

N<sup>o</sup> 145

# SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1993 - 1994

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 8 décembre 1993.

## 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 relatif à la réalisation d'un grand stade à Saint-Denis en vue de la coupe du monde de football de 1998,*

Par M. Bernard LAURENT,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larche, *président* ; Charles de Cuttoli, François Giacobbi, Germain Authié, Bernard Laurent, *vice-présidents* ; Charles Lederman, René-Georges Laurin, Raymond-Bouvier, *secrétaires* ; Guy Allouche, Alphonse Arzel, Jacques Bérard, François Blazot, André Bohl, Christian Bonnet, Didier Borotra, Philippe de Bourgoing, Guy Cabanel, Jean Chamant, Marcel Charmant, François Collet, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Luc Dejoie, Michel Dreyfus-Schmidt, Pierre Fauchon, Jean-Marie Girault, Paul Graziani, Hubert Haenel, Charles Jolibois, Pierre Lagourgue, Lucien Lanier, Paul Masson, Daniel Millaud, Charles Ornano, Georges Othily, Robert Pagès, Claude Pradille, Michel Rufin, Mme Françoise Seligmann, MM. Jean-Pierre Tizon, Alex Türk, Maurice Ulrich, André Vallet.

Voir le numéro :

Sénat : 78 (1993-1994).

---

Sports.

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
EXPOSÉ GÉNÉRAL .....	5
<b>I. LA RÉALISATION DU GRAND STADE SE HEURTE À CERTAINS OBSTACLES JURIDIQUES .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Les prescriptions générales de l'organisation de la coupe du monde .....</b>	<b>7</b>
<i>a) les dispositions constructives .....</i>	<i>7</i>
<i>b) la sécurité dans la conception et l'équipement des stades .....</i>	<i>8</i>
<i>c) les média-télécommunications .....</i>	<i>10</i>
<b>2. Des obstacles juridiques .....</b>	<b>11</b>
<i>a) la compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur ..</i>	<i>11</i>
<i>b) les délais de procédure .....</i>	<i>12</i>
<i>c) la réalisation de l'équipement .....</i>	<i>12</i>
<b>II. DES SOLUTIONS DÉJÀ UTILISÉES QUI PEUVENT SERVIR DE RÉFÉRENCES .....</b>	<b>13</b>
<b>1. La loi sur les jeux olympiques d'Albertville et de la Savoie ..</b>	<b>13</b>
<b>2. La loi sur l'exposition universelle de 1989 .....</b>	<b>14</b>
<b>3. Les lois concernant les jeux olympiques d'hiver de Grenoble .....</b>	<b>15</b>
<b>III. LE PROJET DE LOI .....</b>	<b>15</b>
<b>IV. LES OBSERVATIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS : LA RECHERCHE D'UN ÉQUILIBRE SATISFAISANT ENTRE LES IMPÉRATIFS DE DÉLAIS ET LE RESPECT DES DROITS DES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXPROPRIÉES .....</b>	<b>16</b>
<b>1. Des impératifs de délais .....</b>	<b>16</b>
<b>2. Le respect des droits des occupants des immeubles susceptibles d'être expropriés .....</b>	<b>17</b>

	<u>Pages</u>
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	<b>19</b>
<i>Article premier</i> - Autorisation de construire le grand stade ....	19
<i>Article 2</i> - Extension temporaire du champ d'application de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation .....	25
<i>Article 3</i> - Relogement préalable des occupants .....	29
<i>Article 4</i> - Concession de la construction et de l'exploitation du grand stade .....	32
 <b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	 <b>35</b>

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi soumis à notre examen tend à lever certains obstacles juridiques à la réalisation d'un grand stade à Saint-Denis, dans la perspective de la coupe du monde de football de 1998.

Lancée, dès 1988, sur l'initiative du Premier ministre, M. Jacques Chirac, la candidature de la France a été acceptée par la Fédération internationale de football le 2 juillet 1992.

L'organisation de cette manifestation emporte pour notre pays un certain nombre d'obligations représentant les engagements pris par le comité d'organisation dans le cadre du dossier de candidature, tout particulièrement celui de construire un stade d'une capacité de 80 000 places destiné à accueillir l'épreuve finale.

Sans qu'il soit utile de revenir sur le débat qui a entouré le choix du site d'implantation, force est de constater que les retards pris dans ce choix ont renforcé les contraintes de délais qui pèsent sur la réalisation de cet équipement.

Il faut à cet égard se féliciter que le Premier ministre, M. Edouard Balladur, ait pris –sans plus tarder– une décision définitive qui lève une incertitude majeure quant à l'organisation de l'épreuve. Le grand stade sera ainsi construit à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) sur le site dit du Cornillon Nord, délimité par les autoroutes A 1 et A 86 et par le Canal Saint-Denis.

Il reste néanmoins que la construction d'un grand stade à Saint-Denis implique que soient surmontées, au préalable, certaines contraintes juridiques liées notamment à la non compatibilité de l'opération avec les documents d'urbanisme en vigueur.

L'effet que pourra avoir la qualité de l'organisation de cette manifestation sur l'image internationale de la France doit suffire à rendre chacun conscient de la nécessité de réunir rapidement les moyens juridiques de réaliser cet équipement.

A cet égard, les solutions retenues par le législateur pour l'organisation ~~de~~ des jeux olympiques d'hiver d'Albertville et de la Savoie, après ceux de Grenoble en 1968 ou encore pour l'exposition universelle de 1989, constituent des références fort utiles dont le présent projet de loi s'inspire largement.

Le présent rapport, après avoir décrit le cadre général de l'organisation de la coupe du monde par la France et les contraintes qu'elle emporte, s'attachera donc à rappeler les solutions déjà utilisées avant de présenter l'économie du projet de loi et les observations de votre commission des Lois.

\*

\*       \*

## I. LA RÉALISATION DU GRAND STADE SE HEURTE À CERTAINS OBSTACLES JURIDIQUES

La construction du grand stade à Saint-Denis constitue l'un des éléments des obligations souscrites en ce qui concerne les équipements par le comité d'organisation de la coupe du monde auprès des instances internationales et qui sont réunies dans un **cahier des charges général des infrastructures technico-sportives**.

Il est utile de rappeler brièvement ces prescriptions générales avant d'examiner les problèmes juridiques qui peuvent en résulter.

### 1. Les prescriptions générales de l'organisation de la coupe du monde

Le cahier des charges général des infrastructures technico-sportives est lui-même subdivisé en trois parties :

- le cahier des charges des dispositions constructives ;
- le cahier des charges relatif à la sécurité dans la conception et l'équipement des stades ;
- le cahier des charges média-télécommunications.

#### *a) les dispositions constructives*

Suivant le cahier des charges, les stades qui seront retenus pour les matches préliminaires devront avoir une capacité de **40 000 places assises**.

Pour les demi-finales, cette capacité devra être de **60 000 places assises**.

Enfin, pour la finale, **80 à 85 000 places assises** sont requises, toutes devant être à l'abri des intempéries (contre 60 % au moins des places pour les autres stades).

S'agissant des stades pour les matches préliminaires, la liste des villes n'a pas encore été arrêtée. Treize villes se sont portées candidates : Lens, Rouen, Paris, Strasbourg, Nancy, Nantes, Bordeaux, Toulouse, Lyon, Saint-Etienne, Montpellier, Nice et Marseille (cette dernière ville étant susceptible, compte tenu de la capacité de son stade, d'accueillir une demi-finale).

En ce qui concerne le stade devant accueillir la finale –et l'une des demi-finales– **la France ne possède actuellement aucune arène de la capacité requise.** La décision prise par le Gouvernement, en accord avec les collectivités locales concernées, d'en construire une sur la commune de Saint-Denis doit donc permettre de remédier à cette lacune.

Outre certaines prescriptions concernant la protection de l'aire de jeux et l'accès des joueurs sur celle-ci, le cahier des charges prévoit, d'une part, que le stade doit être divisé en au moins **quatre secteurs séparés, entièrement autonomes** (accès, restaurations, sanitaires, services divers) et, d'autre part, que tous les spectateurs devront disposer de **sièges assis, individuels et numérotés.**

Cette mesure de sécurité avait déjà été prescrite pour les compétitions de football se déroulant dans le cadre de l'Union européenne de football. Elle rendra nécessaire des modifications structurelles dans plusieurs stades destinés à accueillir des épreuves.

Des prescriptions liées au public prévoient, par ailleurs, des conditions d'entrées et de sorties de nature à faciliter le contrôle des billets et, éventuellement, les fouilles corporelles, à éviter que les spectateurs ne se pressent aux entrées publiques et à répartir efficacement les installations qui leur sont destinées (toilettes, bar, restauration ...). De même, l'accès aux tribunes, en privilégiant les rampes sur les escaliers d'accès, doit assurer une circulation plus fluide.

On relèvera, enfin, les prescriptions particulières en ce qui concerne les vestiaires, la signalisation, l'accueil des handicapés et les moyens de communication.

#### *b) la sécurité dans la conception et l'équipement des stades*

Le cahier des charges relatif à la sécurité dans la conception et l'équipement des stades affirme opportunément qu'«à l'occasion de la coupe du monde de football 1998, les équipements et installations devront avoir été conçus et réalisés avec le souci

*permanent de la sécurité des joueurs et arbitres, des personnalités et du public».*

Rappelons que la réglementation de la sécurité pour la construction d'un stade et l'organisation de manifestations relève de différents organismes ou autorités : la commission centrale de sécurité, la commission départementale de sécurité, le maire au niveau communal.

En ce qui concerne les règles applicables, leur importance est inégale. Il faut néanmoins relever la récente *loi du 13 juillet 1992* modifiant la loi du 16 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités sportives qui a, en particulier, prévu l'**homologation** par le préfet des enceintes destinées à recevoir des manifestations sportives ouvertes au public. Le *décret n° 93-711 du 27 mars 1993* a fixé les conditions de cette homologation des enceintes sportives.

Par ailleurs, la *loi relative à la sécurité des manifestations sportives* adoptée définitivement par le Parlement au cours de la présente session –sans modifier les règles relatives aux conditions d'installation– a prévu des sanctions accrues en ce qui concerne certains débordements des spectateurs à l'intérieur des enceintes sportives.

Enfin, votre rapporteur mentionnera l'*article L. 49* du code des débits de boissons qui contient certaines mesures contre l'alcoolisme ainsi que le *décret n° 87-893 du 30 octobre 1987* relatif à la convention européenne sur la violence et les débordements des spectateurs lors de manifestations sportives et notamment de matches de football.

Le cahier des charges tend à attirer l'attention sur certaines règles fondamentales, notamment une conception des installations qui permette la séparation permanente des groupes du supporters, dans le stade mais aussi aux abords et, ceci dans le plus large périmètre.

En ce qui concerne l'accès et les abords, il est en particulier prescrit des aires de stationnement situées à proximité du stade, des emplacements réservés à l'intérieur de l'enceinte du stade aux services de sécurité (police, pompiers, SAMU, ... ), des voies et artères aux abords du stade qui facilitent l'arrivée et le départ du public, la circulation des secours et l'arrivée sélective des officiels, journalistes et supporters, une enceinte fermée séparant les installations de la voie publique, une information des spectateurs sur les cheminements à suivre.

Le stade lui-même devra comporter certains équipements techniques tels que la vidéo-surveillance, une sonorisation suffisante ou un système d'alarme. Un PC de commandement, situé dans la tribune principale, sera chargé de coordonner les secours, les interventions des forces de l'ordre et l'organisation générale.

*c) les média-télécommunications*

Le cahier des charges média-télécommunications évalue -dans une première estimation- à environ 5 000 le nombre de représentants des médias qui assisteront à cette manifestation, dont 2 700 pour la presse écrite ou photographique et 2 300 pour la radio et la télévision.

Il prévoit un certain nombre de prescriptions relatives à l'environnement de travail des médias : l'existence d'une tribune de presse, d'une salle de presse située dans le stade et, éventuellement, d'un centre de presse.

Il décrit, en outre, des éléments fonctionnels et techniques dont doit bénéficier la presse tels que l'accès au parc de stationnement, les aires d'interview, des emplacements pour les caméras électroniques.

\*

\* \*

Le grand stade devra donc se conformer à l'ensemble de ces prescriptions générales qui imposent des contraintes dans la conception tant de l'enceinte elle-même que de ses abords.

Sa réalisation implique, en outre, la levée de certains obstacles juridiques qui concernent non seulement la construction sur le site choisi à Saint-Denis mais aussi l'aménagement nécessaire des abords du site.

## 2. Des obstacles juridiques

Trois contraintes juridiques entourent la réalisation du grand stade à Saint-Denis.

*a) la compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur*

Cette contrainte est probablement la principale contrainte juridique à laquelle se heurte l'opération projetée.

L'implantation du grand stade à Saint-Denis se doit, en effet, de respecter les documents d'urbanisme en vigueur qui régissent l'occupation des sols.

Or, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'Ile-de-France actuellement applicable, c'est-à-dire le schéma élaboré en 1976, destine le site concerné à des activités à usage industriel. La même destination est inscrite dans le plan d'occupation des sols de la Ville de Saint-Denis.

La révision du schéma directeur a certes été engagée depuis la décision du Conseil des ministres en date du 26 juillet 1989 et un projet de nouveau schéma établi, au mois de novembre 1992, et transmis au président du conseil régional et aux huit présidents de conseils généraux.

Cependant, ce projet destine le site de Saint-Denis à la création d'une zone de mutation urbaine et prévoit que le grand stade sera implanté à Melun-Sénart, site initialement choisi.

On rappellera que ce projet de schéma directeur, en tout état de cause, n'a pas été approuvé par le conseil régional et par les huit conseils généraux d'Ile-de-France. L'actualisation nécessaire du schéma directeur de l'Ile-de-France n'est donc pas achevée à ce jour.

**En l'état, la construction du grand stade à Saint-Denis n'est donc compatible ni avec le schéma directeur actuellement en vigueur ni avec le projet de révision existant.**

Cette compatibilité ne pourrait résulter que de l'achèvement de la procédure de révision qui prenne en compte le nouveau site choisi. Cette perspective ne semble cependant pas pouvoir être atteinte à une échéance relativement brève comme

l'exige désormais la nécessité de lancer **sans délai** les opérations nécessaires à la réalisation de cet équipement.

Par ailleurs, outre celle du schéma directeur et du plan d'occupation des sols de la ville de Saint-Denis, la révision d'autres documents d'urbanisme serait nécessaire, notamment des plans d'aménagement de zone intéressant les abords du site.

*b) les délais de procédure*

Une même contrainte de délai apparaît en ce qui concerne les procédures qui devront être mises en oeuvre pour mener à bien l'opération.

Comme le souligne l'exposé des motifs, *«la décision gouvernementale d'implanter, en accord avec les collectivités concernées, le grand stade de 80 000 places dont la création est indispensable pour l'organisation de la coupe du monde de football en 1998, sur le site dit «du Cornillon nord» à Saint-Denis, intervient moins de cinq années pleines avant le début de cette manifestation»*.

Or, la procédure normale d'expropriation conduit à un délai en général **d'au moins un an** pour la prise de possession de terrains à partir du moment où l'utilité publique est prononcée.

**Ce délai ne paraît pas compatible avec la nécessité d'engager rapidement la construction du grand stade et l'aménagement de ses abords. Dans ces conditions, le recours à des procédures accélérées paraît s'imposer.**

Précisons que la procédure d'expropriation ne concernerait pas le périmètre devant accueillir l'équipement lui-même mais des lieux situés à **proximité et qui devront être aménagés en conséquence**, notamment pour créer des voies piétonnes, étendre ou modifier des stations de métro ou SNCF ou créer des parcs de stationnement.

*c) la réalisation de l'équipement*

Enfin, l'Etat, qui ne réalisera pas lui-même l'ouvrage, aura recours à des concessionnaires qui auront la charge non seulement de la construction du grand stade mais aussi de son exploitation.

Or, les terrains sur lesquels celui-ci sera construit n'appartiennent pas à l'Etat mais à la Ville de Paris qui les mettra

gratuitement à la disposition de ces derniers sans pour autant lui en transférer la propriété.

Toute équivoque doit donc être levée quant à l'autorité concédante, à laquelle reviendra la responsabilité de choisir les concessionnaires et qui exercera seule les pouvoirs normalement reconnus au concédant.

\*

\* \*

Le projet de loi tend à résoudre ces difficultés juridiques. Les solutions déjà retenues par le législateur à l'occasion de l'organisation de manifestations comparables à celle de la coupe du monde de football peuvent constituer des références utiles.

## **II. DES SOLUTIONS DÉJÀ UTILISÉES QUI PEUVENT SERVIR DE RÉFÉRENCES**

Dans un passé récent, le législateur a déjà été appelé à autoriser l'utilisation de procédures d'urgence dans le cadre de la préparation de manifestations de caractère international. Tel fut le cas pour les XVIes jeux olympiques d'hiver d'Albertville et de la Savoie, organisés en 1992, pour l'exposition universelle initialement prévue pour la célébration du bicentenaire de la Révolution française à Paris, en 1989, ainsi que pour les Xes jeux olympiques d'hiver de Grenoble en 1968.

### **1. La loi sur les jeux olympiques d'Albertville et de la Savoie**

La loi n° 87-1132 du 31 décembre 1987 –adoptée par les deux assemblées **un peu plus de quatre ans** avant l'organisation des jeux et composée de quatorze articles– a eu un double objet :

- étendre la **procédure d'expropriation** d'extrême urgence, prévue par l'article L. 15-9 du code de l'expropriation, à la prise de possession des immeubles nécessaires à l'organisation ou au déroulement des jeux olympiques, en délimitant le champ de cette extension ;

- permettre l'utilisation de la **procédure de réquisition** pour l'usage de terrains non bâtis afin d'édifier des constructions temporaires destinées à disparaître à la fin des jeux olympiques.

On relèvera que la procédure d'expropriation en extrême urgence s'accompagnait d'une **obligation de relogement préalable** des occupants des locaux d'habitation à laquelle était subordonnée la prise de possession.

Cette loi, sous réserve de certaines améliorations ou précisions, a été adoptée par les deux assemblées après une seule lecture.

Suivant les informations recueillies par votre rapporteur, l'application de ce dispositif n'a par ailleurs donné lieu à **aucun contentieux** particulier.

## **2. La loi sur l'exposition universelle de 1989**

Adoptée définitivement par l'Assemblée nationale le 30 juin 1983 –soit six ans avant la date prévue pour l'exposition– la loi sur l'exposition universelle de 1989 comprenait en particulier un article 17 autorisant le recours à la procédure d'extrême urgence *« en vue de la prise de possession immédiate, par l'Etat ou l'établissement public, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis dont l'utilisation est nécessaire à l'organisation de l'exposition universelle. »*

Cette disposition avait suscité certaines réserves, d'une part, parce que la justification de l'expropriation n'était pas liée à la définition des périmètres utiles mais simplement à la réalisation de l'exposition, d'autre part, parce que le prix de possession n'était pas subordonné à la consignation préalable d'une indemnité et, enfin, parce qu'il n'était pas précisé que le relogement des occupants des locaux expropriés devait être préalable.

La loi sur les jeux olympiques d'Alberville et de la Savoie a, de ce point de vue, permis d'améliorer et préciser ce dispositif exceptionnel.

### **3. Les lois concernant les jeux olympiques d'hiver de Grenoble**

L'organisation des jeux olympiques de Grenoble en 1968 avait donné lieu à l'adoption de deux lois par le Parlement.

• La loi n° 65-496 du 29 juin 1965, composée de deux articles, a eu un double objet :

- autoriser le recours à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour les immeubles bâtis ou non bâtis situés dans l'arrondissement de Grenoble dont l'utilisation était nécessaire pour l'organisation des jeux ;

- soumettre la prise de possession au relogement préalable des occupants des immeubles d'habitation à usage de résidence principale faisant l'objet d'expropriation.

• La loi n° 67-532 du 4 juillet 1967, composée de huit articles, autorisait, pour sa part, la réquisition temporaire des terrains nécessaires aux jeux.

Il faut souligner que ces deux lois ont été adoptées sans aucune opposition, après une seule lecture par les deux assemblées et n'ont donné lieu à aucun contentieux particulier.

### **III. LE PROJET DE LOI**

Composé de quatre articles, le projet de loi tend à définir les moyens juridiques nécessaires à la réalisation du grand stade.

L'article premier autorise l'opération d'aménagement -dont il définit le périmètre- nonobstant les dispositions contraires du schéma directeur d'Ile-de-France et des autres documents d'urbanisme.

Un décret en Conseil d'Etat précisera le contenu de l'opération et la liste des terrains concernés par l'opération à l'intérieur du périmètre retenu.

L'article 2, en s'inspirant fortement des solutions retenues pour les jeux olympiques de Grenoble et d'Albertville, permet l'utilisation de la procédure d'extrême urgence, en matière d'expropriation, qui est en principe utilisable pour les travaux intéressant la défense nationale (article 15-6 du code de l'expropriation) ou pour la construction de voies rapides, routes nationales, voies de chemins de fer et oléoducs (article L. 15-9).

Les décrets sur avis conforme du Conseil d'Etat, prévus par l'article 15-9 du code de l'expropriation pour autoriser la prise de possession des terrains, devront être pris avant le **31 décembre 1997**.

L'article 3 impose à l'expropriant, à l'égard des occupants des immeubles intéressés, les obligations prévues par les dispositions du code de l'urbanisme qui prévoient le **droit au relogement** des personnes expropriées.

L'article 4, enfin, autorise l'Etat à concéder, sur les terrains dont il aura la disposition, la construction et l'exploitation du grand stade ainsi que de tout ou partie des équipements qui lui sont liés.

#### **IV. LES OBSERVATIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS : LA RECHERCHE D'UN ÉQUILIBRE SATISFAISANT ENTRE LES IMPÉRATIFS DE DÉLAIS ET LE RESPECT DES DROITS DES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXPROPRIÉES**

Votre commission des Lois observe que le projet de loi soumis à l'examen du Sénat répond à plusieurs impératifs imposés par la réalisation du grand stade, tout en assurant le respect des droits des occupants des immeubles susceptibles d'être expropriés.

##### **1. Des impératifs de délais**

Ainsi que votre rapporteur l'a déjà souligné, **moins de cinq années pleines** nous séparent désormais de la date prévue pour le début de la coupe du monde de football.

Ce délai implique que les travaux de construction du grand stade et d'aménagements de ses abords soient entrepris sans plus tarder.

On peut certes regretter que l'incertitude qui a longtemps pesé sur le choix du site d'implantation de cet équipement oblige le législateur à intervenir pour lever des obstacles juridiques qui auraient pu autrement être surmontés par les voies habituelles.

Mais force est de constater que la révision des documents d'urbanisme –en particulier le schéma directeur d'Ile-de-France– impliquerait une procédure longue, manifestement inconciliable avec l'impératif rappelé ci-dessus.

Votre rapporteur a, par ailleurs, déjà indiqué que la procédure normale d'expropriation se déroule, en moyenne, sur une année à compter de la déclaration d'utilité publique.

Le recours à une procédure accélérée –la procédure d'extrême urgence prévue par l'article L. 15-9 du code de l'expropriation pour certains travaux– doit donc permettre de répondre à l'urgence de la situation, comme le législateur l'avait déjà admis pour les jeux olympiques d'hiver de Grenoble et d'Albertville.

Ces précédents constituent à cet égard des références très utiles dans la mesure où ils mettent en évidence que ces procédures accélérées ont contribué à la bonne organisation de ces grandes manifestations sans susciter un contentieux particulier.

## **2. Le respect des droits des occupants des immeubles susceptibles d'être expropriés**

Cependant, l'accélération des procédures –justifiée par les circonstances rappelées ci-dessus– doit se concilier avec le respect des droits des personnes susceptibles d'être affectées par la réalisation de l'opération.

Là encore, les expériences précédentes sont précieuses puisque le projet de loi, s'en inspirant très directement, fait bénéficier les occupants des immeubles concernés des dispositions protectrices du code de l'urbanisme qui prévoient, en particulier, le relogement préalable des intéressés.

\*

\* \*

Approuvant l'économie générale du projet de loi, votre commission des Lois vous propose néanmoins –outre certaines modifications formelles– de :

- préciser, à l'article premier, que les autres documents d'urbanisme mentionnés à cet article sont ceux relatifs au site d'implantation ;

- supprimer, à l'article 2, une redondance avec les dispositions de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dont cet article permet l'application aux opérations concernant le grand stade ;

- lever, à l'article 3, une ambiguïté qui pourrait résulter de la rédaction proposée quant à l'application auxdites opérations de la notion d'occupant telle qu'elle résulte des dispositions du chapitre du code de l'urbanisme relatif à la protection des occupants.

\*

\* \*

**Pour les motifs exposés ci-dessus et sous réserve des amendements qu'elle vous soumet, la commission des Lois vous propose d'adopter le présent projet de loi.**



## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier*

#### **Autorisation de construire le grand stade**

Cet article tend à autoriser la construction d'un grand stade à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) sur le site dit du Cornillon nord.

L'autorisation législative de réaliser cette opération se fonde sur l'incompatibilité du grand stade avec la destination des sols du site choisi, telle qu'elle ressort des documents d'urbanisme en vigueur.

En effet, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France –dans sa version de 1976 actuellement applicable– prévoit que le site dit du Cornillon nord à Saint-Denis doit être destiné à des activités à usage industriel.

Après que le Conseil des ministres du 26 juillet 1989 eut décidé la révision du schéma directeur, un projet de nouveau schéma a certes été établi en novembre 1992 et transmis au président du Conseil régional et aux huit présidents de conseils généraux de l'Ile-de-France.

Mais ce projet destine le site du Cornillon nord, retenu pour la construction du grand stade, à la création d'une zone de mutation urbaine et prévoit que le grand stade sera réalisé à Melun-Sénart.

N'ayant pas été approuvé par le Conseil régional et les conseils généraux de l'Ile-de-France, le projet de révision a été remis à l'étude. Sa nouvelle version devra faire l'objet d'une nouvelle procédure de consultation.

**En conséquence, si, formellement, la compatibilité de la construction du grand stade à Saint-Denis avec le schéma**

directeur d'Ile-de-France aurait pu résulter d'une révision en ce sens de ce document d'urbanisme, en pratique, la durée de cette procédure n'apparaît pas conciliable avec les délais de réalisation de l'équipement.

Il faut, en effet, rappeler que celui-ci devra avoir été achevé au plus tard à la fin de l'année 1997 afin que l'organisation de certaines manifestations permette d'en tester la qualité avant la coupe du monde. En outre, l'année 1994 devant être très largement consacrée à la mise en place des structures administratives, aux procédures de consultation et au choix des concessionnaires, c'est en pratique trois années seulement qui pourront être utilisées pour la construction de l'équipement.

Notons, par ailleurs, que la construction du grand stade à Saint-Denis n'est pas non plus compatible, en l'état, avec le plan d'occupation des sols de la ville qui -conformément au schéma directeur- destine le site du Cornillon nord à des activités à usage industriel ni avec d'autres documents d'urbanisme tels que des plans d'aménagement de zone.

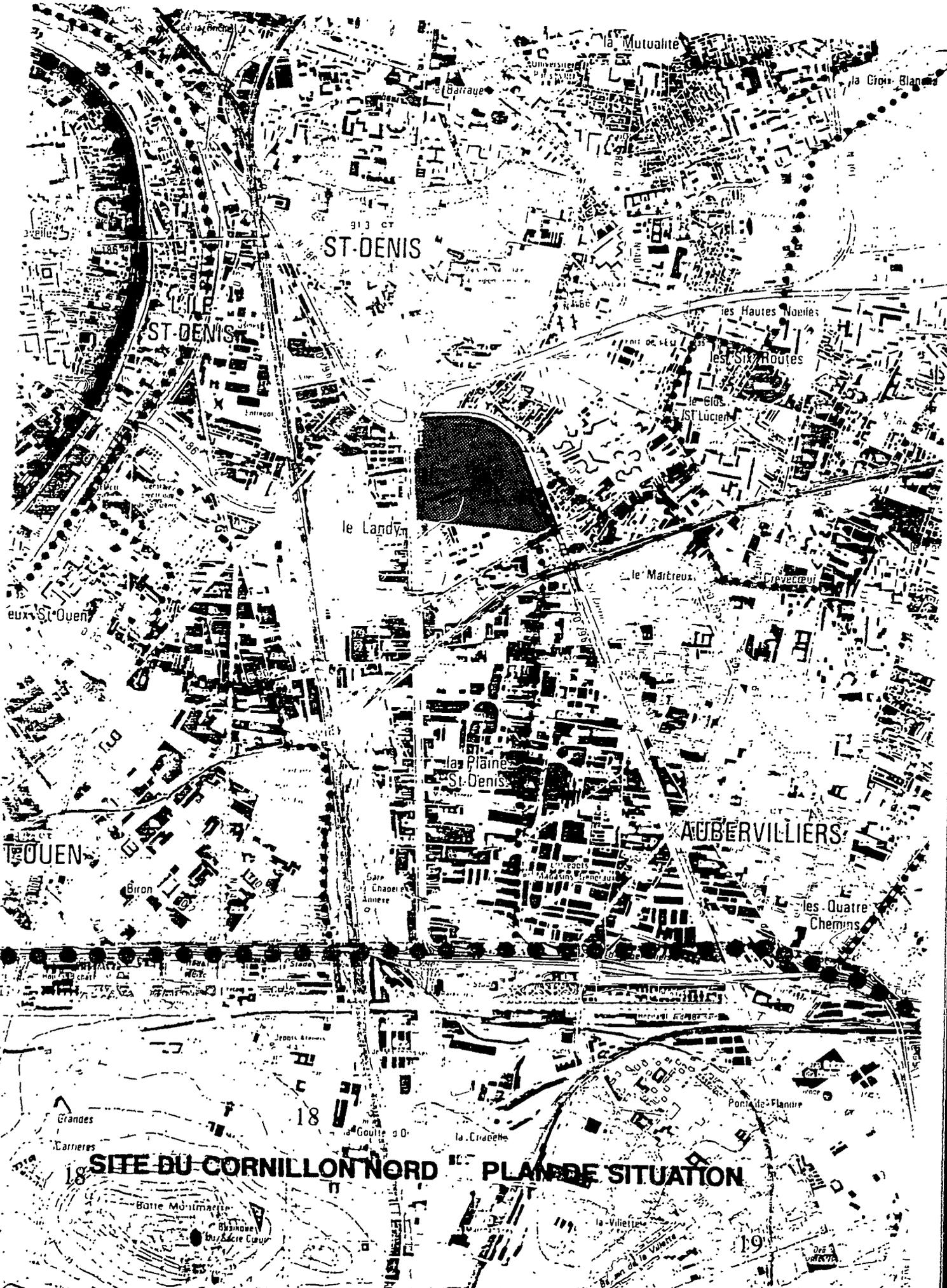
Le présent article tire donc les conséquences de cette situation en autorisant -dans son *premier alinéa*- l'opération d'aménagement comportant la création d'un grand stade, équipement sportif qu'il qualifie d'intérêt national.

Cette qualification justifie l'autorisation de construire, *nonobstant* les dispositions contraires du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France et des autres documents d'urbanisme dont on a rappelé la teneur ci-dessus.

Afin de lever toute ambiguïté quant aux documents d'urbanisme en cause, votre commission des Lois vous soumet néanmoins un amendement précisant qu'il s'agit des documents relatifs au site d'implantation.

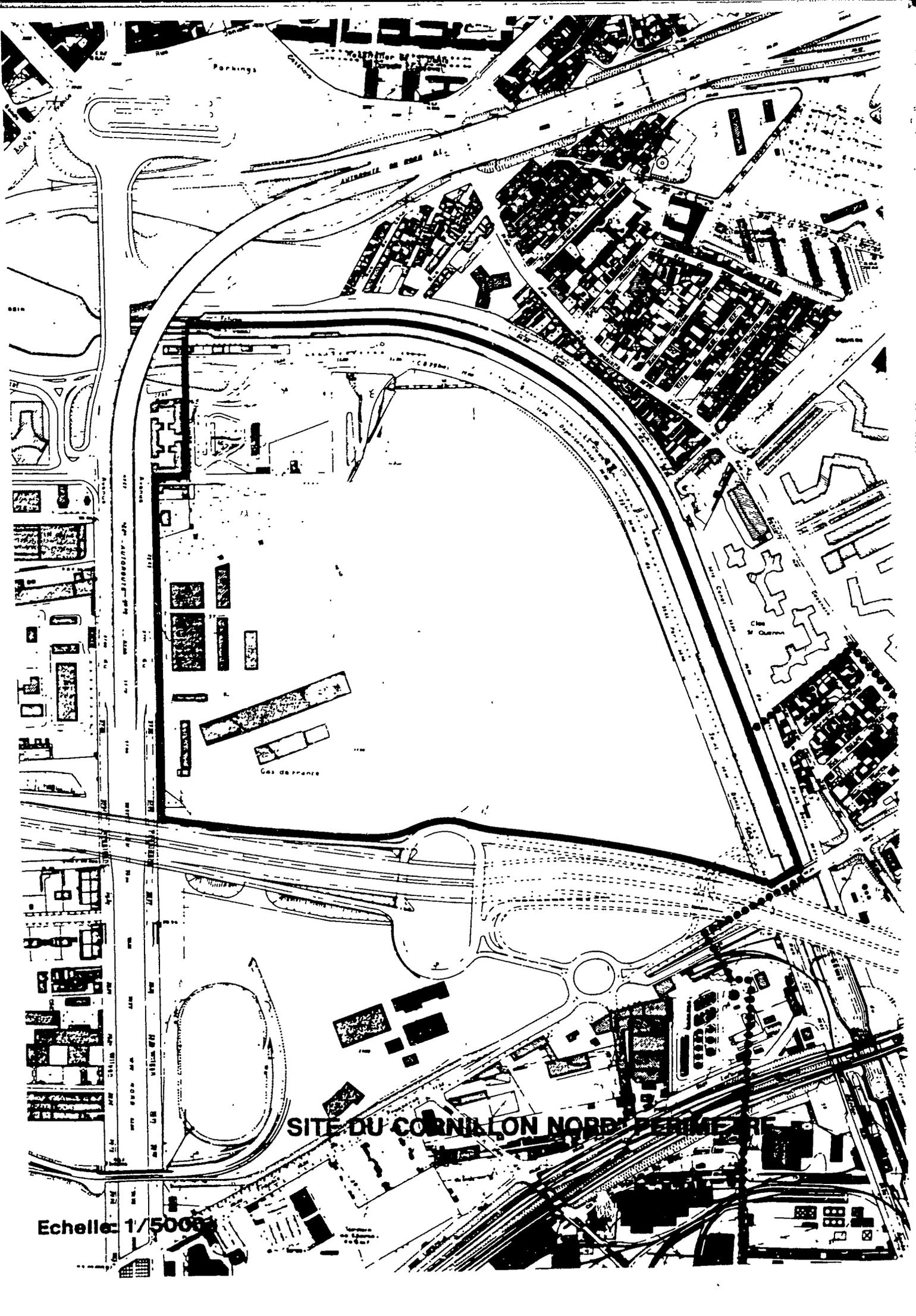
La localisation de l'équipement est précisée. Il sera réalisé à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) sur le site dit du Cornillon nord.

Le site dit du Cornillon nord est délimité par les autoroutes A 1 et A 86 et par le canal Saint-Denis. Il convient d'en soustraire des immeubles de type HLM dans le coin nord-ouest ainsi que le chemin départemental qui longe le canal (voir le plan de situation ci-joint).



**SITE DU CORNILLON NORD** **PLAN DE SITUATION**

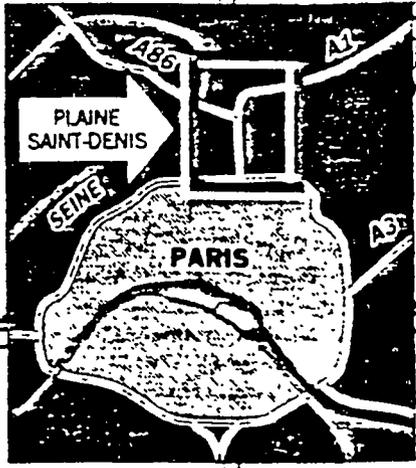
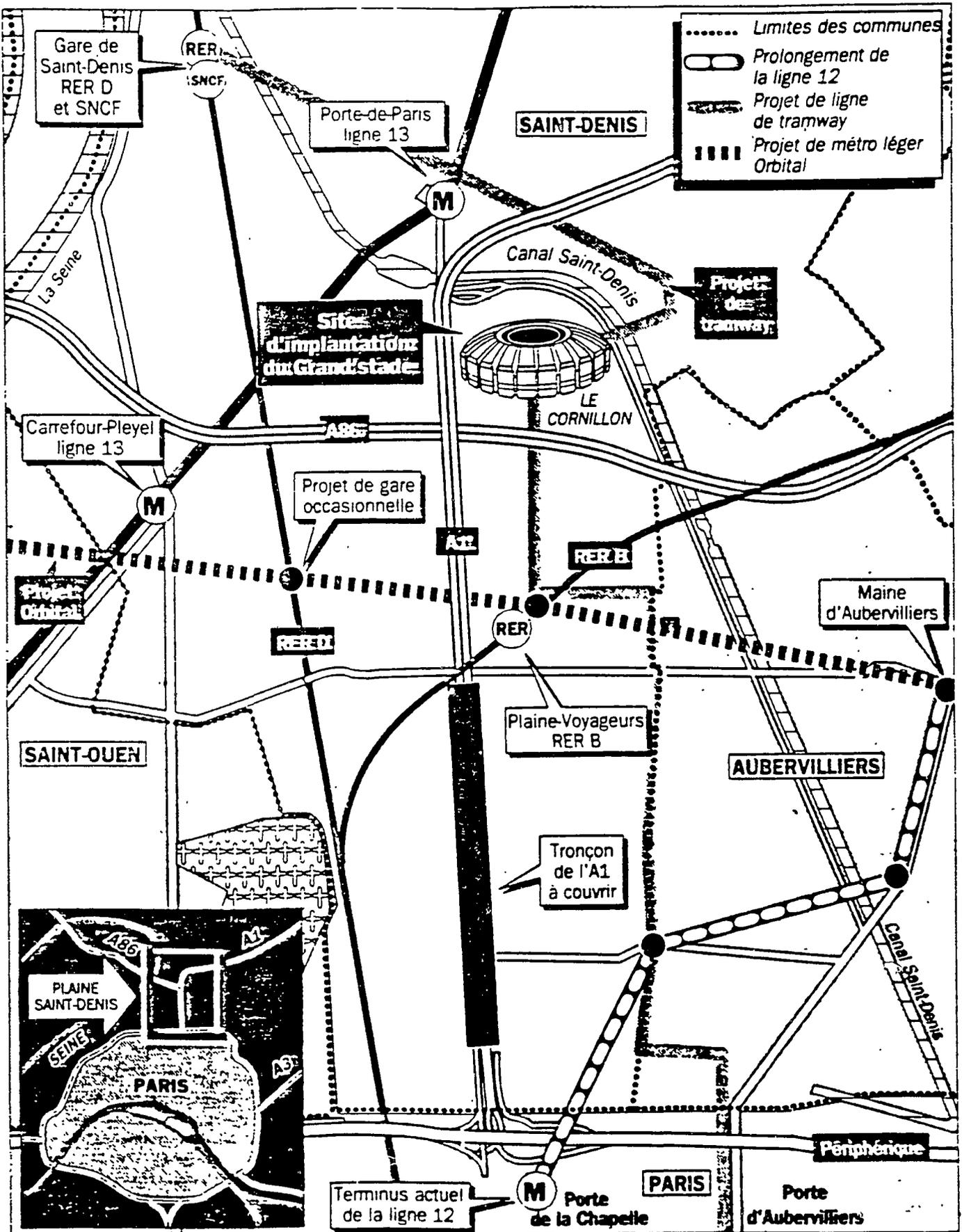
Echelle: 1/25000e



**SITE DU CORNILLON NORD**

Echelle: 1/5000

### DESSERTES DU GRAND STADE



Le terrain restant, d'un seul tenant, qui est concerné en totalité par l'opération, a une **superficie de 27,4 hectares**. Il appartient à la Ville de Paris, à l'exception de quelques délaissés autoroutiers qui sont la propriété de l'Etat.

Une partie des terrains de la ville de Paris est encore concédée à Gaz de France **jusqu'au 31 décembre 1994** mais Gaz de France a confirmé son accord pour les libérer fin juin 1994.

Le maire de Paris a, par ailleurs, précisé qu'il mettrait **gratuitement** à la disposition de l'Etat, pour une durée supérieure à celle de la future concession, les terrains nécessaires au grand stade et aux équipements annexes. Il a également indiqué son intention de céder, au prix qui serait défini par l'administration nationale des domaines, les terrains éventuellement concernés par une opération immobilière.

Enfin, deux familles installées illégalement dans des baraques en tôle, doivent être relogées par les villes de Paris et Saint-Denis.

Votre rapporteur s'est néanmoins interrogé sur le point de savoir s'il ne convenait pas d'inscrire dans la loi la délimitation cadastrale précise du site d'implantation. Après réflexion, il lui est apparu qu'il était préférable de laisser le soin au décret en Conseil d'Etat, prévu au *deuxième alinéa* du présent article, d'établir précisément la **liste des terrains** qui, à l'intérieur du site défini par la loi, seront concernés par l'opération, afin de faciliter les éventuels ajustements.

Ce décret en Conseil d'Etat déterminera, par ailleurs, le **contenu de l'opération**.

Suivant les informations recueillies par votre rapporteur, le programme, pour sa partie principale, prévoit la construction d'un stade d'une capacité de 80 000 personnes en places uniquement assises, avec 6 000 places de stationnement directement liées. Ce stade devra être un équipement de grande qualité architecturale, bien intégré dans le site et dans le projet urbain environnant.

S'y ajouteront un équipement sportif d'intérêt communal, pouvant servir de stade d'échauffement pour certaines manifestations exceptionnelles, et des espaces verts d'utilisation quotidienne pour les habitants des quartiers voisins.

Il est également envisagé de réaliser un programme immobilier comportant principalement des bureaux ou des locaux

tivités, pour une surface maximum de 100 000 m<sup>2</sup>, si le concoursatif au grand stade en montre la possibilité.

A cet alinéa, votre Commission vous soumet un amendement de précision.

Elle vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

## Article 2

### Extension temporaire du champ d'application de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation

Cet article a pour objet d'étendre à l'organisation de la coupe du monde de 1998 la procédure d'extrême urgence prévue, en matière d'expropriation, par l'article L. 15-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le code de l'expropriation envisage trois types de procédure afin de réaliser une expropriation ;

- la **procédure normale** qui se déroule en moyenne sur une année à compter de la déclaration d'utilité publique, voire plus en cas de contentieux ;

- la **procédure d'urgence** (articles L. 15-4 et L. 15-5) qui permet de réduire les délais de la phase indemnitaire et autorise la prise de possession moyennant le paiement ou la consignation préalable des indemnités, éventuellement provisionnelles, fixées par le juge ;

- la **procédure d'extrême urgence** qui, concernant pour sa part l'ensemble de la procédure d'expropriation, est utilisable pour les travaux intéressant la défense nationale (article L. 15-6) ou la construction de certaines routes, de voies de chemins de fer et d'oléoducs lorsque cette construction *«risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession d'un ou plusieurs terrains non bâtis, situés dans les emprises de l'ouvrage»* (article L. 15-9).

Afin de répondre aux impératifs de délais auxquels la construction du grand stade se trouve confrontée, et s'inspirant très directement des solutions retenues pour les jeux olympiques de Grenoble et d'Albertville, le présent article permet l'utilisation de la procédure d'extrême urgence.

**L'extension ainsi opérée est double :**

- quant à l'opération concernée –l'organisation ou le déroulement de la coupe du monde de football de 1998– puisque l'article L. 15-9 n'est utilisable que pour certaines opérations **limitativement** énumérées (construction de voies rapides, de routes nationales ou de sections nouvelles de routes nationales, de voies de chemins de fer, d'oléoducs) ;

- quant aux terrains susceptibles d'être concernés par l'expropriation puisque, alors que l'article L. 15-9 ne peut être utilisé que lorsqu'il s'agit d'exproprier «*un ou plusieurs terrains non bâtis*», l'article 2 du projet de loi permet d'y recourir également pour les *immeubles bâtis*.

Par ailleurs, cette extension fait l'objet d'une **double délimitation** :

1. Une **délimitation géographique**, en premier lieu : la procédure de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation ne pourra être appliquée que *dans la commune de Saint-Denis*.

Cette délimitation stricte du champ géographique dans lequel la procédure d'extrême urgence pourra être utilisée est évidemment hautement souhaitable. Rappelons que la loi du 31 décembre 1987 avait également opéré une telle délimitation en ce qui concerne les jeux olympiques d'Albertville et de la Savoie.

Votre rapporteur précisera néanmoins que ces expropriations éventuelles, en extrême urgence, concerneront des propriétés **hors du périmètre** devant accueillir l'équipement proprement dit tel que défini à l'article premier, mais situés à **proximité** et qui devront, en conséquence, recevoir certains aménagements.

Suivant les précisions qui lui ont été fournies, il s'agirait principalement :

- du déplacement de la gare Plaine voyageurs sur la ligne RER B ;
- de la création d'une gare occasionnelle sur la ligne RER D ;
- de modifications de la station Porte de Paris sur la ligne de métro n° 13 ;

- de diverses liaisons pour véhicules et/ou pour piétons entre le grand stade et les trois gares ci-dessus ; ainsi que vers le quartier des Francs-Moisins ;
- de divers parcs de stationnement.

2. Une délimitation dans le temps est, en second lieu, prévue. Les décrets pris sur avis conforme du Conseil d'Etat –qui suivant l'article L. 15-9 doivent autoriser la prise de possession des terrains– devront avoir été pris au plus tard le **31 décembre 1997**. Après cette date, la procédure de droit commun devra s'appliquer de nouveau.

Cette date limite peut paraître proche du déroulement de l'épreuve, prévue pour la fin du deuxième trimestre 1998. On relèvera néanmoins que la loi du 31 décembre 1987 avait retenu le *30 septembre 1991* comme date limite pour la parution des décrets, les jeux olympiques devant se dérouler au premier trimestre 1992, soit un écart comparable par rapport à l'épreuve.

En outre, un tel délai pourra permettre l'utilisation éventuelle de terrains qui deviendraient disponibles peu de temps avant le déroulement de la coupe du monde.

Les expropriants éventuels seront l'Etat, les collectivités publiques –collectivités locales mais aussi établissements publics tels que la SNCF ou la RATP– et les concessionnaires.

Là encore, cette liste est identique à celle retenue par la loi du 31 décembre 1987 en ce qui concerne les jeux d'Albertville et de la Savoie.

Les auteurs du projet de loi ont, par ailleurs, jugé préférable d'ajouter par rapport au texte de la loi du 31 décembre 1987 la précision selon laquelle la procédure de l'article L. 15-9 du code de l'expropriation pourra être utilisée *«s'il apparaît que l'exécution des travaux liés à l'opération d'aménagement mentionnée à l'article premier risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession de ces immeubles»*.

Cette précision tend à prendre en compte la décision n° 89-256 DC du 25 juillet 1989 par laquelle le Conseil constitutionnel a jugé l'article L. 15-9 conforme à la Constitution. En effet, pour écarter le moyen d'inconstitutionnalité tiré de la méconnaissance du droit de propriété (article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen), la Haute instance a notamment relevé *«qu'en réservant la possibilité d'utiliser la procédure exceptionnelle qu'il prévoit dans le seul cas de "difficultés tenant à la prise de possession d'un ou plusieurs terrains non bâtis situés dans les emprises de*

*l'ouvrage", le texte de l'article L. 15-9 implique qu'il ne peut être invoqué que lorsqu'apparaissent des difficultés bien localisées susceptibles de retarder l'exécution des travaux et que la procédure normale est déjà largement avancée».*

Votre commission des Lois constate néanmoins, dans la rédaction proposée, une redondance par rapport à l'article L. 15-9 précité –dont l'article 2 du projet de loi permet l'application– qui subordonne déjà la mise en oeuvre de la procédure d'extrême urgence à la condition que l'exécution des travaux risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession des terrains. En outre, cette précision ne restitue pas l'interprétation donnée par le Conseil constitutionnel –interprétation qui doit, en toute hypothèse, prévaloir– qui soumet l'application de l'article L. 15-9 à la double condition que les difficultés en cause soient bien localisées et que la procédure normale soit largement avancée.

Pour ces raisons, votre commission vous propose, par un **amendement**, de supprimer cet ajout et de retenir une rédaction conforme à celle prévue par la loi du 31 décembre 1987 pour les jeux olympiques d'Albertville et de la Savoie.

Ainsi définie et encadrée, l'extension temporaire et spatialement limitée du recours à la procédure d'extrême urgence de l'article L. 15-9 obéira par ailleurs aux règles prévues à cet article, qu'il convient de rappeler.

L'administration doit soumettre au Conseil d'Etat un projet motivé, accompagné d'un plan parcellaire indiquant les terrains qu'elle se propose d'occuper et la description générale des ouvrages projetés. Précisons que le décret, pris sur avis conforme, a pour objet spécifique d'autoriser la procédure d'extrême urgence. La déclaration d'utilité publique des travaux devra avoir été faite par un décret antérieur.

Dans les 24 heures de la réception du décret, le préfet prend les arrêtés d'occupation nécessaires. La prise de possession peut alors avoir lieu.

La prise de possession ne peut néanmoins être réalisée qu'après que l'administration a procédé à un paiement provisionnel d'une somme égale à l'évaluation du service des domaines ou à l'offre de l'autorité expropriante si celle-ci est supérieure. En cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir, l'administration doit alors consigner la somme correspondante.

Enfin, l'administration est tenue, dans le mois qui suit la prise de possession, de poursuivre la procédure d'expropriation. Saisi par le propriétaire, le juge prononce le transfert de propriété si celui-ci

n'a pas encore été ordonné. En tout état de cause, il fixe le prix du terrain et attribue, le cas échéant, une **indemnité spéciale** aux intéressés qui justifient d'un préjudice causé par la rapidité de la procédure.

Ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, le Conseil constitutionnel appelé à examiner ce dispositif a considéré qu'il n'était contraire «à aucune règle non plus qu'à aucun principe de valeur constitutionnelle».

**Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.**

### Article 3

#### **Relogement préalable des occupants**

Cet article tend à faire bénéficier les occupants des immeubles expropriés des dispositions du code de l'urbanisme qui prévoient le relogement préalable des intéressés.

L'article L. 15-9 du code de l'expropriation ne s'appliquant en principe –ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus– qu'aux *immeubles non bâtis*, ne comporte aucune disposition relative au relogement des éventuels occupants.

Or, l'article 2 du projet de loi permet l'utilisation de la procédure de l'article L. 15-9 non seulement pour les immeubles *non bâtis* mais également pour les immeubles *bâtis*.

Dans ces conditions, les auteurs du projet de loi ont jugé nécessaire de préciser que l'expropriant sera tenu envers les occupants des immeubles intéressés d'une **obligation de relogement préalable**. A cette fin, le présent article vise les obligations prévues au chapitre IV du titre premier du livre troisième du code de l'urbanisme, qui traite de la *protection des occupants* dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'une expropriation.

Des raisons identiques avaient motivé –en ce qui concerne les jeux olympiques d'Albertville et de la Savoie– l'article 2 de la loi du 31 décembre 1987 ayant le même objet que le présent article mais qui visait cependant directement les articles L. 314-1 à L. 314-8 qui composent le chapitre susmentionné.

La référence à la division plutôt qu'aux articles qui le composent peut néanmoins présenter l'avantage de permettre

l'application directe d'éventuelles modifications législatives qui en complèteraient le contenu.

Au sens de l'article L. 314-1, deuxième alinéa, du code de l'urbanisme, les occupants sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.

La jurisprudence a, par ailleurs, précisé que ne sont pas des occupants de bonne foi des sous-locataires ne justifiant d'aucun droit à occuper les lieux et sous le coup d'une ordonnance d'expulsion (Conseil d'Etat, 9 novembre 1992 - *Tigroudja*).

Votre commission relève que le législateur de 1987 avait jugé préférable d'inscrire la définition de l'article L. 314-1 précité dans le texte de l'article 2 (deuxième alinéa) de la loi du 31 décembre 1987.

Si cette précision n'apparaît pas indispensable dans la mesure où le présent article renvoie aux dispositions du code de l'urbanisme, il convient néanmoins de lever une ambiguïté qui pourrait résulter de la rédaction proposée qui, ne visant expressément que les obligations prévues par le code de l'urbanisme, peut entraîner une incertitude sur le point de savoir si la notion d'occupant doit s'entendre au sens de l'article L. 314-1, deuxième alinéa précité.

En conséquence, votre commission vous soumet un **amendement de clarification** qui prévoit l'application aux opérations réalisées en vertu de l'article 2 de l'ensemble des dispositions du chapitre du code de l'urbanisme relatif à la protection des occupants. L'expropriant - personne publique ou concessionnaire - sera donc tenu aux obligations prévues par ledit chapitre à l'égard des occupants tels que définis par l'article L. 314-1 deuxième alinéa précité.

Le code de l'urbanisme distingue, ensuite, les cas où des travaux nécessitent une éviction définitive ou provisoire de ceux où une telle éviction n'est pas nécessaire.

- En cas d'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation.

Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte, ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant aux normes d'habitabilité et à certaines conditions de localisation. Ils bénéficient, en outre des droits de priorité et de préférence prévus aux articles

L. 14-1 et 14-2 du code de l'expropriation, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance d'un tel local (article L. 314-2)

Les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

- En cas d'éviction provisoire des occupants, ils doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant à certaines conditions de localisation (article L. 314-3).

- Lorsque les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions qui sont fixées par l'article L. 314-4 du code de l'urbanisme.

L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement fait, par ailleurs, l'objet de dispositions particulières (article L. 314-6) : l'indemnisation, sur leur demande, doit avoir lieu avant l'acte portant transfert de propriété et doit être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération.

Enfin, les offres de relogement, définitive ou provisoire, doivent suivre certaines modalités : elles doivent être notifiées au moins *six mois* à l'avance ; l'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de *deux mois*, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre (article L. 314-7).

Ces obligations envers l'occupant devront être exécutées par l'expropriant. Tel que défini par l'article 2, il peut s'agir soit de l'Etat, soit des collectivités publiques ou de leurs concessionnaires.

Votre rapporteur se plaît à rappeler que, lors de l'examen de la loi du 31 décembre 1987, le Sénat –sur la proposition de sa commission des Lois– avait spécifié que non seulement les personnes publiques mais aussi les concessionnaires de droit privé étaient tenues par les obligations de relogement prévues par le code de l'urbanisme.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

#### *Article 4*

### **Concession de la construction et de l'exploitation du grand stade**

Cet article tend à autoriser l'Etat à concéder sur les terrains dont il aura la disposition la construction et l'exploitation du grand stade et de tout ou partie des équipements qui lui sont liés.

En première analyse, une telle disposition ne paraît pas s'imposer pour le recours par l'Etat à la procédure de la concession de service et de travaux publics.

Il faut cependant rappeler que les terrains sur lesquels le grand stade sera construit ne sont pas la propriété de l'Etat mais celle de la ville de Paris qui les met gratuitement à la disposition de ce dernier, lequel n'en aura donc que la simple *disposition*.

Les auteurs du projet de loi ont donc jugé préférable – afin d'éviter toute équivoque – de préciser clairement que l'Etat sera l'autorité concédante à laquelle il reviendra seule, d'une part, de choisir les concessionnaires et, d'autre part, d'exercer les prérogatives traditionnelles du concédant.

Suivant les renseignements communiqués à votre rapporteur, une zone d'aménagement concerté (ZAC) sera créée, à l'initiative de l'Etat, sur l'ensemble du site du Cornillon nord, ainsi qu'une société d'économie mixte.

Cette société d'économie mixte nationale dont la majorité du capital appartiendra à l'Etat, aura vocation d'aménageur pour la ZAC précitée et servira également de support technique à l'Etat pour les études et les concours liés à la réalisation du grand stade. Elle devrait avoir comme autres actionnaires, notamment, la Caisse des dépôts et consignations, la ville de Saint-Denis et le Conseil général de Seine-Saint-Denis.

Le grand stade sera réalisé et exploité dans le cadre d'une concession de service et de travaux publics.

La construction du stade donnera ainsi lieu à une double mise en concurrence :

- d'une part, d'équipes architectes-entreprises de construction ;

- d'autre part, d'exploitants du futur stade.

Les lauréats devront se regrouper pour former la future société concessionnaire avec laquelle l'Etat signera un contrat de concession.

**Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.**

## TABLEAU COMPARATIF

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
	<p data-bbox="631 512 824 539">Article premier.</p> <p data-bbox="515 575 940 1010">La réalisation d'une opération d'aménagement comportant la création d'un grand stade, équipement sportif d'intérêt national, à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), sur le site, dit du Cornillon nord, délimité par les autoroutes A1 et A 86 et par le canal de Saint-Denis, est autorisée nonobstant toutes dispositions contraires du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France et des autres documents d'urbanisme.</p> <p data-bbox="515 1094 940 1314">Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article et notamment le contenu de cette opération et la liste des terrains qui, à l'intérieur du site défini à l'alinéa précédent, sont concernés par celle-ci.</p>	<p data-bbox="1068 512 1260 539">Article premier.</p> <p data-bbox="1035 575 1227 602">La réalisation ...</p> <p data-bbox="1108 982 1383 1010">... d'urbanisme relatifs</p> <p data-bbox="952 1016 1057 1043">à ce site.</p> <p data-bbox="952 1094 1383 1157">Un décret en Conseil d'Etat précise le contenu ...</p> <p data-bbox="1166 1283 1285 1310">... celle-ci.</p>
<p data-bbox="69 1367 500 1430"><b>Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</b></p> <p data-bbox="69 1461 500 1965"><i>Art. L. 15-9.</i> - Lorsque l'exécution des travaux de construction d'autoroutes, de routes express, de routes nationales ou de sections nouvelles de routes nationales, de voies de chemins de fer et d'oléoducs régulièrement déclarés d'utilité publique, risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession d'un ou plusieurs terrains non bâtis, situés dans les emprises de l'ouvrage, un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat pourra, à titre exceptionnel, autoriser la prise de possession de ces terrains.</p> <p data-bbox="69 1997 500 2060">Cette prise de possession a lieu dans les conditions fixées à</p>	<p data-bbox="690 1367 765 1394">Art. 2.</p> <p data-bbox="515 1430 940 2062">La procédure prévue à l'article L. 15-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pourra être appliquée dans la commune de Saint-Denis, en vue de la prise de possession immédiate par l'Etat, les collectivités publiques ou leurs concessionnaires, de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, dont l'acquisition est nécessaire à l'organisation ou au déroulement de la coupe du monde de football de 1998, s'il apparaît que l'exécution des travaux liés à l'opération d'aménagement mentionnée à l'article premier risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession de ces immeubles.</p>	<p data-bbox="1126 1367 1202 1394">Art. 2.</p> <p data-bbox="1035 1430 1212 1457">La procédure ...</p> <p data-bbox="952 1556 1383 1619">... Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), en vue ...</p> <p data-bbox="952 1839 1057 1866">... 1998.</p>

**Texte de référence**

l'article L. 15-7. Le projet motivé qui est soumis au Conseil d'Etat par l'administration conformément au premier alinéa de l'article L. 15-7 doit comporter un plan parcellaire fixant les terrains que l'administration se propose d'occuper.

Toutefois, la prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement provisionnel d'une somme égale à l'évaluation du service des domaines ou à l'offre de l'autorité expropriante si celle-ci est supérieure. En cas d'obstacle au paiement ou de refus de recevoir, cette condition est remplacée par l'obligation pour l'administration de consigner la somme correspondante.

Faute par l'administration de poursuivre la procédure d'expropriation dans le mois qui suit la prise de possession, le juge, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété si celui-ci n'a pas encore été ordonné et, en tout état de cause, fixe le prix du terrain et, éventuellement l'indemnité spéciale prévue à l'alinéa premier de l'article L. 15-8.

**Code de l'urbanisme.**

**LIVRE III**

**AMÉNAGEMENT FONCIER**

**TITRE PREMIER**

**OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

**Chapitre IV**

**Protection des occupants**

**Texte du projet de loi**

Les décrets sur avis conforme du Conseil d'Etat prévus à l'article L. 15-9 du code précité devront être pris au plus tard le 31 décembre 1997.

**Art. 3.**

Pour les opérations réalisées en application de l'article 2, l'expropriant est tenu envers les occupants des immeubles intéressés aux obligations prévues par le chapitre IV du titre Ier du Livre troisième du code de l'urbanisme.

**Propositions de la commission**

Alinéa sans modification.

**Art. 3.**

Pour les opérations réalisées en vertu de l'article précédent, les dispositions du chapitre IV du titre premier du Livre troisième du code de l'urbanisme sont applicables.

**Texte de référence**

*Art. L. 314-1.* - La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.

*Art. L. 314-2.* - Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

Texte de référence

Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

*Art. L. 314-3.* - Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent.

Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

**Texte de référence**

Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

*Art. L. 314-4.* - Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après :

Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressée par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

En cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article L. 213-5, un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

*Art. L. 314-5.* - Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article L. 314-2, un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une action immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 13-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

*Art. L. 314-6.* - L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour bénéficier de l'indemnisation avant transfert de propriété, l'intéressé doit :

1° Justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article L. 314-5 aient été appelés à exercer leur droit.

Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 15-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

Dans l'hypothèse où, indemnisés avant le transfert de propriété, un ou plusieurs commerçants ou artisans ont libéré les lieux, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles ainsi libérés doit être estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

*Art. L. 314-7.* - Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au quatrième alinéa de l'article L. 314-3, le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

*Art. L. 314-8.* - Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de la nouvelle activité choisie.

**Texte de référence**

*Art. L. 314-9.* - Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

*Art. L. 314-10 et L. 314-11.* -  
*Abrogés par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985.*

**Texte du projet de loi**

**Art. 4.**

L'Etat pourra concéder, sur les terrains dont il aura la disposition, la construction et l'exploitation du grand stade mentionné à l'article premier et de tout ou partie des équipements qui lui sont liés.

**Propositions de la commission**

**Art. 4.**

Sans modification.