

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

Annexe au procès verbal de la séance du 17 juin 1987.

RAPPORT

FAIT

Au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur la proposition de loi de M. Paul Girod tendant à modifier l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.

Par M. Alain PLUCHET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, président; Richard Pouille, Marcel Daunay, Robert Laucournet, Philippe François, vice-présidents; Serge Mathieu, René Tregouet, Francisque Collomb, Louis Minetti, secrétaires; MM. François Abadie, Maurice Arreckx, Henri Bangou, Bernard Barbier, Jacques Bellanger, Georges Berchet, Roland Bernard, André Bohl, Marcel Bony, Jacques Boyer, André Rivet, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Robert Calmejane, Paul Caron, Louis de Catuelan, Joseph Caupert, William Chervy, Auguste Chupin, Jean Colin, Marcel Costes, Roland Courteau, Désire Debaveleere, Lucien Deimas, Rodolphe Desire, Georges Dessaigne, Pierre Dumas, André Duromea, Jean Faure, Roland Grimaldi, René Herment, Jean Huchon, Bernard Hugo, André Jarrot, Pierre Jeambrun, Paul Kauss, Pierre Lacour, Gérard Larcher, Guy de La Verpillière, Yves Le Cozannet, Bernard Legrand, Charles-Edmond Lenglet, Maurice Lombard, Paul Malassagne, Louis Mercier, Louis Moinard, Paul Moreau, Georges Mouly, Jacques Moutet, Henri Olivier, Albert Pen, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, André Pourny, Claude Prouvoyeur, Jean Puech, Henri de Raincourt, Jean-Marie Rausch, Michel Rigou, Jean Roger, Josselin de Rohan, André Rouvière, Jean Simonin, Michel Sordel, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travert.

Voir le numéro :

Sénat : 238 (1986-1987).

Urbanisme.

SOMMAIRE

| | Pages |
|--|-------|
| INTRODUCTION | 3 |
| I. LA REFORME DES DROITS DE PREEMPTION | 4 |
| A. L'ancien système des zones d'aménagement différé et des zones d'intervention foncière | 4 |
| B. Le nouveau régime du droit de préemption urbain | 5 |
| C. La reconnaissance de l'autonomie des communes | 6 |
| II. LES PERIODES DE L'ENTREE EN VIGUEUR DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN | 8 |
| III. ANALYSE CRITIQUE DU DISPOSITIF INITIAL DE LA PROPO- SITION DE LOI tendant à modifier l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement | 10 |
| IV. TABLEAU COMPARATIF | 13 |
| V. TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI PRESENTE PAR VOTRE COMMISSION | 17 |

Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi a pour objet de lever une difficulté de coordination entre deux textes législatifs concernant le droit de préemption urbain : la loi "aménagement" du 18 juillet 1985 et la loi dite "loi Méhaignerie" du 23 décembre 1986.

La Haute Assemblée a eu l'occasion à deux reprises de se prononcer sur l'opportunité de l'institution d'un droit de préemption au profit des collectivités locales. Le présent rapport ne reviendra donc pas sur le fond du problème mais tentera seulement d'exposer le plus clairement possible les étapes de la réforme qui a conduit des zones d'intervention foncière au droit de préemption urbain.

Si cette proposition de loi a été inscrite à l'ordre du jour de notre Assemblée, en dépit de son objet en apparence limité, c'est qu'elle répond à un impératif d'urgence.

En effet, depuis le 1er juin 1987, coexistent en matière de droit de préemption urbain des dispositions qui sont contradictoires : d'une part le nouvel article L.211-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que désormais le droit de préemption urbain est facultatif et que son institution résulte d'une délibération expresse des conseils municipaux ; d'autre part, l'article 9-I de la loi "aménagement" du 18 juillet 1985, modifiée, qui substitue automatiquement le droit de préemption urbain aux zones d'intervention foncière.

Cette contradiction est source de difficultés considérables pour les communes dont le plan d'occupation des sols prévoyait une zone d'intervention foncière, car il en découle une incertitude juridique totale pour les déclarations d'intention d'aliéner ou les acquisitions de biens qui peuvent intervenir.

C'est pour mettre fin à cette situation que la proposition de loi qui vous est soumise institue un délai au terme duquel le droit de préemption urbain cessera de s'appliquer sur le territoire défini par les anciennes zones d'intervention foncière, sauf si le conseil municipal a décidé, par délibération expresse, de maintenir ce droit.

I. LA REFORME DES DROITS DE PREEMPTION

Le droit de préemption constitue pour les collectivités locales un des moyens de maîtriser l'aménagement de leur territoire et d'en prévoir le développement harmonieux. Les modifications apportées à ce droit, qui se sont multipliées récemment, ont tenté d'en simplifier les procédures et ont abouti à en donner la pleine maîtrise aux collectivités concernées.

A. L'ancien système des zones d'aménagement différé et des zones d'intervention foncière.

Les zones d'aménagement différé (ZAD) ont été instituées par la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction d'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation. Initialement fixé à huit ans, le délai d'exercice du droit de préemption par l'Etat et les collectivités publiques, qui accompagne la création d'une ZAD a été porté à 14 ans par une loi du 16 juillet 1971. Celle-ci précisait d'autre part que le droit de préemption s'exerce notamment en vue de la création ou de la rénovation de secteurs urbains, de la création de zones d'activités ou de la constitution de réserves foncières.

Les zones d'intervention foncière (ZIF) ont été créées par la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière. Elles constituaient l'un des grands volets de cette loi avec l'institution du plafond légal de densité qui devait servir à fournir les ressources nécessaires à l'exercice du droit de préemption dans les ZIF.

Les ZIF ne peuvent être créées que dans les zones urbaines des communes qui sont dotées d'un plan d'occupation des sols (P.O.S.) rendu public ou approuvé.

Parmi ces communes, la loi du 31 décembre 1975 opère une distinction en fonction du nombre d'habitants.

Dans les communes de plus de 10.000 habitants, l'institution d'une ZIF est automatique, la commune conservant cependant la faculté de supprimer la ZIF ou d'en réduire la superficie.

Dans les autres communes, la création d'une ZIF est décidée par le représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis favorable de la commune.

L'existence d'une ZIF fait obstacle à la création sur le même territoire d'une zone d'aménagement différé.

A l'intérieur de la zone d'intervention foncière, la commune peut exercer son droit de préemption en cas de mutation foncière et même, dans certains cas, de mutation immobilière, mais uniquement en vue de réaliser un des objectifs suivants :

- création d'espaces verts publics ;
- réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;
- restauration de bâtiments ou rénovation de quartiers ;
- constitution de réserves foncières.

Au 1er janvier 1986, on dénombrait 1865 zones d'intervention foncière recouvrant 613.000 hectares et 6600 zones d'aménagement différé pour 645.000 hectares.

B. Le nouveau régime du droit de préemption urbain

La loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, a modifié un grand nombre de textes touchant à l'aménagement pour les adapter aux besoins de l'urbanisme actuel et transférer certaines compétences aux communes. Elle comporte notamment une réforme du système des droits de préemption.

Le droit de préemption des ZIF est transformé en droit de préemption urbain (DPU). Celui-ci s'applique automatiquement

sur toutes les zones urbanisées ou en voie de l'être, et dans l'ensemble des communes dès lors qu'elles sont dotées d'un POS public ou approuvé.

La loi "aménagement" a donc procédé à une extension du champ d'application du droit de préemption, tout en maintenant son caractère automatique.

La zone d'aménagement différé a été maintenue pour les communes sans POS. Elle est toujours créée par arrêté du représentant de l'Etat sur proposition ou après avis conforme des communes, mais l'étendue du droit de préemption qui lui est attaché a été assimilé au droit de préemption urbain, notamment en ce qui concerne les conditions de délégation et la procédure.

C. La reconnaissance de l'autonomie des communes

La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière a procédé à une refonte sensible de la procédure de mise en oeuvre du DPU en substituant à un droit de préemption automatique sur l'ensemble des zones concernées, qui peut ensuite être supprimé sur tout ou partie de ces zones par le conseil municipal, un DPU institué par délibération expresse du conseil municipal.

Votre commission des Affaires économiques s'était félicitée de ce "renversement de principe" qui, estimait-elle, "devait permettre à la commune de concentrer son effort et ses ressources sur les zones pour lesquelles elle souhaite la mise en oeuvre d'un projet d'envergure." (1)

La loi du 23 décembre 1986 transfère ainsi aux communes, en matière de DPU comme pour l'institution d'un plafond légal de densité, la maîtrise entière de leurs moyens d'aménagement.

Comme le rappelait le Ministre de l'Equipement, du Logement, de l'Aménagement du Territoire et des Transports :

(1) Avis présenté au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan par M. Jean Fauré sur le projet de loi n° 27 (1986-1987) tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété des logements sociaux.

"S'ils veulent continuer à utiliser le droit de préemption sur leur commune, les maires seront libres de le faire. Ils devront seulement en mesurer les avantages et les inconvénients. C'est donc une nouvelle liberté donnée aux collectivités locales". (2)

| AVANT LA LOI - AMENAGEMENT - | | |
|--|-----------------------------------|---|
| Communes dotées d'un P.O.S | | Communes sans P.O.S. |
| Plus de 10.000 h | Moins de 10.000 h | Zone d'aménagement différé (ZAD) (Procédure de la loi de 1962 modifiée.) |
| ZIF automatique (dans les zones urbaines) ou ZAD si le conseil municipal a délibéré en ce sens | ZIF par arrêté préfectoral ou ZAD | |

| APRES LA LOI - AMENAGEMENT - | |
|--|--|
| Communes dotées d'un P.O.S | Communes sans P.O.S. |
| Droit de préemption urbain automatique sur toutes les zones urbaines (zones U) et les zones d'urbanisation future (zones NA) | Zone d'aménagement différé (ZAD) (procédure assimilée à celle du droit de préemption urbain) |

| APRES LA LOI - MEHAIGNERIE - | |
|---|--|
| Communes dotées d'un P.O.S | Communes sans P.O.S. |
| Droit de préemption facultatif, institué par délibération des communes, sur les zones U et NA | Zone d'aménagement différé (ZAD) (sans changement) |

(2) Debats Sénat - séance du 30 octobre 1986

II. LES PERIPETIES DE L'ENTREE EN VIGUEUR DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'article 9 de la loi "aménagement" du 18 juillet 1985 avait prévu que les nouvelles dispositions concernant le droit de préemption urbain entreraient en vigueur "à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et, au plus tard, un an après la publication de la loi."

Effectivement, le 14 mars 1986 était publié un décret qui fixait la date d'entrée en vigueur du nouveau droit de préemption urbain au 1er juillet 1986. Quelques temps plus tard, un nouveau décret (n° 86-748 du 27 mai 1986) reportait la date de prise d'effet des nouvelles dispositions au 19 juillet 1986.

Mais le gouvernement avait dans le même temps, déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale un projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux, dont l'article 61 modifiait le dispositif du droit de préemption urbain.

Une proposition de loi était alors déposée à l'initiative de M. Pascal Clément qui visait à reporter les délais d'application de certaines dispositions de la loi aménagement (1).

M. Paul Girod, rapporteur de cette proposition au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale justifiait ainsi le dépôt de cette proposition :

"L'article 61 du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux, inscrit à l'ordre du jour de l'actuelle session extraordinaire, aménage de façon différente le droit de préemption urbain qui ne devrait plus être ouvert de plein droit

(1) Proposition de loi n° 216 (A.N. - 1985-1986) tendant à modifier la durée ou la date d'application de certaines règles concernant le code de l'urbanisme.

aux communes dotées d'un plan d'occupation des sols, mais serait instauré à leur initiative sur tout ou partie de leurs zones urbanisées ou d'urbanisation future. Il serait donc peu rationnel de laisser s'appliquer pendant un délai très bref des dispositions dont on sait d'ores et déjà qu'elles seront remises en cause".

A cet argument de logique, il ajoutait un argument pratique: "Il existe actuellement 200 dossiers de demande de préemption. L'entrée en vigueur de la loi du 18 juillet 1985, ne serait-ce que pour quelques mois, risquerait de faire exploser le nombre de demandes qui correspondrait approximativement en année pleine à 500.000 actes. L'alourdissement des coûts et des procédures que ne pourrait manquer d'engendrer la mise en oeuvre du droit de préemption urbain serait d'autant plus inutile que ses modalités d'exercice sont appelées à être revues dans les délais les plus brefs."

Du fait de l'adoption de cette proposition de loi (1), l'application des nouvelles dispositions relatives au droit de préemption urbain a donc été suspendue jusqu'à l'adoption de la loi "Méhaignerie" du 23 décembre 1986 qui les a modifiées.

Enfin, le 25 avril 1987, était publié un décret qui fixait la date d'entrée en vigueur des dispositions concernant le droit de préemption urbain au 1er juin 1987 (article 10 du décret n° 87-284 du 22 avril 1987). Il autorisait toutefois les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents à délibérer immédiatement, afin d'instituer ou de supprimer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application.

(1) Loi n° 86-841 du 17 juillet 1986.

III. EXAMEN CRITIQUE DU DISPOSITIF INITIAL DE LA PROPOSITION DE LOI TENDANT A MODIFIER L'ARTICLE 9 DE LA LOI N° 85-729 DU 18 JUILLET 1985 RELATIVE A LA DEFINITION ET A LA MISE EN OEUVRE DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La proposition de loi n° 238, qui nous est soumise, se propose de remédier à une contradiction qui est apparue entre l'article 68 de la loi n° 86- 1290 du 23 décembre 1986 qui a rendu facultatif le droit de préemption urbain et l'article 9-I de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 qui prévoit une substitution automatique du droit de préemption urbain aux zones d'intervention foncière.

Le législateur a souhaité en effet que l'institution du droit de préemption urbain ne résulte désormais que d'une décision expresse du conseil municipal, et le nouvel article L.211-1 du code de l'urbanisme, tel qu'il ressort de la loi du 23 décembre 1986, dispose que "Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan...".

Mais cette règle ne vaut que pour l'avenir, et les anciennes zones d'intervention foncière sont, du fait de l'application de l'article 9 de la loi du 18 juillet 1985, passées automatiquement dans le champ d'application du droit de préemption urbain, sans que les communes concernées aient eu à se prononcer sur le maintien de ce droit.

C'est pourquoi le premier alinéa de l'article unique de la proposition de loi, tirant les conséquences du principe de "l'auto-détermination" des communes, prévoit que lorsque le droit de préemption urbain a été institué de plein droit en application de cet article, les communes ou établissements de coopération intercommunale concernés devront par une délibération expresse maintenir ce droit, avant une date limite qui est fixée au 31 décembre 1987. A défaut de cette délibération, le DPU serait considéré comme supprimé.

Le second alinéa règle le cas, plus complexe, des communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui auraient d'ores et déjà délibéré en matière de droit de préemption urbain. En effet, ainsi qu'il a été dit précédemment, le décret du 22 avril 1987 avait fixé au 1er juin 1987 la date d'entrée en application du nouveau système du droit de préemption urbain et certaines communes ou établissements compétents ont déjà délibéré afin d'instituer ou de supprimer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application. Il convient donc, afin de ne pas alourdir encore les procédures, de considérer que ces délibérations valent décision de maintien du droit de préemption urbain.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan approuve ce dispositif et souhaite qu'il soit adopté dans les plus brefs délais, faute de quoi certaines communes devraient faire face à des situations juridiques inextricables.

Votre commission a cependant apporté quelques modifications à la proposition de loi.

- S'agissant du délai au terme duquel les communes seraient considérées comme ayant supprimé le DPU, elle a estimé préférable de renoncer à la date du 31 décembre 1987. Il est en effet difficile de prévoir la date de promulgation de la présente proposition et il est apparu plus sage de fixer un délai de six mois, qui devrait permettre à toutes les communes concernées de se prononcer sur l'opportunité du maintien du droit de préemption urbain.

- Votre commission vous propose d'autre part de retenir la date du 26 avril 1987 et non celle du 1er juin 1987, comme date à partir de laquelle les délibérations relatives au champ d'application du DPU seront assimilées à des décisions de maintien du DPU. En effet, si le décret n° 87-284 du 22 avril 1987 a fixé au 1er juin 1987 la date d'entrée en vigueur des dispositions relatives au DPU, il a aussi autorisé les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à délibérer, dès la publication du présent décret, afin d'instituer ou de supprimer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application. Or, la publication de ce décret a eu lieu, au journal officiel, le 25 avril 1987.

- Votre commission vous propose de fixer parallèlement le terme auquel ces mêmes délibérations ne seront plus considérées comme valant maintien du DPU et où le régime applicable sera le

dispositif du premier alinéa, à la date de publication de la présente proposition de loi.

- Enfin, dans le souci d'apporter une certaine clarification dans des procédures particulièrement complexes, votre commission des Affaires économiques et du Plan estime préférable d'insérer ces dispositions dans un article 9 bis nouveau de la loi du 18 juillet 1985, considérant au surplus qu'il pourrait naître des contradictions d'interprétation à juxtaposer ce nouveau dispositif aux modifications de délai qui ont déjà été apportées par la loi du 17 juillet 1986 à l'article 9 de la loi aménagement. Elle a donc modifié en ce sens le texte de l'article unique ainsi que l'intitulé de la proposition de loi.

IV. TABLEAU COMPARATIF

| Texte en vigueur | Texte initial de la proposition de loi | Conclusions de la Commission |
|---|---|--|
| <p>Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.</p> | <p>Proposition de loi tendant à modifier l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.</p> | <p>Proposition de loi tendant à compléter la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.</p> |
| Voir annexe I. | Article unique. | Article unique. |
| | <p>Après le paragraphe III de l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, il est inséré un paragraphe III bis ainsi rédigé :</p> | <p>Après l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, il est inséré un article 9 bis nouveau ainsi rédigé :</p> |
| | <p>« III bis. - Dans le cas où, en application du paragraphe I ci-dessus, le droit de préemption urbain a été institué de plein droit sur des zones urbaines qui étaient couvertes par une zone d'intervention foncière, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent doit, avant le 31 décembre 1987, délibérer pour maintenir ce droit. A défaut de cette délibération dans le délai prévu, le droit de préemption urbain n'est plus applicable sur le territoire concerné.</p> | <p>« Art. 9 bis (nouveau). - Dans le cas où, en application du paragraphe I de l'article 9 de la présente loi, le droit de préemption urbain a été institué de plein droit sur des zones urbaines qui étaient couvertes par une zone d'intervention foncière, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, doit, dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi n° du tendant à compléter la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, délibérer pour maintenir ce droit. A défaut de cette délibération dans le délai prévu, le droit de préemption urbain n'est plus applicable sur le territoire concerné.</p> |
| | <p>« Les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents, qui, entre le 1er juin 1987 et le 31 décembre 1987, auront délibéré pour modifier le champ d'application du droit de préemption urbain. »</p> | <p>« Ces dispositions ne sont pas applicables aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents qui, entre le 26 avril 1987 et la date de publication de la loi du susvisée, auront délibéré pour modifier le champ d'application du droit de préemption urbain. »</p> |

ANNEXE 1

Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985
relative à la définition et à la mise en oeuvre
de principes d'aménagement.

Art. 9. - I. - Dans les communes où une zone d'intervention foncière a été instituée en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975, les territoires inclus dans cette zone sont de plein droit soumis au droit de préemption urbain mentionné par les articles L. 211-1 et suivants à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. Dans celles des zones urbaines de ces communes qui ne sont pas couvertes par la zone d'intervention foncière, le droit de préemption urbain n'est pas applicable, sauf délibération spéciale du conseil municipal.

- Dans le cas où il y a substitution du droit de préemption urbain à une zone d'intervention foncière :

- les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la zone d'intervention foncière et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette loi ;

- le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption de la zone d'intervention foncière et qui a obtenu une renonciation du titulaire à l'exercice de son droit peut vendre son bien après l'entrée en vigueur de la présente loi, sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre du droit de préemption urbain, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

- les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal au maire au titre de la zone d'intervention foncière en application du 15 de l'article L. 122-20 du Code des communes valent délégations au titre du droit de préemption urbain ;

- les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal en application de l'article L. 211-7 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la présente loi valent délégations au titre du droit de préemption urbain.

II. - Dans les périmètres de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre ou encore dans un secteur sauvegardé qui étaient compris dans une zone d'intervention foncière à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, les biens énumérés à l'article L. 211-4 (nouveau) du Code de l'urbanisme sont soumis au droit de préemption urbain sans qu'il soit besoin d'une délibération spéciale du conseil municipal.

III. - Les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé et les zones d'aménagement différé créés avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis jusqu'à leur terme aux dispositions des articles L. 212-2 et suivants, L. 213-1 et suivants et L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date.

Si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou une zone d'aménagement différé est supprimé pour être remplacé, selon le cas, soit par le droit de préemption urbain, soit par une zone d'aménagement différé régie par les articles L. 212-1 et suivants (nouveaux), l'ancien propriétaire d'un bien acquis par exercice du droit de préemption ou ses ayants cause universels ou à titre universel ne peuvent exercer le droit de rétrocession prévu à l'article L. 212-7 (ancien).

Toutefois, pour l'application de l'article L. 213-11, le délai de dix ans est porté, dans le cas des zones d'aménagement différé, à quatorze ans.

IV. - Les dispositions des articles 5 à 8 et 10 de la présente loi et du présent article entreront en vigueur à une date fixée par un décret en Conseil d'Etat qui devra intervenir dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° 86-841 du 17

juillet 1986 tendant à modifier la durée ou la date d'application de certaines règles concernant le Code de l'urbanisme. Jusqu'à cette date, les aliénations de biens compris dans une zone d'intervention foncière, une zone d'aménagement différé ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé demeurent soumises aux dispositions du titre premier du livre II du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à la présente loi et aux textes pris pour son application, quelle que soit la date de la déclaration d'intention d'aliéner.

**V. TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI PRESENTE
PAR VOTRE COMMISSION**

**Proposition de loi tendant à compléter la loi n° 85-729
du 18 juillet 1985 relative à la définition
et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement**

ARTICLE UNIQUE

Après l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, il est inséré un article 9 bis nouveau ainsi rédigé :

"Art. 9 bis (nouveau) - Dans le cas où, en application du paragraphe I de l'article 9 de la présente loi, le droit de préemption urbain a été institué de plein droit sur des zones urbaines qui étaient couvertes par une zone d'intervention foncière, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, doit, dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi n° du tendant à compléter la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, délibérer pour maintenir ce droit. A défaut de cette délibération dans le délai prévu, le droit de préemption urbain n'est plus applicable sur le territoire concerné.

"Ces dispositions ne sont pas applicables aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents qui, entre le 26 avril 1987 et la date de publication de la loi du susvisée, auront délibéré pour modifier le champ d'application du droit de préemption urbain."