

adopté

SÉNAT

le 19 décembre 1975.

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

PROJET DE LOI

portant réforme de la politique foncière.

(Texte définitif.)

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

Voix les numéros :

- Assemblée Nationale** (5^e législ.) : 1^{re} lecture, 1588, 1828 et in-8° 358.
2^e lecture, 1989, 2069 et in-8° 367.
Commission mixte paritaire : 2062,
2085 et in-8° 427.
- Sénat** : 1^{re} lecture, 27, 42, 43, 44, 45 (1975-1976) et in-8° 28.
2^e lecture, 79 et 108 (1975-1976) et in-8° 39.
Commission mixte paritaire : 162 (1975-1976).

TITRE PREMIER

DE L'EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE

SECTION 1. — *Dispositions permanentes.*

Article premier.

I. — Il est créé sous le titre I^{er} du Livre I^{er} de la première partie du Code de l'urbanisme un chapitre I^{er}, regroupant les articles L. 110-1 à L. 110-4 et intitulé :

« Chapitre premier. — RÈGLES GÉNÉRALES
DE L'URBANISME »

II. — Les articles L. 110-1, L. 110-2, L. 110-3 et L. 110-4 du Code de l'urbanisme deviennent respectivement les articles L. 111-1, L. 111-2, L. 111-3 et L. 111-4.

III. — Les références faites par les dispositions législatives ou réglementaires aux articles L. 110-1, L. 110-2, L. 110-3 et L. 110-4 du Code de l'urbanisme sont remplacées par une référence aux articles L. 111-1, L. 111-2, L. 111-3 et L. 111-4.

IV. — Le titre I^{er} du Livre I^{er} de la première partie du Code de l'urbanisme est complété par un nouveau chapitre intitulé :

« Chapitre II. — PLAFOND LÉGAL DE DENSITÉ »

Art. 2.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-1.* — Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

« Le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction.

« Une densité égale à 1 constitue la limite légale de densité. Pour la ville de Paris, ce chiffre est fixé à 1,5.

« Au-delà de cette limite, appelée « plafond légal de densité », l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre. »

Art. 3.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-2.* — L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

« L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire entraîne pour le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation d'effectuer ce versement. »

Art. 4.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-3.* — Lorsqu'une construction nouvelle est édiflée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-4.* — Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain qui, à la date d'entrée en vigueur du titre premier de la loi n° du comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

« Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

« La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article L. 112-2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit. »

III. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-5.* — Lorsqu'une construction est édiflée sur une partie détachée d'un terrain déjà bâti, la densité est calculée, par rapport à l'ensemble du terrain primitif, en ajoutant à la surface de plancher existante, celle de la construction nouvelle. »

Art. 5.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-6 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-6.* — Les modalités d'établissement et d'affectation du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité sont déterminées par les articles L. 333-1 à L. 333-16. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 112-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 112-7.* — Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles est déterminée la surface de plancher développée hors œuvre, prise en compte pour l'application du plafond légal de densité institué par l'article L. 112-2. »

Art. 6.

Au titre III du Livre III du Code de l'urbanisme, rédiger comme suit l'intitulé du chapitre III :

« *Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.* »

Art. 7.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-1. — Lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité excédant le plafond légal de densité, le demandeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée.

« En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

« La valeur du terrain est appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

« L'administration peut contester la valeur qui lui est soumise. Elle doit notifier par écrit au constructeur la valeur qu'elle estime devoir être retenue. En cas de désaccord persistant entre l'administration et le constructeur, la valeur du terrain est fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

« L'existence d'un désaccord sur la valeur du terrain à retenir est sans effet sur la délivrance du permis de construire. »

Art. 8.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-2. — Le montant du versement défini à l'article L. 112-2 est dû par le bénéficiaire de

l'autorisation de construire. En cas de désaccord sur la valeur du terrain, il est provisoirement arrêté, puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

« Il doit être effectué à la recette des impôts de la situation des biens en trois fractions égales.

« Le paiement du premier tiers est exigible à l'expiration du délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire, celui du deuxième à l'expiration d'un délai de six mois à compter de ladite délivrance, et celui du troisième à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la même date.

« Après décision définitive de la juridiction de l'expropriation, il est procédé, selon le cas, à la mise en recouvrement d'une somme complémentaire ou à la restitution du montant excédentaire. Le paiement du complément doit intervenir en même temps que le paiement de la troisième partie du versement ou, au plus tard, dans les six mois de la notification de l'avis de mise en recouvrement du complément.

« La juridiction de l'expropriation doit se prononcer dans les six mois de sa saisine ; en cas d'appel de sa décision, la juridiction d'appel doit statuer dans les six mois de l'appel.

« Le montant donnant lieu à restitution est majoré des intérêts au taux légal courus depuis la date à laquelle la première fraction du versement a été acquittée. »

Art. 9.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-3. — Les trois quarts du produit des versements dus au titre des densités de construction inférieures ou égales au double du plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.

« Les sommes ainsi versées sont inscrites à la section d'investissement du budget de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et doivent être affectées au financement :

« a) De la constitution d'espaces verts publics ;

« b) D'acquisitions foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs ;

« c) Des acquisitions réalisées dans les zones d'intervention foncière et dans les zones d'aménagement différé ;

« d) Des dépenses faites ou des subventions attribuées pour la restauration d'édifices classés ou inscrits ainsi que pour la réhabilitation d'immeubles anciens compris dans un secteur sauvegardé, dans un périmètre de restauration immobilière, ou dans un site classé ou inscrit, dans la mesure où l'occupation de ces locaux répond à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

« e) De la construction d'immeubles d'habitation à usage locatif par les offices publics et les sociétés d'habitation à loyer modéré ainsi que par les organismes qui procèdent au logement des travailleurs immigrés.

« Les sommes collectées au titre des dispositions qui précèdent devront être versées aux communes ou aux établissements publics groupant plusieurs communes, pour la part leur revenant, dans les trois mois suivant leur encaissement. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-4. — Dans la région parisienne, les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes ne reçoivent que la moitié du produit visé à l'article L. 333-3 (premier alinéa).

« Le quart de ce même produit est attribué au district de la région parisienne qui doit l'affecter, pour la moitié au moins au financement :

« a) D'actions concourant à la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat en vue notamment de permettre aux populations aux ressources modestes de rester ou de revenir dans les centres-villes ;

« b) De la constitution d'espaces verts publics. »

Art. 10.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-5. — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4, sont attribuées en

totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les sommes versées à concurrence de la densité comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond :

« a) Par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation pour les constructions réalisées en application de l'article 153 du même Code ;

« b) Par les sociétés immobilières créées dans les départements d'outre-mer en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946, pour la construction d'immeubles à caractère social ;

« c) Au titre d'opérations de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, que celles-ci soient réalisées directement par les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou qu'elles soient confiées par convention à des organismes habilités soumis à la tutelle de la puissance publique, à la condition que ces opérations comprennent un pourcentage de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social, fixé par les décrets prévus à l'article L. 333-16. »

Art. 11.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-6. — Le quart restant du produit mentionné à l'article L. 333-3, alinéa premier, ainsi que la totalité du produit des versements effectués

au titre des densités excédant le double du plafond légal seront versés au Fonds d'équipement des collectivités locales, créé par la loi de finances rectificative n° 75-853 du 13 septembre 1975 et feront l'objet d'une comptabilisation particulière.

« Les sommes ainsi comptabilisées seront employées dans des conditions qui seront fixées par la loi prévue à l'article 13-III de la loi du 13 septembre 1975 susvisée. Elles ne pourront être utilisées pour financer un remboursement de la taxe à la valeur ajoutée supportée par les collectivités locales sur leurs investissements. »

Art. 12.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-7.* — Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre est effectuée en régie directe par la commune, un établissement public groupant plusieurs communes ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article L. 112-2 est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire. Toutefois, la densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement pour l'ensemble de la zone. »

Art. 13.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 333-8. — Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. La densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement pour l'ensemble de la zone par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Si la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sur le territoire duquel est réalisée la zone n'est pas partie à cette convention ou à ce traité, l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public est recueilli avant la fixation de la densité des constructions.

« Le montant du versement peut être révisé dans les mêmes formes que celles prévues à l'alinéa précédent, lorsque les conditions de réalisation de l'opération sont modifiées.

« Le paiement est effectué par l'aménageur à la recette des impôts de la situation des biens dans

les conditions fixées par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Il constitue pour l'aménageur une dépense inscrite au bilan financier prévisionnel de la zone. »

Art. 14.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-9 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-9.* — Les dispositions des articles L. 333-7 et L. 333-8 cessent d'être applicables à compter de la suppression de la zone ou de son achèvement. »

Art. 15.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-10.* — Le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, statuant soit en matière correctionnelle en application de l'article L. 480-5 du Code de l'urbanisme, soit en matière civile dans le cas visé à l'article L. 480-6 du même code, peut ordonner la démolition, totale ou partielle, d'une construction dont la densité excède le plafond légal :

- « a) Qui a été édiflée sans autorisation ;
- « b) Qui a été édiflée en infraction aux obligations résultant de l'autorisation.

« Dans tous les cas où il n'y aura pas démolition, et sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme, le

constructeur sera tenu d'effectuer un versement dont le montant sera trois fois celui qui aurait été dû si la construction avait été régulièrement autorisée.

« Ce versement, qui constitue une créance du Trésor immédiatement exigible en totalité, est attribué conformément aux articles L. 333-3, L. 333-4 et L. 333-6. »

Art. 16.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-11 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-11.* — A défaut de paiement dans les délais impartis, l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est due par le redevable du versement.

« Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que de l'indemnité de retard, est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 du code précité. Il est garanti par le privilège du Trésor prévu à l'article 1929-1 du même code et, à défaut d'un engagement solidaire contracté dans le délai d'un mois à compter de la date de la délivrance de l'autorisation de construire par une ou plusieurs personnes physiques ou morales agréées comme caution par le comptable des impôts, par une hypothèque légale portant sur le terrain et sur les constructions.

« Sont tenus solidairement au versement prévu à l'article L. 112-2 :

« a) Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

« b) Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire. »

Art. 17.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-12 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-12.* — Le versement prévu à l'article L. 112-2 constitue, au point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édifiée la construction.

« Il donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception qui reçoit l'affectation prévue à l'article 1646 du Code général des impôts. Le taux de ce prélèvement, fixé par décret en Conseil d'Etat, ne peut excéder 2 % de la valeur à laquelle il s'applique et décroît avec l'augmentation de celle-ci.

« L'action en recouvrement du versement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré ou considéré comme tacitement accordé.

La prescription de l'action de l'administration est interrompue dans les conditions indiquées à l'article 1975 du Code général des impôts. »

Art. 18.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-13 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-13.* — L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un acte administratif constatant la péremption du permis entraîne de plein droit la restitution au constructeur du montant du versement effectué, à l'exception du prélèvement visé à l'article L. 333-12. Il en est de même, en cas de démolition ordonnée par autorité de justice pour violation d'une servitude de droit privé, d'une construction édiflée après délivrance d'un permis de construire qui a donné lieu au versement visé à l'article L. 112-2.

« L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un terrain pour lequel le constructeur a effectué le versement prévu à l'article L. 112-2, mais sur lequel les constructions prévues n'ont pas encore été réalisées, entraîne de plein droit la restitution prévue à l'alinéa précédent. Dans ce cas, à cette restitution qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, doit être ajouté le paiement par l'expropriant des intérêts au taux légal qui ont couru entre la date de publication de l'acte déclarant d'utilité publique l'opération et celle de la restitution.

« Lorsque, par suite de la délivrance d'un permis de construire modificatif, la surface développée hors œuvre de la construction initialement autorisée est réduite, le montant du versement prévu à l'article L. 112-2 est réduit à due concurrence. Au cas où un versement excédentaire aurait été opéré, l'excédent sera restitué au constructeur à l'exception du prélèvement visé à l'article L. 333-12. »

Art. 19.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-14 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-14.* — Sans préjudice des règles posées en matière de poursuites par l'article 1917 (alinéa 3) du Code général des impôts, les litiges relatifs au versement prévu à l'article L. 112-2 sont, à l'exception de ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale, de la compétence des tribunaux administratifs.

« Sauf lorsqu'elles concernent la valeur vénale du terrain, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes.

« L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et produire ses observations sur les recours contentieux autres que ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale du terrain et au recouvrement, est celle de l'équipement. »

II. — Il est ajouté au code de l'urbanisme un article L. 333-15 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-15.* — Pour l'application des dispositions du présent chapitre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté. »

III. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 333-16 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-16.* — Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles sera calculée la surface des terrains prise en compte pour l'application du plafond légal de densité dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8. »

Art. 20.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme, après l'article L. 112-7, le nouvel intitulé suivant :

« Chapitre III. — Dispositions transitoires. »

II. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 113-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 113-1.* — Ne sont pas soumises aux dispositions du chapitre II du présent titre les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, ainsi

que celles réalisées dans les zones à urbaniser en priorité ou dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

« Il en est de même :

« — des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation, créées avant le 1^{er} novembre 1975 et dont le bilan financier aura été approuvé avant le 1^{er} novembre 1976 ;

« — des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation dont la création a été demandée avant le 1^{er} novembre 1975, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition :

« a) que l'organisme chargé de l'aménagement de la zone et la commune ou le groupement de communes aient acquis, antérieurement au 1^{er} novembre 1975 par des actes ayant date certaine, des terrains représentant au moins le tiers de la surface de la zone ;

« b) que le bilan financier soit approuvé avant le 1^{er} novembre 1976.

« Les dispositions des alinéas précédents cessent d'être applicables en cas de suppression de la zone ou une fois sa réalisation achevée. »

Art. 21.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 113-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 113-2. — Les dispositions du chapitre II du présent titre sont applicables aux permis de construire délivrés et aux déclarations préalables déposées après la date d'entrée en vigueur du titre premier de la loi n° du .
Dans les zones visées à l'article L. 333-8, elles ne sont applicables qu'aux conventions d'aménagement et aux traités de concession signés postérieurement à cette date, sous réserve des dispositions de l'article L. 113-1.

« Elles ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire déposées avant le 1^{er} novembre 1975, ou à celles déposées avant le 1^{er} avril 1976 lorsque l'ensemble des terrains qu'elles concernent a fait l'objet d'une mutation ayant acquis date certaine avant le 1^{er} novembre 1975, soumise au régime de la taxe sur la valeur ajoutée ou aux dispositions des articles 1032 ou 1042 du Code général des impôts.

« Pour les permis de construire délivrés entre la date d'entrée en vigueur du Titre premier de la loi n° du et le 30 juin 1976, et concernant les constructions dont la densité excède le plafond légal défini à l'article L. 112-1, le constructeur ne sera tenu de payer que 25 % du montant du versement fixé conformément à l'article L. 112-2. A compter du

1^{er} juillet 1976 ce pourcentage est augmenté de 5 % tous les mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 %.

« Dans le cas de la délivrance d'un permis de construire à la suite de l'annulation pour excès de pouvoir ou du retrait d'une décision de refus de permis de construire ou de sursis à statuer, le montant du versement sera fixé à la somme qui aurait été due par le constructeur si le permis de construire avait été délivré à la date d'intervention de la décision illégale de refus ou de sursis à statuer.

« Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 du présent article ne sont pas applicables dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8. »

SECTION 2. — *Dispositions diverses.*

Art. 22.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 111-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-5.* — Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée.

« Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

« Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. »

Art. 23.

I. — L'article L. 332-2 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 332-2.* — La participation mentionnée à l'article 332-1 est égale à la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.

« Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résultaient de la seule application du coefficient d'occupation du sol. Elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. En l'absence de

déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

« A défaut d'accord amiable entre l'administration et le constructeur, il est procédé conformément aux articles L. 333-1 et L. 333-2.

« Par dérogation aux dispositions des alinéas premier et deuxième du présent article, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L. 112-2, y compris dans les cas visés à l'article L. 113-2, alinéa 3. »

II. — L'article L. 332-3 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 332-3.* — La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Elle doit recevoir l'affectation prévue à l'article L. 333-3. »

Art. 24.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 1585 D du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles, dans des conditions qui seront définies et précisées par décret en Conseil d'Etat. »

II. — L'article 1723 *sexies* du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 1723 sexies.* — Les litiges relatifs à la taxe locale d'équipement sont de la compétence des tribunaux administratifs.

« Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes.

« L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et produire ses observations sur les recours contentieux autres que ceux relatifs au recouvrement, est celle de l'équipement. »

III. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1929-4 ainsi rédigé :

« *Art. 1929-4.* — Sont tenus solidairement au paiement de la taxe locale d'équipement :

« a) Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

« b) Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire. »

IV. — Il est ajouté au Code général des impôts un article 1973 *ter* ainsi rédigé :

« *Art. 1973 ter.* — L'action en recouvrement de la taxe locale d'équipement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de

laquelle soit le permis de construire a été délivré ou la déclaration de construction déposée, soit le procès-verbal constatant une infraction a été établi. La prescription est interrompue dans les conditions définies à l'article 1975. »

V. — Le 10° de l'article 2020-1 du Code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« 10° A communiquer aux maires ou aux présidents des organes délibérants des établissements publics visés à l'article 1635 *bis* B du présent Code le montant des sommes dues et payées soit à la commune, soit à l'établissement public par chaque redevable de la taxe locale d'équipement et du versement visé à l'article L. 112-2 du Code de l'urbanisme. »

VI. — Il est ajouté à l'énumération figurant au premier alinéa de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme un 7° ainsi rédigé :

« 7° Du montant du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

TITRE II

DES ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

Art. 25.

Le chapitre premier du titre premier du Livre II de la première partie du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Chapitre premier. — ZONES D'INTERVENTION
FONCIÈRE

« *Art. L. 211-1.* — Une zone d'intervention foncière soumise aux dispositions du présent chapitre est instituée de plein droit sur l'étendue des zones urbaines délimitées par le plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé des communes de plus de 10 000 habitants ou des groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme dont la population globale excède ce chiffre. Toutefois, l'organe délibérant de la commune ou du groupement de communes intéressées pourra supprimer la zone d'intervention foncière ou en réduire la superficie.

« Dans les communes ou groupements de communes autres que ceux visés à l'alinéa précédent, la création d'une zone d'intervention foncière à l'intérieur de tout ou partie d'une zone urbaine délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peut être décidée par l'autorité

administrative sur avis favorable ou sur proposition de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« L'existence d'une zone d'intervention foncière fait obstacle à la création sur le même territoire d'une zone d'aménagement différé ou d'un périmètre provisoire visés aux articles L. 212-1 et L. 213-1.

« *Art. L. 211-2.* — Peuvent faire l'objet d'un droit de préemption tout immeuble ou tout 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, situé dans une zone d'intervention foncière, lorsqu'ils sont aliénés volontairement à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

« Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée. »

« *Art. L. 211-3.* — Ce droit de préemption destiné à permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat ne peut être exercé que pour les objets suivants :

« — création d'espaces verts publics ;

« — réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs ;

« — restauration de bâtiments ou rénovation de quartiers ;

« — constitution de réserves foncières conformément à l'article L. 221-1.

« *Art. L. 211-4.* — Ne sont pas soumis à ce droit de préemption :

« a) les immeubles bâtis, pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement ;

« b) les immeubles construits par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui sont leur propriété ;

« c) les immeubles inclus dans une zone d'aménagement différé ou dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé créés antérieurement à l'institution de la zone d'intervention foncière.

« *Art. L. 211-5.* — Ce droit de préemption n'est pas non plus applicable :

« a) à l'aliénation d'un lot constitué par un seul local à usage d'habitation ou d'un lot constitué par un ou des locaux accessoires, compris dans un immeuble bâti qui est régi, soit en conséquence du partage d'une société d'attribution, soit depuis plus de dix ans, par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« b) à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation et des locaux qui lui sont accessoires.

« Toutefois les immeubles visés au présent article sont soumis au droit de préemption lorsqu'ils sont situés à l'intérieur d'un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre.

« *Art. L. 211-6.* — Le droit de préemption peut être exercé aussi longtemps que les immeubles demeurent classés en zone urbaine par le plan d'occupation des sols ou que la zone d'intervention foncière n'est pas supprimée.

« L'existence ou la création d'une zone d'aménagement concerté ou d'un secteur sauvegardé ne fait pas obstacle à l'application du droit de préemption.

« *Art. L. 211-7.* — Le droit de préemption est ouvert de plein droit à la commune, ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« La commune ou l'établissement public intéressé peut déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble ou pour une partie de la zone d'intervention foncière, soit à un office public d'habitations à loyer modéré ou à un office public d'aménagement et de construction, soit à un établissement public visé à l'article L. 321-1, soit à un établissement public ou à une société d'économie mixte dans laquelle la majorité du capital est détenue par l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, lorsque cet établissement ou cette société figure sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 211-8.* — Toute aliénation volontaire, sous quelque forme que ce soit, d'un immeuble ou d'un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un

immeuble ou d'une partie d'immeuble soumis au droit de préemption est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé l'immeuble. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie de l'immeuble objet de la déclaration.

« Le délai pour l'exercice du droit de préemption institué à l'article L. 211-2 est de deux mois au plus à compter du dépôt de cette déclaration.

« Le droit de préemption s'exerce au prix du marché. Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix de la transaction est exagéré, le prix d'acquisition est, à sa demande, fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, dans ce cas :

« a) la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée est un an avant la déclaration par laquelle le propriétaire manifeste son intention d'aliéner le bien ;

« b) les améliorations apportées postérieurement à la création de la zone d'intervention foncière ne seront pas présumées revêtir un caractère spéculatif ;

« c) les valeurs indiquées dans les promesses d'achat ou de vente et dans les conventions de toute nature intervenues dans les deux années qui précèdent la déclaration par laquelle le propriétaire manifeste son intention d'aliéner le bien ne seront pas opposables au titulaire du droit de préemption.

« En cas d'adjudication forcée, l'acquisition a lieu au prix de la dernière enchère.

« 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 de droits réels et personnels.

« *Art. L. 211-9.* — A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption institué par l'article L 211-2, qui a manifesté l'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.

« Les droits ainsi reconnus tant au propriétaire intéressé qu'au titulaire du droit de préemption expirent simultanément et au plus tard deux mois après la décision juridictionnelle devenue définitive.

« Le titulaire du droit de préemption qui a renoncé à exercer ce droit sur un immeuble dont le prix a été fixé par la juridiction de l'expropriation, ne peut plus l'exercer à l'égard d'un même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si

le prix déclaré lors d'une nouvelle vente est égal à l'estimation de la juridiction, révisée, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique depuis cette décision.

« *Art. L. 211-10.* — 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 l'immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

« Les locataires, les preneurs ou les 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 immeuble 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 de l'immeuble doit, avant le commencement des travaux, procéder au relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation ainsi qu'à la réinstallation des locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal dans les conditions fixées à l'article 38-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

« Toutefois, les personnes visées à l'alinéa précédent peuvent demander à bénéficier des dispo-

sitions de l'article 13 modifié de la loi n° 48-1860 du 1^{er} septembre 1948 ou de celles de l'article L. 313-9 du présent Code.

« *Art. L. 211-11.* — Si dans un délai de cinq ans à compter du transfert de propriété, l'immeuble qui a fait l'objet de l'exercice du droit de préemption n'a pas été utilisé à l'une des fins prévues à l'article L. 211-3, 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 sera 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 entre les deux mutations. Le demandeur pourra renoncer à l'exercice de son droit avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision juridictionnelle fixant définitivement le prix.

« *Art. L. 211-12.* — Les immeubles acquis par exercice du droit de préemption institué par l'article L. 211-2 du présent Code ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, sous réserve de l'application des dispositions de l'arti-

cle L. 211-11 du même Code, en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles.

« Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de concessions temporaires d'usage, sous la forme notamment de baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou de concessions immobilières régies par les articles 48 à 60 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

« Ces concessions ne peuvent, en aucun cas, avoir une durée supérieure à quatre-vingt-dix-neuf ans ni conférer au preneur aucun droit à renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

« Des exceptions aux dispositions du présent article peuvent être autorisées par décision de l'autorité administrative, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 211-13.* — Les articles L. 211-1 (alinéas 2 et 3) et L. 211-2 à L. 211-12 sont applicables dans les zones d'habitation délimitées par un plan d'urbanisme directeur ou de détail approuvé. »

Art. 26.

I. — Il est inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 211-14 ainsi rédigé :

« *Art. L. 211-14.* — Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

II. — L'abrogation des dispositions législatives ou réglementaires relatives aux zones à urbaniser en priorité ne fait pas obstacle à l'aménagement des zones créées antérieurement à la publication de la présente loi, à leur suppression éventuelle ou à la réduction de leurs limites selon les formes prévues par l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction ancienne et les textes pris pour son application.

Art. 27.

L'article L. 331-5 du Code de l'urbanisme est complété comme suit :

« ... ainsi que le préfinancement des acquisitions d'immeubles ou d'ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble dans les zones d'intervention foncière instituées en application des articles L. 211-1 et L. 211-13 ou au titre des emplacements réservés visés à l'article L. 123-9. »

Art. 28.

I. — Le début du premier alinéa de l'article L. 212-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption sur les aliénations d'immeubles visées à l'article L. 211-2 (alinéa 1^{er}) est ouvert... »

(Le reste de l'alinéa sans changement.)

II. — Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-2 du Code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

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

« a) la date de référence pour la prise en considération de l'usage effectif des immeubles et droits immobiliers prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte instituant la zone ;

« b) les améliorations apportées postérieurement à la création de la zone d'aménagement différé ne seront pas présumées revêtir un caractère spéculatif ;

« c) les accords amiables visés au III de l'article 21 de l'ordonnance n° 58-997 précitée sont ceux intervenus à l'intérieur de la zone d'aménagement différé.

« Les dispositions de l'article L. 211-9 sont applicables dans le périmètre de la zone d'aménagement différé.

« 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.

« L'Etat peut toujours se substituer à une collectivité locale, un établissement public ou une société d'économie mixte qui n'exerce pas le droit de préemption dont cette personne morale a été investie

en vertu de l'alinéa premier du présent article ou qui n'acquiert pas un bien dont l'acquisition lui est demandée au titre de l'article L. 212-3. Sauf dans le cas où le bien immobilier ainsi acquis a déjà été affecté à des fins d'intérêt général, il sera cédé au titulaire du droit de préemption à la condition que ce dernier justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit à des fins d'intérêt général et que sa demande soit formulée dans l'année qui suit la période d'exercice du droit de préemption. »

III. — Dans l'article L. 212-6 du Code de l'urbanisme, sont supprimés les mots :

« ou lorsqu'il est incorporé à une zone à urbaniser en priorité se substituant à tout ou partie d'une zone d'aménagement différé »,

ainsi que les mots :

« ou avant la publication de l'arrêté ou du décret instituant la zone à urbaniser en priorité ».

IV. — L'article L. 212-8 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 212-8.* — L'arrêté ou le décret instituant une zone d'aménagement différé fait l'objet d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

V. — La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 212-10 du Code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

« La date de référence mentionnée au *a* du troisième alinéa de l'article L. 212-2 reste celle fixée pour la zone initiale. »

VI. — L'article L. 212-11 du Code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application du présent chapitre. »

VII. — Au troisième alinéa de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, le membre de phrase :

« ... pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 211-2... »,

est remplacé par l'expression :

« ... pour l'application du a du troisième alinéa de l'article L. 212-2... »

Art. 29.

L'intitulé du chapitre IV du titre premier du Livre II de la première partie du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« *Chapitre IV.* — Dispositions diverses communes aux zones d'intervention foncière, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires de zones d'aménagement différé. »

Art. 30.

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 214-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 214-1.* — Pour l'application des chapitres I^{er}, II et III du présent titre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière

d'urbanisme, les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté. »

Art. 31.

Il est ajouté au Code de l'urbanisme un article L. 214-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 214-2.* — 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 ou son délégué, au plus tard dix 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 de l'expropriation.

« A défaut de paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien est rétrocédé de plein droit au propriétaire qui peut l'aliéner librement. »

Art. 32.

I. — Il est institué un Comité d'études chargé de proposer au Parlement les moyens d'améliorer les interventions foncières des collectivités locales.

Le Comité est ainsi constitué :

— seize parlementaires, dont huit désignés par l'Assemblée Nationale et huit par le Sénat ;

— un représentant de l'Association des présidents de conseils généraux ;

— un maire représentant l'Association des maires de France ;

— sept fonctionnaires désignés par le Gouvernement et représentant les différents départements ministériels intéressés.

Le Comité choisit en son sein son président et son rapporteur. Il peut demander à l'Inspection générale des Finances d'exécuter des enquêtes.

II. — Le Comité d'études est chargé d'examiner :

— la politique foncière des collectivités locales, ses instruments et notamment le fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme ;

— l'assiette de l'imposition des terrains bâtis ou non au regard des taxes foncières sur la propriété bâtie et sur la propriété non bâtie ;

— le fonctionnement de la documentation foncière, tant dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle que dans les autres départements, et notamment l'amélioration de la mise en place des centres de documentation unifiés du cadastre et de la publicité foncière ainsi que le fonctionnement du fichier immobilier.

III. — Le rapport du Comité d'études est déposé sur le bureau des Assemblées avant le 1^{er} juillet 1976.

Art. 33.

Les dispositions des articles 25, 26-II, 27, 28 et 29 de la présente loi n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 26-I.

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Art. 34.

I. — Au début de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est majoré de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat. Passé l'un ou l'autre de ces délais, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête. »

II. — Pour les enquêtes préalables dont la clôture est intervenue antérieurement à la date de publication de la présente loi, les délais visés au premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 courent à compter de cette date.

Art. 35.

Il est ajouté à l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 un article 13-1 ainsi rédigé :

« Art. 13-1. — Après la saisine du juge de l'expropriation et sous réserve que l'ordonnance

d'expropriation soit intervenue, les propriétaires expropriés qui occupent des locaux d'habitation ou à usage professionnel, ainsi que les locataires ou preneurs commerçants, artisans, industriels ou agricoles peuvent, s'il n'y a pas obstacle au paiement et sauf dans l'hypothèse où leur relogement ou leur réinstallation est assurée par l'expropriant, obtenir le paiement d'un acompte représentant 50 % du montant des offres de l'expropriant. Toutefois, lorsque les offres de l'expropriant sont supérieures aux estimations faites par le service des Domaines, cet acompte est limité à 50 % du montant desdites estimations. »

Art. 36.

I. — Le premier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifié comme suit :

« Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. »

II. — Le dernier alinéa de l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est abrogé.

III. — Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 19-1 ainsi rédigé :

« Art. 19-1. — Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure

d'une exploitation agricole en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 :

« 1° Le propriétaire exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande est admise, le juge de l'expropriation fixe, d'une part, le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part, le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée, majoré de l'indemnité de réemploi. La décision du juge emporte transfert de propriété dans les conditions du droit commun en ce qui concerne la portion d'immeuble non soumise à la procédure de l'expropriation. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

« 2° L'exploitant qui n'est pas lui-même propriétaire peut, dans le délai d'un mois suivant la notification prévue à l'article 11 (alinéa premier) s'il entend ne pas poursuivre l'exploitation ou lorsqu'il y a résiliation du bail au titre du 1° ci-dessus, demander à l'expropriant, et en cas de refus ou de désaccord sur le montant de l'indemnisation à intervenir, au juge de fixer si celui-ci admet le bien-fondé de la demande, les indemnités auxquelles il aurait pu prétendre en application de l'article 11 (alinéa 2) dans le cas où la totalité de l'exploitation

aurait été expropriée. L'exploitant doit informer le ou les propriétaires de l'exploitation de la demande qu'il présente à l'expropriant. Le versement des indemnités par l'expropriant à l'exploitant entraîne de plein droit, si elle n'est déjà intervenue, la résiliation du bail dans les conditions définies au 1° ci-dessus.

« Les parcelles non expropriées abandonnées par l'exploitant et à raison desquelles il a été indemnisé au titre du présent article ne sont pas prises en compte pour le calcul de la participation financière du maître de l'ouvrage prévue par l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 et allouée à l'occasion de l'installation dudit exploitant sur une exploitation nouvelle comparable à celle dont il est évincé du fait de l'expropriation ;

« 3° Lorsque au cours d'une période de dix ans plusieurs expropriations sont réalisées sur une exploitation déterminée, le déséquilibre visé au premier alinéa du présent article doit être apprécié pour toute exploitation agricole partiellement expropriée sous réserve qu'elle ait été exploitée depuis le début de la période susvisée par le même exploitant, son conjoint ou ses descendants, par l'apport à la consistance de l'exploitation à la date de publication de l'acte déclaratif d'utilité publique préalable à la première expropriation. Il sera toutefois tenu compte, dans l'appréciation de ce déséquilibre, des améliorations qui auront pu être apportées entre temps aux structures de l'exploitation avec le concours de la puissance publique ou d'organismes soumis à la tutelle de celle-ci. »

IV. — Les références faites à l'article 19 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 par les articles 24 et 54 (alinéa 5) de ladite ordonnance sont remplacées par une référence aux articles 19 et 19-1.

Art. 37.

Il est ajouté à l'article 18 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, un alinéa ainsi rédigé :

« Si le propriétaire d'un bien exproprié n'a pu être identifié, le juge fixe l'indemnité pour le compte de qui il appartiendra. »

Art. 38.

Les sixième et septième alinéas de l'article 21-11 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« II bis. — 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens de la présente ordonnance, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article premier ou, dans le cas visé à l'article 5, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, effectivement desservis à la fois par une voie d'accès, par un réseau électrique, par un réseau d'eau et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, par 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.

« 2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité.

« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à l'une ou l'autre des dates de référence prévues au 1° ci-dessus, de la capacité des équipements susvisés, des servitudes affectant l'utilisation du sol et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive. »

Art. 39.

I. — Le premier alinéa de l'article 21-III de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sous réserve du IV ci-dessous, la juridiction doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prendre pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.

« Le juge doit tenir compte des accords réalisés à l'amiable à l'intérieur des zones d'intervention foncière, des zones d'aménagement différé et des périmètres provisoires. »

II. — Le début du deuxième alinéa de l'article 21-III de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est ainsi rédigé :

« Il doit également... »

Art. 40.

L'article 24 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifié comme suit :

« Art. 24. — Lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles 19, 22 et 23 ci-dessus, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés... » (*Le reste sans changement.*)

Art. 41.

I. — La première phrase de l'article 41 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est modifiée comme suit :

« Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, et sous condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire : »

II. — Les 2° et 6° dudit article 41 sont modifiés comme suit :

2° Les immeubles expropriés en vue :

« — de l'aménagement progressif et suivant des plans d'ensemble des zones affectées à l'habitation ou à des activités par des projets d'aménagement, des plans d'urbanisme approuvés ou par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés ;

« — d'opérations dans les zones d'aménagement concerté prévues à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme ;

« — d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ainsi que d'opérations régies par les articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

« 6° Les immeubles expropriés pour la constitution de réserves foncières lorsque la cession ou la concession temporaire de ces immeubles est faite en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée conformément aux dispositions des articles L. 221-1 et L. 221-2 du Code de l'urbanisme ou de l'article 13 (alinéa 2) de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970. »

Art. 42.

Au premier alinéa de l'article 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 sont ajoutés après le mot « cessions » les mots « et les concessions temporaires ».

Art. 43.

L'article 43 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, modifiée, est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas de résolution de la cession ou de la concession temporaire, les privilèges et hypothèques ayant grevé les immeubles du chef du bénéficiaire de cette cession ou de ses ayants droit sont reportés sur les sommes acquises à ces derniers par le fait de la résolution. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

« Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls et de nul effet. Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte par la personne publique ou privée qui a consenti la cession ou, à défaut, par le préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles. L'action en nullité est dispensée du ministère d'avocat. »

Art. 44.

I. — Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 53-1 ainsi rédigé :

« Art. 53-1. — Lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé à compter de la publication d'un acte por-

tant déclaration d'utilité publique d'une opération, les propriétaires des terrains à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur terrain 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 une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

« A défaut d'accord amiable à l'expiration de ce délai le juge de l'expropriation, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant sur l'immeuble cédé. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 ci-dessus.

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'opération tend à la conservation des forêts. »

II. — Pour les déclarations d'utilité publique intervenues antérieurement à la date de publication de la présente loi, le délai d'un an visé au I ci-dessus court à compter de cette date.

Art. 45.

Il est ajouté à l'ordonnance du 23 octobre 1958 un article 56-1 ainsi rédigé :

« Art. 56-1. — Lorsqu'un texte législatif ou réglementaire prévoit la fixation d'un prix ou d'une indemnité comme en matière d'expropriation, ce prix ou cette indemnité doit, sauf disposition législative contraire, être fixé, payé ou consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. »

Art. 46.

Il est ajouté à l'article 2 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 un alinéa ainsi rédigé :

« Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête d'utilité publique doivent être communiquées sur leur demande aux personnes physiques ou morales concernées. »

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 47.

I. — Sont ou demeurent abrogés :

— les articles 48, 54-1, 61, 83-1 et 116 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

— l'article 8 de la loi n° 60-790 du 2 août 1960 ; l'article 5 de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, modifié par l'article 61 de la loi n° 64-1279 du 23 décembre 1964, et l'article 10 de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 ;

— l'article 61 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière.

II. — Le troisième alinéa de l'article 3 de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation est complété comme suit :

« ... jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier en application de l'article premier (alinéa 1). »

Art. 48.

La première phrase du dernier alinéa de l'article premier de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation est modifiée comme suit :

« Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. »

Art. 49.

Les dispositions de l'article 47-II ainsi que celles de l'article 48 ne sont pas applicables aux baux à construction qui ont été conclus antérieurement à la date de publication de la présente loi au *Journal officiel*.

Art. 50.

Il est inséré dans le Code de l'administration communale un article 294-1 ainsi rédigé :

« *Art. 294-1.* — Les communes et les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sont, sur proposition des vendeurs, autorisés à acquérir, moyennant le paiement d'une rente viagère, les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations de restauration immobilière, d'aménagement ou d'équipement.

« Lorsqu'un immeuble ainsi aliéné est occupé en tout ou partie par le vendeur, le contrat de rente viagère doit comporter à son profit et à celui de son conjoint habitant avec lui, à la date de l'acte de vente, la réserve d'un droit d'habiter totalement ou partiellement ledit immeuble leur vie durant. »

Art. 51.

I. — Sont abrogés :

— au premier alinéa de l'article 21-1 de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971, le membre de phrase : « ... à l'exception du chapitre II du titre IV » ;

— la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 21-1 de la loi n° 71-581 du 16 juillet 1971 ;

— l'article L. 340-2 du Code de l'urbanisme.

II. — L'article 1635 *bis* B du Code général des impôts est complété et modifié comme suit :

1° Les dispositions suivantes sont insérées après la première phrase du premier alinéa :

« Cette faculté peut être exercée par les établissements publics chargés de la gestion d'agglomérations nouvelles même lorsque ces établissements ne comprennent aucune commune dans laquelle ladite taxe a été instituée en application de l'article 1585 A (1°). La décision d'exercer les pouvoirs susvisés ne peut être prise qu'avec l'accord... » (*Le reste de l'alinéa sans changement.*)

2° Les dispositions du deuxième alinéa sont complétées comme suit :

« Toutefois, cette faculté ne peut être exercée dans les communes ou fractions de communes situées à l'intérieur d'une zone d'agglomération nouvelle. »

3° Les dispositions du quatrième alinéa sont complétées comme suit :

« Cette disposition n'est pas applicable dans les communes ou fractions de communes situées à l'intérieur d'une zone d'agglomération nouvelle. »

III. — Les dispositions de l'article 1585 F du Code général des impôts sont complétées comme suit :

« Toutefois, lorsqu'une partie du territoire d'une commune est incluse dans une zone d'agglomération nouvelle, la taxe locale d'équipement peut, pour une même catégorie de constructions, être perçue, sur cette fraction du territoire, à un taux différent de celui qui est applicable à l'extérieur de ladite zone. »

IV. — L'article 1635 *bis* C du Code général des impôts est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Sont exclues du champ d'application de cette taxe les constructions visées au paragraphe I (1° et 2°) de l'article 1585 C. »

Art. 52.

Il est ajouté au paragraphe II de l'article 1585 C du Code général des impôts un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les constructions de garage à usage commercial. »

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 19 décembre 1975.

Le Président,

Signé : Alain POHER.