction de la capacité des équipements collectifs, un coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité de construction qui y est admise.

C'est en fonction de ce coefficient d'occupation des sols que sont définies, conformément au 5° du même article, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, ces règles pou-

vant toutefois prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent du coefficient d'occupation des sols, soit en raison de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Le but du coefficient d'occupation des sols est d'éviter que puissent être édifiées sur un terrain des constructions excédant la capacité des équipements collectifs. Tant qu'on reste en-deçà de cette capacité, et sous réserve des prescriptions d'urbanisme et d'architecture, toute construction doit être possible : c'est donc en fonction de la capacité maximale des équipements collectifs que doit être fixé le coefficient d'occupation des sols : tel était l'objet d'un amendement adopté en première lecture par le Sénat.

L'Assemblée Nationale a supprimé à bon droit le mot « maximale » qui, s'appliquant à la notion de capacité, n'ajoute rien.

Votre Commission n'en estime pas moins essentiel de préciser que c'est en fonction de la possibilité d'utilisation maximale de la capacité des équipements collectifs que doit être fixé le coefficient d'occupation des sols. Aussi vous soumet-elle un amendement rédigé en ce sens.

#### *Article 1 - 14.*

Les deux premiers amendements proposés à cet article par votre Commission sont la conséquence de ceux proposés à l'article 12 du Code de l'Urbanisme.

Le premier tend à supprimer un alinéa relatif à la possibilité, pour les collectivités locales, de consulter divers groupes lors de l'élaboration des plans d'occupation des sols. Cette disposition, ainsi qu'il a été exposé précédemment, est inutile et risque, au surplus, de soulever des difficultés d'interprétation.

Le second tend, pour les raisons exposées ci-dessus, à substituer au mot « délibération » le mot « avis ».

D'autre part, aux termes du texte adopté par l'Assemblée Nationale, l'approbation d'un plan d'occupation des sols ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat lorsqu'une opposition est formulée par une commune de plus de 100.000 habitants ou par plusieurs communes, ou par un établissement public groupant plusieurs communes.

Le Sénat a jugé illogique cette disposition dans la mesure où elle permet, par exemple, à deux communes groupant ensemble moins de 1.000 habitants de contraindre les pouvoirs publics à saisir le Conseil d'Etat, alors qu'elle en refuse la possibilité à une commune de 99.000 habitants. Il lui a paru beaucoup plus équitable de s'attacher uniquement au nombre d'habitants, et plus sage de donner ce droit à une commune de plus de 50.000 habitants, ou à plusieurs communes groupant plus de 50.000 habitants, ou à un établissement public groupant des communes dont la population globale excède ce chiffre.

L'Assemblée Nationale étant revenue à son texte initial, sous réserve d'une adjonction concernant uniquement les établissements publics groupant plusieurs communes, et sans s'être donné la peine de répondre aux arguments avancés par le Sénat, votre Commission ne peut que vous demander la reprise du texte voté par le Sénat en première lecture.

#### *Article 1 - 15.*

Cet article est relatif aux effets des plans d'occupation des sols à l'égard des tiers. L'un de ces effets est l'opposabilité de ces plans aux tiers, opposabilité qui naît du jour où le plan est rendu public, mais qui ne peut pas excéder trois ans. Si, à l'expiration de ce délai, l'approbation n'est pas intervenue, le plan cesse d'avoir une existence juridique à l'égard des tiers.

Lorsqu'il a été soumis au Sénat pour la première fois, cet article comportait une disposition permettant à l'administration d'approuver un plan après qu'il ait cessé de produire ses effets juridiques. Cette possibilité a paru au Sénat abusive à l'égard des tiers sur qui elle fait peser une menace permanente puisqu'ils pourraient tout d'un coup voir revivre les servitudes incluses dans un plan ayant cessé d'être opposable. C'est pourquoi, sur proposition de votre Commission des Affaires économiques, approuvée par votre Commission des Lois, vous avez supprimé cette telle possibilité.

L'Assemblée Nationale a rétabli le texte qu'elle avait voté en première lecture, estimant que si l'on s'en tenait au texte du Sénat, un simple retard de quelques jours intervenu dans la procédure d'approbation, pourrait entraîner la nécessité de recommencer entièrement celle-ci, d'où d'importants frais nouveaux et un retard

considérable dans la réalisation des opérations d'urbanisme. Le rapporteur, M. Bozzi, a précisé que cette disposition ne devait jouer que très rarement, à titre d'exception.

Votre Commission craint que cette procédure, au lieu d'être l'exception, devienne la règle. Pour cette raison et pour les mêmes motifs qu'en première lecture, elle vous demande de supprimer à nouveau la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa de cet article.

*Article 1 - 17.*

L'amendement proposé par votre Commission n'a pour but que de substituer au mot « délibération » le mot « avis », pour les raisons exposées ci-dessus à l'occasion de l'article 12 du Code de l'Urbanisme.

*Article 1 - 19.*

Aux termes de cet article, 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 en exiger l'acquisition par la collectivité publique dans un délai de trois ans. Le texte adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale permettait de proroger ce délai pour une durée de deux ans.

Le Sénat a estimé qu'un délai de trois ans constituait déjà pour les propriétaires une sujétion très lourde, qu'il ne convenait pas d'aggraver en permettant que ce délai soit prorogé. L'Assemblée Nationale ayant repris en deuxième lecture son texte initial, votre Commission croit devoir vous demander à nouveau de supprimer toute possibilité de prorogation du délai de trois ans.

A l'alinéa 2 de l'article 19 du Code de l'Urbanisme, l'Assemblée Nationale avait adopté en première lecture une disposition réduisant de trois ans à six mois le délai d'acquisition par la collectivité publique, lorsque les biens réservés constituent plus de la moitié de l'actif d'une succession. Il convient, en effet, d'éviter que, dans cette hypothèse, les héritiers ne soient dans l'impossibilité de payer les droits de succession, faute de pouvoir aliéner les parcelles dont le *de cujus* était propriétaire.

Le Sénat, sur la demande du Gouvernement, a porté ce délai de six à neuf mois, mais a, d'autre part, précisé qu'il s'appliquait non seulement à l'acquisition par la collectivité publique, mais encore au paiement du prix.

L'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, a cru devoir supprimer cette précision, et, d'autre part, a limité l'application du délai de neuf mois au cas où l'acquisition est demandée par les héritiers.

Cette nouvelle rédaction n'est pas satisfaisante : il est illogique, si le *de cuius* a formulé une demande d'acquisition quelques jours avant sa mort, que les héritiers restent soumis au délai de droit commun de trois ans, alors qu'à défaut d'une telle demande, ils n'auraient qu'à attendre neuf mois ! D'autre part, ce qui importe aux héritiers, ce n'est pas de vendre, c'est de toucher le prix, afin d'être en mesure de payer les droits exigés par l'enregistrement. Sans doute eût-il été de meilleure technique législative d'ajourner le versement de ces droits jusqu'au paiement du prix par la collectivité publique mais le Gouvernement s'y est opposé et votre Commission n'insiste pas sur ce point. En revanche, elle vous demande très fermement d'en revenir à la rédaction adoptée en première lecture par le Sénat.

#### *Article 1 - 20.*

L'article 20 du Code de l'Urbanisme donne aux collectivités publiques la possibilité d'acquérir des terrains classés comme espaces boisés en offrant en échange à leur propriétaire un terrain à bâtir ou en lui donnant l'autorisation de construire sur 1/10 de la superficie dudit terrain.

Aux termes du projet gouvernemental, cette opération n'était admise que lorsque le terrain classé avait été acquis depuis plus de cinq ans, ce délai ayant pour but d'éviter les acquisitions par des spéculateurs de terrains classés comme espaces boisés.

L'Assemblée Nationale a, en première lecture, porté ce délai à dix ans, et le Sénat l'a ramené à cinq ans. En deuxième lecture, le chiffre de dix ans a été rétabli par l'Assemblée Nationale.

Votre Commission persiste à estimer qu'un délai de cinq ans est amplement suffisant pour décourager les spéculateurs et vous en demande le rétablissement.

Une autre garantie contre le déclassement abusif d'espaces boisés a été recherchée par le Gouvernement et par l'Assemblée Nationale sous la forme de l'exigence d'un décret en Conseil des Ministres pour autoriser l'opération.

Le Sénat y a substitué en première lecture un décret en Conseil d'Etat et, malgré le retour au décret en Conseil des Ministres décidé par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture, votre Commission croit devoir demander au Sénat de maintenir sa position initiale.

Dès lors qu'il s'agit de mesures personnelles, le décret en Conseil des Ministres n'intervient en effet que pour la nomination des ambassadeurs, des préfets, des officiers généraux et autres dignitaires de la République. Il ne sied pas de faire appel à une procédure aussi solennelle pour le déclassement de quelques arpents de bois : *de minimis non curat praetor*.

Le texte précise, en outre, que la valeur du terrain à bâtir offert en compensation par la collectivité publique, ou le surcroît de valeur pris par la parcelle conservée par le propriétaire du fait de l'autorisation de construire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé par la collectivité. Afin de faciliter l'application de cet article, le Sénat, en première lecture, avait assoupli cette disposition en l'assortissant de la possibilité de soultes. L'Assemblée Nationale a supprimé cette possibilité, en raison des possibilités de fraude qu'elle lui a paru impliquer. Votre Commission vous propose de la rétablir, en limitant toutefois la soulte au tiers de la valeur des biens cédés à la collectivité publique, afin d'éviter qu'elle ne serve à camoufler une aliénation pure et simple.

Enfin, l'Assemblée Nationale a cru devoir préciser que la collectivité publique ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, contracte de ce fait l'obligation de les préserver et de les entretenir. Cette obligation semble aller de soi et votre Commission a jugé que ce serait faire injure à la collectivité publique que de l'énoncer dans la loi, d'autant qu'elle est dépourvue de sanction. Aussi, tout en approuvant les buts recherchés par l'Assemblée Nationale, votre Commission croit-elle de meilleure technique législative de supprimer cette disposition.

#### Article 1 - 22.

L'amendement proposé par votre Commission est de pure forme.

*Article 1 - 23.*

Cet article porte création d'établissements publics nationaux d'étude et de recherche, qui seront chargés des études d'urbanisme, et notamment de l'élaboration des schémas d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols. En première lecture, le Sénat avait apporté quant à la composition du conseil d'administration de ces établissements un certain nombre de précisions qu'il estimait indispensables :

1° Dans le cas où ce conseil doit comprendre des représentants des communes et départements intéressés, il doit s'agir d'élus pris au sein des conseils municipaux et conseils généraux et désignés par eux ;

2° Dans le cas où les représentants des communes intéressées sont remplacés par les représentants d'établissements publics ayant compétence en matière d'urbanisme, ces représentants, qui doivent être forcément des élus ainsi que l'Assemblée Nationale l'a fort heureusement précisé, doivent être pris au sein des conseils d'administration desdits établissements et désignés par eux ;

3° Il est essentiel de prévoir que ces élus disposeront de la majorité dans les conseils d'administration des établissements d'étude et de recherche.

L'Assemblée Nationale, répondant à l'appel de M. le Ministre de l'Équipement et du Logement, est revenue au texte qu'elle avait voté en première lecture. On ne s'étonnera pas que la Commission des Lois, guidée par les mêmes raisons que celles qui l'avait animée lors de la première lecture, vous demande de revenir à la rédaction que vous avez alors adoptée.

*Article 3.*

L'amendement proposé par votre Commission n'a pour but que de substituer au mot « délibération » le mot « avis » pour les raisons exposées ci-dessus à l'occasion de l'article 12 du Code de l'Urbanisme.

*Article 6 bis (art. 830-1 du Code rural).*

Aux termes de l'article 830-1 du Code rural, le propriétaire peut résilier le bail rural portant sur des parcelles incluses dans un plan d'urbanisme, ou qui, à défaut d'un tel plan sont nécessaires au développement des agglomérations existantes. Il est nécessaire d'en harmoniser les dispositions avec les nouveaux textes insérés

dans le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, les plans d'urbanisme devant faire place, dans l'avenir, à des plans d'occupation des sols.

A cette occasion a été tentée une amélioration des dispositions de cet article relatives à l'indemnité due au preneur en raison de la résiliation, en précisant notamment que cette indemnité est fixée en fonction du temps restant à courir sur le bail.

L'Assemblée Nationale a supprimé cette précision, estimant opportun de laisser une plus grande liberté aux tribunaux.

Votre Commission ne s'oppose pas à cet amendement. Elle croit cependant qu'il entraîne une précision au sujet de la nature même du préjudice indemnisable. En effet, le non-renouvellement du bail ne donne jamais lieu, en tant que tel, à une indemnité au profit du preneur. Ce qui peut donner lieu à indemnité, c'est simplement le fait pour le preneur d'être contraint de quitter les lieux avant la date prévue pour l'achèvement du bail. Toute autre formulation recèlerait en germe la reconnaissance d'une « propriété culturelle » analogue à la propriété commerciale, dont les inconvénients, notamment pour les jeunes, sont suffisamment évidents pour qu'il ait paru nécessaire aux auteurs du projet d'y proposer une solution subsidiaire : la concession immobilière. Ce problème fondamental ne saurait donc être abordé par le biais d'un texte accessoire.

Notons enfin qu'au deuxième alinéa, il semble nécessaire de rectifier une rédaction inadéquate. Tout d'abord, il paraît insuffisant de ne viser que le développement des agglomérations existantes : le changement de la destination rurale du bien loué peut avoir d'autres motifs : par exemple la création d'installations destinées au tourisme. D'autre part, il ne saurait être question de donner un pouvoir de décision à une commission consultative. L'application des principes généraux du droit administratif conduit à donner ce pouvoir au préfet après avis de ladite commission.

#### *Article 7.*

L'article 40 de la Constitution ayant été opposé par le Gouvernement à l'amendement proposé à cet article par la Commission des Finances et sous-amendé par la Commission de Législation, le Sénat avait été amené en première lecture à repousser l'article 7.

L'Assemblée Nationale a rétabli le texte du projet initial en retenant toutefois la solution qu'avait proposée la Commission des Finances au Sénat, et consistant à substituer au programme quadriennal dont la première année appartient déjà au passé un programme triennal et à modifier en conséquence le montant de la participation budgétaire de l'Etat.

Mais la Commission des Finances du Sénat, à l'occasion de l'examen de l'article 8, a précisé que ces montants devaient constituer pour l'Etat des participations minimales. Sans revenir sur tout ce qui a été exprimé à cet égard en première lecture, votre Commission vous propose aujourd'hui d'introduire cette notion dans le texte voté par l'Assemblée Nationale. Dans la mesure où les dispositions du chapitre premier se bornent à fixer des programmes, les sommes proposées ne sont pas nécessairement impératives. Ainsi que l'avait signalé M. Armengaud, au cours de la discussion de l'article suivant, le 9 novembre dernier au Sénat, il s'agit de faire application de la théorie dite du « noyau garanti » qui permet de compléter le programme, compte tenu des possibilités financières supplémentaires dues à l'apparition de besoins nouveaux.

#### *Article 8.*

A l'article 8, votre Commission vous propose de reprendre la rédaction adoptée en première lecture sur proposition de la Commission des Finances et inspirée des mêmes préoccupations que celles qui ont été exposées à l'occasion de l'article précédent. Elle estime préférable, en outre, de remplacer la référence faite aux zones d'aménagement concerté, par une référence aux zones à urbaniser en priorité et aux zones d'habitation, l'Assemblée Nationale ayant établi une liaison entre le programme et les objectifs du Plan.

#### *Article 9.*

En première lecture, le Sénat n'avait pas adopté l'article 9, après que le Gouvernement eut opposé l'article 40 à l'amendement de la Commission des Finances, sous-amendé par votre Commission des Lois. Celle-ci vous propose, de même qu'à l'article 7, d'adopter le texte voté par l'Assemblée Nationale, tout en spécifiant, à nouveau, que le montant fixé constitue un minimum.

*Article 11.*

L'Assemblée Nationale avait adopté en première lecture, sur la proposition de M. Triboulet, un amendement stipulant que « la collectivité qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille ».

Supprimée en première lecture par le Sénat, cette disposition a été rétablie par l'Assemblée Nationale.

Votre Commission vous en demande à nouveau la suppression.

En effet, outre son caractère insolite — on peut se demander qui sont les enfants de ce « bon père de famille » — cette disposition paraît reposer sur une conception inexacte de la nature des réserves foncières. En effet, alors que la gestion en bon père de famille prévue par le Code civil consiste simplement pour le propriétaire à obtenir de ses biens le meilleur rendement possible, soit en les exploitant lui-même, au besoin en y procédant à des investissements, soit en les louant dans les meilleures conditions possibles, et le tout dans l'intérêt exclusif du groupe familial dont il est le chef, le rôle imparti à la collectivité publique est tout autre : elle doit avoir en vue l'intérêt général qui, non seulement ne se confond nullement avec une recherche de rentabilité immédiate, mais encore risque d'aller à l'encontre de cette préoccupation : s'agissant de terrains dont l'affectation doit être changée, il convient, en effet, non d'en retirer le rendement maximal, ce qui impliquerait des investissements importants ou des baux à longue durée, mais bien au contraire d'en conserver la disponibilité, et à cet effet, d'en assurer l'exploitation temporaire, à moindre frais, par des conventions précaires et révocables.

*Article 13.*

L'article 13 interdit, dans des périmètres qui seront déterminés par décrets, la rétrocession des terrains acquis par l'Etat et les collectivités publiques. Aux termes de l'exposé des motifs du projet gouvernemental, cette disposition est essentiellement destinée à s'appliquer dans les « centres de villes nouvelles », dont « le dessin, les fonctions et l'équipement... sont appelés à évoluer pendant des périodes assez longues avant d'atteindre le point d'équilibre où ils pourront être considérés comme satisfaisant aux besoins des agglomérations qui se seront progressivement constituées autour d'eux ».

C'est pour éviter que cette évolution ne soit entravée par la nécessité d'exproprier à nouveau les terrains situés dans ces centres que le projet de loi prévoit l'interdiction d'aliéner les terrains qui s'y trouvent.

Sans s'opposer à cette solution qui permet de résoudre les difficultés auxquelles fait allusion l'exposé des motifs présenté par le Gouvernement, le Sénat, en première lecture, a estimé qu'il convenait d'en ramener les limites d'application aux centres des villes nouvelles, pour lesquels elle a été conçue. Il est bien évident, en effet, que, par la combinaison du présent article et de l'article 10 relatif aux réserves foncières, il serait possible de supprimer totalement la propriété privée : il suffirait pour cela de mettre tous les terrains en réserve foncière et d'en interdire ensuite la rétrocession.

M. Bozzi, rapporteur de la Commission de Législation de l'Assemblée Nationale, a qualifié cette menace d' « épouvantail » et a ainsi obtenu la suppression de l'amendement voté par le Sénat, sans pour autant réfuter les arguments invoqués par celui-ci.

Votre Commission n'a pas peur des épouvantails mais elle persiste à considérer que le danger qu'elle dénonce est, au contraire, bien réel. Elle tient, d'autre part, à souligner que toute notre tradition juridique est hostile aux biens dits de « main-morte », et, d'une manière générale, à l'appropriation par les collectivités publiques de biens qui ne sont pas nécessaires à l'accomplissement de la mission d'intérêt général dont elles sont investies. Elle croit devoir rappeler également qu'il est aussi injuste socialement que néfaste économiquement d'interdire aux citoyens d'accéder à la propriété privée des biens qu'ils habitent ou qu'ils exploitent, à moins qu'une telle interdiction ne soit justifiée par des motifs d'intérêt public dûment constatés.

C'est pourquoi votre Commission insiste très fermement auprès du Sénat pour qu'il s'en tienne à la position prise par lui en première lecture.

Toutefois, dans un souci de conciliation et d'efficacité, elle vous propose, au lieu des mots : « ne pouvant circonscrire que le centre des villes nouvelles », la formule « ne pouvant circonscrire que la partie centrale des centres urbains nouveaux » qui a une portée un peu plus large et, à ce titre, paraît avoir plus de chance d'être finalement retenue.

*Articles 16 ter et 16 quater.*

Dans le I de l'article 16 *ter*, l'Assemblée Nationale a modifié une disposition relative au droit de priorité accordé pour leur relogement aux expropriés dont les ressources n'excèdent pas les normes H. L. M., afin de préciser que lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement doit, si cela est possible, être effectué dans un local de type analogue situé dans la même commune ou une commune limitrophe.

Elle a, toutefois, omis de modifier corrélativement deux dispositions similaires au II de l'article 16 *ter* et à l'article 16 *quater*. C'est cette omission que votre Commission vous demande de réparer.

*Articles 25, 32 septies et 32 octies.*

Le Sénat, en première lecture, a incorporé dans le projet de loi quatre articles portant les numéros 32 *quinquies* à 32 *octies*, dont l'objectif commun était de permettre, avec l'autorisation du préfet, de déroger à la règle selon laquelle un lotissement ne peut être modifié sans l'accord unanime des propriétaires.

Dans de nombreux cas, en effet, des lotissements s'avèrent défectueux ou inadaptés à l'évolution des conditions de vie.

Il peut se produire également qu'une modification soit rendue nécessaire par les transformations subies par la région où ils se trouvent et, en particulier, l'urbanisation de celle-ci.

L'Assemblée Nationale a adopté les articles 32 *quinquies* et 32 *sexies*, permettant la modification d'un lotissement à la demande d'une certaine majorité ou lorsque la modification a pour objet de mettre le cahier des charges du lotissement en concordance avec un plan d'occupation des sols. Elle a, en revanche, supprimé les articles 32 *septies* et 32 *octies* concernant l'un, la subdivision des lots très étendus et l'autre, les lotissements effectués avant 1919, ainsi que les îlots remembrés dans le cadre d'opérations de reconstruction.

L'Assemblée Nationale a justifié cette suppression par le fait que les lots très étendus qu'il s'agit de subdiviser sont souvent des espaces verts qu'il est souhaitable de conserver.

Cet argument ne paraît nullement convainquant à votre Commission : en effet, s'il s'agit d'espaces verts qui doivent demeurer tels, le préfet refusera l'autorisation demandée. Il est, d'autre part, nécessaire de rappeler que les dispositions des articles 32 *quinquies* à 32 *octies* ne s'appliquent que sous réserve des dispositions des plans d'urbanisme et des plans d'occupation des sols. Aucune demande de changement d'affectation ne sera donc recevable en ce qui concerne les zones classées comme espaces verts, sauf dans le cas très particulier visé à l'article 20 du Code de l'Urbanisme et auquel il a été fait allusion précédemment.

Dans ces conditions, votre Commission insiste fermement auprès de vous pour que soient repris les articles 32 *septies* et 32 *octies* dans la rédaction élaborée en collaboration avec les services compétents du Ministère de l'Équipement et adoptée en première lecture par le Sénat.

Elle vous demande également, pour des raisons de coordination, d'en revenir, pour l'article 25, au texte précédemment adopté par le Sénat.

#### *Article 33 bis.*

L'article 86 du Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité d'exemption du permis de construire, déterminée par arrêté ministériel.

Le premier alinéa de cet article permet d'instituer une telle exemption pour certaines catégories de travaux.

Le deuxième alinéa concerne les travaux entrepris par les services publics ou leurs concessionnaires, ainsi que ceux effectués dans les communes de moins de 200 habitants agglomérés au chef-lieu.

Le troisième s'applique aux constructions provisoires et aux travaux urgents à caractère conservatoire.

Le texte voté par l'Assemblée Nationale a pour objet de supprimer toute possibilité d'exemption pour les services publics et leurs concessionnaires, certains de ceux-ci ayant abusé de l'avantage qui leur était ainsi accordé par le législateur et ayant, en particulier, gravement compromis des sites à préserver. Votre Commission approuve cette suppression.

Mais il lui est apparu qu'il convenait de supprimer également la partie de l'alinéa concernant les agglomérations de moins de

2.000 habitants. En effet, la possibilité de les exempter du permis de construire — exemption qui n'est en fait plus jamais accordée — serait de nature à permettre le développement anarchique de ces agglomérations, les maires étant, alors, privés de tout moyen de canaliser les efforts de leurs concitoyens vers un urbanisme cohérent et raisonnable.

Aussi, votre Commission vous propose-t-elle de supprimer purement et simplement le deuxième alinéa de l'article 86 du Code de l'Urbanisme.

#### *Article 35.*

Aux termes de l'article 35 du projet gouvernemental, l'administration peut exercer un droit de visite pendant un délai de trois ans après l'achèvement d'un bâtiment, afin de s'assurer que les règles générales de construction ont bien été observées.

En première lecture, le Sénat a supprimé cette disposition qui lui a semblé être le corollaire de la suppression de certificat de conformité que prévoyait le Gouvernement. Ce certificat de conformité ayant été rétabli par l'Assemblée Nationale en première lecture, et ce rétablissement approuvé par le Sénat, il a paru inutile de maintenir un second contrôle.

En deuxième lecture, l'Assemblée Nationale a, toutefois, jugé préférable de maintenir le droit de visite de l'administration, afin d'éviter que les constructeurs d'ouvrages irréguliers ne précipitent la déclaration d'achèvement des travaux pour se mettre à l'abri des vérifications.

Votre Commission admet le bien-fondé de cette argumentation. Elle vous propose cependant de limiter à un an la durée du droit de visite de l'administration, afin d'éviter que les intéressés ne restent dans l'incertitude pendant une trop longue période.

#### *Article 38 bis.*

A l'article 38 bis, l'Assemblée Nationale a supprimé une disposition adoptée par le Sénat et permettant l'insertion dans un contrat de concession d'une clause permettant au propriétaire, lorsque le concessionnaire cède son droit, de se substituer à l'acquéreur en payant le prix à sa place et de récupérer ainsi son bien libre de toute occupation.

Les arguments invoqués à l'appui de cette suppression sont les suivants :

— d'abord, cette faculté serait de nature à déséquilibrer le contrat au profit du propriétaire, en privant le concessionnaire de la faculté de céder librement ses droits ;

— ensuite, les droits du propriétaire seraient suffisamment garantis par la possibilité pour celui-ci d'obtenir, en cas de non-exécution de ces obligations par le concessionnaire, la résiliation judiciaire du contrat, ainsi qu'une indemnité en application des articles 1382 et suivants du Code civil (cette référence étant d'ailleurs inexacte, puisque ces articles ne concernent que la responsabilité délictuelle) ;

— enfin, le droit d'acquisition préférentielle des propriétaires deviendrait une clause de style et serait de nature à permettre au propriétaire d'exiger le « pas de porte » qu'il s'agit précisément de supprimer.

Aucun de ces arguments ne paraît convaincant.

Tout d'abord, jamais l'existence d'un droit de préemption n'a été considérée comme une entrave à la possibilité pour le vendeur de céder librement ses droits. La seule limitation qu'elle entraîne concerne le libre choix de l'acquéreur, ce qui n'a qu'une importance secondaire, le vendeur n'ayant plus vocation, du fait même de l'aliénation, qu'au paiement du prix. Il convient de rappeler, d'autre part, que la plupart des biens ruraux sont soumis au droit de préemption des S. A. F. E. R., un grand nombre de terrains urbains étant, d'autre part, concernés par le droit de préemption dans les Z. U. P. et dans les Z. A. D., qu'un droit analogue existe également sur les parts de S. A. R. L. et peut être prévu statutairement par les sociétés anonymes en ce qui concerne leurs actions, et que, enfin, un droit de préemption est reconnu au preneur par le statut du fermage.

Est-il excessif, dans ces conditions, d'accorder un tel droit au propriétaire lui-même, qui reste, qu'on le veuille ou non, le principal intéressé ? Il ne le semble pas, d'autant que les garanties auxquelles fait allusion l'Assemblée Nationale sont illusoire : la résiliation risque, en effet, de n'être effective qu'au terme d'une longue procédure et, en cas d'insolvabilité du locataire, le propriétaire ne sera jamais indemnisé ni des dégradations subies par

son immeuble, ni des redevances échues et non payées. Aussi le propriétaire a-t-il un intérêt évident à s'assurer de l'honorabilité et de la solvabilité de l'acquéreur des droits du concessionnaire, d'autant que, en raison de la longue durée du contrat de concession, il ne pourra pas, comme dans le droit actuel des baux commerciaux, s'en débarrasser en exerçant la reprise en fin de bail.

Enfin, l'éventualité de « pas de porte » exigée par le propriétaire pour renoncer à son droit de préemption, paraît improbable, et contraire à la nature même du contrat de concession.

Ce n'est que dans le cas où, par suite notamment de modalités de rajustement inadéquates, le taux de la redevance se trouverait à un montant inférieur à ce qu'il devrait être, qu'il peut y avoir lieu à un versement supplémentaire, sous forme d'un droit au bail au profit du concessionnaire cédant. Mais, dans cette hypothèse, le texte proposé n'est-il pas justement de nature à permettre au propriétaire de mettre en échec cette pratique contraire à la lettre et à l'esprit de la loi, ne serait-ce qu'en demandant à l'acquéreur une majoration du taux de la redevance !

Aussi, n'est-ce pas la disposition adoptée par le Sénat qui rompt l'équilibre du contrat au détriment du concessionnaire, mais, au contraire, le rejet de cette disposition par l'Assemblée Nationale qui rompt cet équilibre au détriment du propriétaire.

#### *Article 41.*

L'article 41 interdit, pendant un délai de cinq ans, au propriétaire ayant refusé le renouvellement d'un contrat de concession d'exercer dans les lieux concédés la même activité commerciale, industrielle ou artisanale que le concessionnaire.

Cette interdiction, qui a pour but d'empêcher une manœuvre d'un propriétaire désireux de s'approprier la clientèle d'un concessionnaire, présente toutefois de graves inconvénients, dénoncés en première lecture, tant à l'Assemblée Nationale qu'au Sénat. Cette interdiction peut, en effet, faire disparaître dans un ensemble immobilier une activité indispensable aux habitants de cet ensem-

ble : une boulangerie, par exemple. D'autre part, certains locaux — hôtels ou garages, par exemple — sont aménagés en vue d'une activité déterminée et leur propriétaire est, de ce fait, obligé soit de renouveler la concession, soit de les laisser inoccupés pendant cinq ans, ce qui est économiquement absurde.

Aussi, le Sénat a-t-il recherché, en première lecture, une formulation plus souple, permettant au propriétaire de continuer l'activité considérée en versant au concessionnaire une indemnité correspondant à la valeur de sa clientèle, dans la mesure où celle-ci n'est pas due à la situation du bien concédé.

L'Assemblée nationale a, en deuxième lecture, retenu une autre solution qui permet au tribunal d'autoriser le propriétaire à exercer l'activité considérée lorsque celle-ci est indispensable à la satisfaction des besoins des habitants de l'ensemble immobilier où se trouve le bien concédé.

Tout en reconnaissant l'intérêt de cette rédaction, votre Commission considère qu'elle n'apporte au problème posé qu'une solution partielle et, en conséquence, vous propose de revenir au texte précédemment adopté par le Sénat, dans l'espoir qu'il sera possible de trouver ultérieurement une rédaction donnant pleinement satisfaction tant à l'Assemblée Nationale qu'au Sénat.

#### *Article 46 A.*

Nous avons longuement développé en première lecture l'objet de l'article 46 A qui pose le principe de la création d'une taxe d'urbanisation, les modalités d'application de cette disposition fiscale nouvelle étant renvoyées à la loi de finances pour 1970.

Votre Commission des Lois, se ralliant en cela à un amendement de la Commission des Finances, avait proposé le rejet de l'article 46 A et le Sénat l'avait suivie.

L'Assemblée Nationale a repris son texte.

En rejetant l'article 46 A, le Sénat n'entendait pas manifester son opposition à la création d'un impôt foncier moderne destiné à inciter les propriétaires à vendre leurs terrains. Il pensait seulement que la technique législative proposée, c'est-à-dire l'élaboration de la loi en deux temps, était mauvaise.

Etant donné la décision prise par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, votre Commission ne croit pas devoir persister dans une attitude négative. Aussi vous propose-t-elle l'adoption de cet article, sous réserve de deux modifications s'inspirant de celles qu'elle avait suggérées en première lecture avant de se rallier à la décision de rejet pur et simple de l'article 46 A proposée par la Commission des Finances.

La première modification vise à accroître très sensiblement le caractère d'incitation à la vente des terrains à bâtir que doit avoir cet impôt nouveau. Nous craignons, en effet, que, dans le système prévu, cette incitation ne soit insuffisante. Le propriétaire d'un terrain à bâtir n'aura qu'à déclarer une valeur relativement faible pour que la taxe soit d'un montant peu élevé et par conséquent supportable. Or, dans une commune où existe un plan d'aménagement des sols, ce propriétaire se rend très souvent compte qu'il devra un jour ou l'autre vendre son terrain. Il faudrait qu'il fût déjà, dans un premier temps, incité à déclarer une valeur élevée et pour ce faire la menace d'une limitation possible de l'indemnité d'expropriation à cette valeur n'est pas suffisante, l'expropriation n'étant après tout qu'éventuelle. C'est pourquoi il y a intérêt à ce que la plus-value taxée soit d'autant plus faible que la valeur déclarée sera forte. Ce résultat sera atteint si la plus-value n'est plus constituée que par la différence entre la valeur déclarée et le prix de cession ou l'éventuelle indemnité d'expropriation.

Ainsi, l'incitation à vendre sera double : d'une part, une taxe d'urbanisation annuelle, dont le poids sera d'autant plus lourd que la valeur déclarée sera plus élevée et, d'autre part, une imposition sur les plus-values, d'autant moins lourde lors de la cession que la valeur déclarée aura été forte.

C'est ce que vous propose la Commission dans un amendement au paragraphe III.

Au paragraphe IV, un autre amendement tend également à reprendre une proposition initialement présentée par la Commission en première lecture, dont l'objet est de stipuler que la taxe locale d'équipement sera obligatoirement supprimée au fur et à mesure de la mise en place de la taxe d'urbanisation. La possibilité laissée au conseil municipal de maintenir la première de ces taxes conduirait, en effet, à une superposition d'impôts injustifiée.

Aux articles 46, 47 et 48, nous vous suggérons d'adopter sans modification le texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

*Article 49.*

Cet article concerne l'assiette de la taxe locale d'équipement.

Il est bon de rappeler les différents systèmes se trouvant en présence :

- texte du Gouvernement : taxe forfaitaire au mètre carré ;
- texte de l'Assemblée Nationale : taxe *ad valorem*, la valeur étant déterminée forfaitairement selon des normes fixées par un décret en Conseil d'Etat ;
- texte du Sénat : taxe assise sur la valeur réelle de l'ensemble immobilier et qui sert de base à la liquidation de la taxe à la valeur ajoutée.

Nous ne reviendrons pas sur les différents arguments invoqués à l'appui de l'une ou l'autre de ces thèses. Il nous suffit de signaler qu'en deuxième lecture l'Assemblée Nationale a repris son texte.

En première lecture, votre Commission et le Sénat se sont déclarés favorables au principe de la taxation *ad valorem*, mais ils ont estimé qu'il était fâcheux d'introduire, dans un domaine où les réalités ne doivent pas être méconnues, une valeur fictive du mètre carré de construction. Puisque la taxe à la valeur ajoutée est liquidée sur le prix réel de revient de l'ensemble immobilier, bâtiments et terrains, pourquoi chercher à définir une autre valeur ?

C'est d'ailleurs ce qu'a fort pertinemment souligné à l'Assemblée Nationale M. Triboulet, rapporteur pour avis de la Commission de la Production et des Echanges. Notre système nous paraît de loin le plus simple. Nous vous proposons, en conséquence, de reprendre le texte adopté par le Sénat.

Il a été prétendu que l'assiette de la taxe locale d'équipement sur la valeur retenue pour l'application de la taxe à la valeur ajoutée était susceptible d'ouvrir un contentieux important.

Il n'en est rien car, dans la mesure où la T. V. A. s'applique déjà aux immeubles en cause, la taxe locale d'équipement deviendra une surtaxe annexe de la T. V. A., ce qui ne saurait créer

des difficultés particulières. Ce n'est donc que dans les cas où la T. V. A. ne s'applique pas qu'il y aura lieu de demander aux constructeurs des déclarations spécifiques pour l'assiette de la taxe locale d'équipement, déclarations qui pourraient prêter à discussion.

Il convient, cependant, de noter que dans la loi de finances pour 1968, il est prévu d'étendre la T. V. A. au secteur commercial. Les exonérations existantes seront donc limitées aux cas suivants :

### 1. — Secteur industriel.

Dès l'instant où l'immeuble est destiné à un usage industriel ou commercial, il se trouve incorporé dans une comptabilité commerciale. Quelles que soient les exonérations qui pourront être prévues en matière de livraison à soi-même, il sera toujours indispensable au constructeur d'inscrire à son bilan les immobilisations qu'il a effectuées. Cette inscription est déjà faite sous le contrôle de l'administration et l'application de la taxe locale d'équipement ne déterminera donc pas de nouveau contrôle.

### 2. — Secteur Habitation.

a) Maison construite pour le compte d'un propriétaire pour son usage personnel ;

b) Logements destinés à la location.

Dans les deux cas, aucune difficulté n'est susceptible de se présenter lorsque le propriétaire est soumis à l'obligation de tenir une comptabilité. C'est le cas de toutes les sociétés, qu'il s'agisse de sociétés d'investissement immobilier, de compagnies d'assurances ou d'offices d'H. L. M. ; c'est également le cas des entrepreneurs de bâtiment qui, exceptionnellement, pourraient, dans l'exercice de leur profession, construire pour eux-mêmes des maisons qu'ils destineraient soit à la location, soit à leur usage personnel. Dans ce cas, il n'y a donc aucun risque de contentieux nouveau.

Ce n'est que lorsqu'un propriétaire non professionnel construit une maison soit pour l'habiter, soit pour la louer, qu'un litige peut s'établir. La loi, d'ailleurs, laisse la construction dans le champ d'application de la T. V. A. pendant cinq ans, ce qui signifie que, bien qu'exonéré, le propriétaire a l'obligation de conserver les devis et les écritures ; la plupart du temps, d'ailleurs, le récolement de ses dépenses ne présente pas de difficultés.

Or, comme tous les professionnels doivent tenir une comptabilité, il n'y aurait plus finalement qu'un cas où le contrôle serait moins aisé : lorsqu'un propriétaire bricoleur ou un ouvrier du bâtiment construit sa maison lui-même. Il lui faudrait conserver toutes ses factures de matériaux.

Etant donné que cette éventualité couvre un secteur extrêmement restreint par rapport au domaine contrôlable, on peut être sûr que le contentieux qui pourrait en dériver serait beaucoup moins important que celui que déterminerait une taxation d'après la surface du plancher développée hors œuvre des bâtiments. Il suffit de constater les difficultés d'évaluation de cette surface, dans les cas où son calcul est obligatoire, notamment en matière de taxation des locaux commerciaux construits dans la région parisienne, pour mesurer l'importance des litiges que soulèvera une évaluation généralisée, alors que la référence à la valeur de l'ensemble immobilier n'ouvrira de contentieux spécifique dans une proportion infime des constructions réalisées.

#### *Article 50.*

L'amendement présenté à l'article 49 a pour corollaire la suppression du III de l'article 50.

#### *Article 51.*

L'Assemblée Nationale a repris l'article 51 que le Sénat avait supprimé.

Nous avons, en effet, estimé que cette disposition qui tend à autoriser le recouvrement d'une taxe complémentaire de 1 % au profit du district de Paris était injustifiée, étant donné que ledit district dispose déjà d'une source de financement autonome : la taxe spéciale d'équipement.

L'Assemblée Nationale a repris son texte en deuxième lecture. Nous ne pouvons la suivre sur ce point, les charges pesant sur les habitants de l'agglomération parisienne étant maintenant devenues suffisamment lourdes et l'impôt régional n'étant jamais souhaitable.

#### *Article 52.*

La reprise de notre texte à l'article 49 concernant l'assiette de la taxe locale d'équipement implique le retour à la rédaction du Sénat pour l'article 52.

Nous vous proposons, toutefois, de retenir un amendement adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture, à l'effet de prévoir que le recouvrement de la taxe d'équipement sera assuré par le receveur municipal, la liquidation en étant opérée par les services de l'enregistrement.

*Article 56.*

Au paragraphe II de cet article, le texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture prévoit que la taxe d'équipement constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel sont édifiés les bâtiments. Or, cette disposition a pour effet de rendre impossible, pour les sociétés de capitaux, l'amortissement de la taxe puisque, seul, le coût des constructions est amortissable en trente ans, celui du terrain ne l'étant pas. C'est pourquoi nous avons suggéré de tenir compte du prix de revient de l'ensemble immobilier pour que ne soit pas amortissable le montant de la taxe payée sur le prix du terrain et pour que soit, au contraire, amortissable le montant de la taxe payée sur le prix des constructions.

L'Assemblée Nationale a, sans aucune explication, repris son texte. Nous persistons à penser que c'est une erreur.

Nous vous proposons, en conséquence, de revenir à la rédaction retenue par le Sénat qui stipule, en outre, afin d'éviter de payer l'impôt sur l'impôt, que la taxe d'équipement n'est pas prise en compte pour le calcul de la taxe à la valeur ajoutée.

\*

\* \*

Dans un tableau comparatif annexé au présent rapport, nous mettons en parallèle les différents textes adoptés par les deux Assemblées, ainsi que les propositions de vos Commissions des Lois et des Affaires économiques.

\*

\* \*

C'est dans ces conditions que, sous réserve des amendements ci-dessous, votre Commission vous propose d'adopter le projet de loi voté avec modifications par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Article premier du projet de loi.

#### Art. 11 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

**Amendement :** Remplacer le troisième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« Dans les cantons à vocation rurale, ou dont la population totale est inférieure à 10.000 habitants, il ne peut y avoir élaboration d'un plan d'occupation des sols sans élaboration conjointe d'un plan de développement agricole et d'aménagement rural.

« Les communes désignées dans les conditions fixées par les décrets prévus à l'article 24 ci-après sont tenues d'avoir soit un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et un plan d'occupation des sols, soit seulement un plan d'occupation des sols ; les modalités d'établissement et d'approbation des plans de développement agricole et d'aménagement rural sont déterminées par lesdits décrets. »

#### Art. 12 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

**Amendement :** Rédiger comme suit le début du quatrième alinéa de cet article :

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur orientent et coordonnent les programmes... » *(le reste de l'alinéa sans changement)*.

**Amendement :** Supprimer les deux dernières phrases du cinquième alinéa de cet article.

**Amendement :** Rédiger comme suit le sixième alinéa de cet article :

« Ils sont approuvés après avis des conseils municipaux desdites communes ou des organes compétents desdits établissements publics. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois. »

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

« ... après avis du conseil d'administration du district de la région parisienne, du comité consultatif économique et social dudit district, et des conseils généraux des départements intéressés. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois. »

**Amendement :** Dans le neuvième et le dixième alinéas de cet article, remplacer le mot :

« ... opposition ... »,

par les mots :

« ... avis défavorable ... ».

**Art. 13 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.**

**Amendement :** Dans le 2° de cet article, avant les mots :

« ... de la capacité ... »,

insérer les mots :

« ... de la possibilité d'utilisation maximale ... ».

**Art. 14 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.**

**Amendement :** Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

**Amendement :** Rédiger comme suit le cinquième alinéa de cet article :

« Ils sont ensuite soumis à enquête publique puis à un nouvel avis des conseils municipaux ou organes compétents susvisés. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois. »

**Amendement :** Rédiger comme suit l'avant-dernier alinéa de cet article :

« Lorsqu'une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur avis défavorable, l'approbation ne peut résulter que d'un arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur. Si l'avis défavorable émane d'une commune de plus de 50.000 habitants, de plusieurs communes groupant plus de 50.000 habitants ou d'un établissement public groupant des communes dont la population excède ce chiffre, l'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'État. »

**Art. 15 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.**

**Amendement :** Supprimer la deuxième phrase de l'avant-dernier alinéa de cet article.

**Art. 17 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.**

**Amendement :** Dans le premier alinéa de cet article, remplacer le mot :

« ... délibération... »,

par le mot :

« ... avis... ».

**Art. 19 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.**

**Amendement :** Supprimer les deux dernières phrases du premier alinéa de cet article.

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

« ...la moitié de l'actif successoral, les ayants-droit du propriétaire décédé peuvent en exiger l'acquisition et le règlement du prix dans un délai de neuf mois à dater de l'ouverture de la succession. »

**Art. 20, du Code de l'urbanisme et de l'habitation.**

**Amendement :** A la fin du premier alinéa de cet article, remplacer le mot :

« ... dix... »,

par le mot :

« ... cinq... ».

**Amendement :** Au début du deuxième alinéa de cet article, remplacer le mot :

« ... dix... »,

par le mot :

« ... cinq... ».

**Amendement :** Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... Conseil des Ministres... »,

par les mots :

« ... Conseil d'Etat... ».

**Amendements :** Compléter *in fine* l'avant-dernier alinéa de cet article par la phrase suivante :

« Dans le cas contraire, la différence de valeur entraîne le paiement d'une soulte, sans que le montant de celle-ci puisse excéder le tiers de la valeur du terrain cédé à la collectivité. »

**Amendement :** Supprimer le dernier alinéa de cet article.

**Art. 22 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.**

**Amendement :** Remplacer les mots :

« ... réserve faite... »,

par les mots :

« ... sans préjudice... ».

**Art. 23 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.**

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

« ... de l'Etat, et, pour plus de la moitié, de représentants des communes et départements intéressés, pris au sein de leurs conseils municipaux et de leurs conseils généraux et désignés par eux. Toutefois, s'il existe des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, des élus représentant ces établissements, pris au sein de leurs conseils d'administration et désignés par eux, sont substitués aux représentants des communes. »

Art. 3 du projet de loi.

**Amendement : I.** — Dans la première phrase du premier alinéa de cet article, remplacer le mot :

... délibération...,

par le mot :

... avis...

**II.** — Dans la deuxième phrase dudit alinéa, remplacer les mots :

... cette délibération est réputée prise sans observation si elle...

par les mots :

... cet avis est réputé favorable s'il...

**III.** — Dans la troisième phrase dudit alinéa, remplacer le mot :

... opposition...,

par les mots :

... avis défavorable...

Art. 6 bis du projet de loi.

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

L'article 830-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 830-1. — Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé.

« En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, la résiliation peut être exercée à tout moment sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, avec l'autorisation du préfet donnée après avis de la commission consultative des baux ruraux.

« La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire et prend effet dix-huit mois après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect des dispositions du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

« Le préjudice matériel, direct et certain subi par le preneur en raison de sa sortie des lieux avant la date prévue pour l'achèvement de son bail, lui donne droit à une indemnité. Le preneur ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité provisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé ».

Art. 7 du projet de loi.

**Amendement :** A la fin de cet article, après le mot :

... montant...

insérer le mot :

... minimal...

Art. 8 du projet de loi.

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

Sont fixées à un montant minimal de 1.150 millions de francs, en sus des crédits reportables des exercices antérieurs, les autorisations de prêt pouvant bénéficier de bonifications d'intérêt au titre du Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme, dans un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) de réalisation des zones à urbaniser en priorité et des zones d'habitation correspondant aux objectifs du V<sup>e</sup> Plan.

Art. 9 du projet de loi.

**Amendement :** Au début de cet article, après les mots :

Est fixée à...

insérer les mots :

... un montant minimal de...

Art. 11 du projet de loi.

**Amendement :** Supprimer le premier alinéa de cet article.

Art. 13 du projet de loi.

**Amendement :** Rédiger comme suit le début de cet article :

A l'intérieur de périmètres délimités par décrets en Conseil d'Etat, après avis des collectivités locales intéressées, et ne pouvant circonscrire que la partie centrale des nouveaux centres urbains, les immeubles... (*le reste sans changement*).

Art. 16 *ter* du projet de loi.

**Amendement :** Rédiger comme suit la fin du dernier alinéa du II de cet article :

... ce droit de préférence s'exerce, à la demande des intéressés, et si cela est possible, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou une commune limitrophe.

Art. 16 *quater* du projet de loi.

**Amendement :** Rédiger comme suit la fin de cet article :

« ... le relogement doit, si cela est possible, être offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes H. L. M. et situé dans la même commune ou une commune limitrophe. »

Art. 25 du projet de loi.

**Amendement :** Dans le 1° et le 2° de cet article, remplacer les mots :

... et 32 *sexies*...

par les mots :

... à 32 *octies*...

Art. 32 *septies* du projet de loi.

**Amendement :** Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Lorsqu'un lotissement existant est dépourvu de tout plan ou règle d'implantation des constructions, la subdivision des lots de plus de cinq hectares sur lesquels aucune construction n'a été édiflée peut être autorisée par le préfet à la condition qu'aucune règle d'urbanisme ne s'y oppose et qu'aucun document concernant ledit lotissement et notamment le cahier des charges ne contienne l'interdiction d'y procéder.

Art. 32 *octies* du projet de loi.

**Amendement :** Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Les dispositions des articles 32 *quinquies* à 32 *septies* ci-dessus sont applicables pour :

a) La modification du plan, de l'état parcellaire et du cahier des charges des îlots remembrés par application des dispositions de l'article 24 de la loi n° 3087 validée et modifiée des 11 octobre 1940 et 12 juillet 1941 relative à la reconstruction des immeubles d'habitation partiellement ou totalement détruits par suite d'actes de guerre ;

b) La modification des cahiers des charges des divisions de propriétés opérées avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 11 mars 1919.

Art. 33 *bis* du projet de loi.

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

I. — Le 2° alinéa de l'article 86 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

II. — Le début du 3° alinéa dudit article est modifié ainsi qu'il suit :

« Cette exemption pourra également... »

(*Le reste de l'alinéa sans changement.*)

Art. 35 du projet de loi.

**Amendement :** A la fin de cet article remplacer les mots :

« ... trois ans. »,

par les mots :

« ... un an ».

Art. 38 bis du projet de loi.

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

Le concessionnaire peut céder tout ou partie de ses droits à un tiers. Dans ce cas, le contrat peut stipuler qu'un droit préférentiel d'acquisition sera reconnu au propriétaire, et que, à défaut d'accord amiable, celui-ci pourra demander en justice la fixation du prix de cession.

Art. 41 du projet de loi.

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

Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal n'aurait pas été renouvelée par suite du refus du propriétaire, celui-ci ne peut, pendant les cinq années suivant cette expiration, ni se livrer à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui, à moins qu'il ne verse au concessionnaire, en plus du remboursement prévu à l'article 40, une indemnité égale à la valeur de sa clientèle, dans la mesure où celle-ci n'est pas due à la situation du bien concédé.

Art. 46 A du projet de loi.

**Amendement :** Rédiger comme suit le III de cet article :

III. — La différence entre cette valeur et le prix de cession du bien ou l'indemnité d'expropriation constituera la plus-value sur terrain à bâtir visée aux articles 150 *ter* à 150 *quinquies* du Code général des impôts.

**Amendement :** Rédiger comme suit le IV :

IV. — La taxe locale d'équipement instituée par les articles 46 à 61 de la présente loi sera supprimée au fur et à mesure de la mise en application par les communes de la taxe d'urbanisation.

Les dispositions de l'article 55 de la présente loi resteront applicables.

Art. 49 du projet de loi.

**Amendement :** Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

Cette valeur est celle sur laquelle est liquidée la taxe à la valeur ajoutée après achèvement des travaux ; s'il n'y a pas lieu à liquidation de la taxe à la valeur ajoutée, cette valeur est constituée par le prix de revient effectif de l'ensemble immobilier.

Art. 50 du projet de loi.

**Amendement :** Supprimer le III de cet article.

Art. 51 du projet de loi.

**Amendement :** Supprimer cet article.

## Art. 52 du projet de loi.

**Amendement :** Remplacer les deuxième, troisième et quatrième alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

Elle est liquidée par le bureau des impôts (Enregistrement) de la situation des biens et donne lieu à l'établissement d'un titre de recettes transmis au receveur municipal qui procède au recouvrement comme en matière de taxes municipales.

Un premier versement provisionnel, calculé sur la base d'une estimation de la valeur visée à l'article 49 faite par le redevable, doit être effectué dans le délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée en vertu de la réglementation applicable.

Elle est définitivement liquidée et payée dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux.

Si la valeur sur laquelle est liquidée la taxe est supérieure de plus de 10 % à la valeur estimative ayant servi de base au calcul du versement provisionnel visé au troisième alinéa ci-dessus, des intérêts de retard, au taux de 3 % pour le premier mois et de 1 % pour chacun des mois qui suivent, sont dus sur le montant de la taxe non versé à titre provisionnel, sauf motif sérieux et légitime.

Les conditions dans lesquelles le paiement de la taxe peut être fractionné au-delà du délai d'un an prévu au troisième alinéa ci-dessus sont fixées par décret.

## Art. 56 du projet de loi.

**Amendement :** Rédiger comme suit le II de cet article :

II. — La taxe constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier. Elle n'est pas prise en compte pour le calcul de la taxe à la valeur ajoutée.

## PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture [1].)

### TITRE PREMIER

#### Des prévisions et des règles d'urbanisme.

##### Article premier.

Il est inséré au Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation un titre II ainsi rédigé :

#### « TITRE II. — DES PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

« *Art. 11.* — Les prévisions et règles d'urbanisme s'expriment par des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par des plans d'occupation des sols.

« Schémas et plans peuvent concerner des communes ou des parties ou ensembles de communes.

« Les communes désignées dans les conditions fixées par les décrets prévus à l'article 24 ci-après sont tenues d'avoir soit un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et un plan d'occupation des sols, soit seulement un plan d'occupation des sols.

« *Art. 12.* — Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations.

« Compte tenu des relations entre ces agglomérations et les régions avoisinantes, et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activités agricoles, l'existence

---

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du règlement).

d'exploitations agricoles spécialisées et la conservation des massifs boisés et des sites naturels, ces schémas directeurs déterminent, en particulier, la destination générale des sols, le tracé des grands équipements d'infrastructure, l'organisation générale des transports, la localisation des services et activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation.

« Pour leur exécution, ils peuvent être complétés, en certaines de leurs parties, par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu.

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur d'aménagement et d'urbanisme définissent le cadre dans lequel s'exercent les initiatives publiques et privées. Ils orientent et coordonnent les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics, établis dans le cadre du plan de développement économique et social. Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions.

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur sont élaborés conjointement par les services de l'Etat et les communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, les établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« Ces différentes collectivités peuvent associer à l'élaboration des schémas directeurs et des schémas de secteur, avec voix consultative, des représentants mandatés des divers groupes ou associations économiques, professionnels, sociaux ou culturels portant intérêt de par leurs activités ou compétences, aux problèmes d'urbanisme.

« Les modalités de leur participation seront fixées par un décret d'application prévu à l'article 24.

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur sont approuvés après délibération des organes compétents desdites communes ou établissements publics. Cette délibération est réputée prise sans observation si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois.

« Toutefois, le schéma directeur portant sur l'ensemble de la région parisienne, telle qu'elle est définie à l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, est approuvé après avis du conseil d'administration du district de la région parisienne et des conseils généraux des départements intéressés. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois.

« L'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat :

« — lorsqu'un quart au moins des conseils municipaux susvisés ou un ou plusieurs de ces conseils représentant plus du quart de la population totale du territoire concerné par un schéma directeur ou un schéma de secteur font connaître leur opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24 ;

« — lorsque les organes compétents d'un ou plusieurs des établissements publics mentionnés au sixième alinéa ci-dessus, représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, font connaître leur opposition dans les mêmes conditions ;

« — pour le schéma directeur visé au septième alinéa ci-dessus, lorsqu'un ou plusieurs conseils généraux, représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, ou le conseil d'administration du district font connaître leur avis défavorable.

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur approuvés sont tenus à la disposition du public.

« *Art. 13.* — 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'affectation des sols, selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées, 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 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 ;

« 3° Ils précisent le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;

« 3° *bis.* Ils délimitent les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ;

« 4° Ils fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

« 5° 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 5° 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 de 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.

« *Art. 14.* — Les plans d'occupation des sols sont élaborés conjointement par les services de l'Etat et les communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, les établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« Ces différentes collectivités peuvent associer à l'élaboration des plans d'occupation des sols, avec voix consultative, des représentants mandatés des divers groupes ou associations économiques, professionnels, sociaux ou culturels portant intérêt, de par leurs activités ou compétences, aux problèmes d'urbanisme. Les modalités de leur participation seront fixées par un décret d'application prévu à l'article 24.

« Les plans d'occupation des sols sont soumis pour avis aux conseils municipaux desdites communes ou aux organes compétents desdits établissements publics. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois.

« Les plans d'occupation des sols sont alors rendus publics, cette publication devant comporter en annexe le texte des avis donnés conformément à l'alinéa qui précède.

« Ils sont ensuite soumis à enquête publique puis à une délibération des conseils municipaux ou organes compétents susvisés. Cette délibération est réputée prise sans observation si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois.

« Les plans d'occupation des sols sont alors approuvés.

« Lorsqu'une commune fait connaître son opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24, l'approbation ne peut résulter que d'un arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur. Lorsqu'une commune de plus de 100.000 habitants, plusieurs communes ou un établissement public groupant plusieurs communes dont la population excède ce chiffre font connaître leur opposition dans les mêmes conditions, l'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'État.

« Les plans d'occupation des sols approuvés sont tenus à la disposition du public.

« *Art. 15.* — 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 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 24.

« 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. Il peut néanmoins faire l'objet d'une approbation ultérieure.

« 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. 16 (supprimé par les deux Assemblées).*

« *Art. 17.* — Les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé cessent d'être applicables à l'intérieur des périmètres fixés, par décision administrative prise sur la

demande ou après délibération des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des communautés urbaines intéressées, pour la réalisation de zones d'aménagement concerté.

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

« L'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant ces périmètres. 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 19 ci-après.

« *Art. 18 (adopté conforme par les deux Assemblées) :*

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification du plan et si, en outre, l'acte déclaratif d'utilité publique est pris dans des conditions conformes aux prescriptions concernant l'approbation des plans d'occupation des sols. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification du plan.

« *Art. 19. —* 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 de deux ans, sauf dans le cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles 15 et 17. 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 24.

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, et s'il représente au moins la moitié de l'actif successoral, ce délai est réduit à neuf mois lorsque la demande d'acquisition est présentée par les ayants droit du propriétaire décédé.

« 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 frappé de la réserve.

« 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 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

« *Art. 20.* — 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 dix 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 dix 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 en Conseil des Ministres. 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 territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24.

« 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.

« Les communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis 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.

« *Art. 20 bis.* — Les communes sont habilitées à passer, avec les propriétaires privés de bois et parcs situés sur le territoire communal, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois et parcs. A cette occasion, les communes peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer les prestations en nature telles que travaux d'entretien et gardiennage.

« *Art. 21.* — I. — Lorsque l'application des règles mentionnées au 5° de l'article 13 ci-dessus 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.

« II. — La participation mentionnée au I ci-dessus est égale à 90 % de la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.

« Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résultaient de la seule application du coefficient d'occupation du sol ; elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. A défaut de déclaration, elle est estimée par l'autorité administrative.

« En cas de désaccord entre l'autorité administrative et le redevable sur la valeur vénale indiquée à l'alinéa précédent, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en matière d'indemnité d'expropriation.

« II *bis* :

« a) La participation est perçue au profit des collectivités locales ou, s'il en existe, des établissements publics ayant participé au financement des équipements qui contribuent à accroître la capacité de la zone considérée ;

« b) La participation a le caractère d'une recette extraordinaire affectée aux acquisitions foncières et aux dépenses d'équipement. Son utilisation doit être approuvée par l'autorité de tutelle.

« III. — Les décrets prévus à l'article 24 ci-après préciseront :

« a) Les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes ;

« b) Les modalités suivant lesquelles les propriétaires des parcelles voisines pourront procéder à la réduction de leurs possibilités de construction par l'institution d'une servitude imposant une densité moindre sur leurs fonds ainsi que les limites territoriales à l'intérieur desquelles cette procédure pourra être mise en œuvre ;

« c) Les conditions dans lesquelles la juridiction compétente en matière d'indemnité d'expropriation sera saisie et statuera en application des dispositions du II ci-dessus.

« IV. — La participation constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édifiée la construction.

« Art. 22. — Les dépenses entraînées par les études et par l'établissement tant des schémas d'aménagement et d'urbanisme que des plans d'occupation des sols sont prises en charge par l'État, que les communes soient ou non tenues d'avoir un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et un plan d'occupation des sols, ou seulement un plan d'occupation des sols, réserve faite, le cas échéant, des contributions volontaires des collectivités locales et des établissements publics intéressés.

« Art. 23. — Des établissements publics d'études et de recherches peuvent être chargés des études d'urbanisme et notamment de l'élaboration des schémas d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation des sols.

« Leur conseil d'administration est composé notamment de représentants de l'Etat et des communes intéressées. Toutefois, s'il existe des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, des élus représentant ces établissements sont substitués aux représentants des communes.

« Les règles de fonctionnement de ces établissements pourront comporter des adaptations des règles générales applicables aux établissements de caractère administratif notamment en ce qui concerne le contrôle financier, les règles de présentation et de modification du budget, la passation des marchés, la situation juridique et les règles de gestion du personnel.

« Art. 24 (adopté conforme par les deux Assemblées) :

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre. »

## Art. 2.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les dispositions suivantes sont applicables aux plans d'urbanisme établis en application des dispositions du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 modifié et aux projets d'aménagement établis en application de la législation antérieure à ce décret.

Les projets d'aménagement approuvés et les plans d'urbanisme rendus publics ou approuvés continuent à produire leurs effets. Ils sont tenus à la disposition du public.

Pendant une période de deux ans à compter de la date de promulgation de la présente loi, les plans d'urbanisme en cours de préparation à ladite date pourront être rendus publics.

Pendant une période de trois ans à compter de la date de promulgation de la présente loi, les plans d'urbanisme rendus publics à ladite date et ceux qui le seront dans le délai indiqué à l'alinéa précédent pourront être approuvés.

## Art. 3.

Pendant une période de trois ans à compter de la date de promulgation de la présente loi et en attendant que soient rendus opposables aux tiers les plans d'occupation des sols, des coefficients provisoires d'occupation du sol pourront être fixés et mis en vigueur après délibération des conseils municipaux des communes intéressées ou, lorsqu'il existe des établissements publics groupant ces

communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, de leurs organes compétents. Cette délibération est réputée prise sans observation si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois. Si une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur opposition, les coefficients provisoires d'occupation du sol sont fixés par arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur.

Les coefficients provisoires d'occupation du sol cesseront d'avoir effet dès que deviendront applicables les nouveaux plan d'occupation des sols ou, au plus tard, trois ans après que ces coefficients auront été rendus publics.

La réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application d'un coefficient provisoire d'occupation du sol donne lieu au versement de la participation prévue à l'article 21 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

#### Art. 4.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les articles 25 et 35 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sont abrogés.

#### Art. 5.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

L'article 83 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 83. — En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées à l'article 2 de la loi n° du ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, les articles 101 à 104-4 du présent Code sont applicables, les obligations visées à l'article 103 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus. »

#### Art. 6.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

I. — Au premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, aux mots « aux projets d'aménagement approuvés » sont ajoutés les mots « aux plans d'urbanisme approuvés et aux plans d'occupation des sols approuvés ».

II. — Au 2° de l'article 41 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958, les mots « par des projets d'aménagement ou des plans d'urbanisme approuvés ou par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés ».

Art. 6 bis.

L'article 830-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 830-1. — Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée, en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé.

« En l'absence de plan d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la résiliation peut être exercée à tout moment sur les parcelles nécessaires au développement des agglomérations existantes, après avis favorable de la Commission consultative des baux ruraux, le directeur départemental de l'équipement entendu.

« La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect des dispositions du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

« Le préjudice matériel, direct et certain subi par le preneur du fait de la résiliation lui donne droit à une indemnité. Le preneur ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité provisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le Président du tribunal paritaire statuant en référé. »

## TITRE II

### **De la politique foncière des collectivités publiques.**

#### CHAPITRE PREMIER

##### *Des programmes.*

#### Art. 7.

En vue de favoriser la desserte des terrains nécessaires au développement de l'urbanisation, est approuvé un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) applicable à la construction de voies urbaines rapides qui fera l'objet d'une participation budgétaire de l'Etat d'un montant de 3.660 millions de francs.

#### Art. 8.

Est approuvé un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) comportant le lancement des nouvelles zones d'aménagement concerté correspondant aux objectifs du V<sup>e</sup> Plan, pour la réalisation desquelles des bonifications d'intérêt, consenties sur le budget de l'Etat au titre du Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme, s'appliqueront à un montant global de prêts fixé à 1.150 millions de francs.

#### Art. 9.

Est fixée à 302 millions de francs la participation budgétaire de l'Etat dans un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) de constitution de réserves foncières.

## CHAPITRE II

### *Des réserves foncières.*

#### Art. 10.

L'Etat, les collectivités locales, les communautés urbaines, les districts urbains et les syndicats de collectivités locales ayant compétence en matière d'urbanisme sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en prévision de l'extension d'agglomérations, de l'aménagement des espaces naturels entourant ces agglomérations et de la création de villes nouvelles ou de stations de tourisme. Lorsqu'il existe un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, il ne peut y avoir d'acquisitions que pour la réalisation des objectifs de ce schéma.

Les mêmes dispositions sont applicables en vue de la rénovation urbaine et de l'aménagement de villages.

#### Art. 11.

La collectivité 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 collectivités publiques pourraient se consentir entre elles et de 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 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.

Art. 12.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

L'article 41 modifié de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi complété :

« 6° Les immeubles expropriés pour la constitution de réserves foncières, lorsque la cession de ces immeubles est faite en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée en conformité avec les dispositions de l'article 10 de la loi n°        du        . »

CHAPITRE III

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

Art. 13.

A l'intérieur de périmètres délimités par décrets en Conseil d'Etat, après avis des collectivités locales intéressées, les immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics groupant lesdites collectivités locales et ayant compétence en matière d'urbanisme, ainsi que ceux acquis pour le compte de ces collectivités publiques ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que ces collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.

Les concessions temporaires dont ces immeubles peuvent faire l'objet, notamment les baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou les concessions immobilières régies par les articles 37 à 45 de la présente loi, ne peuvent en aucun cas avoir une durée supérieure à soixante-dix ans ni conférer au preneur aucun droit de renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

CHAPITRE IV

*De l'expropriation.*

Art. 14.

*(Supprimé par les deux Assemblées.)*

Art. 14 bis.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Le troisième alinéa de l'article 9 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 est ainsi modifié :

« En cas d'acquisition, elle devra en régler le prix au plus tard un an après sa décision... » *(la suite sans changement).*

Art. 15.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les deux premiers alinéas de l'article 9 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Ceux qui ont été envoyés en possession provisoire peuvent, après autorisation du tribunal donnée sur simple requête, en la chambre du conseil, le ministère public entendu, consentir amiablement à l'aliénation de ceux des biens d'absents qui sont compris dans les immeubles ou droits réels immobiliers à exproprier. Le tribunal ordonne les mesures de conservation ou de emploi qu'il juge nécessaires. »

Art. 15 bis.

*Supprimé.*

Art. 16.

*(Supprimé par les deux Assemblées.)*

Art. 16 bis.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

L'article 13 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est complété par les dispositions suivantes :

« Dans le cas où l'expropriant invoque les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22, il peut demander au juge de surseoir à statuer jusqu'au moment où seront remplies les conditions matérielles permettant l'offre d'un local équivalent.

« Les personnes expropriées sont maintenues dans les lieux.

« En aucun cas, la durée du sursis ne peut excéder le délai de validité de la déclaration d'utilité publique de l'opération en cause. »

## Art. 16 bis A.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 19 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1959 est complété par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'une emprise partielle compromet gravement l'unité économique d'une exploitation agricole et que son équilibre ne peut être rétabli sur place, l'exproprié peut, dans les mêmes conditions, demander l'emprise totale. Les modalités d'application de la présente disposition seront définies par décret en Conseil d'Etat. »

## Art. 16 ter.

Il est inséré entre les articles 22 et 23 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, un article 22 bis ainsi libellé :

« Art. 22 bis. — I. — Les propriétaires occupants des locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation relative aux H. L. M., bénéficient d'un droit de priorité :

« — soit pour leur relogement, en qualité de locataires, dans un local soumis à la législation sur les H. L. M., soit dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local H. L. M. de même consistance ;

« — soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'H. L. M. ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, de prêts correspondants.

« Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de priorité s'exerce, à la demande des intéressés, et si cela est possible, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou une commune limitrophe.

« II. — Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés jouissent d'un droit de préférence :

« a) Pour l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction lorsque leurs ressources ne dépassent pas les plafonds fixés pour cette aide ;

« b) Pour l'acquisition des terrains mis en vente par les organismes chargés de l'aménagement des zones à urbaniser par priorité ;

« c) Pour l'acquisition de locaux mis en vente par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser par priorité et dans les périmètres de rénovation ;

« d) Pour leur relogement en qualité de locataire dans les locaux loués par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser en priorité et dans les périmètres de rénovation.

« Pour l'application des c) et d) ci-dessus, lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de préférence s'exerce, à la demande des intéressés, et si cela est possible dans le secteur en question, sur un local de type analogue. »

Art. 16 *quater*.

Il est inséré dans l'article 23 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation, après les mots :

« n'excèdent pas les normes H. L. M. »,

la phrase suivante :

« lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement doit, si cela est possible dans le secteur en question, être offert dans une maison de type analogue et n'excédant pas les normes H. L. M. ».

Art. 17 à 20.

*(Supprimés par les deux Assemblées.)*

Art. 20 *bis*.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Dans le deuxième alinéa de l'article 6 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 modifié relatif à la rénovation urbaine, les mots :

« Par la juridiction compétente en matière d'expropriation »,  
sont remplacés par les mots :

« Par la juridiction compétente comme en matière d'expropriation ».

Art. 21.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole est modifié comme suit :

« La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières. »

I bis. — Le dernier alinéa de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole est ainsi rédigé :

« Le Gouvernement déterminera, par décret, les conditions dans lesquelles le maître de l'ouvrage devra apporter une contribution financière aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural prévues par l'article 15 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 ou aux sociétés d'aménagement régional prévues par l'article 9 de la loi n° 51-592 du 24 mai 1951, lorsque ces sociétés assurent l'établissement sur de nouvelles exploitations des agriculteurs expropriés dans les conditions prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article, ainsi que des agriculteurs que les opérations de remembrement prévues au troisième alinéa du présent article n'ont pas permis de maintenir sur place. »

II. — . . . . .

## TITRE III

### De l'action des propriétaires privés.

#### CHAPITRE PREMIER

#### *Des associations foncières urbaines.*

##### Art. 22.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes subséquents ainsi que celles du présent chapitre, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérées à l'article 23 ci-après.

##### Art. 23.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :

1° Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachés ;

2° Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à la construction, ou d'en faire apport soit à une société civile de construction et de vente régie par les dispositions de l'article 28 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, soit à une société civile de construction en copropriété régie par la loi du 28 juin 1938, soit à une société d'économie mixte de construction régie par le décret n° 60-553 du 1<sup>er</sup> juin 1960 ;

3° La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;

4° La construction de bâtiments ;

5° La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière régies par la loi n° 62-903 du 4 août 1962.

##### Art. 24.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Le préfet peut autoriser une association foncière urbaine sur la demande des propriétaires intéressés si les conditions suivantes sont remplies :

1° La demande est présentée :

a) Pour les travaux spécifiés au 1° et au 2° de l'article 23, par les trois quarts au moins des propriétaires intéressés détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie ;

b) Pour les travaux spécifiés au 3° de l'article 23, par la majorité des propriétaires intéressés détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ;

c) Pour les travaux spécifiés aux 4° et 5° de l'article 23, par les quatre cinquièmes au moins des propriétaires intéressés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie.

2° Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquérir les immeubles dont le propriétaire opérerait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article 26 ci-après. Cette condition peut être remplacée par le même engagement pris par l'association foncière urbaine et figurant dans ses statuts.

## Art. 25.

A défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés ou de constitution d'une association foncière libre ou autorisée, le préfet peut constituer d'office une association foncière urbaine :

1° Pour le remembrement de parcelles :

— lorsque, par application des règles d'urbanisme, l'implantation et le volume des constructions doivent respecter une discipline spéciale dont la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la réalisation ;

— ou lorsqu'il est équitable de répartir sur un ensemble de propriétés la charge des prélèvements de terrains opérés par voie de cession ou d'expropriation au profit des emprises publiques, ainsi que la charge des servitudes attachées à la présence des ouvrages construits sur ces emprises ;

— ou lorsqu'il convient de procéder à des modifications de limites de lots dans un lotissement à la suite de l'application des dispositions des articles 32 *quinquies* et 32 *sexies* de la présente loi.

2° Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensemble immobiliers, que ceux-ci aient été aménagés à l'initiative privée ou à l'initiative publique, lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public, ainsi que pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif à l'exécution desquels le préfet aurait subordonné la modification d'un lotissement par application des articles 32 *quinquies* et 32 *sexies* de la présente loi ;

3° Pour la restauration prévue au 5° de l'article 23 ci-dessus lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur ;

4° Afin de faire participer à la réparation du dommage direct, matériel et certain que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes *non aedificandi* édictées dans le but

de réserver une vue, les propriétaires de parcelles qui bénéficient directement de cette servitude. Dans ce cas, la commune est de droit membre de l'association.

## Art. 26.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

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 l'arrêté préfectoral autorisant l'association, délaisser ces immeubles moyennant indemnité. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

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 en la chambre du conseil, le ministère public entendu.

## Art. 27

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article 23, l'association :

a) Détermine les bâtiments ou les ouvrages dont la destruction est indispensable au remembrement ou au regroupement 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 les servitudes et droits personnels existant sur les immeubles qu'il concerne. Les droits des créanciers inscrits sont reportés dans le même ordre sur les parcelles ou droits indivis de propriété après remembrement et s'exercent éventuellement sur les soultes.

La juridiction instituée à l'article 12 de l'ordonnance 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.

Art. 28.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 4° de l'article 23, si un associé ne souscrit pas proportionnellement à ses obligations aux appels de fonds nécessités par la construction, ses biens dans l'association pourront, après mise en demeure, être mis en vente publique, à la requête de l'association. A défaut d'enchères, l'association est déclarée adjudicataire.

Art. 29.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 5° de l'article 23, l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des constructions qui serait nécessaire à l'intérieur du périmètre de l'association; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces constructions sont fixées comme en matière d'expropriation.

Art. 30.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans une association foncière urbaine, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée n° 65-557 du 10 juillet 1965, à l'association, qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Art. 31.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre, notamment les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités locales, des établissements publics, ou de personnes privées, physiques ou morales, pourra être apportée aux associations foncières urbaines, les garanties auxquelles pourront être subordonnées les opérations prévues à l'article 23, 2°, ainsi que les formalités de publicité, en particulier au fichier immobilier, auxquelles seront soumis les actes concernant ces associations et les immeubles qui se trouvent inclus dans leur superficie.

Art. 32.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les articles 73 à 76 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sont abrogés. Les associations syndicales constituées en application des dispositions de ces articles sont régies par la présente loi sous réserve d'adaptations fixées par le règlement d'administration publique.

CHAPITRE PREMIER *bis*

*De la rénovation urbaine.*

Art. 32 *bis*.

I. — Le dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958, relatif à la rénovation urbaine, est abrogé.

II. — Il est ajouté audit décret, après l'article 7, un article 7 *bis*, ainsi rédigé :

« Art. 7 *bis*. — La poursuite de la procédure d'expropriation ne fait pas obstacle au droit des propriétaires de demander le bénéfice des articles 5 à 7 ci-dessus.

« Lorsque l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée par la juridiction compétente comme en matière d'expropriation, le propriétaire dispose d'un délai de trois mois à compter de cette décision pour demander que le règlement lui en soit fait par l'attribution d'une créance d'égal montant.

« Cette créance est régie par les dispositions des articles 5 à 7 ci-dessus. »

CHAPITRE PREMIER *ter*

*Des servitudes.*

Art. 32 *bis* A.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les articles 678 et 679 du Code civil sont ainsi modifiés :

« Art. 678. — On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

« Art. 679. — On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance ».

Art. 32 *ter*.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

L'article 682 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 682. — Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

Art. 32 *quater*.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Dans l'article 82 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, après les mots :

« Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes... »,  
insérer les mots :

« ... une atteinte à des droits acquis ou... ».

CHAPITRE PREMIER *quater*

*Des lotissements.*

Art. 32 *quinquies*.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, le préfet peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve le terrain.

Art. 32 *sexies*.

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, le préfet 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.

L'arrêté du préfet est pris 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. 32 *septies* et 32 *octies*.

. . . . . Supprimés . . . . .

## CHAPITRE II

### *Du permis de construire.*

Art. 33.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Le deuxième alinéa de l'article 84 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

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

Art. 33 *bis*.

Le deuxième alinéa de l'article 86 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est rédigé de la façon suivante :

« Cette exemption pourra également s'appliquer aux travaux effectués dans les agglomérations de moins de 2.000 habitants. »

Art. 34.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Le premier alinéa de l'article 89 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après. »

Art. 34 bis.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Il est inséré dans le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation un article 98-1 ainsi rédigé :

« Art. 98-1. — Les travaux exécutés en application d'un permis de construire font l'objet d'un certificat de conformité.

« Les modalités de délivrance de ce certificat seront définies par décret.

« La décision devra être notifiée dans les trois mois à compter de la demande du bénéficiaire. A défaut de notification de la décision dans les trois mois, le pétitionnaire requiert le Ministre de l'Equipement et du Logement de prendre la décision. Celle-ci doit être notifiée dans le mois de cette réquisition. A l'expiration de ce dernier délai, si aucune notification n'est intervenue, la décision est réputée favorable. »

Art. 35.

Il est ajouté au premier alinéa de l'article 98 du Code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante :

« Ce droit de visite peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »

Art. 36.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les règles générales de construction prévues à l'article 92 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Les architectes, techniciens, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant donné lieu, postérieurement à la date de promulgation de la présente loi, à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction, ne seront plus admis, temporairement ou définitivement, à prêter leurs services à l'Etat, aux départements et aux communes, ainsi qu'aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée après avis d'une commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 36 bis.

En dehors des zones couvertes par les plans d'occupation des sols établis conformément aux dispositions des articles 11 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation, les autorisations de constructions industrielles devront prendre 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.

### CHAPITRE III

#### *Des concessions immobilières.*

##### Art. 37.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

La concession immobilière est le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble, bâti ou non bâti, en confère la jouissance à une personne dénommée concessionnaire, pour une durée de vingt années au minimum et moyennant le paiement d'une redevance annuelle.

La concession immobilière est consentie par ceux qui ont la capacité de disposer ; elle fait l'objet d'un acte authentique, publié au fichier immobilier, et qui doit comporter une référence expresse aux dispositions du présent chapitre. Elle ne peut se prolonger par tacite reconduction.

La redevance est revisable selon les modalités prévues par le contrat.

##### Art. 37 bis.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Il est dû garantie au concessionnaire pour tous les vices ou défauts de l'immeuble concédé qui en empêchent ou en restreignent l'usage, même si le propriétaire ne les a pas connus lors de la conclusion du contrat.

##### Art. 38.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Le concessionnaire a le droit de donner au bien qu'il a reçu en concession toute destination de son choix sous réserve des stipulations contractuelles tendant à assurer que cette destination est compatible avec la nature de l'immeuble, qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation générale de l'ensemble dans lequel il se situe et qu'elle ne déroge pas à la règle prévue à l'article 41 ci-après.

Il peut, à la condition d'en informer préalablement le propriétaire, apporter au bien concédé tout aménagement ou modification nécessitée par l'exercice de son activité ou la transformation de celle-ci, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif ou ne risque pas de compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble. Le propriétaire ne peut s'y opposer, si ce n'est pour un motif sérieux et légitime.

Il peut faire toute construction qu'il estime nécessaire sous réserve des dispositions incluses au contrat.

##### Art. 38 bis.

Le concessionnaire peut céder tout ou partie de ses droits à un tiers.

Il peut également, si la concession porte sur un bien à usage commercial, industriel ou artisanal, concéder son fonds de commerce en location-gérance dans les conditions prévues par la loi n° 56-277 du 20 mars 1956. Aucun autre droit d'occupation ne peut être accordé à un tiers par le concessionnaire.

Le droit à la concession immobilière est susceptible d'être compris dans un nantissement prévu par la loi du 17 mars 1909, lorsqu'il porte sur un bien à usage commercial, industriel ou artisanal.

Art. 38 *ter*.

Le concessionnaire répond des dégradations qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il peut être stipulé dans le contrat que le concessionnaire est tenu à tout ou partie des charges d'entretien et de réparation. Lorsqu'il ne remplit pas cette obligation, le propriétaire peut exécuter les travaux et lui en réclamer le remboursement, sans préjudice de la réalisation éventuelle du contrat conformément à l'article 39.

Art. 39.

Si pendant la durée de la concession, l'immeuble est détruit en totalité par cas fortuit, la concession est résiliée de plein droit. S'il n'est détruit qu'en partie, le concessionnaire peut demander une diminution de la redevance, ou la résiliation de la concession. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucune indemnité.

La concession immobilière peut être résiliée à tout moment par accord entre les parties.

La concession immobilière peut également être résiliée par le concessionnaire pendant les six premières années, à charge pour lui de donner un préavis de six mois. La résiliation est de droit et ne donne lieu à aucune indemnité.

Le propriétaire peut aussi résilier la concession si les biens qui font l'objet de la concession immobilière font partie d'un ensemble qui doit être démoli en vue de la réalisation d'une construction.

En dehors des cas visés aux alinéas précédents, la concession peut être résiliée dans les conditions prévues à l'article 1184 du Code civil.

La concession n'est pas résolue par un changement dans la personne du propriétaire ou du concessionnaire, même par décès, ni par la faillite de l'un d'eux.

## Art. 40.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Sauf dans les cas visés aux premier et troisième alinéas de l'article 39, et à moins qu'il n'en soit dispensé en tout ou partie par un accord amiable intervenu dans les conditions prévues au deuxième alinéa dudit article, le propriétaire est tenu, quelle que soit la cause qui a mis fin à la concession, de rembourser au concessionnaire quittant les lieux le coût des constructions et ouvrages faits par lui, apprécié à la date de sa sortie, mais seulement dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui en résulte.

Toutefois, des stipulations contractuelles peuvent fixer des règles d'indemnisation particulières pour les constructions et ouvrages entrepris pendant les cinq dernières années de validité du contrat.

## Art. 40 bis.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les privilèges et charges de toute nature nés du chef du concessionnaire s'éteignent à la fin de la concession.

Les droits des créanciers dont la sûreté est ainsi éteinte sont reportés sur l'indemnité éventuellement due par le propriétaire au concessionnaire, compte tenu du rang de préférence attaché à ces droits par les textes qui les régissent, sans préjudice des recours qui pourraient être, le cas échéant, exercés pour le surplus contre le concessionnaire.

## Art. 41.

Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal n'aurait pas été renouvelée par suite du refus du propriétaire, celui-ci ne peut, pendant les cinq années suivant cette expiration, ni se livrer dans l'immeuble concédé à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui. Toutefois, le propriétaire peut être autorisé par le tribunal de grande instance à passer outre à cette interdiction si la poursuite de l'activité antérieurement exercée par le concessionnaire est indispensable à la satisfaction des besoins de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté.

## Art. 42.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les dispositions législatives relatives aux contrats de louage ne sont pas applicables aux contrats de concession immobilière.

Art. 43.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Sont réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les stipulations incluses dans un contrat de concession immobilière qui auraient pour effet de faire échec aux dispositions du présent chapitre.

Art. 44.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Sont réputés sans cause :

— tout versement d'argent ou de valeur, en sus de la redevance et des charges et prestations, fait par le concessionnaire en contrepartie ou à l'occasion de la conclusion d'un contrat de concession immobilière ;

— l'obligation pour le concessionnaire de fournir des prestations étrangères à l'aménagement des locaux ;

— tout versement d'argent ou de valeur fait à un concessionnaire ou à des ayants cause, en contrepartie de la libération totale ou partielle des lieux donnés en concession.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Le coût des prestations indûment fournies est sujet à remboursement par le propriétaire.

Est toutefois autorisée la constitution d'un dépôt de garantie n'excédant pas le montant de six mois de redevance.

Art. 45.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

La concession immobilière ne peut s'appliquer, lorsqu'il s'agit d'immeubles bâtis, qu'à ceux qui auront été construits ou achevés postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois, les immeubles visés à l'article 13 de la présente loi peuvent faire l'objet de contrat de concession immobilière quelle que soit leur date de construction.

## TITRE IV

### **Du financement des équipements urbains et de l'imposition des plus-values foncières.**

#### CHAPITRE PREMIER A

##### *De la taxe d'urbanisme.*

#### Art. 46 A.

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

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

II. — Les propriétaires des terrains visés au I seront tenus de déclarer la valeur servant d'assiette à la taxe.

III. — La taxe d'urbanisation pourra s'imputer sur l'imposition des plus-values sur terrains à bâtir prévue aux articles 150 *ter* à 150 *quinquies* du Code général des impôts.

IV. — La taxe locale d'équipement instituée par les articles 46 à 61 de la présente loi sera, sauf délibération contraire du Conseil municipal, supprimée au fur et à mesure de la mise en application par les communes de la taxe d'urbanisation.

Dans cette éventualité, les dispositions de l'article 55 de la présente loi resteront applicables.

V. — La loi de finances pour 1970 fixera les conditions d'application des dispositions prévues aux I, II et III ci-dessus.

## CHAPITRE PREMIER

### *De la taxe locale d'équipement.*

#### Art. 46.

Une taxe locale d'équipement, établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature, est instituée :

1° De plein droit dans les communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit. Le conseil municipal peut décider de renoncer à percevoir la taxe. Cette délibération est valable pour une période de trois ans à compter de la date de son entrée en vigueur ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes. Les délibérations par lesquelles le conseil municipal institue la taxe ou ultérieurement la supprime sont valables pour une durée de trois ans minimum à compter de la date de leur entrée en vigueur.

La taxe est perçue au profit de la commune. Elle a le caractère d'une recette extraordinaire.

#### Art. 47.

Lorsqu'un établissement public groupant des communes et ayant dans sa compétence la réalisation d'équipements publics d'infrastructure comprend une ou plusieurs communes dans lesquelles la taxe locale d'équipement a été instituée par application de l'article 46-1° ci-dessus, l'organe délibérant de l'établissement public peut décider d'exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux en vertu des articles 46 et 50-II de la présente loi et de percevoir la taxe au profit de l'établissement : cette décision ne peut être prise qu'avec l'accord de la majorité des conseils municipaux, sauf si, en vertu de son statut, le produit de la taxe constitue une recette dudit établissement public. L'établissement public peut décider de reverser aux communes qu'il groupe une partie des sommes perçues au titre de la taxe.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la taxe est perçue selon un taux uniforme, par catégorie de constructions, dans toutes les communes qui composent l'établissement public, à moins que l'organe délibérant n'ait adopté, à la majorité des deux tiers, des taux différenciés.

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

Si l'organe délibérant a pris une délibération approuvée par l'autorité de tutelle pour renoncer à la perception de la taxe ou si, à l'expiration du délai de trois ans mentionné au troisième alinéa ci-dessus, il n'a pas pris de nouvelle délibération prorogeant à son profit pour une nouvelle période de trois ans le transfert de pouvoirs mentionnés au premier alinéa ci-dessus, les conseils municipaux reprennent les droits qui leur appartiennent en application des articles 46 et 50-II de la présente loi.

#### Art. 48.

I. — Sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement :

1° Les constructions qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique, et dont la liste sera fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté au sens de l'article 17 du Code de l'urbanisme et de l'habitation lorsque le coût des équipements, dont la liste sera fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs.

II. — Le Conseil municipal peut renoncer à percevoir, en tout ou partie, la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les offices publics et les sociétés d'habitations à loyer modéré ou par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leur bien exproprié sous réserve que l'immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'Etat.

Art. 49.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire.

Art. 50.

I. — Le taux de la taxe est fixé à 1 % de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues à l'article 49.

II. — Ce taux peut être porté :

— jusqu'à 3 % par délibération du Conseil municipal ;

— au-delà de 3 % et jusqu'à 5 % au maximum par décret sur la demande du Conseil municipal.

Il ne peut faire l'objet d'aucune modification avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de son entrée en vigueur.

III. — La valeur sur laquelle est assise la taxe est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles fixée par décret en Conseil d'Etat.

Art. 50 bis.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

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

Art. 51.

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

## Art. 52.

La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Elle est liquidée par le bureau des impôts (Enregistrement) et donne lieu à l'établissement d'un titre de recettes transmis au receveur municipal, qui procède au recouvrement comme en matière de taxes municipales. Elle doit être versée dans un délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée en vertu de la réglementation applicable.

En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans un délai de trois mois, sans que, toutefois, le recouvrement puisse en être poursuivi avant l'échéance du délai prévu à l'alinéa qui précède.

Les conditions dans lesquelles le paiement de la taxe peut être fractionné au-delà du délai d'un an prévu ci-dessus sont fixées par décret.

## Art. 53.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Le redevable de la taxe peut en obtenir la décharge, la réduction ou la restitution totale ou partielle :

— s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à l'autorisation de construire ;

— si les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice, sauf dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article 54 ;

— si, en cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le constructeur devient redevable d'un montant de taxe inférieur à celui dont il était débiteur ou qu'il a déjà acquitté au titre des constructions précédemment autorisées.

## Art. 54.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, la base de la taxe ou du complément de taxe éventuellement exigible est notifiée au bureau des impôts (enregistrement) de la situation des biens par le directeur départemental de l'équipement ou par le maire.

Le recouvrement de la taxe ou du complément de taxe, augmenté d'une amende fiscale d'égal montant, est immédiatement poursuivi contre le constructeur.

Lorsque la démolition de tout ou partie des constructions visées au premier alinéa ci-dessus est ordonnée par décision de justice, la taxe et l'amende fiscale afférentes à ces constructions ne sont pas restituables.

## Art. 55.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

I. — 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 46, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière, de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception :

1° Des cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs. Un décret précisera les conditions dans lesquelles ces cessions pourront être obtenues des constructeurs ;

2° De la participation prévue à l'article 21 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

3° De la participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article 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.

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.

II. — Les dispositions du I qui précède sont applicables aux participations aux dépenses d'exécution des équipements publics qui pourraient être demandées aux lotisseurs.

## Art. 56.

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

A défaut de paiement de la taxe dans les délais impartis à l'article 52, le recouvrement de cette taxe et de l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 de ce Code. Il en est de même du recouvrement de la taxe ou du complément de taxe et de l'amende fiscale dans l'hypothèse visée à l'article 54.

Le recouvrement de la taxe est garanti par le privilège prévu à l'article 1929, I, du Code général des impôts.

Les dispositions des deux premiers alinéas de l'article 1649 dudit Code sont applicables à la taxe locale d'équipement.

II. — La taxe constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain, sur lequel est édifiée la construction.

Art. 57.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les litiges relatifs à l'assiette de la taxe sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Art. 58.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

L'article 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963 modifié instituant une taxe de régularisation des valeurs foncières est abrogé.

Art. 59.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les communes dans lesquelles l'établissement d'un plan d'urbanisme directeur ou de détail a été prescrit en application des dispositions de l'article 8 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 modifié sont considérées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols au sens de l'article 46-1° ci-dessus.

Art. 60.

Les dispositions des articles 46 à 59 ci-dessus s'appliquent aux travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée à compter du premier jour du septième mois suivant la promulgation de la présente loi. Toutefois, les délibérations des conseils municipaux prévues aux articles 46 et 50 pourront intervenir avant la fin de ce délai.

Art. 61.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Des décrets détermineront, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 46 à 60 ci-dessus ainsi que les dispositions transitoires que l'application de ces articles pourra comporter.

## CHAPITRE II

### *Du régime de l'imposition*

*des plus-values dégagées par les cessions de terrains à bâtir.*

Art. 62.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

I. — Les septième et huitième alinéas du paragraphe III de l'article 150 *ter* du Code général des impôts sont modifiés comme suit :

- 40 % et 60 % pour les aliénations intervenues en 1966, 1967 et 1968 ;
- 45 % et 65 % pour les aliénations intervenues en 1969.

II. — L'exonération et la décote visées au III de l'article 150 *ter* ne sont pas applicables lorsque le contribuable a déjà bénéficié de l'un ou l'autre de ces avantages au titre de l'une des cinq années qui précèdent celle de la cession.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque l'utilité publique est prononcée.

### Art. 62 bis.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Lorsque l'acquéreur est une collectivité publique, la plus-value pourra être rapportée, sur demande du redevable, au revenu de l'année au cours de laquelle l'indemnité a été effectivement perçue.

### Art. 63.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les opérations visées à l'article 20 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions fiscales suivantes :

1. La cession gratuite du terrain classé à une collectivité publique ne donne pas lieu à la perception de droits d'enregistrement ou de la taxe sur la valeur ajoutée.

2. La plus-value dégagée par la cession du terrain classé à la collectivité publique n'est pas soumise à l'imposition prévue à l'article 150 *ter* du Code général des impôts.

3. L'aliénation à titre onéreux du terrain à bâtir reçu en compensation du terrain cédé à la collectivité publique n'entre pas dans le champ d'application de l'article 35 A du Code général des impôts.

Pour l'application de l'article 150 *ter* dudit Code, la plus-value dégagée par cette aliénation ou par l'aliénation à titre onéreux de la partie de terrain classée sur laquelle une autorisation de construire a été accordée en contrepartie de la cession gratuite est calculée en considérant fictivement que le terrain aliéné a été acquis au même prix, à la même date et selon le même mode que le terrain classé comme espace boisé et dont la totalité ou une partie, selon le cas, a été cédée à la collectivité publique.

### Art. 64.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

I. — 1. En cas d'apport d'un terrain non bâti ou d'un bien assimilé au sens de l'article 150 *ter* du Code général des impôts à une société civile de construction répondant aux conditions définies à l'article 239 *ter* dudit Code, la plus-value dégagée est taxée au titre de l'année de la dernière cession par la société des immeubles ou fractions d'immeubles construits par elle sur un terrain faisant l'objet de l'apport.

Toutefois, en cas de décès de l'apporteur, l'imposition est établie au titre de l'année du décès.

En tout état de cause l'imposition doit être établie, au plus tard, au titre de la cinquième année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

2. En cas de cession par le redevable des droits reçus en rémunération de son apport ou des immeubles ou fractions d'immeubles reçus en représentation de ses droits, la plus-value dégagée par l'apport du terrain est imposée au titre de l'année de la dernière cession si elle n'a pas été déjà taxée en vertu du 1 qui précède.

3. Le bénéfice des dispositions précédentes est subordonné à la condition que l'apport soit passible de la taxe à la valeur ajoutée.

II. — Lorsqu'un terrain non bâti ou un bien assimilé au sens de l'article 150 *ter* du Code général des impôts est apporté à une société de copropriété définie à l'article 1655 *ter* dudit Code, la cession est réputée porter sur la totalité du terrain ou du bien pour la détermination de la plus-value correspondante.

Sous réserve des dispositions du I-3 ci-dessus, cette plus-value est taxée au titre de l'année de la dernière cession par le redevable des droits reçus en rémunération de son apport ou des immeubles ou fractions d'immeubles reçus en représentation de ses droits.

Toutefois, en cas de décès de l'apporteur, l'imposition est établie au titre de l'année du décès.

En tout état de cause, l'imposition doit être établie au plus tard, au titre de la cinquième année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

III. — Lorsqu'elle devient imposable dans les conditions définies aux I et II ci-dessus, la plus-value dégagée lors de l'apport du terrain est déterminée d'après les règles applicables lors de la réalisation de l'apport.

## Art. 65.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Lorsque la cession d'un terrain non bâti ou d'un bien assimilé au sens de l'article 150 *ter* du Code général des impôts est rémunérée par la remise d'immeubles ou de fractions d'immeubles à édifier sur ce terrain, l'imposition de la plus-value dégagée à l'occasion de cette opération est établie au titre de la cinquième année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

Toutefois, en cas de cession des immeubles ou des fractions d'immeubles ou de décès du contribuable avant l'expiration de ce délai, l'imposition est établie au titre de l'année de la dernière cession des immeubles ou fractions d'immeubles ou du décès.

Dans l'un ou l'autre cas la plus-value résultant de la cession du terrain est déterminée d'après les règles applicables lors de la réalisation de cette cession.

Le bénéfice du présent article est subordonné à la condition que la cession du terrain soit passible de la taxe sur la valeur ajoutée.

## Art. 66.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les dispositions des articles 64 et 65 ci-dessus sont applicables aux apports et échanges réalisés postérieurement à la promulgation de la présente loi.

## TITRE V

### **Dispositions diverses.**

#### Art. 67.

*(Adopté conforme par les deux Assemblées.)*

Les dispositions de la présente loi pourront être rendues applicables dans les départements d'Outre-Mer avec les adaptations nécessaires.

Toutefois, les dispositions du chapitre IV du titre II et celles des chapitres I et III du titre III sont immédiatement applicables dans lesdits départements.