

adopté

SÉNAT

le 15 décembre 1967.

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

PROJET DE LOI

d'orientation foncière.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45 (alinéas 2 et 3) de la Constitution, le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (3^e législ.) : 1^{re} lecture : 141, 289, 321, 324, 409
et In-8° 47.

2^e lecture : 491, 524, 525 et In-8°
86.

3^e lecture : 574.

Commission mixte paritaire : 582.

Sénat : 1^{re} lecture : 362 (1966-1967), 10, 12, 13 et In-8° 4 (1967-1968).

2^e lecture : 56, 67, 74 et In-8° 17 (1967-1968).

Commission mixte paritaire : 93.

TITRE PREMIER

Des prévisions et des règles d'urbanisme.

Article premier.

Il est inséré au Livre I^{er} du Code de l'urbanisme et de l'habitation un titre II ainsi rédigé :

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

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

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

« Dans les cantons dont la population totale est inférieure à 10.000 habitants, la mise à l'étude de plans d'occupation des sols entraîne la mise à l'étude de plans d'aménagement rural.

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

« *Art. 12.* — Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations

fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations.

« Compte tenu des relations entre ces agglomérations et les régions avoisinantes, et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activités agricoles, l'existence d'exploitations agricoles spécialisées et la conservation des massifs boisés et des sites naturels, ces schémas directeurs déterminent, en particulier, la destination générale des sols, le tracé des grands équipements d'infrastructure, l'organisation générale des transports, la localisation des services et activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation.

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

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur orientent et coordonnent les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics, établis dans le cadre du plan de développement économique et social. Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions.

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

« Ils sont approuvés après délibération prise par les conseils municipaux desdites communes ou les organes compétents desdits établissements publics. Cette délibération est réputée prise si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois.

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

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

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

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

« — pour le schéma directeur visé au septième alinéa ci-dessus, lorsqu'un ou plusieurs conseils généraux, représentant un quart au moins de la

population totale du territoire concerné, ou le conseil d'administration du district font connaître leur avis défavorable.

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

« *Art. 13.* — Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

« En particulier :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Lorsqu'une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24, l'approbation ne peut résulter que d'un arrêté conjoint du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'intérieur. Si l'opposition émane d'une commune de plus de 50.000 habitants, de plusieurs communes groupant plus de 50.000 habitants ou d'un établissement public groupant des communes dont la population globale excède ce chiffre, l'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat.

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

« *Art. 15.* — Lorsque l'établissement d'un projet de plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la modification d'un plan approuvé ou d'un plan rendu public a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui

seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

« La date à laquelle est prescrit l'établissement d'un projet de plan d'occupation des sols ou la date à laquelle est ordonnée la modification d'un plan d'occupation des sols, soit rendu public, soit approuvé, fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24.

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

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

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

« *Art. 16.* — Les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé cessent d'être applicables à l'intérieur des périmètres fixés, par décision administrative prise sur la demande ou après délibération des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des communautés urbaines intéressées, pour la réalisation de zones d'aménagement concerté.

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

« L'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant ces périmètres. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

« Si, à l'expiration de ce délai, l'autorisation est refusée au propriétaire d'un terrain compris dans le périmètre, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens de l'article 18 ci-après.

« *Art. 17.* — La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification du plan et si, en outre, l'acte déclaratif d'utilité publique est pris dans des conditions conformes aux prescriptions concernant l'approbation des plans d'occupation des sols. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification du plan.

« *Art. 18.* — Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain dans un délai maximum de trois ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles 15 et 16. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article 24.

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

« A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le

juge de l'expropriation, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être frappé de la réserve.

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

« *Art. 19.* — Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si

la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins. Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre de l'équipement et du logement, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24.

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

« Les communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

« *Art. 20.* — Les communes sont habilitées à passer, avec les propriétaires privés de bois et parcs situés sur le territoire communal, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois et parcs. A cette occasion, les communes peuvent

allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer les prestations en nature telles que travaux d'entretien et gardiennage.

« *Art. 21. — I. —* Lorsque l'application des règles mentionnées au 7° de l'article 13 ci-dessus permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.

« Toutefois, la participation n'est pas due lorsque le dépassement est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture et que, avec l'accord de l'autorité administrative, les propriétaires des parcelles voisines acceptent de réduire leurs possibilités de construction d'une quantité équivalente au dépassement en cause.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Leur conseil d'administration est composé, notamment, de représentants de l'Etat et, pour plus de la moitié, de représentants des communes et des départements désignés par leurs conseils municipaux et leurs conseils généraux. Toutefois, s'il existe des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, des représentants de ces établissements, désignés par leurs conseils d'administration, sont substitués aux représentants des communes.

« Les règles de fonctionnement de ces établissements pourront comporter des adaptations des

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

« Art. 24. — Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre. »

Art. 2.

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

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

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

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

Art. 3.

Pendant une période de trois ans à compter de la date de promulgation de la présente loi, et en attendant que soient rendus opposables aux tiers les plans d'occupation des sols, des coefficients provisoires d'occupation du sol pourront être fixés et mis en vigueur après délibération prise par les conseils municipaux des communes intéressées ou, lorsqu'il existe des établissements publics groupant ces communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, de leurs organes compétents. Cette délibération est réputée prise si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois. Si une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur opposition, les coefficients provisoires d'occupation du sol sont fixés par arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur.

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

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

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

Art. 4.

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

Art. 5.

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

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

Art. 6.

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

II. — Au 2° de l'article 41 de l'ordonnance sus-visée du 23 octobre 1958, les mots « par des projets d'aménagement approuvés » sont remplacés par

les mots « par des projets d'aménagement ou des plans d'urbanisme approuvés ou par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés ».

Art. 7.

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

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

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

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

« Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

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

TITRE II

De la politique foncière des collectivités publiques.

CHAPITRE PREMIER

Des programmes.

Art. 8.

Est fixée à un montant de 3.660 millions de francs la participation budgétaire de l'Etat dans un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) applicable à la construction de voies urbaines rapides destinées à favoriser la desserte des terrains nécessaires au développement de l'urbanisation.

Art. 9.

Pour la réalisation d'un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) comportant la réalisation des zones à urbaniser en priorité et des zones d'habitation correspondant aux objectifs du V^e Plan, des bonifications d'intérêts consenties sur le budget de l'Etat au titre du Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme s'appliqueront à un montant global de prêts fixé à 1.150 millions de francs.

Art. 10.

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

CHAPITRE II

Des réserves foncières.

Art. 11.

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

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

Art. 12.

La collectivité publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les collectivités publiques pourraient se consentir entre

elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

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

Art. 13.

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

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

CHAPITRE III

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

Art. 14.

A l'intérieur de périmètres délimités par décrets en Conseil d'Etat, après avis des collectivités locales intéressées, les immeubles appartenant à

l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics groupant lesdites collectivités locales ayant compétence en matière d'urbanisme, ainsi que ceux acquis pour le compte de ces collectivités publiques, ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que ces collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.

Les concessions temporaires dont ces immeubles peuvent faire l'objet, notamment les baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou les concessions immobilières régies par les articles 48 à 60 de la présente loi, ne peuvent en aucun cas avoir une durée supérieure à soixante-dix ans ni conférer au preneur aucun droit de renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

CHAPITRE IV

De l'expropriation.

Art. 15.

Le troisième alinéa de l'article 9 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation est ainsi modifié :

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

Art. 16.

Les deux premiers alinéas de l'article 9 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique sont remplacés par les dispositions suivantes :

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

Art. 17.

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

« Dans le cas où l'expropriant offre un local de remplacement en application du deuxième alinéa de l'article 22, le juge, s'il est saisi, doit surseoir à statuer jusqu'au moment où seront remplies les conditions matérielles permettant l'offre d'un local équivalent.

« Les personnes expropriées sont maintenues dans les lieux.

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

Art. 18.

L'article 19 de l'ordonnance susvisée n° 58-997 du 23 octobre 1958 est complété par les dispositions suivantes :

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

Art. 19.

Il est inséré, entre les articles 22 et 23 de l'ordonnance susvisée n° 58-997 du 23 octobre 1958, un article 22 bis ainsi libellé :

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

« — soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation

sur les Habitations à loyer modéré, ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local H. L. M. de même consistance ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20.

Il est inséré dans l'article 23 de l'ordonnance susvisée n° 58-997 du 23 octobre 1958, après les mots : « n'excèdent pas les normes H. L. M. », la phrase suivante : « Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement doit, si cela est possible, être offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes H. L. M. et situé dans la même commune ou une commune limitrophe. »

Art. 21.

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

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

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

Art. 22.

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

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

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

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

TITRE III

De l'action des propriétaires privés.

CHAPITRE PREMIER

Des associations foncières urbaines.

Art. 23.

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes subséquents ainsi que celles du présent chapitre, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article 24 ci-après.

Art. 24.

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

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

2° Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à la construction, ou d'en faire apport, soit à une société civile de construction et de vente régie par les dispositions de l'article 28 de la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, soit à une société

civile de construction en copropriété régie par la loi du 28 juin 1938, soit à une société d'économie mixte de construction régie par le décret n° 60-553 du 1^{er} juin 1960 ;

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

4° La construction de bâtiments ;

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

Art. 25.

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

1° La demande est présentée :

a) Pour les travaux spécifiés au 1° et au 2° de l'article 24, par les trois quarts au moins des propriétaires intéressés détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie ;

b) Pour les travaux spécifiés au 3° de l'article 24, par la majorité des propriétaires intéressés détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ;

c) Pour les travaux spécifiés aux 4° et 5° de l'article 24, par les quatre cinquièmes au moins des propriétaires intéressés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie.

2° Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquérir les immeubles dont le propriétaire opérerait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article 27 ci-après. Cette condition peut être remplacée par le même engagement pris par l'association foncière urbaine et figurant dans ses statuts.

Art. 26.

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

1° Pour le remembrement de parcelles :

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

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

— ou lorsqu'il convient de procéder à des modifications de limites de lots dans un lotissement à la suite de l'application des dispositions des articles 38 à 40 de la présente loi ;

2° Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers, que

ceux-ci aient été aménagés à l'initiative privée ou à l'initiative publique, lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public ainsi que pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif à l'exécution desquels le préfet aurait subordonné la modification d'un lotissement par application des articles 38 à 40 de la présente loi.

3° Pour la restauration prévue au 5° de l'article 24 ci-dessus lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur.

4° Afin de faire participer à la réparation du dommage direct, matériel et certain que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes *non aedificandi* édictées dans le but de réserver une vue, les propriétaires de parcelles qui bénéficient directement de cette servitude. Dans ce cas, la commune est de droit membre de l'association.

Art. 27.

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

Le délaissement des biens des absents est valablement opéré par les envoyés en possession pro-

visoire, après autorisation du tribunal de grande instance donnée sur simple requête en la Chambre du Conseil, le ministère public entendu.

Art. 28.

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article 24, l'association :

a) Détermine les bâtiments ou les ouvrages dont la destruction est indispensable au remembrement ou au regroupement des parcelles ; à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 ;

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

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

L'arrêté du préfet éteint par lui-même et à sa date les servitudes et droits personnels existant sur les immeubles qu'il concerne. Les droits des créanciers inscrits sont reportés dans le même

ordre sur les parcelles ou droits indivis de propriété après remembrement et s'exercent éventuellement sur les soultes.

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

Art. 29.

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur les travaux spécifiés au 4° de l'article 24, si un associé ne souscrit pas proportionnellement à ses obligations aux appels de fonds nécessités par la construction, ses biens dans l'association pourront, après mise en demeure, être mis en vente publique, à la requête de l'association. A défaut d'enchères, l'association est déclarée adjudicataire.

Art. 30.

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 5° de l'article 24, l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des constructions qui serait nécessaire à l'intérieur du périmètre de l'association ; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces constructions sont fixées comme en matière d'expropriation.

Art. 31.

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

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

Art. 32.

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre, notamment les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités locales, des établissements publics, ou de personnes privées, physiques ou morales, pourra être apportée aux associations foncières urbaines, les garanties auxquelles pourront être subordon-

nées les opérations prévues à l'article 24, 2°, ainsi que les formalités de publicité, en particulier au fichier immobilier, auxquelles seront soumis les actes concernant ces associations et les immeubles qui se trouvent inclus dans leur superficie.

Art. 33.

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

CHAPITRE II.

De la rénovation urbaine.

Art. 34.

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

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

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

« Lorsque l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée par la juridiction compétente comme

en matière d'expropriation, le propriétaire dispose d'un délai de trois mois à compter de cette décision pour demander que le règlement lui en soit fait par l'attribution d'une créance d'égal montant.

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

CHAPITRE III

Des servitudes.

Art. 35.

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

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

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

Art. 36.

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

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

Art. 37.

Dans l'article 82 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, après les mots :

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

insérer les mots :

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

CHAPITRE IV

Des lotissements.

Art. 38.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de

ladite superficie le demandent ou l'acceptent, le préfet peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

Art. 39.

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

L'arrêté du préfet est pris après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.

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

Art. 40.

Un décret fixera les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions de propriété et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement pourront être assimilées aux modifications de lotissement prévues aux articles 38 et 39 ci-dessus, pour l'application desdits articles.

CHAPITRE V

Du permis de construire.

Art. 41.

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

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

Art. 42.

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

II. — Le début du troisième alinéa dudit article est modifié ainsi qu'il suit : « Cette exemption pourra également... » (*Le reste sans changement.*)

Art. 43.

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

« Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur

destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après. »

Art. 44.

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

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

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

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

Art. 45.

Il est ajouté au premier alinéa de l'article 98 du Code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante : « Ce droit de visite peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant deux ans ».

Art. 46.

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

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

Art. 47.

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

l'existence de zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants.

CHAPITRE VI

Des concessions immobilières.

Art. 48.

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

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

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

Art. 49.

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

Art. 50.

Le concessionnaire a le droit de donner au bien qu'il a reçu en concession toute destination de son choix sous réserve des stipulations contractuelles tendant à assurer que cette destination est compatible avec la nature de l'immeuble, qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation générale de l'ensemble dans lequel il se situe, et qu'elle ne déroge pas à la règle prévue à l'article 56 ci-après.

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

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

Art. 51.

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

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

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

Art. 52.

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

Il peut être stipulé dans le contrat que le concessionnaire est tenu à tout ou partie des charges d'entretien et de réparation. Lorsqu'il ne remplit pas cette obligation, le propriétaire peut exécuter les travaux et lui en réclamer le remboursement, sans préjudice de la réalisation éventuelle du contrat conformément à l'article 53.

Art. 53.

Si pendant la durée de la concession, l'immeuble est détruit en totalité par cas fortuit, la concession est résiliée de plein droit. S'il n'est détruit qu'en partie, le concessionnaire peut demander une dimi-

nution de la redevance, ou la résiliation de la concession. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucune indemnité.

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

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

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

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

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

Art. 54.

Sauf dans les cas visés aux premier et troisième alinéas de l'article 53, et à moins qu'il n'en soit dispensé en tout ou partie par un accord amiable intervenu dans les conditions prévues au deuxième alinéa dudit article, le propriétaire est tenu, quelle que soit la cause qui a mis fin à la concession, de rembourser au concessionnaire quittant les lieux le coût des constructions et ouvrages faits par lui,

apprécié à la date de sa sortie, mais seulement dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui en résulte.

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

Art. 55.

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

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

Art. 56.

; Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal n'aurait pas été renouvelée par suite du refus du propriétaire, celui-ci ne peut, pendant les cinq années suivant cette expiration, ni se livrer dans l'immeuble concédé à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui. Toutefois, le tribunal de grande instance peut autoriser, aux

conditions qu'il détermine, le propriétaire à passer outre à cette interdiction si la poursuite de l'activité antérieurement exercée par le concessionnaire est indispensable à l'approvisionnement en biens de première nécessité des personnes résidant dans l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté ou si, du fait des aménagements dont le coût a été supporté par le propriétaire, le local ne se prête qu'à l'exercice d'une seule activité.

Art. 57.

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

Art. 58.

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

Art. 59.

Sont réputés sans cause :

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

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

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

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

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

Art. 60.

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

Toutefois, les immeubles visés à l'article 14 de la présente loi peuvent faire l'objet de contrats de concession immobilière quelle que soit leur date de construction.

TITRE IV

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

CHAPITRE PREMIER

De la taxe d'urbanisation.

Art. 61.

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

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

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

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

IV. — La taxe locale d'équipement instituée par les articles 62 à 78 de la présente loi sera, sauf

délibération contraire du conseil municipal, supprimée au fur et à mesure de la mise en application par les communes de la taxe d'urbanisation.

Dans ce cas, les dispositions de l'article 72 de la présente loi resteront applicables.

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

CHAPITRE II

De la taxe locale d'équipement.

Art. 62.

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

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

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

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

Art. 63.

Lorsqu'un établissement public groupant des communes et ayant dans sa compétence la réalisation d'équipements publics d'infrastructure comprend une ou plusieurs communes dans lesquelles la taxe locale d'équipement a été instituée par application de l'article 62-1° ci-dessus, l'organe délibérant de l'établissement public peut décider d'exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux en vertu des articles 62 et 66-II de la présente loi et de percevoir la taxe au profit de l'établissement ; cette décision ne peut être prise qu'avec l'accord de la majorité des conseils municipaux sauf si, en vertu de son statut, le produit de la taxe constitue une recette dudit établissement public. L'établissement public peut décider de reverser aux communes qu'il groupe une partie des sommes perçues au titre de la taxe.

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

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

Si l'organe délibérant a pris une délibération approuvée par l'autorité de tutelle pour renoncer à la perception de la taxe ou si, à l'expiration du délai de trois ans mentionné au troisième alinéa ci-dessus, il n'a pas pris de nouvelle délibération prorogeant à son profit pour une nouvelle période de trois ans le transfert de pouvoirs mentionnés au premier alinéa ci-dessus, les conseils municipaux reprennent les droits qui leur appartiennent en application des articles 62 et 66-II de la présente loi.

Art. 64.

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

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

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

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

Art. 65.

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

Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre, une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles fixée par décret en Conseil d'Etat.

Art. 66.

I. — Le taux de la taxe est fixé à 1 % de la valeur de l'ensemble immobilier dans les conditions prévues à l'article 65.

II. — Ce taux peut être porté :

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

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

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

Art. 67.

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

Art. 68.

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

Art. 69.

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

Elle doit être versée au bureau des impôts (enregistrement) de la situation des biens dans un délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée en vertu de la réglementation applicable.

En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans un délai de trois mois,

sans que, toutefois, le recouvrement puisse en être poursuivi avant l'échéance du délai prévu à l'alinéa qui précède.

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

Art. 70.

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

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

— si les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice, sauf dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article 71 ;

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

Art. 71.

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

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

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

Art. 72.

I. — Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 62, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière, de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception :

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

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

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

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

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

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

Art. 73.

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

A défaut de paiement de la taxe dans les délais impartis à l'article 69, le recouvrement de cette taxe et de l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 de ce Code. Il en est de même du recouvrement de la taxe ou du complément de taxe et de l'amende fiscale dans l'hypothèse visée à l'article 71.

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

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

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

Art. 74.

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

Art. 75.

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

Art. 76.

Les communes dans lesquelles l'établissement d'un plan d'urbanisme directeur ou de détail a été prescrit en application des dispositions de l'article 8 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 modifié sont considérées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols au sens de l'article 62-1° ci-dessus.

Art. 77.

Les dispositions des articles 62 à 76 ci-dessus s'appliquent aux travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée à compter du premier jour du septième mois suivant la promulgation de la présente loi. Toutefois, les

délibérations des conseils municipaux prévues aux articles 62 et 66 pourront intervenir avant la fin de ce délai.

Art. 78.

Des décrets détermineront, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 62 à 77 ci-dessus ainsi que les dispositions transitoires que l'application de ces articles pourra comporter.

CHAPITRE II

Du régime de l'imposition des plus-values dégagées par les cessions de terrains à bâtir.

Art. 79.

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

« — 40 % et 60 % pour les aliénations intervenues en 1966, 1967 et 1968 ;

« — 45 % et 65 % pour les aliénations intervenues en 1969. »

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

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

Art. 80.

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

Art. 81.

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

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

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

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

Pour l'application de l'article 150 *ter* dudit Code, la plus-value dégagée par cette aliénation ou par l'aliénation à titre onéreux de la partie de terrain classée sur laquelle une autorisation de construire a été accordée en contrepartie de la cession gratuite est calculée en considérant fictivement que

le terrain aliéné a été acquis au même prix, à la même date et selon le même mode que le terrain classé comme espace boisé et dont la totalité ou une partie, selon le cas, a été cédée à la collectivité publique.

Art. 82.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 83.

Lorsque la cession d'un terrain non bâti ou d'un bien assimilé au sens de l'article 150 *ter* du Code général des impôts est rémunérée par la remise d'immeubles ou de fractions d'immeubles à édifier

sur ce terrain, l'imposition de la plus-value dégagée à l'occasion de cette opération est établie au titre de la cinquième année qui suit celle de l'achèvement des constructions.

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

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

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

Art. 84.

Les dispositions des articles 82 et 83 ci-dessus sont applicables aux apports et échanges réalisés postérieurement à la promulgation de la présente loi.

TITRE V

Dispositions diverses.

Art. 85.

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

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

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 15 décembre 1967.

Le Président,

Signé : Marie-Hélène CARDOT.