

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

Annexe au procès-verbal de la séance du 31 octobre 1967.

RAPPORT

FAIT

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

par M. ETIENNE DAILLY,

Sénateur.

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

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (3^e législ.) : 141, 289, 321, 324, 409 et in-8° 47.

Sénat : 362 (1966-1967) et 10 (1967-1968).

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

SOMMAIRE

	Pages.
EXPOSE GENERAL	5
PREMIÈRE PARTIE. — L'intervention des collectivités publiques dans le domaine de l'urbanisme	9
I. — <i>Le cadre de l'action des collectivités publiques : les documents d'urbanisme</i>	9
A. — Le régime actuel des plans.....	9
B. — Les documents nouveaux.....	10
— Les schémas directeurs.....	11
— Les plans d'occupation des sols.....	11
II. — <i>Les incidences juridiques des documents d'urbanisme sur l'initiative privée</i>	12
A. — Le sursis à statuer.....	13
B. — L'opposabilité aux tiers du plan d'occupation des sols et ses effets	14
a) Les règles d'urbanisme.....	14
b) La fixation des coefficients d'urbanisation.....	14
c) Les garanties données aux particuliers par le plan d'occupation des sols : le régime des terrains réservés	16
III. — <i>Les moyens d'action directe des collectivités publiques</i>	17
A. — L'appropriation publique des sols.....	18
a) Les réserves foncières.....	18
b) Les terrains urbains.....	19
c) Les espaces boisés et sites naturels.....	19
B. — La concession des sols.....	20
a) Les réserves foncières.....	21
b) Les terrains urbains.....	21
DEUXIÈME PARTIE. — L'action des propriétaires privés	23
I. — <i>Les associations foncières urbaines</i>	23
A. — Le régime juridique.....	25
B. — Le champ d'action.....	27
C. — Les moyens d'action.....	28
D. — Les garanties.....	29

	Pages.
II. — <i>La réforme du permis de construire</i>	29
III. — <i>Les concessions immobilières</i>	31
A. — <i>L'évolution récente de la propriété commerciale</i>	31
B. — <i>Le régime nouveau</i>	34
TROISIÈME PARTIE. — Les dispositions financières	37
I. — <i>Examen général</i>	37
II. — <i>Les dispositions votées par l'Assemblée Nationale</i>	42
A. — <i>La taxe d'urbanisation</i>	42
B. — <i>La taxe locale d'équipement</i>	43
C. — <i>L'imposition des plus-values foncières</i>	46
III. — <i>Critique du système proposé par le Gouvernement et l'Assemblée Nationale</i>	47
A. — <i>Au plan économique</i>	47
B. — <i>Au plan financier</i>	48
C. — <i>Au plan social</i>	48
D. — <i>L'administration communale</i>	48
IV. — <i>Propositions de votre Commission</i>	49
EXAMEN DES ARTICLES	53
TITRE I^{er}. — Des prévisions et règles d'urbanisme	53
Article premier (11). — <i>Principes</i>	53
Article premier (12). — <i>Des schémas directeurs</i>	56
Article premier (13 à 20). — <i>Des plans d'occupation des sols</i>	69
Article premier (22 et 23). — <i>Des études d'urbanisme</i>	94
Articles premier (24) à 6 bis. — <i>Mesures transitoires et diverses</i>	96
TITRE II. — De la politique foncière des collectivités publiques	102
Chapitre I ^{er} . — <i>Des programmes (art. 7 à 9)</i>	102
Chapitre II. — <i>Des réserves foncières (art. 10 à 12)</i>	104
Chapitre III. — <i>De la concession de l'usage de certains terrains urbains (art. 13)</i>	108
Chapitre IV. — <i>De l'expropriation (art. 14 à 21)</i>	109
TITRE III. — De l'action des propriétaires privés	124
Chapitre I ^{er} . — <i>Des associations foncières urbaines (art. 22 à 32)</i>	124
Chapitre I ^{er} bis (nouveau). — <i>De la rénovation urbaine</i> ...	138
Chapitre I ^{er} ter (nouveau). — <i>Des servitudes</i>	141
Chapitre I ^{er} quater (nouveau). — <i>Des lotissements</i>	145
Chapitre II. — <i>Du permis de construire (art. 33 à 36)</i>	147
Chapitre III. — <i>Des concessions immobilières (art. 37 à 45)</i> .	153

	Pages.
TITRE IV. — Du financement des équipements urbains et de l'imposition des plus-values foncières.....	169
Article 46-A. — De la taxe d'urbanisation.....	169
Chapitre I ^{er} . — De la taxe locale d'équipement (art. 46 à 61).....	171
Chapitre II. — Du régime de l'imposition des plus-values dégagées par les cessions de terrains à bâtir (art. 62 à 66).....	192
TITRE V. — Dispositions diverses (art. 67).....	200
Amendements présentés par la Commission.....	203
Texte du projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale.....	223

INTRODUCTION

Le phénomène d'urbanisation se développe actuellement en France à une cadence accélérée.

En 1962, la population urbaine de notre pays était d'environ 30.000.000 d'habitants, soit 63 % de la population totale. Ce pourcentage n'était que de 50 % vers 1930. D'après les spécialistes, il sera de 75 % en 1985 et, l'an 2000, la population urbaine aura doublé par rapport aux chiffres actuels.

Face à un tel processus la puissance publique pourrait adopter deux attitudes extrêmes :

— la première consisterait à laisser jouer les mécanismes économiques naturels et à se borner à mettre en place les services publics nécessités par cette mutation démographique ;

— la seconde tendrait à prendre en main l'ensemble des moyens à mettre en œuvre et, en particulier, à attribuer à l'Etat et aux collectivités locales la propriété de l'ensemble des terrains bâtis ou à bâtir. C'est ce à quoi tendrait la « municipalisation des sols ».

En fait, s'il paraît difficile de concevoir une solution cohérente aux problèmes d'urbanisation sans appréhender l'ensemble des activités publiques ou privées qu'ils mettent en œuvre, il semble également nécessaire de laisser un large champ d'action à l'initiative des particuliers.

Le projet de loi qui vous est soumis s'efforce de tenir compte de ces deux impératifs.

A un urbanisme négatif, consistant essentiellement en des mesures de sauvegarde, il tend à substituer des directives axées sur l'avenir, et cherchant à favoriser des réalisations constructives. Dans ce but sont prévus deux nouveaux types de documents : le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols.

Traçant un cadre à l'action de l'Etat et des collectivités locales, le projet leur donne, en outre, de nouveaux moyens d'action, tant juridiques que financiers.

Certes, ce renforcement des droits de la puissance publique risque d'entraîner une réduction corrélative des droits des propriétaires privés. C'est ainsi, **en particulier**, que l'extension progressive de réserves foncières, jointe à l'interdiction de rétrocéder certains terrains, pourrait conduire à la municipalisation progressive des sols, si le domaine d'application de ces dispositions ne devait pas être limité à des cas bien précis. Des propositions en ce sens vous seront faites par votre Commission.

De même, en matière d'expropriation, le projet gouvernemental tendait à priver les particuliers de la garantie essentielle que constituait l'intervention des tribunaux de l'ordre judiciaire. Mais l'Assemblée Nationale s'est refusé à bon droit à suivre le Gouvernement sur ce point et a en outre prévu des dispositions tendant à mieux assurer le relogement des intéressés.

D'une manière générale, l'Assemblée Nationale et, après elle, votre Commission, se sont d'ailleurs attachées à atténuer les troubles entraînés sur le plan humain par le changement d'affectation des terrains que rend inévitable le processus d'urbanisation ci-dessus évoqué.

Des possibilités nouvelles sont, en outre, accordées aux propriétaires privés : au lieu d'être trop souvent livrés à l'arbitraire, ils verront, grâce à de nouvelles règles d'urbanisme, fixer de manière objective leurs droits en matière de construction ; la simplification ~~des formalités d'obtention du permis de construire~~ en raccourcira d'autant les délais d'attribution ; des modalités nouvelles de participation sont ouvertes aux propriétaires grâce à ~~de nouvelles dispositions sur les associations foncières urbaines~~, et un nouveau type de contrat leur est offert concernant notamment les locaux commerciaux : celui de la concession immobilière.

Le projet de loi comprend également des dispositions financières qui forment la matière de son titre IV.

Dans l'esprit des rédacteurs du texte, il ne s'agissait pas de mettre en place un système nouveau de financement des équipements publics mais simplement de normaliser, en la réglant, la pratique des participations imposées aux constructeurs par les collectivités locales. A cet effet, le texte prévoyait la seule création d'une taxe locale d'équipement.

Un long débat s'est instauré à l'Assemblée Nationale autour de la question de savoir si la fiscalité, au lieu d'être neutre, ne devait pas avoir un caractère d'incitation à l'urbanisation en provoquant la vente des terrains à bâtir.

C'est la raison pour laquelle l'article 46 A introduit par l'Assemblée Nationale, institue une taxe d'urbanisation qui porte sur lesdits terrains et doit, dans l'avenir, se substituer à la taxe locale d'équipement.

Votre Commission s'est efforcée, dans le domaine financier, comme, d'ailleurs, à l'occasion de toutes les autres dispositions du projet, de ne pas infliger de charges excessives à la propriété privée et de ne restreindre ses droits légitimes qu'en cas de nécessité absolue. Si la propriété immobilière est, dans la plupart des cas, le fruit du travail, n'est-elle pas aussi l'aboutissement d'une épargne obstinée et qui a su se renouveler au fil des générations ?

*

* *

Nous allons développer l'économie du projet de loi dans l'exposé ci-après qui traitera successivement de l'intervention des collectivités publiques dans le domaine de l'urbanisme, de l'action des propriétaires privés et des dispositions financières.

PREMIERE PARTIE

L'intervention des collectivités publiques dans le domaine de l'urbanisme.

Le rôle des collectivités publiques dans le domaine du développement et de l'aménagement de la cité a fait l'objet d'une évolution remarquable. Dotées pendant longtemps d'une simple compétence de police et de réglementation, elles se sont vu attribuer peu à peu une tâche active. Cette intervention s'exerce dans un cadre — les plans d'urbanisme — à l'intérieur duquel la puissance publique peut soit orienter les initiatives privées par le jeu d'une réglementation appropriée, soit même agir directement. Dans ces trois domaines, le projet de loi, dans son titre premier, pose des principes nouveaux dont il convient d'étudier le contenu.

I. — LE CADRE DE L'ACTION DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES : LES DOCUMENTS D'URBANISME

A. — *Le régime actuel des plans d'urbanisme.*

C'est un ensemble de textes de 1958-1959 qui a opéré la refonte générale du régime des plans d'urbanisme issu de la loi du 15 juin 1943. La plupart de ces textes demeurent en dehors du Code de l'Urbanisme, mais d'assez nombreuses dispositions du Code sur les mêmes matières demeurent en vigueur, notamment celles qui concernent « l'exécution des projets ». Le régime actuel distingue deux catégories de plans :

- les plans d'urbanisme directeurs qui tracent le cadre général de l'aménagement et en fixent les éléments essentiels ;
- les plans d'urbanisme de détail qui complètent, au fur et à mesure des besoins, les plans directeurs et qui portent sur certains secteurs.

Aux plans directeurs et de détail, un décret du 13 avril 1962 modifiant le décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958, a ajouté une institution nouvelle, celle des plans sommaires, essentiellement applicable aux petites communes non assujetties au régime général des plans d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme est un ensemble complexe comprenant, d'une part, le plan topographique du territoire qui en fait l'objet,

où sont figurés cartographiquement le zonage, les opérations de voirie, l'implantation des services publics et, d'autre part, un règlement définissant l'affectation et les conditions d'occupation du sol.

Ces plans s'appliquent soit à des communes, soit à des parties de commune, soit à des ensembles de communes ou de parties de commune réunissant des intérêts communs, constitués en groupements d'urbanisme.

Sont assujettis à l'obligation des plans directeurs et de détail les groupements d'urbanisme, les communes comptant plus de 10.000 habitants, les communes qui ont subi des destructions importantes, les communes soumises au régime des stations classées, les communes dans lesquelles l'établissement de plans se justifie par l'accroissement démographique ou le caractère pittoresque, artistique ou historique des lieux.

L'établissement des plans d'urbanisme présente un caractère étatique très accusé. Le projet de plan est *établi* par des techniciens puis soumis à la *consultation* des collectivités intéressées et celle des services de l'Etat intéressés. Il est ensuite *publié* et soumis à une *enquête publique*.

A la suite de cette enquête les plans font de nouveau l'objet d'une *consultation* de la part des collectivités intéressées. Enfin les plans sont *approuvés* par le préfet lorsque le territoire intéressé compte moins de 50.000 habitants et si tous les avis sont favorables, par décret en Conseil d'Etat dans le cas contraire.

C'est, bien entendu, à partir de son approbation que le plan d'urbanisme, directeur ou de détail, produit ses effets. Mais le décret du 31 décembre 1958 a prévu des règles destinées à empêcher, avant l'approbation du plan, les activités privées dont les conséquences ultérieures feraient obstacle à la réalisation de celui-ci. Ces mesures de sauvegarde consistent pour la plupart à en suspendre la réalisation au moyen du sursis à statuer sur les demandes d'autorisation ; ce sursis ne peut excéder deux ans et doit être motivé.

B. — *Les nouveaux documents d'urbanisme.*

L'ensemble des mesures concernant la mise en œuvre de la politique d'urbanisme sera fixé, désormais, dans deux documents : les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'occupation des sols.

Les schémas directeurs fixeront les « orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés » (destination générale des sols, tracé des équipements d'infrastructure, organisation des transports, localisation des activités et des services les plus importants).

Ainsi apparaît le caractère entièrement original des schémas directeurs par rapport aux actuels plans d'urbanisme auxquels il est reproché, en particulier, de faire une part plus importante aux mesures de sauvegarde qu'aux mesures d'orientation, et surtout de s'inscrire en marge du temps : le présent, le très proche avenir et le futur lointain de l'agglomération y sont confondus, sans qu'aucune échéance ni aucun ordre de priorité soit fixé pour la réalisation des travaux d'aménagement qui y sont inscrits.

Ces schémas directeurs peuvent être complétés par des schémas de secteurs qui en détaillent et précisent le contenu.

L'élaboration des schémas se fait suivant une procédure complexe sur laquelle on reviendra d'une façon plus précise à l'occasion de l'examen des articles. Son caractère essentiel est d'associer à tous les stades les collectivités locales et les services de l'Etat, beaucoup plus étroitement que ne le fait le droit actuel. Le rôle des collectivités locales a été encore renforcé par l'Assemblée Nationale puisque le texte qu'elle a voté précise même que les schémas sont *élaborés conjointement* par les services de l'Etat et les communes intéressées et que, d'autre part, ils sont approuvés après *délibération* de ces collectivités.

Alors que les schémas directeurs fixent les grandes lignes de l'aménagement d'un territoire donné au cours d'une longue période de temps, les plans d'occupation des sols, plus proches des actuels plans d'urbanisme, à la fois par leur objet et par leur nature juridique, se présentent comme des règlements générateurs de droits et d'obligations pour les particuliers ; ils fixent — dispose le projet de loi — les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ces servitudes peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire. Ils comportent des éléments semblables : zonage, densité, circulation, ouvrages publics, espaces libres, servitudes, règlement d'urbanisme.

La procédure d'élaboration des plans d'occupation des sols est assez proche à la fois de celle déjà fixée pour les schémas directeurs et de celle actuellement en vigueur pour les plans directeurs. Comme pour ceux-ci, une double consultation des collecti-

vités est prévue, avant la publication du plan et avant son approbation. Comme pour les schémas, le projet de loi établit pour l'élaboration des plans une collaboration étroite entre les collectivités locales et les services de l'Etat, encore renforcée par les amendements adoptés par l'Assemblée Nationale, d'ailleurs parallèles à ceux qu'elle a apportés aux dispositions concernant les schémas directeurs.

Tels sont les nouveaux documents d'urbanisme prévus par le projet de loi. Deux questions se posent à propos de cette nouvelle législation :

a) Quels seront les moyens dont disposeront les collectivités pour établir de tels plans ? Le projet de loi précise que les dépenses relatives à l'établissement de ces plans seront à la charge de l'Etat. L'Assemblée Nationale a précisé qu'il en serait ainsi même si les communes n'étaient pas tenues d'avoir un document d'urbanisme. D'autre part, le projet de loi crée, pour l'élaboration technique des projets de plan, des établissements d'études et de recherches dont le conseil d'administration est composé de représentants de l'Etat et des communes intéressées. Cette dernière disposition constitue par rapport à l'état de fait actuel une innovation particulièrement heureuse.

b) Quel va être le sort des actuels plans d'urbanisme ? Quelles vont être les mesures transitoires indispensables ? A cet égard le projet de loi précise que les plans d'urbanisme rendus publics ou approuvés continueront à produire leurs effets et devront être tenus à la disposition du public. Ceux qui sont en cours d'étude pourront être rendus publics dans un délai de deux ans à compter de la date de la promulgation de la loi.

Quant aux plans d'urbanisme rendus publics à la date de promulgation de la loi et ceux qui le seront dans le délai indiqué ci-dessus, ils pourront être approuvés dans le délai de trois ans à compter de la date de la promulgation de la loi.

II. — LES INCIDENCES JURIDIQUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR L'INITIATIVE PRIVÉE

Des deux documents d'urbanisme que l'on vient schématiquement de définir, l'un n'a aucune incidence directe sur les particuliers alors que l'autre produit à leur égard un certain nombre d'effets.

Documents de prévision à long terme, *les schémas directeurs* d'aménagement et d'urbanisme n'ont, vis-à-vis des tiers, aucune existence juridique. Ils *ne leur sont pas opposables*. Traits d'union entre la politique nationale d'aménagement du territoire et la politique d'urbanisme dans tel ou tel secteur, ils s'imposent aux programmes établis en fonction du plan de développement économique et social et aux décisions administratives prises pour l'exécution de ces programmes. Mais ils n'ont d'influence directe sur les particuliers et sur les collectivités que dans la mesure où ils servent de base aux plans d'occupation des sols.

Ceux-ci, en effet, constituent en quelque sorte la traduction concrète des options contenues dans les schémas. Ils produisent des effets juridiques permettant aux collectivités publiques d'agir sur les initiatives privées. Certains de ces effets naissent dès qu'est prise la décision d'établir un plan d'occupation des sols : il s'agit essentiellement du sursis à statuer. Les autres prennent naissance au moment de la publication du plan : ils déterminent les sujétions et les garanties des particuliers au regard de l'utilisation publique ou privée des sols.

A. — *Les effets des plans d'occupation des sols avant leur publication : le sursis à statuer.*

On a déjà indiqué que la possibilité donnée à la collectivité de suspendre la réalisation par les particuliers de certains actes, existe actuellement du fait des plans d'urbanisme. Comme dans le cadre de ces plans, le projet de loi précise que cette mesure de sauvegarde est applicable à partir du jour où est prescrit l'établissement d'un plan d'occupation des sols, mais alors que la législation actuelle étend la durée de ce sursis jusqu'à l'acte d'approbation du plan, le projet de loi le fait cesser au jour de la publication : le plan d'occupation des sols devient alors opposable aux tiers ainsi qu'à la collectivité intéressée qui se trouve alors obligée de statuer sur les autorisations demandées.

Le projet de loi reprend également la règle en vigueur qui limite à deux ans la durée maximum du sursis à statuer.

Enfin, il est précisé qu'un tel sursis ne peut être décidé que si la construction ou l'installation demandée risque de compromettre l'exécution du plan d'occupation des sols, principe qui existe déjà pour les plans d'urbanisme.

B. — *Les effets des plans publiés : l'opposabilité aux tiers.*

Contrairement aux schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme, les plans d'occupation des sols ont un caractère juridique précis : ils sont opposables aux tiers pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et pour la création de lotissements.

La législation actuelle manquait sur ce point de clarté : le décret du 31 décembre 1958 précisait bien qu'« à moins que celui-ci (le plan d'urbanisme) ait été rendu public et comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation du projet envisagé », aucune autorisation ne pouvait être refusée pour des motifs tirés d'un plan non encore approuvé.

Le projet de loi a donc le mérite de poser clairement la règle, jusqu'alors implicite, de l'opposabilité à toute personne, publique ou privée, du plan d'occupation des sols dès qu'il est publié. Mais comme il s'agit d'un plan non approuvé, le projet de loi prévoit que l'opposabilité au tiers est temporaire et cesse à l'expiration d'un délai de trois ans à dater de la publication. Ainsi, les activités des particuliers ne risquent pas de rester indéfiniment entravées par un plan qui n'a pas reçu l'approbation. L'Administration sera ainsi incitée à accélérer la procédure prévue pour cette approbation.

On peut classer les effets des plans d'occupation des sols publiés sous trois rubriques :

a) *Les règles d'urbanisme.* — Les plans d'occupation des sols contiennent, comme le font actuellement les plans d'urbanisme, un certain nombre de règles d'urbanisme ; en particulier ils définissent des règles concernant le droit d'implanter des constructions (destination, nature, aspect extérieur, dimensions de ces constructions et aménagement de leurs abords). Ils délimitent également les quartiers à protéger et précisent les emplacements réservés aux ouvrages publics ainsi que le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation.

Toutes ces règles ont une répercussion directe sur les initiatives des constructeurs privés puisqu'elles s'imposent à eux.

b) *La fixation de coefficients d'urbanisation.* — Le plan d'occupation des sols comportera, en outre, un élément qui constitue une importante innovation du projet de loi : la détermination de « coefficients d'occupation du sol ».

La fixation du volume de construction compatible avec la capacité des équipements collectifs existants, et déterminant la densité de constructions admises, n'est pas totalement inconnue de notre législation sur la construction. Le décret du 13 avril 1962, modifiant le décret de 1958, avait introduit des dispositions destinées à lutter contre l'excès d'utilisation du sol. Dans certains secteurs d'un territoire faisant l'objet d'un plan d'urbanisme, les possibilités maximales d'utilisation du sol pouvaient être fixées à l'aide de coefficients ; des dérogations ne pouvaient être accordées par rapport aux coefficients que si le propriétaire obtenait d'un tiers un accord pour la création, en contrepartie, d'une servitude imposant une densité moindre sur un autre terrain ou encore, au cas où le dépassement était imposé par des prescriptions d'urbanisme ou des nécessités architecturales, s'il acceptait de participer à un fonds de concours pour la réalisation d'espaces libres. Cependant, jusqu'alors ces dispositions ne constituaient pas l'un des éléments des plans d'urbanisme. Désormais, le plan d'occupation des sols fixera, pour chaque zone d'affectation ou chaque partie de zone, un coefficient d'occupation du sol qui permettra à chaque propriétaire de connaître avec précision les possibilités qu'il a sur la parcelle qu'il détient au regard de l'acte de construction.

Cette fixation d'un taux uniforme d'urbanisation à l'intérieur de chaque zone répond à plusieurs des objectifs principaux poursuivis par les auteurs du projet de loi.

Il s'agit tout d'abord d'établir un lien très étroit entre l'urbanisation d'une zone et la capacité de ses équipements collectifs, que ceux-ci soient déjà réalisés ou en projet.

En second lieu, il s'agit de mettre fin à l'état actuel d'incertitude dans lequel se trouvent les constructeurs, du fait de la politique du « coup par coup » appliquée généralement en matière d'urbanisme.

Il s'agit enfin d'éliminer du droit de la construction la pratique constante de la dérogation. En dehors des terrains réservés par les plans pour les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces libres, les possibilités de construire seront les mêmes pour tous. Il n'y aura plus de cas particuliers.

Ainsi comprise, la généralisation du coefficient d'occupation du sol dans toutes les villes de France a paru à votre Commission être l'un des éléments les plus positifs du projet de loi.

Or, au fil de l'étude du texte, il apparaît que les dispositions combinées des articles 13 à 21 nouveaux du Code de l'Urbanisme vont à l'encontre de l'intention poursuivie, car elles permettent dans certaines conditions de remettre en cause le coefficient fixé initialement pour une zone ou une partie de zone. D'une part, l'article 13, après avoir posé le principe de la fixation d'un coefficient d'occupation du sol tenant compte des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, prévoit, dans son 7^e alinéa, que les règles d'urbanisme définies par ailleurs par les plans d'occupation des sols peuvent fixer 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.

D'autre part, l'article 21 nouveau du Code de l'Urbanisme dispose que si l'application des règles d'urbanisme rend possible, pour une construction donnée, le dépassement du coefficient valable pour la zone dont cette construction fait partie — par la fixation, dans les conditions précisées plus haut, d'un coefficient supérieur — le constructeur devra soit verser une participation financière proportionnelle au dépassement qu'il aura effectué, soit obtenir des propriétaires des parcelles voisines qu'ils consentent à réduire leurs possibilités de construction dans une mesure équivalente au dépassement en cause.

Votre Commission estime que ce double mécanisme aboutit, en fait, à rétablir sous une autre forme et même en l'institutionnalisant la pratique des dérogations. Elle réproouve cette sorte de négoce du droit de construire qu'il institue. C'est pourquoi elle vous proposera un système qui, tout en évitant le recours à la dérogation, permettra de tenir compte des éléments qui, dans le texte du projet de loi, justifient la remise en cause du coefficient d'occupation des sols.

En particulier, ce système permettra, par l'établissement de coefficients successifs, de tenir compte de l'évolution des équipements collectifs.

c) *Les garanties données aux particuliers par le plan d'occupation des sols : le régime des terrains réservés.* — L'existence d'un plan d'occupation des sols ouvre aux administrés un certain nombre de droits. Tout d'abord, le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour l'édification d'un ouvrage

public, d'une installation d'intérêt général ou même d'un espace libre, peut exiger l'acquisition dudit terrain par la collectivité intéressée dans un certain délai. Cette possibilité n'est pas nouvelle : les propriétaires d'emplacements réservés par les actuels plans d'urbanisme pour les voies, espaces libres ou services publics peuvent demander à la collectivité ou à l'établissement public bénéficiaire de la réserve de procéder à l'acquisition de ces terrains.

L'innovation du projet de loi tient à ce que le propriétaire pourra désormais présenter sa demande dès que le plan aura été rendu public, ce qui aura pour effet d'éviter une période d'attente très néfaste à tous égards.

En outre, le propriétaire d'un terrain qui a fait l'objet d'une mesure de sursis à statuer et qui se voit opposer ensuite un refus de la part de la collectivité publique intéressée peut demander à ladite collectivité d'acheter son terrain dans les conditions fixées pour les terrains réservés.

III. — LES MOYENS D'ACTION DIRECTE DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

La planification de la croissance urbaine qu'imposent les perspectives de la démographie et de la concentration de la population dans les villes trouve son prolongement dans la mise en œuvre, par les collectivités publiques, d'une politique foncière fondée sur la recherche de l'équilibre entre l'offre et la demande de terrains à bâtir.

Les problèmes fonciers se posent, comme le rappelle l'exposé des motifs du projet, en termes de marché. Aussi, l'efficacité des solutions retenues dépendra-t-elle essentiellement des effets d'une fiscalité foncière réformée sur les ressources des collectivités publiques, d'une part, et sur le comportement économique des propriétaires de terrains, d'autre part.

Ces solutions, complémentaires à celles existant actuellement en matière d'aménagement concerté, sont principalement contenues dans le titre II du présent projet. Elles ont trait à l'appropriation publique et à la concession des sols.

Quant aux programmes quadriennaux relatifs aux participations budgétaires de l'Etat, ils sont commentés à l'occasion de l'examen des articles du projet.

A. — *L'appropriation publique des sols.*

Si la prééminence de l'anticipation publique sur l'initiative privée est aujourd'hui très généralement admise, en revanche, l'idée d'une appropriation publique des sols nécessaires au développement urbain prête davantage à objection, du moins lorsqu'elle ne s'applique pas au service immédiat d'un intérêt général supérieur. Mais c'est surtout, semble-t-il, à propos du caractère définitif ou provisoire de cette appropriation que les opinions divergent. A ce point de vue, le projet de loi, dans ses dispositions relatives aux réserves foncières, aux espaces boisés ou sites naturels et à certains terrains urbains, opère une conciliation plus qu'un choix.

a) *Les réserves foncières.* — Elles font l'objet du chapitre II du titre II du projet. L'institution, qui s'inspire d'exemples étrangers, n'est pourtant pas entièrement nouvelle dans notre pays, du moins par la dénomination. C'est ainsi qu'une circulaire des ministres de l'Intérieur et de la Construction, en date du 9 janvier 1964, rappelle notamment que les délibérations des conseils municipaux « portant expressément décision ferme d'acquérir un terrain quelconque, soit pour la réalisation d'un projet déterminé, soit, à titre de *réserve foncière*, soit immédiatement, soit dans un délai déterminé, ne donnent pas matière à critique ».

Mais le faible montant des budgets communaux français — au total 25 % environ des dépenses civiles de l'Etat, contre 50 % dans bon nombre des pays européens auxquels, en l'espèce, on se réfère — est à l'origine d'une application très limitée de ce moyen d'intervention.

Outre les collectivités publiques habilitées à acquérir des terrains au titre des réserves foncières, et la destination, généralement à long terme, de ces terrains, le projet définit les modes d'acquisition. La rédaction de l'article 10 laisse à penser que l'acquisition amiable doit être la règle. Mais, « au besoin », l'expropriation pour cause d'utilité publique pourra être utilisée. Cette possibilité est particulièrement importante, voire inquiétante pour certains. Elle pourrait perdre, en effet, au fil des années, le caractère exceptionnel qu'actuellement on entend lui donner ; en tout cas, elle consacre une nouvelle extension de la notion *d'utilité publique* puisque, même en l'absence d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, les perspectives de développement d'une agglomération, fussent-elles très éloignées dans le temps, suffiront à justifier le recours à la procédure d'expropriation.

Enfin, et quel que soit le mode d'acquisition, il est établi que la réserve foncière ne pourra faire l'objet d'aucune cession — sinon entre collectivités publiques — jusqu'à son utilisation définitive. Cette règle se déduit du texte même de l'article 11, et correspond à la logique du système.

On notera, d'un point de vue plus théorique, que la réserve foncière, ainsi définie, se présente comme un bien original qui, par ses caractères, s'apparente à la fois aux biens des domaines public et privé des collectivités.

Seule une utilisation intensive de l'institution est susceptible de contribuer à la réalisation d'un meilleur aménagement du territoire ; *elle constitue un instrument de choix au service de la planification urbaine et semble de nature à freiner efficacement la spéculation foncière, à condition toutefois que les communes et les départements, notamment, disposent à l'avenir de ressources financières à la mesure des besoins à satisfaire.*

b) *Les terrains urbains.* — Dans son article 13, le projet de loi prévoit qu'à l'intérieur de périmètres délimités par décrets en Conseil d'Etat, les immeubles appartenant à des collectivités publiques seront incessibles. Encore que cette disposition paraisse principalement destinée aux villes nouvelles, elle peut, ailleurs, et si le Gouvernement le décide, conduire à un « blocage » des biens incorporés dans le domaine privé des villes et même éventuellement à des difficultés financières résultant de la suppression d'une source de disponibilités.

Et surtout, la combinaison de cette interdiction avec le droit de constituer, en vertu de l'article 10, des réserves foncières en vue de la restructuration du centre des villes et des agglomérations urbaines, laisse à penser qu'une lente municipalisation des sols pourrait s'effectuer. Pour cette raison, votre Commission a considéré qu'il convenait de limiter la portée du texte de l'article 13 en précisant que ces périmètres ne peuvent circonscrire que les seuls centres de villes nouvelles.

c) *Les espaces boisés et sites naturels.* — La sauvegarde des espaces boisés situés dans les agglomérations ou dans leurs environs est un souci permanent de toutes les autorités publiques. Aussi les plans d'occupation des sols classeront-ils certains de ces espaces privés, frappés de la sorte d'une servitude. Mais il n'est pas rare que les propriétaires privés laissent à l'abandon de tels biens qui répondraient pourtant aux besoins des populations

urbaines. C'est pourquoi les collectivités publiques sont autorisées, par l'article 1^{er} du projet (l'article 20 du Code de l'Urbanisme et de l'habitation) à offrir à ces propriétaires un terrain à bâtir en échange de leur droit de propriété, si celui-ci est certain depuis cinq ans au moins (dix ans dans le texte voté par l'Assemblée Nationale) et, en principe, sans compensation pécuniaire. Cet échange peut s'effectuer selon deux modalités, suivant que le terrain à bâtir est situé sur une partie quelconque du territoire de la collectivité ou que l'autorisation de construire porte sur une parcelle de la propriété cédée. Dans ce dernier cas, la superficie du nouveau terrain à bâtir ne peut excéder un dixième de la superficie totale cédée.

Ce mode d'appropriation peut être critiqué, surtout si l'on considère que, dans la seconde hypothèse, la sauvegarde d'un espace naturel s'opère par la disparition d'une fraction de cet espace ; il s'inscrit toutefois dans l'esprit même du projet qui consiste à donner à la puissance publique, au sens large de ce terme, les moyens nécessaires à la réalisation des prévisions d'urbanisme et à l'orientation de l'initiative privée.

En pratique, la difficulté de l'échange résidera probablement dans la comparaison préalable de la valeur du terrain cédé à la collectivité, d'une part, à la valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou du terrain classé conservé par le propriétaire, d'autre part.

Mais, pour diverses raisons, l'égalité recherchée entre ces valeurs peut ne pas être obtenue. Votre Commission vous propose, par conséquent, de compléter le texte voté par l'Assemblée Nationale par une disposition permettant le versement d'une soulte lorsqu'une différence de valeur est constatée.

B. — *La concession des sols.*

Les acquisitions publiques doivent répondre, en principe, à des prévisions d'aménagement et d'urbanisme. Elles peuvent ainsi intervenir pour la réalisation d'opérations plus ou moins lointaines dans le temps et, de ce fait, plus ou moins certaines. Avant cette réalisation, se pose donc le problème de la nécessaire utilisation des immeubles acquis, que le projet de loi résout par la concession de ces immeubles.

a) *Les réserves foncières.* — Aux termes de l'article 11, les réserves foncières ne pourront faire l'objet que de concessions temporaires résiliables au moment de l'utilisation définitive du bien. Le preneur ne peut alors arguer d'aucun droit, ni de renouvellement de la concession, ni de maintien dans les lieux. Un préavis d'un an n'est prévu qu'au bénéfice des seuls concessionnaires de terres à usage agricole.

b) *Les terrains urbains.* — Dans les périmètres définis à l'article 13, les terrains appartenant à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics ne peuvent, nous l'avons vu, faire l'objet d'aliénation, de telle sorte qu'il soit possible de procéder un jour à la restructuration des villes nouvelles sans avoir à exproprier et à verser d'importantes indemnités. Pour qu'un tel résultat soit atteint, il convient aussi d'éviter que ces terrains soient occupés en vertu de baux donnant à leur titulaire un droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux, ce qui obligerait également la puissance publique au versement d'indemnités.

En revanche, la restructuration ne devant intervenir que dans un avenir lointain, il est possible d'accorder aux occupants des baux à longue durée.

De tels baux étant pratiquement inconnus dans notre droit privé actuel — l'emphythéose et le bail à construction n'étant guère utilisés — il a semblé nécessaire de créer un nouveau type de contrat, la concession immobilière, pouvant être pratiquée dans les périmètres définis à l'article 13 et pouvant, également, d'une manière plus générale, permettre l'instauration de rapports juridiques nouveaux entre propriétaires et locataires de locaux commerciaux.

*

* *

DEUXIEME PARTIE

L'action des propriétaires privés.

Malgré le rôle essentiel donné à la puissance publique dans les opérations d'urbanisme, le projet de loi s'est cependant attaché à y associer les propriétaires privés, notamment :

- par une réforme des règles relatives aux associations foncières urbaines ;
- par un assouplissement des formalités exigées pour la délivrance du permis de construire ;
- par la création d'un nouveau type de contrat, la concession immobilière, destiné en particulier à faciliter l'installation des jeunes dans des locaux commerciaux.

A ces trois séries de dispositions, qui feront l'objet des développements qui suivent, l'Assemblée nationale, puis votre commission ont adjoint diverses dispositions concernant la rénovation urbaine, les servitudes et les lotissements, à l'examen desquelles il sera procédé au cours de la discussion des articles.

I. — LES ASSOCIATIONS FONCIÈRES URBAINES

La création des associations foncières urbaines répond au double souci d'organiser la participation des propriétaires privés à l'exécution de la politique d'urbanisme — et de renforcer leurs moyens face aux autres partenaires de l'action entreprise (promoteurs, collectivités) et aux minorités passives sinon hostiles.

Elles empruntent, sous un vocable neuf, le régime juridique des organismes traditionnels d'intervention en matière immobilière que sont les associations syndicales de propriétaires. Pour la réalisation de tâches très actuelles, est donc proposé un instrument très classique que le texte tente par certaines de ses dispositions d'adapter aux données concrètes de la politique foncière et urbaine d'aujourd'hui.

*

* *

L'aménagement des sols, la réalisation de travaux d'intérêt collectif, le remembrement, l'entretien, la gestion et la construction de bâtiments, leur restauration sont des objectifs à la fois traditionnels et nouveaux, qui ne sauraient se concrétiser sans la participation matérielle ou financière des propriétaires intéressés.

L'intérêt du propriétaire lui-même l'incite à s'associer. L'activité individuelle est aujourd'hui difficilement concevable dans ce domaine ; les disciplines de l'architecture et des ensembles immobiliers comme le coût des équipements indispensables, imposent la concentration des efforts.

Le groupement permet de surcroît de tirer le meilleur parti possible de la propriété, soit en l'aménageant, soit en louant l'usage. Isolé, le propriétaire n'est qu'une victime future ; groupé, il devient un interlocuteur valable. Ne pouvant faire face seul aux charges inhérentes à ses biens, il trouve dans l'association non seulement une solution à ses problèmes d'entretien ou d'aménagement, mais également une possibilité de rentabilité accrue.

*

* *

Toute action nécessite des moyens, tout groupement une forme juridique. Cette forme existe : celle des associations syndicales de propriétaires.

Les exigences actuelles ne font, en fait, que rejoindre des exigences plus anciennes. Le groupement de propriétaires remonte au Moyen Age et se développe sous l'Ancien Régime. La loi de 1865 ne fait que consacrer une pratique. Elle crée un instrument juridique que la jurisprudence et des textes ultérieurs enrichiront et utiliseront dans les domaines les plus variés.

La diversification récente de son emploi est particulièrement remarquable : l'association syndicale, d'abord confinée dans le secteur des travaux fonciers et ruraux, est devenue l'instrument d'une politique urbaine. Après la guerre, la formule fut employée en matière d'aménagement de lotissements défectueux, lors de la reconstitution des villes sinistrées. La législation de l'urbanisme lui ouvrit ensuite un champ d'application important dans le domaine de la réalisation de ses plans et l'exécution de ses opérations. Les dispo-

sitions de la loi de 1943 furent reprises dans une ordonnance du 31 décembre 1958, entrée en application depuis la parution du décret du 11 avril 1961. Ces deux derniers textes forment les articles 73 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'action des propriétaires privés peut être ainsi dotée de moyens efficaces et contrôlée rigoureusement par l'autorité publique.

Moyens traditionnels, ces associations syndicales peuvent devenir un moyen très actuel. La nécessité de l'organisation et de la gestion collective d'ensembles immobiliers n'est plus à démontrer. Pour y répondre, les techniques juridiques utilisables sont variées, mais l'association syndicale constitue comme il fut déclaré au Congrès des notaires de 1963 « un organisme parfaitement adéquat tant au point de vue juridique que pratique ».

Malgré la multiplication des textes les concernant, il est pourtant évident que les groupement de propriétaires n'ont pas donné les résultats escomptés. La complication et les insuffisances de leur réglementation, leur absence de moyens ou la répugnance des propriétaires à entrer en leur sein, ont rendu sans effet les diverses dispositions ci-dessus. La loi sur le bail à construction, ou le principe du remembrement obligatoire par associations syndicales, n'ont pas pleinement réussi.

Devant la nécessité d'unir et d'armer les initiatives privées et à l'intérieur d'une formule qui offre d'incontestables facilités, le projet de loi reprend en les adaptant, les règles traditionnelles. Si le régime juridique reste à peu près inchangé, le champ d'application des associations est étendu et leurs moyens renforcés.

A. — Régime juridique.

Le texte pose le principe que les associations foncières urbaines sont des associations de propriétaires régies par la loi de 1865, les textes subséquents et les dispositions des présents articles. Il abroge les articles 73 à 76 du Code de l'Urbanisme.

Aux associations syndicales constituées d'office par le Préfet en vue de la réalisation de travaux d'aménagement et d'intérêt collectif, du remembrement de parcelles et de participation financière, succèdent donc des associations relevant le plus souvent de l'initiative des propriétaires et ne recevant que l'autorisation du Préfet.

Le cadre juridique des associations foncières urbaines demeure celui de la loi du 21 juin 1865, au moins dans la majorité de ses articles.

On distingue ainsi :

- les associations libres, personnes morales de droit privé ;
- les associations autorisées ;
- les associations forcées, ces deux dernières formant, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat et du Tribunal des conflits, des établissements publics administratifs (T. C. 1899 Canal de Gignac — T. C. 1961, Dame Gimbert de Fallois).

Un certain nombre de conséquences juridiques en découlent, constituées essentiellement par l'existence de prérogatives de droit public et notamment :

- le droit d'établir et de percevoir des taxes syndicales, assimilées aux contributions directes et notamment perçues par voie de rôle ;
- le caractère de travaux publics des travaux syndicaux ;
- le bénéfice de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- l'absence de voies d'exécution forcée contre l'association.

La contrepartie du caractère public de l'institution réside dans le contrôle exercé par l'autorité publique sur sa constitution, son organisation, son fonctionnement et l'exécution de ses travaux.

La loi prévoit trois organes :

- l'assemblée générale des propriétaires. Elle désigne les syndics, délibère sur les modifications à apporter aux statuts, les adhésions, la dissolution et exerce certaines compétences de contrôle ;
- le syndicat, composé de syndics. Il règle par ses délibérations les affaires de l'association ;
- le Directeur élu par le syndicat parmi ses membres ; agent d'exécution, il préside également les réunions de l'assemblée et du syndic et exécute leurs délibérations.

L'association doit avoir un receveur, qui exerce le rôle de comptable conformément aux règles de la comptabilité publique.

Son fonctionnement est soumis à la tutelle du préfet. Un contrôle très strict s'exerce sur l'exécution de ses travaux.

Bien que rien dans le projet ne le précise, il semble difficile que travaillent efficacement des associations libres, que leur nature de personne morale de droit privé prive de réels moyens d'action. Devraient donc se constituer le plus généralement des associations autorisées et des associations forcées (art. 24 et 25).

La formation des premières est suspendue à l'autorisation du préfet constatant la réunion de conditions déjà exigées dans les textes actuels.

L'association forcée devrait demeurer exceptionnelle. Son application se trouve notablement réduite par rapport au Code de l'Urbanisme. Mais elle tend à prendre une signification nouvelle : celle d'un mécanisme juridique permettant de compenser certaines charges inhérentes à une opération urbaine.

B. — *Champ d'action.*

L'élargissement du champ d'action des associations de propriétaires est un des apports du projet de loi. Confinés à leur création dans le secteur de l'aménagement rural, les groupements syndicaux ont peu à peu exercé leur mission dans des domaines étendus. L'article 73 du Code de l'urbanisme leur confère, on l'a vu, un rôle intéressant la réalisation des opérations d'urbanisme.

Le texte qui vous est soumis définit plus largement leurs objectifs et leur en assigne de nouveaux :

- le groupement de parcelles pour en conférer l'usage à un tiers ;
- la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif ;
- la construction de bâtiments.

Les avantages du groupement en vue d'en conférer l'usage, par bail à construction ou d'entreprendre la construction de bâtiments, sont évidents. Les propriétaires, ainsi groupés, représentent une plus grande force et peuvent ainsi obtenir des conditions plus avantageuses.

Comme le rappelle M. Bozzi dans son rapport à l'Assemblée :
« Les propriétaires n'ont souvent pas la possibilité de construire eux-mêmes car leurs parcelles n'ont pas une surface suffisante. Ils vendent donc à des sociétés de construction ou sont expropriés.

Dans les deux cas ils sont éliminés de l'opération d'urbanisme. Le texte tend ainsi à leur donner un instrument juridique pour réaliser eux-mêmes, en se groupant, la construction envisagée. »

Il reste à se demander, dans le premier cas, si les propriétaires useront de la possibilité qui leur est offerte et, dans le second, quelles seront les modalités de ce groupement en vue de la construction.

C. — *Moyens d'action.*

Parallèlement à cette extension du champ d'activité des groupements, correspond un accroissement de leurs moyens.

Leur constitution et leur fonctionnement sont organisés pour permettre à une majorité active de contraindre à l'action une minorité passive ;

Les conditions de majorité, de même que les possibilités de contrainte, varient selon les opérations envisagées.

L'association peut décider la destruction de bâtiments, qui serait nécessaire soit à un remembrement, soit à un groupement de parcelles, soit à des travaux de restauration. Elle propose le transfert de propriété au préfet. Elle peut décider, à la majorité des quatre cinquièmes, de la mise en vente publique des biens d'un associé qui ne souscrirait pas à ses engagements.

Les créances sur un associé sont garanties par une hypothèque légale.

A côté de ces moyens à l'encontre des propriétaires participants, figurent des moyens pour la réalisation de l'objet même de l'association ; il s'agit de l'assistance technique de l'Etat ou de diverses collectivités publiques. Il est peut être souhaitable de lui adjoindre l'assistance de personnes privées, groupes d'études ou sociétés.

Le projet, enfin, n'a pas abrogé l'article 79-1 du Code de l'Urbanisme qui permet l'octroi de subventions et l'aide financière publique.

En vertu de l'article 81-3, les associations syndicales peuvent également bénéficier des prêts du F. N. A. F. U. Elles peuvent procéder à des emprunts.

Ces moyens pour efficaces qu'ils doivent être ne doivent pas nuire trop fortement aux droits des propriétaires associés qui conservent des garanties.

D. — *Les garanties.*

La contrainte est organisée et réglementée afin que personne ne soit injustement lésé lorsque l'intérêt public ne le justifie pas.

Les conditions de majorité sont strictement édictées.

La faculté de délaissement s'exerce dans le cas d'une association autorisée. On pourrait s'inquiéter de son absence dans le cas d'un groupement forcé. La législation actuelle l'exclut notamment en matière d'aménagement de lotissements défectueux. De plus, l'objet d'utilité publique, et d'ailleurs restreint, des associations forcées impose de ne pas permettre à un propriétaire de se soustraire à ses obligations.

Les indemnités sont fixées comme en matière d'expropriation.

Le juge reste compétent en de nombreux domaines.

*

* *

Les associations foncières urbaines constituent une expérience intéressante en vue d'associer les propriétaires privés à l'effort d'urbanisation. Cette participation qui leur est proposée est nécessaire. Reste à savoir si le cadre offert la rendra possible et efficace.

Votre Commission a estimé que l'institution des associations urbaines présentait un intérêt certain. Les amendements qu'elle apporte au texte ne modifient en rien son économie générale ; ils ne visent qu'à en augmenter l'efficacité et à en faciliter l'application. Ils seront examinés à l'occasion de chaque article.

Votre Commission tient cependant à souligner qu'il ne s'agira là que d'une expérience vaine et sans avenir, si des moyens financiers réels ne sont pas mis à la disposition des groupements, en vue d'inciter les propriétaires à s'associer et de permettre la réalisation des objets projetés.

II. — LA RÉFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les dispositions consacrées à l'action des propriétaires privés, concernent, après les associations foncières urbaines, la simplification du permis de construire.

La délivrance de celui-ci entraîne, selon la réglementation actuelle, la constitution de dossiers complexes et minutieux et conduit à des vérifications longues et détaillées de la part de l'Administration.

Il en résulte de trop longs délais tandis que la responsabilité des maîtres d'œuvre tend à s'atténuer dangereusement. En devenant une sorte de règlement de police particulier à chaque construction le permis de construire échappe à sa signification véritable d'instrument de la politique d'urbanisme.

L'exposé des motifs du Gouvernement met en lumière sa valeur réelle en le définissant comme moyen de vérifier que l'insertion d'une nouvelle construction dans l'espace est bien conforme aux règles déterminées pour organiser l'occupation des sols et pour préserver les harmonies architecturales. Les dispositions du texte tendent à faire prévaloir cette conception nouvelle. A cet effet, et sans négliger la nécessité d'un règlement de construction, le projet supprime le contrôle préalable de l'administration sur le respect des règles générales de construction et y substitue un engagement du maître d'ouvrage de les respecter. Il met, par ailleurs, en cause la responsabilité à cet égard de l'architecte, des entrepreneurs et des techniciens.

Le permis de construire ne sera plus qu'un accord d'urbanisme. La simplification des formalités de la demande, la non-exigence d'un permis avant d'effectuer certaines modifications, entraînent en retour la persistance d'un contrôle *a posteriori* exercé par l'Administration au moyen de visites, inspections et sondages, permettant, lorsque les normes de construction n'ont pas été respectées, la mise en jeu de la responsabilité des architectes, techniciens et entrepreneurs. A cette réforme législative s'ajouteraient d'autres allègements relevant du domaine réglementaire. Pour prendre un exemple, il s'agit pour le Gouvernement d'éviter que la demande de permis ne soit envoyée aux pompiers pour leur permettre de vérifier que la cabine de l'ascenseur comporte bien une trappe d'évacuation alors que les règles générales de construction le prévoient. Ce genre de consultations et leur multiplicité exigent près de quinze mois de délai.

L'Assemblée Nationale, en examinant le texte, s'est, dans l'ensemble, montrée favorable aux objectifs ainsi poursuivis. Dans la crainte cependant de voir s'effectuer, en dehors des prescriptions légales, la construction de bâtiments ne correspondant pas aux

normes imposées, elle a maintenu le certificat de conformité que le Gouvernement se réservait de pouvoir supprimer par décret.

Votre commission s'est également prononcée en faveur du maintien du certificat de conformité. Elle vous propose cependant un certain nombre d'amendements qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du système adopté par l'Assemblée Nationale mais tendent à en faciliter l'application. Ils seront étudiés à l'occasion de l'examen des articles.

III. — LES CONCESSIONS IMMOBILIÈRES

A. — *L'évolution récente de la propriété commerciale.*

L'organisation des rapports entre propriétaire et locataire en matière de baux commerciaux, telle qu'elle a été mise en place par la loi du 30 juin 1926 et les textes subséquents, confère au locataire commerçant des avantages considérables, notamment le droit de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, le droit au renouvellement dudit bail, ou, à défaut, à une indemnité correspondant au préjudice subi du fait du non-renouvellement, et enfin, lors du renouvellement, la possibilité de faire fixer en justice le prix du nouveau bail.

L'ensemble de ces avantages constitue ce qu'il est convenu d'appeler la « propriété commerciale ». Cette expression est juridiquement impropre, puisqu'il manque au locataire commerçant l'un des attributs traditionnels du droit de propriété : la perpétuité, le propriétaire pouvant toujours refuser le renouvellement du bail en payant une indemnité d'éviction. Elle a cependant le mérite de mettre l'accent sur l'étendue des droits du locataire et, en particulier, sur leur valeur pécuniaire considérable, souvent très supérieure au montant des investissements du preneur et à la valeur de sa clientèle.

Conçue pour protéger les commerçants en leur accordant une indemnité équitable en cas d'éviction, la propriété commerciale a été en partie détournée de son but originel par l'apparition progressive des « pas de porte » ou « droits au bail ».

Lorsqu'un commerçant vend son fonds, le prix de ce fonds excède en effet presque toujours la valeur des éléments corporels

et incorporels qui le composent. Il s'y ajoute une somme généralement qualifiée de « droit au bail » qui correspond simplement à la faculté d'entrer en jouissance des locaux.

Longtemps considérée comme un élément du fonds, indissociable de l'évaluation globale de celui-ci, la valeur du droit au bail en est graduellement arrivée à être prise en considération par la jurisprudence en tant que telle, et non en fonction des résultats globaux de l'exploitation (Cass. Com. 15 déc. 1964. — Bul. Cass. 1964 III 555).

Parallèlement, le législateur a admis cette sorte d'écartèlement de l'université juridique constituée par le fonds de commerce en permettant au locataire d'être autorisé par le propriétaire ou, à défaut, en justice, à changer d'activité. Il est ainsi possible d'acquiescer un fonds où est exercé un commerce déterminé, en vue d'y exercer soi-même une tout autre activité (art. 35-1 et suivants du décret du 30 septembre 1953, tels qu'ils résultent de la loi n° 65-356 du 12 mai 1965).

Il est bien évident, dans cette hypothèse, que la valeur des éléments, tant corporels qu'incorporels, du fonds de commerce initial, n'ont, dans l'opération, qu'une valeur négligeable ; ce qui compte, c'est la valeur du droit au bail, et elle seule, et il est ainsi fait échec à la règle selon laquelle le locataire ne peut céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds. Le Sénat avait tenté, lors du vote de la loi, d'éviter ce résultat en interdisant tout changement d'activité dans les trois années suivant la cession (*Journal officiel*, Débats Sénat, 1^{re} séance du 29 octobre 1964, p. 1201), mais n'a pas été suivi par l'Assemblée Nationale.

Une disposition récente, intervenue en faveur des commerçants contraints d'abandonner leur local par suite du transfert de leur activité dans l'enceinte d'un marché d'intérêt national, va, d'ailleurs, encore plus loin dans cette voie en permettant à ces commerçants, nonobstant toute clause contraire, de céder leur bail à un tiers en vue de l'exercice par celui-ci d'une autre activité (art. 15 de la loi n° 66-948 du 22 décembre 1966 portant loi de finances rectificative pour 1966).

Il faut donc bien l'admettre : le seul droit d'entrer dans les lieux, à l'exclusion de tout autre élément corporel et incorporel, a une valeur vénale et les « droits au bail », d'abord limités aux cessions entre locataires, ont fini par s'étendre sous le nom de

« pas de porte » aux baux initialement consentis à des commerçants par des propriétaires. Dans la mesure, en effet, où le locataire touche une somme d'argent pour céder son bail, il n'y a pas de raison pour que le propriétaire ne lui réclame pas une somme analogue lorsqu'il consent à lui louer son local.

Favorable aux commerçants en place, cet état de chose est gravement préjudiciable aux jeunes, qui ne peuvent s'installer qu'en versant au locataire précédent ou au propriétaire des sommes importantes qui sont ainsi stérilisées et ne peuvent leur servir à des investissements productifs. L'amortissement des sommes ainsi versées, et souvent obtenues grâce à l'emprunt, pose, en outre, des problèmes financiers difficiles, en tout cas regrettables, car sa répercussion sur le prix de vente des marchandises provoque une hausse excessive de ceux-ci au détriment des consommateurs. Il nuit, de ce fait, à la compétitivité des commerçants individuels en butte à la concurrence des grosses entreprises, et, demain, à celle des ressortissants des autres pays de l'Europe des Six, où n'existe aucune institution analogue à la propriété commerciale.

En matière de rénovation urbaine, les inconvénients du système actuel sont encore plus nets.

Lorsqu'un immeuble doit être démoli, l'indemnité à verser aux commerçants qui s'y trouvent, excède souvent la valeur des murs dans lesquels le fonds de commerce est installé et du terrain sur lequel ces murs sont construits. M. Bozzi, rapporteur de la Commission de législation de l'Assemblée Nationale, cite, à bon droit, le cas d'un promoteur qui, au cours d'une rénovation effectuée dans un quartier parisien moyen, a dû payer 1.500.000 F pour le terrain et les murs, et 4.000.000 F pour le « pas de porte ». Le coût de la construction, déjà trop élevé, s'en trouve, lui aussi, notablement augmenté.

Enfin, une fois le nouvel immeuble terminé, les locaux commerciaux qui ont pu y être prévus, constituent souvent une gêne pour le promoteur, leur location en diminuant la valeur d'un montant équivalant à celui du « droit au bail » que les locataires seraient en droit de demander à leur départ. Sans doute les promoteurs peuvent-ils exiger eux-mêmes un « pas de porte » : mais ils hésitent le plus souvent à réclamer ce versement parfois occulte, dont la nature juridique est imprécise et que la jurisprudence considère tantôt comme un supplément de loyer, tantôt comme la contrepartie

d' « avantages commerciaux » (Cf. notamment Cass. Com. 14 nov. 1962. — Bull. Cass. 1962 III-450 à 454) une décision récente y voit même — ce qui semble l'interprétation la plus exacte — « l'avantage d'une rétribution supplémentaire, distincte du loyer, et qui n'aurait aucune raison d'être si celui-ci était fixé en fonction de la valeur locative réelle des lieux loués » (Paris, 16^e ch., 30 avril 1965. — Gaz. Pal. 1965 II-303).

Aussi la meilleure solution pour le promoteur reste-t-elle de vendre les locaux en pleine propriété. Mais leur coût élevé les rend, là encore, inaccessibles aux jeunes désireux de s'installer, les seuls acquéreurs possibles restant en fait les entreprises les plus importantes.

B. — *Le régime nouveau.*

C'est pour porter remède à cette situation que le projet de loi tend à créer, sous le nom de « concession immobilière », un type nouveau de rapports juridiques entre propriétaires et locataires, anticipant ainsi sur l'harmonisation qui s'effectuera sans doute avec la législation des autres pays de la Communauté économique européenne, puisqu'ils ignorent, eux, la propriété commerciale.

Les principales caractéristiques de la concession immobilière sont les suivantes :

a) Pendant la durée du contrat :

1. Droits et devoirs du concessionnaire :

Le concessionnaire dispose d'un droit très général sur le bien concédé auquel il peut donner toute destination de son choix, à condition qu'il soit compatible avec la nature de l'immeuble et l'organisation générale de l'ensemble où il se situe. Il peut y apporter tout aménagement ou modification nécessitée par l'exercice de son activité, et même, sauf dispositions contraires du contrat, édifier des constructions nouvelles. Il peut, enfin, disposer de ses droits au profit d'un tiers, ou même, pendant les six premières années, résilier le contrat sur un simple préavis de six mois.

En contrepartie, le concessionnaire doit verser au propriétaire une redevance annuelle, et assurer l'entretien et les réparations des bâtiments.

2. Droits du propriétaire :

Pendant la durée du contrat, les droits du propriétaire sont très limités, sauf lorsque le concessionnaire ne remplit pas ses obligations et, en particulier, ne paie pas la redevance annuelle de concession. Il peut alors demander la résiliation du contrat de concession et même demander une indemnité au concessionnaire ; celui-ci peut, réciproquement, demander la résiliation et une indemnité au propriétaire si celui-ci ne remplit pas ses obligations, hypothèse assez théorique puisque aucune obligation autre que celle de conférer la jouissance au concessionnaire, n'est mise par la loi à la charge du propriétaire.

La résiliation est également possible pour le propriétaire lorsque les biens sur lesquels porte la concession font partie d'un ensemble qui doit être démoli. Mais le concessionnaire est alors indemnisé à raison du préjudice qu'il subit.

En dehors de l'hypothèse exceptionnelle de la résiliation, les droits du propriétaire sont, comme on le voit, très limités. Il perçoit la redevance prévue au contrat de concession ; il est tenu informé des transformations effectuées par le concessionnaire, sans que rien lui permette de s'y opposer, sauf pour les constructions qui, aux termes de l'article 35, ne sont permises que sous réserves des dispositions incluses au contrat, ce qui semble d'ailleurs impliquer la possibilité de clauses contractuelles les interdisant.

b) A l'expiration du contrat :

1. Droits du concessionnaire.

Lorsque le contrat se termine, le concessionnaire peut obtenir du propriétaire le remboursement du coût des constructions ou ouvrages effectués par lui, dans la limite de l'augmentation de valeur de l'immeuble qui en est résultée.

2. Droits du propriétaire :

Le propriétaire récupère son local et peut y exercer toute activité de son choix. Toutefois, si le concessionnaire a demandé le renouvellement de la concession, et que le propriétaire a refusé ce renouvellement, ce dernier ne peut exercer l'activité antérieurement assumée par le locataire pendant un délai de cinq ans.

En définitive, les différences essentielles entre le nouveau type de contrat et le régime actuel des baux commerciaux sont les suivantes :

- la durée du contrat, qui est d'au moins vingt années ;
- la possibilité pour le concessionnaire d'exercer l'activité de son choix ;
- la liberté des prix, en ce qui concerne la redevance annuelle de concession ;
- l'absence de droit de renouvellement ;
- enfin, et surtout, l'absence de « droit au bail » et « pas de porte », conséquence directe de la liberté des prix et de la non-automatisme de renouvellement.

Ainsi que l'ont affirmé clairement à l'Assemblée Nationale M. Bozzi, Rapporteur de la Commission de Législation, et M. Michel Debré, Ministre de l'Economie et des Finances, il ne s'agit nullement de porter atteinte aux droits acquis par les locataires commerçants actuellement en place, ni même d'imposer pour l'avenir le régime de la concession immobilière, mais simplement, en ce qui concerne les locaux commerciaux qui seront construits après la publication de la présente loi, d'offrir aux parties une alternative entre ce nouveau type de contrat et celui résultant de la législation actuellement en vigueur concernant les baux commerciaux.

Aussi votre Commission a-t-elle examiné avec intérêt les articles du projet relatif à la concession immobilière ; les amendements qu'elle vous propose ont essentiellement pour but d'en assouplir le fonctionnement, de préciser les droits et obligations respectifs des parties, et enfin, par l'organisation d'un nantissement des droits du concessionnaire, d'assurer à celui-ci les possibilités de crédit sans lesquelles aucune activité économique n'est aujourd'hui possible.

*

* *

TROISIEME PARTIE

Dispositions financières.

I. — EXAMEN GÉNÉRAL

L'intitulé même du titre IV en fixe l'objet principal : le financement des équipements urbains. Il en précise aussi un objet accessoire : l'imposition des plus-values foncières.

Il est bien évident que la réalisation par les communes de plans d'équipement urbain est conditionnée par les ressources dont elles peuvent disposer. Or, à l'heure actuelle, le système de financement de ces équipements est caractérisé, aux termes de l'exposé des motifs du Gouvernement, par des « distorsions et des inégalités ».

L'instrument essentiel de ce système est la participation aux équipements publics que les collectivités imposent aux constructeurs au moment de la délivrance des autorisations de lotissement ou des permis de construire. Cette pratique, qui s'appuie sur une disposition assez vague de la loi du 7 août 1957 et sur les textes réglementaires relatifs aux lotissements, donne lieu à de très nombreux abus étant donné l'arbitraire qui préside à la fixation du montant des participations, faute d'une réglementation suffisamment précise.

Afin de freiner ces abus, le législateur est bien intervenu, une première fois, par la loi du 3 juillet 1961 qui a institué une redevance d'équipement et, une deuxième fois, par l'article 8 de la loi de finances pour 1964 qui a substitué à ladite redevance une taxe de régularisation des valeurs foncières. En fait, ainsi que le soulignent les auteurs du projet de loi, ces textes n'ont pas été appliqués, « le dispositif de participation s'étant encore révélé trop complexe et insuffisant pour pouvoir faire l'objet d'une application pratique ».

Indépendamment des mesures ayant pour objet de fournir des fonds aux collectivités locales, on a tenté de juguler la spéculation foncière en imposant les plus-values dégagées lors de la cession

des terrains à bâtir. Ces plus-values sont intégrées dans les bases d'imposition du revenu des personnes physiques. Elles entrent, en conséquence, dans les caisses de l'Etat et non dans celles des collectivités locales. Elles sont donc perdues pour le financement des équipements locaux.

Tel est, trop rapidement traité — mais la matière est si complexe qu'il convient avant tout de la clarifier — le bilan des certitudes, des essais et surtout des échecs.

En proposant au Parlement le présent projet de loi, le Gouvernement ne poursuivait pas un objectif très ambitieux. Il avait seulement en vue :

1. De suggérer des mesures tendant, compte tenu de l'expérience acquise dans les essais de mise en place de la taxe de régularisation des valeurs foncières, à remplacer cette taxe par un impôt plus facile à recouvrer : la taxe locale d'équipement ;
2. De mettre fin au système arbitraire des participations ;
3. D'apporter quelques modifications à la taxation des plus-values foncières.

Le texte gouvernemental ne comprenait aucune disposition concernant un impôt foncier qui frapperait tous les terrains à bâtir compris dans certaines zones et qui constituerait, pour les propriétaires, une incitation à vendre. Seul l'exposé des motifs tentait une timide allusion à cette fiscalité nouvelle :

« L'imposition annuelle des terrains urbains, en fonction des possibilités d'utilisation du sol, indépendamment de son usage actuel, l'imposition des plus-values potentielles, en dehors de celles qui sont dégagées lors des aliénations, doivent être les objectifs d'une fiscalité répondant aux nouveaux impératifs de la politique foncière et du financement des équipements à la charge des collectivités locales.

« Les techniques répondant à ce double objectif ne pourront être mises en œuvre qu'au moment où l'on disposera d'éléments permettant une appréciation de la valeur vénale aussi bien que de la plus-value tenant aux possibilités de constructions nouvelles engendrées par la réalisation d'équipements publics. »

Or, à l'Assemblée Nationale, l'essentiel de la discussion a porté sur l'impôt foncier recouvrant l'ensemble de la fiscalité destinée à assurer le financement des équipements urbains. Il est bon de sou-

ligner que cet impôt foncier n'a rien de commun avec celui que nous connaissons depuis fort longtemps, qui constituait l'une des « quatre vieilles » et a pris le nom de taxe foncière des propriétés bâties, depuis la réforme prescrite par l'ordonnance du 7 janvier 1959.

Venant de différents horizons politiques, des amendements ont été déposés sur ce point et il n'est pas inutile de donner un bref aperçu des thèses en présence.

Après avoir rappelé qu'il était difficile de concevoir et de mettre sur pied un système d'imposition directe, parce que l'on touchait à la conception que l'on avait de l'équilibre social, M. Pisani s'est prononcé pour un impôt foncier dont l'objet serait double :

- procurer aux collectivités locales les moyens financiers dont elles ont besoin ;
- être un facteur d'urbanisation en aidant à la mobilisation des sols.

A cet effet, le système proposé comprendrait deux éléments à prélever sur les sols urbains : d'une part, un impôt modeste, mais très général ; d'autre part, une surtaxe spécifique élevée visant les points où les équipements collectifs provoquent une hausse du prix des terrains.

Il est, en effet, certain que les phénomènes de « surchauffe » foncière provoqués par l'intervention de la puissance publique, en matière urbaine, ne bénéficient qu'aux seuls propriétaires de terrain. En d'autres termes, lorsque les équipements collectifs ont pour conséquence une hausse du prix des terrains, il est légitime que les propriétaires intéressés reversent une partie du profit réalisé, qui apparaît comme un enrichissement sans cause.

Dans l'esprit de M. Pisani, cette fiscalité nouvelle, qui ne s'appliquerait qu'en 1971, devrait éviter la superposition des impôts en entraînerait notamment la suppression de la taxe locale d'équipement.

M. Claudius-Petit a proposé, lui aussi, la création d'un impôt foncier réel en faisant valoir que les mesures envisagées par le Gouvernement ne pouvaient aller que dans le sens d'un renchérissement continu des sols et des loyers, puisque les participations demandées aux constructeurs, sous forme de taxe d'équipement ou sous toute autre forme, s'incorporeront inévitablement dans les prix.

Il s'est prononcé, lui aussi, pour l'impôt foncier unique aux effets multiples, ajoutant que la poursuite de la récupération des plus-values par voie fiscale était illusoire et inefficace.

M. Defferre a présenté un amendement tendant à instituer, d'une part, un impôt annuel d'urbanisation se substituant à la contribution foncière des propriétés non bâties à compter du 1^{er} janvier 1969 et à celle frappant les propriétés bâties à partir du 1^{er} janvier 1970, et, d'autre part, une taxe annuelle de récupération des plus-values d'urbanisation.

Nous retrouverons là encore l'impôt foncier envisagé comme moyen de contraindre les propriétaires à céder leur terrain en vue de la réalisation de projets d'urbanisme.

Au nom de la Commission de la Production et des Echanges, M. Triboulet a présenté un amendement, dont M. Pisani était cosignataire, et qui tendait à instituer, à partir de 1971, un impôt foncier urbain au profit des collectivités locales tenues d'avoir un plan d'occupation des sols.

M. Fanton a suggéré la création d'une taxe de régularisation des valeurs foncières frappant les terrains non bâtis situés sur le territoire de communes tenues d'avoir, soit un schéma directeur, soit un plan d'occupation des sols, et assise sur la valeur en capital desdits terrains. Cette valeur serait déclarée par le contribuable lui-même et servirait de base au calcul d'une éventuelle indemnité d'expropriation pour le cas où cette circonstance surviendrait. L'auteur de l'amendement a regretté le maintien de la taxation des plus-values foncières.

La Commission des Lois, par l'organe de son Rapporteur M. Bozzi, s'est montrée favorable à l'institution, à compter de 1970, d'une taxe sur la valeur des terrains non bâtis et susceptibles d'être bâtis, situés à l'intérieur d'un périmètre d'agglomération.

M. Rivain, au nom de la Commission des Finances, a envisagé la création, au profit des communes dont le plan d'occupation des sols aura été approuvé, d'une taxe d'urbanisation dont le montant s'imputerait sur l'imposition des plus-values.

Le Gouvernement, enfin, pour ne pas rester en deçà des préoccupations des membres de l'Assemblée Nationale, a finalement présenté un amendement autorisant les communes à instituer une taxe sur la valeur des terrains non bâtis et susceptibles de l'être.

Pour M. le Ministre de l'Economie et des Finances, l'impôt foncier unique, qui se substituerait à toutes les autres formes de taxation, est à rejeter, plusieurs objectifs devant être atteints :

- alimenter le budget ordinaire des collectivités locales et c'est le rôle des finances locales dont une réforme doit être prochainement discutée ;
- assurer à ces collectivités les moyens de s'équiper et c'est là qu'intervient la taxe d'équipement ;
- lutter contre la spéculation foncière, et c'est le but même de l'imposition sur les plus-values ;
- inciter à la vente des terrains, et c'est la raison d'être de cet impôt à créer sur la valeur des terrains non bâtis.

Ces différents impôts, dans la conception du Ministre, doivent se superposer, une seule imposition ne pouvant pas atteindre des objectifs si différents. « ... je voudrais que chacun comprenne que la pierre philosophale d'un impôt unique permettant à la fois d'améliorer le budget des communes et d'inciter les propriétaires à se défaire de leur terrain, relève d'une conception irréaliste des choses » (Intervention de M. Michel Debré. Assemblée Nationale, deuxième séance du 27 juin 1967, *Journal officiel*, p. 2288).

Les thèses en présence : impôt de substitution ou impôt de superposition, pouvaient difficilement se concilier.

L'Assemblée Nationale a tranché en adoptant, par 244 voix contre 220, l'amendement de M. Triboulet.

Le débat a repris au cours d'une seconde délibération demandée par le Gouvernement et la Commission des Lois. Finalement, un amendement du Gouvernement a remplacé l'amendement de M. Triboulet. C'est ainsi que le texte dont nous sommes saisis, crée une taxe d'urbanisation qui pourra, à partir de 1970, se substituer à la taxe d'équipement et dont le montant s'imputera, éventuellement, sur l'imposition des plus-values. Ce texte de compromis, comme tous les compromis, est loin d'être satisfaisant puisqu'il cumule la plupart des inconvénients des deux systèmes sans en réunir les avantages. Les différents impôts subsistant, il y a tout lieu de craindre que les charges sur la construction ne se trouvent encore accrues et ceci au moment précis où elle connaît un ralentissement certain.

En effet, quelle que soit la théorie fiscale brillamment soutenue : impôt sur le capital ou sur le revenu, impôt foncier unique ou taxes multiples, récupération d'un enrichissement sans cause

ou participation aux équipements collectifs, l'expérience détestable de ces dernières années, notamment en ce qui concerne la taxation des plus-values foncières, conduit à cette constatation d'évidence : c'est l'acquéreur du logement ou le locataire qui, au bout du compte, fait les frais de l'opération.

Aussi, importe-t-il de manier l'arme fiscale avec la plus grande prudence et d'éviter que les candidats acquéreurs ne soient les seuls à supporter la charge d'équipements qui profitent directement ou indirectement à l'ensemble des habitants d'une commune. Cette affirmation nous ayant amenés à poser le problème dans le cadre qui doit être le sien, il convient de développer l'économie des dispositions votées par l'Assemblée Nationale.

II. — LES DISPOSITIONS VOTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A. — *La taxe d'urbanisation.*

L'article 46 A, qui résulte, ainsi que nous venons de le souligner, de l'adoption d'un amendement du Gouvernement est, selon le vœu de ses promoteurs, directs ou indirects, l'impôt foncier de l'avenir. Il doit réaliser le double objectif recherché :

- assurer le financement des équipements ;
- être un élément moteur de l'urbanisation par l'incitation à la vente des terrains à bâtir.

Le mécanisme de cette taxe est le suivant :

Elle sera perçue obligatoirement dans les communes dont le plan d'occupation des sols aura été rendu public, le conseil municipal pouvant toutefois renoncer à sa perception.

Elle sera assise sur la valeur vénale, déclarée par les propriétaires, des terrains non bâtis et susceptibles de l'être, situés à l'intérieur de la zone urbaine.

Elle n'entrera en application que dans trois ans, la loi de finances pour 1970 devant en déterminer les modalités d'application.

Elle pourra — ce n'est qu'une éventualité — s'imputer sur l'imposition des plus-values foncières.

Elle se substituera à la taxe locale d'équipement, sauf décision contraire du conseil municipal ; il ne s'agit là encore que d'une simple faculté.

Le texte ne contient pas d'autres précisions. A la vérité, il se borne à poser un principe, dont le législateur futur règlera les modalités d'application.

Nous regrettons l'emploi de cette curieuse méthode législative qui, si elle se généralisait, aurait pour effet de décomposer l'élaboration de la loi en deux phases, séparées parfois par un assez long délai : l'une posant un principe très vague, l'autre organisant les conditions d'application de ce principe. C'est la carte forcée pour les membres du Parlement, dont l'indépendance et la liberté d'action à un moment déterminé se trouvent liées par une décision prise antérieurement par des assemblées dont la composition et la majorité n'étaient peut-être pas les mêmes.

Certes, il est toujours loisible aux législateurs de ne pas suivre leurs prédécesseurs, mais l'expérience prouve qu'il n'est pas aisé de renoncer à la mise en œuvre de certaines idées qui, à la longue, s'imposent à l'esprit comme des vérités élémentaires douées d'une force contraignante à laquelle il faut bien un jour sacrifier. Le récent amendement Vallon en est un exemple.

B. — *La taxe locale d'équipement.*

Cette taxe nouvelle est destinée, selon le vœu de ses promoteurs, à légaliser, en la réglementant, la pratique des participations imposées aux constructeurs par les municipalités au titre des équipements collectifs. La taxe est instituée de plein droit dans toutes les communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, le conseil municipal pouvant renoncer à la percevoir. Dans les autres communes, la taxe peut être créée par décision du conseil municipal. Il est bon de noter que cette taxe ne sera pas perçue dans les zones d'aménagement concerté.

D'une manière générale les dépenses d'équipement collectif sont en effet, du moins pour une large part, incorporées au prix du terrain à aménager dans ces zones.

Lorsqu'un établissement public, un district ou un syndicat à vocation multiple a dans sa compétence la réalisation d'équipements d'infrastructure, l'organe délibérant de l'établissement peut décider d'exercer les pouvoirs dévolus aux communes comprises dans son ressort et dans lesquelles la taxe d'équipement est perçue. Cette décision requiert cependant l'accord de la majorité des conseils municipaux intéressés.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur vénale de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification est envisagée. Son taux qui ne peut excéder 5 % de la valeur vénale des immeubles est fixé par délibération du conseil municipal. Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant un prix au mètre carré fixé par décret en Conseil d'Etat.

Il faut à cet égard noter que, dans le texte du Gouvernement, l'assiette de la taxe était constituée par la surface de plancher développé hors œuvre et que son taux était fixé non pas *ad valorem*, mais forfaitairement : 10 francs par mètre carré de surface de plancher, la liberté étant laissée au conseil municipal de le porter à 50 francs et même de demander qu'il soit élevé à 75 francs, l'intervention d'un décret étant requis dans ce dernier cas.

La taxe sera due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ; elle devra 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. Le paiement de la taxe pourra toutefois être fractionné au-delà de ce délai d'un an, dans des conditions qui seront fixées par un décret.

Le redevable aura la faculté d'en obtenir la décharge ou la restitution totale ou partielle dans certains cas, notamment lorsqu'il établira qu'il n'aura pas été en mesure de donner suite à l'autorisation de construire.

Les constructeurs assujettis au paiement de la taxe ne pourront se voir réclamer aucune autre participation aux dépenses d'équipement public, sous réserve des exceptions suivantes :

- cession gratuite de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs ;
- participation pour raccordement à l'égout ;
- participation pour surdensité ;
- taxe de riverains prévue par le droit local des départements d'Alsace et de Lorraine.

Il importe enfin de signaler que les litiges relatifs à l'assiette et au recouvrement de la taxe locale d'équipement seront de la compétence des tribunaux administratifs ; ils seront instruits et jugés comme en matière d'impôts directs.

C. — *Imposition des plus-values foncières.*

Aux termes de l'article 3 de la loi de finances du 19 décembre 1963, incorporé dans les articles 150 *ter* à 150 *quinquies* du Code général des impôts, les plus-values réalisées par les personnes physiques à l'occasion de la cession à titre onéreux ou de l'expropriation de terrains à bâtir sont soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

La plus-value imposable est constituée par la différence entre le prix de cession du bien ou l'indemnité d'expropriation et le prix d'acquisition dudit bien majoré de 3 % par année écoulée depuis cette acquisition, une réévaluation du prix de revient permettant de pallier les effets de la dégradation monétaire.

Les plus-values ne sont pas imposables si leur montant annuel n'excède pas 50.000 francs et une décote est applicable si ce montant n'est pas supérieur à 100.000 francs.

Enfin, les plus-values ne sont retenues dans les bases de l'impôt que pour une fraction de leur montant dont le taux augmente progressivement d'année en année.

Pour les années 1963 et 1964, ce taux a été fixé à 30 % pour les biens recueillis par succession et à 50 % pour les biens acquis à titre onéreux.

Pour les années suivantes, ces pourcentages sont respectivement les suivants :

- 35 % et 55 % pour l'année 1965 ;
- 40 % et 60 % pour l'année 1966 ;
- 45 % et 65 % pour l'année 1967 ;
- 50 % et 70 % pour l'année 1968 et les années postérieures.

Dans le présent projet de loi, le Gouvernement a proposé de renforcer le caractère d'incitation à la vente de terrains, que présente, paraît-il, ce système, en maintenant au niveau de 1966 les impositions frappant les aliénations effectuées en 1967 et 1968, c'est-à-dire 40 % ou 60 % selon la distinction ci-dessus établie. La progression ne reprendrait qu'en 1969 pour se poursuivre en 1970 où seraient atteints les taux respectifs de 55 % et 75 %. De plus, à partir de 1969, l'application de l'exonération et de la décote serait supprimée.

Enfin, des mesures ont été proposées par le Gouvernement, de façon à apporter aux conditions d'imposition des plus-values les adaptations rendues nécessaires par certaines situations particulières et notamment en ce qui concerne les terrains faisant l'objet des compensations prévues par le nouvel article 20 du Code de l'Urbanisme, ceux apportés à des sociétés de construction ou ceux cédés en contrepartie de la remise ultérieure de constructions.

Au cours du débat qui s'est instauré sur ce point devant l'Assemblée Nationale, des critiques ont une fois de plus été adressées au système d'imposition des plus-values.

Quel que soit le bilan apparemment optimiste qu'on puisse nous présenter aujourd'hui, il n'est pas contestable que la création de cet impôt a contribué largement à l'enchérissement des terrains à bâtir, alors qu'il avait pour objet de les faire baisser. Certes, dans certains cas particuliers, des spéculations scandaleuses ont été empêchées, mais sur le plan plus général du prix des terrains l'imposition des plus-values est un échec patent.

Il n'est en outre même pas certain que ce système ait apporté au budget de l'Etat une contribution appréciable, étant donné les multiples contrôles et vérifications qu'il implique. C'est le type de l'impôt qui se dévore lui-même.

A partir du moment où les bases mêmes de l'imposition étaient contestées, des doutes ont été émis à l'Assemblée Nationale quant à l'efficacité de la mesure qui consistait à accorder, pendant deux ans, une atténuation de l'imposition de façon à inciter les propriétaires à vendre leurs terrains à bâtir avant le terme fixé pour l'entrée en vigueur des mesures d'aggravation.

C'est ce qui explique la position prise par nos collègues députés. Ils ont accepté l'atténuation de l'imposition mais refusé son aggravation dans l'avenir, de même que la suppression de l'exonération et de la décote. Le texte qui nous est soumis est donc relativement simple puisqu'il ne comprend plus que deux paliers :

- 40 % et 60 %, selon les distinctions ci-dessus évoquées, pour les aliénations intervenues en 1966, 1967 et 1968 ;
- 45 % et 65 % pour celles intervenues en 1969.

L'exonération et la décote sont maintenues, mais elles ne sont plus 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 précède celle de la cession, ceci pour éviter la division excessive de parcelles dans le seul but de rester au-dessous du minimum imposé.

III. — CRITIQUES DU SYSTÈME PROPOSÉ PAR LE GOUVERNEMENT ET L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Votre Commission a étudié avec un soin extrême les dispositions qui nous sont soumises et force lui est de constater qu'elles appellent des critiques tant sur les plans économique, financier et social que du point de vue d'une saine gestion des affaires communales.

A. — *Plan économique.*

A notre avis, les effets du texte risquent d'être fâcheux sur le plan économique. En faisant peser tout le poids des équipements sur les constructions neuves, la taxe d'équipement et plus tard la taxe d'urbanisation ne peuvent qu'entraîner une hausse du coût de la construction et partant une augmentation des loyers.

Or, ce n'est un secret pour personne, puisqu'on l'affirme dans les milieux les plus officiels, la construction connaît depuis deux ans une crise dont les conséquences sont alarmantes. Ce n'est guère le moment d'aggraver les charges qui pèsent sur elle. Le prix d'achat des logements neufs est déjà trop élevé et leur loyer trop lourd. Ainsi, comme le soulignait si pertinemment M. Claudius-Petit à la tribune de l'Assemblée Nationale, la disparité choquante qui existe entre les loyers anciens légalement tarifés et les loyers libres va encore être accentuée, alors que le désir maintes fois exprimé des ministres successifs chargés du logement est de réaliser progressivement l'unité du marché locatif.

Il n'est pas admissible que la « rente de situation » dont bénéficient les locataires de locaux anciens soit non seulement maintenue, mais encore améliorée. Quant à la rénovation urbaine, si nécessaire et si difficile à réaliser, autant renoncer à l'espérer dès l'instant où le poids de la fiscalité instituée reposera sur les acquéreurs ou locataires de nouveaux locaux.

L'équipement d'une ville est l'affaire de tous les citoyens car il profite à tous : propriétaires de locaux anciens ou nouveaux, de terrains, locataires, commerçants.

B. — *Plan financier.*

Sur le plan financier, il faut noter que la taxe d'équipement dans le texte du Gouvernement ne sera perçue qu'une fois. Or, la mise en place d'équipements collectifs nécessite une rigoureuse programmation, ce qui suppose l'établissement de prévisions financières fixant le montant annuel des dépenses d'amortissement à effectuer, pour couvrir les emprunts contractés.

Afin d'y faire face, il est évident que l'on ne peut pas se contenter de rentrées d'argent problématiques n'arrivant que par « bouffées » et seulement lorsque des immeubles neufs sont édifiés. Et si, d'aventure, il n'y a pas de constructions neuves pendant quelque temps ? Faudra-t-il arrêter les travaux d'équipement et ne plus payer les entrepreneurs ?

Un budget annuel équilibré grâce à des ressources annuelles régulières est indispensable aux administrateurs locaux pour leur permettre d'apprécier la nature et l'importance des programmes d'équipement qu'ils pourront mettre en œuvre.

C. — *Plan social.*

Une fois de plus, la charge fiscale va reposer sur la catégorie de citoyens la plus défavorisée et la plus digne de la sollicitude des pouvoirs publics : l'immense cohorte des sans-logis et des mal-logés.

Chacun d'entre nous connaît les difficultés considérables auxquelles se heurtent les jeunes ménages animés par le plus louable des désirs, qui est aussi le premier besoin : celui de se procurer un toit. Et c'est pratiquement à eux seuls que le législateur va s'adresser pour trouver les ressources nécessaires à l'équipement des communes ! Sur le plan social, n'est-ce pas une réelle injustice ?

D. — *Administration communale.*

Du point de vue de l'administration communale, les dispositions qui nous sont soumises appellent également des réserves, car elles sont de nature à rompre l'unité de la cité. Nous l'avons déjà sou-

ligné à plusieurs reprises, les dépenses d'équipement profitent à tous, directement ou indirectement. Il serait normal que tous participent à leur financement.

La pose d'un réseau moderne d'égouts ou de canalisations importantes d'amenée d'eau potable, la rénovation de l'éclairage public, la construction d'écoles ne profitent pas toujours uniquement aux occupants des immeubles neufs, dont la construction a seulement fait ressortir le besoin d'équipements collectifs nouveaux. Le collège technique dont l'édification a été rendue indispensable par l'accroissement de la population ne sera pas exclusivement fréquenté par les enfants des familles habitant les immeubles neufs.

Le problème se pose en termes identiques en ce qui concerne les piscines, les stades, les hôpitaux, les espaces verts, etc.

La construction d'immeubles neufs n'est donc que l'élément déclenchant d'une prise de conscience de la nécessité de rénover un équipement devenu insuffisant, c'est-à-dire un effet et non la cause de cette insuffisance.

IV. — PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION

Un système de financement nouveau suggéré par votre rapporteur aurait pu être conçu à l'effet de procurer aux communes des ressources régulières par le moyen d'un impôt annuel frappant tous les bénéficiaires des équipements collectifs, à l'instar de la taxe spéciale d'équipement instituée par la loi n° 61-845 du 2 août 1961 pour couvrir les dépenses d'équipement du district de Paris.

Mais il se serait heurté à des objections que nous résumons ci-dessous en les réfutant :

1° *Ce système aurait débordé largement le cadre tracé par le Gouvernement et l'Assemblée Nationale.* — La taxe locale d'équipement n'est pas destinée à mettre en place un système de financement total des équipements urbains, contrairement à ce que l'intitulé du titre IV pourrait laisser croire. L'objet est beaucoup plus limité puisqu'il s'agit uniquement de légaliser la pratique jugée à bon droit immorale et anarchique des participations imposées par la collectivité aux constructeurs.

A cette objection, on peut répondre que le fait de régulariser et de légaliser un système jugé défectueux ne donne aucune solution au problème de fond posé par le financement des équipements locaux. Il ne change rien à l'injustice créée par la situation actuelle qui fait reposer sur les seuls acquéreurs de logements la totalité dudit financement, alors que tous les habitants d'une commune bénéficient directement ou indirectement des équipements nouveaux.

Il en ira de même en 1970 lorsque la taxe d'urbanisation remplacera la taxe d'équipement car le problème ne sera pas réglé, mais seulement déplacé. La charge reposera sur les propriétaires de terrains à bâtir, c'est-à-dire finalement encore sur les acquéreurs. Il est, en effet, certain que, dans une économie caractérisée par la pénurie de terrains à bâtir, les propriétaires desdits terrains qui se décideront à vendre chercheront à incorporer dans le prix de vente une large part des taxes payées.

2° *Ce sont les constructions neuves qui obligent les communes à réaliser de nouveaux équipements.* — Cet argument n'est pas toujours valable, car, si l'implantation de nouveaux immeubles place les communes dans l'obligation de procéder à la rénovation des équipements collectifs, c'est bien parce que ces équipements étaient insuffisants ou mal adaptés aux besoins d'une cité moderne.

Le problème préexiste donc ; l'édification de bâtiments nouveaux n'a pour effet que d'en montrer la réalité.

Il faut s'attaquer à la cause et non pallier momentanément l'un des effets.

3° *La réforme envisagée des finances locales détruira les bases sur lesquelles reposerait le système envisagé.* — Cette objection semble plus sérieuse que les précédentes. Elle méconnaît cependant une vérité d'évidence : aussi longtemps qu'un système fiscal fonctionne, les éventuelles réformes que l'on peut y apporter ne l'empêchent pas de s'appliquer et d'apporter à l'Etat ou aux collectivités des recettes sûres qui entrent journellement dans les caisses.

Si la réforme des finances locales est adoptée, quelques aménagements du système de financement élargi se seraient peut-être révélés nécessaires, mais cela n'aurait en rien entravé la marche régulière de l'institution.

Cette affirmation est d'autant plus vraie que le projet aurait pu reprendre, en l'étendant à l'ensemble du pays, le mode de financement des travaux entrepris par le district de Paris. On se souvient qu'a été instituée par la loi du 2 août 1961 une taxe spéciale d'équipement basée sur les quatre nouvelles taxes prévues par l'ordonnance du 7 janvier 1959 et que la réforme envisagée par le projet de loi n° 374 (Assemblée Nationale) a pour objet de mettre en œuvre, savoir :

- taxe foncière des propriétés bâties ;
- taxe foncière des propriétés non bâties ;
- taxe d'habitation ;
- taxe professionnelle.

4° Puisque tous les contribuables seraient appelés à participer aux équipements, il deviendrait inutile de créer une taxe nouvelle, autant agir par la voie de l'augmentation des centimes.

Cette conception est erronée, car les centimes sont en principe destinés à alimenter la section ordinaire du budget de la commune. Au contraire, les recettes provenant de la taxe d'équipement seraient affectées à la section extraordinaire et concourraient donc bien à l'équipement. La taxe aurait ainsi le caractère de remboursement d'un service rendu et ne pourrait donc pas être assimilée à un impôt dans la conception classique du terme.

Psychologiquement, cette distinction aurait une grosse importance, car les citoyens d'une commune acceptent plus volontiers de verser leur contribution à des équipements collectifs dont ils profitent que de payer, par la voie de la majoration des centimes, des impôts majorés destinés à grossir les recettes du budget de fonctionnement.

Les centimes, de surcroît, sont payés par tous les contribuables, qu'ils soient assujettis à la taxe foncière des propriétés non bâties, à celle des propriétés bâties, à la taxe d'habitation ou à la taxe professionnelle. Or, il n'y a pas de raison pour que contribuent aux charges d'équipement les assujettis à la taxe foncière des propriétés non bâties et non bâtissables. Pour conserver un caractère d'incitation à la vente de terrains à bâtir, la taxe d'équipement, dans ce système, aurait été modulée, de façon à exonérer ces derniers redevables, mais à frapper en revanche, à un taux élevé, les propriétaires de terrains non bâtis et à bâtir.

5° *Les dispositions nouvelles ne vont pas accroître les charges pesant sur la construction. — Elles n'ont pour effet que de régler les pratiques actuelles et n'innovent en rien.*

C'est bien justement le reproche essentiel que l'on peut leur adresser de maintenir une fiscalité qui, l'expérience l'a montré, pèse abusivement sur le coût de la construction.

Se heurtant à toutes ces objections, votre Commission n'a pas cru devoir bouleverser le système du financement mis en place par le Gouvernement et l'Assemblée Nationale. Elle a accepté, après mûre réflexion et non sans hésitation, la création de la taxe d'urbanisation et de la taxe locale d'équipement. Elle s'est efforcée cependant d'améliorer les dispositions proposées en les simplifiant, en évitant la superposition des impôts, en donnant à la taxe d'urbanisation une valeur certaine d'incitation à la vente des terrains à bâtir et en allégeant dans toute la mesure du possible le poids de la fiscalité pesant sur la construction.

Les différents amendements qu'elle a adoptés à cet effet seront explicités à l'occasion de l'examen des articles ci-après.

EXAMEN DES ARTICLES

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>(Rappel des principales dispositions actuellement en vigueur concernant les plans d'urbanisme. — Décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958.)</p> <p>(Art. 1^{er}, décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958.)</p> <p>Le plan d'urbanisme directeur trace le cadre général de l'aménagement et en fixe les éléments essentiels. Il peut être complété au fur et à mesure des besoins par des plans d'urbanisme de détail portant sur certains secteurs ou quartiers. (Décret n° 62-460 du 13 avril 1962.) « Les plans sommaires d'urbanisme comportent la répartition du sol en zones suivant leur mode d'utilisation. »</p> <p>Les plans d'urbanisme directeurs ou de détail s'appliquent soit à des communes, soit à des parties de communes, soit à des ensembles de communes ou de parties de communes que réunissent des intérêts communs.</p> <p>Lorsqu'ils s'appliquent à des ensembles de communes ou de parties de communes, ces ensembles sont constitués en groupements d'urbanisme dans les conditions fixées à l'article 7 ci-après.</p>	<p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p>Des prévisions et des règles d'urbanisme.</p> <p style="text-align: center;">Article premier.</p> <p>Il est inséré au Livre I^{er} du Code de l'urbanisme et de l'habitation un titre II ainsi rédigé :</p> <p style="text-align: center;">« Titre II. — Des prévisions et règles d'urbanisme.</p> <p style="text-align: center;">« 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.</p> <p style="text-align: center;">« Schémas et plans peuvent concerner des communes ou des parties ou ensembles de communes.</p>	<p style="text-align: center;">TITRE PREMIER</p> <p>Des prévisions et des règles d'urbanisme.</p> <p style="text-align: center;">Article premier.</p> <p style="text-align: center;">Conforme.</p> <p style="text-align: center;">« Titre II. — Des prévisions et règles d'urbanisme.</p> <p style="text-align: center;">Art. 11. — Conforme.</p> <p style="text-align: center;">Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">« Titre II. — Des prévisions et règles d'urbanisme.</p> <p style="text-align: center;">Art. 11. — Conforme.</p>

Texte en vigueur.

(Art. 6, décret n° 58-1463
du 31 décembre 1958.)

Sont tenus d'avoir des plans d'urbanisme directeurs ou de détail :

1° Les groupements d'urbanisme ;

2° Les communes de 10.000 habitants et au-dessus ;

3° Les communes qui ont subi des destructions importantes par suite de faits de guerre, d'incendie, d'inondation ou de tout autre cataclysme ;

4° Les communes soumises au régime des stations classées ;

5° Les communes dans lesquelles les conditions d'utilisation du sol sont susceptibles d'être profondément modifiées par la création d'un ouvrage important, tel qu'un dispositif d'accès à une autoroute, un barrage hydro-électrique, un équipement de remontée mécanique, un établissement industriel de grande ampleur ;

6° Les communes dans lesquelles l'établissement de ces plans se justifie soit par l'accroissement démographique, soit par le caractère pittoresque, artistique ou historique des lieux.

Des plans sommaires d'urbanisme peuvent être établis dans les autres communes sur l'initiative du préfet, après avis du conseil municipal. (Décret n° 64-1171 du 21 novembre 1964.)

Texte du projet de loi.

« 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, soit un plan d'occupation des sols, soit l'un et l'autre.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Les communes désignées...

... 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.

Propositions
de la Commission.

Observations. — Cet article tend à insérer dans le Livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation un titre II définissant les cadres et les moyens de la planification urbaine. Ce titre comprend 13 articles (art. 11 à 24).

L'article 11 donne une définition générale des deux nouveaux documents qui serviront de base à cette planification et qui sont destinés à remplacer les actuels plans d'urbanisme : d'une part, les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme ; d'autre part, les plans d'occupation des sols. Leur champ géographique s'étendra, comme c'est le cas actuellement pour les plans d'urbanisme, soit au périmètre d'une commune, soit à une partie de commune, soit encore à un ensemble de communes.

Dans son troisième alinéa, l'article 11 détermine les communes qui seront tenues de posséder ces documents. Cette détermination sera faite dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article 24 nouveau. Le projet de loi distinguait trois catégories différentes de communes : celles qui doivent avoir un schéma directeur, mais pas obligatoirement un plan d'occupation des sols ; celles qui doivent avoir un plan d'occupation des sols, sans être obligées d'avoir en même temps un schéma directeur ; enfin, celles qui doivent avoir les deux.

L'Assemblée Nationale a réduit à deux ces trois catégories de communes par un amendement proposé par la Commission de la Production saisie pour avis :

- celles qui devront avoir à la fois un plan d'occupation des sols et un schéma directeur ;
- celles qui devront avoir seulement un plan d'occupation des sols.

Cet amendement a paru justifié à votre Commission : une commune ne peut avoir un schéma directeur sans avoir également un plan d'occupation des sols, qui en est le prolongement concret, alors qu'elle peut très bien avoir simplement un plan d'occupation des sols si son importance ou ses perspectives d'extension ne justifient pas l'élaboration d'un schéma directeur.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification. Sa seule préoccupation a été d'essayer de savoir quelles seraient les communes astreintes par le futur décret à avoir l'un ou l'autre des documents d'urbanisme, ou les deux.

Lors de l'exposé auquel il a procédé devant les Commissions des Lois et des Affaires économiques réunies pour l'entendre, M. le Ministre de l'Équipement et du Logement a précisé que le plan d'occupation des sols serait exigé des communes dépassant une population de 10.000 habitants, alors que les schémas directeurs ne seraient obligatoires que pour les communes de plus de 50.000 habitants, mais il a laissé entendre qu'une certaine souplesse serait prévue de façon à ce que, dans le cas où l'intérêt de l'agglomération l'exigerait, on puisse descendre au-dessous de l'un ou l'autre de ces seuils.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 2 à 5-1 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958.)			
Art. 2.			
Le plan d'urbanisme directeur comporte :	« 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.	Art. 12. — Conforme.	Art. 12. — Conforme.
D'une part,	« Ils déterminent, en particulier, compte tenu des relations entre ces agglomérations et les régions avoisinantes et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine et le maintien d'activités et d'exploitations agricoles et la conservation de massifs boisés, 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.	Ils déterminent, ...	<i>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 reste de l'alinéa sans changement).</i>
La répartition du sol en zones suivant leur affectation ;			
Le tracé des principales voies de grande circulation à conserver, à modifier ou à créer avec leur largeur et leurs caractéristiques ;			
Les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces libres ;			
L'indication des espaces boisés à maintenir ou à créer ;			
Les avant-projets directeurs d'alimentation en eau et d'assainissement ;			
D'autre part,			
(Décret n° 62-460 du 13 avril 1962.) « Un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol justifiées par		... entre l'extension urbaine et l'exercice d'activités et d'exploitations agricoles et la conservation de massifs boisés et des sites naturels, la destination générale...	
		... les zones préférentielles d'extension et de rénovation.	

Texte en vigueur.

le caractère de la région ou de l'agglomération ou les nécessités générales ou locales, ainsi que par les nécessités de la protection civile ou du fonctionnement des services publics. »

Ces servitudes peuvent, le cas échéant, comporter l'interdiction de construire.

Le règlement peut, dans certaines zones, interdire ou réglementer l'installation ou l'exploitation de nouveaux établissements industriels et l'extension des établissements existants.

Il contient l'indication de celles de ses dispositions auxquelles il peut être dérogé par le préfet après avis de la commission départementale d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme directeur peut contenir l'indication des parties du territoire dans lesquelles seront établis des plans d'urbanisme de détail.

Art. 3.

« Le plan d'urbanisme de détail détermine, en fonction des nécessités propres aux secteurs ou quartiers intéressés :

« Les modes particuliers d'utilisation du sol.

« Le tracé des voies principales ou secondaires, à l'exclusion des voies ne devant servir qu'à la desserte des immeubles.

« Les emplacements réservés aux secteurs publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces libres.

Texte du projet de loi.

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

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Conforme.

**Propositions
de la Commission.**

Conforme.

« Les schémas directeurs et les schémas de secteurs d'aménagement et d'urbanisme 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. Ces programmes et les décisions administratives les concernant doivent être compatibles avec les dispositions de ces schémas. »

Texte en vigueur.

« Les règles et servitudes de constructions justifiées par le caractère des lieux ou les nécessités du fonctionnement des services publics. »

Il comprend :

Un avant-projet d'alimentation en eau potable et d'assainissement du quartier ou du secteur intéressé.

S'il y a lieu, l'ordre d'urgence des opérations prévues audit plan.

Il peut, le cas échéant, comporter des dispositions qui modifient celles du plan d'urbanisme directeur lorsque ces dispositions n'affectent que les secteurs ou quartiers considérés.

Le plan de détail peut déterminer les conditions d'occupation du sol de façon aussi précise que cela est nécessaire, en particulier pour les quartiers à rénover. (Décret n° 62-460 du 13 avril 1962.)

Art. 4.

Les plans d'urbanisme directeurs ou de détail peuvent contenir l'indication :

Des périmètres à l'intérieur desquels les nécessités de l'urbanisation ou de la rénovation exigent que l'implantation et le volume des constructions soient fixés sur la base d'un plan déterminé ;

Des périmètres à l'intérieur desquels un remembrement obligatoire peut être prescrit en application de l'article 74 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la Commission.**

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la Commission.**

Des secteurs dans lesquels les collectivités publiques et les établissements publics seront autorisés à acquérir, et à défaut d'accord amiable à exproprier des immeubles, en vue :

1° De la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation avec leurs installations ou de la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie ;

2° De l'aménagement progressif suivant des plans d'ensemble des zones affectées à l'habitation ou à l'industrie.

En aucun cas, une réserve de terrain ne peut être instituée en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation.

Art. 5.

Le plan d'urbanisme directeur d'un groupement d'urbanisme tient lieu de plan d'urbanisme directeur pour les communes de ce groupement, et notamment pour celles d'entre elles qui forment une agglomération urbaine.

Toutefois, en considération de la nature de l'étude et des nécessités d'aménagement propres notamment aux communes les plus importantes du groupement, des plans d'urbanisme directeurs complémentaires pourront être établis pour ces communes.

Art. 5-1.

Le plan sommaire d'urbanisme délimite le ou les périmètres à l'extérieur du

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>ou desquels sont interdits les lotissements à usage d'habitation et les constructions autres que celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation d'industries non admises à l'intérieur du périmètre ou qui constituent des équipements d'intérêt général.</p>			
<p>Il fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol à l'intérieur du périmètre ainsi que les conditions dans lesquelles il peut être dérogé, sur les grandes parcelles, aux interdictions ci-dessus définies en faveur de maisons de campagne non utilisées pour la résidence permanente. (Décret n° 62-460 du 13 avril 1962.)</p>			
<p>(Art. 10 à 16-1 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 ; pour la région parisienne, voir les articles 35 à 39.)</p>			
<p>Art. 10. — <i>Le plan d'urbanisme directeur</i> est, après consultation des collectivités intéressées, soumis à une conférence entre services intéressés.</p>	<p>« Les schémas directeurs et les schémas de secteur sont élaborés avec le concours des communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.</p>	<p>« 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.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>Il est ensuite rendu public soit par décision du préfet lorsque tous les services intéressés ont fait connaître leur accord, soit par décision du Ministre de la Construction dans les autres cas.</p>	<p>« Ils sont approuvés après consultation des mêmes communes ou établissements publics.</p>	<p>« Ils sont approuvés après délibération des organes compétents desdites communes ou établissements publics. Cette délibération est réputée prise sans observation, si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois. Ils sont tenus à la disposition du public.</p>	<p>« Ils sont approuvés après avis des conseils municipaux desdites communes ou des organes compétents desdits établissements publics. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois. »</p>

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

Art. 11. — Si les collectivités intéressées n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai de six mois, à dater du jour où la demande leur en est faite par le préfet, sur proposition du directeur départemental de la construction, elles sont réputées avoir consenti à ce que le plan directeur soit rendu public et soumis à l'enquête publique.

« 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 consultation du district de la région de Paris et des départements intéressés.

« Toutefois,...

« Toutefois,...

... est approuvé après consultation du conseil d'administration du district de la région parisienne et des conseils généraux des départements intéressés.

... 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.*

« Lorsqu'un quart au moins des communes intéressées, ou une ou plusieurs communes représentant plus du quart de la population totale du territoire concerné par le schéma directeur ou le schéma de secteur font connaître leur opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24, l'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat. Il en est de même lorsqu'un ou des établissements publics mentionnés à l'alinéa 4 ci-dessus représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné font connaître leur opposition dans les mêmes conditions.

« *L'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat quant au moins un quart des conseils municipaux ou conseils généraux 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 avis défavorable. Il en est de même lorsque les organes compétents d'un ou plusieurs établissements publics mentionnés à l'alinéa 4 ci-dessus représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, ou le conseil d'administration du district de la région parisienne, font connaître leur avis défavorable.* »

Art 12. — Le plan d'urbanisme est soumis à une enquête publique dans les formes prévues en matière d'expropriation.

Mis en possession du dossier du plan d'urbanisme et des résultats de l'enquête et de la conférence entre services intéressés, le conseil du district urbain, le comité du syndicat, ou le conseil municipal inté-

Texte en vigueur.

ressé et le conseil général si le projet comporte des dispositions intéressant le département, délibèrent sur les dispositions du plan d'urbanisme directeur.

Après avis de la commission départementale d'urbanisme et s'il s'agit d'un territoire de 100.000 habitants, après avis (*Décret n° 60-34 du 9 janvier 1960*) de la commission nationale des plans d'urbanisme, le plan d'urbanisme directeur est soumis à approbation.

Art 13. — L'approbation des plans d'urbanisme est prononcée :

Par le préfet, lorsque le plan d'urbanisme intéresse une commune ou un ensemble de communes comptant moins de 50.000 habitants et qu'en outre les conclusions du rapport d'enquêtes, les avis des services intéressés et des collectivités publiques ne sont pas défavorables.

L'arrêté du préfet peut contenir la déclaration d'utilité publique de toutes ou de certaines des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan, à l'exception de celles dont l'utilité publique doit être déclarée par décret en Conseil d'Etat en vertu du règlement d'administration publique pris en application de l'article 2 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par décret en Conseil d'Etat dans les autres cas.

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la Commission.**

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la Commission.**

Ce décret peut contenir la déclaration d'utilité publique de toutes ou de certaines des opérations, acquisitions ou expropriations prévues audit plan d'urbanisme.

Art 14. — Le Ministre de la Construction peut, en raison de l'urgence de l'aménagement de certaines parties du territoire considéré, décider que le plan directeur sera publié et approuvé par parties.

Art. 16. — *Le plan d'urbanisme de détail* est soumis, après avis du conseil municipal ou des conseils municipaux intéressés, à l'avis des services intéressés et à une enquête publique dans les formes prévues en matière d'expropriation.

Il est approuvé :

Par le préfet, quel que soit le chiffre de la population de la ou des communes intéressées, lorsque les conclusions du rapport d'enquête, l'avis des services et des collectivités publiques intéressés ne sont pas défavorables ;

Par décret en Conseil d'Etat :

Dans le cas où les conditions énoncées à l'alinéa précédent ne sont pas réunies ;

Dans le cas où il contient des dispositions qui modifient les opérations de voirie comprises dans un plan d'urbanisme directeur d'une commune ou d'un ensemble de communes comptant au moins 50.000 habitants.

Texte en vigueur.

L'acte d'approbation peut, dans les conditions prévues à l'article 13 ci-dessus, contenir la déclaration d'utilité publique de toutes ou de certaines des opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan.

En cas d'urgence, il peut être approuvé quel que soit le stade de la procédure d'instruction du plan d'urbanisme directeur qu'il complète.

Si le plan d'urbanisme de détail contient, en application de l'article 3 ci-dessus, des modifications aux dispositions du plan d'urbanisme directeur, le préfet doit, si l'approbation du plan d'urbanisme directeur ne relève pas de sa compétence, prendre l'accord du Ministre de la Construction et du Ministre de l'Intérieur sur ces modifications.

Art. 16-1. — Le plan sommaire d'urbanisme est soumis, après avis du conseil municipal et consultation de la commission départementale d'urbanisme, à une enquête publique dans les formes prévues en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il est approuvé :

Par arrêté préfectoral lorsque l'avis du conseil municipal n'est pas défavorable ;

Par arrêté conjoint du Ministre de la Construction et du Ministre de l'Intérieur dans le cas contraire. (*Décret n° 62-460 du 13 avril 1962.*)

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la Commission.**

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 26 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958.)	« Les schémas directeurs et les schémas de secteurs d'aménagement et d'urbanisme définissent le cadre dans lequel s'exercent les initiatives publiques et privées. Ils orientent et coordonnent, dans le cadre du plan de développement économique et social, les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics. Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions.	« Les schémas directeurs... ... Ils orientent et coordonnent les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics, établis dans le cadre du plan de développement économique et social. Les programmes et les décisions... ... dispositions.	<i>Supprimé.</i> (Cf. ci-dessus page 57.)
(Art. 32 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958.)	Les travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et les concessionnaires de services publics et pour lesquels il n'est pas exigé le permis de construire ne peuvent être entrepris que si les projets d'exécution de ces travaux sont revêtus d'un visa constatant leur compatibilité avec le plan d'urbanisme. Ce visa est délivré par l'autorité compétente pour approuver les projets.		<i>« Les schémas directeurs et les schémas de secteurs approuvés sont tenus à la disposition du public. »</i>

Observations. — Cet article traite plus particulièrement des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme. On serait tenté de mettre en parallèle les actuels plans d'urbanisme et les schémas directeurs institués par le projet de loi. En réalité, les schémas directeurs constituent une catégorie de documents d'urbanisme entièrement nouvelle. Le premier alinéa précise qu'ils fixent les

orientations fondamentales des territoires intéressés, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations. Ainsi se trouve marqué le caractère entièrement original des schémas : faire apparaître les étapes de l'évolution de l'urbanisation, non seulement dans l'espace, mais aussi dans le temps.

Le deuxième alinéa précise les éléments que contiendra le schéma directeur :

- la définition générale des sols ;
- le tracé des grands équipements d'infrastructure ;
- l'organisation générale des transports ;
- la localisation des services et activités importants ;
- les zones préférentielles d'extension.

Cette énumération — qui n'est pas limitative — montre bien que le schéma directeur se bornera à rassembler les choix fondamentaux qui serviront de base au développement de l'agglomération. Ces choix doivent tenir compte d'un certain nombre d'éléments :

- relations entre les agglomérations et les régions avoisinantes ;
- équilibre souhaitable entre l'extension urbaine, d'une part, et, d'autre part, le maintien d'activités agricoles et la conservation des massifs boisés.

L'Assemblée Nationale a apporté quelques précisions à ce sujet. Elle a remplacé l'expression « maintien d'activités agricoles » par celle d' « exercice d'activités agricoles », pour que soit bien marquée la nécessité de faciliter et même d'étendre ces activités. D'autre part, elle a ajouté la conservation des sites naturels parmi les nécessités dont les schémas directeurs doivent tenir compte.

Enfin, elle a précisé que les schémas doivent déterminer non seulement les zones d'extension urbaine, mais aussi les zones de rénovation.

A cet alinéa, votre Commission vous propose une simple modification de forme.

Le troisième alinéa de l'article précise que les schémas généraux pourront être complétés par des schémas de secteurs. Cette disposition apparaît particulièrement utile, surtout dans les grandes agglomérations.

Le quatrième alinéa traite, ainsi que les trois suivants, du mode d'élaboration des schémas. Le texte adopté par l'Assemblée Nationale diffère sur ce point assez sensiblement du projet initial qui prévoyait la procédure suivante :

- élaboration par les services de l'Etat avec le concours des communes intéressées ou des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ;
- approbation après *consultation* des mêmes collectivités ou organismes. Il est permis de penser que l'autorité compétente pour approuver, dont la détermination est du domaine réglementaire, sera le préfet actuellement compétent pour approuver les plans d'urbanisme ;
- une procédure particulière était prévue pour le schéma directeur de la région parisienne qui comprend outre les cinq nouveaux départements issus de ceux de la Seine et de Seine-et-Oise, la ville de Paris et le département de Seine-et-Marne. Doivent être consultés non seulement le district de la région parisienne, mais également les départements intéressés.

L'Assemblée Nationale a examiné ce texte avec attention et a estimé qu'il n'établissait pas une collaboration suffisante entre les services de l'Etat et les collectivités locales, aussi bien au niveau de l'élaboration qu'à celui de l'approbation. Au premier stade, elle a établi le principe d'une élaboration *conjointe*. Ainsi, dès le départ, le plan sera le fruit d'un dialogue entre partenaires égaux ; au stade de l'approbation du plan, le terme « *consultation* » a été remplacé par le terme « *délibération* ».

Certes, cette modification n'a aucune véritable portée juridique. On ne voit pas quelle forme la consultation d'une commune pourrait prendre si ce n'est celle d'une délibération. D'autre part, la délibération ainsi prise ne lie pas l'autorité compétente pour approuver le schéma directeur, pas plus qu'actuellement la consultation donnée (sous forme de délibération) par une commune sur un plan d'urbanisme directeur ne lie l'autorité qui approuve le plan. Le seul intérêt de la modification apportée est de marquer plus nettement que le texte initial l'esprit de collaboration très étroite qui doit présider à la confection des schémas.

De plus, l'Assemblée Nationale a prévu une procédure d'arbitrage entre l'autorité administrative et les collectivités locales au cas où une opposition suffisamment importante se ferait jour contre le schéma directeur. Au cas où un quart des communes intéressées ou un quart au moins des populations intéressées manifestent leur opposition, l'approbation est donnée non plus par le préfet, mais par un décret en Conseil d'Etat.

En ce qui concerne la région parisienne, l'Assemblée Nationale a tenu à préciser que la consultation prévue devait être demandée au conseil d'administration du District d'une part, et aux conseils généraux des départements intéressés d'autre part.

Le septième et dernier alinéa de l'article précise les effets des schémas directeurs. Le schéma directeur n'a pas d'effets juridiques à l'égard des tiers. C'est pourquoi il ne fait pas l'objet d'une enquête publique. Le projet de loi lui attribue deux sortes d'effets :

- il définit le cadre dans lequel s'exercent les initiatives publiques et privées ;
- il y a une incidence sur les programmes de l'Etat et des collectivités locales : d'une part, il les oriente et les coordonne ; d'autre part, il s'impose à eux car ceux-ci doivent être compatibles avec lui.

Votre Commission vous propose plusieurs amendements à cet article : outre l'amendement de forme apporté au deuxième alinéa, dont on a déjà parlé, elle vous propose de substituer aux mots : « délibération », le mot : « avis » partout où il figure, c'est-à-dire dans les cinquième, sixième et septième alinéas. Tout en approuvant l'intention poursuivie par nos collègues députés, votre Commission a estimé que le mot : « délibération », s'il précise la forme prise par la consultation, n'en définit pas le contenu alors que l'avis — qui prendra forcément la forme d'une délibération — implique que la commune formulera non seulement un jugement favorable ou défavorable, mais encore présentera des observations, ce que le texte actuel ne dit que d'une façon détournée. Ainsi s'explique la modification de forme présentée en complément de l'emploi du mot « avis » au cinquième alinéa.

Votre Commission vous propose, d'autre part, d'assimiler, plus que ne le fait le texte actuel, le régime de l'approbation du schéma directeur de la région parisienne au régime de droit commun prévu par le projet de loi.

Elle vous propose également de modifier la place du dernier alinéa et de le placer *in fine* des alinéas se rapportant au contenu du schéma, tout en supprimant sa première phrase. Celle-ci paraît sans signification puisque, comme on l'a dit, le schéma n'a aucun effet à l'égard des tiers.

De même, elle vous propose de placer les dispositions relatives à la mise à la disposition du public des schémas à la fin de l'article, où elles ont mieux leur place.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 5-2 du décret n° 58-1462 du 31 décembre 1958).			
Les possibilités maximum d'occupation du sol peuvent, dans certains secteurs d'un territoire faisant l'objet d'un plan d'urbanisme, être fixées à l'aide de deux coefficients :	« Art. 13. — Les plans d'occupation de sols fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent comporter l'interdiction de construire. En particulier :	Art. 13. — Les plans d'occupation des sols...	« Art. 13. — Les plans... sols, pouvant notamment comporter...
a) Le coefficient d'emprise, qui est égal au rapport de la surface de terrain occupé par la construction à la surface de la parcelle ;	« 1° Ils délimitent des zones d'affectation des sols, selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui doivent y être exercées ;	« 1° Ils délimitent des zones d'affectation des sols, selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui doivent y être exercées, en prenant en considération l'existence de zones de terrains particulièrement fertiles ou produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants. Il en sera de même pour les autorisations de constructions industrielles hors des zones couvertes par des plans ;	« 1° Ils délimitent les 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.
b) Le coefficient d'utilisation, qui est défini soit par le rapport de la surface cumulée des planchers, comptée hors œuvre, à la	« 2° Ils fixent pour chaque zone d'affectation, ou chaque partie de zone, compte tenu notamment de la capacité des équipements	2° Conforme.	« 2° Ils fixent, pour chaque zone d'affectation ou chaque partie de zone, en fonction de la capacité maximale des équipements

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
surface de la parcelle, soit par le rapport du volume des bâtiments à la surface de la parcelle (<i>décret.n° 62-460 du 13 avril 1962</i>).	collectifs existants ou en cours de réalisation, un coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction qui y est admise ;		collectifs existants, en cours de réalisation ou dont le renforcement ou l'extension sont prévus, et sous réserve de prescriptions d'urbanisme et de considérations d'architecture et d'esthétique, un coefficient ou des coefficients successifs d'occupation du sol déterminant la densité de construction qui y est ou y sera admise. »
	« 3° Ils précisent le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;	3° Conforme.	3° Conforme.
		3° bis Ils délimitent les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ;	3° bis Ils déterminent les quartiers,...
	« 4° Ils fixent les emplacements réservés aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces libres ;	4° Conforme.	4° Ils fixent... ... réservés aux voies et ouvrages...
	« 5° Ils définissent les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.	5° Ils définissent...	... espaces verts ;
	« Les règles mentionnées au 5° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.	... des constructions, leur destination, leur nature, ...	5° Conforme.
	« Les règles mentionnées au 5° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.	... leurs abords. Conforme.	Supprimé.
	« Les plans d'occupation des sols peuvent ne contenir qu'une partie des éléments énumérés dans le présent article.	Conforme.	Supprimé.

Observations. — Cet article traite du contenu et des effets de plan d'occupation des sols.

Les plans d'occupation des sols déterminent l'utilisation des sols. Ils en fixent les règles générales ainsi que les servitudes qui peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire. Contrairement aux schémas directeurs qui ne contiennent que des prévisions à long terme, les plans posent des règles dont les effets atteignent les particuliers. A ce point de vue comme, on le verra, en ce qui concerne la procédure d'élaboration, les plans d'occupation des sols s'apparentent aux actuels plans d'urbanisme. Mais ils s'en distinguent par la plus grande précision de leur contenu. Ils visent, pour reprendre une excellente expression employée par notre collègue député M. Bozzi dans son rapport à l'Assemblée Nationale, à établir « un droit des sols objectif et précis », en précisant les règles actuelles et en en posant de nouvelles. La délimitation de zones d'affectation constitue déjà l'un des objets des plans directeurs. Mais le projet de loi précise — ce qui est nouveau — les conditions dans lesquelles sera faite cette délimitation.

L'Assemblée Nationale a ajouté que cette délimitation des zones affectées à l'industrie, ainsi que les autorisations industrielles accordées en dehors de ces zones, devraient prendre en considération l'existence de terrains particulièrement fertiles. Votre Commission estime que cette adjonction se réfère à des notions trop vagues, et en même temps partielles. En outre, tous les éléments de cet ordre seront forcément pris en considération lors de l'élaboration des plans. Quant aux dispositions relatives aux autorisations industrielles qui pourraient être données en dehors de zones affectées à l'industrie, elles n'ont rien à voir avec le contenu des plans d'occupation des sols et n'ont donc pas leur place à cet article.

Les plans d'occupation des sols fixent, en outre, pour chaque zone, un coefficient d'urbanisation qui détermine la densité de construction admise. Si le principe de la fixation d'un tel coefficient n'est pas une nouveauté, sa généralisation constitue une innovation importante. Ainsi, les constructeurs d'immeubles connaîtront, d'une façon précise, les possibilités de construction d'un terrain donné.

Les plans fixent le tracé et les caractéristiques des voies de circulation, les emplacements réservés aux ouvrages publics. L'Assemblée Nationale a ajouté que les plans détermineraient également les quartiers à protéger ou à mettre en valeur. Mais, surtout,

ils définissent les règles concernant le droit de construire, c'est-à-dire les règles d'urbanisme *stricto sensu*.

L'une des dispositions essentielles de cet article est la possibilité prévue dans son septième alinéa de fixer, dans les règles d'urbanisme, un coefficient d'occupation du sol différent et celui qui figure dans le plan d'occupation des sols. Cette différence peut être due, soit à des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit à l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs. Cette possibilité est assortie, lorsqu'elle permet la construction d'un immeuble dépassant le coefficient initial, d'une obligation pour le constructeur de verser une participation financière, en paiement de ce dépassement (cf. art. 21 nouveau du Code de l'Urbanisme).

Votre Commission s'est étonnée que les auteurs du projet de loi, dont l'intention est de mettre fin au régime du coup par coup en matière d'urbanisme ainsi qu'au système des dérogations qui sévit actuellement, proposent d'institutionnaliser cette dérogation et même de la rendre payante, créant ainsi une sorte de commerce du droit de construire. Certes, il est précisé que cette dérogation ne peut intervenir que dans des conditions bien précises. Mais votre Commission pense que les éléments pris en considération pour dépasser le coefficient d'occupation du sol, devraient l'être plutôt pour l'établissement dudit coefficient, la modification dans le temps de la capacité des équipements entraînant une modification correspondante du coefficient pour la zone ou partie de zone concernée.

Etablir le coefficient en fonction de critères plus souples et corrélativement supprimer le système dérogatoire prévu par le projet de loi, telles sont les propositions que la Commission soumet à vos suffrages, propositions qui entraînent, d'une part, la modification du paragraphe 2° de l'article et, d'autre part, la suppression du septième alinéa. De plus, elle pense que la possibilité prévue au dernier alinéa de l'article de n'inclure qu'une partie des éléments contenus dans les plans, risque d'enlever à ces plans beaucoup de leur intérêt. C'est pourquoi elle vous propose sa suppression.

Votre Commission vous propose également quelques amendements de forme à l'alinéa premier et au paragraphe 3 bis de l'article. Elle considère, d'autre part, que l'expression « espaces verts » est plus précise que celle d'« espaces libres » et vous demande au paragraphe 4° de substituer la première à la seconde.

Enfin, au même paragraphe, il est souhaitable de préciser que les emplacements réservés par les plans aux ouvrages publics devront l'être aussi aux voies publiques.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

« Art. 14. — Les plans d'occupation des sols sont élaborés avec le concours des communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« Ils sont rendus publics après consultation desdites communes ou établissements publics.

« Ils sont ensuite approuvés après avoir été soumis à une enquête publique et après une nouvelle consultation des communes ou établissements publics mentionnés aux alinéas précédents.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

« 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...

... urbanisme.

Conforme.

« Ils sont ensuite approuvés après avoir été soumis à une enquête publique et après délibération des organes compétents des communes ou établissements publics mentionnés aux alinéas précédents. Si la délibération n'intervient pas dans un délai de trois mois, les communes sont réputées avoir approuvé les plans d'occupation des sols.

« Lorsqu'une commune fait connaître son opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24, l'approbation ne peut résulter que d'un arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur ou, s'il s'agit d'une commune de plus de 100.000 habitants, d'un décret en Conseil d'État.

« Lorsque plusieurs communes ou un établissement public groupant plusieurs communes font connaître leur opposition dans les

Propositions de la Commission.

Art. 14. — Conforme.

« Ils 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 un nouvel avis des conseils municipaux ou organes compétents susvisés. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois.

Les plans d'occupation des sols sont enfin approuvés par arrêté préfectoral.

Lorsqu'une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur avis défavorable, l'approbation ne peut résulter que d'un arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur. Si l'avis défa-

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	mêmes conditions, l'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat.	<p><i>vorable 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.</i></p> <p><i>Les plans d'occupation des sols approuvés sont tenus à la disposition du public.</i></p>

Observations. — Cet article traite des conditions d'élaboration des plans d'occupation des sols. A la suite des nombreuses modifications intervenues à l'Assemblée Nationale et qui avaient pour objet, d'une part, de substituer à la consultation des communes avant l'approbation des plans, la délibération de celles-ci et, d'autre part, de prévoir une procédure d'approbation spéciale en cas d'opposition d'une ou plusieurs collectivités, les différentes phases de l'élaboration des plans sont les suivantes :

- élaboration conjointe par les services de l'Etat et les communes intéressées ;
- consultation des communes sur le plan ;
- enquête publique ;
- délibération des communes intéressées sur le plan rendu public ;
- approbation du plan, donnée, en cas d'opposition d'une ou plusieurs communes, par arrêté conjoint du Ministre de l'Equipe-ment et du Logement, et, au cas où il s'agit d'une ou plusieurs communes groupant plus de 100.000 habitants, par décret en Conseil d'Etat.

A cet article, votre Commission vous propose plusieurs amendements. Elle vous suggère d'adopter une présentation de l'article conforme au déroulement chronologique des phases précédant l'approbation. En outre, elle vous demande d'apporter les modifications suivantes :

- préciser les conditions dans lesquelles interviendra la première consultation des collectivités, préalable à la publication. Il s'agit

- d'un avis donné dans la même forme que celui qui intervient après la publication et l'enquête publique ;
- prévoir que le document rendu public doit comporter en annexe le texte des avis donnés, afin d'assurer au public une information plus complète sur le plan. Une précision s'impose ici quant aux effets de cette publication. Il est stipulé à l'article 15 que le plan rendu public devient opposable aux tiers. Il résulte de cette disposition que le plan à l'état de projet devient, à la date du jour de la publication, un document ayant une valeur juridique certaine à l'égard des tiers : il s'agit du « plan rendu public », qui se transformera, au terme de la procédure, en « plan approuvé » ;
 - remplacer le mot « délibération » par le mot « avis », comme elle l'a proposé pour les schémas directeurs, dans le troisième alinéa, par ailleurs légèrement modifié dans la forme ;
 - abaisser à 50.000 habitants — au lieu de 100.000 — le seuil à partir duquel l'avis défavorable d'une ou plusieurs communes est subordonné à l'approbation d'un décret en Conseil d'Etat ;
 - améliorer la forme des deux derniers alinéas de l'article en les contractant en un seul ;
 - ajouter que les plans, comme les schémas directeurs, doivent être tenus à la disposition du public après leur approbation.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Mesures de sauvegarde antérieures à l'approbation des plans d'urbanisme. (Art. 17 à 25-1 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958.) <i>Art. 17.</i> — Les mesures de sauvegarde prévues à la présente section sont applicables pour les plans d'urbanisme directeurs à partir de la publication visée à l'article 8 ci-dessus jusqu'à la publication des actes d'approbation de ces plans. Pour les plans d'urbanisme de détail et sauf le cas où leur établissement est prévu dans le plan directeur d'urbanisme, le préfet fixe la date de mise en vigueur des mesures de</p>	<p>« <i>Art. 15.</i> — 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</p>	<p>« <i>Art. 15.</i> — Lorsque l'établissement...</p>	<p>« <i>Art. 15.</i> — Conforme.</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
sauvegarde. Dans tous les cas, ces mesures de sauvegarde s'appliquent jusqu'à l'approbation dudit plan d'urbanisme de détail.	du plan. En aucun cas le sursis à statuer ne peut excéder deux ans <i>sauf dans la région parisienne, définie comme à l'article 12 ci-dessus, où ce délai est porté à trois ans.</i>	...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. »
Art. 18. — Le permis de construire doit être demandé dans les conditions et sous les sanctions prévues au titre VII du livre I ^{er} du Code de l'urbanisme et de l'habitation, sous réserve des dispositions ci-après.	« 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.	Conforme.	Conforme.
Dans le cas où une construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'urbanisme, le préfet, par un arrêté motivé, notifié au pétitionnaire et au maire dans les délais et dans les conditions prévus à l'article 87 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, peut décider qu'il sera sursis à statuer sur la demande.	« Si l'approbation du projet de plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, ou à compter du jour où la modification du plan rendu public a été ordonnée, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers. Il peut néanmoins faire l'objet d'une approbation ultérieure.	Conforme.	« 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... » (le reste de l'alinéa sans changement).
Art. 19. — Aucune exploitation de carrière, aucun affouillement ni exhaussement du sol de nature à modifier sensiblement l'état des lieux ne peuvent être entrepris que vingt jours après le dépôt à la préfecture d'une déclaration indiquant la nature des travaux			« Les dispositions des deux alinéas qui précèdent sont applicables à la modi-

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la Commission.**

projetés et d'un plan de situation des terrains intéressés par lesdits travaux.

Le préfet peut, dans le même délai, décider qu'il sera sursis aux travaux projetés.

Art. 20. — Lorsque la création ou le développement de lotissements est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'urbanisme, le préfet peut décider qu'il sera sursis à statuer sur la demande d'autorisation.

Art. 21. — Pour les mêmes motifs que ceux qui sont indiqués à l'article précédent, le préfet peut décider qu'il sera sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture des établissements classés de première et de deuxième classe.

Est soumise à autorisation préalable l'ouverture des établissements de troisième classe qui figurent sur une liste déterminée par un arrêté concerté du Ministre de la Construction, du Ministre de l'Intérieur, du Ministre de l'Industrie et du Commerce et du Ministre de la Santé publique et de la Population. Il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'ouverture de ces établissements.

Les dispositions des deux alinéas qui précèdent sont applicables aux extensions ou aux modifications apportées dans les conditions d'exploitation des établissements existants.

Art. 22. — Les travaux neufs à exécuter par ou pour les services publics et

fication rendue publique d'un plan approuvé ou d'un plan rendu public. »

Texte en vigueur.

les concessionnaires de services publics et pour lesquels n'est pas exigé le permis de construire, ne peuvent être entrepris sans que le préfet en ait été préalablement informé.

Toutefois, des arrêtés concertés du Ministre de la Construction et des Ministres intéressés peuvent déterminer la liste des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, sont exemptés de la déclaration prévue à l'alinéa précédent.

Art. 23. — Les décisions de sursis à statuer fondées sur les mesures de sauvegarde mentionnées au présent chapitre doivent être motivées.

A dater de la décision par laquelle le plan d'urbanisme directeur a été rendu public, par application de l'article 10 précédent, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par des dispositions inscrites au plan.

Les décisions de sursis peuvent dans les deux mois de leur notification être déferées au Ministre de la Construction qui peut, soit confirmer le sursis, soit accorder l'autorisation demandée.

Art. 24. — En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

A l'issue de ce délai, une décision définitive doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière. L'autorisation

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

ne peut être refusée pour des motifs tirés des prévisions du plan d'urbanisme non encore approuvé, à moins que celui-ci ait été rendu public et comporte des dispositions qui s'opposent expressément à la réalisation du projet envisagé.

Art. 25. — Si aucune des dispositions du plan d'urbanisme approuvé n'est de nature à justifier le refus opposé dans les conditions prévues à l'article précédent, sur la base du plan rendu public, une indemnité peut être allouée au propriétaire intéressé. Cette indemnité est fixée, à défaut d'accord amiable, par le tribunal administratif. Il n'est éventuellement tenu compte, pour la détermination du préjudice, que de la période écoulée depuis l'expiration du sursis.

Art. 25-1 (Décret n° 62-460 du 13 avril 1962). — Des décrets en Conseil d'Etat, contresignés par le Ministre de la Construction et le Ministre de l'Intérieur, pourront fixer, pour certains territoires de communes tenues d'avoir un plan d'urbanisme et dont le plan n'est pas encore approuvé ou est en cours de révision, le coefficient d'emprise et le coefficient d'utilisation du sol qui seront applicables jusqu'à l'approbation du plan d'urbanisme.

Observations. — Cet article est relatif aux effets des plans d'occupation des sols à l'égard des tiers. Ces effets sont de deux ordres :

— lorsqu'il est décidé soit l'établissement, soit la modification d'un plan d'occupation des sols, les autorités administratives peuvent surseoir à statuer sur toutes les autorisations demandées en

matière d'urbanisme. Cette décision ne peut intervenir que si l'exécution du plan risque d'être compromise ou rendue plus onéreuse. La durée de ce sursis ne peut excéder deux ans ;

— lorsqu'un plan est rendu public, il devient opposable aux tiers. La durée de cette opposabilité ne peut excéder trois ans. Si, à l'expiration de ce délai, l'approbation n'est pas intervenue, le plan cesse d'avoir une existence juridique à l'égard des tiers.

Le projet de loi comporte *in fine* de l'article une disposition permettant à l'administration, d'approuver un plan après qu'il ait cessé de produire des effets juridiques, sans avoir à recommencer la lourde procédure qui précède cette approbation.

A cet article, votre Commission vous propose tout d'abord de prévoir que la date à laquelle la décision entraînant pour l'administration la possibilité de surseoir à statuer fera l'objet d'une publicité.

Au troisième alinéa, l'expression « projet de plan » ne paraît pas adéquate, s'agissant d'un plan rendu public. Enfin, il semble souhaitable, par un alinéa supplémentaire de préciser, mieux que ne le fait le projet de loi, que les effets de la publication d'un plan s'appliquent également à la publication d'une modification d'un plan approuvé ou rendu public.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>« Art. 16. — En vue de l'exécution de programmes d'intérêt national décidés par le Gouvernement, des plans provisoires d'occupation des sols fixant tout ou partie des règles et servitudes limitatives de cette occupation peuvent exceptionnellement être établis, pour tout ou partie des communes intéressées.</p> <p>« Ces plans sont mis en vigueur à la suite d'une procédure simplifiée comportant la consultation des communes ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics groupant lesdites</p>	<p>Art. 16. — <i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 16. — <i>Suppression conforme.</i></p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Ils se substituent de plein droit, pour les dispositions nouvelles qu'ils comportent, aux plans déjà applicables.</p> <p>« Les effets des plans provisoires cessent dès que deviennent applicables les nouveaux plans d'occupation des sols et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de cinq ans à partir de leur mise en vigueur.</p>		

Observations. — L'article 16 qui prévoyait la possibilité d'établir des plans provisoires d'occupation des sols et de les mettre en vigueur à la suite d'une procédure simplifiée a été supprimé par l'Assemblée Nationale. Votre Commission approuve sans réserve la suppression de cet article.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>« Art. 17. — Lorsque des décisions administratives, prises sur la demande ou après consultation des communes intéressées, fixent des périmètres en vue de l'exécution d'opérations d'urbanisme d'initiative publique, les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé cessent d'être applicables à l'intérieur desdits périmètres.</p>	<p>Art. 17. — Lorsque des décisions administratives, prises sur la demande ou après délibération des communes...</p> <p>... desdits périmètres.</p>	<p>Art. 17. — <i>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 avis des conseils municipaux des communes intéressées ou des organes délibérants des communautés urbaines, pour la réalisation de zones d'aménagement concerté.</i></p> <p><i>Les zones d'aménagement concerté comprennent les zones à urbaniser en priorité, les zones d'habitation, les zones industrielles, les secteurs de rénovation ou de restructuration.</i></p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>« 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, <i>sauf dans la région parisienne définie comme à l'article 12 ci-dessus où ce délai est porté à trois ans.</i></p> <p>« A l'expiration de ce délai, lorsque l'autorisation est de nouveau refusée au propriétaire d'un terrain compris dans le périmètre, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens de l'article 19 ci-après.</p>	<p>L'autorité administrative...</p> <p>... Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.</p> <p>A l'expiration de ce délai, lorsque l'autorisation est refusée...</p> <p>... l'article 19 ci-après.</p>	<p>Conforme.</p> <p>Si, à l'expiration de ce délai, l'autorisation est refusée... (le reste sans changement).</p>

Observations. — Cet article prévoit dans quelles conditions une opération d'urbanisme qui ne figure pas dans le plan, pour une raison quelconque, peut être malgré tout réalisée. Cette opération doit être décidée soit à la demande des communes intéressées, soit après leur délibération. Les effets de cette décision sont les suivants :

- le plan d'occupation des sols cesse d'être applicable à l'intérieur du périmètre fixé en vue de l'exécution de l'opération ;
- l'administration dispose du pouvoir de surseoir à statuer dans les mêmes conditions que lorsque l'élaboration d'un plan est décidée. Mais en compensation, le propriétaire d'un terrain qui se voit refuser, à l'expiration du délai de deux ans prévu pour le sursis, le droit de construire, peut demander l'achat de son terrain par l'administration dans les conditions définies plus loin pour les terrains dits « réservés ».

Votre Commission vous propose une modification au premier alinéa de cet article, tendant à introduire plus de précision dans les notions juridiques auxquelles il se réfère : elle a remplacé les

termes « opérations d'urbanisme d'initiative publique » par l'expression « zones d'aménagement concerté » qu'elle définit, par ailleurs, dans un alinéa nouveau qui s'inspire des dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1966 relative aux communautés urbaines. En outre elle vous propose, comme aux articles précédents, de remplacer le mot « délibération » par le mot « avis ». L'amendement qu'elle vous propose au troisième alinéa est d'ordre rédactionnel.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p>« Art. 18. — 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 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 une forme satisfaisant aux prescriptions concernant l'approbation des plans d'occupation des sols. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification du plan.</p>	Art. 18. — Conforme.	<p>Art. 18. — La déclaration...</p> <p style="text-align: right;">... si l'enquête publique <i>concernant cette opération</i> a porté...</p> <p style="text-align: right;">... est pris dans des conditions conformes aux prescriptions... (Le reste sans changement.)</p>

Observations. — Cet article régleme les conditions dans lesquelles un plan peut être modifié par une opération d'utilité publique non compatible avec lui. Il prévoit que cette modification sera effectuée dans des formes suffisamment solennelles pour que l'administration ne puisse, par l'intermédiaire d'une opération dont il a l'initiative, passer outre aux dispositions du plan d'occupation des sols. Ces formes sont :

- une enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique et sur la modification du plan ;
- un acte déclaratif d'utilité publique pris dans les mêmes formes que l'approbation des plans et entraînant la modification du plan.

L'amendement que vous propose votre Commission est purement rédactionnel.

Texte en vigueur.

(Art. 28 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958.)

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander à la collectivité ou à l'établissement public au profit duquel ce terrain a été réservé de procéder à l'acquisition dudit terrain avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter du jour de la demande.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être frappé de la réserve.

S'il n'a pas été procédé à l'acquisition dans ledit délai, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain.

Texte du projet de loi.

« Art. 19. — Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace libre peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, 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 la même durée. 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.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 19. — Le propriétaire...

... peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer est en cours de validité, exiger...

... de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de deux ans, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles 15 et 17. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article 24.

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral, peuvent exiger l'acquisition dont il s'agit dans un délai de six mois à dater de l'ouverture de la succession.

Propositions de la Commission.

« Art. 19. — Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour *une voie* ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace *vert* peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer *lui ayant été opposée* est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain dans un délai maximum de trois ans à compter du jour de la demande. (*Le reste de l'alinéa supprimé.*)

« Au cas où...

...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 au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession, tant que le prix du terrain n'aura pas été payé.* »

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

« A l'expiration du délai mentionné à l'alinéa qui précède, le transfert de propriété, s'il n'est pas fait à l'amiable, est prononcé par le préfet à la requête de l'intéressé.

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

« A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être frappé de la réserve.

« A l'expiration du délai mentionné à l'alinéa qui précède, le transfert de propriété, s'il n'intervient pas à l'amiable, est prononcé par le juge de l'expropriation à la requête de l'intéressé.

L'acte ou la décision portant transfert...

(Le reste de l'alinéa sans changement.)

Conforme.

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. »

Conforme.

Supprimé (cf. alinéa 3).

Observations. — Cet article concerne le régime des terrains réservés par le plan pour un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace libre. Le propriétaire de l'un de ces terrains peut, comme c'est le cas actuellement, exiger de la part de la collectivité au profit de laquelle ce terrain est réservé, l'achat de ce terrain dans un délai minimum de trois ans : le point de départ de ce délai se situe au jour de la publication du plan même — a précisé l'Assemblée Nationale — lorsque à cette date un sursis à statuer est en cours de validité. Le projet de loi prévoit que ce délai peut être prorogé de deux ans, sauf dans certains cas particuliers (lorsqu'il y a eu sursis à statuer, la prorogation est impossible ; lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité la prorogation ne peut intervenir que dans des conditions fixées par décret).

L'Assemblée Nationale a prévu le cas où le terrain réservé serait transmis pour cause de décès ; les ayants droit auront à régler des droits de succession sur ce terrain ; or s'ils n'ont pas l'actif liquide nécessaire pour les payer, ils ne pourront vendre immédiatement le terrain pour en retirer l'argent nécessaire. Pour leur permettre de payer les droits de succession, l'Assemblée Nationale a disposé que, si le terrain représente plus de la moitié de l'actif successoral, l'acquisition doit être réalisée par l'administration dans les six mois à dater de l'ouverture de la succession.

A cet article, votre Commission vous propose plusieurs amendements. Tout d'abord, elle pense que le délai de trois ans donné à la collectivité pour effectuer l'acquisition du terrain réservé est suffisant et que la possibilité de prorogation pendant deux années présente plus d'inconvénients pour les particuliers à qui elle fait subir un préjudice, que d'avantages pour la collectivité qui achète. Elle vous suggère, en conséquence, de supprimer la fin du premier alinéa.

D'autre part, la garantie donnée par l'Assemblée Nationale aux ayants droit du propriétaire décédé d'un terrain réservé lui paraît illusoire. Ce qui importe, en effet, c'est moins l'achat du terrain par la collectivité que le paiement du prix qui servira au règlement des droits de succession. Il est apparu de meilleure méthode à votre Commission de prévoir que les droits de succession ne seront exigibles que lorsque le paiement du prix sera effectué par la collectivité. Ainsi, l'ayant droit sera protégé complètement contre les lenteurs de la procédure d'achat.

Enfin, votre Commission vous propose de fondre en un seul les troisième et cinquième alinéas de l'article qui concernent le transfert de propriété et la fixation du prix, afin d'améliorer la forme de l'article.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Décret n° 58-1468 du 31 décembre 1958, relatif à la conservation et à la création d'espaces boisés dans les communes tenues d'avoir un plan d'urbanisme.)	« Art. 20. — Pour sauvegarder les bois et parcs 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, après y avoir été habilités par	Art. 20. — Pour sauvegarder les bois et parcs et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations...	Art. 20. — Pour sauvegarder...
Art. 1 ^{er} . — Sans préjudice des dispositions du Code forestier, et notam-			d'urbanisme peuvent offrir, à titre de...

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la Commission.**

ment de ses articles 85 et 157 à 165, tous les travaux susceptibles de compromettre le caractère boisé des terrains en nature de bois, forêts ou parcs non soumis au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, sont, jusqu'à approbation du plan d'urbanisme, soumis à l'autorisation préalable du préfet, après avis du directeur départemental de la construction.

La demande d'autorisation est déposée à la mairie.

A défaut d'accord ou de sursis à statuer du préfet, notifié au propriétaire dans un délai de deux mois à dater du jour du dépôt de la demande, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande.

L'exécution de travaux en violation des dispositions du présent article est punie d'une amende d'un minimum de 100 F et d'un maximum égal au maximum des amendes de police. Le préfet peut, pendant une période de trois ans après exécution, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu aux frais du propriétaire par l'administration.

décret en Conseil des Ministres, 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 que si le terrain classé appartient au propriétaire depuis cinq ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins et dans les mêmes conditions, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que si elle est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

« La valeur du terrain à bâtir offert en compensation, ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par

... protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis dix ans au moins.

Il peut également...

...d'urbanisme. 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.

Conforme.

...depuis cinq ans au moins.

Il peut également...

dudit terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que par décret en Conseil d'Etat, après avis des Conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé ou des organes compétents des établissements publics groupant les dites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les conditions prévues ci-dessus. »

« La valeur...

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Art 2. — Dans les bois, forêts et parcs non soumis au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui sont classés par le plan d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sont seuls autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la sauvegarde de ces espaces boisés.</p> <p>A cet effet, ces bois, forêts ou parcs sont soumis à un régime d'exploitation normale dans des conditions qui seront déterminées par un décret pris sur le rapport du Ministre de la Construction et du Ministre de l'Agriculture.</p> <p>Le classement de ces bois, forêts et parcs comme espaces boisés à conserver est publié au fichier immobilier, à la diligence du préfet. Mention de ce classement doit être fait, sous la responsabilité des vendeurs ou bailleurs, dans les actes portant vente ou location.</p> <p>Les dispositions du dernier alinéa de l'article 1^{er} sont applicables aux travaux faits en violation des dispositions du présent article.</p> <p>.....</p>	<p>la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.</p>		<p>conservée par le propriétaire, doit être égale à la valeur du terrain cédé à la collectivité. Dans le cas contraire, la différence de valeur entraîne le versement d'une soulte. »</p>

Observations. — Cet article établit un mécanisme entièrement nouveau destiné à la sauvegarde des espaces boisés.

Les collectivités publiques peuvent offrir un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un

terrain classé par un plan d'occupation des sols comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer.

Le projet donne une deuxième possibilité aux collectivités : celle d'autoriser le propriétaire du terrain classé comme espace boisé à construire sur le dixième au maximum de son terrain en compensation de la cession gratuite des neuf dixièmes restants.

Ces procédures sont entourées de certaines garanties en raison des risques qu'elles comportent, risque d'amputer nos forêts d'un dixième de leur superficie, risque de spéculation sur les terrains visés. L'initiative des opérations appartient aux collectivités publiques, mais elles doivent être habilitées par un décret en Conseil des Ministres, c'est-à-dire dans une forme très solennelle. En second lieu, le terrain boisé doit appartenir depuis un certain temps au propriétaire bénéficiaire de l'échange. Dans le projet de loi, ce délai était de cinq ans au moins. L'Assemblée Nationale l'a allongé jusqu'à dix ans.

L'Assemblée Nationale a également ajouté à cet article un alinéa supplémentaire prévoyant que la valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou la plus-value donnée à la partie du terrain boisé constructible ne doit pas dépasser celle du terrain cédé.

Votre Commission vous propose, à cet article, les modifications suivantes :

- elle pense tout d'abord qu'il est préférable de réserver l'habilitation par décret au deuxième mécanisme prévu : il entre dans la compétence générale des collectivités comme dans celle de tout particulier, d'opérer des échanges entre terrains ; il n'y a donc pas lieu de prévoir pour cette opération des formalités exorbitantes du droit commun ;
- elle considère qu'il n'est pas nécessaire pour éviter tout risque de spéculation d'exiger que le bénéficiaire de l'échange soit propriétaire depuis dix ans au moins. Le délai initial de cinq ans lui paraît suffisant ; elle vous demande de le rétablir ;
- en ce qui concerne l'autorisation, donnée au propriétaire, de construire sur une partie du terrain boisé qu'il cède à la collectivité, la Commission vous propose de subordonner cette autorisation non pas à un décret en Conseil des Ministres, mais à un décret en Conseil d'Etat qui donnera autant de garantie tout en étant moins solennel, et de préciser qu'il devra intervenir après avis — et non l'accord — des collectivités intéressées.

Elle croit, en outre, utile de prévoir, de façon à sauvegarder dans leur destination les espaces boisés, que tout changement d'affectation devra être autorisé dans les mêmes conditions ;
 — enfin, elle pense indispensable de préciser que l'égalité des prestations de part et d'autre pourra être réalisée par une soulte, versée soit par le propriétaire, si la plus-value donnée à son terrain, ou le terrain à bâtir qui lui est procuré en échange, dépasse la valeur du terrain cédé, soit par la collectivité si cette plus-value ou la valeur du terrain à bâtir lui est inférieure. Ainsi sera respecté le principe de l'équivalence des prestations sans lequel le mécanisme ne serait pas utilisé.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
		<p align="center">Art. 20 bis (nouveau). — 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. »</p>	<p align="center">Art. 20 bis (nouveau). — Les communes... subventions d'entretien et de gardiennage aux propriétaires... (Le reste sans changement.)</p>

Observations. — A cet article qui concerne la possibilité pour les collectivités d'ouvrir des bois et parcs privés au public par le biais d'une convention passée avec le propriétaire comprenant éventuellement le versement de subventions d'entretien, la Commission pense qu'il y a lieu de prévoir également le versement de subventions de gardiennage lorsque le propriétaire assume cette tâche lui-même.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>(Art. 26-1 à 26-3 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958).</p> <p>Art. 26-1. — (Décret n° 62-460 du 13 avril 1962). — Aucune dérogation aux coefficients d'utilisation du sol fixés en application des</p>	<p>« Art. 21. — I. — Lorsque l'application des règles mentionnées au 5° de l'article 13 ci-dessus permet la réalisation d'une construction qui</p>	<p align="center">Art. 21. — I. — Conforme.</p>	<p align="center">Art. 21. — <i>Supprimé.</i></p>

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

articles 5-2 et 25-1 ne pourra être accordée, en dehors du cas prévu à l'article 26-2, s'il n'est institué en contrepartie une servitude imposant une densité moindre sur un autre fonds.

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.

Le demandeur doit préalablement obtenir à l'amiable l'accord du propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, sur l'institution par l'administration d'une servitude *non ædificandi* ou *non altius tollendi* sur ledit terrain, ainsi que l'agrément du préfet sur l'institution de cette servitude, accordé par le préfet sur avis du directeur départemental de la construction.

« 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.

Conforme.

Cet agrément ne peut être accordé que si les terrains entre lesquels se réalise la compensation prévue à l'alinéa précédent répondent à des conditions de situations qui seront définies par arrêté du Ministre de la Construction.

« 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.

II. — Conforme.

L'acte notarié constatant l'accord des parties est passé sous la condition suspensive de l'octroi de la dérogation.

« Cette valeur est déterminée d'après la valeur vénale qu'aurait eue la parcelle sur laquelle la construction doit être édifiée si la norme résultant du coefficient d'occupation du sol avait été respectée ; elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. A défaut de déclaration, elle est estimée par l'autorité administrative.

Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximum de construction qu'il peut supporter résultaient de la seule application du coefficient d'occupation du sol ; elle est déclarée...

...par l'autorité administrative.

Conforme.

Art. 26-2. — (Décret n° 62-460 du 18 avril 1962). — Lorsque le dépassement est nécessaire pour satisfaire soit à des pres-

« En cas de désaccord entre l'autorité administrative et le redevable sur la valeur vénale indiquée à l'alinéa précédent, celle-ci

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>criptions d'urbanisme, soit à un impératif d'ordre architectural et à défaut des accords prévus à l'article précédent, le propriétaire pourra être autorisé à dépasser le coefficient d'utilisation s'il accepte de participer à un fonds de concours qui devra être ouvert par une collectivité publique pour la réalisation d'espaces libres ou plantés sur le territoire de la même commune et dont le montant et les modalités seront déterminés par arrêté conjoint du Ministre des Finances et du Ministre de la Construction.</p>	<p>est fixée par la juridiction compétente en matière d'indemnité d'expropriation.</p>	<p>« II bis (nouveau) :</p>	
<p>Art. 26-3. — (Décret n° 62-460 du 13 avril 1962). — Dans les secteurs pour lesquels il aura été constaté, par arrêté du Ministre de la Construction publié au <i>Journal officiel</i> de la République française, que la surface de plancher comptée hors œuvre, déjà construite, excède la capacité maximum de construction résultant du coefficient d'utilisation fixé en application des articles 5-2 ou 25-1, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition, dans le même secteur, d'une surface de plancher comptée hors œuvre au moins égale à celle dont la construction est projetée.</p>	<p>« III. — Les décrets prévus à l'article 24 ci-après préciseront :</p>	<p>« 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.</p>	
<p>A la demande du permis de construire doit être joint un plan d'ensemble comportant l'indication des démolitions projetées.</p>	<p>« a) les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation ainsi que les sanctions et garanties y afférentes ;</p>	<p>« 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.</p>	
<p>La décision est prise par le préfet. Le permis de construire est accordé sous réserve de l'exécution des démolitions prévues au plan.</p>	<p>« b) la répartition entre les collectivités locales et les établissements publics intéressés du montant de la participation, qui a le caractère d'une recette extraordinaire effectuée aux acquisitions foncières et aux dépenses d'équipement et dont l'utilisation sera approuvée par l'autorité de tutelle ;</p>	<p>III. — Les décrets prévus à l'article 24 ci-après préciseront :</p>	
	<p>« c) 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'in-</p>	<p>a) Conforme.</p>	
		<p>... y</p>	
		<p>afférentes ;</p>	
		<p><i>Supprimé.</i></p>	
		<p>b) Conforme.</p>	

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Un arrêté du Ministre de la Construction précisera la composition du dossier demandé.</p> <p>En cas de dérogation, seules les dispositions de l'article 26-1 sont applicables.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux demandes visées aux articles 2, 3 et 4 du décret n° 61-1036 du 13 septembre 1961 relatif au permis de construire, antérieures de plus de trois mois à la publication de l'arrêté du Ministre de la Construction prévu à l'alinéa 1^{er}.</p>	<p>térieur desquelles cette procédure pourra être mise en œuvre ;</p> <p>« d) 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.</p> <p>« IV. — La participation constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édiflée la construction.</p>	<p>c) Conforme.</p> <p>« IV. — La participation est incluse dans le calcul du prix de revient du terrain pour la détermination du bénéfice imposable. Toutefois elle ne supporte pas la taxe à la valeur ajoutée.</p>	

Observations. — Cet article permet le dépassement du coefficient d'occupation des sols fixé par le plan d'occupation des sols moyennant de la part du constructeur le versement d'une participation financière.

Le mécanisme prévu pour l'application de ce principe est le suivant : tout d'abord, le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est possible que si les règles d'urbanisme contenues dans le plan le permettent dans des conditions que l'on a déjà étudiées à l'occasion de l'article 13 nouveau du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le dépassement est autorisé, le constructeur a deux possibilités :

- soit payer une redevance « 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 des sols avait été respecté ». La détermination de cette valeur a fait l'objet à l'Assemblée Nationale d'un amendement proposé par la Commission des Lois. Le projet initial se référait à la valeur vénale qu'aurait eu la parcelle si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté. Cette référence a été supprimée par l'Assemblée Nationale ;
- soit obtenir des propriétaires de parcelles voisines de réduire leur possibilité de construction d'une quantité équivalente au dépassement envisagé. Dans ce cas, la redevance n'est pas due

par le constructeur. Cette deuxième possibilité est cependant réservée aux seuls dépassements justifiés par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture et non pas à ceux qui seraient justifiés par l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs. De plus, cette péréquation ne pourra s'effectuer qu'avec l'accord de l'autorité administrative qui restera par conséquent juge de son opportunité.

Les raisons qui ont amené votre Commission à supprimer le système consistant à rendre possible le dépassement du coefficient d'occupation des sols ont déjà été exposées à l'occasion de l'article 13 du Code de l'Urbanisme ; on ne les reprendra pas ici : la proposition qu'elle vous a faite de supprimer purement et simplement une telle possibilité en assouplissant les conditions de fixation du coefficient d'occupation du sol entraîne du même coup la suppression de l'article 21 dans son entier.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 9 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958.)	« 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, réserve faite, le cas échéant, des contributions volontaires des collectivités locales et établissements publics intéressés.	« 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, réserve faite, le cas échéant, des contributions volontaires des collectivités locales et établissements publics intéressés.	« Art. 22. — Les dépenses entraînées... ... 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 établissements publics intéressés.

Observations. — Cet article prévoit, comme c'est le cas actuellement, que les dépenses entraînées par les études et par l'établissement du plan sont prises en charge par l'Etat. L'amendement que vous propose la Commission a pour but d'apporter une plus grande précision à la rédaction de l'article.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>« Art. 23. — Des établissements publics <i>nationaux</i> 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.</p>	<p>Art. 23. — Des établissements publics d'études et de recherches...</p>	<p>Art. 23. — Conforme.</p>
	<p>« Leur conseil d'administration est composé notamment de représentants de l'Etat et des communes intéressées. Toutefois, s'il existe des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, des représentants de ces établissements sont substitués aux représentants des communes.</p>	<p>... des sols. Leur conseil d'administration...</p>	<p>Conforme.</p>
	<p>« 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.</p>	<p>... en matière d'urbanisme, des élus représentant ces établissements... communes... Conforme.</p>	<p>Les règles de fonctionnement de ces établissements pourront comporter des aménagements des règles générales applicables aux établissements de caractère administratif en ce qui concerne la passation des marchés, la situation juridique et les règles de gestion du personnel.</p>

Observations. — Cet article prévoit la création d'établissements publics d'études et de recherches chargés de l'élaboration des plans.

Le troisième alinéa de l'article prévoit que les règles de fonctionnement de ces établissements pourront comporter des aménagements par rapport aux règles applicables aux établissements publics de caractère administratif. Cette disposition est indispensable pour permettre à ces établissements de fonctionner efficacement, mais votre Commission estime souhaitable de limiter ces aménagements d'une part au régime de la passation des marchés et, d'autre part, à la situation juridique et aux règles de gestion du personnel.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>« Art. 24. — Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre. »</p>	<p>Art. 24. — Conforme.</p>	<p>Art. 24. — Conforme.</p>
	<p align="center">Art. 2.</p> <p>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 ou de la législation antérieure à ce décret.</p>	<p align="center">Art. 2.</p> <p>Conforme.</p>	<p align="center">Art. 2.</p> <p>Conforme.</p>
	<p>Les projets d'aménagement approuvés et les plans d'urbanisme rendus publics ou approuvés continuent à produire leurs effets.</p>	<p>Les projets d'aménagement... ...leurs effets. Ils sont tenus à la disposition du public.</p>	<p>Conforme.</p>
	<p>Les plans d'urbanisme en cours de préparation à la date de promulgation de la présente loi pourront être rendus publics dans un délai de deux ans à compter de cette date.</p>	<p>Conforme.</p>	<p><i>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.</i></p>
	<p>Les plans d'urbanisme rendus publics à la date de promulgation de la présente loi et ceux qui le seront dans le délai indiqué à l'alinéa précédent pourront être approuvés dans un délai de trois ans à compter de la date de promulgation de la présente loi.</p>	<p>Conforme.</p>	<p><i>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.</i></p>

Observations. — Cet article contient des dispositions transitoires qui règlent la situation des plans d'urbanisme actuels suivant qu'ils sont déjà approuvés, rendus publics, ou seulement en cours d'élaboration.

Votre Commission ne propose, à cet article, que des modifications de forme.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

Art. 3.

Pendant une période de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, des coefficients provisoires d'occupation du sol pourront être fixés et mis en vigueur après consultation des communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics groupant ces communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

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, cinq ans après leur institution.

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. 3.

En attendant que soient mis au point des plans d'occupation des sols et pendant...

... et mis en vigueur après délibération des communes intéressées ou, ...

... d'urbanisme. Si la délibération n'intervient pas dans un délai d'un mois, les communes sont réputées avoir approuvé les coefficients provisoires d'occupation des sols. En cas de désaccord d'une ou plusieurs communes, la décision ne peut résulter que d'un arrêté conjoint du Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur.

Les coefficients provisoires...

..., au plus tard, trois ans après l'institution de ces coefficients.

Conforme.

Conforme.

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 avis des communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics groupant ces communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Si cet avis n'intervient pas dans le délai d'un mois, il est réputé favorable. Au cas où une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur avis défavorable, les coefficients provisoires d'occupation du sol devront être fixés par arrêté conjoint du Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur.

Les coefficients...

... au plus tard, trois ans après que ces coefficients auront été rendus publics.

Supprimé.

Conforme.

Observations. — Cet article donne à l'administration la possibilité pendant la période qui précède la mise en vigueur du plan d'occupation des sols d'établir un coefficient provisoire d'occupation du sol afin que, pendant cette période, le niveau d'urbanisation envisagé pour une zone ne soit compromis. Ces coefficients cesseront d'avoir effet lorsque les nouveaux plans entreront en vigueur. De toute façon, ils cesseront de s'appliquer au bout de trois ans.

Les amendements que vous propose la Commission visent, d'une part, à introduire certaines précisions d'ordre juridique qui lui paraissent utiles, d'autre part, à opérer la coordination avec les décisions qu'elle vous a proposé de prendre aux articles précédents.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>(Art. 25 C. U. H.)</p> <p>Les industriels qui ne se conforment pas à la décision du préfet sont passibles des sanctions et des peines prévues à l'article 36 de la loi du 19 décembre 1917, modifiée par les lois des 20 avril 1932 et 21 novembre 1942.</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Les articles 25 et 35 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sont abrogés.</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Conforme.</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Conforme.</p>
<p>(Art. 35 C. U. H.)</p> <p>Les infractions aux dispositions du présent article sont punies des sanctions prévues au quatrième alinéa de l'article 25.</p>	<p>Art. 5.</p> <p>L'article 83 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Conforme.</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Conforme.</p>
<p>(Art. 83 C.U.H.)</p> <p>A l'exception des infractions spécialement prévues et réprimées par les articles premier à 82 et 105 à 118 du présent Code, les infractions aux dispositions des projets d'aménagements et en particulier aux règles et aux servitudes détermi-</p>	<p>« Art. 83. — En cas d'infractions aux dispositions des projets d'aménagement et plan 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</p>	<p>Art. 83. — En cas d'infractions aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme...</p>	

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>nées par le programme sont passibles d'une amende de 60 à 6.000 F.</p> <p>En cas de récidive, l'amende est de 300 à 15.000 F.</p>	<p>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.</p>	<p>... mentionnés ci-dessus.</p>	
Art. 3.	Art. 6.	Art. 6.	Art. 6.
<p>(Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p>			
<p>L'acte déclarant d'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans. Toutefois, ce délai est porté à dix ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés.</p>	<p>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 rendus publics ou approuvés ».</p>	<p>I. — Au premier alinéa... ... et aux plans d'occupation des sols approuvés ».</p>	Conforme.
Art. 41.			
<p>(Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p>			
<p>Peuvent être cédés de gré à gré, à des personnes de droit privé ou de droit public, et sous condition que les cessionnaires les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession :</p>			
<p>1° Les immeubles expropriés en vue de la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation avec leurs installations annexes ou en vue de la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie ;</p> <p>2° Les immeubles expropriés en vue de la réalisation progressive et suivant des plans d'ensemble des</p>	<p>II. — Au 2° de l'article 41 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958, les mots « par des projets d'aménage-</p>	<p>II. — Au 2°...</p>	

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>zones affectées à l'habitation ou à l'industrie par des projets d'aménagement approuvés ;</p> <p>.....</p>	<p>ment approuvés » sont remplacés par « par des projets d'aménagement ou des plans d'urbanisme approuvés ou par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés ».</p>	<p>... sont remplacés par les mots : « par des projets d'aménagement...</p> <p>... ou approuvés ».</p>	<p>Art. 6 bis (nouveau).</p>
<p>Art. 830-1. (Code rural.)</p>			<p>L'article 830-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :</p>
<p>Art. 830-1. (L. n° 63-1332 du 30 déc. 1963.) La résiliation peut être demandée à tout moment par le propriétaire sur les parcelles dont la destination doit être changée, si le bien loué est inclus en tout ou en partie dans le périmètre d'agglomération défini par un plan d'urbanisme rendu public ou soumis à enquête publique.</p>			<p>Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée, en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé.</p>
<p>En l'absence d'un plan d'urbanisme, le droit de résiliation du propriétaire peut être exercé à tout moment sur les parcelles nécessaires au développement des agglomérations existantes lorsqu'un avis favorable a été donné préalablement par la commission consultative des baux ruraux, le directeur des services départementaux du Ministère de la Construction entendu.</p>			<p>En l'absence de plan d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la résiliation peut être exercée à tout moment sur les parcelles nécessaires au développement des agglomérations existantes, après avis favorable de la commission consultative des baux ruraux, le directeur départemental de l'équipement entendu.</p>
<p>Une indemnité est due au preneur sortant, à raison du préjudice qu'il subit du fait de la résiliation prononcée conformément aux deux alinéas précédents. A défaut d'accord amiable, cette indemnité est fixée par le tribunal paritaire. Le preneur restera en place jusqu'à la fin de l'année culturale au cours de laquelle aura été</p>			<p>La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect des dispositions du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, au cours des trois années qui suivent la résiliation.</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>payée l'indemnité. — Les dispositions de l'article 830-1 sont applicables aux baux et aux instances en cours (L. n° 63-1332 du 30 décembre 1963, art. 14).</p>			<p><i>Le préjudice matériel, direct et certain subi par le preneur du fait de la résiliation lui donne droit à une indemnité fixée en fonction du temps qui reste à courir sur le bail. 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.</i></p>

Observations. — Le premier alinéa de l'article 830-1 du Code rural permet au propriétaire d'un bien rural loué de résilier le bail à tout moment lorsqu'il s'agit de parcelles incluses dans le périmètre d'agglomération défini par un plan d'urbanisme.

La nécessité d'une coordination entre ce texte et le présent projet de loi est évidente sur le plan de la terminologie.

D'autre part, il n'est plus possible de s'attacher à la notion de périmètre d'agglomération, dans la mesure où les plans d'occupation des sols se borneront à délimiter des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait.

Le deuxième alinéa du même article implique la même coordination de terminologie, dans la mesure où il autorise la résiliation avec l'accord de la commission consultative des baux ruraux là où il n'existe pas de plan d'urbanisme.

Il paraît, enfin, opportun de compléter le dernier alinéa de cet article relatif aux modalités de la résiliation. Dans le texte actuel, il est stipulé que le preneur a droit à une indemnité en raison du préjudice qu'il subit, et qu'il reste dans les lieux jusqu'à la fin de l'année culturale en cours lors du paiement de cette indemnité. Un certain nombre de précisions semblent nécessaires : d'abord, conformément au droit commun, c'est le préjudice direct et certain subi par le preneur qu'il s'agit d'indemniser, l'indemnisation étant fonction du temps restant à courir sur le bail ; ensuite, il convient que le preneur soit prévenu de la résiliation au moins

un an à l'avance de telle sorte qu'il ne mette pas en train des productions qu'il ne pourra récolter ; enfin, en vue d'éviter que les pertes de temps consécutives à une procédure judiciaire sur le montant de l'indemnité ne retardent le changement d'affectation des terrains, il semble indispensable de prévoir une possibilité de fixation d'une indemnité provisionnelle grâce à une procédure souple et rapide.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	TITRE II	TITRE II	TITRE II
	De la politique foncière des collectivités publiques.	De la politique foncière des collectivités publiques.	De la politique foncière des collectivités publiques.
	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER
	<i>Des programmes.</i>	<i>Des programmes.</i>	<i>Des programmes.</i>

Observations. — Les trois articles de ce chapitre concernent la participation budgétaire de l'Etat, pour les années 1967, 1968, 1969, 1970, à la politique foncière portant sur la construction des voies urbaines rapides (art. 7), sur le lancement de nouvelles zones d'aménagement concerté (art. 8), sur la constitution de réserves foncières (art. 9).

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	Art. 7.	Art. 7.	Art. 7.
	En vue de favoriser la desserte des terrains nécessaires au développement de l'urbanisation, est approuvé un programme quadriennal (années 1967, 1968, 1969 et 1970) applicable à la construction de voies urbaines rapides qui fera l'objet d'une participation budgétaire de l'Etat d'un montant de 4.560 millions de francs.	Conforme.	En vue de... ..., 1969 et 1970) de construction... ... d'un montant de 6.112 millions de francs.

Observations. — A l'article 7, le programme quadriennal est fixé à 4.560 millions de francs, soit à 60 % du montant de 7.640 millions correspondant aux besoins indicatifs exprimés à cet égard

dans le V^e Plan. Il en résulte que les collectivités locales devront supporter la différence, soit 3.080 millions, ou 40 % de la dépense totale. Votre Commission a estimé que les collectivités publiques n'étaient pas en mesure de répondre à une telle charge, et qu'il ne convenait pas d'engager l'avenir en entérinant indirectement, par la présente loi, ce taux de 40 %. C'est pourquoi, outre un amendement de forme, elle vous propose de fixer à 6.112 millions (80 %) la participation budgétaire de l'Etat.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
	<p>Est approuvé un programme quadriennal (années 1967, 1968, 1969 et 1970) comportant le lancement de nouvelles zones à urbaniser en priorité, pour la réalisation desquelles 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 1.400 millions de francs.</p>	<p>Est approuvé un programme quadriennal (années 1967, 1968, 1969, 1970) qui comportera le lancement des nouvelles zones d'aménagement concerté correspondant aux objectifs du plan, à savoir de 2.000 hectares en 1966 à 4.500 hectares en 1970. A cette fin, des bonifications d'intérêts seront consenties sur le budget de l'Etat au titre du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme. Les opérations foncières ainsi définies feront uniquement l'objet d'autorisations de prêts de la Caisse des dépôts affectés des bonifications.</p>	<p>Est approuvé...</p> <p align="right">..., à savoir :</p> <p>2.250 hectares en 1967, 3.000 hectares en 1968, 3.875 hectares en 1969, 4.500 hectares en 1970. A cette fin,...</p> <p>... ainsi définies seront exclusivement financées par des prêts de la Caisse des dépôts et consignations affectés des bonifications sus-visées.</p>

Observations. — A l'article 8, le premier amendement qui vous est proposé vise à préciser, conformément aux dispositions du Plan, la superficie des zones d'aménagement concerté à lancer au cours de chacune des quatre années du programme. Dans le projet de loi initial, ces superficies ne concernaient que les Z. U. P. Votre Commission a approuvé la modification apportée par l'Assemblée Nationale, mais a tenu, par ailleurs, à définir l'expression « zone d'aménagement concerté ». Cette définition est donnée à l'article premier du projet (art. 17 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation).

Le second amendement proposé est rédactionnel.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p align="center">Art. 9.</p> <p>Le programme quadriennal des réserves foncières pour les années 1967, 1968, 1969 et 1970 est fixé à 400 millions de francs.</p>	<p align="center">Art. 9.</p> <p align="center">Conforme.</p>	<p align="center">Art. 9.</p> <p>Le programme quadriennal des réserves foncières pour les années 1967, 1968, 1969 et 1970 fera l'objet d'une participation budgétaire de l'Etat d'un montant de 400 millions de francs.</p>

Observations. — A l'article 9, l'amendement proposé ne tend qu'à préciser le sens que le débat à l'Assemblée Nationale a donné à cet article.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p align="center">CHAPITRE II</p> <p align="center"><i>Des réserves foncières.</i></p> <p align="center">Art. 10.</p> <p>L'Etat, les collectivités locales et les établissements publics qualifiés sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en prévision de l'extension d'agglomérations urbaines, de l'aménagement d'espaces naturels entourant ces agglomérations et de la création de villes nouvelles ou de stations de tourisme.</p>	<p align="center">CHAPITRE II</p> <p align="center"><i>Des réserves foncières.</i></p> <p align="center">Art. 10.</p> <p>L'Etat, les collectivités locales, les communautés urbaines et les syndicats de collectivités locales ayant compétence en matière d'urbanisme, sont habilités...</p> <p align="center">... de villes nouvelles ou de stations de tourisme.</p> <p>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.</p> <p align="center">Les mêmes dispositions sont applicables en vue de la restructuration du centre des villes et des agglomérations urbaines.</p>	<p align="center">CHAPITRE II</p> <p align="center"><i>Des réserves foncières.</i></p> <p align="center">Art. 10.</p> <p>L'Etat, les collectivités locales, les communautés urbaines, les syndicats de collectivités locales et districts urbains ayant compétence en matière d'urbanisme, ainsi que les autres établissements publics qui y sont autorisés par leur statut, 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 d'espaces naturels entourant ces agglomérations et de la création de villes nouvelles. Lorsqu'il existe... (le reste de l'alinéa sans changement).</p> <p align="center">Conforme.</p>

Observations. — L'article 10 énumère les collectivités habilitées à constituer des réserves foncières et détermine l'objet de ces réserves.

Sur le premier point, votre Commission vous propose, dans l'amendement unique portant sur la rédaction du premier alinéa de l'article, de compléter l'énumération par les districts urbains ayant compétence en matière d'urbanisme et les établissements publics qui y sont autorisés par leur statut ; l'expression générique utilisée dans le projet de loi initial (établissements publics qualifiés) couvrirait sans doute ces cas, mais semble se prêter à une interprétation trop extensive.

Quant à l'objet des réserves foncières, il est englobé dans des expressions très larges : extension d'agglomérations urbaines ; aménagement d'espaces naturels entourant ces agglomérations ; création de villes nouvelles ou de stations de tourisme, restructuration du centre des villes et des agglomérations. Votre Commission vous soumet deux modifications de fond. En premier lieu, elle estime qu'il ne convient pas de limiter l'objet des réserves foncières aux seules agglomérations urbaines. Pour l'extension de leurs agglomérations, les communes rurales doivent pouvoir constituer, elles aussi, des réserves foncières. Votre Commission vous propose, en conséquence, de ne retenir que l'expression « agglomérations ». D'autre part et surtout, elle n'a pas accepté de rendre l'institution applicable aux stations de tourisme ; en effet, cette expression, trop indéterminée, autoriserait d'éventuels abus ; de plus, en cette matière, les décisions de création puis de réalisation sont généralement fondées sur des prévisions de rentabilité à court et moyen terme, étrangères à la notion de réserve foncière.

Les autres dispositions de l'article 10, en ce qu'elles portent sur les modes d'acquisition, l'expropriation notamment, ne sont pas modifiées et ont été commentées dans l'exposé général. On notera toutefois que les acquisitions immobilières des collectivités doivent être conformes aux prévisions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, mais que l'inexistence de ce schéma ne fait pas obstacle à la constitution de réserves foncières.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 11.	Art. 11.	Art. 11.
	<p>Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières 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.</p>	<p>La collectivité qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.</p>	Supprimé.
		Conforme.	<p>Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les collectivités publiques pourraient se consentir entre elles et de celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.</p>
		<p>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.</p>	Conforme.

Observations. — L'article 11 porte sur l'utilisation des réserves foncières avant la réalisation des opérations en vue desquelles l'acquisition a été faite. On ne saurait évidemment concevoir que les collectivités, et la population, ne puissent tirer profit d'un bien immobilier dont l'équipement n'interviendra que dans un avenir indéterminé. Aussi cet article dispose-t-il que les réserves foncières « ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires ». Votre Commission a tiré la conséquence de cette expression en précisant dans l'article que les immeubles acquis ne peuvent être cédés en pleine propriété, en dehors des cessions que les collectivités

publiques pourraient se consentir entre elles et de celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée.

Les autres dispositions importantes de l'article n'ont pas été modifiées ; votre Commission vous propose toutefois la suppression de l'alinéa 1^{er} inséré par l'Assemblée Nationale et stipulant que la collectivité doit assurer la gestion des réserves foncières « en bon père de famille » ; cette déclaration de principe va de soi et se confond avec le rôle traditionnel des collectivités publiques au regard de l'intérêt général.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Art. 41. (Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p>	<p>Art. 12.</p>	<p>Art. 12.</p>	<p>Art. 12.</p>
<p>Peuvent être cédés de gré à gré, à des personnes de droit privé ou de droit public, et sous condition que les cessionnaires les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession :</p>	<p>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 :</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>1°</p>	<p>« 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. Les modalités de cette cession sont définies par un règlement d'administration publique. »</p>	<p>6° Les immeubles... ... a été constituée.</p>	

Observations. — L'article 12 se limite à adapter l'article 41 de l'ordonnance du 21 octobre 1958, relatif aux possibilités de cession de gré à gré des immeubles expropriés, aux dispositions du chapitre concernant les réserves foncières acquises par voie d'expropriation.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	CHAPITRE III	CHAPITRE III	CHAPITRE III
	<i>De la concession de l'usage de certains terrains urbains.</i>	<i>De la concession de l'usage de certains terrains urbains.</i>	<i>De la concession de l'usage de certains terrains urbains.</i>
	Art. 13.	Art. 13.	Art. 13.
	<p>A l'intérieur de périmètres délimités par décrets en Conseil d'Etat, les immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics groupant ces collectivités ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que ces collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.</p>	<p>A l'intérieur de périmètres délimités par décrets en Conseil d'Etat, les immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics groupant lesdites collectivités locales et ayant compétence en matière d'urbanisme, ainsi que ceux acquis pour le compte de ces collectivités publiques ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que ces collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.</p>	<p>A l'intérieur ... en Conseil d'Etat et ne pouvant circonscrire que le centre de villes nouvelles, les immeubles... (le reste de l'alinéa sans changement).</p>
	<p>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 40 à 48 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.</p>	<p>Les concessions... ... les concessions immobilières régies par les articles 37 à 45 de la présente loi de la concession.</p>	Conforme.

Observations. — L'article unique de ce chapitre (art. 13) a été commenté dans l'exposé général en même temps que l'amendement qui vous est soumis et qui vise à limiter l'incessibilité des immeubles appartenant à des collectivités et situés dans certains périmètres urbains, aux seuls centres de villes nouvelles. Sans cette restriction, les dispositions combinées des articles 10 et 13 pourraient permettre la « municipalisation » des sols.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p style="text-align: center;">CHAPITRE IV <i>De l'expropriation.</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 14.</p> <p>Les articles 6, 7 et 8 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique modifiée et complétée, sont remplacées par les dispositions suivantes :</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE IV <i>De l'expropriation.</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 14.</p> <p style="text-align: center;"><i>Supprimé.</i></p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE IV <i>De l'expropriation.</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 14.</p> <p style="text-align: center;"><i>Suppression conforme.</i></p>
<p style="text-align: center;">Art. 6. (Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p> <p>Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers est opéré par voie, soit d'accord amiable, soit d'ordonnance. L'ordonnance est rendue, sur le vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le chapitre premier ont été accomplies et dans les huit jours de la production de ces pièces, par le juge dont la désignation est prévue à l'article 12 ci-après (<i>Loi n° 65-559 du 10 juillet 1965, art. 1^{er}.</i>) L'ordonnance envoie l'expropriant en possession sous réserve qu'il se conforme aux dispositions du chapitre III et de l'article 32 de la présente ordonnance.</p>	<p>« Art. 6. — Le transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers peut résulter d'un accord ou être prononcé par arrêté préfectoral.</p> <p>« L'arrêté du préfet est pris sur le vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le chapitre premier ont été accomplies et doit constater cet accomplissement.</p> <p>« Le cas échéant, le préfet peut par un même arrêté déterminer comme il est prévu à l'article 4 la liste des parcelles ou droits réels à exproprier et prononcer le transfert de propriété.</p>		
<p style="text-align: center;">Art. 7. (Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p> <p><i>L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés. (Ordonnance de 1958.)</i></p>	<p>« Art. 7. — L'arrêté de transfert éteint, par lui-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.</p> <p>« Il en est de même des cessions amiables consenties après la déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par le préfet,</p>		

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Il en est de même des cessions amiables consenties après <i>déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du Président de la chambre de l'expropriation</i>, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique. (Loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, art. 20.)</p>	<p>des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.</p>		
<p>Art. 8.</p>			
<p>(Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p>			
<p>Les droits de créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés, soit avant la publication au bureau des hypothèques de l'ordonnance d'expropriation, de l'ordonnance de donné acte ou de l'acte de cession consentie après la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés suivant les prescriptions des articles 2018 et 2019 du Code civil, sont reportés sur l'indemnité compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent.</p>	<p>« Art. 8. — Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés, soit avant la publication au bureau des hypothèques de l'arrêté de transfert, de l'arrêté de donné acte ou de l'acte de cession consentie après la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés suivant les prescriptions des articles 2108 et 2109 du Code civil, sont reportés sur l'indemnité compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent. »</p>		

Observations. — Ce chapitre, relatif à l'expropriation, est réduit à quelques dispositions tendant essentiellement à accroître les garanties des personnes expropriées. L'Assemblée Nationale a en effet supprimé, d'une part, l'article 14 du projet aux termes duquel le Préfet, au lieu du juge de l'expropriation, aurait été compétent pour prononcer le transfert de propriété, d'autre part, les autres articles du projet adaptant l'ordonnance du 23 octobre 1958 à la réforme proposée à l'article 14. Votre Commission a approuvé unanimement ces suppressions (art. 16 et 17 à 20).

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

(Loi n° 62-848
du 26 juillet 1962.)

Art. 9.

Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé, ainsi que ses ayants cause universels ou à titre universel, peut, à l'expiration d'un délai de deux ans à dater de la création de la zone, demander à la collectivité bénéficiaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, la collectivité publique doit, soit décider d'acquérir le bien au prix demandé ou à celui qui sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit faire connaître sa décision de ne pas donner suite à la demande dont elle a été saisie.

En cas d'acquisition, elle devra régler le prix au plus tard deux ans après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

En cas de refus, à défaut de réponse de la collectivité dans les six mois, ou en cas de non-paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

Art. 14 bis (nouveau).

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

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

Art. 14 bis (nouveau).

Conforme.

Observations. — L'article 14 bis (nouveau) modifie l'alinéa 3 de l'article 9 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, relative au droit de préemption dans les Z. U. P. et dans les Z. A. D., à la

juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation, en stipulant que la collectivité publique qui décide d'acquérir, à la demande d'un propriétaire, un immeuble situé dans une Z. A. D., doit en régler le prix au plus tard un an après sa décision, au lieu de deux ans actuellement. Votre Commission s'est prononcée en faveur de cette disposition nouvelle votée par l'Assemblée Nationale.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Art. 9.</p> <p>(Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p> <p><i>Les tuteurs, ceux qui ont été envoyés en possession provisoire et tous représentants des incapables 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 de mineurs, d'interdits, d'absents ou autres incapables qui sont compris dans les immeubles ou droits réels immobiliers à exproprier.</i></p> <p>Le tribunal ordonne les mesures de conservation ou de remploi qu'il juge nécessaires.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 15.</p> <p>Les deux premiers alinéas de l'article 9 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958 sont remplacés par les dispositions suivantes :</p> <p>« 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 remploi qu'il juge nécessaires. »</p>	<p>Art. 15.</p> <p>Conforme.</p>	<p>Art. 15.</p> <p>Conforme.</p>

Observations. — L'article 15 du projet, relatif à l'aliénation amiable des biens d'absents compris dans les immeubles ou droits réels immobiliers à exproprier, adapte l'article 9 de l'ordonnance de 1958 aux modifications intervenues ou à intervenir dans le régime de la tutelle.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Art. 12.</p> <p>(Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p> <p>Les indemnités sont fixées, à défaut d'accord amiable, par un juge de l'expropriation désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance. (Loi n° 65-559 du 10 juillet 1965, art. 2.)</p>	<p>Art. 16.</p> <p>Il est ajouté à l'article 12 de l'ordonnance susvisée du 23 octobre 1958 un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Le jugement envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il se conforme aux dispositions du présent chapitre et à celles de l'article 32 ci-après. »</p>	<p>Art. 16.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 16.</p> <p><i>Suppression conforme.</i></p>
<p>Art. 13.</p> <p>(Ordonnance du 23 octobre 1958.)</p> <p>Le juge est saisi par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au secrétariat de la juridiction compétente, soit par l'expropriant, à tout moment après l'ouverture de l'enquête prescrite à l'article 1^{er}, soit par l'exproprié à partir de l'ordonnance d'expropriation. (Cf. ci-après le texte de l'article 22 de l'ordonnance du 23 octobre 1958).</p>	<p>« Le jugement envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il se conforme aux dispositions du présent chapitre et à celles de l'article 32 ci-après. »</p>	<p>Art. 16 bis (nouveau).</p> <p>L'article 13 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est complété par les dispositions suivantes :</p> <p>« Dans le cas où l'expropriant offre un local de remplacement en application du deuxième alinéa de l'article 22, il peut demander au juge de surseoir à statuer jusqu'au moment où seront remplies les conditions matérielles permettant l'offre d'un local équivalent.</p> <p>« Les personnes expropriées sont maintenues dans les lieux.</p> <p>« 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. »</p>	<p>Art. 16 bis (nouveau).</p> <p>L'article 13...</p> <p>... suivantes :</p> <p>« Dans le cas où l'expropriant invoque les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22, il peut... (le reste sans changement.)</p>

Observations. — L'article 16 bis (nouveau) complète l'article 13 de l'ordonnance du 23 octobre 1958. Selon l'article 22 de ladite ordonnance l'expropriant peut se soustraire au paiement de l'indemnité en offrant aux commerçant, industriel ou artisan un local

équivalent. Or, il arrive que ce local soit en projet ; le juge, saisi par l'exproprié, constate alors que l'offre de l'expropriant n'est pas effective et fixe l'indemnité. Par les dispositions insérées à l'article 13 de l'ordonnance, relatif à la saisine du juge, celui-ci aura désormais la possibilité de surseoir à statuer jusqu'à ce que le local soit réellement mis à la disposition de l'exproprié. Il est précisé en outre que les personnes expropriées sont maintenues dans les lieux et que la durée du sursis à statuer ne peut excéder le délai de validité de la déclaration d'utilité publique de l'opération en cause.

L'amendement qui vous est proposé à cet article est de forme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Art. 22 (Ordonnance du 23 octobre 1958).</p>		<p>Art. 16 <i>ter</i> (nouveau).</p> <p>Il est inséré entre les articles 22 et 23 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, un article 22 <i>bis</i> ainsi libellé :</p>	<p>Art. 16 <i>ter</i> (nouveau). Conforme.</p>
<p>Les indemnités sont fixées en espèces.</p> <p>Toutefois, l'expropriant peut se soustraire au paiement de l'indemnité en offrant au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un local équivalent situé dans la même agglomération.</p>		<p>« Art. 22 <i>bis</i>. — 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 :</p>	<p>Art. 22 <i>bis</i>. — I. — Les propriétaires... ... droit de priorité :</p>
<p>Dans ce cas, il peut être alloué au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.</p>		<p>« — soit pour le relogement, en qualité de locataires, dans un local n'excédant pas les normes H. L. M. ;</p>	<p>« — soit pour leur relogement, en qualité de locataires, dans un local H. L. M. ou dont le loyer n'excède pas les normes H. L. M. ;</p>
<p>Le juge statue sur les différends relatifs à l'équivalence des locaux commerciaux offerts par l'expropriant.</p>		<p>« — soit, pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'H. L. M. ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondants.</p>	<p>Conforme.</p>
		<p>« Lorsque l'expropriation a porté sur une maison dite individuelle, ce droit de</p>	<p>« Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit...</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p style="text-align: center;">Art. 23 (Ordonnance du 23 octobre 1958).</p> <p>Les contestations relatives au relogement des locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel sont également instruites et jugées conformément aux dispositions du présent chapitre. S'il est tenu au relogement, l'expropriant est valablement libéré par l'offre aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes H. L. M. Le juge fixe également le montant de l'indemnité de déménagement et, s'il y a lieu, d'une indemnité de privation de jouissance.</p>		<p>priorité s'exerce à la demande des intéressés, et si cela est possible dans le secteur en question, sur un local de type analogue.</p> <p>« II. — Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés jouissent d'un droit de préférence :</p> <p>« 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 ;</p> <p>« b) Pour l'acquisition des terrains mis en vente par les organismes chargés de l'aménagement des zones à urbaniser par priorité ;</p> <p>« 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. »</p>	<p>... de type analogue. Conforme.</p>

Observations. — L'article 16 *ter* (nouveau) complète l'ordonnance du 23 octobre 1958 par des dispositions permettant aux propriétaires expropriés occupant des locaux d'habitation et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution des logements H. L. M. :

1° De bénéficier d'un droit de priorité pour leur relogement ou pour leur accession à la propriété d'un logement H. L. M., la même priorité s'exerçant, lorsque l'expropriation a concerné une maison individuelle, sur un local de type analogue à celle-ci ;

2° De bénéficier d'un droit de préférence pour l'obtention de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction, pour l'acquisition de terrains mis en vente dans une Z. U. P., pour l'acquisition de locaux mis en vente dans une Z. U. P. ou dans un périmètre de rénovation.

Votre Commission s'est déclarée favorable à l'esprit de ces dispositions importantes. Le premier amendement qui vous est soumis tend à remplacer l'expression « soit pour le relogement, en qualité de locataires, dans un local n'excédant pas les normes H. L. M. » par

celle « soit pour leur relogement, en qualité de locataires, dans un local H. L. M. ou dont le loyer n'excède pas les normes H. L. M. ». En effet, compte tenu des ressources modestes des personnes susceptibles de bénéficier de la priorité, il est nécessaire de préciser dans la loi que le relogement doit être assuré dans un local H. L. M., ou dans tout autre local dont le loyer est équivalent à un loyer H. L. M. Cette modification doit éviter que l'on puisse offrir aux intéressés un logement n'excédant effectivement pas les normes H. L. M. mais dont le loyer serait plus élevé.

L'autre amendement proposé est de forme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
Cf. ci-dessus le texte de l'article 23 de l'ordonnance du 23 octobre 1958.		<p>Art. 16 <i>quater</i> (nouveau).</p> <p>Il est inséré dans l'article 23 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation, après les mots :</p> <p>« n'excédant pas les normes H. L. M. »,</p> <p>la phrase suivante :</p> <p>« Lorsque l'expropriation a porté sur une maison dite individuelle, le relogement doit, si cela est possible dans le secteur en question, être offert dans un local de type analogue et n'excédant pas les normes H. L. M. »</p>	<p>Art. 16 <i>quater</i> (nouveau).</p> <p>Conforme, sauf...</p> <p>Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement... (Le reste sans changement.)</p>

Observations. — L'article 23 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 prévoit que l'expropriant est valablement libéré, en matière de relogement des locataires de locaux d'habitation ou à usage professionnel, par l'offre d'un local correspondant aux besoins des intéressés et n'excédant pas les normes H. L. M. Le projet, dans son article 16 *quater* (nouveau), complète cet article 23 en exigeant que l'offre porte sur un local de type analogue et n'excédant pas les normes H. L. M., chaque fois que l'expropriation a concerné une maison individuelle. L'amendement qui vous est soumis est rédactionnel.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Art. 6. (Décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958.)</p>	<p>sur un immeuble, l'expression « arrêté de transfert » ou celle d' « arrêté du préfet » est substituée à l'expression « ordonnance d'expropriation » ou à celle d' « ordonnance du juge de l'expropriation ».</p>	<p>Art. 20. <i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 20. <i>Suppression conforme.</i></p>
<p>La créance du propriétaire sur l'organisme porte intérêt à un taux qui ne peut être inférieur à 3 %.</p> <p>A défaut d'accord amiable, le montant de la créance est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. En vue de sa réévaluation éventuelle à l'issue de l'opération, il est exprimé sous forme d'une équivalence en mètres carrés d'une surface bâtie de référence déterminée par le Ministre de la Construction.</p>	<p>Art. 20.</p> <p>Un règlement d'administration publique déterminera, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 14 à 19 ci-dessus.</p> <p>Il déterminera notamment les conditions dans lesquelles le préfet prononcera le transfert de propriété ainsi que les conditions dans lesquelles les juridictions de l'ordre judiciaire demeureront compétentes pour statuer sur les demandes de transfert de propriété et sur les recours y afférents, dont elles auront été saisies avant l'entrée en vigueur du règlement d'administration publique.</p>	<p>Art. 20 bis (nouveau).</p>	<p>Art. 20 bis (nouveau).</p>
		<p>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 :</p> <p>« par la juridiction compétente en matière d'expropriation », sont remplacés par les mots :</p> <p>« par la juridiction compétente comme en matière d'expropriation ».</p>	<p>Conforme.</p>

Observations. — Le décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958, relatif à la rénovation urbaine, stipule notamment que les propriétaires qui acceptent de participer à une opération de rénovation urbaine possèdent, en contrepartie de la cession de leurs biens, une créance sur l'organisme de rénovation, le montant de cette créance étant fixé, à défaut d'accord amiable, « par la juridiction compétente en matière d'expropriation ». L'Assemblée Nationale a modifié cette dernière expression de façon à établir que les critères d'évaluation auxquels le juge doit se référer sont ceux applicables à la fixation des indemnités d'expropriation.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
Art. 10.	Art. 21.	Art. 21.	Art. 21.
Loi du 8 août 1962.	I. — Au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole il est ajouté les dispositions suivantes :	Conforme.	I. — Conforme.
Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables, des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou, s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité.			
En cas de création de zones industrielles ou à			

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>urbaniser, la même obligation pourra être faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique.</p>	<p>« En cas d'expropriation prononcée en vue de la constitution de réserves foncières elle pourra être également édictée à la charge de la collectivité constituant ces réserves.</p>		
<p>Le Gouvernement prendra, par décret en Conseil d'Etat, des dispositions spéciales relatives à l'exécution des opérations de remembrement.</p>			
<p>Ces dispositions détermineront notamment les conditions suivant lesquelles :</p>			
<p>— l'assiette des ouvrages ou des zones projetées pourra être prélevée sur l'ensemble des parcelles incluses dans le périmètre de remembrement délimité de telle sorte que le prélèvement n'affecte pas les exploitations dans une proportion incompatible avec leur rentabilité ;</p>			
<p>— l'association foncière intéressée pourra devenir propriétaire des parcelles constituant l'emprise en vue de leur cession au maître de l'ouvrage ;</p>			
<p>— le montant du prix des terrains cédés au maître de l'ouvrage sera réparti entre les propriétaires des terrains remembrés proportionnellement à la valeur de leurs apports ;</p>			
<p>— le maître de l'ouvrage ou son concessionnaire sera autorisé à occuper les terrains constituant l'emprise des ouvrages ou des zones projetés avant le transfert.</p>			

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>de propriété résultant des opérations de remembrement ;</p> <p>— les dépenses relatives aux opérations de remembrement et de certains travaux connexes seront mises à la charge du maître de l'ouvrage.</p>			
<p>Le Gouvernement déterminera, en tant que de besoin, 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 que les opérations de remembrement prévues au troisième alinéa du présent article n'ont pas permis de maintenir sur place.</p>			
	<p>II. — Il est ajouté à l'article 10 susvisé un dernier alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Lorsque les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural exercent leur droit de préemption au bénéfice des agriculteurs visés à l'alinéa précédent, le privilège des propriétaires et exploitants voisins défini au IV de l'article 7 de la présente loi ne peut leur être opposé. »</p>		<p>II. — <i>Supprimé.</i></p>

Observations. — L'article 10 de la loi du 8 août 1962, complémentaire à la loi d'orientation agricole, met à la charge du maître d'un grand ouvrage public la réparation des dommages causés aux agriculteurs dont la structure des exploitations est compromise par ces ouvrages. Il stipule, en outre, dans son deuxième alinéa, qu'une

telle obligation peut être imposée au maître de l'ouvrage par l'acte déclaratif d'utilité publique s'il s'agit de zones industrielles ou à urbaniser.

L'article 21 du projet de loi étend, dans son I, cette faculté aux réserves foncières.

Le II de l'article 21 stipule que « lorsque les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural exercent leur droit de préemption au bénéfice des agriculteurs visés à l'alinéa précédent, le privilège des propriétaires et exploitants voisins défini au IV de l'article 7 de la présente loi ne peut leur être opposé ».

Cette disposition signifie que, lorsque les S. A. F. E. R. exercent leur droit de préemption pour réinstaller des agriculteurs évincés à la suite de grands ouvrages publics, ou de la création de zones industrielles à urbaniser ou de réserves foncières, ce droit de préemption est opposable aux propriétaires et exploitants voisins, nonobstant l'exception prévue en leur faveur par la loi du 8 août 1962 dans le quatrième alinéa de son paragraphe IV ainsi rédigé (dans sa partie concernant les propriétaires et exploitants voisins) :

« Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption — sous réserve, dans tous les cas, que l'exploitation définitive ainsi constituée ait une surface inférieure à la surface globale maximum prévue à l'article 188-3 du Code rural — les acquisitions faites par des propriétaires ou exploitants voisins dans un rayon déterminé dans chaque département par arrêté du Préfet ».

Il s'agissait donc de favoriser des opérations de restructuration effectuées par les exploitants eux-mêmes et leur permettant d'augmenter une superficie insuffisante, par l'acquisition de parcelles voisines.

Ainsi que l'a fort justement noté M. Cointat au cours de la discussion en séance publique à l'Assemblée Nationale, on ne perçoit pas le rapport entre la création d'une réserve foncière et les acquisitions qui peuvent être réalisées, peut-être dans une tout autre région, par les exploitants voisins d'une parcelle mise en vente. Si ces acquisitions ont pour but d'augmenter une superficie insuffisante, elles doivent continuer à être encouragées et non paralysées. « Il subsistait un espoir pour le voisin de s'étoffer, d'équilibrer son exploitation et de la rendre rentable. Cet espoir va s'envoler et deux exploitants au lieu d'un seront lésés » (*Journal Officiel*, débats Assemblée Nationale, p. 2236, intervention de M. Cointat).

A la suite de cette intervention, le texte n'a été adopté que d'extrême justesse par l'Assemblée Nationale par assis et levé à la suite d'une épreuve à main levée déclarée douteuse. Sans doute ne le serait-il pas aujourd'hui, compte tenu de la nouvelle rédaction donnée au IV de l'article 7 de la loi du 8 août 1962 par l'ordonnance n° 67-824 du 23 septembre 1967, rédaction qui (pour la partie concernant les acquisitions par un propriétaire ou exploitant voisin) est la suivante :

« Ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption :

— sous réserve, dans tous les cas, que l'exploitation définitive ainsi constituée ait une surface inférieure à la surface globale maximum prévue à l'article 188-3 du Code rural..., les acquisitions faites en vue d'agrandir les exploitations agricoles comportant une parcelle contiguë aux biens mis en vente, et dont le siège est situé à une distance inférieure à celle déterminée dans chaque département par arrêté du Préfet ».

Le champ d'application de l'exception se trouve ainsi restreint, l'acquisition ne pouvant porter que sur des parcelles dont l'une au moins est contiguë aux biens déjà exploités, et à condition que le siège de l'exploitation soit à proximité. Aucun abus dans ce domaine n'est donc désormais possible.

Il n'en est pas de même du texte voté par l'Assemblée Nationale : en effet, rien n'empêchera la S. A. F. E. R., toutes les fois qu'elle se trouvera en présence d'un voisin, de faire jouer son droit de préemption en invoquant son intention de réinstaller sur le terrain ainsi acquis un agriculteur exproprié, quitte à changer d'avis par la suite, une fois son acquisition effectuée. Il ne sera possible de mettre en cause celle-ci que par une procédure judiciaire devant laquelle reculera généralement le voisin victime de cette manœuvre ; dans nombre de cas, la S. A. F. E. R. n'aura, d'ailleurs, même pas à exercer son droit de préemption, le voisin ayant reculé devant la menace qui en sera faite, et, une fois l'acquisition faite à l'amiable, la S. A. F. E. R. fera ce qu'elle voudra des parcelles achetées par elle.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	TITRE III De l'action des propriétaires privés.	TITRE III De l'action des propriétaires privés.	TITRE III De l'action des propriétaires privés.
	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER
(Rappel des dispositions actuellement en vigueur.)	<i>Des associations foncières urbaines.</i>	<i>Des associations foncières urbaines.</i>	<i>Des associations foncières urbaines.</i>
(Art. 73 C.U.H.)	Art. 22.	Art. 22.	Art. 22.
En vue de faciliter la réa- lisation de toute opération prévue à un plan d'urba- nisme approuvé ou la réali- sation de zones à urbaniser par priorité, un arrêté du préfet peut constituer d'of- fice en associations syndi- cales les propriétaires des immeubles situés à l'inté- rieur d'un périmètre qu'il délimite.	Les associations foncières urbaines sont des associa- tions syndicales régies par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes subséquents complétées par celles du présent chapitre, constituées entre proprié- taires intéressés pour l'exé- cution des travaux et opé- rations énumérés à l'article 23 ci-après.	Les associations... ... des textes subséquents ainsi que celles du présent chapitre...	Conforme.
.....		... 23 ci-après.	
(Art. 73-I C.U.H.)			
Les dispositions de la loi du 21 juin 1865 modifiées sont applicables aux asso- ciations syndicales prévues à l'article précédent, sous réserve des dispositions par- ticulières des articles ci- après et des textes qui seront pris pour leur appli- cation.			

Observations. — L'article 22 pose le principe de la participation des propriétaires privés à l'exécution collective d'opérations d'urbanisme au sein d'associations foncières urbaines, régies, comme les associations syndicales auxquelles elles s'assimilent, par la loi de 1865.

Les associations foncières urbaines prennent la place des associations syndicales prévues aux articles 73 et suivants du Code de l'Urbanisme ; elles offrent aux propriétaires un instrument juridique doté de moyens importants et qui peut se constituer selon trois modalités : libre, autorisé ou forcé.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 73-I C.U.H.) (Suite.)	Art. 23.	Art. 23.	Art. 23.
Ces associations syndicales peuvent avoir pour objet :	Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :	Peuvent faire l'objet...	Conforme.
La réalisation de travaux d'aménagement et d'équipement d'intérêt collectif, notamment, la création d'espaces libres, d'aires de stationnement et de tous autres ouvrages d'intérêt commun ;	1° Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachés ;	1° Conforme.	1° Conforme.
Le remembrement des parcelles, notamment en vue de la rénovation d'îlots urbains ;	2° Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction ;	2° Conforme.	2° Conforme.
La participation financière de l'ensemble des propriétaires intéressés à des travaux d'aménagement ou d'équipement poursuivis par les collectivités publiques.	3° La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, espaces libres plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;	3° La construction...	3° Conforme, sauf :
	 tels que voirie, aires de stationnement et garages, enterrés ou non, chauffage collectif, espaces libres...	, espaces verts...
	4° La construction de bâtiments ;	4° Conforme.	4° Conforme.
	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.	5° Conforme.	5° Conforme.

Observations. — L'article 23 délimite les fonctions des associations de propriétaires. Le projet de loi élargit les dispositions actuelles et notamment les articles 73 et suivants du Code de l'Urbanisme. Dans celui-ci, les associations peuvent avoir pour objet :

- la réalisation de travaux d'aménagement et d'équipement d'intérêt collectif ;
- le remembrement de parcelles ;
- la participation financière à des travaux poursuivis par des collectivités publiques.

Le projet de loi reprend ces fonctions qui demeurent les plus courantes et en ajoute de nouvelles :

- « Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers », qui devrait permettre à des propriétaires de traiter ensemble avec un constructeur, trouvant dans leur union un pouvoir de contestation et de dialogue qu'ils n'auraient pas isolément ;
- la « gestion d'ouvrages d'intérêt collectif » qui pourrait être un objet courant pour une association.

La novation du texte consiste essentiellement dans la prévision d'associations en vue de la construction de bâtiments, à destination privative.

On peut se demander s'il serait alors possible à une telle association urbaine de contracter avec une personne privée en vue de réaliser ces constructions. Sans être mentionnée expressément, cette possibilité ne paraît pas exclue.

En définitive, l'amendement que vous propose votre Commission ne tend qu'à remplacer les mots « espaces libres » par « espaces verts », dans le seul souci d'une harmonisation avec les articles précédents.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 74 C.U.H.)	Art. 24.	Art. 24.	Art. 24.
Lorsqu'une association syndicale a pour objet la participation financière des propriétaires aux travaux poursuivis par les collectivités publiques, sa participation, à défaut d'accord donné aux majorités prévues au deuxième alinéa de l'article 12 de la loi susvisée du 21 juin 1865, est fixée par décret en Conseil d'Etat.	Le préfet ne peut autoriser une association foncière urbaine sur la demande des propriétaires intéressés que si les conditions suivantes sont remplies : 1° La demande est présentée : a) Pour les travaux spécifiés au 1° et au 2° de l'article 23, par les trois quarts au moins des propriétaires intéressés détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie ;	Le préfet peut autoriser une association foncière urbaine sur la demande des propriétaires intéressés si les conditions suivantes sont remplies : 1° Conforme.	Conforme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>b) Pour les travaux spécifiés au 3° de l'article 23, par la majorité des propriétaires intéressés détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ;</p> <p>c) Pour les travaux spécifiés aux 4° et 5° de l'article 23, par les quatre cinquièmes au moins des propriétaires intéressés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie.</p> <p>2° Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquérir les immeubles dont le propriétaire opterait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article 26 ci-après. Cette condition peut être remplacée par le même engagement pris par l'association syndicale et figurant dans ses statuts.</p>	<p>2° Une personne...</p> <p>... pris par l'association foncière urbaine et figurant dans ses statuts.</p>	

Observations. — Les dispositions de l'article 24 concernent les associations foncières urbaines autorisées qui peuvent remplir toutes les fonctions définies à l'article précédent. Les conditions de leur formation ne sont pas nouvelles : elles sont autorisées par le préfet à la demande d'une majorité qualifiée de propriétaires, variable suivant les travaux à entreprendre.

La loi de 1865 organise des recours contre l'arrêté préfectoral d'autorisation. Ces recours demeurent possibles, sans qu'il soit besoin de le mentionner dans le présent article.

Si les associations libres semblent peu armées pour entreprendre les travaux définis à l'article 23, et si les associations forcées doivent demeurer exceptionnelles, les associations autorisées paraissent en conséquence celles qui devraient le plus généralement être constituées.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

Art. 25.

Le préfet peut constituer d'office des associations foncières urbaines :

1° Pour le remembrement de parcelles, lorsqu'un plan d'occupation des sols approuvé rend ce remembrement nécessaire,

2° Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif, lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public,

Art. 25.

Le préfet peut constituer d'office des associations foncières urbaines :

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.

2° Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les zones d'aménagement concerté ou lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public ;

Art. 25.

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

Conforme.

Conforme.

Conforme.

— ou lorsqu'il convient de procéder à des modifications de limites de lots dans un lotissement, à la suite de l'application des dispositions des articles 32 quiniques à 32 octies 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 col-

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>3° Pour la restauration prévue au 5° de l'article 23 ci-dessus lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur.</p>	<p>3° Conforme.</p> <p>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 ædificandi édictées dans le but de réserver une vue sur la mer le long du littoral, les propriétaires de parcelles qui bénéficient directement de cette servitude. Dans ce cas, la commune est de droit membre de l'association.</p>	<p>lectif à l'exécution desquels le préfet aurait subordonné la modification d'un lotissement par application des articles 32 quinquies à 32 octies de la présente loi.</p> <p>3° Conforme.</p> <p>4° Conforme, sauf...</p> <p>Suppression des mots : ... sur la mer le long du littoral...</p>

Observations. — L'article 25 permet au préfet, dans certaines hypothèses limitativement énumérées, de constituer d'office une association foncière urbaine.

Ces hypothèses sont les suivantes :

1. — Le remembrement de parcelles, lorsque leur disposition est de nature à compromettre l'urbanisme, ou lorsqu'il est équitable de répartir sur un ensemble de propriétés les charges des prélèvements et servitudes consécutifs à une emprise publique, cette dernière formule tendant essentiellement à régler les problèmes posés par les autoroutes ;
2. — La gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dont le défaut d'entretien peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public ;
3. — La restauration dans les secteurs sauvegardés de parties d'immeubles visibles de l'extérieur ;
4. — Lorsque des servitudes *non ædificandi* sont édictées dans le but de réserver une vue le long du littoral de la mer, la participation des bénéficiaires de cette vue à la réparation du préjudice subi par les propriétaires de parcelles frappées de ces servitudes.

Les amendements proposés tendent :

- a) A préciser que la constitution d'office d'une association foncière urbaine ne doit intervenir que lorsque les intéressés n'ont pu se mettre d'accord pour constituer une association foncière libre ou autorisée ;
- b) A coordonner cet article avec les nouvelles dispositions relatives aux lotissements, qui font l'objet des articles 32 *quinquies* à 32 *octies* ;
- c) Enfin, à étendre à toutes les servitudes *non aedificandi* destinées à préserver une vue les dispositions concernant les vues sur la mer le long du littoral, le problème étant le même dans tous les cas, qu'il s'agisse ou non du littoral marin.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 26. Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine autorisée peuvent, dans le délai d'un mois à partir de la publication de l'arrêté préfectoral autorisant l'association, délaisser ces immeubles moyennant indemnité. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation. Le délaissement des biens des absents est valablement opéré par les envoyés en possession provisoire, après autorisation du tribunal de grande instance donnée sur simple requête en la Chambre du Conseil, le ministère public entendu.	Art. 26. Conforme.	Art. 26. 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... ... d'expropriation. Conforme.

Observations. — La faculté de délaissement est la contrepartie du caractère obligatoire des associations autorisées pour les propriétaires compris à l'intérieur de leur périmètre.

Ces dispositions sont reprises de l'article 4 du décret de 1961. Elles laissent un délai d'un mois et ouvrent droit à indemnité.

Les associations forcées, en raison de leur caractère, n'admettent pas une semblable faculté.

Le droit au délaissement est d'ailleurs, dans le droit actuel, exclu dans certains cas : défense contre les eaux, incendies de forêts, curage et travaux des canaux non domaniaux ou de dessèchement et d'irrigation. Il en est de même en cas de lotissement défectueux. Le caractère commun de toutes ces hypothèses réside dans l'intérêt public qu'elles présentent.

L'amendement adopté par votre Commission tend à réserver la faculté du délaissement à ceux des propriétaires qui n'ont pas concouru à la présentation de la demande d'autorisation. Il semble illogique en effet qu'un propriétaire puisse donner son accord à cette demande d'autorisation et ensuite se retirer d'une association qu'il aura contribué à former.

D'autre part, dans la mesure où l'association peut, conformément à l'article 24, être tenue de racheter les terrains délaissés, il convient qu'elle subsiste en tout état de cause, ce qui ne serait pas le cas si tous ses membres usaient du droit de délaissement.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 75 à 76 C. U. H.)	Art. 27.	Art. 27.	Art. 27.
<p>Art. 75. — Le plan de remembrement est établi par l'association syndicale.</p>	<p>Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article 23 l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des bâtiments ou des ouvrages qui serait nécessaire avant remembrement ou groupement des parcelles ; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces bâtiments ou ouvrages sont fixées comme en matière d'expropriation.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article 23, l'association :</p>
<p>Il est approuvé dans les formes prévues pour la déclaration d'utilité publique des travaux communaux.</p>	<p>Les transferts de propriété prévus par le plan sont prononcés par la juridiction compétente en vertu de l'ordonnance du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p>		<p>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.</p>
<p>L'ordonnance de transfert précise, s'il y a lieu les bâtiments dont la propriété est transférée à l'association syndicale en vue, notamment, de leur démolition.</p>	<p>L'association propose les transferts de propriété au préfet qui les prononce par arrêté après enquête publique et, en cas d'observation formulée au cours de l'enquête, avis d'une commission présidée par le</p>		<p>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</p>
<p>Art. 75-1. — L'ordonnance de transfert produit, en ce qui concerne les titulaires</p>			

Texte en vigueur.

de droits réels et personnels, les mêmes effets qu'une ordonnance d'expropriation. Toutefois, les droits réels, autres que les servitudes, existant sur les anciennes parcelles, sont reportés, dans le même ordre, sur les nouvelles parcelles, à moins que le plan de remembrement n'en dispose autrement.

Art. 75-2. — Le plan de remembrement peut prévoir l'attribution de terrains en indivision en vue de la construction en copropriété ou en vue de la réalisation de tout ouvrage d'intérêt commun.

Art. 75-3. — Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipement ou de bâtiments publics et les terrains d'assiette de bâtiments dont la construction conditionne la poursuite du remembrement en vue du relogement des occupants de bâtiments à démolir, peuvent, avant approbation du plan de remembrement, sur proposition de l'association syndicale, être transférés à cette dernière par ordonnance spéciale de la juridiction compétente en matière d'expropriation. Cette ordonnance confère aux propriétaires intéressés un droit de créance sur l'association qui a le même caractère juridique que l'immeuble transféré. Les propriétaires intéressés peuvent, toutefois, demander à recevoir immédiatement une indemnité à fixer comme en matière d'expropriation.

La créance du propriétaire est représentée par un titre qui doit obligatoirement revêtir la forme nominative. La cession de ce

Texte du projet de loi.

juge de l'expropriation et dont la composition sera fixée par décret.

L'arrêté du préfet éteint par lui-même et à sa date les servitudes et droits personnels existant sur les immeubles qu'il concerne. Les droits des créanciers inscrits sont reportés dans le même ordre sur les parcelles ou droits indivis de propriété après remembrement et s'exercent éventuellement sur les soultes.

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

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

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 homologue le projet.

Les transferts et attributions de propriétés correspondants sont prononcés par ordonnance du juge de l'expropriation.

L'ordonnance du juge éteint par elle-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. L'ordonnance est rendue au vu des pièces constatant que les formalités prévues ont été accomplies, et dans les quinze jours de la production de ces pièces. Les dispositions de l'article 30 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 sont applicables en cas de recours contre ladite ordonnance.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>titre est subordonnée à l'absence d'inscriptions d'hypothèques de privilèges ou de tous autres droits réels, à l'exception des servitudes, sur l'immeuble transféré à l'association syndicale, à moins que les créanciers ou les titulaires de droits réels n'aient fait part à ladite association syndicale de leur accord exprès à cette cession.</p> <p><i>Art. 75-4.</i> — Le plan de remembrement indique la valeur des immeubles à remembrer et la répartition des charges entre les associés.</p> <p>Les contestations portant sur ces valeurs et sur cette répartition doivent être formulées au cours de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan de remembrement. Elles sont réglées par la juridiction compétente en matière d'expropriation, avant l'approbation du plan.</p>			

Observations. — L'article 27 traite des problèmes concernant une association autorisée effectuant des opérations de remembrement et de regroupement de parcelles.

- Il donne au groupement d'importants pouvoirs, mais organise, au bénéfice des associés, diverses garanties.
- L'Association foncière urbaine peut décider de la destruction de bâtiments ou ouvrages, nécessaire avant que le remembrement ne soit entrepris. Mais le propriétaire intéressé voit son indemnité fixée comme en matière d'expropriation.
 - L'Association foncière urbaine propose le transfert au préfet. Mais celui-ci procède à une enquête et requiert, s'il y a lieu, l'avis d'une commission présidée par le juge de l'expropriation.
 - Enfin, le juge est compétent pour statuer sur tous litiges relatifs à ces opérations.

Lors des débats à l'Assemblée Nationale, un amendement a été présenté, tendant à ce que le transfert de propriété soit prononcé conformément au droit en vigueur, tel qu'il résulte des articles 75 du Code de l'Urbanisme et 30 du décret de 1961, par ordonnance du juge de l'expropriation et non par arrêté préfectoral.

Le Ministre, pour réfuter l'amendement, a distingué dans sa réponse la procédure de l'expropriation, qui nécessite l'intervention du juge, et celle du remembrement, qui ne prive pas le propriétaire de son droit de propriété. Il s'est appuyé sur les précédents du remembrement rural et du remembrement opéré pour la reconstruction qui auraient donné des résultats satisfaisants.

Il ne paraît pas qu'en la matière, la situation soit comparable. C'est pourquoi votre Commission vous propose de reprendre à son compte l'amendement tendant à donner compétence au juge de l'expropriation.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 28. Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 4° de l'article 23, si un associé ne souscrit pas proportionnellement à ses obligations aux appels de fonds nécessités par la construction, ses biens dans l'association pourront être mis en vente publique, à la requête de l'association, par une décision prise par les quatre cinquièmes au moins des associés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie. A défaut d'enchères, l'association est déclarée adjudicataire.	Art. 28. Conforme.	Art. 28. Lorsque 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.

Observations. — Aux termes de l'article 28, lorsqu'une association foncière autorisée procède à la construction de bâtiments, et qu'un associé ne souscrit pas aux appels de fonds, ses biens dans l'association pourront être mis en vente publique à la requête de

l'association, par une décision prise par les quatre cinquièmes au moins des associés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie.

Il convient de rappeler que ces règles de majorité sont celles exigées pour la constitution d'une association foncière autorisée ayant pour but la construction, et que, d'autre part, lorsqu'une telle association est créée, les minoritaires ont, conformément à l'article 26 ci-dessus, la possibilité de délaier leurs biens moyennant indemnité.

Seuls donc participent à l'opération de construction ceux qui ont effectivement la volonté de s'y engager. Il semble, en conséquence, inutile de prévoir une majorité spéciale pour les contraindre à remplir leurs obligations.

Il est bien évident, en revanche, que l'exigence d'une telle majorité comporte de graves inconvénients : si elle n'est pas atteinte, aucune poursuite ne sera possible contre les défailants et la construction sera stoppée en cours de route, avec toutes les conséquences préjudiciables qui en découleront pour les autres associés.

En revanche, il n'est pas inutile de préciser que la mise en vente publique ne peut être décidée qu'après mise en demeure du défailant.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 29. Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 5° de l'article 23, l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des constructions qui serait nécessaire à l'intérieur du périmètre de l'association ; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces constructions sont fixées comme en matière d'expropriation.	Art. 29. Conforme.	Art. 29. Conforme.

Observations. — La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière régies par la loi du 4 août 1962 sont un des objets offerts

aux associations foncières urbaines autorisées par le préfet à la demande d'une majorité des quatre cinquièmes au moins des propriétaires intéressés.

Afin que l'association puisse mener à bien ses tâches, le projet prévoit qu'elle pourra, comme dans l'hypothèse d'un remembrement, décider la destruction de constructions à l'intérieur du périmètre de l'association. A ce pouvoir, correspond, à défaut d'accord amiable, la garantie d'une fixation des indemnités comme en matière d'expropriation.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p data-bbox="519 625 607 653">Art. 30.</p> <p data-bbox="407 678 722 1219">Les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.</p>	<p data-bbox="848 625 936 653">Art. 30.</p> <p data-bbox="761 678 876 705">Conforme.</p>	<p data-bbox="1181 625 1269 653">Art. 30.</p> <p data-bbox="1093 678 1208 705">Conforme.</p> <p data-bbox="1065 1228 1374 1655"><i>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.</i></p>

Observations. — L'article 30 accorde une hypothèque légale à l'association foncière sur les biens des associés, afin de lui assurer le paiement des sommes dues.

Cette disposition empruntée à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété pourrait avantageusement être complétée par une autre disposition de la même loi, obligeant, en cas de mutation à titre onéreux, à en avertir l'association afin de lui permettre de faire opposition pour obtenir sur le prix de vente le paiement des sommes restant dues par le vendeur.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Art. 76. — Un décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du Ministre de la Construction, du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, et du Ministre de l'Intérieur déterminera les modalités d'application de la présente ordonnance.</p> <p>(Sur les associations syndicales, voir aussi :</p> <p>— l'article 11 du décret n° 58-1464 du 31 décembre 1958 relatif aux zones à urbaniser par priorité ;</p> <p>— l'article 1^{er} du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine ;</p> <p>— le titre VIII, et notamment les articles 119, 133 et 137 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, relatif aux lotissements ;</p> <p>— le titre II de la loi n° 48-975 du 16 juin 1948 relative aux sociétés coopératives de reconstruction et aux associations syndicales de reconstruction.</p>	<p>Art. 31.</p> <p>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 et des établissements publics pourra être apportée aux associations foncières urbaines.</p>	<p>Art. 31.</p> <p>Conforme.</p>	<p>Art. 31.</p> <p>Des décrets...</p> <p>... des collectivités locales, des établissements publics, ou de personnes privées, physiques ou morales, pourra être apportée aux associations foncières urbaines, 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.</p>

Observations. — L'article 31 prévoit que des décrets en Conseil d'Etat fixeront les modalités d'application du chapitre relatif aux associations foncières urbaines, et en particulier les conditions dans lesquelles elles pourront bénéficier de l'assistance technique de l'Etat ou des collectivités et établissements publics.

Il semble opportun d'adjoindre à cette liste les personnes privées, physiques ou morales, rien ne semblant s'opposer à ce que les associations foncières urbaines fassent appel à leurs services.

Il convient enfin de compléter cet article en précisant que les décrets qu'il prévoit devront mentionner les conditions dans lesquelles les associations foncières urbaines seront soumises à la publicité foncière.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
Cf. ci-dessus, en face des articles 22 et suivants.	<p style="text-align: center;">Art. 32.</p> <p>Les articles 73 à 76 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sont abrogés. Les associations syndicales constituées en application des dispositions de ces articles sont régies par la présente loi sous réserve d'adaptations fixées par le règlement d'administration publique.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 32.</p> <p>Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 32.</p> <p>Les articles 73 à 76 du Code de l'Urbanisme... ... sous réserve d'adaptations fixées par règlement d'administration publique.</p>

Observations. — Les associations foncières urbaines prennent la place des associations syndicales prévues dans le Code de l'Urbanisme.

L'amendement qui vous est proposé n'est que rédactionnel.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>31 décembre 1958.</p> <p><i>Décret n° 58-1465 relatif à la rénovation urbaine.</i></p> <p>Art. 5 (Modifié, D. n° 65-489, 25 juin 1965, art. 3). — L'organisme de rénovation doit offrir aux propriétaires de bâtiments à démolir de participer à l'opération dans les conditions prévues au présent article et aux articles 6 à 8 ci-dessous.</p> <p>Les propriétaires qui acceptent de participer à l'opération possèdent en contrepartie de la cession de leurs biens une créance sur l'organisme. L'accepta-</p>		<p style="text-align: center;">Art. 32 bis (nouveau).</p> <p>I. — Le dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958, <i>modifié</i>, relatif à la rénovation urbaine, est complété par les dispositions suivantes :</p> <p>« La participation des propriétaires à l'opération ne constitue pas un obstacle à leur expropriation. »</p> <p>II. — Cette disposition est applicable aux opérations entreprises en application des dispositions du décret n° 58-1465 du 31 décembre</p>	<p style="text-align: center;">Chapitre premier bis.</p> <p><i>De la rénovation urbaine.</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 32 bis (nouveau).</p> <p>I. — Le dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine, est <i>abrogé</i>.</p> <p>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'ex-</p>

Texte en vigueur.

tion des incapables peut être donnée dans les mêmes conditions qu'en matière d'expropriation.

Cette créance est représentée par un titre qui doit obligatoirement revêtir la forme nominative. La cession de ce titre est subordonnée à l'absence d'inscription d'hypothèques, de privilèges ou de tous autres droits réels, à l'exception des servitudes, sur l'immeuble cédé par le propriétaire, à moins que les créanciers ou les titulaires de droits réels n'aient fait part à l'organisme de leur accord exprès à cette cession.

Les propriétaires qui n'acceptent pas de participer à l'opération sont expropriés.

Art. 6. — La créance du propriétaire sur l'organisme porte intérêt à un taux qui ne peut être inférieur à 3 %.

A défaut d'accord amiable, le montant de la créance est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. En vue de sa réévaluation éventuelle à l'issue de l'opération, il est exprimé sous forme d'une équivalence en mètres carrés d'une surface bâtie de référence déterminée par le Ministre de la Construction.

Art. 7. — La créance est éteinte par la remise au propriétaire et à son choix, à concurrence du montant de ladite créance :

1° Soit d'un droit de propriété sur des immeubles de même nature construits dans le périmètre de l'opération par l'organisme de

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

1958, modifié, susvisé relatif à la rénovation urbaine.

**Propositions
de la Commission.**

propriation 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 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. »

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>rénovation ou par tout constructeur agissant dans le cadre d'une convention passée avec l'organisme ;</p> <p>2° Soit d'actions ou de parts d'une société de construction existante ou à constituer à la demande des propriétaires intéressés ;</p> <p>3° Soit, si l'opération le permet, d'un terrain sur lequel le propriétaire intéressé, seul ou groupé avec d'autres propriétaires de l'ilot, construira, dans des délais et conditions qui lui seront impartis, un des immeubles prévus au programme de reconstruction.</p>			

Observations. — L'article 5 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine oblige l'organisme chargé d'une opération de rénovation à offrir aux propriétaires des bâtiments à démolir de participer à l'opération, cette participation donnant lieu à leur profit à l'attribution d'une créance. Cette créance donne droit, au choix du propriétaire, soit à un droit de propriété sur des immeubles construits dans le périmètre rénové, soit à des actions ou parts d'une société de construction, soit à un terrain sur lequel le propriétaire pourra construire.

Le dernier alinéa de l'article 5 stipule, enfin, que les propriétaires n'acceptant pas de participer à l'opération sont expropriés.

Il résulte de ces dispositions que les propriétaires acceptant de participer à l'opération ne peuvent pas être expropriés, ce qui, dans certains cas, est de nature à grever la poursuite des opérations. C'est pourquoi l'Assemblée Nationale a adopté un amendement aux termes duquel l'acceptation d'un propriétaire ne fait pas obstacle à son expropriation.

Cette disposition semble inéquitable, dans la mesure où elle permet d'éliminer totalement un propriétaire sans son consentement.

Aussi semble-t-il bien préférable de stipuler que l'expropriation ne porte pas atteinte au droit du propriétaire de participer à l'opération, et d'être ainsi indemnisé en nature, par la remise d'immeubles bâtis ou non ou de parts de société de construction.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

(Art. 678 du Code civil.)

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 (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

(Art. 679 du Code civil.)

On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (deux pieds) de distance.

CHAPITRE PREMIER *ter*.
(nouveau).

Des servitudes.

Art. 32 bis A (nouveau).

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 pas dix-neuf centimètres 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. »

Observations. — Il résulte des articles 678 et 679 du Code civil que nul ne peut avoir de vues sur un fonds voisin si son héritage jouxte ce fonds ou n'en est pas suffisamment distant. La distance à observer étant de 1 m 90 pour les vues droites et de 0 m 60 pour les vues obliques.

Le Code civil régleme ainsi les distances et prohibe les ouvertures non conformes aux prescriptions légales sans égard à la gêne plus ou moins grande que peut comporter la vue pour le voisin. En réalité, il semble bien cependant que ce ne soit pas l'ouverture, en elle-même, qui soit préoccupante mais le trouble qu'elle apporte au voisin.

Il serait donc normal que l'ouverture de jours ne soit pas pros-
crite si les vues qu'ils permettent d'exercer ne peuvent créer au
voisin aucun préjudice ni dans le présent ni dans l'avenir.

C'est le cas, notamment, chaque fois que le terrain qui limite un bâtiment fait déjà l'objet au profit du fonds sur lequel est édifié ce bâtiment d'un droit de passage faisant obstacle à la réalisation de constructions. Il se peut par exemple que des immeubles soient situés autour d'une cour ou encore en bordure d'une voie ou d'une impasse privée. Si cette cour ou cette voie est la propriété d'un seul, l'accès aux divers bâtiments est, bien souvent, assuré par l'existence d'une servitude d'où peut résulter en fait, pour le propriétaire du fonds servant, l'interdiction de modifier l'état des lieux. Une telle situation est assez fréquente dans les communes rurales où les bâtiments d'habitation et d'exploitation agricole sont agglomérés dans le bourg.

La modernisation ou la transformation de ces bâtiments peut être rendue impossible par le mauvais vouloir du propriétaire de la cour ou de la voie s'il refuse de donner son accord à la modification des ouvertures bien qu'il ne résulte, en fait, aucune aggravation de sa situation et qu'il ne subisse aucun préjudice.

Aussi apparaît-il souhaitable dans le but de favoriser la modernisation du patrimoine immobilier existant, de tempérer en ce cas la rigueur des dispositions des articles 678 et 679 du Code civil.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Proposition de la Commission.
(Art. 683 du Code civil.)		Art. 32 <i>ter</i> (nouveau).	Art. 32 <i>ter</i> .
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation, soit agricole, soit industrielle, de sa propriété, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.		<p><i>L'article 682 du Code civil est modifié comme suit :</i></p> <p>« 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. »</p>	Conforme.

Observations. — L'article 682 du Code civil permet au propriétaire dont les fonds sont enclavés d'obtenir une servitude de passage sur les parcelles voisines.

La nouvelle rédaction, adoptée par l'Assemblée Nationale, a pour but de préciser l'étendue de cette servitude, en ce qui concerne notamment la possibilité pour le propriétaire de réaliser des opérations de construction ou de lotissement.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>(Art. 82 du Code de l'urbanisme et de l'habitation).</p> <p>N'ouvrent droit à aucune indemnité, sous réserve des dispositions de l'article 109 ci-après, les servitudes instituées par application du présent livre en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.</p> <p>Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ; cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du projet d'aménagement.</p>			<p>Art. 32 <i>quater</i> (nouveau).</p> <p>Dans l'article 82 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, les mots « le tribunal administratif » sont remplacés par les mots : « le juge de l'expropriation ».</p>

Observations. — L'article 82 du Code de l'Urbanisme dispose que, d'une manière générale, les servitudes instituées en application du livre I de ce Code (urbanisme et aménagement du territoire) ne donnent pas lieu à indemnisation.

Il est toutefois un tempérament à cette règle : une indemnité est due aux titulaires de droits réels s'il est résulté de ces servitudes une modification de l'état antérieur et un préjudice certain, matériel, et direct. Il est précisé qu'à défaut d'accord amiable, le montant de cette indemnité est fixée par le tribunal administratif.

Il apparaît souhaitable d'abolir cette règle de compétence exceptionnelle et d'attribuer au juge de l'expropriation le contentieux dont il s'agit.

Le tribunal administratif, en effet, n'est pas le juge naturel des parties qui s'affrontent à propos d'un démembrement du droit de propriété. Depuis toujours le tribunal civil constitue la juridiction de droit commun dès lors que l'intérêt du litige est constitué par la reconnaissance ou l'indemnisation d'un droit réel, même si le procès met en cause la puissance publique.

Cette compétence particulière des juridictions de l'ordre judiciaire en matière de droits réels trouve sa justification dans le fait que la solution des différends intéressant le droit de propriété ou ses démembrements entraîne essentiellement l'application des règles du droit privé et appelle des évaluations de prix, ou d'indemnités compensatrices de la perte de droits réels. En raison même de la nature des affaires desquelles connaissent habituellement les tribunaux judiciaires, les magistrats qui composent ces juridictions ont une vocation particulière à demeurer les juges de la propriété immobilière, le juge judiciaire constitue également le gardien naturel des droits des particuliers ainsi que de la propriété privée qui est considérée à cet égard comme une liberté publique.

Le juge de l'expropriation paraît d'autant plus qualifié, pour calculer les indemnités afférentes aux démembrements du droit de propriété, qu'il est lui-même une émanation du tribunal de grande instance et qu'il bénéficie d'une spécialisation très poussée en matière d'évaluation des valeurs foncières.

Loin de favoriser le transfert au tribunal administratif d'une partie du contentieux immobilier, l'orientation actuelle de la législation conduit, au contraire, à déférer systématiquement

au juge de l'expropriation tous les litiges intéressant les servitudes et les atteintes à la propriété. Les textes récemment publiés, ou en cours d'élaboration, et prévoyant des indemnisations consécutives à la création de servitudes d'utilité publique, défèrent en effet à cette juridiction le contentieux de l'indemnité. On a ainsi pu dire que le juge de l'expropriation était devenu « le juge foncier » en France.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	—	CHAPITRE I ^{er} QUATER (nouveau).
			<i>Des lotissements.</i>
			Art. 32 quinquies (nouveau).
			<i>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.</i>
			Art. 32 series (nouveau).
			<i>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.</i>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
			<p data-bbox="1044 243 1363 411"><i>L'arrêté du préfet est pris après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du Conseil municipal.</i></p> <p data-bbox="1044 436 1363 720"><i>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 ce plan.</i></p> <p data-bbox="1055 768 1352 794">Art. 32 septies (nouveau).</p> <p data-bbox="1044 823 1363 1271"><i>Lorsqu'un lotissement existant est dépourvu de tout plan ou règle d'implantation des constructions, la subdivision des lots de plus de cinq hectares sur lesquels aucune construction n'a été édiflée peut être autorisée par le préfet à la condition qu'aucune règle d'urbanisme ne s'y oppose et qu'aucun document concernant ledit lotissement et notamment le cahier des charges ne contienne l'interdiction d'y procéder.</i></p> <p data-bbox="1062 1325 1345 1350">Art. 32 octies (nouveau).</p> <p data-bbox="1044 1373 1363 1483"><i>Les dispositions des articles 32 quinquies à 32 septies ci-dessus sont applicables pour :</i></p> <p data-bbox="1044 1499 1363 1785"><i>a) La modification du plan, de l'état parcellaire et du cahier des charges des îlots remembrés par application des dispositions de l'article 24 de la loi n° 3087 validée et modifiée des 11 octobre 1940 et 12 juillet 1941, relative à la reconstruction des immeubles d'ha-</i></p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
			<i>bitation partiellement ou totalement détruits par suite d'actes de guerre ;</i> b) <i>La modification des cahiers des charges des divisions de propriété opérées avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 11 mars 1919.</i>

Observations. — Il n'est, en principe, possible de modifier les règles concernant un lotissement qu'avec le consentement de l'unanimité des propriétaires intéressés.

Lorsque ces règles s'avèrent défectueuses, ou inadaptées à l'évolution intervenue depuis que le lotissement a été effectué, il peut cependant s'avérer nécessaire de procéder à cette modification, soit lorsqu'elle est demandée par une large majorité de propriétaires, soit lorsqu'elle est impliquée par le plan d'occupation des sols, soit, enfin, en ce qui concerne la subdivision des lots, lorsque celle-ci n'est pas de nature à nuire aux propriétaires en raison de l'étendue des parcelles, et de l'absence de règles d'implantation des constructions. Tel est l'objet des articles 32 *quinquies* à 32 *octies*.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	CHAPITRE II <i>Du permis de construire.</i>	CHAPITRE II <i>Du permis de construire.</i>	CHAPITRE II <i>Du permis de construire.</i>
(Art. 84 C. U. H.)	Art. 33.	Art. 33.	Art. 33.
Quiconque désire entreprendre une construction à usage d'habitation ou non doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires des services publics de l'Etat, des départements et des communes comme aux personnes privées.	Le deuxième alinéa de l'article 84 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :	Conforme.	Conforme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Le même permis est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre, les surélévations, ainsi que pour les travaux entraînant modification de la distribution intérieure des bâtiments sur des points visés par les règlements sanitaires ou les programmes compris dans les projets d'aménagement.</p>	<p>« Le même permis est exigé pour les clôtures, les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, les reprises de gros œuvre et les surélévations. »</p>		

Observations. — L'article 33 tend à modifier l'article 84 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, afin de dispenser de permis de construire les travaux entraînant modification de la distribution intérieure des bâtiments.

Cette dispense est l'une des conséquences du nouveau système proposé par le Gouvernement, et selon lequel seule est examinée la conformité des constructions avec les règles d'urbanisme.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>(Art. 86 C.U.H.)</p> <p>Des arrêtés concertés entre le Ministre du Logement et de la Reconstruction et les autres Ministres intéressés déterminent la liste des constructions et des travaux qui, en raison de leur nature ou de leur faible importance, pourront être exemptés du permis de construire, à condition qu'ils ne soient pas soumis, par ailleurs, à des dispositions législatives ou réglementaires spéciales.</p>		<p>Art. 33 bis (nouveau).</p> <p><i>Le deuxième alinéa de l'article 86 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est rédigé de la façon suivante :</i></p> <p>« Cette exemption pourra également s'appliquer aux travaux effectués dans les agglomérations de moins de 2.000 habitants. »</p>	<p>Art. 33 bis (nouveau).</p> <p><i>Supprimé.</i></p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Cette exemption pourra, notamment, s'appliquer aux travaux entrepris par les services publics ou les concessionnaires de services publics ainsi qu'aux travaux effectués dans les communes de moins de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu, en particulier dans celles qui ne présentent aucun caractère touristique ou artistique.</p> <p>Elle pourra également s'appliquer aux constructions provisoires et aux travaux urgents de caractère strictement conservatoire définis par lesdits arrêtés.</p>			

Observations. — L'article 86 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation permet de dispenser de permis de construire certains travaux, en particulier ceux entrepris par les services publics et les concessionnaires de services publics et ceux effectués dans les communes de moins de 2.000 habitants.

L'Assemblée Nationale n'a maintenu que cette dernière exception.

Votre Commission estime, au contraire, qu'il y a lieu de rétablir la possibilité d'exemption pour les services publics et leurs concessionnaires, dans la mesure où cette exemption a pour objet de faciliter l'accomplissement de la mission d'intérêt général dont ils sont investis. Elle vous demande en conséquence de supprimer cet article.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 89 C. U. H.)	Art. 34.	Art. 34. Conforme.	Art. 34.
Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'à l'alignement et, s'il y a lieu, au nivellement fixé par l'autorité compétente.	Il est ajouté au premier alinéa de l'article 89 du Code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante :		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 ». <i>Supprimé.</i>
	« Toutefois la conformité du projet aux règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après n'est pas examinée. »		

Observations. — Dans sa rédaction actuelle, l'article 89 du Code de l'Urbanisme oblige l'administration à vérifier, avant de délivrer le permis de construire, si les constructions envisagées sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires.

Cette vérification entraîne la consultation de nombreux organismes, et ne peut être terminée qu'après l'écoulement d'un long délai, de l'ordre de quinze mois dans la région parisienne.

Aussi le Gouvernement propose-t-il de ne vérifier que la conformité aux règles d'urbanisme.

Votre Commission ne s'oppose pas à cet allègement des formalités.

Elle vous propose cependant de modifier le texte du Gouvernement, de telle sorte que soient plus nettement précisées les

règles dont l'observation doit être contrôlée et que, pour le surplus, le bénéficiaire prend l'engagement de se conformer aux règles générales de construction visées à l'article 92 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	Art. 34 bis (nouveau).	Art. 34 bis.
		<i>Il est inséré dans le Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 98-1 ainsi rédigé :</i>	Conforme.
		<i>« Art. 98-1. — Les travaux exécutés en application d'un permis de construire font l'objet d'un certificat de conformité.</i>	Conforme.
		<i>« Les modalités de délivrance de ce certificat seront définies par décret.</i>	Conforme.
		<i>« L'absence de décision de l'administration dans le délai de trois mois à compter de la demande du bénéficiaire du permis vaut certificat de conformité. »</i>	<i>« La décision devra être notifiée dans les trois mois à compter de la demande du bénéficiaire ».</i>

Observations. — Toujours dans le but d'alléger les formalités, le Gouvernement envisagerait de supprimer par décret le certificat de conformité. L'Assemblée Nationale, au contraire, a estimé son maintien nécessaire.

Elle a, toutefois, précisé qu'à défaut de réponse de l'Administration dans le délai de trois mois, le certificat serait tacitement accordé.

Votre Commission a jugé préférable d'obliger l'Administration à répondre dans le même délai, la conformité ne pouvant, en aucune matière, se présumer ni résulter d'un défaut de réponse.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 98 C. U. H.)	Art. 35.	Art. 35.	Art. 35.
Le préfet, le maire, les fonctionnaires des services du Ministère du Logement et de la Reconstruction et leurs délégués peuvent, à tout moment, visiter la construction en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.	Il est ajouté au premier alinéa de l'article 98 du Code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante : « Ce droit de visite peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »	Conforme.	<i>Supprimé.</i>

Observations. — Dans le système mis au point par les auteurs du projet gouvernemental, la conformité aux règles de construction ne devait plus faire l'objet d'une constatation matérialisée par l'octroi d'un certificat de conformité ; aussi était-il reconnu à l'Administration un délai de trois ans après l'achèvement de la construction pour procéder à des visites de contrôle. Tel est l'objet de cet article.

Le certificat de conformité étant rétabli, ce droit de visite semble inutile, et l'article doit être supprimé.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Article 92 C. U. H.)	Art. 36.	Art. 36.	Art. 36.
Un décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du Ministre du Logement et de la Reconstruction, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de la Santé publique et de la Population, fixe les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation. Les dispositions dudit décret se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux ou communaux.	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, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions. Les architectes, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant	Les règles générales... ... ainsi qu'aux architectes, <i>techniciens</i> , entrepreneurs...	Conforme.
		Les architectes, <i>techniciens</i> , entrepreneurs ou autres... (le reste de l'article sans changement).	

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>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, pourront ne plus être admis 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.</p>		

Observations. — Cet article a pour but de sanctionner d'incapacités et de déchéances les architectes et autres personnes responsables de l'exécution des constructions ayant donné lieu à une condamnation réprimant une infraction aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction.

Il constitue la conséquence sinon la contrepartie de l'assouplissement des règles du permis de construire, l'absence de vérifications de la conformité aux normes de construction devant être compensée par un engagement du demandeur qu'elles seront respectées et par une responsabilité plus grande des architectes, entrepreneurs et techniciens.

Votre Commission vous propose de l'adopter sans modification.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p style="text-align: center;">CHAPITRE III</p> <p style="text-align: center;"><i>Des concessions immobilières.</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 37.</p> <p>La concession immobilière est le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble en confère la jouissance à une personne dénommée concessionnaire, pour une</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE III</p> <p style="text-align: center;"><i>Des concessions immobilières.</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 37.</p> <p>Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE III</p> <p style="text-align: center;"><i>Des concessions immobilières.</i></p> <p style="text-align: center;">Art. 37.</p> <p>La concession immobilière est le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble, bâti ou non bâti, en confère...</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p data-bbox="434 266 748 378">durée de vingt années au minimum et moyennant le paiement d'une redevance annuelle.</p> <p data-bbox="434 392 748 589">La concession immobilière est consentie par ceux qui ont le droit d'aliéner ; elle fait l'objet d'un acte écrit qui doit comporter une référence expresse aux dispositions du présent chapitre.</p> <p data-bbox="434 707 748 788">La redevance est révisable selon les modalités prévues par le contrat.</p>	—	<p data-bbox="1096 353 1213 376">...annuelle.</p> <p data-bbox="1096 392 1410 703">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.</p> <p data-bbox="1118 707 1232 730">Conforme.</p>

Observations. — L'article 37 introduit le chapitre consacré aux concessions immobilières, en posant les conditions de validité de ce nouveau type de contrat : durée de vingt années, acte écrit consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner, paiement d'une redevance annuelle par le concessionnaire.

Les modifications proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale de cet article, et tendent à en préciser la portée.

- au premier alinéa, il semble utile de préciser que le contrat peut porter aussi bien sur une partie d'un immeuble que sur sa totalité, et que ledit immeuble peut être bâti ou non bâti ;
- au deuxième alinéa, la substitution de l'exigence d'un acte authentique à celle d'un acte écrit figurant dans le texte du projet n'est que la conséquence de la législation sur la publicité foncière. Il semble, en effet, indispensable de prévoir la publication au fichier immobilier des contrats de concession, afin que les tiers soient avertis de leur existence lorsqu'ils traitent avec le propriétaire de l'immeuble concédé. Or, seuls les actes authentiques, c'est-à-dire conclus par devant un notaire, peuvent être publiés à ce fichier ;
- il semble enfin nécessaire de préciser que la concession immobilière ne peut pas se prolonger par tacite reconduction, ce qui semble résulter implicitement tant de l'exposé des motifs du projet gouvernemental que du texte d'autres articles, en particulier de l'article 40.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	—	Art. 37 bis (nouveau). <i>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.</i>

Observations. — La concession immobilière a été conçue par les rédacteurs du projet de loi comme un type de contrat *sui generis*, totalement indépendant tant des dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil relatifs au louage de choses que de celles des législations particulières qui sont venues s'y adjoindre au cours des cinquante dernières années.

L'article 42 du projet de loi fait cependant référence aux articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du Code civil relatifs au louage, et concernant d'une part la garantie des vices de la chose louée, d'autre part la résiliation.

Cette référence semble inopportune, les dispositions de ces articles étant mal adaptées au contrat de concession. Il semble bien préférable d'insérer dans le texte même du projet un article supplémentaire mettant à la charge du propriétaire une obligation de garantie des vices de la chose concédée, les problèmes relatifs à la résiliation pouvant, de leur côté, faire l'objet d'une adjonction à l'article 39 ci-dessous.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 38. Le concessionnaire a le droit de donner au bien qu'il a reçu en concession toute destination de son choix sous réserve des dispositions qui figurent au contrat et tendent à assurer que cette destination est compatible avec la nature de l'immeuble et qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation géné-	Art. 38. Le concessionnaire... ... de son choix sous réserve des <i>stipulations contractuelles</i> tendant à assurer que cette destination...	Le concessionnaire... ... immeuble, qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation géné-

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	rale de l'ensemble dans lequel il se situe.		rale de l'ensemble dans lequel il se situe, et qu'elle ne déroge pas à la règle prévue à l'article 41 ci-après.
	Il peut apporter à l'immeuble tout aménagement ou modification nécessitée par l'exercice de son activité ou la transformation de celle-ci, le propriétaire devant être préalablement informé.	Conforme.	« 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, sauf opposition justifiée du propriétaire, faire toute construction qu'il estime nécessaire.	Il peut faire toute construction qu'il estime nécessaire, sous réserve des dispositions incluses au contrat.	Conforme.
	Il entretient l'immeuble et en assure les réparations.	Conforme.	Supprimé.
	Il peut disposer de tout ou partie de ses droits au profit d'un tiers.	Conforme.	Supprimé.

Observations. — Cet article, relatif aux droits du concessionnaire, comporte trois catégories de dispositions :

- il permet, tout d'abord, au concessionnaire de donner au bien reçu la destination de son choix, à condition qu'elle soit compatible avec la nature de l'immeuble et l'organisation générale de l'ensemble où il se trouve, et d'apporter en conséquence à l'immeuble concédé tous aménagements et modification, y compris l'édification de constructions nouvelles. Toutefois, alors que les aménagements et modifications ne font l'objet que d'une information du propriétaire, les constructions nouvelles ne sont, aux termes d'un amendement apporté par l'Assemblée Nationale, autorisées que sous réserve des dispositions incluses au contrat, et peuvent ainsi, par exemple, être subordonnées à l'accord préalable du propriétaire ;
- il met à la charge du concessionnaire l'entretien de l'immeuble ;
- il lui permet de disposer de ses droits.

Dans un but de bonne technique législative, il paraît souhaitable de disjoindre ces deux dernières catégories de dispositions et d'en faire deux articles distincts.

En ce qui concerne le reste de l'article, son économie générale semble devoir être approuvée. Toutefois, il semble excessif, en matière d'aménagements et de modifications, de limiter les droits du propriétaire à une simple information. Il paraît plus conforme à l'équité de lui donner le droit de s'y opposer, mais seulement « pour un motif sérieux et légitime », en particulier lorsque les aménagements envisagés sont de nature à nuire à l'esthétique de l'immeuble ou à sa solidité.

Il convient, d'autre part, d'harmoniser le premier alinéa de cet article avec l'article 41, aux termes duquel, lorsque le propriétaire refuse le renouvellement de la concession, l'activité antérieurement exercée par le concessionnaire ne peut être reprise dans le local concédé avant l'expiration d'un délai de cinq ans.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
			<p>Art. 38 bis (nouveau).</p> <p><i>Le concessionnaire peut céder tout ou partie de ses droits à un tiers. Dans ce cas, le contrat peut stipuler qu'un droit préférentiel d'acquisition sera reconnu au propriétaire et que, à défaut d'accord amiable, celui-ci pourra demander en justice la fixation du prix de cession.</i></p> <p><i>Il peut également, si la concession porte sur un bien à usage commercial, industriel ou artisanal, concéder son fonds de commerce en location-gérance dans les conditions prévues par la loi n° 56-277 du 20 mars 1956. Aucun autre droit d'occupation ne peut être accordé à un tiers par le concessionnaire.</i></p> <p><i>Le droit à la concession immobilière est susceptible d'être compris dans un nantissement prévu par la loi du 17 mars 1909.</i></p>

Observations. — L'article 38 ayant été réservé aux changements de destination, aménagements et constructions nouvelles

effectués par le concessionnaire, il apparaît nécessaire de réintroduire dans le projet un ensemble de règles concernant la possibilité accordée au concessionnaire de disposer de ses droits.

Dans le texte initial du Gouvernement, adopté sans modification par l'Assemblée Nationale, seul était prévu le droit pour le concessionnaire de disposer de tout ou partie de ses droits sans autre précision.

Le texte proposé envisage successivement diverses hypothèses :

- il paraît nécessaire de permettre au concessionnaire de céder ses droits, sans que cette faculté puisse être contractuellement subordonnée à l'agrément du propriétaire. Il semble, en revanche, équitable, compte tenu notamment de la longue durée de la concession, de prévoir la possibilité d'une clause accordant à ce dernier un droit d'acquisition préférentielle lui permettant de rentrer en jouissance de son bien en se substituant à l'acquéreur pour le paiement du prix ;
- le contrat de concession étant conçu essentiellement pour des locaux commerciaux, il paraît opportun de permettre au concessionnaire de mettre son fonds en location-gérance ;
- enfin, la nécessité pour le concessionnaire de pouvoir obtenir du crédit conduit à permettre expressément le nantissement de ses droits.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

Art. 38 *ter* (nouveau).

Le concessionnaire répond des dégradations et pertes 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 résiliation éventuelle du contrat conformément à l'article suivant.

Observations. — Ainsi qu'il a été exposé ci-dessus à l'occasion de l'article 38, il semble nécessaire de consacrer un article distinct au problème de l'entretien du bien loué, réglé par le projet de loi en une seule phrase mettant cet entretien à la charge du concessionnaire.

Cette disposition, souhaitable dans le cas où la concession porte sur un immeuble entier, risque de soulever de graves difficultés lorsqu'il s'agit d'une partie d'immeuble.

D'autre part, il est à craindre qu'elle n'entraîne en fin de concession la ruine de l'immeuble concédé, le concessionnaire n'ayant alors aucun intérêt à accomplir ses obligations dans ce domaine.

Aussi, semble-t-il préférable de s'en tenir, en principe, à la règle de droit commun selon laquelle le propriétaire assure l'entretien de l'immeuble, les parties ayant toutefois la faculté d'y déroger.

De plus, dans le cas où l'entretien de l'immeuble incombe contractuellement au concessionnaire, il paraît indispensable de donner au propriétaire la faculté de se substituer à celui-ci lorsqu'il ne remplit pas ses obligations.

Enfin, il ne semble pas inutile de mentionner que, comme un locataire ordinaire, le concessionnaire répond des dégradations et pertes qui arrivent pendant sa jouissance.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 39. La concession immobilière peut être résiliée à la demande du concessionnaire pendant les six premières années, à charge pour lui de donner un préavis de six mois à l'avance. La résiliation est de droit. Elle ne donne lieu à aucune indemnité au bénéfice du propriétaire ou du concessionnaire sauf manquement de l'une ou l'autre des parties à leurs engagements respectifs.	Art. 39. La concession... ... de donner un préavis de six mois. La résiliation...	Art. 39. <i>Si pendant la durée de la concession, l'immeuble est détruit en totalité par cas fortuit, la concession est résiliée de plein droit. S'il n'est détruit qu'en partie, le concessionnaire peut demander une diminution de la redevance, ou la résiliation de la concession. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucune indemnité. La concession immobilière peut être résiliée à tout</i>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>Après la sixième année, à défaut d'accord amiable, la concession ne peut être résiliée que si l'une ou l'autre des parties ne satisfait pas à ses obligations.</p>	<p>En dehors du cas prévu à l'alinéa précédent et à défaut d'accord amiable...</p>	<p>moment par accord entre les parties. La concession immobilière peut également être résiliée par le concessionnaire pendant les trois premières années, à charge pour lui donner un préavis de six mois. La résiliation est de droit et ne donne lieu à aucune indemnité.</p>
	<p>Le propriétaire peut néanmoins demander la résiliation 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. Dans ce cas, le concessionnaire est indemnisé à concurrence du préjudice qu'il subit.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Le propriétaire peut aussi résilier la concession si les biens qui font l'objet de la concession immobilière font partie d'un ensemble qui doit être démoli en vue de la réalisation d'une construction. En dehors des cas visés aux alinéas précédents, la concession peut être résiliée dans les conditions prévues à l'article 1184 du Code civil. La concession n'est pas résolue par un changement dans la personne du propriétaire ou du concessionnaire, même par décès, ni par la faillite de l'un d'eux.</p>

Observations. — Aux termes du projet gouvernemental, la concession peut être résiliée dans quatre cas :

- à la demande du concessionnaire, pendant les six premières années ;
- par accord amiable entre les parties ;
- si l'une des parties ne remplit pas ses obligations ;
- à la demande du propriétaire, pour démolir et reconstruire.

Il convient, pour tenir compte de la suppression de toute référence à l'article 1722 du Code civil qui sera examiné ci-dessous à l'article 42, de viser également le cas par cas fortuit en cours de concession.

D'autre part, le délai de six ans accordé au concessionnaire pour demander unilatéralement la résiliation du contrat paraît devoir être réduit à trois ans à compter de la conclusion du contrat,

cette durée semblant suffisante pour lui permettre d'apprécier la rentabilité de l'activité entreprise par lui dans les lieux loués.

Il semble, en outre, opportun de préciser les cas dans lesquels il n'est dû aucune indemnité au concessionnaire : résiliation à sa demande dans les trois premières années, résiliation en cas de destruction de la chose louée.

L'amendement proposé tend, enfin, à clarifier la rédaction en énumérant successivement les différents cas envisagés et à préciser que cette liste est limitative, la résiliation ne pouvant résulter, en particulier, du décès de l'un des cocontractants, ou de la faillite du concessionnaire.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	—	—
	<p style="text-align: center;">Art. 40.</p> <p>A l'expiration de la concession, le propriétaire est tenu de rembourser le coût, apprécié à la date d'expiration du contrat, des constructions faites par le concessionnaire, mais seulement dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui en est résultée.</p> <p>Toutefois, des dispositions conventionnelles peuvent fixer des règles d'indemnisation particulières pour les travaux ou aménagements entrepris pendant les dernières années de validité du contrat.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 40.</p> <p>A l'expiration...</p> <p>... du contrat, des constructions et ouvrages faits par le concessionnaire...</p> <p>Toutefois, des stipulations contractuelles peuvent fixer...</p> <p>... particulières pour les constructions et ouvrages entrepris pendant...</p>	<p style="text-align: center;">Art. 40.</p> <p><i>Sauf dans les cas visés aux premier et troisième alinéas de l'article 39, et à moins qu'il n'en soit dispensé en tout ou partie par un accord amiable intervenu dans les conditions prévues au deuxième alinéa dudit article, le propriétaire est tenu, quelle que soit la cause qui a mis fin à la concession, de rembourser au concessionnaire quittant les lieux le coût des constructions et ouvrages faits par lui, apprécié à la date de sa sortie, mais seulement dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui en résulte.</i></p> <p>Toutefois,...</p> <p>... entrepris pendant les cinq dernières années de validité du contrat.</p>

Observations. — Aux termes de cet article, les constructions et ouvrages faits par le concessionnaire donnent lieu, à l'expiration du contrat, à une indemnité à son profit.

Cette indemnité est fonction du coût des travaux évalué à ladite date, sans pouvoir excéder la plus-value qui en résulte. Des

règles particulières d'indemnisation peuvent être prévues pour les constructions et ouvrages effectués pendant les dernières années du bail.

Ces dispositions inspirées du droit commun de l'enrichissement sans cause, tel qu'il s'exprime notamment à l'article 555 du Code civil, semblent devoir être approuvées.

Il paraît toutefois nécessaire de préciser d'une manière non équivoque que la naissance du droit à indemnité du concessionnaire résulte du préjudice qu'il subit en quittant les lieux et en abandonnant ainsi le bénéfice des améliorations apportées par lui. Il ne saurait, en conséquence, y avoir lieu à indemnité lorsque le concessionnaire reste dans les lieux, notamment à la suite de la conclusion d'un nouveau contrat de concession.

Il convient également, dans un but d'équité, d'accorder une indemnité au concessionnaire non seulement à l'expiration de la concession, mais encore lorsque celle-ci est résiliée, à moins que les parties n'en conviennent autrement, ou que la résiliation ne résulte de la seule volonté du concessionnaire ou de la perte de bien concédé.

Enfin, la notion de *dernières années* étant imprécise, il vous est proposé de limiter l'application du deuxième alinéa aux cinq dernières années de validité du contrat.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	—	Art. 40 bis (nouveau). <i>Les privilèges et charges de toute nature nés du chef du concessionnaire s'éteignent à la fin de la concession.</i> <i>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.</i>

Observations. — En application des principes généraux du droit, les privilèges et charges de toute nature nés du chef du concessionnaire s'éteignent à la fin de la concession.

Cette situation risquant de porter préjudice aux créanciers du concessionnaire, et, de ce fait, au crédit de celui-ci, il paraît opportun de stipuler que les droits des créanciers sont reportés sur l'indemnité éventuellement due par le propriétaire.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p style="text-align: center;">Art. 41.</p> <p>Pendant les cinq années suivant l'expiration du contrat, le propriétaire ne peut, à peine de dommages et intérêts, ni se livrer dans l'immeuble concédé à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 41.</p> <p><i>Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession 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, à peine de dommages et intérêts.</i></p>	<p style="text-align: center;">Art. 41.</p> <p><i>Dans le cas où, ...</i></p> <p style="text-align: right;"><i>... à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui, à moins qu'il ne verse au concessionnaire, en plus du remboursement prévu à l'article 40, une indemnité égale à la valeur de sa clientèle, dans la mesure où celle-ci n'est pas due à la situation du bien concédé.</i></p>

Observations. — Afin d'éviter la manœuvre qui consisterait pour un propriétaire à refuser le renouvellement d'une concession immobilière consentie à un commerçant, et à s'approprier ensuite sa clientèle, l'article 41 interdit au propriétaire ayant refusé de renouveler le contrat d'exercer dans les lieux la même activité que le concessionnaire avant l'expiration d'un délai de cinq années, à peine de dommages-intérêts.

Cette disposition, justifiée dans son principe, a fait l'objet de vives critiques lors du débat en séance publique à l'Assemblée Nationale. Elle risque, en effet, de porter atteinte à certaines activités particulièrement nécessaires à l'intérêt général, tels que les hôtels ou les garages, qui sont liées à l'utilisation de locaux spécialement conçus pour cet usage, et dont la transformation ne

saurait être envisagée. D'autre part, notamment dans certains grands ensembles où un seul emplacement est prévu pour chaque catégorie d'activité, elle risque de nuire gravement à l'approvisionnement des consommateurs.

Il est bien évident, d'autre part, que, dans cette hypothèse, la clientèle étant due à la situation des lieux plus qu'au dynamisme personnel du concessionnaire, le préjudice subi par ce dernier lorsqu'il quitte les lieux est sans commune mesure avec celui causé par le non-renouvellement du bail d'un local utilisé pour une activité de luxe basée principalement sur la compétence et la renommée du commerçant.

Aussi semble-t-il souhaitable de substituer à la notion de dommages-intérêts celle d'indemnité, et de permettre ainsi la reprise de l'activité considérée avant l'expiration d'un délai de cinq ans, à la condition de payer à l'ancien concessionnaire la valeur de sa clientèle, dans la mesure où celle-ci ne résulte pas de la situation du local concédé.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 42. Les dispositions législatives relatives aux contrats de louage ne sont pas applicables aux contrats de concession immobilière à l'exclusion toutefois de celles des articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du Code civil.	Art. 42. Conforme.	Art. 42. Les dispositions législatives... ... aux contrats de concession immobilière. (Le reste de l'alinéa supprimé.)

Observations. — La concession est un contrat *sui generis*, régi par les seules dispositions du présent chapitre et par les dispositions générales du Code civil relatives aux contrats.

C'est pourquoi l'article 42 du projet précise que les dispositions législatives aux contrats de louage ne lui sont pas applicables. Il en excepte toutefois celles des articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du Code civil. Mais il est possible de se dispenser de cette exception en raison des adjonctions précédemment examinées à l'occasion des articles 37 bis et 39.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p align="center">Art. 43.</p> <p>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.</p>	<p align="center">Art. 43.</p> <p align="center">Conforme.</p>	<p align="center">Art. 43.</p> <p align="center">Conforme.</p>

Observations. — Aux termes de l'article 43, sont réputées non écrites les stipulations tendant à faire échec aux dispositions du présent chapitre.

Devenue traditionnelle dans toutes les législations spéciales relatives aux contrats de location, cette mention est ici moins contraignante, dans la mesure où les dispositions auxquelles elles s'appliquent n'ont pas toutes un caractère impératif, et laissent au contraire une large part à l'autonomie de la volonté des parties.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p align="center">Art. 44.</p> <p>Sont réputés sans cause :</p> <p>— 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 ;</p> <p>— l'obligation pour le concessionnaire de fournir des prestations étrangères à l'aménagement des locaux ;</p> <p>— 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.</p> <p>Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Le coût des pres-</p>	<p align="center">Art. 44.</p> <p align="center">Conforme.</p>	<p align="center">Art. 44.</p> <p align="center">Conforme.</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>tations indûment fournies est sujet à remboursement par le propriétaire.</p> <p>Est toutefois autorisée la constitution d'un dépôt de garantie n'excédant pas le montant de six mois de redevance.</p>		

Observations. — Comme l'article 43, l'article 44 tendant à éviter les versements distincts de loyer et connu sous les noms de « droits au bail », « pas de porte » et « reprises » ne constitue pas une innovation, des dispositions analogues figurant déjà à l'article 52 de la loi du 1^{er} septembre 1948 sur les loyers d'habitation, et, en matière de baux ruraux, à l'article 850-1 du Code rural.

Pièce maîtresse du nouveau type de contrat, puisqu'il tend à éviter la constitution d'un nouveau type de « propriété commerciale », et favorise ainsi l'installation des jeunes, cet article conditionnera, par l'application qui en sera faite par les parties, l'avenir des concessions immobilières. Cette application sera sans nul doute fonction du montant de la redevance annuelle fixée en application de l'article 37. Si cette redevance correspond effectivement à la valeur locative réelle du bien concédé, telle qu'elle résulte du libre jeu de l'offre et de la demande, l'article 44 sera appliqué sans peine, et la concession immobilière atteindra son but. Dans le cas contraire, la fixation de la redevance à un taux insuffisant créera au profit du concessionnaire une rente de situation, dont la capitalisation conduira à de nouveaux « pas de porte ».

Dans la mesure où il sanctionnera par la répétition des sommes indûment perçues ceux qui seraient tentés d'introduire un tel système dans le contrat de concession, cet article semble devoir être approuvé sans modification.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>Art. 45.</p> <p>La concession immobilière ne peut s'appliquer, lorsqu'il s'agit d'immeubles bâtis, qu'à ceux qui auront</p>	<p>Art. 45.</p> <p>Conforme.</p>	<p>Art. 45.</p> <p>Conforme.</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>été construits ou achevés postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.</p> <p>Toutefois, les immeubles visés à l'article 13 de la présente loi peuvent faire l'objet de contrat de concession immobilière quelle que soit leur date de construction.</p>	<p>Conforme.</p> <p><i>Les parties ont le choix entre le statut de la concession immobilière définie au présent chapitre et le statut résultant du décret du 30 septembre 1953 modifié, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.</i></p>	<p>Conforme.</p> <p>Supprimé.</p>

Observations. — L'article 45 réserve l'application du contrat de concession immobilière, lorsqu'il s'agit d'immeubles bâtis, à ceux construits postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles situés dans les périmètres visés à l'article 13.

Rappelons qu'aux termes de cet article 13, les immeubles situés dans des périmètres délimités par décret en Conseil d'Etat — et, d'après l'exposé des motifs du projet gouvernemental, destinés à constituer le centre de villes nouvelles — ne peuvent être ni aliénés, ni donnés à bail dans des conditions donnant au locataire un droit de renouvellement ou de maintien dans les lieux, ce qui exclut dans ces périmètres la possibilité de conclure des baux commerciaux régis par le décret du 30 septembre 1953. Sous réserve de l'emphytéose et du bail à construction, dont l'utilisation est exceptionnelle, seule la concession immobilière pourra donc s'appliquer aux locaux commerciaux situés dans ces périmètres, quelle que soit leur date de construction.

On comprend mal, dans ces conditions, la portée exacte du troisième alinéa, ajouté par l'Assemblée Nationale, et précisant que les parties ont le choix entre le régime résultant du décret

du 30 septembre 1953 et celui de la concession immobilière. Dans le texte du projet gouvernemental, ce choix semble en effet exclu au moins dans deux hypothèses :

- dans les périmètres délimités en application de l'article 13, il ne peut être conclu de baux régis par le décret du 30 septembre 1953 ;
- à l'extérieur de ces périmètres, il ne peut aux termes du premier alinéa de l'article 45 être conclu de contrats de concession immobilière que pour les immeubles construits après l'entrée en vigueur de la loi actuellement en discussion.

Il ne semble pas que le but recherché par les auteurs de l'amendement tendant à insérer ce troisième alinéa ait été de déroger à ces deux limitations, et, en particulier, de permettre la conclusion de contrats de concession immobilisés pour des locaux situés dans des immeubles anciens non inclus dans les périmètres délimités en application de l'article 13.

Il paraît, d'autre part, inutile de spécifier expressément que les parties ont la possibilité de choisir entre les deux types de contrat lorsqu'il s'agit d'immeubles construits après la publication de la loi et situés hors de ces périmètres, une telle possibilité résultant expressément du caractère facultatif du contrat de concession.

Aussi, dans un but de clarification, paraît-il préférable de supprimer le troisième alinéa de l'article 45.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	TITRE IV	TITRE IV	TITRE IV
	Du financement des équipements urbains et de l'imposition des plus-values foncières.	Du financement des équipements urbains et de l'imposition des plus-values foncières.	Du financement des équipements urbains et de l'imposition des plus-values foncières.
	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER
	<i>De la taxe locale d'équipement.</i>	<i>De la taxe locale d'équipement.</i>	<i>De la taxe locale d'équipement.</i>
		Art. 46 A (nouveau).	Art. 46 A (nouveau).
		I. — Une taxe d'urbanisation assise sur la valeur des terrains non bâtis et susceptibles d'être bâtis situés à	I. — Conforme.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

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 à déclarer la valeur servant d'assiette à la taxe.

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

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

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

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

Le conseil municipal pourra décider de renoncer à percevoir cette taxe.

II. — Conforme.

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

IV. — La loi de finances pour 1969 fixera les conditions d'application des dispositions prévues aux I, II, III ci-dessus.

V. — Conforme, sauf...

...sera supprimée...

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

Supprimé (devient le IV ci-dessus).

Observations. — Nous avons déjà développé, dans l'exposé général, l'économie de cet article qui institue la taxe d'urbanisation. Nous n'y reviendrons pas.

Tout en maintenant les réserves précédemment exprimées à propos des inconvénients que présente cette méthode de légiférer en deux temps pour une même question, la Commission a accepté la création de la taxe d'urbanisation. Elle a toutefois tenu à écarter toute superposition d'impôts et c'est pourquoi, dans la rédaction qu'elle suggère, la taxe d'urbanisation devra se substituer à la taxe d'équipement alors que le texte voté par l'Assemblée Nationale en autorise le maintien par décision du conseil municipal.

Les modifications que votre Commission vous propose d'apporter à l'article 46 A sont les suivantes :

Tout d'abord, il lui paraît nécessaire de ne pas renvoyer à un avenir trop éloigné le moment où la taxe d'urbanisation pourra effectivement être instituée par les communes. A cet effet, elle vous propose de réduire d'un an le délai prévu en stipulant que les conditions d'application du texte seront déterminées, non pas par la loi de finances de 1970, mais par celle de 1969. Tel est le sens de l'amendement proposé au V, l'ordre logique des dispositions de ce paragraphe étant d'ailleurs à la suite du III et non à la fin de l'article 46 A.

La deuxième modification importante que nous vous suggérons porte sur caractère d'incitation à la vente qui est, avant même la nécessité de financer les équipements collectifs, le fondement de cette taxe nouvelle.

Nous craignons que, dans le système prévu, cette incitation ne soit insuffisante. Le propriétaire d'un terrain à bâtir n'aura, en effet, qu'à déclarer une valeur relativement faible pour que la taxe soit d'un montant peu élevé et, par conséquent, supportable. Or, dans une commune où existe un plan d'aménagement des sols, ce propriétaire se rend plus ou moins confusément compte qu'il devra, un jour, vendre son terrain. Il faudrait qu'il fût déjà, dans un premier temps, incité à déclarer une valeur élevée, et, pour ce faire, la menace d'une limitation possible de l'indemnité d'expropriation à cette valeur n'est pas suffisante, l'expropriation n'étant après tout qu'éventuelle.

C'est pourquoi il y aurait intérêt, à notre avis, à s'appuyer sur l'événement certain qu'est l'imposition de la plus-value foncière, en mettant le vendeur à même de s'y soustraire dans la mesure où la valeur déclarée par lui sera plus élevée. Ce résultat serait atteint si la plus-value n'était plus constituée que par la différence entre cette valeur et le prix de cession ou l'éventuelle indemnité d'expropriation.

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

C'est la solution que vous propose votre Commission dans l'amendement concernant le paragraphe III, l'imputation qui y est prévue ayant un caractère incitateur parfaitement illusoire.

Au paragraphe IV, la modification envisagée est celle que nous avons évoquée plus haut, qui a pour objet de stipuler que la taxe locale d'équipement sera obligatoirement supprimée au fur et à mesure de la mise en place de la taxe d'urbanisation. La faculté laissée au conseil municipal de maintenir la première de ces taxes, conduirait à une superposition d'impôts injustifiable.

Enfin, au deuxième alinéa du paragraphe I, nous supprimons les mots : « par délibération motivée », d'une part, pour faire suite à une remarque de portée générale précédemment évoquée en ce qui concerne la qualification des décisions du conseil municipal et, d'autre part, pour éviter l'exigence désobligeante pour les élus d'une motivation qui va de soi et dont ils ne se dispensent jamais.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Rappel des dispositions actuellement en vigueur. (Art. 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963.) Taxe de régularisation des valeurs foncières :</p> <p>I. — Une taxe de régularisation des valeurs foncières peut être mise à la charge des propriétaires de terrains nus ou bâtis ou des droits y afférents situés dans les zones en voie d'urbanisation ou de rénovation où sont réalisés des équipements publics d'infrastructures à la charge des collectivités locales.</p>	<p>Art. 46.</p> <p>Une taxe locale d'équipement, établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature est instituée :</p> <p>1° De plein droit dans les communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit. Le conseil municipal peut, par délibération approuvée, 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 ;</p>	<p>Art. 46.</p> <p>Conforme.</p> <p>1° Conforme.</p>	<p>Art. 46.</p> <p>Conforme, sauf la suppression des mots... ... la reconstruction...</p> <p>1° De plein droit, dans les communes tenues d'avoir un plan d'occupation des sols. Le conseil municipal peut décider de renoncer à percevoir la taxe.</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Ces zones sont délimitées et la taxe est instituée, sur proposition des collectivités locales ou des groupements de collectivités locales intéressés, par arrêté du préfet. Cet arrêté fixe la densité moyenne de construction qui est définie par le rapport entre le volume maximum des bâtiments qui peuvent être édifiés dans la zone et la surface de cette zone où la construction est autorisée.</p>	<p>2° Par décision du conseil municipal dans les autres communes. <i>Les décisions 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.</i></p>	<p>2° Conforme.</p>	<p>2° Par décision du conseil municipal dans les autres communes.</p>
<p>A défaut de proposition de la ou des collectivités locales intéressées, le préfet peut saisir celles-ci pour avis d'un projet de délimitation de zone. Passé un délai de six mois ou dans le cas d'un avis favorable, la zone peut être délimitée et la taxe peut être instituée par arrêté conjoint du Ministre des Finances et des Affaires économiques, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de la Construction.</p>	<p>La taxe est perçue au profit de la commune. Elle a le caractère d'une recette extraordinaire.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>La taxe est perçue au profit exclusif de la ou des collectivités locales intéressées.</p>			<p>Conforme.</p>

Observations. — La taxe locale d'équipement est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature.

Il nous semble anormal de viser la reconstruction des bâtiments car cette opération, lorsqu'elle a lieu sur le même emplacement et sans agrandissement, ne crée pas de charges nouvelles d'équipement pour la commune. Aussi, par un amendement au premier alinéa, votre Commission vous propose-t-elle de supprimer le mot : « reconstruction ».

La taxe est créée de plein droit dans les « communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit ». Nous préférons à cette expression la suivante, qui serre de plus près la

réalité : « communes tenues d'avoir un plan d'occupation des sols ». Ce changement de terminologie fait l'objet d'un deuxième amendement.

Le conseil municipal peut, par délibération « approuvée », renoncer à percevoir la taxe, cette délibération étant valable pour une période de trois ans. Sur ce point, votre Commission estime que la référence à une « délibération approuvée » est superflète. Une délibération précédera bien entendu la décision du conseil et le contrôle de l'autorité de tutelle s'exercera dans les conditions de droit commun sans qu'il soit besoin de l'affirmer.

Quant à la durée d'effet minimale de trois ans imposée à la décision du conseil municipal de renoncer à percevoir la taxe, elle la juge excessive. Il est fort possible qu'aucun besoin ne se soit fait sentir dans le courant d'une année, mais, qu'au contraire, le financement d'équipements collectifs apparaisse nécessaire à l'expiration d'un délai dont la durée peut ne pas être de trois ans. Mieux vaut ne pas limiter la latitude des conseils municipaux à cet égard. Seuls ils disposent des éléments d'appréciation. Un amendement vous est proposé dans ce sens.

Dans les communes qui ne sont pas tenues d'avoir un plan d'occupation des sols, la taxe locale d'équipement peut être instituée par décision du conseil municipal, cette décision étant valable pour trois ans. Pour la même raison que celle qui vient d'être invoquée, votre Commission vous propose de supprimer ce délai.

En ce qui concerne ces dernières communes, il convient d'ailleurs d'observer que la taxe d'équipement pourra continuer d'être perçue après 1970, puisque la taxe d'urbanisation ne la remplacera que dans celles qui sont tenues d'avoir un plan d'occupation des sols. Tel sera notamment le cas des communes rurales qui décideraient de l'instituer.

Il y a lieu de noter que la taxe est toujours perçue au profit de la commune et a le caractère d'une recette extraordinaire.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p style="text-align: center;">Art. 47.</p> <p>Lorsqu'un établissement public groupant des communes et ayant dans sa compétence la réalisation</p>	<p style="text-align: center;">Art. 47.</p> <p>Lorsqu'un établissement public groupant des communes et ayant dans sa compétence la réalisation</p>	<p style="text-align: center;">Art. 47.</p> <p>Conforme, sauf...</p>

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

d'équipements publics d'infrastructure comprend une ou plusieurs communes dans lesquelles la taxe locale d'équipement a été instituée par application de l'article 46 ci-dessus, l'organe délibérant de l'établissement public peut, *si cette compétence n'appartient pas de droit audit établissement en vertu de son statut*, décider d'exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux en vertu des articles 46 et 50-II de la présente loi et de percevoir la taxe au profit de l'établissement Il peut toutefois décider de reverser une partie du produit de la taxe aux communes qui composent l'établissement public.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la taxe est perçue selon un taux uniforme dans toutes les communes qui composent l'établissement public.

Sauf dans le cas où les statuts de l'établissement en disposent autrement, les *délibérations* 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

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

Dans le cas prévu...

... éta-
blissement public, à moins que l'organe délibérant n'ait adopté, à la majorité des deux tiers, un taux différencié.

Conforme.

...et de percevoir *tout ou partie* de la taxe au profit...

... 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 *et où ladite taxe a été instituée*, à moins que l'organe délibérant n'ait adopté, à la majorité des deux tiers, des taux différenciés *suivant les communes*.

Conforme sauf...

... les *décisions* prises...

... par l'organe délibérant. Elles sont valables...

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	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 des communes membres reprennent les droits qui leur appartiennent en application des articles 46 et 50-II de la présente loi.	Conforme.	Conforme sauf...
	Pour l'application du présent article, les communes visées à l'article 51 ci-dessus sont considérées comme ne faisant pas partie de l'établissement public.	Supprimé.	... les conseils municipaux reprennent les droits... <i>Suppression conforme.</i>

Observations. — Cet article permet à l'organe délibérant d'établissements publics tels que des districts ou des communautés urbaines qui comprennent des communes où la taxe est instituée, de décider de percevoir ladite taxe au profit de l'établissement. Cette décision ne peut être prise qu'avec l'accord des conseils municipaux intéressés.

Votre Commission approuve les dispositions de cet article. Elle ne vous propose que trois amendements de détail :

Le premier a pour objet de préciser que l'établissement peut ne percevoir qu'une partie de la taxe s'il n'estime pas utile de se l'approprier en totalité.

Le deuxième tend à apporter une simple modification d'ordre rédactionnel à la deuxième phrase du premier alinéa.

Le troisième vise à lever une ambiguïté qui naît de la rédaction actuelle du deuxième alinéa. Il y est dit, en effet, que, dans

l'hypothèse visée à l'article 47, la taxe est perçue à un taux uniforme « dans toutes les communes qui composent l'établissement ». Il va de soi que les communes dont il est question sont celles où la taxe a été instituée et non la totalité des collectivités comprises dans le ressort de l'établissement public. Pour écarter toute incertitude, nous vous proposons une adjonction au texte voté par l'Assemblée Nationale. Au même alinéa, un complément doit, de plus, être apporté — qui n'est que la conséquence de l'article 50 *bis* — au texte de façon à stipuler que la taxe est perçue selon un taux uniforme *par catégorie de constructions*, dans toutes les communes qui composent l'établissement public.

L'article 50 *bis* dispose, en effet, que le taux de la taxe locale d'équipement est uniforme pour l'ensemble du territoire communal pour une même catégorie de constructions.

Un autre amendement tend, comme précédemment, à substituer le mot « décision » au mot « délibération » et à supprimer toute allusion à l'approbation de l'autorité de tutelle.

Un dernier amendement, enfin, a pour objet d'éviter l'emploi d'une formule peu heureuse : « les communes membres ».

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 48.	Art. 48.	Art. 48.
	Sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement :	I. — Sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement :	I. — Conforme.
	1° Les constructions faites pour le compte de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics <i>sans caractère industriel ou commercial</i> , qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité générale ;	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 ;	1° Conforme.
	2° Les constructions exemptées du permis de construire ;	2° Les constructions édifiées dans les zones aménagées à l'initiative publique 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.	2° Les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concertés, lorsque le coût des équipements est incorporé au prix des terrains utilisés par des constructeurs.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p>3° Les constructions édifiées dans les zones aménagées à l'initiative publique lorsque le coût des équipements a été en tout ou en partie incorporé au prix des terrains utilisés par les constructeurs.</p>	<p>3° Supprimé.</p>	<p>3° <i>Suppression conforme.</i></p>
		<p>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.</p>	<p>II. — Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en partie la taxe locale...</p>

Observations. — Cet article exclut, de plein droit, du champ d'application de la taxe locale d'équipement un certain nombre de constructions dont, notamment, les constructions édifiées dans les zones « aménagées à l'initiative publique ». Il permet, par ailleurs, au conseil municipal de renoncer à percevoir en tout ou en partie la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les organismes d'H. L. M. Votre Commission estime que la possibilité d'exonération totale est injustifiée, les H. L. M. bénéficiant, comme les autres constructions, des équipements collectifs. C'est pourquoi elle vous propose de limiter la faculté ainsi offerte à des exonérations partielles, ce qui permettra, néanmoins de respecter les prix plafonds imposés pour ce genre de construction.

Un autre amendement vous est suggéré à l'effet de reprendre au 2° du paragraphe I, la formule « zones d'aménagement concerté » utilisée dans différentes parties du texte et qui est mieux adaptée au cas envisagé que celle figurant dans la rédaction de l'Assemblée Nationale. De plus, nous indiquons que le coût des équipements devra avoir été incorporé au prix des terrains revendus à des constructeurs, le recours à un décret en Conseil d'Etat pour la détermination desdits équipements étant en revanche écarté comme inutile et de nature à rendre trop complexe une disposition qui se suffit à elle-même.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Art. 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963.</p>	<p>Art. 49.</p>	<p>Art. 49.</p>	<p>Art. 49.</p>
<p>II. — La taxe est assise sur le volume prévu des bâtiments tel qu'il résulte de l'application de la densité moyenne à la surface de la ou des parcelles considérées. Toutefois, la taxe est assise sur le volume constaté lors de l'édification des bâtiments dans le cas où celui-ci est supérieur au volume prévu.</p>	<p>L'assiette de la taxe est constituée par la surface de plancher développée hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments dont l'édification doit faire l'objet d'une autorisation de construire.</p>	<p>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.</p>	<p>Conforme, sauf... ... fait l'objet...</p>
<p>Par ailleurs, lorsque les servitudes de droit public — à l'exclusion des règles de prospect et des marges de reculement — qui pèsent sur la parcelle au moment du fait générateur ne permettent pas d'édifier le volume prévu de bâtiments, le montant de la taxe est réduit en proportion.</p>			<p><i>Cette valeur est celle sur laquelle est liquidée la taxe à la valeur ajoutée après achèvement des travaux ; s'il n'y a pas lieu à liquidation de la taxe à la valeur ajoutée, cette valeur est constituée par le prix de revient effectif de l'ensemble immobilier.</i></p>
<p>III. — Le taux est fixé à 10 F par mètre cube. Ce taux pourra être modifié par décret dans la limite de 20 % en plus ou en moins.</p>	<p>Art. 50.</p>	<p>Art. 50.</p>	<p>Art. 50.</p>
	<p>I. — Le taux de la taxe est fixé à 10 F par mètre carré de surface de plancher.</p>	<p>Le taux de la taxe, qui ne peut excéder 5 % de la valeur vénale des immeubles, est fixé par délibération du conseil municipal ; il ne pourra 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.</p>	<p>I. — Le taux de la taxe est fixé à 0,5 % de la valeur de l'ensemble immobilier visée à l'article 49 ci-dessus.</p>
	<p>II. — Toutefois, le taux peut être porté à un montant supérieur, dans les conditions ci-après :</p>	<p>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 et fixée par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>II. — Toutefois, ce taux peut être porté : — jusqu'à 3 % au maximum, par décision du conseil municipal ; — au-delà de 3 % et jusqu'à 5 % au maximum par décret, sur la demande du conseil municipal.</p>
	<p>— dans la limite de 50 F par délibération du conseil municipal ; — dans la limite de 75 F par décret, sur la demande du conseil municipal.</p>		<p>Il ne pourra faire l'objet d'aucune modification avant l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de son entrée en vigueur.</p>
	<p>Le taux résultant des délibérations ou des décrets mentionnés ci-dessus ne pourra faire l'objet d'aucune modification avant l'ex-</p>		

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p>piration d'un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de ce taux.</p> <p>III. — Le taux est uniforme pour l'ensemble du territoire communal.</p>	<p>Art. 50 bis (nouveau).</p> <p>Pour une même catégorie de constructions, le taux est uniforme pour l'ensemble du territoire communal.</p>	<p>Art. 50 bis.</p> <p>Conforme.</p>

Art. 49, 50 et 50 bis.

Observations. — Aux termes du projet du Gouvernement, l'assiette de la taxe était constituée par une surface de plancher développée hors œuvre. L'Assemblée Nationale a substitué à cette notion celle de valeur vénale de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments à édifier. L'adoption d'une taxe *ad valorem* a été fondée par son auteur, M. Achille Peretti, sur des raisons d'équité :

« ... La perception d'une taxe *ad valorem* ne soulève aucune difficulté, alors qu'elle présente le grand avantage de faire payer le riche plus que le pauvre.

« Il est anormal d'exiger le même droit pour un mètre carré de plancher qui vaut 1.000 F et pour le mètre carré de plancher qui, dans des quartiers très luxueux, vaut 5.000 F, 10.000 F, voire 15.000 F.

« La taxe *ad valorem* est donc justifiée.

« Si demain l'Etat appliquait un droit fixe au passage de la frontière, l'on paierait la même somme pour un kilogramme de chocolat et pour un kilogramme de diamants ! » (déclaration de M. Achille Peretti, *J.O.*, Débats A.N., 1^{re} séance du 28 juin 1967, p. 2339).

M. le Ministre de l'Economie et des Finances s'est opposé à l'initiative de M. Achille Peretti en invoquant essentiellement le fait que le Gouvernement avait voulu instituer une taxe recouvrable suivant un mécanisme très simple n'ouvrant pas la voie à un contentieux important.

Il a estimé que la taxe *ad valorem*, quelque séduisante qu'elle puisse paraître, compliquait le problème en ce sens qu'il était nécessaire d'asseoir l'impôt sur une valeur déclarée par l'intéressé ou fixée par l'Administration.

L'amendement de M. Achille Peretti ayant été adopté, le Gouvernement a recherché un compromis avec l'Assemblée Nationale en proposant un autre amendement dont le texte figure à l'article 50 et aux termes duquel la valeur servant d'assiette à la taxe est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles et fixée par décret en Conseil d'Etat.

De cette manière, le système utilisé est bien celui de la taxe *ad valorem* mais l'on revient par un biais à une sorte de forfait. Nous ne sommes plus, il faut bien le reconnaître, en présence d'un système simple. En effet, non seulement il y aura une valeur difficile à déterminer, la valeur vénale des immeubles, mais, de plus, pour un même local, existera un second prix calculé à partir d'un barème établi par le Gouvernement.

Sur quels critères se baseront les rédacteurs du décret pour déterminer le coût supposé des travaux ? Il est difficile de le dire. La seule précision que nous ayons à cet égard résulte d'une déclaration de M. le Ministre de l'Economie et des Finances suivant laquelle les immeubles seraient classés en quatre catégories qui correspondraient à la diversité de leur coût et de leur valeur.

Pour ces raisons, le texte adopté par l'Assemblée Nationale a paru peu satisfaisant à votre Commission.

Or, la simplicité voulue à l'origine peut être retrouvée, si l'on se réfère à une valeur incontestable et connue de l'administration fiscale : celle sur laquelle est liquidée la taxe à la valeur ajoutée. Pourquoi en créer une deuxième, la valeur vénale, notion qui prête à toutes les discussions possibles et une troisième, celle résultant d'un forfait établi par décret.

Certes, nous n'ignorons pas que la T.V.A. n'est pas liquidée sur toutes les constructions, mais pour celles qui échappent à cette liquidation (immeubles H.L.M. et livrés à soi-même), la valeur peut être facilement déterminée comme si la T.V.A. devait être liquidée : c'est le prix de revient effectif de l'ensemble immobilier tel qu'il résulte du total de l'acquisition du terrain, des factures et mémoires de travaux.

Sur ces données, il est facile de déterminer un barème de calcul en pourcentage de la taxe d'équipement.

Il faut par ailleurs retenir une excellente disposition du texte du Gouvernement, qui consistait à fixer un taux de base faible s'appliquant de plein droit, et à laisser aux conseils municipaux la faculté de décider ou de proposer l'élévation de ce taux.

Un rapide calcul permet d'établir qu'un taux de base correspondant à celui de 10 francs par mètre carré figurant dans le texte du Gouvernement, devrait être approximativement de 0,5 %. Ce taux pourrait, en outre, être porté au maximum de 5 % prévu par l'Assemblée Nationale en deux paliers :

- jusqu'à 3 % au maximum par décision du conseil municipal ;
- au-delà de 3 % et jusqu'au maximum de 5 %, dans des cas exceptionnels, par décret sur la demande du conseil municipal.

L'incidence de la taxe devrait donc, dans ces conditions, rester dans des limites raisonnables, le taux de 5 % n'étant pas, contrairement au texte qui nous est soumis, le taux normalement applicable.

Il n'a pas échappé à votre Commission que la valeur servant à la liquidation de la T.V.A. n'était établie qu'après l'achèvement des travaux. Il n'entre bien entendu pas dans notre intention de différer le paiement de la taxe d'équipement jusqu'au moment où sera liquidée ladite T.V.A., c'est-à-dire dans l'année de l'achèvement des travaux. C'est pourquoi nous vous proposons, à l'article 52, que la taxe d'équipement soit versée par provision, dans le délai prévu, c'est-à-dire dans l'année de la délivrance du permis de construire.

L'article 50 *bis*, aux termes duquel le taux de la taxe est uniforme pour l'ensemble du territoire communal pour une même catégorie de constructions, n'appelle aucune observation de la part de votre Commission.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	<p style="text-align: center;">Art. 51.</p> <p>Par dérogation aux dispositions des articles 46 et 50-II de la présente loi, dans les communes de la région parisienne telle qu'elle est définie par l'article premier</p>	<p style="text-align: center;">Art. 51.</p> <p>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</p>	<p style="text-align: center;">Art. 51.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, qui figurent sur une liste dressée par arrêté conjoint des Ministres de l'Intérieur, de l'Équipement et de l'Agriculture, la taxe locale d'équipement est perçue à un taux uniforme au profit concurremment du district de la région de Paris et des communes ; celles-ci ne peuvent renoncer à sa perception.</p> <p>Un arrêté conjoint des Ministres de l'Intérieur, de l'Équipement, de l'Économie et des Finances répartit, après consultation du Conseil d'administration du district de Paris, le produit de la taxe entre le district et les communes sans que la part du district puisse excéder 50 % dudit produit. Le taux de la taxe peut être porté à un montant supérieur à 10 F dans la limite de 75 F par mètre carré de surface de plancher par un arrêté pris par les mêmes Ministres et dans les mêmes formes.</p>	<p>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 de Paris. 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.</p>	

Observations. — Cet article tend à établir une taxe complémentaire de 1 % au profit du district de la région parisienne.

Votre Commission ne peut admettre le principe de cette taxe complémentaire, étant donné que les contribuables du ressort du district de la région parisienne supportent déjà une taxe spéciale et que ledit district peut, de plus, en application de l'article 47, percevoir tout ou partie de la taxe locale d'équipement.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963.)	Art. 52.	Art. 52.	Art. 52.
IV. — La taxe est due dès le début des travaux de construction ou, à défaut de	La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.	Conforme.	Conforme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>construction, à l'expiration du délai prévu à l'article 24 du décret n° 61-1036 du 13 septembre 1961 pris en application de l'article 87 du Code de l'urbanisme et de l'habitation. Toutefois, pour les constructions existant avant l'institution de la taxe et pour les terrains non bâtis, elle est due à l'expiration d'un délai de deux ans après la publication en mairie d'un arrêté préfectoral constatant l'achèvement des travaux d'équipement.</p>	<p>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.</p>	<p>Elle doit être versée au bureau des impôts (enregistrement) de la situation des biens.</p>	<p><i>Un premier versement provisionnel, calculé sur la base d'une estimation de la valeur visée à l'article 49 faite par le redevable, doit être effectué dans le délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée en vertu de la réglementation applicable.</i></p>
<p>V. — La taxe est due par la personne qui est propriétaire de l'immeuble ou des droits y afférents à la date du fait générateur tel qu'il est défini au IV ci-dessus. Ce redevable est tenu de faire une déclaration dans des conditions qui seront fixées par décret.</p>	<p>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.</p>	<p><i>Elle est définitivement liquidée et payée dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux.</i></p>	<p><i>Si la valeur sur laquelle est liquidée la taxe est supérieure de plus de 10 % à la valeur estimative ayant servi de base au calcul du versement provisionnel visé au troisième alinéa ci-dessus, des intérêts de retard, au taux de 1 % par mois, sont dus sur le montant de la taxe non versé à titre provisionnel, sauf motif sérieux et légitime.</i></p>
<p>Dès l'institution de la taxe, tout acte portant mutation de terrains nus ou bâtis ou de droits y afférents situés à l'intérieur de la zone, doit contenir l'indication du montant de la taxe. Le refus de la formalité de l'enregistrement est opposable, dans les conditions prévues à l'article 857 bis du Code général des impôts, aux actes qui ne contiendraient pas cette indication.</p>	<p>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.</p>	<p>Les conditions dans lesquelles le paiement de la taxe peut être fractionné au-delà du délai d'un an prévu au troisième alinéa ci-dessus sont fixées par décret.</p>	
<p>Sont exclus du champ d'application de la taxe les terrains nus ou bâtis visés aux articles 1383-1° à 3° et 1400-1° à 3° du Code général des impôts.</p>			
<p>VII. — Le recouvrement de la taxe est poursuivi comme en matière de contributions directes. Toutefois, la taxe ne se prescrit qu'à l'expiration d'un délai</p>			

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
de cinq ans suivant la survenance du fait générateur. La taxe n'est pas admise en déduction pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la taxe complémentaire ou de l'impôt sur les sociétés.			

Observations. — Ainsi que nous l'avons indiqué à propos des articles 49 et 50, le nouveau système proposé par votre Commission implique le versement à titre provisionnel de la taxe d'équipement, étant donné que son montant définitif ne peut être calculé qu'après la fin des travaux, la taxe à la valeur ajoutée devant être liquidée dans l'année qui suit leur achèvement. Il ne saurait, en effet, être question d'attendre ce moment pour apporter aux communes les ressources dont elles ont besoin pour la mise en place des équipements collectifs.

Pour ce faire, la taxe d'équipement doit être versée, à titre provisionnel, sur la base d'une estimation faite par le redevable de la valeur de l'ensemble immobilier. Afin d'écartier tout abus, les sous-estimations supérieures à 10 % entraîneraient le paiement d'intérêts de retard au taux appliqué en matière fiscale et qui porteraient sur le montant de la taxe non versée à titre provisionnel. Cette pénalité ne serait toutefois pas applicable s'il existait un motif sérieux et légitime, tel que l'augmentation générale du coût de la construction ou une modification justifiée entraînant une hausse du prix de revient.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	Art. 53. 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 pour des raisons de force majeure ;	Art. 53. Conforme. — s'il justifie... de construire ;	Art. 53. Conforme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>— si les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice, sauf dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article 54 ;</p> <p>— 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.</p>	<p>— Conforme.</p> <p>— Conforme.</p>	

Observations. — Cet article permet au redevable d'obtenir la décharge, la réduction ou la restitution partielle ou totale de la taxe, lorsqu'il justifie n'avoir pas été en mesure de construire ou si les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p style="text-align: center;">Art. 54.</p> <p>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.</p> <p>Le recouvrement de la taxe ou du complément de taxe, augmenté d'une amende fiscale d'égal montant, est immédiatement poursuivi contre le constructeur.</p> <p>Lorsque la démolition de tout ou partie des constructions visées au premier ali-</p>	<p style="text-align: center;">Art. 54.</p> <p>En cas de construction...</p> <p>... de l'équipement ou par le maire.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 54.</p> <p>En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation et dans le cas où la démolition de tout ou partie des constructions n'est pas ordonnée par décision de justice la base...</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	—	—
	<p>néa ci-dessus est ordonnée par décision de justice, la taxe et l'amende fiscale afférentes à ces constructions ne sont pas restituables.</p>		

Observations. — Cet article vise le cas où des constructions ont été édifiées en contravention des règles concernant le permis de construire.

Une précision doit, à notre avis, être apportée au premier alinéa, de façon à marquer nettement que l'hypothèse envisagée est celle où les constructions subsistent, leur démolition n'ayant pas été ordonnée par décision de justice.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	—	—
<p>(Art. 14 du décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961 relatif à la participation des constructeurs.)</p> <p>En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industrielles, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :</p> <p>1° La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantation ;</p> <p>2° La participation du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements</p>	<p align="center">Art. 55.</p> <p>I. — Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 46, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs notamment sous la forme de participation financière, de fonds de concours ou de réalisation de travaux à l'exception :</p> <p>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 ;</p> <p>2° De la participation prévue à l'article 21 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;</p> <p>3° De la participation pour raccordement à l'égout</p>	<p align="center">Art. 55.</p> <p align="center">Conforme.</p>	<p align="center">Art. 55.</p> <p>I. — Conforme.</p> <p>1° <i>Supprimé.</i></p> <p>2° <i>Supprimé.</i></p> <p>3° Conforme.</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification dans les conditions de l'article 5 du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements ;</p>	<p>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.</p>		4° Conforme.
<p>3° La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaires aux besoins des occupants des immeubles projetés ;</p>	<p>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.</p>		Conforme.
<p>4° La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.</p>	<p>II. — Les dispositions du I qui précède sont applicables aux participations aux dépenses d'exécution des équipements publics qui pourraient être demandées aux lotisseurs.</p>		II. — Conforme.
<p>(Art. 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963.)</p>			
<p>VI. — La taxe est exclusive de toute participation des constructeurs à des dépenses d'équipements publics d'infrastructure telle qu'elle est prévue par l'article 26-3° de la loi n° 57-908 du 7 août 1957.</p>			
<p>La redevance de raccordement à l'égout telle qu'elle est prévue à l'article 35-4 du Code de la santé publique ne peut être demandée à l'intérieur des périmètres où la taxe a été instituée.</p>			

Observations. — La taxe locale d'équipement est créée pour que soit mis fin au système anarchique et parfois abusif des participations aux équipements collectifs, exigées par les communes.

L'article 55 consacre la disparition du système des participations. Toutefois, il est maintenu dans certains cas et notamment en ce qui concerne les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs et les participations prévues à l'article 21 (nouveau) du Code de l'Urbanisme.

Votre Commission ne peut, sur ces deux points, approuver les dérogations à la règle posée par l'article 55.

En principe, la nouvelle taxe constitue une contribution unique aux dépenses d'équipement. Elle a pour but de permettre aux communes d'obtenir les ressources suffisantes pour réaliser les équipements collectifs et notamment les achats de terrain. Dans ces conditions, la possibilité pour celles-ci d'obtenir à nouveau des cessions gratuites ne peut se justifier. Elle ferait double emploi. Les terrains nécessaires aux communes doivent être acquis par ces dernières à titre onéreux, et il importe que cesse une forme d'expropriation sans indemnité. Quant au second point, la suppression demandée par votre Commission de l'article 21 nouveau du Code de l'Urbanisme, relatif à la taxe de surdensité, implique la disparition de la dérogation la concernant dans le texte de l'article 55.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
Art. 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963.	<p style="text-align: center;">Art. 56.</p> <p>1. — 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.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 56.</p> <p style="text-align: center;">Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 56.</p> <p>I. — Conforme.</p>
<p>VII. — Le recouvrement de la taxe est poursuivi comme en matière de contributions directes. Toutefois, la taxe ne se prescrit qu'à l'expiration d'un délai de cinq ans suivant la survenance du fait générateur. La taxe n'est pas admise en déduction pour l'établissement de l'impôt sur le</p>	<p>A défaut de paiement de la taxe dans les délais impartis à l'article 52, le recouvrement de cette taxe et de l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 de ce Code. Il en est de même</p>		<p style="text-align: center;">Conforme.</p>

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Art. 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963.)	Art. 58.	Art. 58.	Art. 58.
VIII. — La loi n° 61-691 du 3 juillet 1961 relative à l'institution de la redevance d'équipement est abrogée.	L'article 8 de la loi n° 63- 1241 du 19 décembre 1963 modifié, instituant une taxe de régularisation des valeurs foncières est abrogé.	Conforme.	Conforme.
	Art. 59.	Art. 59.	Art. 59.
	Les communes dans les- quelles l'établissement d'un plan d'urbanisme directeur ou de détail a été prescrit en application des disposi- tions de l'article 8 du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 modifié sont considé- rées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols au sens de l'article 46-1° ci-dessus.	Conforme.	Les communes dans les- quelles un plan d'urba- nisme directeur ou de dé- tail a été rendu public ou approuvé, de même que celles qui sont comprises dans un plan d'urbanisme directeur intercommunal rendu public ou approuvé, sont considérées comme te- nues d'avoir un plan d'occu- pation des sols au sens des articles 46 A et 46-1° ci- dessus.

Observations. — Aux termes de l'article 59, les communes dans lesquelles un plan d'urbanisme a déjà été prescrit, seront, pour l'application de plein droit de la taxe locale d'équipement, considérées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols. Un certain nombre de modifications doivent être apportées, selon nous, à cet article.

D'une part, il faut se référer au plan d'urbanisme rendu public ou approuvé.

En second lieu, il convient de viser également les communes comprises dans un plan d'urbanisme intercommunal.

Enfin, les dispositions de l'article 59 doivent s'appliquer, non seulement à la taxe locale d'équipement, mais dès que possible également à la taxe d'urbanisation. Pour l'application de cette taxe, les communes déjà dotées d'un plan d'urbanisme seront donc considérées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols,

ce qui évitera plusieurs années de retard dans la mise en place du nouveau mode de financement des équipements collectifs que constituera la taxe d'urbanisation.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	—	—
	Art. 60. Les dispositions des articles 46 à 59 ci-dessus entrent en vigueur six mois après la <i>promulgation</i> de la présente loi. Toutefois, les délibérations prévues aux articles 46 et 50 peuvent intervenir avant la fin de ce délai.	Art. 60. Conforme.	Art. 60. Les dispositions des articles 46 à 59 ci-dessus entreront en vigueur six mois après la <i>publication</i> de la présente loi. Toutefois, les décisions des conseils municipaux prévues aux articles 46 et 50 pourront intervenir avant la fin de ce délai. <i>Seules les autorisations de construire dont la demande aura été déposée après la publication de la présente loi donneront lieu à la perception de la taxe locale d'équipement.</i>

Observations. — Cet article prévoit les conditions d'entrée en vigueur des dispositions relatives à la taxe locale d'équipement, mais ne règle pas le problème de savoir à quelles autorisations de construire cette taxe s'appliquera. A notre avis, seules les autorisations dont la demande sera déposée après la publication de la présente loi, doivent donner lieu à la perception de cette taxe.

S'il en était autrement, en effet, les constructeurs qui avant de formuler leur demande de permis ont établi un programme de financement sur certaines bases, verraient leurs prévisions bouleversées, dans une conjoncture qui leur est déjà très défavorable.

En aucun cas la loi ne doit avoir d'effet rétroactif.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	—	—
(Art. 8 de la loi n° 63-1241 du 19 décembre 1963. XI. — Un règlement d'administration publique déterminera les conditions d'application de la présente loi.	Art. 61. Des décrets détermineront en tant que de besoin les conditions d'application des articles 46 à 60 ci-dessus	Art. 61. Conforme.	Art. 61. Conforme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Il fixera notamment :</p> <p>— les conditions dans lesquelles pourront être exonérés en tout ou partie les propriétaires de terrains, compris dans la zone, sur lesquels des bâtiments auront été édifiés avant l'institution de la taxe ;</p> <p>— les modalités de répartition du produit de la taxe lorsque la zone s'étend sur le territoire de plusieurs collectivités locales ;</p> <p>— les dispositions transitoires que l'application du présent article pourra comporter.</p>	<p>ainsi que les dispositions transitoires que l'application de ces articles pourra comporter.</p>		
	<p>CHAPITRE II</p>	<p>CHAPITRE II</p>	<p>CHAPITRE II</p>
	<p><i>Du régime de l'imposition des plus-values dégagées par les cessions de terrains à bâtir.</i></p>	<p><i>Du régime de l'imposition des plus-values dégagées par les cessions de terrains à bâtir.</i></p>	<p><i>Du régime de l'imposition des plus-values dégagées par les cessions de terrains à bâtir.</i></p>
	<p>Art. 62.</p>	<p>Art. 62.</p>	<p>Art. 62.</p>
<p>Art. 150 <i>ter</i> du Code général des impôts.</p>	<p>Le régime d'imposition des plus-values sur terrains à bâtir défini aux articles 150 <i>ter</i> et <i>quinquies</i> du Code général des impôts est modifié comme suit :</p>	<p>I. — Les septième et huitième alinéas du paragraphe III de l'article 150 <i>ter</i> du Code général des impôts sont modifiés comme suit :</p>	<p>Conforme.</p>
<p>.....</p> <p>Les plus-values déterminées dans les conditions prévues au II et aux deux alinéas qui précèdent ne sont retenues dans les bases de l'impôt sur le revenu des personnes physiques qu'à concurrence de 50 % de leur montant si le bien cédé a été acquis par voie de succession ou de donation-partage visée à l'article 1075 du Code civil, ou de 70 % dans le cas contraire.</p>	<p>« I. — Les plus-values déterminées dans les conditions prévues aux II et III, premier et deuxième alinéas, de l'article 150 <i>ter</i> sont retenues dans les bases de l'impôt sur le revenu des personnes physiques à concurrence de 60 % de leur montant si le bien cédé a été acquis par voie de succession ou de donation-partage, et de 80 % dans le cas contraire pour les aliénations intervenant à compter du 1^{er} janvier 1972.</p>		

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
<p>Les pourcentages de 50 % et 70 % sont respectivement ramenés à :</p>	<p>« Ces pourcentages sont respectivement réduits à :</p>	<p>— 40 % et 60 % pour les aliénations intervenues en 1966, 1967 et 1968 ; — 45 % et 65 % pour les aliénations intervenues en 1969.</p>	
<p>30 % et 50 % pour les aliénations intervenues entre 1963 et 1964 ;</p>	<p>« — 40 % et 60 % pour les aliénations intervenues avant le 1^{er} janvier 1969 ;</p>		
<p>35 % et 55 % pour les aliénations intervenues en 1965 ;</p>	<p>« — 45 % et 65 % pour les aliénations intervenant en 1969 ;</p>		
<p>40 % et 60 % pour les aliénations intervenues en 1966 ;</p>	<p>« — 50 % et 70 % pour les aliénations intervenant en 1970 ;</p>		
<p>45 % et 65 % pour les aliénations intervenues en 1967.</p>	<p>« — 55 % et 75 % pour les aliénations intervenant en 1971.</p>		
<p>Les pourcentages prévus aux troisième et quatrième alinéas sont diminués de dix points lorsque la plus-value est dégagée à l'occasion de la cession à titre onéreux de terrains non bâtis ou de droits portant sur ces terrains à l'Etat, aux collectivités publiques, aux collectivités locales et, après accord des collectivités locales et avis du service des domaines, à des organismes d'habitations à loyer modéré et leurs unions et à des organismes dont la liste sera établie par décret.</p>			
<p>III. — Les plus-values versées au II ne sont pas imposées lorsque leur montant total pour une année n'excède pas 50.000 F, avant application, le cas échéant, des dispositions de l'article 163.</p>	<p>« II. — L'exonération et la décote visées au III de l'article 150 <i>ter</i> sont supprimées pour les aliénations qui interviendront à compter du 1^{er} janvier 1969. »</p>	<p>II. — L'exonération et la décote visées au III de l'article 150 <i>ter</i> 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.</p>	II. — Conforme.
<p>Lorsque ce montant est compris entre 50.000 F et 100.000 F, il est diminué d'une somme égale à la différence existant entre 100.000 F et ledit montant.</p>		<p>Cette disposition n'est pas applicable lorsque l'utilité publique est prononcée.</p>	

Observations. — Nous avons eu l'occasion, dans l'exposé général, de dire combien le principe même de la taxation des plus-values foncières était contestable. Aussi, le premier réflexe

de votre Commission a-t-il été de vous proposer la suppression de cette mesure malheureuse dont le seul effet a été de provoquer la majoration du coût des terrains sans apporter pour autant des ressources fiscales appréciables.

La taxation du profit en capital constitué par la réalisation de plus-values immobilières est exceptionnellement lourde si on la compare aux impôts établis en d'autres domaines en des circonstances analogues.

En effet, sont exonérés de toute taxation, les profits réalisés dans les ventes d'immeubles bâtis détenus depuis plus de cinq ans, les ventes de brevets d'invention, de bijoux, d'œuvres d'art et de collections, ainsi que sur les lots et primes de remboursement sur les gains du tiercé et de la loterie.

Le profit réalisé par un commerçant sur la vente de son fonds et de son actif professionnel est taxé à 10 %.

Les plus-values sur cession d'actions de société sont rarement imposables ; lorsqu'elles le sont, c'est au taux de 8 % et leur taxation est même suspendue pour trois ans en application de l'ordonnance du 28 septembre 1967.

Or, en matière de terrains, la taxation est beaucoup plus lourde, même lorsqu'il s'agit d'une opération qui n'a aucun caractère spéculatif, comme la revente d'un terrain acquis depuis vingt ans.

La plus-value est dans ce cas réputée égale à 70 % du prix de vente et la quote-part imposable de la plus-value étant actuellement de 60 % puis de 65 %, il en résulte que l'intéressé est imposé à l'impôt sur le revenu des personnes physiques sur 42 %, puis 45,5 % du prix de vente.

Le taux de cet impôt pouvant s'élever à 70 %, la taxation est donc susceptible d'atteindre 29 et 31,85 % de la valeur vénale du bien.

Il faut noter au passage que les droits de succession en ligne directe, calculés eux aussi sur la valeur vénale, n'atteignent que 15 %.

C'est donc à un impôt sur le capital et combien élevé, auquel conduit ce déplorable système.

Cet impôt sur le capital à caractère ségrégatif puisqu'unique en son genre, a l'inconvénient évident et qui s'est manifesté depuis le vote de la loi, d'encourager les propriétaires, soit

à ne pas vendre, soit à obtenir, par une hausse de leur prix de vente, un remboursement de l'impôt mis à leur charge, ce qui grève lourdement le coût de la construction, jusqu'à déterminer une impossibilité de construire.

Il est bien évident qu'une décision de suppression totale se heurterait à l'application de l'article 40 de la Constitution et un amendement proposé dans ce sens n'aurait aucune chance d'être discuté.

C'est pourquoi, faute de pouvoir faire mieux, et compte tenu des dispositions qu'elle propose à l'article 46 A, votre Commission s'est résignée à accepter, pour l'article 62, le texte de l'Assemblée Nationale qui constitue une légère atténuation de la rigueur des dispositions actuellement en vigueur.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
		Art. 62 bis (nouveau).	Art. 62 bis.
		<i>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.</i>	Conforme.
	Art. 63.	Art. 63.	Art. 63.
	Dans le cas où un terrain classé a été cédé gratuitement à une collectivité publique dans les conditions prévues à l'article 20 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, le terrain à bâtir dont la remise a été faite au propriétaire à titre de compensation ou la partie de terrain classé sur laquelle une autorisation de construire lui a été accordée, est considéré comme subrogé au terrain cédé à la collectivité publique pour l'application des articles 35 A et 150 <i>ter</i> du Code général des impôts.	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 <i>ter</i> du Code général des impôts.	Conforme. 1. — La cession du terrain... 2. — Conforme.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	—	<p>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.</p> <p>Pour l'application de l'article 150 <i>ter</i> 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 <i>au même prix et selon le même mode</i> que le terrain classé comme espace boisé et dont la totalité ou une partie, selon le cas, a été cédée à la collectivité publique.</p>	<p>3. — Conforme.</p> <p>Conforme, sauf... ... a été acquis, sous réserve de la diminution ou de l'augmentation du montant de la soulte payée ou reçue, au même prix, selon le même mode et à la même date que le terrain...</p>

Observations. — Cet article règle la situation, du point de vue de l'imposition des plus-values, des terrains faisant l'objet des compensations prévues par l'article 20 (nouveau) du Code de l'urbanisme.

Les deux amendements, qui vous sont proposés par votre Commission, sont destinés à tenir compte du fait que, dans la disposition visée ci-dessus du Code de l'urbanisme, nous vous suggérons que la différence de valeur entre le terrain offert par la collectivité et le terrain cédé à celle-ci soit compensée par le versement d'une soulte.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
—	Art. 64.	Art. 64.	Art. 64.
	I. — 1. — En cas d'apport d'un terrain non bâti ou d'un bien assimilé au sens de l'article 150 <i>ter</i> du Code	Conforme.	I. — Conforme.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Propositions
de la Commission.

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

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

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

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

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

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

II. — Conforme, sauf...

... à l'article 1655 *ter* dudit Code, la plus-value s'applique à la

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions
de la Commission.**

sur la totalité du terrain ou du bien pour la détermination de la plus-value correspondante.

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

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

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

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

Art. 65.

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

partie du terrain effectivement cédée.

III. — Conforme.

**Art. 65.
Conforme.**

**Art. 65.
Conforme.**

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le bénéfice du présent article est subordonné à la condition que la cession du terrain soit passible de la taxe sur la valeur ajoutée.</p> <p align="center">Art. 66.</p> <p>Les dispositions des articles 64 et 65 ci-dessus sont applicables aux apports et échanges réalisés postérieurement à la promulgation de la présente loi.</p>	<p align="center">Art. 66.</p> <p align="center">Conforme.</p>	<p align="center">Art. 66.</p> <p align="center">Conforme.</p>

Observations. — Les articles 64, 65 et 66 règlent la taxation de la plus-value sur terrain à bâtir, lorsque le propriétaire du terrain prend une participation de promoteur dans l'opération de construction. Il est prévu trois possibilités :

1° L'article 65 envisage le cas simple d'une cession de terrain contre remise d'immeuble ou de fraction d'immeuble à édifier sur ce terrain ;

2° L'article 64 vise la même opération lorsqu'elle se pratique, soit par l'intermédiaire d'une société civile de vente et de construction (article 239 *ter* du Code général des impôts), soit par l'intermédiaire d'une société de copropriété, telle que prévue par la loi du 28 juin 1938 (article 1655 *ter* dudit Code).

Il est à noter que lorsque le propriétaire entend participer à l'opération de construction, la cession du terrain se fait sous la forme de millièmes correspondant aux immeubles à construire pour le compte du promoteur, tandis que ce promoteur répond aux appels des travaux pour le compte du cédant du terrain, quant

aux millièmes de terrain dont il est resté propriétaire. Dans ce cas, quelle que soit la formule juridique utilisée, il était convenu que seule la plus-value déterminée par la valeur des millièmes de terrain vendu était considérée comme plus-value sur terrain à bâtir, alors que la plus-value sur cession des immeubles construits sur les millièmes dont le propriétaire du terrain avait conservé la propriété, était considérée comme une plus-value de construction soumise au prélèvement libératoire. Il semble que cette notion ne doive pas être modifiée et il ne nous paraît pas y avoir lieu de présumer qu'une opération de ce genre présuppose la vente totale du terrain.

Il arrive, en effet, bien souvent que le propriétaire qui se fait remettre des immeubles construits, en échange de la fraction de terrain cédée, entend les conserver soit pour les habiter, soit pour les louer et qu'en conséquence, puisqu'il n'y a pas de cession de la partie du terrain dont il n'a jamais cessé d'être propriétaire, il est abusif de percevoir un impôt sur une plus-value réalisée sur soi-même.

En application du principe exposé ci-dessus, il y a lieu d'écarter à l'article 64-II la règle suivant laquelle la cession est réputée porter sur la totalité du terrain. La plus-value ne doit s'appliquer qu'à la partie du terrain effectivement cédée. Tel est l'objet de l'amendement que votre Commission vous propose à l'article 64.

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Proposition de la Commission.
—	TITRE V	TITRE V	TITRE IV
	Dispositions diverses.	Dispositions diverses.	Dispositions diverses.
	Art. 67.	Art. 67.	Art. 67.
	Les dispositions de la présente loi pourront être rendues applicables dans les départements d'outre-mer avec les adaptations nécessaires.	Conforme.	Conforme.
	Toutefois les dispositions du chapitre IV du titre II et celles des chapitres III du titre III sont immédiatement applicables dans lesdits départements.	Toutefois... ... celles des chapitres I et III du titre III...	

Observations. — Il est évident que l'application de la loi dans les départements d'Outre-Mer ne pourra pas se faire sans certaines adaptations. En revanche, les dispositions relatives à l'expropriation (chapitre IV du Titre II) et aux concessions immobilières (chapitre III du Titre III) peuvent dès maintenant s'y appliquer.

*
* * *

C'est dans ces conditions que, sous réserve des amendements ci-dessous, votre Commission vous propose l'adoption du projet de loi voté par l'Assemblée Nationale.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier du projet de loi.

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

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

« 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 reste de l'alinéa sans changement.*)

Amendement : Dans cet article, entre le troisième et le quatrième alinéas, insérer un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Les schémas directeurs et les schémas de secteurs d'aménagement et d'urbanisme 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. Ces programmes et les décisions administratives les concernant doivent être compatibles avec les dispositions de ces schémas. »

Amendement : Rédiger comme suit le texte du cinquième alinéa de cet article :

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

Amendement : Dans le sixième alinéa du même article, remplacer le mot :

« ... consultation... »

par le mot :

« ... avis... »

Amendement : Ajouter, *in fine* du même alinéa, la phrase suivante :

« Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas un délai de trois mois. »

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

« L'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat quant au moins un quart des conseils municipaux ou conseils généraux 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 avis défavorable. Il en est de même lorsque les organes compétents d'un ou plusieurs établissements publics mentionnés à l'alinéa 4 ci-dessus, représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, ou le conseil d'administration du district de la région parisienne, font connaître leur avis défavorable. »

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Amendement : Compléter *in fine* le texte de cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

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

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

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

« ... qui peuvent... »

par les mots :

« ... pouvant notamment »

Amendement : Rédiger comme suit le 1° de cet article :

« 1° Ils délimitent les 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. »

Amendement : Rédiger comme suit le 2° de cet article :

« 2° Ils fixent, pour chaque zone d'affectation ou chaque partie de zone, en fonction de la capacité maximale des équipements collectifs existants, en cours de réalisation ou dont le renforcement ou l'extension sont prévus, et sous réserve de prescriptions d'urbanisme et de considérations d'architecture et d'esthétique, un coefficient ou des coefficients successifs d'occupation du sol déterminant la densité de construction qui y est ou y sera admise. »

Amendement : Dans le texte du 3° bis de cet article, remplacer le mot :

« ... délimitent... »

par le mot :

« ... déterminent... »

Amendement : Dans le 4° du même article, avant le mot :

« ... ouvrages... »

ajouter les mots :

« ... voies et... »

et remplacer le mot :

« ... libres... »

par le mot :

« ... verts... »

Amendement : Supprimer les deux derniers alinéas de cet article.

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

Amendement : Remplacer les quatre derniers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

« Ils 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 un nouvel avis des conseils municipaux ou organes compétents susvisés. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois.

« Les plans d'occupation des sols sont enfin approuvés par arrêté préfectoral.

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

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

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

Amendement : Entre le premier et le deuxième alinéa de cet article, insérer un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« 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. »

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

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

Amendement : Ajouter à la fin de cet article, un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« 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. 17 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Amendement : Remplacer le premier alinéa de cet article par les deux alinéas suivants :

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

« Les zones d'aménagement concerté comprennent les zones à urbaniser en priorité, les zones d'habitation, les zones industrielles, les secteurs de rénovation ou de restructuration. »

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

« Si, à l'expiration de ce délai, l'autorisation est refusée... » (*Le reste sans changement.*)

Art. 18 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Amendement : Dans le texte de cet article, après les mots :

« ... si l'enquête publique... »

insérer les mots :

« ... concernant cette opération... »

Amendement : Dans le texte du même article, remplacer les mots :

« ... dans une forme satisfaisant... »

par les mots :

« ... dans des conditions conformes... ».

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

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

« Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, 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 minimum de trois ans à compter du jour de la demande. »

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

« ... 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 au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession, tant que le prix du terrain n'aura pas été payé. »

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

« 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. »

Amendement : Supprimer le dernier alinéa du texte proposé pour cet article.

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

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, supprimer les mots :

« ..., après y avoir été habilités par décret en Conseil des ministres... »

Amendement : Dans la dernière phrase du premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

« ... dix ans... »

par les mots :

« ... cinq ans... »

Amendement : Remplacer les deux dernières phrases du deuxième alinéa du texte proposé pour cet article par les phrases :

« Cette autorisation ne peut être donnée que par décret en Conseil d'Etat, après avis des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé ou des organes compétents des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les conditions prévues ci-dessus. »

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

« ... conservée par le propriétaire, doit être égale à la valeur du terrain cédé à la collectivité. Dans le cas contraire, la différence de valeur entraîne le versement d'une soulte. »

Art. 20 bis (nouveau) du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Amendement : Insérer, après les mots :

« ... subventions d'entretien... »

les mots :

« ... et de gardiennage... »

Art. 21 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Amendement : Supprimer le texte proposé pour cet article.

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

Amendement : Rédiger comme suit la fin de cet article :

« ... 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 établissements publics intéressés. »

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

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

« Les règles de fonctionnement de ces établissements pourront comporter des aménagements des règles applicables aux établissements de caractère administratif en ce qui concerne la passation des marchés, la situation juridique et les règles de gestion du personnel. »

Art. 2 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit les deux derniers alinéas de cet article :

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 du projet de loi.

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

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 avis des communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics groupant ces communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Si cet avis n'intervient pas dans le délai d'un mois, il est réputé favorable. Au cas où une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur avis défavorable, les coefficients provisoires d'occupation du sol devront être fixés par arrêté conjoint du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'intérieur.

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

... après l'institution de ces coefficients.

par les mots :

... après que ces coefficients auront été rendus publics.

Amendement : Supprimer le troisième alinéa de cet article.

Article additionnel 6 bis (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 6, un article additionnel 6 bis (nouveau) ainsi rédigé :

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

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

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

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

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

Art. 7 du projet de loi.

Amendement : Remplacer, dans cet article, les mots :

... applicable à la...

par le mot :

... de...

Amendement : Remplacer, dans cet article, le chiffre :

... 4.560 millions...

par le chiffre :

... 6.112 millions...

Art. 8 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Est approuvé un programme quadriennal (années 1967, 1968, 1969, 1970) qui comportera le lancement des nouvelles zones d'aménagement concerté correspondant aux objectifs du plan, à savoir : 2.250 hectares en 1967, 3.000 hectares en 1968, 3.875 hectares en 1969, 4.500 hectares en 1970. A cette fin, des bonifications d'intérêt seront consenties sur le budget de l'Etat au titre du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme. Les opérations foncières ainsi définies seront exclusivement financées par des prêts de la Caisse des dépôts et consignations affectés des bonifications susvisées.

Art. 9 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le programme quadriennal des réserves foncières pour les années 1967, 1968, 1969 et 1970 fera l'objet d'une participation budgétaire de l'Etat d'un montant de 400 millions de francs.

Art. 10 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit la première phrase du premier alinéa de cet article :

L'Etat, les collectivités locales, les communautés urbaines, les syndicats de collectivités locales et districts urbains ayant compétence en matière d'urbanisme, ainsi que les autres établissements publics qui y sont autorisés par leur statut 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 d'espaces naturels entourant ces agglomérations et de la création de villes nouvelles.

Art. 11 du projet de loi.

Amendement : Supprimer le premier alinéa de cet article.

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

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

Art. 13 du projet de loi.

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

A l'intérieur de périmètres délimités par décrets en Conseil d'Etat et ne pouvant circonscrire que le centre de villes nouvelles, les immeubles... (*Le reste de l'alinéa sans changement*).

Art. 16 bis (nouveau) du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit le début du texte proposé pour compléter l'article 13 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 :

« Dans le cas où l'expropriant invoque les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22,... (*Le reste sans changement.*) »

Art. 16 ter (nouveau) du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé pour le I de l'article 22 bis de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 :

« — soit pour leur relogement, en qualité de locataires, dans un local H. L. M. ou dont le loyer n'excède pas les normes H. L. M. »

Amendement : Dans le dernier alinéa du texte proposé pour le I de l'article 22 bis de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, après le mot :

« ... maison... »

supprimer le mot :

« ... dite... »

Art. 16 quater (nouveau) du projet de loi.

Amendement : Dans le texte proposé pour compléter l'article 23 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, après le mot :

« ... maison... »

supprimer le mot :

« ... dite... »

Art. 21 du projet de loi.

Amendement : Supprimer le II de cet article.

Art. 23 du projet de loi.

Amendement : Au quatrième alinéa de cet article, remplacer les mots :

... espaces libres...

par les mots :

... espaces verts...

Art. 25 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

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 :

Amendement : Compléter *in fine* le 1° de cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

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

Amendement : Rédiger comme suit le 2° de cet article :

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 32 *quinquies* à 32 *octies* de la présente loi.

Amendement : Dans le 4° de cet article, supprimer les mots :

... sur la mer le long du littoral...

Art. 26 du projet de loi.

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, après le mot :

... autorisée...

insérer les mots :

... et n'ayant pas concouru à la présentation de la demande d'autorisation...

Art. 27 du projet de loi.

Amendement : Remplacer les trois premiers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

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

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

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

Les transferts et attributions de propriétés correspondants sont prononcés par ordonnance du juge de l'expropriation.

L'ordonnance du juge éteint par elle-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. L'ordonnance est rendue au vu des pièces constatant que les formalités prévues ont été accomplies, et dans les quinze jours de la production de ces pièces. Les dispositions de l'article 30 de l'ordonnance n° 58-977 du 23 octobre 1958 sont applicables en cas de recours contre ladite ordonnance.

Art. 28 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit la fin de la première phrase de cet article :

... ses biens dans l'association pourront, après mise en demeure, être mis en vente publique, à la requête de l'association.

Art. 30 du projet de loi.

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

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

Art. 31 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit la fin de cet article :

... des collectivités locales, des établissements publics, ou de personnes privées, physiques ou morales, pourra être apportée aux associations foncières urbaines, ainsi que les formalités de publicité, en particulier au fichier immobilier, auxquelles seront soumis les actes concernant ces associations et les immeubles qui se trouvent inclus dans leur superficie.

Art. 32 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit la fin de cet article :

... sous réserve d'adaptations fixées par règlement d'administration publique.

CHAPITRE PREMIER *bis*

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, avant l'article 32 *bis*, les mots :

CHAPITRE PREMIER *bis*. — *De la rénovation urbaine.*

Art. 32 *bis* (nouveau) du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

CHAPITRE PREMIER *ter*

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 32 *bis*, les mots :

CHAPITRE PREMIER *ter*. — *Des servitudes.*

Article additionnel 32 *bis* A (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, avant l'article 32 *ter* (nouveau), un article additionnel 32 *bis* A (nouveau) ainsi rédigé :

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. »

Article additionnel 32 *quater* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 32 *ter* (nouveau), un article additionnel 32 *quater* (nouveau) ainsi rédigé :

Dans l'article 82 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, les mots « ... le tribunal administratif... » sont remplacés par les mots « ... le juge de l'expropriation... ».

CHAPITRE PREMIER *quater* additionnel.

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 32 *quater* (nouveau), les mots :

CHAPITRE PREMIER *quater*. — *Des lotissements.*

Article additionnel 32 *quinquies* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 32 *quater* (nouveau), un article additionnel 32 *quinquies* (nouveau) ainsi rédigé :

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.

Article additionnel 32 *sexies* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 32 *quinquies* (nouveau), un article additionnel 32 *sexies* (nouveau) ainsi rédigé :

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 ce plan.

Article additionnel 32 *septies* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 32 additionnel *sexies* (nouveau), un article additionnel 32 *septies* (nouveau) ainsi rédigé :

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

Article additionnel 32 *octies* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 32 *septies* (nouveau), un article additionnel 32 *octies* (nouveau) ainsi rédigé :

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

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

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

Art. 33 *bis* (nouveau) du projet de loi.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 34 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

« Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après. »

Art. 34 *bis* (nouveau) du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 98-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation :

« La décision devra être notifiée dans les trois mois à compter de la demande du bénéficiaire. »

Art. 35 du projet de loi.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 37 du projet de loi.

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, après le mot :

... immeuble...

insérer les mots :

... ou partie d'immeuble, bâti ou non bâti...

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

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.

Article additionnel 37 *bis* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 37, un article additionnel 37 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

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

Art. 38 du projet de loi.

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

... immeuble, qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation générale de l'ensemble dans lequel il se situe, et qu'elle ne déroge pas à la règle prévue à l'article 41 ci-après.

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

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.

Amendement : Supprimer les deux derniers alinéas de cet article :

Article additionnel 38 *bis* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 38, un article additionnel 38 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

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

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

Le droit à la concession immobilière est susceptible d'être compris dans un nantissement prévu par la loi du 17 mars 1909.

Article additionnel 38 *ter* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article additionnel 38 *bis* (nouveau), un article additionnel 38 *ter* (nouveau) ainsi rédigé :

Le concessionnaire répond des dégradations et pertes 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 résiliation éventuelle du contrat conformément à l'article suivant.

Art. 39 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

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

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

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

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

Art. 40 du projet de loi.

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

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

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

... dernières années...

insérer le mot :

... cinq ...

Article additionnel 40 *bis* (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet de loi, après l'article 40, un article additionnel 40 *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

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

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

Art. 41 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit la fin de cet article :

... à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui, à moins qu'il ne verse au concessionnaire, en plus du remboursement prévu à l'article 40, une indemnité égale à la valeur de sa clientèle, dans la mesure où celle-ci n'est pas due à la situation du bien concédé.

Art. 42 du projet de loi.

Amendement : Supprimer les mots :

... à l'exclusion toutefois de celles des articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du Code civil.

Art. 45 du projet de loi.

Amendement : Supprimer le troisième alinéa de cet article.

Art. 46 A (nouveau) du projet de loi.

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, supprimer les mots :

... par délibération motivée...

Amendement : Rédiger comme suit le III :

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

Amendement : Au V de cet article, remplacer la date :

... 1970...

par la suivante :

... 1969...

et déplacer le V pour le faire figurer à la suite du III.

Amendement : Au premier alinéa du IV, supprimer les mots :

..., sauf délibération contraire du conseil municipal, ...

et au deuxième alinéa du même paragraphe IV, supprimer les mots :

Dans cette éventualité, ...

Art. 46 du projet de loi.

Amendement : Au premier alinéa de cet article, supprimer les mots :

... la reconstruction..

Amendement : Rédiger comme suit le 1° :

1° De plein droit, dans les communes tenues d'avoir un plan d'occupation des sols. Le conseil municipal peut décider de renoncer à percevoir la taxe.

Amendement : Rédiger comme suit le 2° :

2° Par décision du conseil municipal dans les autres communes.

Art. 47.

Amendement : Dans la première phrase du premier alinéa de cet article, après le mot :

... percevoir...

insérer les mots :

... tout ou partie de...

Amendement : Rédiger comme suit la deuxième phrase du premier alinéa :

L'établissement public peut décider de reverser aux communes qu'il groupe une partie des sommes perçues au titre de la taxe.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa :

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 et où ladite taxe a été instituée, à moins que l'organe délibérant n'ait adopté, à la majorité des deux tiers, des taux différenciés suivant les communes.

Amendement : au troisième alinéa, remplacer le mot :

... délibérations...

par le mot :

... décisions...

et supprimer les mots :

... et approuvés par l'autorité de tutelle.

Amendement : Au dernier alinéa, supprimer les mots :

... des communes membres...

Art. 48 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit le 2° du I de cet article :

2° Les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté, lorsque le coût des équipements est incorporé au prix des terrains utilisés par des constructeurs.

Amendement : Au II, supprimer les mots :

... tout ou...

Art. 49 du projet de loi.

Amendement : Dans cet article, remplacer les mots :

... doit faire...

par les mots :

... fait...

Amendement : Compléter l'article par un nouvel alinéa ainsi conçu :

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

Art. 50 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

I. — Le taux de la taxe est fixé à 0,5 p. 100 de la valeur de l'ensemble immobilier visée à l'article 49 ci-dessus.

II. — Toutefois, ce taux peut être porté :

— jusqu'à 3 p. 100 au maximum, par décision du conseil municipal ;

— au-delà de 3 p. 100 et jusqu'à 5 p. 100 au maximum par décret, sur la demande du conseil municipal.

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

Art. 51 du projet de loi.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 52 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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.

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

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

Si la valeur sur laquelle est liquidée la taxe est supérieure de plus de 10 p. 100 à la valeur estimative ayant servi de base au calcul du versement provisionnel visé au troisième alinéa ci-dessus, des intérêts de retard, au taux de 1 p. 100 par mois, sont dus sur le montant de la taxe non versé à titre provisionnel, sauf motif sérieux et légitime.

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

Art. 54 du projet de loi.

Amendement : Au premier alinéa de cet article, après le mot :

... autorisation...

insérer le membre de phrase :

... et dans le cas où la démolition de tout ou partie des constructions n'est pas ordonnée par décision de justice...

Art. 55 du projet de loi.

Amendement : Supprimer les 1° et 2° du I de cet article.

Art. 56 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa (2) de cet article :

2. — 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. 59 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les communes dans lesquelles un plan d'urbanisme directeur ou de détail a été rendu public ou approuvé, de même que celles qui sont comprises dans un plan d'urbanisme directeur intercommunal rendu public ou approuvé, sont considérées comme tenues d'avoir un plan d'occupation des sols au sens des articles 46 A et 46-1° ci-dessus.

Art. 60 du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions des articles 46 à 59 ci-dessus entreront en vigueur six mois après la publication de la présente loi. Toutefois les décisions des conseils municipaux prévues aux articles 46 et 50 pourront intervenir avant la fin de ce délai.

Seules les autorisations de construire dont la demande aura été déposée après la publication de la présente loi donneront lieu à la perception de la taxe locale d'équipement.

Art. 63 du projet de loi.

Amendement : Au 1 de cet article, supprimer le mot :

... *gratuite*...

Amendement : Au dernier alinéa, remplacer les mots :

... au même prix et selon le même mode...

par le membre de phrase suivant :

... sous réserve de la diminution ou de l'augmentation du montant de la soulte payée ou reçue, au même prix, selon le même mode et à la même date...

Art. 64 du projet de loi.

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

à l'article 1655 *ter* dudit code, la plus-value s'applique à la partie du terrain effectivement cédée.

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

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.

« 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.

« Ils déterminent, en particulier, compte tenu des relations entre ces agglomérations et les régions avoisinantes et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine et l'exercice d'activités et d'exploitations agricoles et la conservation de massifs boisés et des sites naturels, 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 tant que de besoin, 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 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 des organes compétents desdites communes ou établissements publics. Cette délibération est réputée prise sans observation, si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois. Ils sont tenus à la disposition du public.

« 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 consultation du conseil d'administration du district de la région parisienne et des conseils généraux des départements intéressés.

« Lorsqu'un quart au moins des communes intéressées, ou une ou plusieurs communes représentant plus du quart de la population totale du territoire concerné par le schéma directeur ou le schéma de secteur font connaître leur opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24, l'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat. Il en est de même lorsqu'un ou des établissements publics mentionnés à l'alinéa 4 ci-dessus représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné font connaître leur opposition dans les mêmes conditions.

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

« *Art. 13.* — Les plans d'occupation des sols fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent comporter l'interdiction de construire. En particulier :

« 1° Ils délimitent des zones d'affectation des sols, selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui doivent y être exercées, en prenant en considération l'existence de zones de terrains particulièrement fertiles ou produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants. Il en sera de même pour les autorisations de constructions industrielles hors des zones couvertes par des plans ;

« 2° Ils fixent pour chaque zone d'affectation, ou chaque partie de zone, compte tenu notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, un coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction qui y est admise ;

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

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

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

« 5° Ils définissent les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

« Les règles mentionnées au 5° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

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

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

« Ils sont rendus publics après consultation desdites communes ou établissements publics.

« Ils sont ensuite approuvés après avoir été soumis à une enquête publique et après délibération des organes compétents des communes ou établissements publics mentionnés aux alinéas précédents. Si la délibération n'intervient pas dans un délai de trois mois, les communes sont réputées avoir approuvé les plans d'occupation des sols.

« Lorsqu'une commune fait connaître son opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24, l'approbation ne peut résulter que d'un arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur ou, s'il s'agit d'une commune de plus de 100.000 habitants, d'un décret en Conseil d'Etat.

« Lorsque plusieurs communes ou un établissement public groupant plusieurs communes font connaître leur opposition dans les mêmes conditions, l'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat.

« *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.

« 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 projet de plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, ou à compter du jour où la modification du plan rendu public a été ordonnée, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers. Il peut néanmoins faire l'objet d'une approbation ultérieure,

Art. 16. — Supprimé

« *Art. 17.* — Lorsque des décisions administratives, prises sur la demande ou après délibération des communes intéressées, fixent des périmètres en vue de l'exécution d'opérations d'urbanisme d'initiative publique, les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé cessent d'être applicables à l'intérieur desdits périmètres.

« 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.

« A l'expiration de ce délai, lorsque l'autorisation est refusée au propriétaire d'un terrain compris dans le périmètre, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens de l'article 19 ci-après.

« *Art. 18.* — 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 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 une forme satisfaisant aux prescriptions concernant l'approbation des plans d'occupation des sols. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification du plan.

« *Art. 19.* — Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace libre peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain dans un délai maximum de trois ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de deux ans, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles 15 et 17. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article 24.

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral, peuvent exiger l'acquisition dont il s'agit dans un délai de six mois à dater de l'ouverture de la succession.

« A l'expiration du délai mentionné à l'alinéa qui précède, le transfert de propriété, s'il n'intervient pas à l'amiable, est prononcé par le juge de l'expropriation à la requête de l'intéressé.

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

« A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être frappé de la réserve.

« *Art. 20.* — Pour sauvegarder les bois et parcs et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent, après y avoir été habilités par décret en Conseil des Ministres, offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis dix ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins et dans les mêmes conditions, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que si elle est compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme. 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.

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

« *Art. 20 bis (nouveau).* — 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 de subventions d'entretien aux propriétaires et assumer les prestations en nature telles que travaux d'entretien et gardiennage.

« *Art. 21. — I. —* Lorsque l'application des règles mentionnées au 5° de l'article 13 ci-dessus permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.

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

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

« Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximums 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. A défaut de déclaration, elle est estimée par l'autorité administrative.

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

« *II bis (nouveau) :*

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

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

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

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

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

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

« IV. — La participation est incluse dans le calcul du prix de revient du terrain pour la détermination du bénéfice imposable. Toutefois elle ne supporte pas la taxe à la valeur ajoutée.

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, réserve faite, le cas échéant, des contributions volontaires des collectivités locales et établissements publics intéressés.

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

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

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

« *Art. 24.* — 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.

Les plans d'urbanisme en cours de préparation à la date de promulgation de la présente loi pourront être rendus publics dans un délai de deux ans à compter de cette date.

Les plans d'urbanisme rendus publics à la date de promulgation de la présente loi et ceux qui le seront dans le délai indiqué à l'alinéa précédent pourront être approuvés dans un délai de trois ans à compter de la date de promulgation de la présente loi.

Art. 3.

En attendant que soient mis au point des plans d'occupation des sols et pendant une période de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, des coefficients provisoires d'occupation du sol pourront être fixés et mis en vigueur après délibération des communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics groupant ces communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Si la délibération n'intervient pas dans un délai d'un mois, les communes sont réputées avoir approuvé les coefficients provisoires d'occupation des sols. En cas de désaccord d'une ou plusieurs communes, la décision ne peut résulter que d'un 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 l'institution de ces coefficients.

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'État 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 susvisée 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 ».

TITRE II

De la politique foncière des collectivités publiques.

CHAPITRE PREMIER

Des programmes.

Art. 7.

En vue de favoriser la desserte des terrains nécessaires au développement de l'urbanisation, est approuvé un programme quadriennal (années 1967, 1968, 1969 et 1970) applicable à la construction de voies urbaines rapides qui fera l'objet d'une participation budgétaire de l'Etat d'un montant de 4.560 millions de francs.

Art. 8.

Est approuvé un programme quadriennal (années 1967, 1968, 1969, 1970) qui comportera le lancement des nouvelles zones d'aménagement concerté correspondant aux objectifs du plan, à savoir de 2.000 hectares en 1966 à 4.500 hectares en 1970. A cette fin, des bonifications d'intérêts seront consenties sur le budget de l'Etat au titre du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme. Les opérations foncières ainsi définies feront uniquement l'objet d'autorisations de prêts de la Caisse des Dépôts affectées des bonifications.

Art. 9.

Le programme quadriennal des réserves foncières pour les années 1967, 1968, 1969 et 1970 est fixé à 400 millions de francs.

CHAPITRE II

Des réserves foncières.

Art. 10.

L'Etat, les collectivités locales, les communautés urbaines 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 urbaines, de l'aménagement d'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 restructuration du centre des villes et des agglomérations urbaines.

Art. 11.

La collectivité 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 que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

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

Art. 12.

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. »

CHAPITRE III

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

Art. 13.

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

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

CHAPITRE IV

De l'expropriation.

Art. 14.

..... Supprimé

Art. 14 bis (nouveau).

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

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

Art. 15.

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

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

Art. 16.

..... Supprimé

Art. 16 *bis* (nouveau).

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

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

« Les personnes expropriées sont maintenues dans les lieux.

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

Art. 16 *ter* (nouveau).

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

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

« — soit pour le relogement, en qualité de locataires, dans un local n'excédant pas les normes H.L.M. ;

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

« Lorsque l'expropriation a porté sur une maison dite individuelle, ce droit de priorité s'exerce, à la demande des intéressés, et si cela est possible dans le secteur en question, sur un local de type analogue.

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

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

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

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

Art. 16 *quater* (nouveau).

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

« ... n'excédant pas les normes H. L. M. »,
la phrase suivante :

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

Art. 17 à 20.

..... Supprimés

Art. 20 *bis* (nouveau).

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

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

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

Art. 21.

I. — Au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole, il est ajouté les dispositions suivantes :

« En cas d'expropriation prononcée en vue de la constitution de réserves foncières, elle pourra être également édictée à la charge de la collectivité constituant ces réserves. »

II. — Il est ajouté à l'article 10 susvisé un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural exercent leur droit de préemption au bénéfice des agriculteurs visés à l'alinéa précédent, le privilège des propriétaires et exploitants voisins défini au IV de l'article 7 de la présente loi ne peut leur être opposé. »

TITRE III

De l'action des propriétaires privés.

CHAPITRE PREMIER

Des associations foncières urbaines.

Art. 22.

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 23 ci-après.

Art. 23.

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

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

2° Le groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers notamment par bail à construction ;

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 libres plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;

4° La construction de bâtiments ;

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

Art. 24.

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

1° La demande est présentée :

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

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

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

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

Art. 25.

Le préfet peut constituer d'office des associations foncières urbaines :

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.

2° Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les zones d'aménagement concerté ou lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public ;

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

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

Art. 26.

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

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

Art. 27.

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article 23, l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des bâtiments ou des ouvrages qui serait nécessaire avant remembrement ou groupement des parcelles ; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces bâtiments ou ouvrages sont fixées comme en matière d'expropriation.

L'association propose les transferts de propriété au préfet qui les prononce par arrêté après enquête publique et, en cas d'observation formulée au cours de l'enquête, avis d'une commission présidée par le juge de l'expropriation et dont la composition sera fixée par décret.

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

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

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

Art. 28.

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 4° de l'article 23, si un associé ne souscrit pas proportionnellement à ses obligations aux appels de fonds nécessités par la construction, ses biens dans l'association pourront être mis en vente publique, à la requête de l'association, par une décision prise par les quatre cinquièmes au moins des associés détenant ensemble les quatre cinquièmes au moins de la superficie. A défaut d'enchères, l'association est déclarée adjudicataire.

Art. 29.

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

Art. 30.

Les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de main-levée 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.

Art. 31.

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 et des établissements publics pourra être apportée aux associations foncières urbaines.

Art. 32.

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

Art. 32 *bis* (nouveau).

I. — Le dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958, modifié, relatif à la rénovation urbaine, est complété par les dispositions suivantes :

« La participation des propriétaires à l'opération ne constitue pas un obstacle à leur expropriation. »

II. — Cette disposition est applicable aux opérations entreprises en application des dispositions du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958, modifié, susvisé relatif à la rénovation urbaine.

Art. 32 *ter* (nouveau).

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. »

CHAPITRE II

Du permis de construire.

Art. 33.

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

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

Art. 33 bis (nouveau).

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

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

Art. 34.

Il est ajouté au premier alinéa de l'article 89 du Code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante :

« Toutefois la conformité du projet aux règles générales de construction prévues à l'article 92 ci-après n'est pas examinée. »

Art. 34 bis (nouveau).

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.

« L'absence de décision de l'administration dans le délai de trois mois à compter de la demande du bénéficiaire du permis vaut certificat de conformité. »

Art. 35.

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

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

Art. 36.

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, pourront ne plus être admis 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.

CHAPITRE III

Des concessions immobilières.

Art. 37.

La concession immobilière est le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble 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 le droit d'aliéner ; elle fait l'objet d'un acte écrit qui doit comporter une référence expresse aux dispositions du présent chapitre.

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

Art. 38.

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 et qu'elle ne porte pas préjudice à l'organisation générale de l'ensemble dans lequel il se situe.

Il peut apporter à l'immeuble tout aménagement ou modification nécessitée par l'exercice de son activité ou la transformation de celle-ci, le propriétaire devant être préalablement informé.

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

Il entretient l'immeuble et en assure les réparations.

Il peut disposer de tout ou partie de ses droits au profit d'un tiers.

Art. 39.

La concession immobilière peut être résiliée à la demande du concessionnaire pendant les six premières années, à charge pour lui de donner un préavis de six mois. La résiliation est de droit. Elle ne donne lieu à aucune indemnité au bénéficiaire du propriétaire ou du concessionnaire sauf manquement de l'une ou l'autre des parties à leurs engagements respectifs.

En dehors du cas visé à l'alinéa précédent et à défaut d'accord amiable, la concession ne peut être résiliée que si l'une ou l'autre des parties ne satisfait pas à ses obligations.

Le propriétaire peut néanmoins demander la résiliation 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. Dans ce cas, le concessionnaire est indemnisé à concurrence du préjudice qu'il subit.

Art. 40.

A l'expiration de la concession, le propriétaire est tenu de rembourser le coût, apprécié à la date d'expiration du contrat, des constructions et ouvrages faits par le concessionnaire, mais seulement dans la limite de l'augmentation de la valeur de l'immeuble qui en est résultée.

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

Art. 41.

Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession 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, à peine de dommages et intérêts.

Art. 42.

Les dispositions législatives relatives aux contrats de louage ne sont pas applicables aux contrats de concession immobilière à l'exclusion toutefois de celles des articles 1721, 1722, 1725, 1726 et 1727 du Code civil.

Art. 43.

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

Art. 44.

Sont réputés sans cause :

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

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

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

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

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

Art. 45.

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

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

Les parties ont le choix entre le statut de la concession immobilière définie au présent chapitre et le statut résultant du décret du 30 septembre 1953 modifié, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

TITRE IV

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

CHAPITRE PREMIER

De la taxe locale d'équipement.

Art. 46 A (nouveau).

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

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

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

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

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

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

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

Art. 46.

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

1° De plein droit dans les communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit. Le conseil municipal peut, par délibération approuvée, 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 décision du conseil municipal dans les autres communes. Les décisions par lesquelles le conseil municipal institue la taxe ou ultérieurement la supprime sont valables pour une durée de trois ans minimum à compter de la date de leur entrée en vigueur.

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

Art. 47.

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

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

Sauf dans le cas où les statuts de l'établissement en disposent autrement, les délibérations 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 des communes membres reprennent les droits qui leur appartiennent en application des articles 46 et 50-II de la présente loi.

Art. 48.

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

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

2° Les constructions édifiées dans les zones aménagées à l'initiative publique 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.

Art. 49.

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

Art. 50.

Le taux de la taxe, qui ne peut excéder 5 % de la valeur vénale des immeubles, est fixé par délibération du Conseil municipal ; il ne pourra 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.

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 et fixée par décret en Conseil d'Etat.

Art. 50 bis (nouveau).

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

Art. 51.

Dans les communes de la région parisienne, telle qu'elle est définie par l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, qui figurent sur une liste dressée par arrêté conjoint des Ministres de l'Equipement et du Logement, de l'Intérieur, de l'Economie et des Finances et de l'Agriculture, une taxe complémentaire de 1 % est établie et versée au district de la région de Paris. 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. 52.

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. 53.

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

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

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

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

Art. 54.

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

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

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

Art. 55.

I. — Dans les communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 46, renoncé à la percevoir, aucune contribution aux dépenses d'équipements publics ne peut être obtenue des constructeurs, notamment sous la forme de participation financière, de fonds de concours ou de réalisation de travaux, à l'exception :

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

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

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

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

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

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

Art. 56.

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

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

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

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

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

Art. 57.

Les litiges relatifs à l'assiette et au recouvrement de la taxe sont de la compétence des tribunaux administratifs. Ils sont instruits et jugés comme en matière d'impôts directs.

Art. 58.

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

Art. 59.

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

Art. 60.

Les dispositions des articles 46 à 59 ci-dessus entrent en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi. Toutefois, les délibérations prévues aux articles 46 et 50 peuvent intervenir avant la fin de ce délai.

Art. 61.

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

CHAPITRE II

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

Art. 62.

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 aliénations intervenues en 1969.

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

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

Art. 62 bis (nouveau).

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

Art. 63.

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

Art. 64.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 65.

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

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

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

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

Art. 66.

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

TITRE V

Dispositions diverses.

Art. 67.

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

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