

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 9 décembre 1975.

RAPPORT

FAIT

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

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

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

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1^{re} lecture, 1588, 1828 et in-8° 358 ;
2^e lecture, 1989, 2009 et in-8° 367.

Sénat : 1^{re} lecture, 27, 42, 43, 44, 45 et in-8° 28 (1975-1976) ;
2^e lecture, 79 (1975-1976).

Urbanisme. — Construction d'habitation - Permis de construire - Expropriation - Logement social - Communes - Zone d'intervention foncière - Zone d'aménagement différé - Préemption - Plan d'occupation des sols - Protection de la nature - Agglomérations nouvelles - Zone d'aménagement concerté - Etablissements publics - Associations syndicales - Permis de démolir - Code général des impôts - Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Mesdames, Messieurs,

Le présent projet de loi est aujourd'hui soumis à votre examen en seconde lecture.

Si, sur le titre III relatif à l'expropriation, l'Assemblée Nationale a accepté pour l'essentiel le texte adopté par le Sénat en première lecture, qui, au demeurant, ne faisait pas l'objet de divergences de vues profondes, il n'en est pas de même pour le titre premier relatif au plafond légal de densité et pour le titre II relatif aux zones d'intervention foncière.

En ce qui concerne ces dispositions, qui constituent l'essentiel du projet de loi, votre commission ne rendrait pas exactement compte de la réalité si elle affirmait que l'Assemblée Nationale a fait preuve de beaucoup d'esprit de conciliation et a pris en considération l'argumentation du Sénat.

Aussi votre commission, quelle que soit sa volonté de faciliter l'accord entre les deux assemblées, sera-t-elle obligée, sur des points importants, de vous demander de reprendre le texte adopté par le Sénat en première lecture, non sans profiter de cette navette pour apporter de nouvelles améliorations aux dispositions qu'elle vous avait parfois elle-même proposées.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 2.

Contrairement à l'avis du Gouvernement, l'Assemblée Nationale a rétabli la dérogation concernant les établissements d'enseignement et les édifices du culte qu'elle avait instituée en première lecture et que le Sénat, sur la proposition de sa Commission des Lois, avait supprimée.

Votre commission persiste à penser qu'aucune dérogation n'est acceptable en ce qui concerne l'application du plafond légal de densité qui, en vertu de l'article premier, détermine la limite au-delà de laquelle le droit de construire cesse d'appartenir au propriétaire pour relever de la collectivité.

C'est là un problème de principe.

M. Fanton, rapporteur de la Commission des Lois à l'Assemblée Nationale, a fait valoir, pour justifier cet amendement, que bien d'autres dérogations étaient apportées par des articles ultérieurs, notamment en ce qui concerne les zones d'aménagement concerté.

Mais précisément, contrairement à ce qui a parfois été demandé ou envisagé, ces articles du projet de loi adoptés par l'Assemblée Nationale, comme par le Sénat, n'excluent pas ces zones de l'application du plafond légal de densité. Ils se bornent à préciser les modalités du calcul de la densité au sein de ces zones, précision rendue nécessaire par le régime particulier des Z. A. C., et à prévoir que les sommes versées à l'occasion d'opérations de rénovation vont en totalité à la commune.

Il s'agit donc à ces articles de préciser ou de modifier légèrement les modalités d'application du plafond légal de densité et non d'en remettre en cause le principe, lequel ne doit souffrir aucune exception.

C'est pourquoi votre commission vous propose au présent article de **revenir au texte adopté par le Sénat en première lecture.**

Articles 4 et 5.

Les modifications apportées par l'Assemblée Nationale à ces articles sont purement rédactionnelles et votre commission les approuve.

Article 6.

Outre une modification rédactionnelle opportune, l'Assemblée Nationale a rétabli à cet article, un alinéa qu'elle avait inséré en première lecture, selon lequel *si dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire, le terrain a fait l'objet d'une estimation par la puissance publique, cette estimation doit être prise en compte pour l'évaluation de la valeur du terrain.*

Le Sénat avait supprimé cette disposition parce que, du fait de l'imprécision des mots « doit être prise en compte », elle ne semblait pas avoir un caractère obligatoire et avait donc une portée trop vague pour figurer dans un texte de loi.

L'Assemblée Nationale n'ayant pas apporté de justifications nouvelles, votre commission vous propose à nouveau de **supprimer cet alinéa.**

Article 7.

A cet article, sur la proposition de sa Commission des Lois, le Sénat avait adopté un amendement tendant à prévoir la revalorisation, en fonction de l'augmentation du coût de la construction, du montant excédentaire du versement effectué par le constructeur avant que n'intervienne la décision du juge de l'expropriation. Le propriétaire, en effet, ne doit pas subir un préjudice du fait du caractère excessif de l'estimation de l'administration.

L'Assemblée Nationale a repris le texte qu'elle avait adopté en première lecture et a substitué le versement des intérêts au taux légal à l'indexation de la somme restituée.

Dans un souci de conciliation, et bien que la portée de ces deux solutions soit différente, votre commission vous propose d'**adopter le texte voté par l'Assemblée Nationale.**

Article 8.

1° *Au I de cet article, l'Assemblée Nationale a rétabli les aliénés d et e qui permettent d'affecter les sommes versées du fait du dépassement du plafond légal de densité à la restauration d'édifices classés ou à la construction de logements sociaux.*

Le *Sénat* avait supprimé ces dispositions sur la proposition de la Commission des Affaires économiques mais contrairement à l'avis du Gouvernement et de la Commission des Lois.

Le texte voté par l'Assemblée Nationale donne donc satisfaction à votre commission qui vous propose de l'**adopter conforme**.

2° *Au II de cet article en revanche, le Sénat, sur la proposition de sa Commission des Lois n'avait laissé subsister, en ce qui concerne les sommes attribuées au district de la Région parisienne, que l'obligation d'en affecter au moins la moitié à la construction d'espaces verts.*

L'*Assemblée Nationale* a rétabli, contre l'avis du Gouvernement, le texte qu'elle avait adopté en première lecture, selon lequel la moitié des sommes attribuées au district de la Région parisienne doit être affectée à la fois :

- à la constitution d'espaces verts ;
- à des actions concourant à la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat.

Votre commission estime que la logique du texte adopté par l'Assemblée Nationale serait que les sommes attribuées au district soient affectées de la même manière que les sommes attribuées aux communes.

Elle regrette, en outre, que la part des sommes affectées aux espaces verts soient réduite du fait de l'institution d'une autre affectation obligatoire de la moitié du produit du versement attribué au district de la Région parisienne.

Votre commission n'ignore pas l'importance de l'aide au logement social et c'est pourquoi elle approuve le rétablissement du e au I de l'article 8. Mais en ce qui concerne le district, cette préoccupation peut être satisfaite par l'utilisation de la seconde moitié des sommes qui reste totalement libre.

Aussi, soucieuse de favoriser le développement des espaces verts dans la Région parisienne, dont l'urgente nécessité ne peut être contestée, et de ne pas multiplier les affectations obligatoires en ce qui concerne les sommes attribuées au district, votre commission vous propose de **rétablir le texte adopté par le Sénat** en première lecture *selon lequel la moitié au moins des sommes attribuées au district de la Région parisienne sont affectées à la constitution d'espaces verts publics*.

Article 8 bis.

Cet article prévoit que les sommes versées à l'occasion de constructions de logements sociaux ou d'opérations de rénovation urbaine seront attribuées en *totalité* à la commune.

L'Assemblée Nationale a précisé que ces opérations de rénovation devaient, pour avoir l'effet prévu à cet article, comprendre un *pourcentage minimum de logements sociaux et d'équipements collectifs* à caractère social qui serait fixé par décret. Votre commission estime que cette précision est très opportune.

En outre, l'Assemblée Nationale a ajouté un nouvel alinéa selon lequel les *sommes ainsi versées aux communes devaient être restituées sans délai aux organismes qui les ont versées*.

Votre commission s'étonne que le Gouvernement ait pu, lors des débats, qualifier de « point de détail » une disposition qui porte atteinte à la liberté des communes et qui revient, en fait, à déroger purement et simplement au principe du P. L. D. en ce qui concerne les constructions et les zones d'aménagement visées à cet article.

Votre commission vous propose une nouvelle rédaction de cet article qui :

- **supprime cette disposition** contestable ;
- **limite l'application des dispositions** concernant les opérations de rénovation aux constructions dont la **densité est comprise entre le plafond légal de densité et le double de ce plafond**. Cette précision, nécessaire pour éviter une excessive densification des zones concernées, a, semble-t-il, été supprimée par inadvertance à l'Assemblée Nationale.

Articles 9 et 9 bis.

A ces articles, l'*Assemblée Nationale* a apporté la précision selon laquelle, dans les zones d'aménagement visées, la valeur des terrains fait l'objet d'une appréciation d'ensemble.

Votre commission **approuve cette précision.**

Article 13.

Comme elle l'a fait à l'article 7, votre commission accepte à cet article de **renoncer à l'indexation de la somme restituée.** Elle vous propose d'adopter le texte voté par l'*Assemblée Nationale* qui prévoit le versement des intérêts au taux légal.

Articles 14 et 14 bis.

Votre commission approuve la modification de place et de forme opérée en ce qui concerne les dispositions de l'article L. 333-14 *bis* du code de l'urbanisme.

Elle vous propose donc d'**adopter conforme l'article 14 et**, en conséquence, d'**accepter la suppression de l'article 14 bis.**

Article 15.

Au II de cet article, l'*Assemblée Nationale* a adopté, sur la proposition du Gouvernement, un nouveau texte pour l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Les *trois premiers alinéas* du nouveau texte ont pour objet d'améliorer en la forme les dispositions adoptées par le Sénat en première lecture.

Les *trois derniers alinéas* concernent les zones, non encore créées au 1^{er} novembre 1975, mais dont le processus de création a été engagé et dans lesquelles des acquisitions foncières importantes ont été effectuées. Il arrive, en effet, que, lorsque le conseil municipal a demandé la création d'une zone opérationnelle, il soit souhaitable de procéder à des acquisitions urgentes sans attendre

l'intervention de l'acte de création de cette zone. Il a paru souhaitable d'éviter que, dans ce cas particulier, un préjudice important ne soit causé à la commune ou à l'organisme aménageur par l'application de la présente loi.

Le texte adopté par l'Assemblée Nationale vise donc à ne pas soumettre aux dispositions relatives au plafond légal de densité, les constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation, sous la triple condition :

— que leur création ait été demandée avant le 1^{er} novembre 1975 par délibération du conseil municipal ;

— que la commune ou l'organisme aménageur ait acquis, avant le 1^{er} novembre 1975, sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, des terrains représentant au moins le quart de la surface de la zone ;

— que le bilan financier soit approuvé avant le 1^{er} novembre 1976.

Votre commission approuve ces dispositions pour les raisons indiquées mais elle regrette quelque peu cependant l'élargissement considérable de ces mesures transitoires. C'est pourquoi, afin de maintenir cette exception à l'application immédiate de la loi dans des limites raisonnables, elle vous propose d'exiger que la moitié, et non pas seulement *un quart des terrains, ait été acquise avant le 1^{er} novembre 1975.*

En outre, par souci de cohérence, votre commission vous propose de **supprimer la précision « sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée »**. En effet, les terrains acquis sous le régime de l'article 295, alinéa premier, du Code d'administration communale (1) doivent pouvoir être pris en compte.

Article 16.

Cet article, dans le *texte du Gouvernement*, prévoyait une période transitoire de trois ans pour l'application des dispositions concernant le plafond légal de densité. Pendant cette période, le constructeur n'aurait été redevable que d'une partie seulement des

(1) Art. 295 du C. A. C., alinéa premier : « Ainsi qu'il est dit à l'article 1003 du Code général des impôts, ne donnent lieu aucune perception au profit du Trésor les acquisitions faites et destinées à l'enseignement public, à l'assistance et à l'hygiène sociale, ainsi qu'aux travaux d'urbanisme ou de construction, sous réserve qu'un arrêté préfectoral aura déclaré, en cas d'urgence, l'utilité publique de ces acquisitions sans qu'il soit besoin de procéder aux formalités d'enquête. »

versements : la part à payer aurait été de 25 % à compter de la date de publication de la loi et jusqu'au 1^{er} juillet 1976 ; elle se serait ensuite accrue de 5 % tous les deux mois jusqu'à atteindre 100 %.

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

L'Assemblée Nationale en première lecture avait au contraire estimé que le texte du Gouvernement, dans la mesure où il permettait l'entrée en vigueur progressive des dispositions relatives au plafond légal de densité, n'aurait pas l'effet attendu sur les valeurs foncières et provoquerait une diminution des ressources escomptées par les communes. Aussi, avait-elle supprimé cet article.

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

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

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

Enfin, pour éviter que l'administration ne tire bénéfice de décisions illégales de refus de permis de construire qui seraient ultérieurement annulées, le Sénat a précisé que, dans ce cas, le

montant du versement serait fixé à la somme qui aurait été due par le constructeur si le permis avait été effectivement délivré à la date où est intervenue la décision illégale de refus.

En seconde lecture, l'Assemblée Nationale a, une fois encore, repris le texte qu'elle avait adopté en première lecture selon lequel dès l'entrée en vigueur de la loi, le versement résultant du dépassement du plafond légal est exigible dans sa totalité.

Votre commission ne peut, sur ce point important, que vous proposer de **repren****dre le texte adopté par le Sénat en première lecture** sous réserve de deux précisions et d'une modification devant permettre à l'Assemblée Nationale d'accepter plus facilement les dispositions qui vous sont proposées :

1° La première précision consiste à indiquer clairement dans le texte que *la loi n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés après son entrée en vigueur*. Cette disposition ne fait que traduire l'évidence, mais en raison de certains commentaires faits sur la rétroactivité qu'établiraient les dispositions de l'article 16, il n'est peut-être pas inutile de lever ainsi toute ambiguïté.

2° La seconde précision vise à *exclure du bénéfice de ces dispositions les zones visées à l'article 15* qui ont leur propre régime transitoire. Le cumul du régime transitoire de l'article 15 et de celui de l'article 16 ne se justifie pas et aboutirait, notamment en ce qui concerne les zones d'aménagement concerté qui ne sont pas réalisées en régie directe, à des difficultés d'application considérables.

3° Enfin, en ce qui concerne les terrains acquis sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, votre commission vous propose de n'exempter de l'application de la loi que les terrains acquis avant *le 1^{er} novembre 1975*, c'est-à-dire avant que n'aient été connues les nouvelles dispositions, et non ceux acquis avant *le 1^{er} avril 1976* comme l'avait prévu le texte adopté par le Sénat en première lecture.

Article 17.

Au troisième alinéa de l'article L. 111-5, votre commission vous propose une modification purement rédactionnelle rendue nécessaire par l'accumulation de participes présents.

Article 18.

Au dernier alinéa de cet article, votre commission vous propose de **préciser** que la *taxe pour surdensité n'est pas non plus payée quand*, en application des dispositions transitoires de l'article 16, *une partie seulement du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité a été perçue.*

Article 19.

Votre commission vous propose d'**approuver** la modification rédactionnelle apportée par l'Assemblée Nationale à cet article.

Article 20.

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

A cet article le *Sénat* avait adopté un amendement auquel la Commission des Lois avait donné un avis favorable et qui permettait aux communes ou groupements de communes de moins de 10 000 habitants de *créer une zone d'intervention foncière sans l'autorisation de l'administration.*

L'*Assemblée Nationale* a repris le texte qu'elle avait adopté en première lecture selon lequel la zone d'intervention foncière est créée *par l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la commune.*

Votre commission vous propose de **reprendre**, sous réserve d'une amélioration rédactionnelle, **le texte adopté par le Sénat en première lecture** qui sauvegarde davantage la liberté des collectivités locales.

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

Votre commission, au demeurant partagée sur ce point — le texte adopté par l'Assemblée Nationale correspond à la position que la commission avait défendue devant le Sénat en première lecture — vous propose cependant de reprendre le texte, adopté en première lecture par le Sénat, en ce qui concerne la définition des réserves foncières.

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

A cet article notre commission vous propose une **nouvelle rédaction** qui tend principalement à **rétablir** l'exclusion du champ d'application du droit de préemption à toutes les aliénations consenties entre parents jusqu'au quatrième degré inclus (c'est-à-dire entre ascendants et descendants, frères et sœurs, oncles et neveux, cousins germains, ou grands-oncles et petits-neveux), conformément au texte adopté par le Sénat en première lecture.

Il importe, en effet, d'éviter que la puissance publique, en s'immiscant dans des règlements familiaux, déjà trop complexes parfois, ne rende ceux-ci plus difficiles encore et porte atteinte au désir légitime de chacun de conserver des biens héréditaires.

Cette disposition n'est pas aussi « surprenante » que semble le penser le rapporteur de la Commission des Lois de l'Assemblée Nationale puisque, comme l'indiquait le rapport de votre commission lors de la première lecture, une telle disposition existe déjà dans le cadre des droits de préemption dont bénéficient les fermiers, d'une part, et les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (S. A. F. E. R.), d'autre part, et n'a donné lieu à ce jour à aucune difficulté notable ni à aucune fraude, l'existence des biens familiaux étant, à l'évidence, un état de fait que nul ne peut susciter artificiellement pour tourner la loi.

Pour plus de clarté votre commission vous propose de faire figurer ces dispositions dans un nouvel article L. 211-2 *quater*.

Articles L. 211-4 et L. 211-5 du Code de l'urbanisme.

A ces articles votre commission **approuve** les modifications rédactionnelles ou de coordination apportées par l'Assemblée Nationale.

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

L'Assemblée Nationale s'étant bornée à reprendre, sans autres justifications, le texte qu'elle avait adopté en première lecture, votre commission ne peut que rappeler l'argumentation qu'elle avait elle-même fait valoir en première lecture et qui avait convaincu le Sénat.

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

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

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

C'est pourquoi votre commission vous propose de **reprendre le texte adopté en première lecture** sous réserve d'une modification rédactionnelle.

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

L'Assemblée Nationale a, une fois encore, repris le texte qu'elle avait adopté en première lecture qui lui a paru « infiniment meilleur ».

Votre commission insiste sur le fait que, contrairement à ce qui a été indiqué à l'Assemblée Nationale, ce texte n'est pas plus protecteur des occupants de locaux d'habitation et pas moins en harmonie avec le projet de loi relatif à la protection des occupants de locaux d'habitation actuellement en discussion, que le texte du Sénat. Ce que la commission reproche aux dispositions adoptées par l'Assemblée Nationale c'est précisément de créer un nouveau régime de protection des occupants qui ne leur est pas plus favorable et dont il sera très difficile de savoir s'il diffère ou non

des autres régimes applicables en matière de « rénovation urbaine », de « restauration mobilière », d'« opération d'urbanisme », d'immeubles régis par la loi du 1^{er} septembre 1948...

Plutôt que d'ajouter encore à cette confusion, votre commission vous propose de choisir parmi les dispositions *d'ores et déjà prévues par le Code de l'urbanisme* celles qui sont les plus favorables et de se borner à y faire référence.

En première lecture, votre commission avait estimé que le régime le plus favorable était celui de la « *rénovation urbaine* » régi par les articles L. 312-6 à L. 312-11, R. 312-10 et 11 et R. 312-23 et 24.

Cependant votre commission, à la réflexion, a été convaincue par l'argumentation du Gouvernement qui propose de faire référence aux règles en vigueur en matière de « *restauration immobilière* » :

— d'une part, en effet, les règles applicables dans les périmètres de rénovation urbaine en matière de relogement des occupants sont moins précises que celles qui régissent la restauration immobilière. En particulier, les obligations qui pèsent sur l'organisme aménageur résultent de dispositions d'ordre contractuel (la convention type annexée au décret du 27 mars 1961), tout autant que de dispositions d'ordre législatif ou réglementaire. Leur transposition aux acquisitions de bâtiments réalisés dans les zones d'intervention foncière serait par suite malaisée ;

— d'autre part, dans la mesure où le droit de préemption a pour objet de permettre l'exécution de travaux de restauration de bâtiments, il est plus logique de se référer aux règles posées par les articles L. 313-5 à L. 313-14 du Code de l'urbanisme qui sont relatives à la restauration immobilière. Ces règles sont au demeurant protectrices des droits des occupants puisque le renvoi opéré par l'article L. 313-5 du Code à l'article 12 de la loi du 1^{er} septembre 1948 entraîne l'application de l'article 13 du même texte qui confère un droit à réintégration au locataire évincé qui ne serait pas relogé dans les conditions définies à l'article 18 du texte précité.

C'est pourquoi votre commission vous propose de **reprendre le texte adopté en première lecture par le Sénat sous réserve de la substitution de la référence à la restauration immobilière à la référence à la rénovation urbaine.**

Article L. 211-8 bis et L. 211-9 du Code de l'urbanisme.

Votre commission **approuve** les modifications rédactionnelles apportées à ces articles.

Article 23.

L'amendement que votre commission vous propose à cet article est la conséquence de la modification proposée à l'article L. 211-6 du Code de l'urbanisme (art. 20 du projet de loi).

Articles 24 bis A et 24 bis B (nouveau).

Votre commission vous propose d'**adopter ces articles** dans la forme retenue par l'Assemblée Nationale.

Article 85 A.

L'*Assemblée Nationale* n'a apporté au texte adopté par le Sénat qu'une modification rédactionnelle mineure, que votre commission **approuve**.

Article 85 B.

Le texte adopté par l'*Assemblée Nationale* complète et précise le texte adopté par le Sénat sur amendement du Gouvernement. En effet, la consignation des sommes dues dans ce cas ne présente aucun intérêt, ni pour la personne expropriée, ni pour la collectivité. C'est pourquoi il est suffisant de faire référence au paiement.

Article 85.

L'*Assemblée Nationale*, revenant au texte initial du Gouvernement, a supprimé l'indemnité de emploi, qui aurait majoré le prix de la portion de terrain acquise en sus de la partie expropriée. Votre commission vous propose de revenir au texte adopté en première lecture par le Sénat.

Article 87.

La modification apportée par l'*Assemblée Nationale* est de pure forme et votre commission l'a **acceptée**.

Article 93.

L'*Assemblée Nationale* a tenu à déterminer de façon aussi précise que possible le délai au-delà duquel la collectivité serait tenue d'acquérir le terrain qu'elle envisage d'exproprier. Mais, dans le texte qui nous est transmis, le délai maximum peut être prorogé d'un an. En toute logique, il convient de supprimer cette référence à un délai maximum que l'on peut proroger. C'est pourquoi un amendement de votre commission propose de **supprimer le mot : « maximum »**.

Article 95 *quater*.

En adoptant un amendement à cet article, l'*Assemblée Nationale* a précisé les conditions dans lesquelles les collectivités publiques pourraient acheter certains biens en viager. En outre, elle a inséré cette disposition dans le Code de l'administration communale.

Votre commission ne peut que se louer de cette initiative qui améliore le texte adopté par le Sénat, mais pour éviter toute ambiguïté sur la portée de la réserve automatique d'un droit d'habitation, elle propose que *cette réserve ne joue que si l'immeuble est habité par le vendeur*. Tel est le sens de l'**amendement** déposé sur cet article.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p style="text-align: center;">DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE</p> <p style="text-align: center;">Section 1.</p> <p><i>Dispositions permanentes.</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p style="text-align: center;">DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE</p> <p style="text-align: center;">Section 1.</p> <p><i>Dispositions permanentes.</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p style="text-align: center;">DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE</p> <p style="text-align: center;">Section 1.</p> <p><i>Dispositions permanentes.</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p style="text-align: center;">DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE</p> <p style="text-align: center;">Section 1.</p> <p><i>Dispositions permanentes.</i></p>

Articles premier A et premier.

..... Conformes

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le <i>constructeur</i> d'une somme égale à la valeur du terrain qui serait nécessaire pour la construction de la densité supérieure à ce plafond.</p> <p>Toutefois, le versement n'est pas dû pour la construction des établissements d'enseignement et des édifices du culte.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p><i>Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-2 ainsi rédigé :</i></p> <p>« Art. L. 112-2. — L'édification...</p> <p style="text-align: center;">... le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.</p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Art. L. 112-2. — Alinéa sans modification.</p> <p>Toutefois, le versement n'est pas dû pour la construction des établissements d'enseignement et des édifices du culte.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>« Art. L. 112-2. — Alinéa sans modification.</p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire entraîne pour le constructeur l'obligation d'effectuer ce versement.	L'attribution... ... le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation d'effectuer ce versement.»	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.

Art. 3.

. *Suppression conforme*

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article 2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit.	I. — <i>Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-3 ainsi rédigé :</i> Alinéa supprimé. (Voir ci-dessous : Art. L. 112-4, 3 ^e alinéa.)	I. — Sans modification.	Sans modification.
Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.	« Art. L. 112-3. — Lorsqu'une... ... de la construction nouvelle.	II. — Alinéa sans modification.	
(Voir article 5, 1 ^{er} alinéa, ci-dessous.)	II. — <i>Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-4 ainsi rédigé :</i> « Art. L. 112-4. — Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du , comportait	« Art. L. 112-4. — Lorsqu'une construction... ... qui, à la date d'entrée en vigueur du titre premier de la loi...	

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

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

« La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article L. 112-2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit. »

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

« Art. L. 112-5. — Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie détachée d'un terrain déjà bâti, la densité est calculée, par rapport à l'ensemble du terrain primitif, en ajoutant à la surface de plancher existante, celle de la construction nouvelle. »

...déjà construite.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

III. — Sans modification.

(Voir article 5, 2^e alinéa, ci-dessous.)

(Voir ci-dessus 1^{er} alinéa.)

Art. 4 bis (nouveau).

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

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

Toute convention entraînant le détachement d'une partie d'un terrain formé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës supportant une construction et appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être pré-

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

cédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

Art. 4 bis.

..... Conforme

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Art. 5.

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

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

Art. 6.

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, le constructeur doit déclarer la valeur du

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Art. 5.

(Voir article 4, II ci-dessus.)

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

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

Art. 6.

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

« Art. L. 333-1. — Lors du dépôt d'un dossier de permis de construire relatif à une construction d'une

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Art. 5.

Alinéa sans modification.

« Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

Art. 6.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 333-1. — Lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif...

**Propositions
de la commission.**

Art. 5.

Sans modification.

Art. 6.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 333-1. — Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

terrain sur lequel la construction doit être édiflée.

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

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

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

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

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

Art. 7.

Le montant du versement défini à l'article 2 de la

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

densité excédant le plafond légal de densité, le demandeur doit... .. édiflée.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 7.

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

« Art. L. 333-2. — Le montant du versement défini

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

... édiflée.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 7.

Alinéa sans modification.

Art. L. 333-2. — Alinéa sans modification.

**Propositions
de la commission.**

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 7.

Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

présente loi est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. Il est provisoirement arrêté, puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

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

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

à l'article L. 112-2 est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. *En cas de désaccord sur la valeur du terrain*, il est provisoirement arrêté,...

... administrative.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Le montant donnant lieu à restitution est révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Le montant donnant lieu à restitution est majoré des intérêts au taux légal courus depuis la date à laquelle

**Propositions
de la commission.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

construction constatées par l'Institut national de la statistique entre la date du premier versement et celle de la restitution. »

la première fraction du versement a été acquittée.

Art. 8.

Art. 8.

Art. 8.

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

I. — Alinéa sans modification.

I. — Sans modification.

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

« Art. L. 333-3. — Les trois quarts du produit des versements représentatifs du droit de construire effectués au titre des densités de construction inférieures ou égales au double du plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.

« Art. L. 333-3. — Les trois quarts du produit des versements dus au titre des densités...

Les syndicats communaux d'aménagement des villes nouvelles créés par application de la loi du 10 juillet 1970 bénéficient des versements ci-dessus au lieu et place des communes les composant pour les projets de construction situés dans le périmètre de l'agglomération nouvelle.

Alinéa supprimé.

... la construction.

Maintien de la suppression.

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

Les sommes...

Alinéa sans modification.

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

a) De la constitution d'espaces verts publics ;

a) Sans modification.

Alinéa sans modification.

b) D'acquisitions foncières en vue de la réalisation

b) Sans modification.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

de logements sociaux et d'équipements collectifs ;

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

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

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

(Voir dernier alinéa ci-dessous.)

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

c) Sans modification.

d) *Supprimé.*

e) *Supprimé.*

« Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou aux établissements publics groupant plusieurs communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement. »

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

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

Alinéa sans modification.

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

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

Alinéa sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

« Art. L. 333-4. — Dans la région...

... du produit visé à l'article L. 333-3 (premier alinéa).

II. — Alinéa sans modification.

Art. L. 333-4. — Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

sienne ainsi que celles qui font l'objet de la péréquation entre la commune et les groupements de communes visée à l'article 8 ter doivent être affectées pour la moitié au moins au financement :

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

b) De la constitution d'espaces verts publics.

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

Art. 8 bis (nouveau).

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

a) *Supprimé.*

b) *Supprimé.*

Alinéa supprimé. (Voir ci-dessus, dernier alinéa du I.)

Art. 8 bis.

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

« Art. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4 les sommes versées par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et, dans les Départements d'Outre-Mer, par les sociétés immobilières créées en application de la loi du 30 avril 1946, sont, à concurrence de la densité comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond, attribuées en totalité à la commune ou aux établissements publics groupant plusieurs

« Le quart de ce même produit est attribué au district de la région parisienne qui doit l'affecter, pour la moitié au moins, au financement :

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

« b) De la constitution d'espaces verts publics. »

Maintien de la suppression.

Art. 8 bis.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4, sont, à concurrence de la densité comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond, attribuées en totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les sommes versées pour la construction d'immeubles à caractère social :

« a) Par les organismes visés à l'article 159 du Code

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

a) *Supprimé.*

b) *Supprimé.*

Maintien de la suppression.

Art. 8 bis.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4, sont attribuées en totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les sommes versées à concurrence de la densité comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond :

« a) Par les organismes visés à l'article 159 du Code

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Propositions
de la commission.

communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

de l'urbanisme et de l'habitation ;

de l'urbanisme et de l'habitation pour les constructions réalisées en application de l'article 153 du même code ;

« b) Par les sociétés immobilières créées dans les Départements d'Outre-Mer en application de la loi du 30 avril 1946. »

b) Par les sociétés immobilières créées dans les Départements d'Outre-Mer en application de la loi du 30 avril 1946, pour la construction d'immeubles à caractère social ;

« Ces sommes devront être restituées sans délai aux organismes qui les ont versées. »

Alinéa supprimé.

« Il en est de même des sommes versées au titre d'opérations de rénovation urbaine, que celles-ci soient réalisées directement par les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou qu'elles soient confiées par convention à des organismes de rénovation urbaine publics ou soumis à la tutelle de la puissance publique. »

« Les sommes versées au titre d'opérations de rénovation urbaine, ou de résorption de l'habitat insalubre, que celles-ci soient réalisées... »

c) Au titre d'opérations de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, que celles-ci soient réalisées directement par les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou qu'elles soient confiées par convention à des organismes habilités soumis à la tutelle de la puissance publique, à la condition que ces opérations comprennent un pourcentage de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social, fixé par les décrets prévus à l'article L. 333-15. »

à des organismes habilités soumis à la tutelle de la puissance publique, sont attribuées en totalité à ces communes ou établissements publics, à condition toutefois que lesdites opérations comprennent un pourcentage minimum de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social, fixé par décret.

Article 8 ter.

..... Conforme

Article 8 quater.

..... Suppression conforme

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Art. 9.

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre est effectuée en régie directe par la commune, un groupement des communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article 2 demeure à la charge du constructeur. Toutefois, la surface des terrains prise en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

Art. 9 bis (nouveau).

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article 2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. Il est déterminé globalement pour l'ensemble de la zone après accord de la commune ou du groupement de commu-

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Art. 9.

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

« Art. L. 333-7. — Lorsque...

... la commune, un établissement public groupant plusieurs communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article L. 112-2 est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire. Toutefois, la surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone. »

Art. 9 bis.

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

« Art. L. 333-8. — Lorsque...

... l'article L. 112-2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Art. 9.

Alinéa sans modification.

Art. 333-7. — Lorsque...

... de construire. Toutefois, la densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement pour l'ensemble de la zone.

Art. 9 bis.

Alinéa sans modification.

de la zone. La densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles

**Propositions
de la commission.**

Art. 9.

Sans modification.

Art. 9 bis.

Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

nes intéressés, même dans le cas où cette commune ou ce groupement n'est pas partie à la convention d'aménagement ou au traité de concession. La surface des terrains prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménagement choisi pour l'ensemble de la zone.

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

Le paiement est effectué par l'aménageur à la recette des impôts de la situation des biens dans les conditions fixées par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Il constitue pour l'aménageur une dépense inscrite au bilan financier prévisionnel de la zone et, pour la commune ou le groupement de communes intéressés, une recette inscrite à la section d'investissement de son budget qui doit être affectée au financement de l'un des objets définis à l'article 8 (alinéa 3) de la présente loi.

de densité est appréciée globalement pour l'ensemble de la zone par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Si la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sur le territoire duquel est réalisée la zone n'est pas partie à cette convention ou à ce traité, l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public est recueilli avant la fixation de la densité des constructions.

Le montant...

... réalisation de l'opération sont modifiées.

Le paiement...

... de la zone.

dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement pour l'ensemble de la zone par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Si la commune ou l'établissement...

... des constructions.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 9 ter, 10, 11, 12.

..... Conformes

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Art. 13.

L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un acte administratif constatant la péremption du permis entraîne de plein droit la restitution au constructeur du montant du versement effectué, à l'exception du prélèvement visé aux articles 1646 et 1647-I du Code général des impôts. Il en est de même, en cas de démolition ordonnée par autorité de justice pour violation d'une servitude de droit privé, d'une construction édiflée après délivrance d'un permis de construire qui a donné lieu au versement visé à l'article 2.

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un terrain pour lequel le constructeur a effectué le versement prévu à l'article 2, mais sur lequel les constructions prévues n'ont pas encore été réalisées, entraîne de plein droit la restitution prévue à l'alinéa précédent. Dans ce cas, à cette restitution qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, doit être ajouté le paiement par l'expropriant des intérêts au taux légal, sur le montant du versement remboursé.

Lorsque, par suite de la délivrance d'un permis de construire modificatif, la

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Art. 13.

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

« Art. L. 333-13. — L'annulation...

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

... à l'article L. 112-2.

L'expropriation...

... à l'article L. 112-2, mais...

... Dans ce cas, la somme restituée, qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, est révisée, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique entre la date de publication de l'acte déclarant l'utilité publique de l'opération et celle de la restitution.

Lorsque, par suite...

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Art. 13.

Alinéa sans modification.

Art. L. 333-13. — Alinéa sans modification.

L'expropriation...

... Dans ce cas, à cette restitution qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, doit être ajouté le paiement par l'expropriant des intérêts au taux légal qui ont couru entre la date de publication de l'acte déclarant d'utilité publique l'opération et celle de la restitution.

Alinéa sans modification.

**Propositions
de la commission.**

Art. 13.

Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

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

Art. 14.

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

... à l'article L. 112-2 est...

... à l'article L. 333-12. »

Art. 14.

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

« Art. L. 333-14. — Sans...

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

Alinéa sans modification.

L'administration...

... et produire ses observations sur les recours...

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Art. 14.

I. — Sans modification.

**Propositions
de la commission.**

Art. 14.

Sans modification.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Propositions
de la commission.

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

« Art. L. 333-15. — Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles sera calculée la surface des terrains prise en compte pour l'application du plafond légal de densité dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8. »

Art. 14 bis (nouveau).

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

« Art. L. 333-14 bis. — Pour l'application des dispositions du présent chapitre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les établissements publics qui exercent les attributions

I bis (nouveau). — Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 333-14 bis ainsi rédigé :

« Art. L. 333-14 bis. — Pour l'application des dispositions du présent chapitre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté. »

II. — Sans modification.

Art. 14 bis (nouveau).

Supprimé.

Art. 14 bis (nouveau).

Maintien de la suppression.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Art. 15.

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

Il en est de même pour les constructions édifiées dans le cadre d'opérations financées au titre de la loi n° 64-1229 du 14 décembre 1964, modifiée par la loi n° 66-57 du 12 juillet 1966 et par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

mentionnées à l'article 4 (1° et 2°) de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966 relative aux communautés urbaines. »

Art. 15.

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

« Chapitre III.

« DISPOSITIONS
TRANSITOIRES »

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

« Art. L. 113-1. — Ne sont pas soumises aux dispositions du chapitre II du présent titre, les constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement ou de rénovation, qui ont fait l'objet d'un acte de création avant le 1^{er} novembre 1975 et dont le bilan financier prévisionnel a été approuvé avant le 30 septembre 1976, ainsi que dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

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

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Art. 15.

I. — Sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

« Art. L. 113-1. — Ne sont pas soumises aux dispositions du chapitre II du présent titre les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, ainsi que celles réalisées dans les zones à urbaniser en priorité ou dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

« Il en est de même :

« — des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation, créées avant le 1^{er} novembre 1975 et dont le bilan financier aura été approuvé avant le 1^{er} novembre 1976 ;

Propositions
de la commission.

Art. 15.

I. — Sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

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

Art. 16.

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

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

Art. 16.

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

« — des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation dont la création a été demandée avant le 1^{er} novembre 1975 par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition :

« a) Que l'organisme chargé de l'aménagement de la zone et la commune, ou le groupement de communes, aient acquis, antérieurement au 1^{er} novembre 1975 par des actes ayant date certaine, sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, des terrains représentant au moins le quart de la surface de la zone;

« b) Que le bilan financier soit approuvé avant le 1^{er} novembre 1976. »

Alinéa sans modification.

Art. 16.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

a) Que l'organisme...

...date certaine, des terrains représentant au moins la moitié de la surface de la zone ;

« b) Sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 16.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 113-2. — Les dispositions du chapitre II du présent titre ne sont applicables qu'aux permis de construire délivrés et aux déclarations préalables déposées après l'entrée en vigueur du titre I^{er} de la loi n° du

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

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

« Toutefois, la date prévue à l'alinéa ci-dessus est reportée au 30 avril 1976 lorsque l'ensemble des terrains, que concernent des demandes ou déclarations, a été acquis sous le régime de la T. V. A. avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° du

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

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

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

« Art. L. 113-2. — Les dispositions...

... déposées avant la date de publication de la loi n° du au Journal officiel.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Propositions
de la commission.

« Elles ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire déposées avant le 1^{er} novembre 1975, ou à celles déposées avant le 1^{er} avril 1976 lorsque l'ensemble des terrains qu'elles concernent a fait l'objet d'une mutation soumise au régime de la taxe sur la valeur ajoutée ayant acquis date certaine avant le 1^{er} novembre 1975.

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

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

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
	<i>à la date d'intervention de la décision illégale de refus ou de sursis à statuer.</i>		<i>à la date d'intervention de la décision illégale de refus ou de sursis à statuer. « Les dispositions du pré- sent article ne sont pas applicables dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8. »</i>
Section 3. <i>Dispositions diverses.</i>	Section 2. <i>Dispositions diverses.</i>	Section 2. <i>Dispositions diverses.</i>	Section 2. <i>Dispositions diverses.</i>

Article 17 A.

..... Suppression conforme

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
Art. 17. Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application des sections 1. et 2 du présent titre. Les décrets prévus ci- dessus déterminent notam- ment les conditions dans lesquelles la surface des terrains pris en compte pour déterminer si des constructions dépassent le plafond légal de densité sera appréciée dans le cadre du parti d'aménage- ment choisi pour l'ensemble de la zone d'aménagement telle que définie aux cha- pitres I ^{er} , II, III et IV du titre I ^{er} du Livre III de la première partie du Code de l'urbanisme et de résorption de l'habitat insa- lubre visée par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.	Art. 17. (Voir article 4 bis ci- dessus.)		Art. 17.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

(Voir article 4 bis nouveau
ci-dessus.)

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

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

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

« *Toute convention en-
trainant le détachement ou
faisant suite au détache-
ment d'une partie d'un ter-
rain provenant d'une par-
celle ou d'un ensemble de
parcelles qui supporte une
construction ou un groupe
de constructions et appar-
tient à un même proprié-
taire ou à une même indi-
vision doit, à peine de
nullité, être précédée de la
délivrance d'un certificat
d'urbanisme portant, selon
le cas, sur cette parcelle ou
sur cet ensemble de par-
celles. Cette convention doit
porter mention du certifi-
cat d'urbanisme et faire
l'objet de la publicité pré-
vue à l'article 28 du décret
n° 55-22 du 4 janvier 1955
portant réforme de la publi-
cité foncière. »*

Alinéa sans modification.

« Art. L. 111-5. — Alinéa
sans modification.

Alinéa sans modification.

« Toute convention...

... et appar-
tenant à un même proprié-
taire...

Cette convention doit
reproduire les indications
énoncées dans le certificat
d'urbanisme...

... publi-
cité foncière. »

Alinéa sans modification.

« Art. L. 111-5. — Alinéa
sans modification.

Alinéa sans modification.

« Toute convention...

... d'une partie d'un ter-
rain qui provient d'une...
ensemble de
parcelles supportant...

... et qui appar-
tient à un même proprié-
taire...

... publi-
cité foncière. »

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Art. 18.

I. — L'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 332-2. — La participation mentionnée à l'article L. 332-1 est égale à la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.

« Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résulteraient de la seule application du coefficient d'occupation du sol. Elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé comme il est dit à l'article 6 de la loi n° du

« Par dérogation aux dispositions des alinéas premier et deuxième du présent article, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article 2 de la loi n°

du , y compris dans le cas visé à l'article 16 de ladite loi. »

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Art. 18.

I. — Alinéa sans modification.

Art. L. 332-2. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« A défaut...

... procédé conformément à l'article L. 333-1.

... à l'article L. 112-2. »

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Art. 18.

I. — Alinéa sans modification.

Art. L. 332-2. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« A défaut...

... conformément aux articles L. 333-1 et L. 333-2.

Alinéa sans modification.

**Propositions
de la commission.**

Art. 18.

I. — Alinéa sans modification.

Art. L. 332-2. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Par dérogation...

... à l'article L. 112-2, y compris dans les cas visés à l'article L. 113-2 (alinéa 3). »

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

II. — L'article L. 332-3 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art L. 332-3. — La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, du *groupe-ment de communes* ayant compétence en matière d'urbanisme. Elle doit recevoir l'affectation prévue *aux a, b, c et d de l'article 8 de la loi n° du* . »

Art. 19.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 1585 D du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles, dans des conditions qui seront définies et précisées par décret en Conseil d'Etat. »

II. — L'article 1723 *sexies* du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 1723 *sexies*. — Les litiges relatifs à la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables *aux impôts directs*.

L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et *instruire* les recours contentieux autres que ceux relatifs au recouvrement est celle de l'équipement.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

II. — Alinéa sans modification.

... un, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Elle doit recevoir l'affectation prévue à l'article L. 333-3. »

Art. 19.

I. — Sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

« Art. 1723 *sexies*. — Les litiges relatifs à la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs.

Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes.

... et produire ses observations sur les...

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

II. — Sans modification.

Art. 19.

I. — Sans modification.

II. — Sans modification.

**Propositions
de la commission.**

II. — Sans modification.

Art. 19.

Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

III. — Il est ajouté au code général des impôts un article 1929-4 ainsi rédigé :

« Art. 1929-4. — Sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement :

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

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

IV. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1973 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 1973 *ter*. — L'action en recouvrement de la taxe locale d'équipement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle soit le permis de construire a été délivré ou la déclaration de construction déposée, soit le procès-verbal constatant une infraction a été établi. La prescription est interrompue dans les conditions définies à l'article 1975. »

V. — Le 10° de l'article 2020-1 du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« 10° A communiquer aux maires ou aux présidents des organes délibérant des établissements privés visés à l'article 1635 *bis* B du présent code le montant des

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

III. — Sans modification.

IV. — Sans modification.

V. — Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

III. — Sans modification.

IV. — Sans modification.

V. — Sans modification.

**Propositions
de la commission.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

sommes dues et payées soit à la commune, soit à l'établissement public, par chaque redevable de la taxe locale d'équipement et du versement visé à l'article 2 de la loi n° 75- du 1975. »

VI. — Il est ajouté à l'énumération figurant au premier alinéa de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme un 7° ainsi rédigé :

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

**TITRE II
DES ZONES
D'INTERVENTION
FONCIERE**

Art. 20.

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

CHAPITRE PREMIER

**Zones
d'intervention foncière.**

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

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

... à l'article L. 112-2 du Code de l'urbanisme. »

VI. — Sans modification.

**TITRE II
DES ZONES
D'INTERVENTION
FONCIERE**

Art. 20.

Alinéa sans modification.

CHAPITRE PREMIER

**Zones
d'intervention foncière.**

« Art. L. 211-1. — Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

VI. — Alinéa sans modification.

« 7° Du montant du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

**TITRE II
DES ZONES
D'INTERVENTION
FONCIERE**

Art. 20.

Alinéa sans modification.

CHAPITRE PREMIER

**Zones
d'intervention foncière.**

« Art. L. 211-1. — Alinéa sans modification.

**Propositions
de la commission.**

**TITRE II
DES ZONES
D'INTERVENTION
FONCIERE**

Art. 20.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 211-1. — Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

chiffre. Toutefois, l'organe délibérant de la commune ou du groupement de communes intéressé pourra supprimer la zone d'intervention foncière ou en réduire la superficie.

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

« L'existence d'une zone d'intervention foncière fait obstacle à la création sur le même territoire d'une zone d'aménagement différé ou d'un périmètre provisoire visés aux articles L. 212-1 et L. 213-1.

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

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

Dans les communes...

.. par la commune ou le groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 211-2. — *Peuvent faire l'objet d'un droit de préemption tout immeuble ou tout ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble, bâti ou non bâti, situé dans une zone d'intervention foncière, lorsqu'ils sont aliénés volontairement à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.*

« Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée.

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

Alinéa sans modification.

« Art. L. 211-2. — Conforme.

Dans les communes...

« ... peut être décidée par la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. »

Alinéa sans modification.

« Art. L. 211-2. — Conforme.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

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

« — création d'espaces verts publics ;

« — réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;

« — transformation ou restauration de bâtiments ;

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

« Ne sont pas soumis au droit de préemption :

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

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

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

« N'est pas non plus soumise au droit de préemption l'aliénation à titre onéreux d'un seul appartement à la condition que cet appartement :

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

« Art. L. 211-2 bis. — Ce droit de préemption destiné à permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat ne peut être exercé que pour les objets suivants :

« — Alinéa sans modification.

« — Alinéa sans modification.

« — Restauration de bâtiments ou rénovation de quartiers ;

« — constitution de réserves foncières destinées à réaliser les fins susvisées.

« Art. L. 211-2 ter. — Ne sont pas soumis à ce droit de préemption :

« a) Les immeubles...
... de dix ans...
... achèvement ;

« b) Sans modification.

« c) Sans modification.

« L'aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti au profit d'un parent jusqu'au quatrième degré inclus, ou celle d'un lot constitué par un seul local à usage d'habitation, ainsi que des lots constitués par des locaux accessoires compris dans un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâtis qui est régi, depuis dix ans au

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

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

« — Alinéa sans modification.

« — Alinéa sans modification.

« — Alinéa sans modification.

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

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

« a) Sans modification.

« b) Sans modification.

« c) Sans modification.

« N'est pas non plus soumise au droit de préemption l'aliénation à titre onéreux d'un immeuble constitué soit par un seul local à usage d'habitation, soit par des locaux accessoires, à la condition :

Propositions
de la commission.

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

« — Alinéa sans modification.

« — Alinéa sans modification.

« — Alinéa sans modification.

« Constitution de réserves foncières destinées à réaliser les fins susvisées.

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

« a) Sans modification.

« b) Sans modification.

c) Sans modification.

« Art. L. 211-2 quater. — Ce droit de préemption n'est pas non plus applicable :

« a) A l'aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti au profit d'un parent jusqu'au quatrième degré inclus ;

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

moins antérieurement à la vente, par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne sont pas tout de la copropriété des soumises au droit de préemption à la condition que l'immeuble, le ou les lots ne soient pas situés à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre.

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

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

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

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

« Art. L. 211-3. — Sans modification.

« a) Qu'il soit compris dans un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâti qui est régi, depuis dix ans au moins antérieurement à la vente, par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« b) Qu'il ne soit pas situé à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre. »

« Art. L. 211-3. — Sans modification.

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

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

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

« Art. L. 211-3. — Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

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

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

« Art. L. 211-5. — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble compris dans la zone d'intervention foncière et soumis au droit de préemption doit, avant sa réalisation et à peine de nullité, faire l'objet de la part du propriétaire d'une déclaration à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

**Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.**

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

« La commune...

... aliénation d'un...

... mixte dans laquelle la majorité du capital est détenue par l'Etat ou les collectivités locales, lorsque cet établissement ou cette société figure sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 211-5. — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble ou d'un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble soumis au droit de préemption est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée. Lorsque la contrepartie de

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

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

« La commune...

... par l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, lorsque...

... en Conseil d'Etat.

« Art. L. 211-5. — Sans modification.

**Propositions
de la commission.**

« Art. L. 211-4. — Sans modification.

« Art. L. 211-5. — Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

L'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie de l'immeuble objet de la déclaration.

« Le délai pour l'exercice du droit de préemption institué à l'article L. 212-2 est de deux mois à compter du dépôt de cette déclaration.

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

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

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

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

Le délai...

... mois *au plus* à...
... déclaration.

Alinéa sans modification.

« a) Sans modification.

« b) Sans modification.

« c) Sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« a) Sans modification.

« b) Sans modification.

« c) Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

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

« Art. L. 211-6. — A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article L. 211-2, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Alinéa sans modification.

« Le droit de préemption devient caduc après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la déclaration prévue au premier alinéa du présent article si le prix du terrain n'a pas été payé ou, en cas de litige sur la valeur, n'a pas été consigné par le préempteur, au prix déclaré par le propriétaire.

« Cette caducité n'intervient pas de plein droit ; elle est subordonnée à la notification par le propriétaire au préempteur après l'expiration du délai ci-dessus.

« Art. L. 211-6. — A défaut d'accord amiable, le propriétaire de l'immeuble soumis au droit de préemption qui a déclaré vouloir l'aliéner ne peut retirer son offre que si le prix fixé par la juridiction d'expropriation est inférieur à celui qu'il avait proposé.

« Le propriétaire peut cependant retirer son offre, quel que soit le prix fixé, quand la contrepartie qu'il attendait de cette aliénation ne peut lui être assurée par le titulaire du droit de préemption, notamment en cas d'échange, d'apport en

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

En cas d'adjudication forcée, l'acquisition a lieu au prix de la dernière enchère.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 211-6. — A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article L. 211-2, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

Alinéa supprimé.

**Propositions
de la commission.**

« Art. L. 211-6. — A défaut d'accord amiable, le propriétaire de l'immeuble soumis au droit de préemption qui a déclaré vouloir l'aliéner, ne peut retirer son offre que si le prix fixé par la juridiction d'expropriation est inférieur à celui qu'il avait proposé.

« Toutefois, quel que soit le prix fixé par la juridiction, le propriétaire peut retirer son offre quand la contrepartie qu'il attendait de cette aliénation ne peut lui être assurée par le titulaire du droit de préemption, notamment en cas

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

société, ou d'aliénation moyennant rente viagère servie en totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations en nature.

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

Alinéa sans modification.

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

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

« Art. L. 211-7. — Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit,

« Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction de l'expropriation, ne peut plus l'exercer à l'égard d'un même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, si le prix déclaré lors d'une nouvelle vente est égal à l'estimation de la juridiction, révisée, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique depuis cette décision.

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

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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

d'échange, d'apport en société, ou d'aliénation moyennant rente viagère servie en totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations en nature. Le droit ainsi reconnu au propriétaire expire au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

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

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

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

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de l'immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

« Les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un immeuble acquis par la voie de la préemption ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le nouveau propriétaire de l'immeuble doit, avant le commencement des travaux, procéder au relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation.

« Toutefois, les personnes visées à l'alinéa précédent peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article 13 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou de celles de l'article L. 313-9 du présent code.

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

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

« En cas de démolition ou d'exécution de travaux, les droits et obligations des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ou ceux des locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, sont les mêmes qu'en matière de rénovation urbaine. »

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

... préemption n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues à l'article L. 211-2 bis, l'ancien...

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

« Les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un immeuble acquis par la voie de la préemption ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le nouveau propriétaire de l'immeuble doit, avant le commencement des travaux, procéder au relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation.

« Toutefois, les personnes visées à l'alinéa précédent peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article 13 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou de celles de l'article L. 313-9 du présent code.

« Art. L. 211-8. -- Conforme.

**Propositions
de la commission.**

« En cas de démolition ou d'exécution de travaux, les droits et obligations des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ou de ceux des locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, sont les mêmes qu'en matière de restauration immobilière. »

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

« Art. L. 211-8. — Conforme.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

à titre universel peuvent demander qu'il leur soit rétrocedé.

« Pour être recevable, cette demande doit être présentée dans un délai de trois ans à compter de l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent.

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 211-8 bis (nouveau). — Les immeubles acquis par exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 du présent Code ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 211-8 du même code, en dehors des cessions que les collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.

« Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de concessions temporaires d'usage, sous la forme notamment de baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre

« Art. L. 211-8 bis. — Les immeubles...

... en dehors des cessions que les personnes publiques...

... entre elles.

Alinéa sans modification.

Art. L. 211-8 bis. — Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

1964 ou de concessions immobilières régies par les articles 48 à 60 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

« Ces concessions ne peuvent, en aucun cas, avoir une durée supérieure à quatre-vingt-dix-neuf ans ni conférer au preneur aucun droit à renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

« Des exceptions aux dispositions du présent article peuvent être autorisées par décision de l'autorité administrative, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

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

« Art. L. 211-9. — Sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 211-9. — Les articles...
... à L. 211-8 bis
sont...

... approuvé.

Art. L. 211-9. — Sans modification.

Articles 21 et 22.

..... Conformes

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

Art. 23.

Art. 23.

Art. 23.

Art. 23.

I. — Le début du premier alinéa de l'article L. 212-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption sur les aliénations d'immeubles visées à

I. — Sans modification.

I. — Sans modification.

I. — Sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.	Propositions de la commission.
l'article L. 211-2 (alinéa 1 ^{er}) est ouvert... » (<i>Le reste de l'alinéa sans changement.</i>)			
II. — Les troisième et quatrième alinéas de l'arti- cle L. 212-2 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions sui- vantes :	II. — Alinéa sans modifi- cation.	II. — Alinéa sans modifi- cation.	II. — Alinéa sans modifi- cation.
« A défaut d'accord amia- ble, le prix d'acquisition est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
« a) La date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modi- fiée est un an avant la publication de l'acte insti- tuant la zone ;	« a) La date de référence <i>pour la prise en considéra- tion de l'usage effectif des immeubles et droits immo- biliers</i> prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est un an avant la publi- cation de l'acte instituant la zone ;	« a) Sans modification.	a) Sans modification.
« b) Les améliorations apportées postérieurement à la création de la zone d'amé- nagement différé ne seront pas présumées revêtir un caractère spéculatif ;	« b) Sans modification.	« b) Sans modification.	b) Sans modification.
« c) Les accords amiables visés au III de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 précitée sont ceux inter- venus à l'intérieur de la zone d'aménagement différé.	« c) Sans modification.	« c) Sans modification.	c) Sans modification.
« Les dispositions de l'article L. 211-6 sont appli- cables dans le périmètre de la zone d'aménagement dif- féré.	« A défaut d'accord sur <i>le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a mani- festé l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieure- ment retirer son offre. De même le titulaire du droit de préemption peut renon- cer en cours de procédure à l'exercice de son droit. Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire inté-</i>	« Les dispositions de l'article L. 211-6 sont appli- cables dans le périmètre de la zone d'aménagement dif- féré.	« A défaut d'accord sur <i>le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a mani- festé l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieure- ment retirer son offre. De même le titulaire du droit de préemption peut renon- cer en cours de procédure à l'exercice de son droit. Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire inté-</i>

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

ressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

ressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« L'Etat peut toujours se substituer à une collectivité locale, un établissement public ou une société d'économie mixte qui n'exerce pas le droit de préemption dont cette personne morale a été investie en vertu de l'alinéa premier du présent article ou qui n'acquiert pas un bien dont l'acquisition lui est demandée au titre de l'article L. 212-3. Sauf dans le cas où le bien immobilier ainsi acquis a déjà été affecté à des fins d'intérêt général, il sera cédé au titulaire du droit de préemption à la condition que ce dernier justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit à des fins d'intérêt général et que sa demande soit formulée dans l'année qui suit la période d'exercice du droit de préemption. »

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

III. — Dans l'article L. 212-6 du Code de l'urbanisme, sont supprimés les mots :

III. — Sans modification.

III. — Sans modification.

III. — Sans modification.

« ... ou lorsqu'il est incorporé à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une zone d'aménagement différé »,

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Ainsi que les mots :

« ... ou avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone à urbaniser en priorité. »

IV. — L'article L. 212-8 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 212-8. — L'arrêté ou le décret instituant une zone d'aménagement différé fait l'objet d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

V. — La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 212-10 du Code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

« La date de référence mentionnée au a du troisième alinéa de l'article L. 212-2 reste celle fixée pour la zone initiale. »

VI. — L'article L. 212-11 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application du présent chapitre. »

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

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

IV. — Sans modification.

V. — Sans modification.

VI. — Sans modification.

VII. — Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

IV. — Sans modification.

V. — Sans modification.

VI. — Sans modification.

VII. — Sans modification.

**Propositions
de la commission.**

IV. — Sans modification.

V. — Sans modification.

VI. — Sans modification.

VII. — Sans modification.

Article 24.

..... Conforme

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Art. 24 bis A (nouveau).

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

« Art. L. 214-1. — Pour l'application des chapitres I^{er}, II et III du présent titre, sont considérés comme établissements publics, groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté. »

Art. 24 bis B (nouveau).

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 214-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 214-2. — En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption ou son délégué au plus tard dix mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par celui-ci ou six mois après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

« A défaut de paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien est rétrocédé de plein droit au propriétaire qui peut l'aliéner librement. »

Propositions de la commission.

Art. 24 bis A (nouveau).

Sans modification.

Art. 24 bis B (nouveau).

Sans modification.

Articles 24 bis et 25.

..... Conformes

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.

TITRE III

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

Art. 85 A (nouveau).

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

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

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

TITRE III

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

Art. 85 A.

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

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

II. — *Pour les enquêtes préalables dont la clôture est intervenue antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les délais visés au premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 courent à compter de cette date.*

Art. 85 B (nouveau).

Il est ajouté à l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 un article 13-1 ainsi rédigé :

« Art. 13-1. — Après la saisine du juge de l'expropriation et sous réserve que l'ordonnance d'expropriation soit intervenue, les propriétaires expropriés qui occupent des locaux d'habitation ou à usage profession-

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

TITRE III

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

Art. 85 A.

I. — Sans modification.

II. — ...

... à la date de publication de la présente loi...

Art. 85 B.

Alinéa sans modification.

« Art. 13-1. — Après la saisine...

Propositions
de la commission.

TITRE III

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

Art. 85 A.

Sans modification.

Art. 85 B.

Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

nel, ainsi que les locataires ou preneurs commerçants, artisans, industriels ou agricoles peuvent, sauf dans l'hypothèse où leur relogement ou leur réinstallation est assuré par l'expropriant, demander le paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, la consignation d'un acompte représentant 50 % du montant des offres de l'expropriant dans la mesure où elles sont équivalentes à celles du service des domaines. »

...peuvent s'il n'y a pas obstacle au paiement et sauf dans l'hypothèse où leur relogement ou leur réinstallation est assurée par l'expropriant, obtenir le paiement d'un acompte représentant 50 % du montant des offres de l'expropriant. Toutefois, lorsque les offres de l'expropriant sont supérieures aux estimations faites par le service des domaines, cet acompte est limité à 50 % du montant des dites estimations. »

Art. 85.

I A (nouveau). — Le premier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifié comme suit :

« Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. »

I. — Le dernier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est abrogé.

II. — Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 19-1 ainsi rédigé :

« Art. 19-1. — Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole en lui

Art. 85.

I A. — Sans modification.

I. — Sans modification.

II. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 85.

Sans modification.

Art. 85.

Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 :

« 1° Le propriétaire exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande est admise, *il est fait application des troisième et quatrième alinéas de l'article 19 ci-dessus.* Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire :

« 2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, dans le délai d'un mois suivant la notification prévue à l'article 11 (alinéa premier) *et lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus ou s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation,* demander à l'expropriant, et en cas de refus ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, au juge, de fixer, si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article 11 (alinéa 2) dans le cas où la totalité de l'exploitation doit informer le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit si elle n'est déjà intervenue la

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

« 1°...

... admise, le juge de l'expropriation fixe, d'une part le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée, majoré de l'indemnité de réemploi. Dans le cas...

« 2°...

... (alinéa premier) *s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus,* demander...

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

... admise, *il est fait application des troisième et quatrième alinéas de l'article 19 ci-dessus.*

Dans le cas...

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

réalisation du bail dans les conditions définies au 1° ci-dessus.

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

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

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

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

...expropriation ;
« 3° Lorsque...

été exploitée depuis...

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

III. — Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

Article 86.

Conforme

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Art. 87.

Les sixième et septième alinéas de l'article 21-II de l'ordonnance du 23 octobre 1958 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« II bis. — 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens de la présente loi, est réservée aux terrains, qui, *quelle que soit leur utilisation*, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont effectivement desservis à la fois par une voie d'accès, par un réseau électrique, par un réseau d'eau et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, par un réseau d'assainissement, et à condition que ces divers réseaux existent à cette date au droit des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de ces terrains ;

« 2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité.

« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Art. 87.

Alinéa sans modification.

« II bis. — ...

... qui un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, *quelle que soit leur utilisation, effectivement...*

... d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains.

« 2° Alinéa sans modification.

« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Art. 87.

Alinéa sans modification.

« II bis. — 1° La qualification..., au sens de la présente ordonnance, est réservée...

« 2° Alinéa sans modification.

**Propositions
de la commission.**

Art. 87.

Sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus et qui dépendent de la capacité des équipements susvisés ainsi que, s'il en existe, des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et existant depuis deux ans au moins à l'une ou l'autre de ces dates. Les servitudes d'utilité publique dont il a été tenu compte ne peuvent être levées dans les trois ans qui suivent la fixation de l'indemnité. »

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

qui existèrent à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation du sol et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive. »

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

**Propositions
de la commission.**

Articles 88, 89, 90, 91 et 92.

..... Conformes

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

Art. 93.

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

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

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

Art. 93.

I. — Alinéa sans modification.

« Art. 53-1. — Lorsqu'un...

... dans un délai de deux ans, qui peut être prorogé une fois

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale**

Art. 93.

I. — Alinéa sans modification.

« Art. 53-1. — Lorsqu'un...

... dans un délai maximum de deux ans à compter du jour de

**Propositions
de la commission.**

I. — Alinéa sans modification.

« Art. 53-1. — Lorsqu'un...

... dans un délai de deux ans...

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	pour une durée d'un an, sauf si une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé.	<i>la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application des dispositions du Code de l'urbanisme.</i>	...l'urbanisme.
	« A défaut d'accord amiable à l'expiration de ce délai, le juge de l'expropriation, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain comme en matière d'expropriation.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
	« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur l'immeuble cédé. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 ci-dessus.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts.	« Les dispositions des <i>alinéas précédents</i> ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
II. — Pour les déclarations d'utilité publique intervenues antérieurement à la <i>publication</i> de la présente loi, le délai d'un an visé au I ci-dessus court à compter de la <i>date de publication</i> de celle-ci.	II. — Pour les déclarations d'utilité publique intervenues antérieurement à la <i>date d'entrée en vigueur</i> de la présente loi, le délai d'un an visé au I ci-dessus court à compter de <i>cette date</i> .	II. — Pour... ... à la date de <i>publication</i> de la présente loi...	II. — Alinéa sans modification.

Articles 94, 95, 95 bis et 95 ter.

. Conformes

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en première lecture.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale**

**Propositions
de la commission.**

Art. 95 *quater* (nouveau).

Les communes et établissements publics habilités sont sur proposition des vendeurs et suivant des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, autorisés à acquérir en viager les biens fonciers et immobiliers nécessaires à l'aménagement de leur territoire et à leur équipement.

Art. 95 *quater*.

Il est inséré dans le Code de l'administration communale un article 294-1 ainsi rédigé :

« Art. 294-1. — Les communes et les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sont, sur proposition des vendeurs et selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, autorisés à acquérir, moyennant le paiement d'une rente viagère et sous réserve d'un droit d'habitation ou d'usufruit au profit des vendeurs leur vie durant, les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations d'aménagement ou d'équipement. »

« Art. 294-1. — Les communes et les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sont, sur proposition des vendeurs, autorisés à acquérir, moyennant le paiement d'une rente viagère, les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations d'aménagement ou d'équipement.

« Lorsqu'un immeuble ainsi aliéné est occupé en tout ou partie par le vendeur, le contrat de rente viagère doit comporter à son profit, et à celui de son conjoint habitant avec lui, la réserve d'un droit d'habiter ledit immeuble leur vie durant. »

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 2.

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 112-2 du Code de l'urbanisme.

Art. 6.

Amendement : Supprimer le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article L. 333-1 du Code de l'urbanisme.

Art. 8.

Amendement : Au II de cet article remplacer les trois derniers alinéas du texte proposé pour l'article L. 333-4 du Code de l'urbanisme par les dispositions suivantes :

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

Art. 8 bis.

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 333-5 du Code de l'urbanisme :

« Art. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4, sont attribuées en totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les sommes versées à concurrence de la densité comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond :

« a) Par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation pour les constructions réalisées en application de l'article 153 du même code ;

« b) Par les sociétés immobilières créées dans les Départements d'Outre-Mer en application de la loi du 30 avril 1946, pour la construction d'immeubles à caractère social ;

« c) Au titre d'opérations de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, que celles-ci soient réalisées directement par les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou qu'elles soient confiées par convention à des organismes habilités soumis à la tutelle de la puissance publique, à la condition que ces opérations comprennent un pourcentage de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social, fixé par les décrets prévus à l'article L. 333-15. »

Art. 15.

Amendement : Au *a* du texte proposé pour l'article L. 113-I du Code de l'urbanisme, pour le II de cet article du projet de loi, supprimer les mots :

« ... sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, ... »

Amendement : Au *a* du texte proposé pour l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, pour le II de cet article du projet de loi, remplacer les mots :

« ... le quart... »

par les mots :

« ... la moitié... »

Art. 16.

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme :

« Art. L. 113-2. — Les dispositions du chapitre II du présent titre ne sont applicables qu'aux permis de construire délivrés et aux déclarations préalables déposées après l'entrée en vigueur du titre premier de la loi n° du .

« Elles ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire déposées avant le 1^{er} novembre 1975, ou à celles déposées avant le 1^{er} avril 1976 lorsque l'ensemble des terrains qu'elles concernent a fait l'objet d'une mutation soumise au régime de la taxe sur la valeur ajoutée ayant acquis date certaine avant le 1^{er} novembre 1975.

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

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

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8. »

Art. 17.

Amendement : Rédiger comme suit la première phrase du troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme :

« Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision... » (*le reste sans changement*).

Art. 18.

Amendement : Au I de cet article, compléter le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme par les mots :

« .. y compris dans les cas visés à l'article L. 113-2 (alinéa 3). »

Art. 20.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme :

« ... peut être décidée par la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. »

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa du texte proposé pour l'article L. 211-2 *bis* :

« constitution de réserves foncières destinées à réaliser les fins susvisées. »

Amendement : Remplacer les trois derniers alinéas du texte proposé pour l'article L. 211-2 *ter* du Code de l'urbanisme par les dispositions suivantes :

« Art. L. 211-2 quater. — Ce droit de préemption n'est pas non plus applicable :

« a) à l'aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti au profit d'un parent jusqu'au quatrième degré inclus ;

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

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

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

Amendement : Remplacer les deux premiers alinéas du texte proposé pour l'article L. 211-6 du Code de l'urbanisme par les dispositions suivantes :

« Art. L. 211-6. — A défaut d'accord amiable, le propriétaire de l'immeuble soumis au droit de préemption qui a déclaré vouloir l'aliéner, ne peut retirer son offre que si le prix fixé par la juridiction d'expropriation est inférieur à celui qu'il avait proposé.

« Toutefois, quel que soit le prix fixé par la juridiction, le propriétaire peut retirer son offre quand la contrepartie qu'il attendait de cette aliénation ne peut lui être assurée par le titulaire du droit de préemption, notamment en cas d'échange, d'apport en société ou d'aliénation moyennant rente viagère servie en totalité ou

pour l'essentiel sous forme de prestations en nature. Le droit ainsi reconnu au propriétaire expire au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

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

Amendement : Remplacer les trois derniers alinéas du texte proposé pour l'article L. 211-7 par les dispositions suivantes :

« En cas de démolition ou d'exécution de travaux, les droits et obligations des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ou ceux de locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, sont les mêmes qu'en matière de restauration immobilière. »

Art. 23.

Amendement : Rédiger comme suit le sixième alinéa du II de cet article :

« A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit. Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive. »

Art. 85.

Amendement : Dans le paragraphe II, rédiger comme suit la troisième phrase du 1° du texte proposé pour constituer l'article 19-1 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 :

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

Art. 93.

Amendement : Au I de cet article, à la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article 53-1 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, supprimer le mot :

« ... *maximum*... ».

Art. 95 *quater*.

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article 294-1 du Code de l'administration communale :

« *Art. 294-1.* — Les communes et les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sont, sur proposition des vendeurs, autorisés à acquérir, moyennant le paiement d'une rente viagère, les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations d'aménagement ou d'équipement.

« Lorsqu'un immeuble ainsi aliéné est occupé en tout ou partie par le vendeur, le contrat de rente viagère doit comporter à son profit, et à celui de son conjoint habitant avec lui, la réserve d'un droit d'habiter ledit immeuble leur vie durant. »

PROJET DE LOI

(Texte adopté avec modification par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.)

TITRE PREMIER

DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE

SECTION 1. — Dispositions permanentes.

Art. premier A et premier.

..... Conformes ;

Art. 2.

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

« Art. L. 112-2. — L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

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

« L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire entraîne pour le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation d'effectuer ce versement. »

.....

Art. 4.

I. — Conforme.

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

« Art. L. 112-4. — Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date d'entrée en vigueur du titre premier de la

loi n° du comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

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

« La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article L. 112-2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit. »

III. — Conforme.

Art. 4 bis.

. Conforme

Art. 5.

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

« *Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.* »

Art. 6.

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

« *Art. L. 333-1.* — Lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité excédant le plafond légal de densité, le demandeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édiflée.

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

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

« Si, dans les douze mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire, le terrain a fait l'objet d'une estimation

par la puissance publique dans le cadre de dispositions législatives ou réglementaires, cette estimation doit être prise en compte pour l'évaluation de la valeur du terrain.

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

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

Art. 7.

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

« *Art. L. 333-2.* — Le montant du versement défini à l'article L. 112-2 est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. En cas de désaccord sur la valeur du terrain, il est provisoirement arrêté, puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

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

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

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

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

« Le montant donnant lieu à restitution est majoré des intérêts au taux légal courus depuis la date à laquelle la première fraction du versement a été acquittée. »

Art. 8.

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

« *Art. 333-3.* — Les trois quarts du produit des versements dus au titre des densités de construction inférieures ou égales au double du plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.

« Les sommes ainsi versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et doivent être affectées au financement :

« a) de la constitution d'espaces verts publics ;

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

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

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

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

« Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou aux établissements publics groupant plusieurs communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement. »

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

« *Art. L. 333-4.* — Dans la région parisienne, les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes ne reçoivent que la moitié du produit visé à l'article L. 333-3 (premier alinéa).

« Le quart de ce même produit est attribué au district de la région parisienne qui doit l'affecter, pour la moitié au moins, au financement :

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

« b) de la constitution d'espaces verts publics. »

Art. 8 bis.

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

« Art. L. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4, sont, à concurrence de la densité comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond, attribuées en totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les sommes versées pour la construction d'immeubles à caractère social :

« a) par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« b) par les sociétés immobilières créées dans les départements d'Outre-Mer en application de la loi du 30 avril 1946.

« Ces sommes devront être restituées sans délai aux organismes qui les ont versées.

« Les sommes versées au titre d'opérations de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, que celles-ci soient réalisées directement par les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou qu'elles soient confiées par convention à des organismes habilités soumis à la tutelle de la puissance publique, sont attribuées en totalité à ces communes ou établissements publics à condition toutefois que lesdites opérations comprennent un pourcentage minimum de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social, fixé par décret. »

Art. 8 ter.

..... Conforme

Art. 8 *quater*.

..... Suppression conforme

Art. 9.

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

« Art. L. 333-7. — Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre est effectuée en régie directe par la commune, un établissement public groupant plusieurs communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article L. 112-2 est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire. Toutefois, la densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement pour l'ensemble de la zone. »

Art. 9 *bis*.

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

« Art. L. 333-8. — Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en règle directe, le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. La densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement pour l'ensemble de la zone par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Si la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sur le territoire duquel est réalisée la zone n'est pas partie à cette convention ou à ce traité, l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public est recueilli avant la fixation de la densité des constructions.

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

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

Art. 9 *ter*, 10 à 12.

..... Conformes.

Art. 13.

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

« Art. L. 333-13. — L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un acte administratif constatant la péremption du permis entraîne de plein droit la restitution au constructeur du montant du versement effectué, à l'exception du prélèvement visé à l'article L. 333-12. Il en est de même, en cas de démolition ordonnée par autorité de justice pour violation d'une servitude de droit privé, d'une construction édifiée après délivrance d'un permis de construire qui a donné lieu au versement visé à l'article L. 112-2.

« L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un terrain pour lequel le constructeur a effectué le versement prévu à l'article L. 112-2, mais sur lequel les constructions prévues n'ont pas encore été réalisées, entraîne de plein droit la restitution prévue à l'alinéa précédent. Dans ce cas, à cette restitution qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, doit être ajouté le paiement par l'expropriant des intérêts au taux légal qui ont couru entre la date de publication de l'acte déclarant d'utilité publique l'opération et celle de la restitution.

« Lorsque, par suite de la délivrance d'un permis de construire modificatif, la surface développée hors œuvre de la construction initialement autorisée est réduite, le montant du versement prévu à l'article L. 112-2 est réduit à due concurrence.

Au cas où un versement excédentaire aurait été opéré, l'excédent sera restitué au constructeur à l'exception du prélèvement visé à l'article L. 333-12. »

Art. 14.

.....
I bis (nouveau). — Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 333-14 bis ainsi rédigé :

« Art. L. 333-14 bis. — Pour l'application des dispositions du présent chapitre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté. »

II. — Conforme.

Art. 14 bis.

..... Supprimé.

Art. 15.

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

« Chapitre III. — Dispositions transitoires. »

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

« Art. L. 113-1. — Ne sont pas soumises aux dispositions du chapitre II du présent titre les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, ainsi que celles réalisées dans les zones à urbaniser en priorité ou dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

« Il en est de même :

« — des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation, créées avant le 1^{er} novembre 1975 et dont le bilan financier aura été approuvé avant le 1^{er} novembre 1976 ;

« — des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation dont la

création a été demandée avant le 1^{er} novembre 1975 par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition :

« a) que l'organisme chargé de l'aménagement de la zone et la commune, ou le groupement de communes, aient acquis, antérieurement au 1^{er} novembre 1975 par des actes ayant date certaine, sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, des terrains représentant au moins le quart de la surface de la zone ;

« b) que le bilan financier soit approuvé avant le 1^{er} novembre 1976.

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

Art. 16.

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

« Art. L. 113-2. — Les dispositions du chapitre II du présent titre ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables déposées avant la date de publication de la loi n° du au *Journal officiel*. »

SECTION 2. — *Dispositions diverses.*

Art. 17 A.

..... Suppression conforme

Art. 17.

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

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

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

« Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain provenant d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles qui supporte une construction ou un groupe de constructions et appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou cet ensemble de parcelles. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. »

Art. 18.

I. — L'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 332-2. — La participation mentionnée à l'article L. 332-1 est égale à la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.

« Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résulteraient de la seule application du coefficient d'occupation du sol. Elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé conformément aux articles L. 333-1 et L. 333-2.

« Par dérogation aux dispositions des alinéas premier et deuxième du présent article, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L. 112-2. »

II. — Conforme.

Art. 19.

I à V. — Conformes.

VI. — Il est ajouté à l'énumération figurant au premier alinéa de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme un 7° ainsi rédigé :

« 7° Du montant du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

TITRE II

DES ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

Art. 20.

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

« CHAPITRE PREMIER

« Zones d'intervention foncière.

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

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

« L'existence d'une zone d'intervention foncière fait obstacle à la création sur le même territoire d'une zone d'aménagement différé ou d'un périmètre provisoire visés aux articles L. 212-1 et 213-1.

« *Art. L. 211-2.* — Conforme.

« *Art. L. 211-2 bis.* — Ce droit de préemption destiné à permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat ne peut être exercé que pour les objets suivants :

- « — création d'espaces verts publics ;
- « — réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;
- « — restauration de bâtiments ou rénovation de quartiers ;
- « — constitution de réserves foncières conformément à l'article L. 221-1.

« *Art. L. 211-2 ter.* — Ne sont pas soumis à ce droit de préemption :

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

« N'est pas non plus soumise au droit de préemption l'aliénation à titre onéreux d'un immeuble constitué soit par un seul local à usage d'habitation, soit par des locaux accessoires, à la condition :

- « a) qu'il soit compris dans un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâti qui est régi, depuis dix ans au moins antérieurement à la vente, par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- « b) qu'il ne soit pas situé à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre. »

.....

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

« La commune ou l'établissement public intéressé peut déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble ou pour une partie de la zone d'intervention foncière, soit à un office public d'habitations à loyer modéré ou à un office public d'aménagement

et de construction, soit à un établissement public visé à l'article L. 321-1, soit à un établissement public ou à une société d'économie mixte dans laquelle la majorité du capital est détenue par l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, lorsque cet établissement ou cette société figure sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 211-5.* — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble ou d'un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble soumis au droit de préemption est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie de l'immeuble objet de la déclaration.

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

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

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

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

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

« En cas d'adjudication forcée, l'acquisition a lieu au prix de la dernière enchère.

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

« *Art. L. 211-6.* — A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article L. 211-2, qui a manifesté l'intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit.

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

« Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction de l'expropriation, ne peut plus l'exercer à l'égard d'un même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le prix déclaré lors d'une nouvelle vente est égal à l'estimation de la juridiction, révisée, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique depuis cette décision.

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

« Les locataires, les preneurs ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un immeuble acquis par la voie de la préemption ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le nouveau propriétaire de l'immeuble doit, avant le commencement des travaux, procéder au relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation.

« Toutefois, les personnes visées à l'alinéa précédent peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article 13 modifié de la loi n° 48-1860 du 1^{er} septembre 1948 ou de celles de l'article L. 313-9 du présent Code.

« *Art. L. 211-8.* — Conforme.

« *Art. L. 211-8 bis.* — Les immeubles acquis par exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 du présent Code ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 211-8 du même Code, en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles.

« Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de concessions temporaires d'usage, sous la forme notamment de baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou de concessions immobilières régies par les articles 48 à 60 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

« Ces concessions ne peuvent, en aucun cas, avoir une durée supérieure à quatre-vingt-dix-neuf ans ni conférer au preneur aucun droit à renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

« Des exceptions aux dispositions du présent article peuvent être autorisées par décision de l'autorité administrative, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

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

.....

Art. 22.

..... Conforme

Art. 23.

I. — Conforme.

II. — Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-2 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :

« a) la date de référence pour la prise en considération de l'usage effectif des immeubles et droits immobiliers prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte instituant la zone ;

« b) les améliorations apportées postérieurement à la création de la zone d'aménagement différé ne seront pas présumées revêtir un caractère spéculatif ;

« c) les accords amiables visés au III de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 précitée sont ceux intervenus à l'intérieur de la zone d'aménagement différé.

« Les dispositions de l'article L. 211-6 sont applicables dans le périmètre de la zone d'aménagement différé.

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

« L'Etat peut toujours se substituer à une collectivité locale, un établissement public ou une société d'économie mixte qui n'exerce pas le droit de préemption dont cette personne morale a été investie en vertu de l'alinéa premier du présent article ou qui n'acquiert pas un bien dont l'acquisition lui est demandée au titre de l'article L. 212-3. Sauf dans le cas où le bien immobilier ainsi acquis a déjà été affecté à des fins d'intérêt général, il sera cédé au titulaire du droit de préemption, à la condition que ce dernier justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit à des fins d'intérêt général et que sa demande soit formulée dans l'année qui suit la période d'exercice du droit de préemption. »

III à VII. — Conformes.

.....

Art. 24 bis A (nouveau).

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

« Art. L. 214-1. — Pour l'application des chapitres I^{er}, II et III du présent titre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté. »

Art. 24 bis B (nouveau).

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 214-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 214-2. — En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption ou son délégué, au plus tard dix mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par celui-ci, ou six mois après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

« A défaut de paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien est rétrocédé de plein droit au propriétaire, qui peut l'aliéner librement. »

Art. 24 bis.

. Conforme
.
.

TITRE III

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

Art. 85 A.

I. — Conforme.

II. — Pour les enquêtes préalables dont la clôture est intervenue antérieurement à la date de publication de la présente loi, les délais visés au premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 courent à compter de cette date.

Art. 85 B.

Il est ajouté à l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 un article 13-1 ainsi rédigé :

« *Art. 13-1.* — Après la saisine du juge de l'expropriation et sous réserve que l'ordonnance d'expropriation soit intervenue, les propriétaires expropriés qui occupent des locaux d'habitation ou à usage professionnel, ainsi que les locataires ou preneurs commerçants, artisans, industriels ou agricoles peuvent, s'il n'y a pas obstacle au paiement et sauf dans l'hypothèse où leur relogement ou leur réinstallation est assurée par l'expropriant, obtenir le paiement d'un acompte représentant 50 % du montant des offres de l'expropriant. Toutefois, lorsque les offres de l'expropriant sont supérieures aux estimations faites par le service des Domaines, cet acompte est limité à 50 % du montant desdites estimations. »

Art. 85.

I. A. et I. — Conformes.

II. — Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 19-1 ainsi rédigé :

« *Art. 19-1.* — Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole

en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 :

« 1° Le propriétaire exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande est admise, il est fait application des troisième et quatrième alinéas de l'article 19 ci-dessus. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

« 2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, dans le délai d'un mois suivant la notification prévue à l'article 11 (alinéa premier) s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant, et en cas de refus ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, au juge, de fixer, si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article 11 (alinéa 2) dans le cas où la totalité de l'exploitation aurait été expropriée. L'exploitant doit informer le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant. Le versement des indemnités par l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies au 1° ci-dessus.

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

« 3° Lorsque au cours d'une période de dix ans plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, le déséquilibre visé au premier alinéa du présent article doit être apprécié pour toute exploitation agricole partiellement expropriée, sous réserve qu'elle ait été exploitée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants,

par rapport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il sera toutefois tenu compte, dans l'appréciation de ce déséquilibre, des améliorations qui auront pu être apportées entre-temps aux structures de l'exploitation avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci. »

III. — Conforme.

.....

Art. 87.

Les sixième et septième alinéas de l'article 21-II de l'ordonnance du 23 octobre 1958 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« II bis. — 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens de la présente ordonnance, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, effectivement desservis à la fois par une voie d'accès, par un réseau électrique, par un réseau d'eau et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, par un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains.

« 2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité.

« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existent à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation du sol et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive. »

Art. 88.

..... Conforme

.....

Art. 90.

..... Conforme

.....

Art. 93.

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

« Art. 53-1. — Lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte portant déclaration d'utilité publique d'une opération, les propriétaires des terrains à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur terrain dans un délai maximum de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur l'immeuble cédé. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 ci-dessus.

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts. »

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

.....

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 95, 95 bis et 95 ter.

..... Conformes

Art. 95 quater.

Il est inséré dans le Code de l'administration communale un article 294-1 ainsi rédigé :

« Art. 294-1. — Les communes et les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sont, sur proposition des vendeurs et selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, autorisés à acquérir, moyennant le paiement d'une rente viagère et sous réserve d'un droit d'habitation ou d'usufruit au profit des vendeurs leur vie durant, les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations d'aménagement ou d'équipement. »

.....