

N° 252

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1984-1985

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 avril 1985.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, relatif à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.*

Par M. Alain PLUCHET,

Sénateur.

---

(1) *Cette commission est composée de :* MM. Michel Chauty, *président* ; Jean Colin, Richard Pouille, Bernard Legrand, Pierre Noé, *vice-présidents* ; Francisque Collomb, Marcel Daunay, André Rouvière, Louis Minetti, *secrétaires* ; MM. François Abadie, Bernard Barbier, Charles Beaupetit, Jean-Luc Bécart, Georges Berchet, Marcel Bony, Jean-Marie Bouloux, Aimé Bouquerel, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Jean-Paul Chambriard, William Chervy, Auguste Chupin, Marcel Costes, Roland Courteau, Lucien Delmas, Bernard Desbrière, Henri Elby, Jean Faure, Philippe François, Alfred Gérin, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Rémi Herment, Jean Huchon, Bernard-Charles Hugo (Ardèche), Bernard-Michel Hugo (Yvelines), Maurice Janetti, Pierre Jeambrun, Pierre Lacour, Robert Laucournet, Bernard Laurent, France Léchenault, Yves Le Cozannet, Charles-Edmond Lenglet, Maurice Lombard, Marcel Lucotte, Paul Malassagne, Guy Malé, René Martin, Paul Masson, Serge Mathieu, Louis Mercier, Mme Monique Midy, MM. Georges Mouly, Jacques Moutet, Lucien Neuwirth, Henri Olivier, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Claude Prouvoyeur, Jean Puech, Albert Ramassamy, Jean-Marie Rausch, René Regnault, Ivan Renar, Michel Rigou, Roger Rinchet, Josselin de Rohan, Jules Roujon, Michel Sordel, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travert, Jacques Valade, Frédéric Wirth, Charles Zwickert.

**Voir les numéros :**

**Assemblée nationale (7<sup>e</sup> législ.) :** 1<sup>re</sup> lecture : 2096, 2207 et in-8° 615.

2<sup>e</sup> lecture : 2417, 2477 et in-8° 727.

**Sénat :** 1<sup>re</sup> lecture : 435 (1983-1984), 51, 56 et in-8° 26 (1984-1985).

2<sup>e</sup> lecture : 161 (1984-1985).

---

**Urbanisme.**

## SOMMAIRE

	Pages.
<b>INTRODUCTION</b> .....	3
<b>EXAMEN DES ARTICLES RESTANT EN DISCUSSION</b> .....	5
<b>TITRE PREMIER. — PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT</b> .....	5
Article premier : <b>Principes généraux de l'aménagement</b> .....	5
<i>Article L. 300-1 du Code de l'urbanisme</i> : Définition de l'aménagement .....	5
<i>Article L. 300-2 du Code de l'urbanisme</i> : Concertation .....	6
<i>Article L. 300-3 du Code de l'urbanisme</i> : Publicité des demandes d'autorisations .....	7
Article 2 : <b>Sursis à statuer à l'occasion des opérations d'aménagement</b> .....	8
<b>TITRE II. — RÉFORME DES INSTRUMENTS FONCIERS</b> .....	10
Article 3 : <b>Évaluation des biens expropriés</b> .....	10
Article 4 : <b>Évaluation des terrains réservés</b> .....	12
Article 5 : <b>Objet des droits de préemption</b> .....	12
Article 6 : <b>Droit de préemption urbain</b> .....	13
<i>Article L. 211-1 du Code de l'urbanisme</i> : Champ d'application .....	13
Article 8 : <b>Dispositions communes aux droits de préemption</b> .....	15
<i>Article L. 213-1 du Code de l'urbanisme</i> : Biens soumis aux droits de préemption .....	15
<i>Article L. 213-2-1 du Code de l'urbanisme</i> : Contrat de location-accession .....	16
<i>Article L. 213-4 du Code de l'urbanisme</i> : Fixation du prix .....	16
<i>Article L. 213-7 du Code de l'urbanisme</i> : Renonciation à la transaction .....	17
<i>Article L. 213-8 du Code de l'urbanisme</i> : Conséquence de la renonciation à l'exercice des droits de préemption .....	17
<i>Article L. 213-10 du Code de l'urbanisme</i> : Information et protection des occupants .....	17
<i>Article L. 213-14 du Code de l'urbanisme</i> : Paiement du prix .....	18
<i>Article L. 213-15 du Code de l'urbanisme</i> : Jouissance du bien .....	18
Article 10 : <b>Réserves foncières</b> .....	18
Article 11 : <b>Espaces naturels sensibles</b> .....	19
<i>Article L. 142-2 du Code de l'urbanisme</i> : Taxe départementale des espaces naturels sensibles .....	19
<i>Article L. 142-3 du Code de l'urbanisme</i> : Zones de préemption .....	22
<i>Article L. 142-5 du Code de l'urbanisme</i> : Fixation du prix d'acquisition .....	23
<i>Article L. 142-8 du Code de l'urbanisme</i> : Rétrocession d'un terrain préempté .....	23
<i>Article L. 142-8-1 du Code de l'urbanisme</i> : Actions en dommages-intérêts .....	24
<i>Article L. 142-12 du Code de l'urbanisme</i> : Divisions volontaires de propriétés foncières .....	24
<i>Article L. 142-12-1 du Code de l'urbanisme</i> : Dispositions transitoires .....	25
Article 11 bis : <b>Déclaration des divisions de propriétés foncières</b> .....	25

<b>TITRE III. — DÉCENTRALISATION ET SIMPLIFICATION DES INSTRUMENTS JURIDIQUES</b> .....	27
Article 14 : <b>Zones d'aménagement concerté</b> .....	27
Article 16 : <b>Protection des occupants</b> .....	28
<i>Article L. 314-1 du Code de l'urbanisme</i> : Champ d'application des dispositions relatives à la protection des occupants .....	28
Article 19 : <b>Associations foncières urbaines</b> .....	28
<b>TITRE IV. — FINANCEMENT DE L'AMÉNAGEMENT</b> .....	30
Article 20 : <b>Modification du régime de la taxe locale d'équipement</b> .....	30
Article 21 : <b>Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol</b> .....	32
<i>Article L. 332-6 du Code de l'urbanisme</i> : Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles des constructeurs .....	32
<i>Article L. 332-6-1 du Code de l'urbanisme</i> : Énumération des participations à la réalisation d'équipements publics .....	33
<i>Article L. 332-9 du Code de l'urbanisme</i> : Participation forfaitaire des constructeurs dans les secteurs d'aménagement .....	33
<i>Article L. 332-12 du Code de l'urbanisme</i> : Conditions d'application des articles L. 332-6, L. 332-6-1 et L. 332-7 du Code de l'urbanisme aux lotisseurs et aux associations foncières urbaines de remembrement .....	34
Article 22 : <b>Section III du chapitre II du titre III du Livre III de la première partie (législative) du Code de l'urbanisme</b> .....	35
<i>Article L. 332-15 du Code de l'urbanisme</i> : Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol .....	35
Article 23 : <b>Dispositions diverses et transitoires relatives aux prélèvements liés à la construction</b> .....	36
<b>TITRE V. — DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	39
Article 24 : <b>Dispositions de coordination relatives au Code de l'urbanisme</b> .....	39
<i>Article L. 122-5 du Code de l'urbanisme</i> : Modification des schémas directeurs approuvés avant le 1 <sup>er</sup> octobre 1983 .....	39
<i>Article L. 122-6 du Code de l'urbanisme</i> : Application anticipée des orientations de la modification du schéma directeur .....	40
Article 24 bis : <b>Permis de démolir des immeubles supportant des plaques commémoratives</b> .....	44
Article 25 : <b>Dispositions de coordination relatives au Code des communes</b> .....	45
Article 26 : <b>Compétences des organismes d'habitations à loyer modéré</b> .....	45
Article 27 : <b>Définition et modalités de contrôle des règles d'attribution des locaux construits par les organismes d'habitation à loyer modéré</b> .....	49
<i>Article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Conditions d'attribution fixées par décret en Conseil d'Etat .....	49
<i>Article L. 441-2 du Code de la construction et de l'habitation</i> : Etablissement du règlement départemental .....	51
Article 33 : <b>Exonération de l'impôt sur les sociétés des établissements publics et sociétés d'économie mixte concessionnaires d'opérations d'aménagement</b> .....	52
Article 34 : <b>Coordination de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes avec la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat</b> .....	53
Article 35 : <b>Régime de la zone de servitude bordant l'ancienne enceinte fortifiée de Paris</b> .....	54
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	55

Mesdames, Messieurs,

C'est une tâche bien difficile que de devenir rapporteur, au moment de la seconde lecture devant le Sénat, d'un texte législatif aussi complexe et technique que ce projet de loi relatif à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et je tiens à souligner avant toute chose que je n'ai pu mener à bien cette mission que parce que j'ai pu bénéficier des travaux très complets et très fouillés qu'avait effectués pour la première lecture notre collègue Marcel LUCOTTE qui a demandé à être déchargé de son rapport de rapporteur en raison des nouvelles fonctions qu'il doit à présent assumer.

Le projet de loi relatif à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, adopté par le Sénat en novembre dernier, revient aujourd'hui devant notre assemblée après avoir fait l'objet d'une seconde lecture devant l'Assemblée nationale.

Le Sénat, en accord avec sa commission des affaires économiques, a jugé, lors de l'examen en première lecture, que ce texte comportait des aspects positifs, mais qu'il suscitait également des réserves sérieuses.

Nous rappellerons d'abord brièvement les **éléments positifs** qui ont amené le Sénat à adopter ce projet; ce sont :

— la poursuite de la décentralisation en faveur des communes dotées d'un plan d'occupation des sols, qui fait du présent projet un volet supplémentaire du transfert des compétences ;

— la substitution d'une politique d'objectifs à la politique précédente qui était fondée sur des procédures et sur la définition de périmètres ;

— la recherche d'une concertation profonde et suivie avec les habitants et avec les diverses parties prenantes à l'aménagement ;

— la simplification des procédures qu'entraîne notamment la fusion des deux droits de préemption existants (dans les zones d'intervention foncière d'une part, dans les zones d'aménagement différé d'autre part) en un droit de préemption urbain unique ;

— l'adaptation des procédures à un urbanisme qui mène des opérations plus fines et plus précises;

— la codification des mesures relatives à la protection des occupants ;

— la refonte de la législation relative aux périmètres sensibles.

Toutes ces réformes ont recueilli l'assentiment du Sénat, en novembre dernier, et celui-ci, tout en respectant l'économie générale, y a apporté un certain nombre de modifications, de clarifications ou de précisions, de nature à améliorer le texte qui lui était proposé.

Sur tous ces points, un dialogue s'est établi entre le Sénat et l'Assemblée nationale et cette dernière a souvent retenu les modifications ou adjonctions de notre assemblée. Elle a en outre parfois apporté, à son tour, quelques précisions aux dispositions nouvelles introduites par le Sénat. Autant dire que, à cet égard, le bicaméralisme a bien fonctionné.

Mais, lors de l'examen en première lecture, votre commission des affaires économiques, approuvée par le Sénat, a fait part de **quelques graves réserves** à l'égard du texte soumis à notre assemblée. Ses réserves portaient essentiellement sur trois points :

— l'extension du droit de préemption urbain de plein droit à l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future des communes dotées d'un plan d'occupation des sols ;

— le durcissement de la définition juridique des terrains à bâtir par l'adjonction de critères réglementaires, reposant sur les documents d'urbanisme, aux critères antérieurs de dessertes par des réseaux ;

— la possibilité de remettre l'attribution de logements H.L.M. à un délégué spécial du préfet.

Sur ces trois points importants, le Sénat a modifié les dispositions du projet de loi qui lui était soumis. Sur les deux premiers, il a adopté des textes de compromis et, sur le troisième, il a refusé la possibilité d'une attribution des logements H.L.M. par un délégué spécial du préfet.

Sur chacun de ces trois points, alors que le Sénat souhaitait ouvrir le dialogue pendant la navette afin de trouver une solution raisonnable, l'Assemblée nationale a purement et simplement refusé les propositions du Sénat en reprenant, sans modification, le texte qu'elle avait voté en première lecture ; autant dire qu'il n'y a pas eu, à ce propos, de réel dialogue entre les deux assemblées.

C'est pourquoi, dans l'espoir de voir ce dialogue s'établir au cours de la commission mixte paritaire, votre commission vous invitera, lors de l'examen des trois articles concernés, à confirmer le vote émis par le Sénat lors de sa première lecture.

## **EXAMEN DES ARTICLES RESTANT EN DISCUSSION**

### **TITRE PREMIER**

#### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

##### **Article premier**

##### **Principes généraux de l'aménagement**

L'article premier du projet de loi introduit, au début du livre III du code de l'urbanisme relatif à l'aménagement, quatre articles afin de définir l'aménagement, d'instituer une concertation préalable aux opérations, de faire connaître au public les diverses demandes d'autorisation, enfin de préciser les conditions d'intervention des aménageurs.

Trois de ces articles ont été modifiés par l'Assemblée nationale en deuxième lecture.

##### **Article L. 300-1 du code de l'urbanisme**

##### **Définition de l'aménagement**

L'article L. 300-1 qui définit l'aménagement a donné lieu à une très large discussion en première lecture, tant à l'Assemblée nationale qu'au Sénat. En deuxième lecture, l'Assemblée nationale a, sur proposition de sa commission, adopté une nouvelle rédaction qui se veut plus concise.

Cette rédaction nouvelle répond aux préoccupations principales que le Sénat avait mises en avant lors de son examen puisque notamment :

— elle distingue, d'une part, les actions et opérations d'aménagement et, d'autre part, l'aménagement lui-même qui désigne les actes des collectivités locales;

— elle prend en compte la volonté manifestée par le Sénat que l'aménagement ne concerne pas seulement les agglomérations urbaines, mais aussi les communes rurales;

— elle mentionne les activités économiques, terme générique qui recouvre les activités agricoles ou artisanales au même titre que les activités industrielles ou commerciales.

Toutefois votre commission regrette qu'il ne soit plus fait mention, dans le texte adopté par l'Assemblée nationale, de la lutte contre les nuisances. En effet, la notion de lutte contre l'insalubrité, qui demeure dans le texte qui nous est soumis, ne suffit pas à recouvrir l'ensemble des actions qu'il est souhaitable de mener contre les diverses pollutions, et notamment contre la pollution atmosphérique ou le bruit; elle ne rend compte que d'une partie de ce que l'on place communément aujourd'hui sous la rubrique « protection de l'environnement ». Aussi votre commission vous propose-t-elle d'adopter le texte qui résulte des délibérations de l'Assemblée nationale en seconde lecture en y ajoutant, parmi les objets des actions ou opérations d'aménagement, la prévention des pollutions.

#### Article L. 300-2 du code de l'urbanisme

##### **Concertation**

L'Assemblée nationale a apporté quatre modifications à cet article qui vise à instituer un débat public et une concertation avant même l'engagement d'une opération d'aménagement.

1° Au premier alinéa, le Sénat avait souhaité que la concertation associe « les habitants et les autres personnes physiques ou morales concernées, dont les représentants de la profession agricole, ainsi que les organismes et associations ». L'Assemblée nationale a, quant à elle, modifié le texte en sorte que la concertation associe « les habitants, les associations locales et les personnes concernées ».

Votre commission vous propose de réintroduire explicitement dans ce texte la mention des représentants de la profession agricole.

2° Au second alinéa, l'Assemblée nationale a réintroduit, au nombre des opérations impliquant une concertation préalable, les révisions des P.O.S.. Votre commission vous propose d'accepter cette modification.

3° Au c) de l'article, le Sénat avait introduit une disposition prévoyant qu'un décret en Conseil d'Etat déterminerait les caractéristiques des opérations d'aménagement **non soumises** aux obligations de la concertation. L'Assemblée nationale a préféré inverser le dispositif en décidant que le décret en Conseil d'Etat déterminerait les caractéristiques des opérations d'aménagement **soumises** aux obligations de la concertation.

Votre commission vous propose d'accepter le texte de l'Assemblée nationale.

4° Dans le souci d'éviter des contentieux de nature à bloquer les opérations d'aménagement en raison de l'organisation de la concertation, le Sénat avait ajouté un alinéa prévoyant que les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne pouvaient être déclarées illégales en raison d'un vice relatif à la délibération du conseil municipal sur les modalités de la concertation. L'Assemblée nationale a supprimé, en deuxième lecture, cette adjonction du Sénat.

Votre commission vous propose de reprendre l'alinéa que le Sénat avait introduit en première lecture car elle considère que les dispositions relatives à la concertation ne doivent pas être à l'origine d'interminables contentieux qui, remettant en cause des autorisations, empêcheraient les collectivités locales de mener à bien leurs opérations d'aménagement.

#### Article L. 300-3 du code de l'urbanisme

##### **Publicité des demandes d'autorisation**

L'Assemblée nationale a supprimé les dispositions qu'avaient introduites le Sénat afin d'assurer la publicité des demandes de création d'une association foncière urbaine, d'une part, de clôtures, de coupes et d'abattages d'arbres, d'autre part ; elle n'a manifesté



aucune hostilité de fond à la publicité de ces demandes, mais a estimé qu'elles étaient inutiles et redondantes.

Les articles L. 322-6 et R. 332-25 du code de l'urbanisme établissant une procédure d'enquête publique pour la création des associations foncières urbaines, votre commission vous propose de suivre sur ce point l'Assemblée nationale. En revanche, le code de l'urbanisme distinguant explicitement les clôtures, coupes et abatages d'arbres, régis par les articles R. 441 et R. 130-2, des installations et travaux divers, traités aux articles R. 442-1 et suivants, votre commission vous suggère de reprendre la disposition adoptée par le Sénat à ce sujet en première lecture.

Par ailleurs, votre commission ne juge pas nécessaire de reprendre la phrase, ajoutée par le Sénat en première lecture, soulignant que les dossiers d'autorisation ne sont pas communiqués au public tant qu'il n'est pas statué sur les demandes ; ainsi que l'a souligné l'Assemblée nationale, le problème est en effet déjà résolu en ce sens par la législation et la jurisprudence relatives à la communication des documents administratifs.

\*  
\*   \*  
\*

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

## Article 2

### **Sursis à statuer à l'occasion des opérations d'aménagement**

Cet article vise à permettre de surseoir à statuer — c'est-à-dire de tarder à se prononcer sur les demandes d'autorisation pendant une période déterminée — à l'occasion d'une opération d'aménagement dès lors que celle-ci a été prise en considération par le conseil municipal (ou par le représentant de l'Etat dans le périmètre des opérations d'intérêt national) et que son périmètre a été déterminé.

L'Assemblée nationale n'a modifié le texte adopté par le Sénat qu'afin de prendre en compte les cas où la réalisation d'une opération d'aménagement a été prise en considération non par un conseil

municipal mais par l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent.

Votre commission vous propose, en conséquence, d'adopter cet article sans modification.

## TITRE II

### REFORME DES INSTRUMENTS FONCIERS

#### Article 3

##### **Evaluation des biens expropriés**

L'Assemblée nationale a apporté deux modifications à cet article.

1° Le Sénat avait introduit au début de cet article un paragraphe additionnel IA afin d'instituer une péremption de plein droit des inscriptions figurant au fichier des hypothèques en cas d'expropriation des biens.

Le Gouvernement avait signalé devant le Sénat tout l'intérêt qu'il portait à cette adjonction, mais avait émis le souhait que la disposition introduite par le Sénat soit, au cours des lectures ultérieures, rendue applicable non seulement aux ordonnances d'expropriation, mais également aux acquisitions amiables réalisées à l'intérieur du périmètre de la déclaration d'utilité publique.

L'Assemblée nationale a, au cours de sa seconde lecture, exaucé le souhait du Gouvernement en élargissant le champ d'application de la disposition introduite par le Sénat aux actes de cessions amiables passés après déclaration d'utilité publique et aux ordonnances de donné acte d'une vente antérieure à la déclaration d'utilité publique.

En parfait accord avec cet élargissement, votre commission vous propose d'adopter sur ce point le texte issu des délibérations de l'Assemblée nationale. Elle vous invite même à élargir davantage encore le champ d'application de cette disposition en la rendant applicable à certaines acquisitions qui produisent les mêmes effets d'extinction des droits réels et personnels sans être pour autant réalisées sous un régime de déclaration d'utilité publique ou du fait de la déclaration d'utilité publique. L'amendement que la commission vous soumet touche ainsi les acquisitions auxquelles il est

procédé après exercice du droit de délaissement du propriétaire — que ce soit en raison des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux emplacements réservés (article L. 123-9), aux zones d'aménagement concerté (article L. 311-2) ou au sursis à statuer (article L. 111-10) — ou lorsque le titulaire du droit de préemption est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (article L. 213-5).

2° En revanche, votre commission ne peut se rallier à la position prise en seconde lecture par l'Assemblée nationale sur le II de cet article qui traite de la qualification de terrain à bâtir.

Comme il s'agit là d'un problème de fond, il est nécessaire de retracer les éléments du débat qui a eu lieu au Sénat sur ce point, lors de la première lecture.

Suivant la législation actuellement en vigueur, la qualification de terrain à bâtir est reconnue aux terrains desservis par tous les réseaux nécessaires, à condition que ces réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains concernés et qu'ils soient de dimensions adaptées à leur capacité de construction. Le projet de loi soumis au Sénat en première lecture renforçait cette condition en précisant que, lorsque les terrains doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux devait être appréciée *au regard de l'ensemble de la zone*. Mais surtout, il ajoutait *une seconde condition à la qualification de terrain à bâtir* : la situation dans un secteur désigné comme constructible par un P.O.S. ou par un document d'urbanisme en tenant lieu. En l'absence d'un tel document, le terrain devait se situer dans une zone déjà urbanisée ou dans une zone désignée comme constructible en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire par accord entre le conseil municipal et l'Etat dans les communes ayant prescrit l'élaboration d'un P.O.S. Le texte du projet précisait que les terrains qui ne répondent pas à ces deux conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif.

Le Sénat a estimé, lors de l'examen en première lecture, que l'exigence du cumul de toutes ces conditions pour déterminer la qualification de terrain à bâtir risquait par sa rigueur d'aboutir dans la pratique à une raréfaction de l'offre de terrains à bâtir. Aussi, tout en acceptant que l'appréciation de la dimension des réseaux se fasse désormais par rapport à l'ensemble de la zone concernée par l'opération d'aménagement, le Sénat a-t-il refusé que soient juxtaposées des conditions à caractère juridique et réglementaire (terrain

constructible au regard des règlements) et des conditions à caractère matériel (réseaux desservant le terrain).

Autant il est acceptable de définir la qualification de terrain à bâtir suivant l'une ou l'autre de ces deux logiques, autant il est inacceptable de combiner ces deux logiques pour qualifier un terrain.

Votre commission ne peut, en conséquence, que vous proposer de reprendre en seconde lecture le texte que le Sénat a adopté lors de sa première lecture.

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

#### Article 4

##### **Evaluation des terrains réservés**

Au cours des premières lectures qui ont eu lieu à l'Assemblée nationale et au Sénat, des dispositions nouvelles ont été introduites en différents endroits de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Afin de permettre une meilleure lisibilité de l'ensemble, l'Assemblée nationale a, au cours de sa seconde lecture, retranscrit l'ensemble de l'article L. 123-9 tel qu'il résultait des modifications introduites lors des lectures devant l'Assemblée nationale et le Sénat; toutefois, aucune modification de fond n'a été apportée.

En conséquence, votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

#### Article 5

##### **Objet des droits de préemption**

Cet article 5 a été modifié par l'Assemblée nationale en seconde lecture par coordination avec la nouvelle rédaction de l'article L. 300-1. Ce que le Sénat avait qualifié de « **buts** » dans cet article L. 300-1 est devenu, dans la rédaction de l'Assemblée nationale, des « **objets** ». De ce fait, dans cet article 5, par coordination, l'Assemblée nationale a retenu le terme « **objets** ».

Votre commission vous propose d'accepter cette nouvelle terminologie comme elle l'a fait à l'article L. 300-1.

En revanche, elle souhaite que soit réintroduite dans cet article la mention de l'exercice du droit de préemption dans le sens de l'intérêt général.

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

## Article 6

### **Droit de préemption urbain**

#### Article L. 211-1 du code de l'urbanisme

##### **Champ d'application**

Il s'agit là d'un des points les plus importants et les plus controversés de ce projet de loi; aussi convient-il de relater l'ensemble des positions exprimées à ce propos.

##### a) Le projet de loi déposé initialement par le gouvernement

Dans le texte initial du gouvernement, le droit de préemption urbain était ouvert de plein droit aux zones urbaines (zones U) et aux zones d'urbanisation future (zones N.A.) des communes de plus de 10 000 habitants, mais il était limité aux zones urbaines pour les autres communes tant que le conseil municipal ne décidait pas de l'étendre aux zones d'urbanisation future.

##### b) La modification introduite par l'Assemblée nationale en première lecture

Contre l'avis du gouvernement, l'Assemblée nationale a supprimé la distinction entre communes de plus ou de moins de 10 000 habitants. De ce fait, la seule publication ou approbation d'un P.O.S. ouvrait de plein droit le droit de préemption urbain dans l'ensemble des zones urbaines ou d'urbanisation future pour toutes les communes.

##### c) Le débat au Sénat en première lecture

Quatre positions différentes ont été exposées au Sénat au cours d'un débat nourri et animé :

— La commission des affaires économiques a proposé au Sénat non seulement de rétablir la distinction entre communes de plus ou

de moins de 10 000 habitants, mais de l'étendre à l'exercice du droit de préemption dans les zones urbaines; elle laissait en outre subsister la possibilité pour les communes de moins de 10 000 habitants de décider d'ouvrir ce droit sur tout ou partie des zones U et N.A.

— La commission des lois, saisie pour avis, a présenté un amendement plus restrictif qui limitait le droit de préemption de plein droit aux zones U et à la seule partie des zones N.A. concernée par une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 et cela seulement dans les communes de plus de 10 000 habitants ; de plus, les autres communes ne pouvaient ouvrir ce droit que sur leurs zones U.

— Le gouvernement a demandé le rétablissement du dispositif figurant dans son projet initial.

— Enfin, le groupe communiste a souhaité que le droit de préemption urbain soit institué de plein droit sur l'ensemble des zones délimitées par les P.O.S. rendus publics ou approuvés.

A l'issue d'un débat très complet, le Sénat a tranché en adoptant l'amendement de la commission des affaires économiques ; il y a adjoint, par l'adoption d'un sous-amendement, l'obligation de consulter les organisations agricoles représentatives lorsque l'exercice du droit de préemption n'est pas automatique.

#### d) La position de l'Assemblée nationale en seconde lecture

Contre l'avis du gouvernement, qui souhaitait le retour au projet initial, l'Assemblée nationale a repris le texte qu'elle avait adopté en première lecture.

#### e) La proposition de votre commission

Tous les éléments du débat ayant été clairement et longuement exposés au Sénat en première lecture et aucun élément nouveau n'étant apparu depuis lors, notamment lors du débat qui a eu lieu en seconde lecture à l'Assemblée nationale, la commission des affaires économiques ne peut que demander au Sénat de confirmer son vote précédent. A cette fin, elle reprend donc l'amendement qu'elle avait proposé au Sénat lors de la première lecture, complété par l'obligation de recueillir l'avis des organisations agricoles représentatives lorsque le droit de préemption résulte d'une décision du conseil municipal.

\*

\*     \*

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

## Article 8

### **Dispositions communes aux droits de préemption**

#### Article L. 213-1 du code de l'urbanisme

#### **Biens soumis aux droits de préemption**

L'Assemblée nationale a apporté deux modifications à cet article :

1°) Le Sénat avait, au cours de la première lecture, adopté un amendement prévoyant, en cas d'adjudication forcée, que la substitution de la collectivité locale à l'adjudicataire n'interviendrait que sur avis conforme des services fiscaux ou sur intervention du juge de l'expropriation. Il s'agissait par là d'éviter que le titulaire du droit de préemption ne soit victime, au cours des adjudications, de manoeuvres qui l'amènent à payer un prix exagérément élevé.

Le ministre de l'urbanisme et du logement avait exprimé des réserves à l'égard de cet amendement car il lui avait paru difficile d'intervenir ainsi dans une procédure d'adjudication; toutefois, sensible au problème évoqué, il avait assuré que « d'ici la prochaine lecture, il ferait étudier le problème au fond pour voir de quelle façon le système en vigueur pourrait être amélioré ».

L'Assemblée nationale, faisant valoir que, malgré l'intérêt du problème soulevé, le dispositif proposé par le Sénat semblait inapplicable, est revenue au texte antérieur.

Afin de poser à nouveau ce problème et de permettre au ministre de faire connaître au Sénat le résultat des études auxquelles il n'a certainement pas manqué de faire procéder, votre commission vous propose de reprendre l'amendement adopté par le Sénat en première lecture.



2°) L'assemblée nationale a préféré insérer après le troisième alinéa du texte proposé pour l'article L. 213-1 la disposition que le Sénat avait introduite sous la forme d'un article L. 213-2-1 et qui tire les conséquences de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

Votre commission vous propose d'accepter cette insertion.

#### Article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme

##### **Contrat de location-accession**

La suppression par l'Assemblée nationale de cet article nouveau n'est que la conséquence de la modification précédente.

#### Article L. 213-4 du code de l'urbanisme

##### **Fixation du prix**

L'Assemblée nationale a apporté deux modifications à cet article.

La première améliore la rédaction du second alinéa de l'article.

La seconde, au c) de l'article, a consisté à reprendre le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture. Cet alinéa c) dispose que, pour l'évaluation du bien préempté, il pourra être tenu compte, en l'absence de références suffisantes, des mutations et accords intervenus pour des biens de même qualification qui sont situés dans des zones comparables. Le droit en vigueur ne retenait à cet effet que les accords réalisés dans le périmètre des opérations concernées ou faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Le Sénat avait jugé, en première lecture, qu'il était souhaitable de préciser la notion de « zones comparables ». Il avait en effet estimé que le juge ne doit prendre en compte les mutations et accords amiables intervenus que lorsqu'il s'agit de biens qui sont situés dans la même catégorie de zone par le P.O.S. et, lorsqu'il s'agit de zone N.A., dans des zones dotées du même genre de règlement (règlement alternatif ou règlement de type N.A. « strict »).

Votre commission vous propose de reprendre, sur ce point, le texte adopté par le Sénat en novembre dernier.

## Article L.213-7 du code de l'urbanisme

### **Renonciation à la transaction**

L'Assemblée nationale a ajouté une précision qui fixe clairement la date du transfert de propriété en cas de silence des parties.

Votre commission vous propose d'accepter cette modification qui améliore le texte de l'article.

## Article L. 213-8 du code de l'urbanisme

### **Conséquence de la renonciation à l'exercice des droits de préemption**

Le différend entre les deux assemblées porte sur le délai pendant lequel le titulaire du droit de préemption ne peut plus exercer son droit à l'égard du propriétaire dans le cas où, le juge ayant fixé le prix du bien, il a renoncé à préempter. L'Assemblée nationale est revenue à un délai de cinq ans tandis que le Sénat avait marqué sa préférence pour un délai de dix ans.

Votre commission vous propose de confirmer la position prise par le Sénat précédemment.

## Article L. 213-10 du code de l'urbanisme

### **Information et protection des occupants**

Cet article, pour lequel le Sénat a adopté une rédaction nouvelle en novembre dernier, regroupe désormais l'ensemble des dispositions régissant les droits des occupants d'un bien qui a été acquis par l'exercice du droit de préemption. L'Assemblée nationale n'y a apporté aucune modification lors de sa deuxième lecture. Cependant, le texte adopté de manière identique par les deux assemblées ne mentionne que les droits des locataires, ~~des~~ preneurs ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que des locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, omettant par là même de prendre en compte les droits des preneurs de biens ruraux.

Comme cet article L. 213-10, bien que voté en termes identiques par les deux assemblées, reste en navette du fait de son inclusion

dans l'article 8 du projet de loi qui a fait l'objet de modifications à l'Assemblée nationale en deuxième lecture, votre commission vous propose de réparer cet oubli.

#### Article L. 213-14 du code de l'urbanisme

##### **Paiement du prix**

Le premier alinéa de cet article fixe à six mois le délai de paiement par le titulaire du droit de préemption. Toutefois, il ne prend en compte que les cas d'accord sur le prix entre le propriétaire et le titulaire du droit de préemption ou de fixation judiciaire du prix, mais néglige le cas où ce prix résulte d'une adjudication. Votre commission vous propose de compléter l'alinéa afin de recouvrir l'ensemble des cas.

#### Article L. 213-15 du code de l'urbanisme

##### **Jouissance du bien**

L'Assemblée nationale a supprimé la disposition précisant que l'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption en conservait la responsabilité jusqu'au paiement intégral du prix. Le code civil régissant déjà ainsi cette responsabilité, votre commission vous propose d'accepter le texte adopté par l'Assemblée nationale.

\*  
\*   \*   \*

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi amendé.

#### Article 10

##### **Réserves foncières**

L'article L. 221-1 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur prévoit que « l'Etat, les collectivités locales ou leurs groupements ayant compétence en matière d'urbanisme, les syndicats mixtes et les établissements publics d'aménagement visés à

l'article L. 321-1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières ».

Le texte que lui substituait le projet de loi mentionnait, quant à lui, que « l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics y ayant vocation sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières ».

Le Sénat avait estimé, en novembre dernier, que la nouvelle rédaction confondait sous le terme générique d'établissements publics des organismes de nature tout à fait différente et qu'elle était, de ce fait, plus floue et ambiguë que la précédente ; il l'avait en conséquence modifiée en s'inspirant de l'article L. 221-1 existant.

L'Assemblée nationale est revenue au texte du projet initial, au motif que la rédaction du Sénat écartait, « sans justification réelle, un certain nombre d'organismes de la liste de ceux qui sont, tant dans le droit en vigueur que dans le texte issu de l'Assemblée nationale, habilités à constituer des réserves foncières. »

Afin de rassurer l'Assemblée nationale, votre commission vous propose de reprendre purement et simplement le texte de l'article L. 221-1 actuellement en vigueur en n'y apportant qu'une légère modification rédactionnelle.

Votre commission vous invite à adopter cet article ainsi modifié.

## Article 11

### **Espaces naturels sensibles**

#### Article L. 142-2 du code de l'urbanisme

#### **Taxe départementale des espaces naturels sensibles**

L'Assemblée nationale a apporté cinq modifications à cet article.

1°) Le Sénat avait adopté un amendement prévoyant que le produit de la taxe départementale des espaces naturels sensibles pourrait être utilisé pour la participation du département à l'acquisition de terrains, non seulement par le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, par une commune ou par un

établissement public de coopération intercommunale compétent, mais aussi par l'agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France. L'Assemblée nationale a estimé que le caractère départemental de la politique des espaces naturels sensibles s'opposait à ce que cette agence, établissement public agissant pour le compte de la région, puisse bénéficier du produit de la taxe départementale; le rapporteur a fait valoir que l'exception faite en faveur du conservatoire du littoral ne se justifiait que par le caractère d'intérêt national et par la spécialisation de cet établissement.

Votre commission, constatant que l'agence des espaces verts de la région Ile-de-France joue, sur le territoire de cette région, le même rôle que le conservatoire du littoral sur l'ensemble du territoire, vous propose de confirmer la position adoptée par le Sénat ; toutefois, dans un souci de conciliation, l'amendement qu'elle vous soumet ne permet l'utilisation du produit de la taxe départementale des espaces naturels sensibles que pour l'entretien des terrains que l'agence a acquis par l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L. 142-3.

2°) L'Assemblée nationale est revenue sur la disposition introduite par le Sénat et qui prévoyait que le produit de la taxe départementale des espaces naturels sensibles pouvait être employé à l'aménagement et à l'entretien d'espaces naturels appartenant aux régions. Celles-ci devant acquérir le statut de collectivités locales en mars prochain, avec l'élection au suffrage universel direct des conseillers régionaux, votre commission vous invite à accepter le texte de l'Assemblée nationale.

3°) L'Assemblée nationale a supprimé l'exonération de la taxe départementale des espaces sensibles en faveur des locaux artisanaux situés en zone rurale que le Sénat avait introduite en première lecture. Votre commission vous propose de confirmer la volonté exprimée par le Sénat en novembre dernier ; toutefois, sensible aux remarques qui ont été formulées à l'Assemblée nationale sur l'imprécision de la notion de zone rurale, elle vous soumet une nouvelle rédaction précisant que les locaux artisanaux seront exonérés lorsqu'ils seront situés dans des communes de moins de 2 000 habitants.

De plus, votre commission vous propose un nouvel amendement tendant à exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles la reconstruction des bâtiments sinistrés ; cette exonération existe d'ores et déjà pour la taxe locale d'équipement.

4°) Le texte du projet de loi permettait au conseil général d'exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles les organismes d'H.L.M. Le Sénat avait étendu cette possibilité d'exonération à l'ensemble des locaux à usage d'habitation ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements à vocation très sociale.

L'Assemblée nationale s'est montrée favorable à cette dernière exonération, relative aux départements d'outre-mer, et a même amélioré la rédaction de la disposition qui l'établissait. En revanche, elle a jugé excessive une exonération de tous les logements financés au moyen de prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement qui pourrait avoir pour effet de soustraire à l'application de la taxe des immeubles construits grâce à des prêts conventionnés locatifs. Aussi a-t-elle adopté une rédaction limitant la possibilité d'exonération aux logements éligibles à l'aide personnalisée au logement qui sont édifiés par des organismes d'H.L.M. ou par des sociétés d'économie mixte à capitaux publics majoritaires.

Votre commission vous propose, conformément à la position prise précédemment par le Sénat, d'adopter un amendement permettant l'exonération de tous les locaux à usage d'habitation ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

5°) Le texte initial du projet de loi fixait le taux de la taxe départementale des espaces naturels sensibles à 0,5 % de la valeur de l'ensemble immobilier, accordant au conseil général la faculté de le majorer jusqu'à 2 %.

Le Sénat avait apporté deux modifications à cette disposition :

— d'une part, il avait supprimé le plancher de 0,5 %, estimant illogique de permettre aux départements de retenir le taux de 0 % en n'instituant pas la taxe ou un taux supérieur ou égal à 0,5 %, mais de leur refuser la possibilité de choisir un taux entre 0 et 0,5 % ;

— d'autre part, il avait abaissé le plafond à 1 % en soulignant que le produit de la taxe serait accru à taux constant puisque, dans de nombreux cas, le territoire concerné sera trois fois plus important qu'auparavant.

L'Assemblée nationale a accepté la première de ces modifications, mais a refusé la seconde.

Le maintien de ce plafond à 2 % laissant toute possibilité aux conseils généraux de fixer ce taux à un niveau inférieur à 1 %, votre commission vous propose d'accepter le texte adopté par l'Assemblée nationale.

## Article L. 142-3 du code de l'urbanisme

### **Zones de préemption**

Cinq modifications ont été apportées par l'Assemblée nationale au texte adopté par le Sénat pour cet article.

1) Tandis que la taxe est étendue à l'ensemble du département, le droit de préemption reste limité à certaines zones. Conformément à la logique de la décentralisation, celles-ci ne sont plus délimitées par l'autorité administrative après avis du conseil général, mais par le conseil général lui-même. Le texte initial précisait que ce dernier devait recueillir à cet effet l'avis de la chambre d'agriculture, mais l'Assemblée nationale a fait disparaître cette mention en première lecture, puis, après son rétablissement par le Sénat, à nouveau en deuxième lecture.

Votre commission vous propose de replacer dans le texte la mention de l'avis de la chambre d'agriculture.

2) L'Assemblée nationale a prévu que les zones de préemption pouvaient être créées, dans les communes non dotées d'un plan d'occupation des sols, par le conseil général avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département, à défaut de l'accord de la commune concernée, tandis que le texte adopté par le Sénat avait requis l'accord des conseils municipaux même dans les communes non dotées d'un P.O.S.

La solution retenue par l'Assemblée nationale est conforme au principe de la décentralisation selon lequel les transferts de compétences en matière d'urbanisme ne doivent être opérés qu'au profit des collectivités qui ont choisi la voie de la planification, l'accord du représentant de l'Etat dans le département garantissant qu'aucune tutelle d'une collectivité locale sur une autre n'est instituée.

En conséquence, votre commission vous propose de l'adopter.

3) Jugeant que l'expression « terrain de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public » n'était pas assez précise

pour permettre une bonne application du quatrième alinéa de cet article qui prévoit les cas où un terrain portant une construction peut faire l'objet d'une préemption, le Sénat avait ajouté une phrase renvoyant à un décret en conseil d'Etat la détermination des caractéristiques des terrains et constructions passibles de construction.

Votre commission vous propose de rétablir cette phrase que l'Assemblée nationale a supprimée. Elle vous propose en outre un amendement rédactionnel dans le corps de l'alinéa.

4) Logique avec la position qu'elle avait adoptée à l'article L. 142-2, l'Assemblée nationale a supprimé la mention de l'agence des espaces verts de la région Ile-de-France aux septième et neuvième alinéas de cet article qui régissent les conditions d'exercice du droit de préemption par substitution et par délégation. Par coordination avec l'amendement qu'elle vous a proposé à l'article L. 142-2, votre commission vous demande de rétablir cette mention; là encore, par souci de conciliation, l'amendement qu'elle vous soumet réintroduit l'agence au neuvième alinéa qui traite de la délégation du droit de préemption, mais non au septième alinéa, qui régit sa substitution.

#### Article L.142-5 du code de l'urbanisme

##### **Fixation du prix d'acquisition**

Le texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture ne diffère de celui qui avait été adopté par le Sénat que par une légère amélioration rédactionnelle au second alinéa. Votre commission vous propose de l'accepter sous réserve d'un amendement visant à préciser, au c), la notion de « zones comparables ». Il s'agit là d'une coordination avec l'amendement que votre commission vous a proposé à l'article L. 213-4 (article 8 du projet).

#### Article L. 142-8 du code de l'urbanisme

##### **Rétrocession d'un terrain préempté**

Votre commission vous propose de reprendre la modification introduite par le Sénat en première lecture et qui s'inspire des dispositions de l'article 8 du présent projet de loi relatives au droit



de préemption urbain (article L. 213-11 du code de l'urbanisme). Ces dernières dispositions sont en effet plus favorables aux propriétaires puisqu'elles contraignent le titulaire du droit de préemption à proposer à l'ancien propriétaire de reprendre possession de son bien alors que le texte proposé par le projet de loi et repris par l'Assemblée nationale en deuxième lecture pour l'article L. 142-8 du code de l'urbanisme oblige le propriétaire à prendre lui-même l'initiative et à demander à reprendre son bien.

#### Article L. 142-8-1 du code de l'urbanisme

##### **Actions en dommages-intérêts**

Votre commission vous invite à reprendre, par coordination avec l'article précédent, la disposition adoptée par le Sénat en novembre dernier qui institue une sanction au non-respect par le titulaire du droit de préemption des obligations définies à l'article L. 142-8.

#### Article L. 142-12 du code de l'urbanisme

##### **Divisions volontaires de propriétés foncières**

L'Assemblée nationale a reporté dans un article 11 bis (nouveau) les dispositions relatives au contrôle des divisions volontaires de propriétés foncières. A l'article L. 142-12, elle a seulement indiqué que ces dispositions sont applicables dans les zones de préemption délimitées au titre de la politique départementale des espaces naturels sensibles.

Dès lors que l'article 11 bis ouvre la possibilité à l'autorité compétente d'établir ce contrôle « à l'intérieur des zones qu'elle délimite », on voit mal l'utilité d'une disposition n'ayant pour but que de spécifier que les dispositions relatives à ce contrôle « sont applicables à l'intérieur des zones de préemption créées en application de l'article L.142-3 ».

C'est pourquoi votre commission vous propose de supprimer cet article.

## Article L.142-12-1 du code de l'urbanisme

### **Dispositions transitoires**

L'Assemblée nationale a jugé préférable d'intégrer dans le code de l'urbanisme des dispositions transitoires entre le système actuel de la taxe départementale d'espaces verts et le régime, institué par la présente loi, de la taxe des espaces naturels sensibles. De ce fait, elle a supprimé l'article 12, qui réglait ces dispositions transitoires, et en a transféré le contenu dans un article L.142-12-1 nouveau.

Votre commission vous propose d'accepter ce transfert qui, par rapport au texte adopté par le Sénat en novembre dernier, prend en compte le maintien à 2 % du taux maximal de la nouvelle taxe.

Votre commission vous propose d'adopter l'article II ainsi modifié.

### Article 11 bis

#### **Déclaration des divisions volontaires de propriétés foncières**

Les dispositions de cet article, qui vise à contrôler la division des propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives, figuraient initialement à l'article 11, dans le texte proposé pour l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme.

Le projet de loi initial établissait un régime d'autorisation préalable dans les seules zones de préemption relatives aux espaces naturels sensibles. Le Sénat a élargi ce régime à l'ensemble des zones naturelles protégées délimitées par les P.O.S. et, en l'absence de P.O.S., aux parties actuellement non urbanisées des communes.

L'Assemblée nationale a substitué au régime de l'autorisation préalable, le régime plus libéral de la déclaration. De ce fait, les divisions concernées devront être déclarées à la mairie ; l'autorité compétente pourra s'y opposer dans les conditions fixées par la loi dans les deux mois de cette déclaration ; en cas de silence de l'administration durant ces deux mois, le déclarant pourra procéder à la division.

Votre commission vous invite à accepter ces nouvelles dispositions. Elle vous demande cependant d'adopter deux amendements :

— le premier vise à rectifier une erreur rédactionnelle au premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 111-5-2 ; conformément aux

principes de la décentralisation et au vote exprimé par le Sénat en novembre dernier, l'intervention du représentant de l'Etat doit pouvoir se faire, lorsqu'il n'y a pas de P.O.S., sur demande *ou* après avis du conseil municipal et non sur demande *et* avis, ce qui équivaldrait à conférer un pouvoir de blocage au conseil municipal ;

— le second amendement tend à préciser que le délai de deux mois court à partir de la déclaration à la mairie ; on peut en effet craindre qu'apparaisse une ambiguïté à ce propos lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département.

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

### TITRE III

## DECENTRALISATION ET SIMPLIFICATION DES INSTRUMENTS JURIDIQUES

### Article 14

#### Zones d'aménagement concerté

L'Assemblée nationale a modifié cet article à cinq reprises.

1°) Au III de l'article, qui régit les règles d'élaboration et d'approbation des plans d'aménagement de zone, le Sénat avait procédé à une harmonisation avec les dispositions de l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme relatives à l'élaboration du P.O.S. Il avait notamment prévu que l'autorité compétente pour créer la zone d'aménagement concerté pouvait recueillir l'avis des organismes et associations compétentes.

Afin de prendre en compte les cas où la personne qui a pris l'initiative de la création de la zone et qui a la responsabilité de l'élaboration de son plan d'aménagement n'est pas celle qui crée la zone par la suite, l'Assemblée nationale a préféré prévoir que l'autorité compétente puisse demander que soient recueillis ces avis.

2°) A l'alinéa suivant, l'Assemblée nationale a de même apporté une modification tenant compte des cas où la décision de création de la zone et l'établissement du plan d'aménagement sont simultanés.

3°) Au troisième alinéa du paragraphe III, l'Assemblée nationale a précisé l'autorité qui organise l'enquête publique, conformément au principe selon lequel l'enquête est confiée à l'autorité compétente pour créer la zone et approuver le plan d'aménagement.

4°) L'Assemblée nationale a prévu que, dans le cas où l'Etat est compétent pour créer la zone, le plan d'aménagement est approuvé par celui-ci, après *avis* (et non accord) du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération inter-

communale ; elle a fait valoir la conformité de ce mécanisme avec les principes posés par la décentralisation de l'urbanisme.

5°) Enfin, le Sénat ayant introduit une disposition régissant les conditions dans lesquelles la modification du plan d'aménagement de zone peut être opérée par l'Etat, l'Assemblée nationale a ajouté qu'une telle modification pouvait avoir pour objet la réalisation d'un projet d'intérêt général.

\*  
\*   \*   \*

Votre commission vous propose d'accepter ces cinq modifications et d'adopter cet article sans modification.

## Article 16

### **Protection des occupants**

Article L. 314-1 du code de l'urbanisme

#### **Champ d'application des dispositions relatives à la protection des occupants**

Le Sénat avait tenu à indiquer que la personne publique qui a pris l'initiative d'une opération d'aménagement ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, non seulement aux obligations définies par les articles du code de l'urbanisme figurant à l'article 16, mais aussi aux obligations applicables aux locataires et preneurs de biens agricoles ; l'Assemblée nationale a fait disparaître cette dernière mention qu'elle a jugé redondante. Votre commission vous propose de la reprendre et vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

## Article 19

### **Associations foncières urbaines**

Le Sénat avait introduit, en novembre dernier, une disposition tendant à permettre aux directeurs des associations foncières urbaines autorisées de continuer, en toute légalité, à passer des contrats avec leurs associations.

L'Assemblée nationale a préféré apporter une autre solution à ce problème en distinguant, d'une part, les fonctions d'exécution des décisions des associations foncières urbaines, qui sont du ressort de leur président, et, d'autre part, les prestations qui peuvent être réalisées par l'un des assistants du président à titre de prestataire de services. Les associations devront mettre leurs statuts en conformité avec ces dispositions avant le 1<sup>er</sup> janvier 1986.

Votre commission vous invite à adopter cet article sans modification.

## TITRE IV

### FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

#### Article 20

##### **Modification du régime de la taxe locale d'équipement**

L'article 20 comporte, dans ses neuf paragraphes, diverses mesures destinées à modifier les règles régissant la taxe locale d'équipement, et par harmonisation, la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

*Le premier paragraphe de cet article est consacré à l'exonération éventuelle du paiement de la taxe locale d'équipement, de certains locaux à usage d'habitation.*

Les modifications apportées en première lecture, par le Sénat, répondaient à deux préoccupations. Dans une optique d'équité et de simplification, le Sénat avait, d'une part, étendu cette faculté à l'ensemble des logements bénéficiant, pour leur construction, des dispositions de l'aide personnalisée au logement. Dans le sens de la prise en compte des difficultés spécifiques des D.O.M., il avait également prévu l'exonération des logements édifiés dans ces départements par les organismes d'H.L.M. ou des logements dits « à vocation très sociale » construits par les sociétés d'économie mixte.

Si l'Assemblée nationale a retenu, dans une autre rédaction, le principe de l'extension d'exonération de la taxe locale d'équipement au secteur du logement social des départements d'outre-mer, elle a restreint les possibilités d'exonération des logements édifiés en France métropolitaine.

Le texte issu de la seconde lecture de l'Assemblée nationale permet en effet d'exonérer du paiement de la T.L.E. :

— les logements sociaux à usage d'habitation principale édifiés, à l'aide de prêts aidés par l'Etat, par les organismes d'H.L.M. et par les sociétés d'économie mixte à capitaux publics majoritaires ;

— les logements à vocation très sociale.

Votre commission est satisfaite de cette nouvelle présentation, qui recouvre la réalité de la construction du logement social dans les départements d'outre-mer.

En revanche, reprenant son texte de première lecture, l'Assemblée nationale a limité la faculté d'exonération des logements sociaux métropolitains aux seuls logements édifiés par des organismes d'H.L.M. ou par des sociétés d'économie mixte.

Votre commission considère à nouveau qu'une telle dichotomie n'est pas justifiable. En effet, l'exonération fiscale devrait être conditionnée par la nature du logement construit, et non par la personne du constructeur, puisque le constructeur privé de logements financés au moyen de prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement réalise un bâtiment semblable à celui édifié par un organisme d'H.L.M. ou une société d'économie mixte.

En outre, l'exonération envisagée, qui peut être totale ou partielle, ne constituant qu'une simple faculté ouverte au conseil municipal, son extension à l'ensemble des logements sociaux n'est pas susceptible de déséquilibrer gravement les ressources communales.

En conséquence, votre commission vous propose un amendement permettant au conseil municipal d'exonérer de taxe locale d'équipement, en tout ou en partie, les logements financés, à titre prépondérant, au moyen de prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, prévue au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.

Par coordination, elle vous propose un second amendement modifiant la rédaction du quatrième alinéa de ce même paragraphe, afin de définir les organismes constructeurs de logements dans les départements d'outre-mer.

*Le paragraphe II* de l'article 20 prévoit, par coordination avec l'article 21 du projet de loi, l'exonération des constructions édifiées dans les secteurs faisant partie d'un programme d'aménagement d'ensemble défini par la commune. L'Assemblée nationale a repris cette disposition, en améliorant sa présentation et en harmonisant sa rédaction avec les dispositions de l'article L.332-9(nouveau) du code de l'urbanisme.



*Le paragraphe VII*, relatif aux compétences des établissements publics de coopération intercommunale acquises en matière de T.L.E., sur délégation des communes concernées, a fait l'objet d'une amélioration rédactionnelle et d'une mesure de coordination avec la présentation retenue pour le paragraphe II.

Les paragraphes III à VI, VIII et IX n'ayant fait l'objet d'aucune modification, votre commission vous invite à adopter cet article, compte tenu des amendements qu'elle vous a proposés.

## Article 21

### **Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol**

Les articles L. 332-6 et L. 332-6-1 du code de l'urbanisme énumèrent les différentes participations qui peuvent être requises des bénéficiaires d'autorisations de construire.

#### Article L.332-6 du code de l'urbanisme

### **Participation à la réalisation d'équipements publics exigibles des constructeurs**

Le Sénat avait, en première lecture, modifié la présentation de ces dispositions afin d'exposer uniquement, à l'article L. 332-6, les différentes catégories de participations exigibles, et de regrouper, dans l'article L. 332-6-1, l'ensemble des taxes ou participations entrant dans la catégorie des contributions aux dépenses d'équipements publics.

Approuvant le principe de cette partition, l'Assemblée nationale a amélioré la présentation de l'article L. 332-6, en y incluant le treizième alinéa de l'article L. 332-6-1. Cet alinéa, consacré à l'action en répétition des sommes indûment versées par les constructeurs, en sus de celles légalement exigibles, figure désormais — et à juste titre puisqu'il s'agit d'une disposition d'ordre générale — à l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme.

Bien que favorable à cette nouvelle rédaction, votre commission vous propose cependant un amendement visant à rétablir à

l'article L. 332-6 une disposition supprimée par l'Assemblée nationale à l'article L. 332-6-1.

En effet, le Sénat avait précisé, par le dernier alinéa de cet article, que les contributions des constructeurs à la réalisation d'équipements publics ne pourraient être exigées dans les zones classées N.C. ou N.D. par les plans d'occupation des sols. Cette disposition avait pour but d'exonérer, de ces participations, les bâtiments, principalement agricoles, édifiés en pratique dans ces zones dites inconstructibles.

En raison de l'intérêt que présente cette disposition, votre commission vous propose d'en rétablir le texte, au 2°) de l'article L. 332-6, qui expose les règles générales applicables aux contributions exigibles des bénéficiaires d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol.

#### Article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme

##### **Énumération des participations à la réalisation d'équipements publics**

L'Assemblée nationale a accepté la création, par le Sénat, de cet article, qui a fait l'objet d'une amélioration rédactionnelle et d'une mesure de coordination, imposée par la nouvelle présentation de la procédure d'action en répétition à l'article L. 332-6.

En revanche, elle a supprimé le dernier alinéa organisant l'exonération de toute participation des constructions édifiées en zone N.C. et N.D.

Par coordination avec l'amendement présenté à l'article L. 332-6 et qui reprend cette disposition, votre commission vous propose de maintenir cette suppression et de retenir la rédaction de cet article telle qu'elle résulte des travaux de l'Assemblée nationale.

#### Article L. 332-9 du code de l'urbanisme

##### **Participation forfaitaire des constructeurs dans les secteurs d'aménagement**

L'article L. 332-9 dispose que le conseil municipal peut définir, sur certains périmètres qu'il destine à l'urbanisation, des programmes d'aménagement d'ensemble pour lesquels seront mis à la charge des

constructeurs tout ou partie des équipements publics nécessaires aux besoins des habitants du secteur concerné.

Afin de clarifier les relations entre les communes et les bénéficiaires d'autorisation de construire, le Sénat avait cherché, en première lecture, à déterminer plus strictement la nature et la situation de ces équipements publics.

L'Assemblée nationale, reprenant son texte de première lecture, est revenue sur cette tentative de délimitation. Elle envisage donc la prise en charge, totale ou partielle, par les constructeurs, des dépenses de réalisation des équipements publics nécessaires à la mise en oeuvre du programme d'aménagement et correspondant aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné.

Votre commission, désireuse de définir plus strictement les charges pouvant reposer sur les bénéficiaires d'autorisation de construire, souhaite modifier cette disposition afin de préciser la nature des dépenses leur incombant.

En conséquence, elle vous propose un amendement permettant de limiter les participations privées répondant aux critères de nécessité et de proportionnalité des équipements aux besoins des habitants, à celles qui correspondent :

— d'une part, aux dépenses de réalisation des équipements publics d'accompagnement, liés à la mise en oeuvre du programme d'aménagement, et situés à l'intérieur du périmètre délimité par le programme ;

— d'autre part, aux dépenses de réalisation des équipements publics de viabilisation, d'assainissement ou d'éclairage public du secteur concerné.

#### Article L. 332-12 du code de l'urbanisme

#### **Conditions d'application des articles L. 332-6, L. 332-6-1 et L. 332-7 du code de l'urbanisme aux lotisseurs et aux associations foncières urbaines de remembrement**

Cet article énumère les différentes participations qui peuvent être requises des lotisseurs et des associations foncières urbaines, auxquels le Sénat avait assimilé, en première lecture, les personnes aménageant des terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de

loisirs. L'Assemblée nationale a approuvé cette adjonction et n'a pas modifié la nouvelle rédaction de l'article. Cependant, votre commission vous propose un amendement de coordination, afin de remplacer, au d) de cet article, les références à l'article L. 332-6 par celles de l'article L. 332-6-1.

Sous réserve de l'acceptation des amendements qu'elle vous a présentés, votre commission vous propose d'adopter l'article 21.

## Article 22

### **Section III du chapitre II du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme**

L'article 22 procède à l'insertion d'une nouvelle section définissant les équipements propres dont la réalisation peut être obtenue des bénéficiaires d'autorisations de construire, indépendamment des contributions aux dépenses d'équipements publics énumérées à l'article L. 332-6-1.

#### Article L. 332-15 du code de l'urbanisme

#### **Équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol**

L'article L.332-15 précise la nature des équipements propres liés à l'opération immobilière et qui consistent en la réalisation ou le financement de divers travaux de viabilité et d'équipement.

L'Assemblée nationale a apporté, en seconde lecture, des améliorations notables à la rédaction des deux premiers alinéas de cet article. Elle a, en outre, harmonisé ces dispositions avec l'introduction, opérée précédemment, des personnes aménageant un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs, parmi les constructeurs professionnels, harmonisation à laquelle sera liée votre commission.

En revanche, et comme elle l'avait déjà estimé au cours de la première lecture de ce texte au Sénat, votre commission s'inquiète de l'obligation faite aux constructeurs, de réaliser ou financer les réseaux de télécommunication.

En effet, il lui paraît trop rigoureux d'imposer aux bénéficiaires d'autorisations de construire, outre la pose des gaines contenant les

câbles de télécommunication, l'installation des câbles eux-mêmes, qui relèvent de l'administration des P.T.T. et sont appelés à se multiplier à l'avenir, en raison des progrès techniques de la communication et de la télécommunication par câble.

Votre commission estime plus prudent et plus juste de n'exiger que l'installation des gaines destinées à recevoir ultérieurement, lors des branchements de télécommunication, les câbles de liaison.

En conséquence, elle vous propose un amendement tendant à remplacer l'obligation de réalisation des *réseaux* de télécommunication par la simple installation de *fourreaux* de télécommunication.

Les autres dispositions de l'article 22 n'ayant fait l'objet d'aucune modification, votre commission vous propose de l'adopter, sous réserve de l'acceptation des amendements qu'elle vous a présentés.

### Article 23

#### **Dispositions diverses et transitoires relatives aux prélèvements liés à la construction**

Cet article regroupe huit paragraphes destinés à simplifier le régime de certains prélèvements liés à la construction et à harmoniser ces dispositions avec celles des articles précédents.

*Après le paragraphe IV*, relatif aux modalités de paiement du versement pour dépassement du plafond légal de densité, le Sénat avait, en première lecture, inséré un paragraphe additionnel IV bis, afin de permettre, à titre exceptionnel et temporaire, la révision par les communes de la limite légale de densité applicable sur leur territoire.

En effet, l'article 31-V de la loi n° 82-1126 du 29 décembre 1982, mentionné à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme, permet aux communes de plus de 50 000 habitants ou aux groupements de communes compétents en matière d'aménagement urbain ou d'élaboration des documents d'urbanisme, de modifier cette limite, par une décision intervenant au plus tard dans les six mois de l'élection ou de la désignation de l'organe délibérant.

Le Sénat avait donc proposé d'ouvrir un nouveau délai exceptionnel de six mois, à compter de la publication de la présente loi,

aux communes désireuses d'appliquer ces nouvelles dispositions, mais qui n'avaient pu en bénéficier précédemment dans les limites de temps imparties par la loi.

L'Assemblée nationale a saisi l'opportunité de cette brèche dans le système des limites de densité pour y substituer une nouvelle procédure de révision du plafond légal au-delà duquel l'édification d'une construction est subordonnée au versement d'une compensation financière. Le système envisagé comporte deux modifications importantes par rapport à la loi actuellement applicable :

— il supprime le seuil de 50.000 habitants en deçà duquel, la commune ne pouvait pas prétendre à la modification de la limite légale de densité. Cette mesure satisfait votre commission, puisqu'elle permettra notamment aux communes limitrophes des grandes agglomérations, de modifier leur plafond légal de densité selon des modalités identiques à celles applicables dans les villes les plus peuplées, leurs besoins de construction et de logement étant souvent équivalents ;

— il assouplit le régime de modification en autorisant la révision de ce plafond tous les trois ans, une période de stabilité garantie de trois ans représentant le minimum de sécurité à accorder aux constructeurs. En outre, le choix de cette période de trois ans correspond à la durée d'un demi-mandat et à la période pendant laquelle le taux de la taxe locale d'équipement ne peut être à nouveau modifié, conformément à l'article 1585-E du code général des impôts.

En revanche, la révision prévue par la loi de 1982, dans les six mois d'une élection municipale ou du renouvellement de l'organe délibérant d'un E.P.C.I., reste toujours possible.

En contrepartie de ces nouvelles dispositions plus favorables, les limites modifiées précédemment en application de la loi du 29 décembre 1982 — notamment dans les six mois de l'élection municipale de mars 1983 — ne pourront être à nouveau révisées avant l'expiration d'un délai de deux ans, à compter de la publication de la présente loi.

Votre commission a jugé satisfaisant l'assouplissement de la procédure de révision du plafond légal de densité et s'en remet donc, sur ce point, à la rédaction adoptée en seconde lecture par l'Assemblée nationale.

*Au paragraphe VI*, qui prévoit les modalités d'entrée en vigueur des différentes dispositions réunies sous le titre IV, votre commission

**vous propose un amendement destiné à rendre immédiatement applicables les dispositions favorables aux personnes assujetties aux différentes taxes induites par la délivrance de l'autorisation de construire.**

**En plus de l'application immédiate du paiement échelonné des taxes liées à la construction, produiront donc leurs effets, dès la publication de la loi :**

**— les dispositions de l'article 20, paragraphe IV, relatives au non recouvrement de la taxe locale d'équipement lorsque son montant est inférieur à 50 francs ;**

**— les dispositions des paragraphes I, II et IV bis, de l'article 23, concernant les exonérations et les nouvelles règles de fixation du plafond légal de densité.**

**Sous réserve de cet amendement, votre commission vous propose d'adopter l'article 23.**

## TITRE V

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 24

##### **Dispositions de coordination relatives au code de l'urbanisme**

**Au paragraphe I A**, le Sénat avait introduit des dispositions nouvelles, afin de régler le problème de la modification des anciens schémas directeurs approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983. Au cours de la seconde lecture de ce texte, l'Assemblée nationale a tenu compte de l'intérêt que présentait cette question et a élaboré un dispositif complet permettant de trancher les difficultés locales résultant des lacunes de la législation sur ce point.

Auparavant, elle a clarifié la rédaction de l'article L. 122-1-4, relatif à l'intervention du représentant de l'Etat lorsque l'élaboration ou la modification d'un schéma directeur est rendue nécessaire, afin de préciser que ces matières relèvent de la compétence de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette insertion est conforme aux principes affirmés par les lois de décentralisation.

L'Assemblée nationale a ensuite procédé à la création des articles L. 122-5 et L. 122-6 du code de l'urbanisme, destinés à organiser la procédure de modification des 187 schémas directeurs approuvés existants aujourd'hui.

#### Article L.122-5 du code de l'urbanisme

##### **Modification des schémas directeurs approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983**

Cet article permet au représentant de l'Etat de décider et d'effectuer cette modification :

— à la demande d'une ou plusieurs communes, ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, lorsqu'un



projet de plan d'occupation des sols contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec le schéma directeur approuvé ;

— de sa propre initiative, si la modification est rendue nécessaire pour l'application locale des prescriptions générales d'utilisation du sol ou pour la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Dans ces deux hypothèses, et avant d'opérer la modification envisagée, le représentant de l'Etat recueille l'avis des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents concernés, cet avis étant réputé acquis en l'absence de réponse dans un délai de trois mois.

Votre commission estime satisfaisante la rédaction de cet article, qui correspond, sur le fond, aux quatre premiers alinéas de l'article adopté par le Sénat, en première lecture.

#### Article L. 122-6 du code de l'urbanisme

##### **Application anticipée des orientations de la modification du schéma directeur**

Les dispositions de l'article L. 122-6 permettent d'appliquer par anticipation les modifications apportées aux schémas directeurs, et non encore approuvées, afin de mettre en oeuvre immédiatement les orientations intéressant les investissements de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics.

Votre commission se déclare satisfaite par cette disposition, qui permet d'éviter la suspension de l'ensemble des prescriptions du schéma directeur en cours de modification, et s'en remet à la rédaction issue de l'Assemblée nationale.

*Le paragraphe I B*, inséré par le Sénat en première lecture, concernait la mise en oeuvre de la procédure simplifiée de modification du plan d'occupation des sols, prévue à l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions, supprimées par l'Assemblée nationale, répondaient au souci de limiter le recours à cette procédure en interdisant son application dans trois cas :

1. lorsque la modification envisagée remet en cause les règles substantielles du plan d'occupation des sols primitif,

2. lorsqu'elle porte sur des zones agricoles,
3. lorsqu'elle concerne des périmètres exposés au bruit.

Sur le premier point, le code de l'urbanisme, dans son article L. 123-4, prévoit que les dispositions du plan d'occupation des sols peuvent être revues selon deux procédures :

— lorsqu'il est porté atteinte à son *économie générale*, le P.O.S. doit faire l'objet de la procédure de révision, dans les formes prévues pour son élaboration par l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme ;

— dans les autres hypothèses, la procédure de la modification par délibération du conseil municipal est applicable.

L'interdiction du recours à la procédure simplifiée de la modification en cas de remise en cause des règles substantielles du P.O.S. — notion équivalente à celle d'atteinte à son économie générale —, figure donc déjà dans le code de l'urbanisme.

Sur le deuxième point, l'interdiction absolue du recours à la procédure simplifiée dans les zones agricoles semble trop restrictive, lorsque la modification envisagée n'est pas substantielle. Le seul élément de localisation retenu actuellement par le code de l'urbanisme pour imposer l'utilisation de la procédure de révision étant le secteur particulièrement fragile des espaces boisés classés, l'extension de cette disposition à l'ensemble des zones agricoles paraît trop rigoureuse.

Sur le troisième point, l'article L. 123-4 interdisant déjà le recours à la procédure simplifiée quand la modification envisagée comporte de graves risques de nuisance, il est inutile de préciser qu'il en est de même lorsque la modification porte sur des périmètres exposés au bruit.

En conséquence, et afin d'éviter d'alourdir le texte de l'article L. 123-4, votre commission vous propose de maintenir la suppression du paragraphe I B, opérée par l'Assemblée nationale.

*Au paragraphe I*, l'Assemblée nationale a supprimé une disposition de coordination, retenue précédemment par le Sénat, en raison de la nouvelle rédaction qu'elle a proposée pour l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, à l'article 4 du présent projet de loi. Votre commission ayant accepté cette modification, elle vous invite à maintenir la suppression de ce paragraphe.

*Le paragraphe I ter*, relatif aux conditions dans lesquelles intervient la déclaration d'utilité publique d'une opération incompatible avec les dispositions d'un P.O.S. rendu public ou approuvé, a fait l'objet d'une clarification par l'Assemblée nationale.

Cette nouvelle rédaction précise que cette procédure relève de la compétence de l'Etat, après examen conjoint des collectivités locales et organismes intervenant dans la procédure d'élaboration du P.O.S., afin d'éviter le risque de confusion qui pouvait résulter, du fait des lois de décentralisation, des nouvelles compétences des communes en matière de P.O.S.

Votre commission vous propose d'accepter la rédaction issue de l'Assemblée nationale.

*Après le paragraphe I ter*, votre commission vous propose un amendement afin d'insérer un paragraphe additionnel destiné à proroger d'une année le délai de deux ans accordé aux communes, par la loi du 7 janvier 1983, pour substituer aux zones d'environnement protégé, des plans d'occupation des sols opposables aux tiers.

En raison des difficultés pratiques résultant de la brièveté du délai précédemment accordé, votre commission souhaite permettre aux communes qui ont déjà entrepris une démarche de planification, par l'élaboration d'une zone d'environnement protégé, de disposer d'une année supplémentaire pour procéder à la transformation prévue par la loi.

*Après le paragraphe XVIII*, le Sénat avait retenu un paragraphe additionnel XVIII bis (nouveau), accordant aux chambres des métiers la délégation du droit de préemption urbain ou leur permettant d'être titulaires ou délégataires du droit de préemption institué dans les zones d'aménagement différé, afin de mener à bien la réalisation d'équipements commerciaux et artisanaux.

L'Assemblée nationale ayant supprimé cette disposition, votre commission vous propose de reprendre le texte de première lecture du Sénat. En effet, les chambres de commerce et d'industrie disposant déjà de ce droit, il lui semble justifié d'en étendre le bénéfice aux chambres de métiers, qui sont de régime et d'organisation très comparables, et de modifier dans ce sens l'article L. 323-1 du code de l'urbanisme et le deuxième alinéa de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973, portant orientation du commerce et de l'artisanat.

*Après le paragraphe XX*, l'Assemblée nationale a inséré un paragraphe additionnel XX bis (nouveau), contenant diverses mesures d'harmonisation de l'article L. 332-1 du code de l'urbanisme avec les dispositions de l'article L. 123-1 modifié par la loi du 7 janvier 1983, insertion à laquelle votre commission est favorable.

*Après le paragraphe XXIII*, le Sénat avait ajouté un paragraphe additionnel XXIII bis afin de mettre à jour la rédaction de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, en fonction des lois de décentralisation.

En effet, cet article précisant que l'obligation d'obtention d'une autorisation de construire s'impose à toutes les personnes privées et publiques, il semblait logique d'y inclure expressément les personnes concessionnaires de services publics des *régions*, au même titre que celles bénéficiant de concessions de l'Etat, des départements et des communes, les régions étant appelées à se transformer d'établissements publics régionaux en collectivités territoriales, dès l'élection au suffrage universel de leurs représentants.

L'Assemblée nationale a suivi cette voie en opérant la même modification à l'article L.430-2 relatif au permis de démolir.

Votre commission s'en remet, pour ce paragraphe, à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale.

Enfin, le Sénat avait ajouté à la fin de l'article 24 un *paragraphe XXX* nouveau, proposant une nouvelle rédaction du b) de l'article L. 421-2-2 du code de l'urbanisme. Cette nouvelle disposition créait un cas supplémentaire où la délivrance, par le maire, du permis de construire était soumise à l'avis conforme du représentant de l'Etat dans le département : celui des constructions susceptibles d'abriter, à titre permanent ou temporaire, cent personnes ou plus. En effet, son accord préalable était de nature à permettre le respect, dans ces constructions, des sujétions imposées par la défense nationale, notamment en matière de normes anti-souffle et anti-retombées, la vérification du respect de ces normes relevant de la compétence du Commissaire de la République.

Par cette disposition, notre Haute Assemblée avait souhaité attirer l'attention sur les difficultés pouvant résulter de la non application de ces normes dans les constructions appelées à abriter un grand nombre de personnes.

L'Assemblée nationale ayant repoussé ce texte, votre commission vous suggère une nouvelle rédaction de ce paragraphe, destiné à apporter une solution de compromis entre les exigences de la défense nationale et le respect des principes de la décentralisation.

En conséquence, elle vous propose un amendement prévoyant que l'octroi du permis de construire sera subordonné à un simple avis du représentant de l'Etat, dans le cas où la construction projetée est *destinée* à abriter, de façon temporaire ou permanente, cent personnes ou plus, afin que cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments conçus pour accueillir un public nombreux.

Compte tenu des modifications qu'elle vous a proposées, votre commission vous invite à adopter l'article 24.

#### Article 24 bis

##### **Permis de démolir des immeubles supportant des plaques commémoratives**

L'Assemblée nationale a inséré, après l'article 24, un article additionnel créant un article L. 430-4-1 (nouveau) du code de l'urbanisme, relatif à la conservation des plaques commémoratives, lorsqu'à l'immeuble qui les supporte est accordé un permis de démolir.

Cette disposition complète le code de l'urbanisme en obligeant le maître d'ouvrage de toute opération de rénovation, de ravalement ou de démolition d'un immeuble supportant une telle plaque, de la préserver et, le cas échéant, de la réinstaller.

Il est, en outre, proposé d'assortir le respect de ce dispositif d'une amende de 2 000 à 10 000 francs et d'autoriser les associations représentatives de la résistance ou de la déportation à exercer les droits reconnus à la partie civile.

Votre commission très favorable à ce dispositif permettant d'éviter la disparition de ces plaques, qui sont un élément de la mémoire collective de notre pays, vous propose d'adopter cet article sans modification.

## Article 25

### **Dispositions de coordination relatives au code des communes**

Les neuf paragraphes de cet article ont pour but de mettre en conformité les dispositions du code des communes avec celles du projet de loi.

Après le paragraphe II bis, l'Assemblée nationale a procédé à l'insertion de deux paragraphes additionnels destinés à harmoniser la rédaction de deux articles relatifs aux communautés urbaines, avec les dispositions nouvelles du projet de loi.

*Le paragraphe II ter (nouveau)* coordonne l'étendue des compétences des communautés urbaines, définies à l'article L. 165-7, avec les dispositions de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme, qui leur confèrent la prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et la détermination de secteurs d'aménagement.

*Le paragraphe II quater (nouveau)* ajoute aux recettes du budget de la communauté urbaine, énumérées à l'article L. 253-2, le produit des participations aux dépenses d'équipements publics mises à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire, en vertu des dispositions du même article L. 332-9 du Code de l'urbanisme.

Votre commission est favorable à l'insertion de ces deux paragraphes additionnels.

*Au paragraphe IV*, votre commission vous propose un amendement de coordination, pour retranscrire dans l'article L. 311-5 du code des communes, la rédaction arrêtée, pour l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, à l'article 10 du projet de loi.

Sous réserve de cet amendement de coordination, votre commission vous propose d'adopter l'article 25

## Article 26

### **Compétences des organismes d'habitations à loyer modéré**

Cet article, qui a pour but d'organiser l'extension des compétences des organismes d'habitations à loyer modéré et l'égalisation du traitement applicable à chacun d'entre eux, a fait l'objet de nombreuses modifications au cours des débats parlementaires.

*Le paragraphe I*, relatif aux compétences accordées aux offices publics d'aménagement et de construction, constitue le point central de ce texte, ses dispositions servant de critère de référence pour déterminer l'étendue des interventions des autres organismes d'H.L.M.

La rédaction issue de la seconde lecture de l'Assemblée nationale reprend, et enrichit, le texte précédemment retenu par le Sénat dans les paragraphes I et II.

Ainsi, notre Haute Assemblée avait prévu, dans ce premier paragraphe, d'ajouter aux compétences actuelles des O.P.A.C., la réalisation de toutes les interventions foncières ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, leur accordant du même coup, une mission principale en matière d'aménagement urbain.

Dans un second temps, le Sénat avait défini, au paragraphe II, l'étendue des compétences reconnues, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, à ces mêmes O.P.A.C., dans les domaines de la construction et de l'entretien de bâtiments liés à l'habitat et de la réalisation d'hébergements de loisirs à vocation sociale.

L'Assemblée nationale a procédé à la réécriture de l'ensemble de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux O.P.A.C., reprenant dans le seul paragraphe I les dispositions figurant aux paragraphes I et II du texte adopté par le Sénat en première lecture.

Elle a, en outre, inséré au titre des compétences principales des O.P.A.C., diverses dispositions figurant déjà dans différents textes législatifs et réglementaires.

Ainsi, après le troisième alinéa de l'article L. 421-1 -alinéa reprenant les compétences reconnues, par le Sénat, aux O.P.A.C. en matière d'aménagement urbain- les quatre dispositions suivantes ont été incluses dans la nouvelle rédaction de cet article L. 421-1 :

1°) Le quatrième alinéa précise que les O.P.A.C. ont également pour objet :

— la réalisation des opérations ouvrant droit au bénéfice des dispositions de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'aide personnalisée au logement, cet ajout

ayant pour but la prise en compte, dans la partie législative de ce code, des dispositions de la loi de 1977 ;

— la réalisation des opérations répondant aux conditions générales d'intervention des organismes d'H.L.M., prévues à l'article L. 411-1, cette disposition figurant déjà dans la rédaction de l'article L. 421-1 ;

— la gestion des immeubles faisant l'objet de ces deux catégories d'opérations, cette compétence ayant déjà été reconnue, au second alinéa de l'article R. 421-4 du code de l'habitation et de la construction, par le décret n° 79-197 du 7 mars 1979.

2°) Le cinquième alinéa a pour double objectif l'harmonisation de la rédaction de l'article L. 421-1 avec les dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 et l'incorporation dans la partie législative du code, des compétences d'ores et déjà reconnues dans sa partie réglementaire. Ainsi, les O.P.A.C. peuvent également :

— gérer les logements appartenant, d'une part, à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi Quilliot- soit les organismes d'H.L.M. et les collectivités locales pour le premier secteur, les sociétés d'économie mixte, les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics autres que financiers et les bailleurs personnes morales à vocation sociale pour le second secteur - ; d'autre part, à des organismes sans but lucratif. Cette nouvelle disposition permet la mise à jour du troisième alinéa de l'article R. 421-4, en fonction de l'entrée en vigueur de la loi du 22 juin 1982, dite loi Quilliot ;

— gérer les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété. Cette disposition figurait déjà à l'article R. 421-53 du code de la construction et de l'habitation, mais ne s'appliquait qu'aux simples offices publics d'H.L.M.

Cependant, l'extension de cette mission aux O.P.A.C. semble répondre à la logique puisque l'institution juridique de l'O.P.A.C. avait pour but la création de « super-offices », dotés de compétences étendues.

3°) Le sixième alinéa propose une meilleure rédaction d'une disposition figurant déjà à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il autorise les O.P.A.C., agissant en qualité de prestataires de services, à réaliser des opérations portant sur tout immeuble à usage



principal d'habitation, cette dernière condition étant remplie lorsque la moitié de la surface est destinée au logement.

Cette nouvelle rédaction se substitue à celle, plus obscure, actuellement en vigueur, qui renvoyait aux « constructions répondant ou non aux normes des habitations à loyer modéré ».

4°) Enfin, le septième alinéa prévoit l'intervention d'un décret en conseil d'Etat, chargé de préciser les attributions des O.P.A.C. et les modalités de leur fonctionnement.

Votre commission se montre satisfaite de cette nouvelle présentation qui, sans modifier le fond de ces différentes dispositions, en améliore la forme et permettra l'allègement des textes réglementaires, repris désormais dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation.

*Le paragraphe II* ayant été repris dans les dispositions du paragraphe I par l'Assemblée nationale, votre commission maintient sa suppression, par coordination avec sa position précédente.

*Le paragraphe III*, consacré aux compétences des offices publics d'H.L.M., a également été modifié, en raison de la nouvelle rédaction retenue pour le paragraphe I.

Ces organismes sont désormais habilités par la loi à exercer les compétences reconnues aux O.P.A.C. par les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1, ces compétences leur étant déjà accordées par les articles R. 421-51 et R. 421-53 du code de la construction et de l'habitation.

En outre, et sur délibération des collectivités locales ou de l'EPCI de rattachement, les offices publics d'HLM pourront également exercer les autres compétences accordées aux O.P.A.C.

Cette disposition nouvelle est cependant moins novatrice qu'il n'y paraît. En effet, depuis le décret n° 83-221 du 22 mars 1983, figurant à l'article R. 421-73 du code de la construction et de l'habitation, les communes pouvaient demander au représentant de l'Etat d'opérer l'extension des compétences des offices publics d'H.L.M., les lois de décentralisation ayant conduit à considérer que le commissaire de la République avait compétence liée en la matière. Le texte issu de l'Assemblée nationale a donc pour seul effet d'alléger la procédure, en évitant le recours au représentant de l'Etat.

Néanmoins, les offices publics d'H.L.M. pourront, sur le fondement de ce texte, réaliser « en qualité de prestataires de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation ». Or, cette disposition rendra possible une opération relative à la réalisation de logements non sociaux, l'article R. 421-73 (3°) n'autorisant jusqu'à présent ce domaine d'action qu'en tant qu'accessoire à une opération principale de construction d'habitations à loyer modéré.

Considérant que cette dernière compétence comporte des limites, puisqu'elle ne peut être exécutée qu'en qualité de prestataires de services, votre commission n'est pas hostile à cette extension.

Les autres paragraphes n'ayant pas été modifiés, votre commission vous propose d'adopter l'article 26 dans la rédaction issue des travaux de l'Assemblée nationale.

#### Article 27

##### **Définition et modalités de contrôle des règles d'attribution des locaux construits par les organismes d'habitation à loyer modéré**

Il convient de rappeler que l'article 27 définit les normes d'attribution des locaux construits par les organismes d'HLM et le contrôle de leur application, en insérant deux articles nouveaux au sein du chapitre premier du titre IV du livre IV de la première partie (législative) du Code de la construction et de l'habitation. Ce chapitre, intitulé « Conditions d'attribution des logements. Plafond de ressources. Indemnités d'occupation » jusqu'à présent vide de toute disposition, comprend désormais les articles L. 441-1 et 441-2, qui ont fait l'objet de nombreuses modifications au cours des débats parlementaires.

La répartition actuelle des différentes dispositions de l'article 27 entre les deux articles du code résulte des travaux du Sénat en première lecture, notre Haute Assemblée ayant procédé au regroupement des conditions générales d'attribution des logements sociaux au sein de l'article L. 441-1.

##### **Article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation**

###### **Conditions d'attribution fixées par décret en Conseil d'Etat**

L'article L. 441-1 renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser les conditions dans lesquelles les organismes d'H.L.M. procèdent à l'attribution des logements sociaux, ainsi qu'à la réservation de certains d'entre eux, accordée en contrepartie d'une aide financière à la construction.

### **1. — *Les conditions d'attribution des logements sociaux***

Le texte issu de l'Assemblée nationale reprend certaines des modifications apportées par le Sénat.

Ainsi, la rédaction actuelle précise que les logements visés par ces dispositions sont également ceux ouvrant droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

En outre, l'Assemblée nationale a confirmé la suppression, opérée par le Sénat, du critère de l'équilibre social des quartiers et communes, parmi ceux devant guider l'attribution des logements sociaux, reconnaissant que cet élément était d'une traduction difficile dans le décret en Conseil d'Etat prévu par cet article.

Elle a enfin retenu la rédaction du Sénat, qui précisait, dès l'article L. 441-1, que ce décret devait également fixer les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements sociaux au profit de personnes mal logées ou défavorisées.

En revanche, l'Assemblée nationale a repris et amélioré son texte de première lecture, relatif à la consultation du maire lors de l'attribution des logements concernés, en précisant que celle-ci porte sur chacune des attributions, et non sur la « politique générale d'attribution » suivie en la matière.

Votre commission n'est pas opposée à cette disposition et retient, sur ce point, la rédaction de l'Assemblée nationale.

### **2. — *Les modalités de réservation***

Cette seconde partie de l'article L. 441-1 a été largement modifiée et enrichie lors de la seconde lecture du texte à l'Assemblée nationale.

Ainsi, il est désormais mentionné que les conventions de réservation de logements qui dépasseraient les limites enjointes par le décret en Conseil d'Etat prévu par cet article, seraient nulles de plein droit. Cette précision permettra d'éviter le recours à un tribunal en cas de contestation de la convention et les difficultés pratiques qui résulteraient de l'application des sanctions civiles au profit des personnes évincées.

Pour ces motifs, votre commission accepte cette disposition.

En outre, le décret déterminant également les limites et conditions de réservation des logements au profit des personnes prioritaires, l'Assemblée nationale a précisé que cette réservation relevait de la compétence du représentant de l'Etat dans le département.

Votre commission considère qu'il est injustifié d'accorder, dans la loi, cette responsabilité au commissaire de la République et vous propose donc un amendement tendant à sa suppression.

Enfin, l'Assemblée nationale ayant prévu l'information du maire de la commune du lieu d'implantation sur toutes les attributions définitives de logements sociaux, en sus de sa consultation sur la liste des candidats à l'attribution, votre commission se rallie à cette disposition.

#### Article L. 441-2 du Code de la construction et de l'habitation

##### **Etablissement du règlement départemental**

L'article L. 441-2 a pour double objectif l'établissement d'un règlement départemental adaptant les conditions générales d'attributions des logements sociaux aux nécessités locales, d'une part, et l'organisation d'une procédure de contrôle du respect des normes d'attribution par les organismes d'H.L.M., d'autre part. Le Sénat a, en première lecture, rejeté le texte proposé, qui prévoyait, au cas d'inobservation de ces règles, la substitution d'office d'un délégué spécial du représentant de l'Etat à l'organisme d'H.L.M..

##### **1. — *Le règlement départemental***

Le texte issu de l'Assemblée nationale prend en compte la répartition des dispositions opérée entre les deux articles du code de la construction et de l'habitation. Les conditions générales de priorité étant désormais exposées par le décret en Conseil d'Etat, prévu à l'article L. 441-1, le règlement départemental a pour objet la définition des priorités locales et l'adaptation des critères généraux aux contraintes de la population départementale, pour l'attribution des logements et les conditions de leur réservation aux plus démunis.

En outre, le règlement départemental lui-même prévoit les modalités d'information du représentant de l'Etat par les organismes

d'H.L.M. — organisées bi-annuellement par le projet de loi — afin que chaque département choisisse la formule qui convienne le mieux à sa situation propre.

## 2. — *La procédure de substitution*

Sur ce second point, l'Assemblée nationale a repris son texte de première lecture, avec une adjonction précisant que le constat de l'inobservation des règles d'attribution par les organismes d'H.L.M. est consécutif, non plus seulement à « l'épuisement des voies de conciliation », mais à l'engagement d'une procédure de mise en demeure.

En dépit de cet assouplissement, votre commission est hostile à cette substitution qu'elle juge dangereuse pour l'équilibre financier - parfois précaire- des organismes d'H.L.M.. On peut en effet craindre l'éventuelle affectation de logements, par le délégué spécial, à des personnes dont l'insolvabilité notoire, privera les organismes d'H.L.M. de toute contrepartie financière.

En conséquence, votre commission vous propose de supprimer les dispositions de l'article L. 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sous réserve des amendements qu'elle vous a proposés, votre commission vous invite à adopter l'article 27.

## Article 33

### **Exonération de l'impôt sur les sociétés des établissements publics et sociétés d'économie mixte concessionnaires d'opérations d'aménagement**

L'article 33, ajouté par le Sénat, proposait une nouvelle rédaction du 6° bis de l'article 207 du code général des impôts, relatif aux exonérations de l'impôt sur les sociétés, afin d'harmoniser ce texte avec la nouvelle définition des établissements publics et sociétés concessionnaires d'opérations d'aménagement énoncée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, figurant à l'article premier du projet de loi.

L'Assemblée nationale ayant restreint la portée du texte du Sénat, en énumérant limitativement les opérations non soumises au

paiement de l'impôt sur les sociétés, votre commission vous propose un amendement visant à rétablir le texte précédemment adopté par notre Haute Assemblée.

Sous réserve de cet amendement, votre commission vous invite à adopter l'article 33.

#### Article 34

**Coordination de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979  
relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes  
avec la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983  
relative à la répartition des compétences entre les communes,  
les départements, les régions et l'Etat**

Cet article, ajouté par le Sénat, modifie au premier paragraphe de l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979, la liste des zones, situées à l'intérieur des agglomérations, où la publicité est interdite. Le paragraphe I de cet article prévoyait déjà cette interdiction dans les zones de protection situées autour des sites et des monuments classés, dans les secteurs sauvegardés et dans les parcs naturels régionaux. Désormais, cette même interdiction sera applicable aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain définies par l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983.

L'Assemblée nationale a retenu cette nouvelle disposition et lui a adjoint un second paragraphe destiné à lever une difficulté d'application de la loi de 1979, résultant d'une décision du Conseil d'Etat.

En effet, la loi de 1979 a renvoyé à un décret le soin de soumettre la publicité à des prescriptions réglementaires applicables dans les lieux et emplacements où elle n'est pas interdite. A ce titre, l'article 3 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 a prévu l'interdiction de la publicité placée à l'extérieur des baies, les effets de la loi ne concernant pas l'intérieur des locaux.

Or, par l'arrêt « Société EURYBIA » du 16 novembre 1984, le Conseil d'Etat a annulé cet article au motif que cette interdiction absolue apportait à la liberté de la publicité des limitations excédant celles qui étaient nécessaires pour assurer la protection du cadre de vie.

C'est pourquoi le texte adopté en seconde lecture par l'Assemblée nationale affirme l'interdiction de principe de toute publicité sur les baies, mais prévoit certaines exceptions, notamment dans les zones faisant l'objet de réglementations spéciales.

Votre commission n'est pas hostile à cette disposition et vous propose d'adopter l'article 34 ainsi rédigé

### Article 35

#### **Régime de la zone de servitude bordant l'ancienne enceinte fortifiée de Paris**

Cet article, ajouté par le Sénat en première lecture, avait pour but d'abroger les dispositions dérogatoires des lois de 1919, 1930 et 1953, relatives à la constructibilité des zones bordant l'ancienne enceinte fortifiée de Paris.

Notre Haute Assemblée avait en effet estimé que le droit commun de l'urbanisme pouvait s'appliquer aujourd'hui à ces zones.

Consciente du risque que cette disposition pouvait contenir, en conduisant à une urbanisation excessive, elle avait prévu l'établissement et la mise à jour annuelle d'un état de l'occupation des terrains concernés, distinguant leurs principales destinations, annexé au P.O.S. et mis à la disposition du public dans les mêmes conditions que ce dernier.

L'Assemblée nationale ayant supprimé cette disposition, votre commission, soucieuse d'organiser la construction de ces zones, vous propose un amendement, qui reprend le texte adopté en première lecture par le Sénat.

\*  
\*   \*  
\*

**Sous réserve des amendements qu'elle vous a présentés, la Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter le projet de loi (n° 161) relatif à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.**

## TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>Projet de loi relatif à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.</p>	<p>Projet de loi relatif à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.</p>	<p>Projet de loi relatif à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.</p>	<p>Projet de loi relatif à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.</p>
TITRE PREMIER	TITRE PREMIER	TITRE PREMIER	TITRE PREMIER
PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT	PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT	PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT	PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT
Article premier.	Article premier.	Article premier.	Article premier.
<p>En tête du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme sont insérés quatre articles ainsi rédigés :</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>« Art. L. 300-1. — L'aménagement, au sens du présent code, a pour objet d'harmoniser, dans l'intérêt général, la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, le maintien et l'accueil des activités économiques, industrielles et commerciales, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité, la valorisation du patrimoine bâti ainsi que la sauvegarde des espaces naturels.</p>	<p>« Art. L. 300-1. — L'aménagement, au sens du présent code, a pour objet l'harmonisation par les collectivités publiques des diverses actions ou opérations d'aménagement menées dans tout ou partie d'une ville, d'un bourg ou d'un village dans le but de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser l'accueil, l'extension ou le maintien des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs ou du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité et les nuisances, de valoriser ou de sauvegarder le patrimoine et les espaces naturels.</p>	<p>« Art. L. 300-1. — Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de valoriser le patrimoine bâti ou non bâti ainsi que de sauvegarder les espaces naturels.</p>	<p>« Art. L. 300-1. — Les actions...</p>
<p>« En particulier, la ville et le quartier doivent être organisés pour l'utilité commune de leurs habitants et de leurs activités. Dans le respect des règles d'urbanisme, les collectivités conduisent à cette fin des actions ou des opérations d'aménagement portant sur tout ou partie d'un quartier.</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>	<p>« L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou de leurs établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.</p>	<p>...de lutter contre l'insalubrité, de prévenir les pollutions, de valoriser...</p>
<p>« Art. L. 300-2. — Préalablement à toute modification ou révision du plan d'occupation des sols qui ouvre à</p>	<p>« Art. L. 300-2. — I (nouveau). — Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités</p>	<p>« Art. L. 300-2. — I. — Le conseil municipal...</p>	<p>...naturels.</p>
			<p>Alinéa sans modification.</p>
			<p>« Art. L. 300-2. — I. — Le conseil municipal...</p>



**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future, à toute création d'une zone d'aménagement concerté, à toute opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 et qui n'est pas située dans un secteur ayant fait l'objet de la concertation prévue ci-dessus et qui correspond à des caractéristiques définies par décret en Conseil d'Etat, réalisée par la commune ou pour son compte, le conseil municipal délibère sur les objectifs d'aménagement poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et les autres personnes concernées.

« A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal. Le dossier définitif du projet est tenu à la disposition du public.

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

d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et les autres personnes *physiques ou morales* concernées, *dont les représentants de la profession agricole ainsi que les organismes et associations*, avant :

« a) toute modification du plan d'occupation des sols qui ouvre à l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future ;

« b) toute création, à son *initiative*, d'une zone d'aménagement concerté ;

« c) toute opération d'aménagement *réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement non soumises aux obligations du présent alinéa.*

« A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal *qui en délibère.*

« *Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.*

« Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

...les habitants, *les associations locales* et les autres personnes concernées, avant :

« a) toute modification *ou révision* du plan d'occupation des sols...

...future ;

« b) non modifié.

« c) toute opération...

...des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Alinéa sans modification.

*Alinéa supprimé.*

Alinéa sans modification.

**Propositions  
de la Commission**

...concernées, *dont les représentants de la profession agricole*, avant :

« a) non modifié.

« b) non modifié.

« c) non modifié.

Alinéa sans modification.

« *Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.*

Alinéa sans modification.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

« Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, auquel elle a délégué compétence pour conduire l'une des opérations mentionnées ci-dessus ou qui est compétent en cette matière de par la loi, cet établissement est tenu aux mêmes obligations qu'il exerce dans des conditions fixées en accord avec la commune.

« Lorsqu'une zone d'aménagement concerté est créée à l'initiative d'une personne publique autre que la commune, cette personne est tenue aux mêmes obligations que la commune. Elle organise la concertation dans des conditions fixées en accord avec la commune.

« Art. L. 300-3. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas et les conditions dans lesquels les demandes de permis de construire ou de démolir, d'autorisation de lotir, d'installations et travaux divers, de stationnement de caravanes ou d'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs sont portées à la connaissance du public.

« Art. L. 300-4. — L'Etat, les collectivités locales ou leurs établissements publics peuvent confier l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent livre à toute personne publique ou privée y ayant vocation.

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

« II (*nouveau*). — Lorsque la commune...

...la commune.

« III (*nouveau*). — Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées en accord avec la commune.

« Art. L. 300-3. — Un décret...

...de lotir, de création d'une association foncière urbaine, d'installations et travaux divers, de clôtures, de coupes et d'abattages d'arbres ou d'aménager un terrain pour l'accueil de tentes, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs sont portées à la connaissance du public. Les dossiers d'autorisation ne sont pas communiqués au public tant qu'il n'est pas statué sur ces demandes.

« Art. L. 300-4. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

II. — Non modifié.

III. — Non modifié.

« Art. L. 300-3. — Un décret...

...de lotir, d'installations et travaux divers ou d'aménagement de terrains pour l'accueil de tentes, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs sont portées à la connaissance du public.

« Art. L. 300-4. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

II. — Non modifié.

III. — Non modifié.

Art. L. 300-3. — Un décret...

... de lotir, d'installations et travaux divers, de clôture, de coupe et d'abattage d'arbres ou d'aménagement...

...public

« Art. L. 300-4. — Non modifié.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>« Lorsque la convention est passée avec un établissement public, une société d'économie mixte locale définie par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983, ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs des personnes publiques suivantes : Etat, régions, départements, communes ou leurs groupements, elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation ».</p>	<p>Art. 2.</p> <p><i>I A (nouveau). — Après la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, sont ajoutées les dispositions suivantes :</i></p> <p><i>« Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation ».</i></p> <p>I. — L'article L. 111-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p><i>« Art. L. 111-10. — Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compé-</i></p>	<p>Art. 2.</p> <p>I A. — Non modifié.</p> <p>I. — Alinéa sans modification.</p> <p><i>« Art. L. 111-10. — Alinéa sans modification.</i></p>	<p>Art. 2.</p> <p>Conforme.</p>
<p>I. — La dernière phrase de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme est supprimée.</p>			

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la Commission**

*tente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

« Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

*« La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».*

II. — *Supprimé.*

II. — Il est ajouté au même article L. 111-10 un deuxième et un troisième alinéa ainsi rédigés :

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou

« L'autorité compétente...

...conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre...  
...municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté...

...concernés.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

II. — Suppression maintenue.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la Commission**

de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

«Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation».

III. — Dans l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, les mots : «la collectivité ou le service public bénéficiaire des travaux publics ou de la déclaration d'utilité publique» sont remplacés par les mots : «la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet».

IV. — Le même article L. 111-11 est complété par la phrase suivante :

«Toutefois, la date de référence prévue par l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération».

III. — Non modifié.

IV. — Non modifié.

III. — Non modifié.

IV. — Non modifié.

Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture

TITRE II  
RÉFORME  
DES INSTRUMENTS  
FONCIERS

Art. 3.

Texte adopté  
par le Sénat  
en première lecture

TITRE II  
RÉFORME  
DES INSTRUMENTS  
FONCIERS

Art. 3.

Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture

TITRE II  
RÉFORME  
DES INSTRUMENTS  
FONCIERS

Art. 3.

I A. — 1° L'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par l'alinéa suivant :

« Les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques éteints par application des dispositions mentionnées ci-dessus sont périmées à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la publication de l'ordonnance d'expropriation devenue irrévocable, de l'acte de cession amiable passé après déclaration d'utilité publique ou de l'ordonnance de donné acte d'une vente antérieure à la déclaration d'utilité publique. Cette péremption ne pourra être constatée à la publicité foncière que sur justification, par tout intéressé, du caractère irrévocable ou définitif des procédures susvisées emportant extinction des droits réels ou personnels existants sur les immeubles expropriés ».

2° L'article L. 12-3 du même code est complété par l'alinéa suivant :

« Le renouvellement de droit commun des inscriptions de privilèges ou d'hypothèques est obligatoire jusqu'à la date de péremption prévue au troisième alinéa de l'article L. 12-2 ».

I A (nouveau). — L'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété in fine par l'alinéa suivant :

« Par voie de conséquence, les inscriptions figurant au fichier des hypothèques font l'objet d'une péremption de plein droit dans un délai de six mois à compter de la date de transcription de l'ordon-

Propositions  
de la Commission

TITRE II  
RÉFORME  
DES INSTRUMENTS  
FONCIERS

Art. 3.

1A. — 1° Alinéa sans modification

Alinéa sans modification.

« Les dispositions du présent article sont applicables aux acquisitions réalisées dans les conditions prévues aux articles L. 123-9 et L. 213-5 du code de l'urbanisme.

2° Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la Commission**

I. — L'alinéa premier du I de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par la phrase suivante :

« Il est tenu compte des servitudes et des restrictions administratives affectant de façon permanente l'utilisation ou l'exploitation des biens à la même date, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive ».

II. — Le 1° du II du même article L. 13-15 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 1° La qualification de terrain à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

« a) effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ;

*nance d'expropriation par laquelle s'est opéré le transfert de propriété ».*

I. — Non modifié.

II. — Alinéa sans modification.

« 1° La qualification...

...leur utilisation, effectivement desservis...

...aménagement d'ensemble, en vue de l'urbaniser, la dimension...  
...zone ;

I. — Non modifié.

II. — Alinéa sans modification.

« 1° Reprise du texte voté en première à l'Assemblée nationale.

« a) (nouveau) reprise du texte voté en première lecture par l'Assemblée nationale.

I. — Non modifié.

II. — Alinéa sans modification.

« 1° Reprise du texte voté en première lecture au Sénat.

<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>« b) situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.</p>	<p>« b) alinéa supprimé.</p>	<p>« b) (nouveau) reprise du texte voté en première lecture par l'Assemblée nationale.</p>	
<p>« Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions, sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au I du présent article ».</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>« Les terrains...</p>	
<p>III. — Le troisième alinéa de l'article L. 13-16 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est modifié comme suit :</p>	<p>III. — Non modifié.</p>	<p>...au <i>paragraphe I</i> du présent article ».</p> <p>III. — Non modifié.</p>	<p>III. — Non modifié.</p>
<p>« Il doit également, sous la même réserve, tenir compte, dans l'évaluation des indemnités allouées aux propriétaires, commerçants, industriels et artisans, de la valeur résultant des évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales ou des déclarations faites par les contribuables avant l'ouverture de l'enquête ».</p>			
<p>IV. — Le premier alinéa de l'article L. 13-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est rédigé comme suit :</p>	<p>IV. — Non modifié.</p>	<p>IV. — Non modifié.</p>	<p>IV. — Non modifié.</p>
<p>« Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par le service des domaines ou celle</p>			



**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

résultant de l'avis émis par la commission des opérations immobilières, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative rendue définitive en vertu des lois fiscales ou à une déclaration d'un montant inférieur à ladite estimation».

Art. 4.

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

Art. 4.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

Art. 4.

1. — *L'article L. 123-9 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :*

*« Art. L. 123-9. — Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L. 123-5 et L. 123-7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.*

*« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de*

**Propositions  
de la Commission**

Art. 4.

Conforme.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la Commission**

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

*I A (nouveau). — Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :*

*« La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective, à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité ».*

*« La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.*

*« A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expro-*

I. — La dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme

I. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

est remplacée par les dispositions suivantes :

« Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé ».

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

*I bis (nouveau). — Après le troisième alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :*

*« Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus ».*

*IV (nouveau). — Le quatrième alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :*

*« Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation par le propriétaire, au-delà de ces trois mots, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus ».*

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

*priation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé.*

*« Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.*

*« Si, trois mois après l'expropriation du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au quatrième alinéa ci-dessus.*

*« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

**Propositions  
de la Commission**

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

II. — Le même article L. 123-9 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition».

III. — Le II de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un 4° ainsi rédigé :

«4° Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens du 8° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé; la date de référence prévue ci-dessus est alors celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification et ou la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé».

**Art. 5.**

Il est inséré, avant le chapitre premier du titre premier du livre II de la première partie (législative) du code de l'urbanisme, un article L. 210-1 ainsi rédigé :

«Art. L. 210-1. — Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation des objectifs définis par l'article L. 300-1, à l'exception de la sauvegarde des espaces naturels.

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

II. — Non modifié.

III. — Alinéa sans modification.

«4° Lorsqu'il s'agit...

...modification ou de la révision...

...réservé».

**Art. 5.**

Alinéa sans modification.

«Art. L. 210-1. — Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations définies à l'article L. 300-1, à l'exception de celles visant à sauvegarder les espaces naturels.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

«Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition».

II. — *Le paragraphe II* de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un 4° ainsi rédigé :

«4° Lorsqu'il s'agit de l'expropriation d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens du 8° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le terrain est considéré, pour son évaluation, comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé; la date de référence prévue ci-dessus est alors celle de la publication du plan d'occupation des sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé».

**Art. 5.**

Alinéa sans modification.

«Art. L. 210-1. — Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder les espaces naturels.

**Propositions  
de la Commission**

**Art. 5.**

Alinéa sans modification.

«Art. L. 210-1. les droits...

...en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations...

...naturels.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

«Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé».

**Art. 6.**

Le chapitre premier du titre premier du livre II de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est ainsi modifié:

I. — L'intitulé du chapitre est ainsi rédigé: «*Droit de préemption urbain*».

II. — Les articles L. 211-1 à L. 211-3 sont remplacés par les dispositions suivantes:

«*Art. L. 211-1.* — Un droit de préemption urbain, soumis aux dispositions du présent chapitre, est institué sur l'étendue des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, délimitées par les plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés.

«Ce droit de préemption est ouvert de plein droit à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

«*Art. L. 211-2.* — Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coo-

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

«Toute décision de préemption doit mentionner *le but dans lequel ce droit est exercé*».

**Art. 6.**

Alinéa sans modification.

I. — Non modifié.

II. — Les articles L. 211-1 à L. 211-3 sont *ainsi rédigés*:

«*Art. L. 211-1.* — *Dans les communes de plus de dix mille habitants*, un droit de préemption urbain est ouvert de plein droit à la commune sur l'étendue des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures *qui sont* délimitées par les plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés. *Toutefois*, le conseil municipal peut décider de supprimer *ce droit* sur tout ou partie des zones considérées.

«*Dans les communes autres que celles visées à l'alinéa précédent*, le conseil municipal peut décider d'ouvrir *ce même droit* sur tout ou partie de ces zones. *Au surplus*, lorsque l'exercice *de ce droit n'est pas automatique*, le conseil municipal est tenu de demander l'avis des organisations agricoles représentatives.

«*Art. L. 211-2.* — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

«Toute décision de préemption doit mentionner *l'objet pour lequel ce droit est exercé*».

**Art. 6.**

Alinéa sans modification.

I. — Non modifié.

II. — Alinéa sans modification.

«*Art. L. 211-1.* — *Reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.*

«*Art. L. 211-2.* — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

Alinéa sans modification.

**Art. 6.**

Alinéa sans modification.

I. — Non modifié.

II. — Alinéa sans modification.

«*Art. L. 211.* — *Pour cet alinéa reprise du texte voté en première lecture au Sénat.*

«*Dans les communes autres que celles visées à l'alinéa précédent*, le conseil municipal peut décider, après avis des organisations agricoles représentatives, d'ouvrir *ce même droit* sur tout ou partie de ces zones. »

«*Art. L. 211-2.* — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

pération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

« Toutefois, lorsqu'il existait une zone d'intervention foncière et qu'un établissement public de coopération intercommunale était compétent en application de l'article L. 214-1 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° du pour y exercer le droit de préemption, cet établissement exerce le plein droit le droit de préemption urbain.

« Art. L. 211-3. — A l'intérieur des périmètres d'opération d'intérêt national, ou lorsqu'elle a pris en considération un projet d'opération d'aménagement ou de travaux publics, l'autorité administrative peut demander au conseil municipal de rétablir, le cas échéant, son droit de préemption et de le déléguer à l'une des personnes mentionnées à l'article L. 213-3. En cas de refus ou de silence de la commune pendant deux mois, le droit de préemption peut être, en tant que de besoin, rétabli et le titulaire de ce droit changé par décret en Conseil d'Etat.

« Ce décret en Conseil d'Etat peut, en outre, prévoir que le droit de préemption s'applique aux aliénations et aux cessions mentionnées à l'article L. 211-4 ».

III. — L'article L. 211-4 est abrogé.

IV. — L'article L. 211-5,

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

« Art. L. 211-3. — Non modifié.

III. — Non modifié.

IV. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« Art. L. 211-3 — Non modifié.

III. — Non modifié.

IV. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

Art. L. 211-3. — Non modifié.

III. — Non modifié.

IV. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

qui devient l'article L. 211-4,  
est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase  
de l'alinéa premier, les mots :  
« non plus » sont supprimés.

2° Il est inséré, après le troi-  
sième alinéa *b)*, un alinéa ainsi  
rédigé :

« *c)* à l'aliénation d'un  
immeuble bâti, pendant une  
période de dix ans à compter  
de son achèvement ».

3° Le quatrième alinéa est  
remplacé par les dispositions  
suivantes :

« Toutefois, par délibéra-  
tion motivée, la commune  
peut décider d'appliquer ce  
droit de préemption aux alié-  
nations et cessions mention-  
nées au présent article sur la  
totalité ou certaines parties du  
territoire soumis à ce droit ».

V. — Les articles L. 211-6 à  
L. 211-14 sont remplacés par  
les dispositions suivantes :

« *Art. L. 211-5.* — Tout  
propriétaire d'un bien soumis  
au droit de préemption peut  
proposer au titulaire de ce  
droit l'acquisition de ce bien,  
en indiquant le prix qu'il en  
demande. Le titulaire doit se  
prononcer dans un délai de  
deux mois à compter de ladite  
proposition.

« A défaut d'accord amia-  
ble, le prix est fixé par la juri-  
diction compétente en  
matière d'expropriation selon  
les règles mentionnées à l'arti-  
cle L. 213-4.

« En cas d'acquisition, le  
titulaire du droit de préemp-  
tion devra régler le prix au  
plus tard six mois après sa

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

V. — Alinéa sans modifica-  
tion.

« *Art. L. 211-5.* — Tout  
propriétaire...

...proposition dont copie doit  
être transmise par le maire au  
directeur des services fiscaux.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

V. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

V. Non modifié.

<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>décision d'acquérir le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>		
<p>«En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>		
<p>«En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocedé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>		
<p>«Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.</p>	<p>«Art. L. 211-6. — Non modifié.</p>		
<p>«Art. L. 211-6. — Le droit de préemption urbain est applicable de plein droit dans les secteurs sauvegardés dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé et dans les zones d'aménagement concerté dotées d'un plan d'aménagement de zone approuvé.</p>	<p>«Art. L. 211-7. — Non modifié.</p>		
<p>«Art. L. 211-7. — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre».</p>			



**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la Commission**

.....

.....

..... Conforme.....

Art. 8.

Art. 8.

Art. 8.

Art. 8.

Le chapitre III du titre premier du livre II de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**« CHAPITRE III**

**« CHAPITRE III**

**« CHAPITRE III**

**« CHAPITRE III**

**« Dispositions communes au droit de préemption urbain et aux zones d'aménagement différé.**

**« Dispositions communes au droit de préemption urbain et aux zones d'aménagement différé.**

**« Dispositions communes au droit de préemption urbain et aux zones d'aménagement différé.**

**« Dispositions communes au droit de préemption urbain et aux zones d'aménagement différé.**

« Art. L. 213-1. — Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres, tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

« Art. L. 213-1. — Alinéa sans modification.

« Art. L. 213-1. — Alinéa sans modification.

« Art. L. 213-1. — Alinéa sans modification.

« Sont également soumises à ce droit de préemption les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des co-indivisaires, ainsi que les cessions de millièmes contre remise de locaux à construire.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant

« En cas d'adjudication...

« En cas d'adjudication,...

« En cas d'adjudication...

...préemption *peut avoir lieu* au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire *après avis conforme des services fiscaux ou*

...préemption *a lieu* au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition...

...préemption *peut avoir lieu soit* au prix de la dernière enchère par substitution à l'adjudicataire,

<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.	<i>par la juridiction compétente en matière d'expropriation.</i> Cette disposition...	<i>après avis conforme des services fiscaux, soit au prix fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.</i> Cette disposition...	... donation partage. Alinéa sans modification.
« Ne sont pas soumis au droit de préemption :	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
« a) les immeubles construits par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;	« a) non modifié.	« a) non modifié.	« a) non modifié.
« b) les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants ;	« b) non modifié.	« b) non modifié.	« b) non modifié.
« c) les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;	« c) les parts...	« c) non modifié.	« c) non modifié.
« d) les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en applica-	...16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, qui font l'objet... ...achèvement ; « d) les immeubles...	« d) non modifié.	« d) non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

tion du 2° de l'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi.

« Art. L. 213-2. — Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

« Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

« Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

« L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

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

...du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi.

« Art. L. 213-2. — Toute aliénation...

...Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur des services fiscaux, comporte...

...prix.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 213-2-1 (nouveau). — En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, les dispositions des arti-

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

Art. L. 213-2. — Non modifié.

« Art. L. 213-2-1 — Supprimé.

**Propositions  
de la Commission**

Art. L. 213-2. — Non modifié.

« Art. L. 213-2-1. — Suppression maintenue.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la Commission**

« Art. L. 213-3. — Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

« Dans les articles L. 211-1 et suivants, L. 212-1 et suivants et L. 213-1 et suivants, l'expression « titulaire du droit de préemption » s'entend également, s'il y a lieu, du délégataire en application du présent article. »

« Art. L. 213-4. — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de emploi.

« Le prix est fixé selon les règles des articles L. 13-14 à L. 13-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :

« a) la date de référence prévue à l'article L. 13-15 est,

*les L. 213-1 et L. 213-2 sont applicables lors de la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par le locataire accédant. Le délai de dix ans mentionné au a) et au c) de l'article L. 211-4 s'apprécie alors à la date de la signature du contrat.*

« Art. L. 213-3. — Le titulaire...

...l'article L. 300-4 et bénéficiant d'une concession d'aménagement. Cette délégation...

...délégataire.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 213-4. — Alinéa sans modification.

« Le prix est fixé, payé et, le cas échéant, consigné comme en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :

« a) non modifié;

« Art. L. 213-3. — Non modifié.

« Art. L. 213-4. — Alinéa sans modification.

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

« a) non modifié.

« Art. L. 213-3. — Non modifié.

« Art. L. 213-4. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« a) non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

pour ce qui concerne les zones d'aménagement différé, un an avant la publication de l'acte instituant la zone et, pour ce qui concerne les biens soumis au droit de préemption urbain, la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle sont situés ces biens ;

« b) les améliorations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date mentionnée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;

« c) à défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des biens de même qualification, situés dans des zones comparables.

« Art. L. 213-5. — En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels si le titulaire du droit de préemption est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

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

« b) les améliorations, les transformations ou les changements...

...spéculatif ;

« c) à défaut...

...situés dans la même catégorie de zone.

« Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation est appelée à fixer le prix d'un bien dont l'aliénation est envisagée sous forme de vente avec constitution de rente viagère, elle respecte les conditions de paiement proposées par le vendeur mais peut réviser le montant de cette rente et du capital éventuel.

« Art. L. 213-5. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« b) non modifié.

« c) reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.

« Lorsque...

... capital éventuel.

« Art. L. 213-5. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

« b) non modifié.

« c) reprise du texte voté en première lecture au Sénat.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 213-5. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

«En cas de déclaration d'utilité publique, la cession d'un bien au profit du bénéficiaire de cette déclaration n'est pas soumise au droit de préemption.

« *Art. L. 213-6.* — Lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est, pour ce qui concerne les zones d'aménagement différé, un an avant publication de l'acte instituant la zone et, pour ce qui concerne les biens soumis au droit de préemption urbain, la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle ces biens sont situés.

« *Art. L. 213-7.* — A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix.

«En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation.

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

« *Art. L. 213-6.* — Non modifié.

« *Art. L. 213-7.* — Alinéa sans modification.

« En cas...

...à la mutation. *Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété au profit du titulaire du droit de préemption.*

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« *Art. L. 213-6.* — Non modifié.

« *Art. L. 213-7.* — Alinéa sans modification.

« En cas...

... propriété, à l'issue de ce délai, au profit... ... préemption.

**Propositions  
de la Commission**

« *Art. L. 213-6.* — Non modifié.

« *Art. L. 213-7.* — Non modifié.

<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>«A défaut d'acceptation expresse, dans ce délai, du prix fixé par la juridiction, les parties sont réputées renoncer à la mutation.</p>	<p>«Art. L. 213-8. — Alinéa sans modification.</p>	<p>« Art. L. 213-8. — Alinéa sans modification.</p>	<p>« Art. L. 213-8 — Alinéa sans modification.</p>
<p>«Art. L. 213-8. — Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.</p>	<p>«Au cas...</p>	<p>« Reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.</p>	<p>« Reprise du texte voté en première lecture au Sénat.</p>
<p>«Au cas où le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'institut national de la statistique et des études économiques depuis cette décision.</p>	<p>...un délai de dix ans à compter...</p>		
<p>«La vente sera considérée comme réalisée, au sens du deuxième alinéa du présent article, à la date de l'acte notarié ou de l'acte authentique en la forme administrative constatant le transfert de propriété.</p>	<p>...décision.</p>		
<p>«Art. L. 213-9. — Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>«Nonobstant toutes dispositions ou stipulations con-</p>	<p>«Art. L. 213-9. — Lorsque...</p>	<p>« Art. L. 213-9. — Non modifié.</p>	<p>« Art. L. 213-9. — Non modifié.</p>
	<p>...ce droit ou, dans les conditions fixées par les articles L. 211-5 ou L. 212-3, son intention d'acquérir, le propriétaire... ...titulaire.</p>		
	<p>Alinéa supprimé.</p>		

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le nouveau propriétaire du bien est tenu aux obligations prévues aux articles L. 314-1 et suivants.

« Art. L. 213-10. — Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le locataire, le preneur ou l'occupant de bonne foi d'un bien acquis par exercice du droit de préemption peut à tout moment déclarer à la personne qui a exercé ce droit son intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Celle-ci ne peut ni s'y opposer, ni réclamer au locataire, au preneur ou à l'occupant une indemnité à ce titre.

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

*Alinéa supprimé.*

« Art. L. 213-10. — Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un bien acquis par la voie de la préemption ou en application des articles L. 211-5 ou L. 212-3 ne peuvent s'opposer à l'exécution de travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux.

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie de ces locaux; le nouveau propriétaire du bien est alors tenu aux obligations prévues aux articles L. 314-1 et suivants.

« Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, ils peuvent à tout moment déclarer au titulaire du droit de préemption leur intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Celui-ci, qui ne peut s'y opposer ni leur réclamer une indemnité à ce titre, est tenu de leur verser les indemnités auxquelles ils peu-

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« Art. L. 213-10. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

« Art. L. 213-10. — Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les preneurs de biens ruraux, les locataires ou occupants de bonne foi...

... locaux

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.



**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

« Art. L. 213-11. — Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies à l'article L. 210-1. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre qu'une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4 ou à une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.

« Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

« A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées par l'article L. 213-4.

« A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

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

*vent prétendre, notamment celles qui peuvent leur être dues à raison des améliorations qu'ils ont apportées au fonds loué. En cas de litige, ces indemnités sont fixées par la juridiction compétente en matière d'expropriation.*

« Art. L. 213-11. — Les biens...

...article L. 300-4 ou qu'une société...

...préemption.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« A défaut...

...définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayant cause...

...acquisition.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« Art. L. 213-11. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

« Art. L. 213-11. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

« Dans le cas où l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions visées aux alinéas précédents, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien.

« Le titulaire du droit de préemption n'est tenu de respecter cette procédure que lorsque le nom de l'acquéreur était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2.

« Art. L. 213-12. — En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel saisissent le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

« L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre institué en application de l'article L. 213-13.

« Les personnes qui ont renoncé à racheter un bien dans les conditions prévues à l'article L. 213-11 ne peuvent se prévaloir des dispositions du présent article.

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

« Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause...

...bien.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 213-12. — Alinéa sans modification.

*« En cas de non-respect des obligations définies au cinquième alinéa de l'article L. 213-11, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien saisit le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.*

Alinéa sans modification.

*Alinéa supprimé.*

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« Art. L. 213-12. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

« Art. L. 213-12. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

« Art. L. 213-13. — La commune ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemption en application du présent titre, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

« Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

« Art. L. 213-14. — En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par celui-ci, ou six mois après la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le titulaire du droit de préemption est tenu, sur demande de l'ancien propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption.

« Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été réitéré par acte notarié ou par acte authentique en la forme administrative dans le délai imparti pour le paiement ou la consignation, la rétrocession visée à l'alinéa précédent s'opère par acte sous seing privé.

« Le propriétaire qui a repris son bien dans les conditions prévues au présent arti-

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

« Art. L. 213-13. — Non modifié.

« Art. L. 213-14. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« Art. L. 213-13. — Non modifié.

« Art. L. 213-14. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

« Art. L. 213-13. — Non modifié.

« Art. L. 213-14. — En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption dans les six mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

cle peut alors l'aliéner librement.

« Art. L. 213-15. — L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix.

« Art. L. 213-16. — Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par exercice du droit de préemption.

« Art. L. 213-17. — Lorsqu'une zone d'aménagement différé a été créée en application de l'article L. 212-1 avant publication d'un plan d'occupation des sols et que, ultérieurement, pendant la durée de validité de cette zone, un plan d'occupation des sols est rendu public :

« a) les parties de zone d'aménagement différé situées dans une zone urbaine ou d'urbanisation future de ce plan sont de plein droit soumises au droit de préemption urbain institué par l'article L.211-1. Dans ce cas, les biens énumérés à l'article L.211-4 sont soumis au droit de préemption sans qu'il soit besoin d'une délibération spéciale du conseil municipal ; d'aménagement différé non couvertes par ce plan d'occupation des sols demeurent soumises aux dispositions des articles L. 212-1 et suivants ;

« c) les parties de zone d'aménagement différé situées dans des zones de ce plan d'occupation des sols autres que celles mentionnées au a) ci-dessus sont supprimées de plein droit.

« Art. L. 213-18. — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de

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

« Art. L. 213-15. — L'ancien...

...jouissance et la responsabilité de ce bien...  
...prix.

« Art. L. 213-16. — Non modifié.

« Art. L. 213-17. — Non modifié.

« Art. L. 213-18. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« Art. L. 213-15. — Reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.

« Art. L. 213-16. — Non modifié.

« Art. L. 213-17. — Non modifié.

« Art. L. 213-18. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

« Art. L. 213-15. — Non modifié.

« Art. L. 213-16. — Non modifié.

« Art. L. 213-17. — Non modifié.

« Art. L. 213-18. -- Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

besoin, les conditions d'application du présent chapitre».

**Art. 10.**

I. — L'article L. 221-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 221-1. — L'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ayant vocation sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 ».

II. — L'article L. 221-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes publiques mentionnées au présent article bénéficient des dispositions du 5° de l'article 75 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ».

**Art. 11.**

Le chapitre II du titre IV du livre premier de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

**« CHAPITRE II**

**« Espaces naturels sensibles des départements.**

« Art. L. 142-1. — Afin de préserver la qualité des sites,

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

**Art. 9.**

Conforme.

**Art. 10.**

I. — L'article L. 221-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 221-1. — L'Etat, les collectivités locales, leurs groupements y ayant vocation ainsi que les établissements publics d'aménagement visés à l'article L. 321-1 sont habilités...

...d'aménagement répondant aux buts définis à l'article L. 300-1 ».

II. — Non modifié.

**Art. 11.**

Alinéa sans modification.

**« CHAPITRE II**

**« Espaces naturels sensibles des départements.**

« Art. L. 142-1. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Art. 10.**

I. — Alinéa sans modification.

« Art. L. 221-1. — L'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ayant vocation sont habilités...

... répondant aux objets définis à l'article L. 300-1. »

II. — Non modifié.

**Art. 11.**

Alinéa sans modification.

**« CHAPITRE II**

**Espaces naturels sensibles des départements.**

« Art. L. 142-1. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

**Art. 10.**

I. — Article sans modification.

« Art. L. 221-1. — L'Etat, les collectivités locales, leurs groupements ayant compétence en matière d'urbanisme, les syndicats mixtes et les établissements publics d'aménagement visés à l'article L. 321-1 sont habilités à acquérir...

... l'article L. 300-1.

II. — Non modifié.

**Art. 11.**

Alinéa sans modification.

**« CHAPITRE II**

**« Espaces naturels sensibles des départements.**

« Art. L. 142-1. — Non modifié.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>des paysages et des milieux naturels, et selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.</p>			
<p>« La politique du département prévue à l'alinéa précédent doit être compatible avec les orientations des schémas directeurs et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement, lorsqu'ils existent, ainsi que des prescriptions nationales ou particulières à certaines parties du territoire fixées en application de l'article L. 111-1-1.</p>			
<p>« Art. L. 142-2. — Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1, le département peut instituer, par délibération du conseil général, une taxe départementale des espaces naturels sensibles.</p>	<p>« Art. L. 142-2. — Alinéa sans modification.</p>	<p>« Art. L. 142-2. — Alinéa sans modification.</p>	<p>« Art. L. 142-2. — Alinéa sans modification.</p>
<p>« Cette taxe tient lieu de participation forfaitaire aux dépenses du département :</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>« — pour l'acquisition par voie amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, de terrains ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, ainsi que pour l'aménagement et l'entretien de tout espace naturel, boisé ou non, appartenant au département, sous réserve de son ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10;</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>« — pour sa participation à l'acquisition de terrains par le conservatoire de l'espace lit-</p>	<p>« — pour sa participation...</p>	<p>« Reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.</p>	<p>« — pour sa participation...</p>

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la Commission**

toral et des rivages lacustres, par une commune ou par un établissement public de coopération intercommunale compétent, ainsi qu'à l'entretien des terrains acquis par l'une ou l'autre de ces personnes publiques dans l'exercice du droit de préemption, par délégation ou par substitution, prévu à l'article L. 142-3.

« Le produit de la taxe peut également être utilisé :

« — pour l'aménagement et l'entretien d'espaces naturels, boisés ou non, appartenant aux collectivités locales ou à leurs établissements publics, et ouverts au public, ou appartenant à des propriétaires privés à la condition qu'ils aient fait l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 130-5;

« — pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des sentiers figurant sur un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, établi dans les conditions prévues à l'article 56 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que des chemins et servitudes de halage et de marchepied des voies d'eau domaniales concédées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale.

« Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département.

« Elle est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments. Son assiette est définie conformément à l'article 1585 D du code général des impôts.

...lacustres, par l'agence des espaces verts de la région d'Ile de France, par une commune...

...L. 142-3.

Alinéa sans modification.

« — pour l'aménagement...

...publics ou aux régions, et ouverts...

...L. 130-5;

alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« — alinéa sans modification.

alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

...ces personnes publiques ou par l'agence des espaces verts de la région d'Ile de France dans l'exercice...

...L. 142-3.

« — alinéa sans modification.

alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
Sont toutefois exclus du champ de la taxe :			
« a ) les bâtiments à usage agricole ou forestier liés à l'exploitation ;	« a ) non modifié.	« a ) non modifié.	« a ) non modifié.
« b ) les bâtiments qui sont destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique et dont la liste est fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu au 1° du I de l'article 1585 C du code général des impôts ;	« b ) non modifié.	« b ) non modifié.	« b ) non modifié.
« c ) les bâtiments édifiés par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés ;	« c ) non modifié.	« c ) non modifié.	« c ) non modifié.
« d ) les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.	« d ) non modifié.	« d ) non modifié.	« d ) non modifié.
	« e ) (nouveau) les locaux artisanaux situés en zone rurale.	« e ) supprimé.	« e ) les locaux artisanaux situés dans des communes de moins de 2 000 habitants ;
			« f ) les bâtiments reconstruits après sinistre dans les conditions fixées à l'article 1585 D II du code général des impôts.
« Le conseil général peut exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles les organismes d'habitations à loyer modéré.	« Le conseil général peut exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles les locaux à usage d'habitation financés à titre prépondérant au moyen des prêts ouvrant droit au bénéfice des dispositions prévues au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation ainsi que, dans les départements d'outre-mer, les logements à vocation très sociale.	« Le conseil général peut exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles les locaux à usage d'habitation édifiés pour leur compte ou à titre de prestations de services par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et par les sociétés d'économie mixte à capitaux publics réalisant des locaux à usage d'habitation principale financés à titre prépondérant au moyen de prêts ouvrant droit au bénéfice des dispositions prévues au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.	« Le conseil général peut exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles les locaux à usage d'habitation financés à titre prépondérant au moyen des prêts ouvrant droit au bénéfice des dispositions prévues au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.
		« Dans les départements d'outre-mer, le conseil général peut exonérer de la taxe :	Alinéa sans modification.
		« — les locaux à usage d'habitation principale à caractère social financés à	« les locaux...



**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

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

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la Commission**

« La taxe est soumise aux règles qui gouvernent l'assiette, la liquidation, le recouvrement et le contentieux de la taxe locale d'équipement.

« Le taux de la taxe est fixé à 0,5 % de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585 D, I et II, du code général des impôts. Ce taux peut être majoré, suivant les catégories de constructions, sans pouvoir excéder 2 %, par délibération du conseil général.

« La taxe constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier.

« La taxe est perçue au profit du département en tant que recette grevée d'affectation spéciale.

« Art. L. 142-3. — Pour la mise en œuvre de la politique prévue à l'article L. 142-1, le conseil général peut délimiter des zones de préemption dans les conditions ci-après définies.

« Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal. En l'absence d'un tel document, et à défaut

Alinéa sans modification.

« La taxe est assise sur la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément aux I et II de l'article 1585 D du code général des impôts. Par délibération, le conseil général en fixe le taux, qui peut varier suivant les catégories de construction, sans pouvoir excéder 1 %.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 142-3. — Pour la mise en œuvre de la politique prévue à l'article L. 142-1, le conseil général peut, après avis de la chambre d'agriculture, créer des zones de préemption avec l'accord des conseils municipaux intéressés.

Alinéa supprimé.

*l'aide de prêts aidés par l'Etat, et édifiés par les organismes et sociétés d'économie mixte mentionnés à l'alinéa précédent, pour leur compte ou à titre de prestataires de services :*

« — les logements à vocation très sociale.

Alinéa sans modification.

« La taxe...

... conformément aux paragraphes I et II...

... excéder 2 %.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 142-3. — Pour la mise...

... peut créer des zones de préemption dans les conditions ci-après définies.

« Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal. En l'absence d'un tel document, et à défaut

organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et par les sociétés d'économie mixte à capitaux publics majoritaires, pour leur compte...

... services :

alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 142-3. — Pour la mise...

... peut, après avis de la chambre d'agriculture, créer...  
... définies

Alinéa sans modification.

<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil général que si elles ont été prises en considération par le représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>« A l'intérieur... ...terrains qui <i>font</i> l'objet...</p>	<p><i>d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil général qu'avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département.</i></p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>« A l'intérieur de ces zones, le département dispose d'un droit de préemption sur tout terrain ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains qui feraient l'objet d'une aliénation volontaire, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.</p>	<p>...ce soit.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>« A titre exceptionnel, l'existence d'une construction ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de préemption dès lors que ce terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique des espaces naturels sensibles des départements. Dans le cas où la construction acquise est conservée, elle est affectée à un usage permettant la fréquentation du public et la connaissance des milieux naturels.</p>	<p>« A titre...  ...naturels. <i>Un décret en Conseil d'Etat détermine, pour l'application du présent alinéa, les caractéristiques des terrains et constructions passibles de préemption.</i></p>	<p><i>« Reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.</i></p>	<p>« A titre ...  ...dès lors que le terrain...</p>
<p>« En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>...naturels. <i>Un décret en conseil d'Etat détermine, pour l'application du présent alinéa, les caractéristiques des terrains et constructions passibles de préemption.</i>  Alinéa sans modification.</p>

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
«Les échanges d'immeubles ruraux situés dans les zones de préemption définies au présent article réalisés dans les conditions prévues au titre premier du livre premier du code rural ne sont pas soumis à ce droit.	«Au cas... ...lacustres ou l'agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France est territorialement compétent celui-ci ou, à défaut... ...conservatoire ou l'agence n'est pas compétent... ...préemption.	« Reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.	Alinéa sans modification.
«Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer ce droit.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
«Le département peut déléguer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien soumis à ce droit ou sur un ou plusieurs secteurs de la zone de préemption au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, lorsque celui-ci est territorialement compétent, à l'Etat ou à une collectivité territoriale. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.	«Le département...  ...des rivages lacustres et à l'agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France lorsque ceux-ci sont territorialement compétents,...  ...du délégataire.	« Reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.	« Le département...  ... à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à l'agence des espaces verts de la région d'Ile de France. Les biens... ...délégataire. »
«Dans les articles L. 142-1 et suivants, l'expression « titulaire du droit de préemption » s'entend également du délégataire en application du précédent alinéa, s'il y a lieu.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.

<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture</b>	<b>Propositions de la Commission</b>
<p>« Le département peut également déléguer son droit à un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4, le délégataire agissant dans ce cas au nom et pour le compte du département. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du département.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>« Art. L. 142-4. — Toute aliénation mentionnée à l'article L. 142-3 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire au président du conseil général du département dans lequel sont situés les biens. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.</p>	<p>« Art. L. 142-4. — Toute aliénation...</p>	<p>« Art. L. 142-4. — Non modifié.</p>	<p>« Art. L. 142-4. — Non modifié.</p>
<p>« Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.</p>	<p>...situés les biens; <i>ce dernier en transmet copie au directeur des services fiscaux.</i> Cette déclaration...</p>		
<p>« Le silence des titulaires des droits de préemption et de substitution pendant trois mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice de ces droits.</p>	<p>...à prix.</p>		
<p>« L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>		
<p>« Art. L. 142-5. — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>		
	<p>« Art. L. 142-5. — Alinéa sans modification.</p>	<p>« Art. L. 142-5. — Alinéa sans modification.</p>	<p>« Art. L. 142-5. — Alinéa sans modification.</p>

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
matière d'expropriation; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remploi.	« Le prix est fixé, payé et, le cas échéant, consigné comme en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :	« Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :	Alinéa sans modification.
« Le prix est fixé selon les règles des articles L. 13-14 à L. 13-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :	« a) la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est soit la date...	« a) non modifié.	« a) non modifié.
« a) la date de référence prévue à l'article L. 13-15 est soit la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle est situé le bien, soit, en l'absence d'un tel plan, cinq ans avant la déclaration par laquelle le propriétaire a manifesté son intention d'aliéner le bien;	...bien;	« b) non modifié.	« b) non modifié.
« b) les améliorations, transformations ou changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date fixée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif;	« b) non modifié.	« b) non modifié.	« b) non modifié.
« c) à défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des terrains de même qualification, situés dans des zones comparables.	« c) non modifié.	« c) non modifié.	« c) à défaut...
« Art. L. 142-6. — Lorsqu'un terrain soumis au droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3 fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée, s'il existe un plan d'occupation des sols, par la date du	« Art. L. 142-6. — Non modifié.	« Art. L. 142-6. — Non modifié.	... qualification, situés dans la même catégorie de zone.  « Art. L. 142-6. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant ce plan pour la zone dans laquelle est situé le terrain.

« Art. L. 142-7. — Les dispositions des articles L. 213-5, L. 213-7 à L. 213-10, L. 213-14 et L. 213-15 sont applicables dans les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-3.

« Art. L. 142-8. — Si un terrain acquis par exercice du droit de préemption n'a pas été utilisé comme espace naturel, dans les conditions définies à l'article L. 142-10, dans un délai de dix ans à compter de son acquisition, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel peuvent demander qu'il leur soit rétrocédé.

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

« A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'institut national de la statistique et des études économiques entre les deux mutations.

A défaut de réponse dans les trois mois de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel

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

« Art. L. 142-7. — Non modifié.

« Art. L. 142-8. — Si un terrain...

...acquisition, le titulaire du droit de préemption doit proposer l'acquisition de ce terrain aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel.

*Alinéa supprimé.*

« A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente...

...d'expropriation sans pouvoir...

...mutations.

« A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« Art. L. 142-7. — Non modifié.

« Art. L. 142-8. — Reprise du texte voté en première lecture à l'Assemblée nationale.

**Propositions  
de la Commission**

« Art. L. 142-7. — Non modifié.

« Art. L. 142-8. — Reprise du texte voté en première lecture au Sénat.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

seront réputés avoir renoncé à la rétrocession.

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

ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

*« Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions visées aux alinéas précédents, le titulaire du droit de préemption doit également proposer le terrain préempté à la personne qui avait l'intention de l'acquérir. »*

*« Le titulaire du droit de préemption n'est tenu de respecter cette dernière procédure que lorsque le nom de l'acquéreur était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 142-4. »*

*« Art. L. 142-8-1 (nouveau). — En cas de non-respect des obligations définies au premier alinéa de l'article L. 142-8, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel saisissent le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption. »*

*« En cas de non-respect des obligations définies au quatrième alinéa de l'article L. 142-8, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce terrain saisit le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption. »*

*« L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans à compter de l'expiration du délai prévu au premier alinéa de l'article L. 142-8. »*

*« Art. L. 142-9. — Non modifié. »*

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

*« Art. L. 142-8-1. — Supprimé. »*

*« Art. L. 142-9. — Non modifié. »*

**Propositions  
de la Commission**

*« Art. L. 142-8-1. — Reprise du texte voté en première lecture au Sénat. »*

*« Art. L. 142-9. — Non modifié. »*

*« Art. L. 142-9. — Le département ouvre, dès insti-*

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

tution d'une zone de préemption, un registre sur lequel sont inscrites les acquisitions réalisées par exercice, délégation ou substitution du droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

« Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

« Art. L. 142-10. — Les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des milieux et des paysages.

« La personne publique propriétaire est responsable de la gestion des terrains acquis; elle s'engage à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. Elle peut éventuellement confier la gestion des espaces aménagés à une personne publique ou privée y ayant vocation.

« Seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques peuvent être admis sur les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels.

« Art. L. 142-11. — A compter de la décision du

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

« Art. L. 142-10. — Les terrains...

...sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 142-11. — Non modifié.

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

« Art. L. 142-10. — Non modifié.

« Art. L. 142-11. — Non modifié.

**Propositions  
de la Commission**

« Art. L. 142-10. — Non modifié.

« Art. L. 142-11. — Non modifié.



**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

département de percevoir la taxe départementale des espaces naturels sensibles, le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté pris sur proposition du conseil général et après avis du conseil municipal, et en l'absence de plan d'occupation des sols rendu public, déterminer les bois, forêts et parcs, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, dont la préservation est nécessaire et auxquels est applicable le régime des espaces boisés classés défini par l'article L. 130-1 et les textes pris pour son application.

«Le même arrêté ou un arrêté ultérieur pris dans les mêmes formes peut édicter les mesures nécessaires à la protection des sites et paysages compris dans une zone de préemption délimitée en application de l'article L. 142-3 et prévoir notamment l'interdiction de construire ou de démolir, et celle d'exécuter certains travaux, constructions ou installations affectant l'utilisation du sol, à l'exception des travaux visant à l'amélioration des exploitations agricoles.

«Les arrêtés prévus aux alinéas précédents cessent d'être applicables dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou approuvé sur le territoire considéré.

«*Art. L. 142-12. — A l'intérieur des zones de préemption créées en application de l'article L. 142-3, la division volontaire d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives peut être soumise, à peine de nullité, à autorisation préalable.*

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

«*Art. L. 142-12. — A l'intérieur des zones naturelles protégées délimitées, conformément à l'article L. 121-10, par un plan d'occupation des sols opposable, ainsi qu'en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, au sens de l'article L. 111-1-2 en l'absence de*

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

«*Art. L. 142-12. — Les dispositions de l'article L. 111-5-2 sont applicables à l'intérieur des zones de préemption créées en application de l'article L. 142-3.*

**Propositions  
de la Commission**

«*Art. L. 142-12. Supprimé.*