

N° 56

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 décembre 1967.

PROJET DE LOI

d'orientation foncière

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 4 décembre 1967.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du projet de loi d'orientation foncière, adopté avec modifications en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 30 novembre 1967.

Le Premier Ministre,

Signé : GEORGES POMPIDOU.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (3^e législ.) : 1^{re} lecture : 141, 321, 289, 324, 409 et in-8° 47.
2^e lecture : 491, 524, 525 et in-8° 86.

Sénat : 1^{re} lecture : 362 (1966-1967), 10, 12, 13 et in-8° 4 (1967-1968).

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

L'Assemblée Nationale a adopté, en deuxième lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

TITRE PREMIER

Des prévisions et des règles d'urbanisme.

Article premier.

Il est inséré au Livre I^{er} du Code de l'urbanisme et de l'habitation un titre II ainsi rédigé :

« TITRE II. — DES PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME

« *Art. 11.* — Les prévisions et règles d'urbanisme s'expriment par des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par des plans d'occupation des sols.

« Schémas et plans peuvent concerner des communes ou des parties ou ensembles de communes.

« Les communes désignées dans les conditions fixées par les décrets prévus à l'article 24 ci-après sont tenues d'avoir soit un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et un plan d'occupation des sols, soit seulement un plan d'occupation des sols.

« *Art. 12.* — Les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations.

« Compte tenu des relations entre ces agglomérations et les régions avoisinantes, et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activités agricoles, l'existence

d'exploitations agricoles spécialisées et la conservation des massifs boisés et des sites naturels, ces schémas directeurs déterminent, en particulier, la destination générale des sols, le tracé des grands équipements d'infrastructure, l'organisation générale des transports, la localisation des services et activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation.

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

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur d'aménagement et d'urbanisme définissent le cadre dans lequel s'exercent les initiatives publiques et privées. Ils orientent et coordonnent les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics, établis dans le cadre du plan de développement économique et social. Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions.

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur sont élaborés conjointement par les services de l'Etat et les communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, les établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« Ces différentes collectivités peuvent associer à l'élaboration des schémas directeurs et des schémas de secteur, avec voix consultative, des représentants mandatés des divers groupes ou associations économiques, professionnels, sociaux ou culturels portant intérêt de par leurs activités ou compétences, aux problèmes d'urbanisme.

« Les modalités de leur participation seront fixées par un décret d'application prévu à l'article 24.

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur sont approuvés après délibération des organes compétents desdites communes ou établissements publics. Cette délibération est réputée prise sans observation si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois.

« Toutefois, le schéma directeur portant sur l'ensemble de la région parisienne, telle qu'elle est définie à l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, est approuvé après avis du conseil d'administration du district de la région parisienne et des conseils généraux des départements intéressés. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois.

S É N A T

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

ERRATUM

au projet de loi d'orientation foncière [n° 56 (1967-1968)], ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE.

Page 3 :

Réunir en un seul les alinéas 5 à 7 du texte proposé pour l'article 12 du Code de l'urbanisme et de l'habitation (« Les schémas directeurs et les schémas de secteur sont élaborés conjointement...

... seront fixées par un décret d'application prévu à l'article 24 »).

« L'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat :

« — lorsqu'un quart au moins des conseils municipaux susvisés ou un ou plusieurs de ces conseils représentant plus du quart de la population totale du territoire concerné par un schéma directeur ou un schéma de secteur font connaître leur opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24 ;

« — lorsque les organes compétents d'un ou plusieurs des établissements publics mentionnés au sixième alinéa ci-dessus, représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, font connaître leur opposition dans les mêmes conditions ;

« — pour le schéma directeur visé au septième alinéa ci-dessus, lorsqu'un ou plusieurs conseils généraux, représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, ou le conseil d'administration du district font connaître leur avis défavorable.

« Les schémas directeurs et les schémas de secteur approuvés sont tenus à la disposition du public.

« *Art. 13.* — Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

« En particulier :

« 1° Ils délimitent des zones d'affectation des sols, selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées, en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols et l'existence de zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants ;

« 2° Ils fixent, pour chaque zone d'affectation ou chaque partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, un coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction qui y est admise ;

« 3° Ils précisent le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;

« 3° *bis.* Ils délimitent les quartiers, rues, monuments et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique ;

« 4° Ils fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

« 5° Ils définissent les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords.

« Les règles mentionnées au 5° ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison de prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

« Les plans d'occupation des sols peuvent ne contenir qu'une partie des éléments énumérés dans le présent article.

« *Art. 14.* — Les plans d'occupation des sols sont élaborés conjointement par les services de l'Etat et les communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, les établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

« Ces différentes collectivités peuvent associer à l'élaboration des plans d'occupation des sols, avec voix consultative, des représentants mandatés des divers groupes ou associations économiques, professionnels, sociaux ou culturels portant intérêt, de par leurs activités ou compétences, aux problèmes d'urbanisme. Les modalités de leur participation seront fixées par un décret d'application prévu à l'article 24.

« Les plans d'occupation des sols sont soumis pour avis aux conseils municipaux desdites communes ou aux organes compétents desdits établissements publics. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois.

« Les plans d'occupation des sols sont alors rendus publics, cette publication devant comporter en annexe le texte des avis donnés conformément à l'alinéa qui précède.

« Ils sont ensuite soumis à enquête publique puis à une délibération des conseils municipaux ou organes compétents susvisés. Cette délibération est réputée prise sans observation si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois.

« Les plans d'occupation des sols sont alors approuvés.

« Lorsqu'une commune fait connaître son opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24, l'approbation ne peut résulter que d'un arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur. Lorsqu'une commune de plus de 100.000 habitants, plusieurs communes ou un établissement public groupant plusieurs communes dont la population excède ce chiffre font connaître leur opposition dans les mêmes conditions, l'approbation ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'État.

« Les plans d'occupation des sols approuvés sont tenus à la disposition du public.

« Art. 15. — Lorsque l'établissement d'un projet de plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la modification d'un plan approuvé ou d'un plan rendu public a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

« La date à laquelle est prescrit l'établissement d'un projet de plan d'occupation des sols ou la date à laquelle est ordonnée la modification d'un plan d'occupation des sols, soit rendu public, soit approuvé, fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24.

« Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des établissements classés.

« Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers. Il peut néanmoins faire l'objet d'une approbation ultérieure.

« Les dispositions des deux alinéas qui précèdent sont applicables à la modification rendue publique d'un plan approuvé ou d'un plan rendu public.

.....

« *Art. 17.* — Les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé cessent d'être applicables à l'intérieur des périmètres fixés, par décision administrative prise sur la demande ou après délibération des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des communautés urbaines intéressées, pour la réalisation de zones d'aménagement concerté.

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

« L'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant ces périmètres. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

« Si, à l'expiration de ce délai, l'autorisation est refusée au propriétaire d'un terrain compris dans le périmètre, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé par un plan d'occupation des sols au sens de l'article 19 ci-après.

« *Art. 18.* — Conforme.

« *Art. 19.* — Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan a été rendu public, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain dans un délai maximum de trois ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de deux ans, sauf dans le cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles 15 et 17. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article 24.

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, et s'il représente au moins la moitié de l'actif successoral, ce délai est réduit à neuf mois lorsque la demande d'acquisition est présentée par les ayants droit du propriétaire décédé.

« A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi par le propriétaire, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix est fixé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être frappé de la réserve.

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

« *Art. 20.* — Pour sauvegarder les bois et parcs et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis dix ans au moins.

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis dix ans au moins. Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret en Conseil des Ministres. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord

de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article 24.

« La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

« Les communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

« *Art. 20 bis.* — Les communes sont habilitées à passer, avec les propriétaires privés de bois et parcs situés sur le territoire communal, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois et parcs. A cette occasion, les communes peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer les prestations en nature telles que travaux d'entretien et gardiennage.

« *Art. 21.* — I. — Lorsque l'application des règles mentionnées au 5° de l'article 13 ci-dessus permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol, ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.

« Toutefois, la participation n'est pas due lorsque le dépassement est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture et que, avec l'accord de l'autorité administrative, les propriétaires des parcelles voisines acceptent de réduire leurs possibilités de construction d'une quantité équivalente au dépassement en cause.

« II. — La participation mentionnée au I ci-dessus est égale à 90 % de la valeur de la surface supplémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le coefficient d'occupation du sol avait été respecté.

« Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités 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. A défaut de déclaration, elle est estimée par l'autorité administrative.

« En cas de désaccord entre l'autorité administrative et le redevable sur la valeur vénale indiquée à l'alinéa précédent, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en matière d'indemnité d'expropriation.

« II *bis* :

« a) La participation est perçue au profit des collectivités locales ou, s'il en existe, des établissements publics ayant participé au financement des équipements qui contribuent à accroître la capacité de la zone considérée ;

« b) La participation a le caractère d'une recette extraordinaire affectée aux acquisitions foncières et aux dépenses d'équipement. Son utilisation doit être approuvée par l'autorité de tutelle.

« III. — Les décrets prévus à l'article 24 ci-après préciseront :

« a) Les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes ;

« b) Les modalités suivant lesquelles les propriétaires des parcelles voisines pourront procéder à la réduction de leurs possibilités de construction par l'institution d'une servitude imposant une densité moindre sur leurs fonds ainsi que les limites territoriales à l'intérieur desquelles cette procédure pourra être mise en œuvre ;

« c) Les conditions dans lesquelles la juridiction compétente en matière d'indemnité d'expropriation sera saisie et statuera en application des dispositions du II ci-dessus.

« IV. — La participation constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édifiée la construction.

« Art. 22. — Les dépenses entraînées par les études et par l'établissement tant des schémas d'aménagement et d'urbanisme que des plans d'occupation des sols sont prises en charge par l'Etat, que les communes soient ou non tenues d'avoir un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et un plan d'occupation des sols, ou seulement un plan d'occupation des sols, réserve faite, le cas échéant, des contributions volontaires des collectivités locales et des établissements publics intéressés.

« Art. 23. — Des établissements publics d'études et de recherches peuvent être chargés des études d'urbanisme et notamment de l'élaboration des schémas d'aménagement et d'urbanisme et des plans d'occupation des sols.

« Leur conseil d'administration est composé notamment de représentants de l'Etat et des communes intéressées. Toutefois, s'il existe des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, des élus représentant ces établissements sont substitués aux représentants des communes.

« Les règles de fonctionnement de ces établissements pourront comporter des adaptations des règles générales applicables aux établissements de caractère administratif notamment en ce qui concerne le contrôle financier, les règles de présentation et de modification du budget, la passation des marchés, la situation juridique et les règles de gestion du personnel.

.....

Art. 2.

..... Conforme

Art. 3.

Pendant une période de trois ans à compter de la date de promulgation de la présente loi et en attendant que soient rendus opposables aux tiers les plans d'occupation des sols, des coefficients provisoires d'occupation du sol pourront être fixés et mis en vigueur après délibération des conseils municipaux des communes intéressées ou, lorsqu'il existe des établissements publics groupant ces communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, de leurs organes compétents. Cette délibération est réputée prise sans observation si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois. Si une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur opposition, les coefficients provisoires d'occupation du sol sont fixés par arrêté conjoint du Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur.

Les coefficients provisoires d'occupation du sol cesseront d'avoir effet dès que deviendront applicables les nouveaux plan d'occupation des sols ou, au plus tard, trois ans après que ces coefficients auront été rendus publics.

La réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application d'un coefficient provisoire d'occupation du sol donne lieu au versement de la participation prévue à l'article 21 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

.....

Art. 6 bis.

L'article 830-1 du Code rural est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 830-1. — Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée, en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé.

« En l'absence de plan d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la résiliation peut être exercée à tout moment sur les parcelles nécessaires au développement des agglomérations existantes, après avis favorable de la Commission consultative des baux ruraux, le directeur départemental de l'équipement entendu.

« La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect des dispositions du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

« Le préjudice matériel, direct et certain subi par le preneur du fait de la résiliation lui donne droit à une indemnité. Le preneur ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité provisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le Président du tribunal paritaire statuant en référé. »

TITRE II

De la politique foncière des collectivités publiques.

Chapitre premier.

Des programmes.

Art. 7.

En vue de favoriser la desserte des terrains nécessaires au développement de l'urbanisation, est approuvé un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) applicable à la construction de voies urbaines rapides qui fera l'objet d'une participation budgétaire de l'Etat d'un montant de 3.660 millions de francs.

Art. 8.

Est approuvé un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) comportant le lancement des nouvelles zones d'aménagement concerté correspondant aux objectifs du V^e Plan, pour la réalisation desquelles des bonifications d'intérêt, consenties sur le budget de l'Etat au titre du Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme, s'appliqueront à un montant global de prêts fixé à 1.150 millions de francs.

Art. 9.

Est fixée à 302 millions de francs la participation budgétaire de l'Etat dans un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) de constitution de réserves foncières.

CHAPITRE II

Des réserves foncières.

Art. 10.

L'Etat, les collectivités locales, les communautés urbaines, les districts urbains et les syndicats de collectivités locales ayant compétence en matière d'urbanisme sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en prévision de l'extension d'agglomérations, de l'aménagement des espaces naturels entourant ces agglomérations et de la création de villes nouvelles ou de stations de tourisme. Lorsqu'il existe un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, il ne peut y avoir d'acquisitions que pour la réalisation des objectifs de ce schéma.

Les mêmes dispositions sont applicables en vue de la rénovation urbaine et de l'aménagement de villages.

Art. 11.

La collectivité publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les collectivités publiques pourraient se consentir entre elles et de celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant préavis d'un an au moins.

Art. 12.

..... Conforme

CHAPITRE III

De la concession de l'usage de certains terrains urbains.

Art. 13.

A l'intérieur de périmètres délimités par décrets en Conseil d'Etat, après avis des collectivités locales intéressées, les immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics groupant lesdites collectivités locales et ayant compétence en matière d'urbanisme, ainsi que ceux acquis pour le compte de ces collectivités publiques ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que ces collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.

Les concessions temporaires dont ces immeubles peuvent faire l'objet, notamment les baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou les concessions immobilières régies par les articles 37 à 45 de la présente loi, ne peuvent en aucun cas avoir une durée supérieure à soixante-dix ans ni conférer au preneur aucun droit de renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

CHAPITRE IV

De l'expropriation.

.....

Art. 15 bis.

..... Supprimé

.....

Art. 16 bis et 16 bis A.

..... Conformes

Art. 16 *ter*.

Il est inséré entre les articles 22 et 23 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, un article 22 *bis* ainsi libellé :

« Art. 22 bis. — I. — Les propriétaires occupants des locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation relative aux H. L. M., bénéficient d'un droit de priorité :

« — soit pour leur relogement, en qualité de locataires, dans un local soumis à la législation sur les H. L. M., soit dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local H. L. M. de même consistance ;

« — soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'H. L. M. ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, de prêts correspondants.

« Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de priorité s'exerce, à la demande des intéressés, et si cela est possible, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou une commune limitrophe.

« II. — Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés jouissent d'un droit de préférence :

« a) Pour l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction lorsque leurs ressources ne dépassent pas les plafonds fixés pour cette aide ;

« b) Pour l'acquisition des terrains mis en vente par les organismes chargés de l'aménagement des zones à urbaniser par priorité ;

« c) Pour l'acquisition de locaux mis en vente par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser par priorité et dans les périmètres de rénovation ;

« d) Pour leur relogement en qualité de locataire dans les locaux loués par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser en priorité et dans les périmètres de rénovation.

« Pour l'application des c) et d) ci-dessus, lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de préférence s'exerce, à la demande des intéressés, et si cela est possible dans le secteur en question, sur un local de type analogue. »

Art. 16 *quater*.

Il est inséré dans l'article 23 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation, après les mots :

« n'excèdent pas les normes H. L. M. »,

la phrase suivante :

« lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement doit, si cela est possible dans le secteur en question, être offert dans une maison de type analogue et n'excédant pas les normes H. L. M. ».

.....

Art. 21.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole est modifié comme suit :

« La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières. »

I *bis*. — Le dernier alinéa de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole est ainsi rédigé :

« Le Gouvernement déterminera, par décret, les conditions dans lesquelles le maître de l'ouvrage devra apporter une contribution financière aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural prévues par l'article 15 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 ou aux sociétés d'aménagement régional prévues par l'article 9 de la loi n° 51-592 du 24 mai 1951, lorsque ces sociétés assurent l'établissement sur de nouvelles exploitations des agriculteurs expropriés dans les conditions prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article, ainsi que des agriculteurs que les opérations de remembrement prévues au troisième alinéa du présent article n'ont pas permis de maintenir sur place. »

II. —

ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public, ainsi que pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif à l'exécution desquels le préfet aurait subordonné la modification d'un lotissement par application des articles 32 *quinquies* à 32 *sexies* de la présente loi ;

3° Pour la restauration prévue au 5° de l'article 23 ci-dessus lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur ;

4° Afin de faire participer à la réparation du dommage direct, matériel et certain que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes *non aedificandi* édictées dans le but de réserver une vue, les propriétaires de parcelles qui bénéficient directement de cette servitude. Dans ce cas, la commune est de droit membre de l'association.

Art. 26.

..... Conforme

Art. 27

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 1° ou au 2° de l'article 23, l'association :

a) Détermine les bâtiments ou les ouvrages dont la destruction est indispensable au remembrement ou au regroupement des parcelles ; à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 ;

b) Etablit le projet de remembrement et en saisit le préfet qui, après avoir vérifié sa comptabilité avec la réglementation de l'urbanisme, le soumet à une enquête publique.

Après enquête publique et, en cas d'observations formulées au cours de celle-ci, avis d'une commission présidée par le juge de l'expropriation, et dont la composition est fixée par décret, le préfet prononce les transferts et attributions de propriété.

L'arrêté du préfet éteint par lui-même et à sa date les servitudes et droits personnels existant sur les immeubles qu'il concerne. Les

droits des créanciers inscrits sont reportés dans le même ordre sur les parcelles ou droits indivis de propriété après remembrement et s'exercent éventuellement sur les soultes.

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

Art. 28.

..... Conforme

Art. 30 à 32.

..... Conformes

CHAPITRE PREMIER *bis*

De la rénovation urbaine.

Art. 32 *bis*.

I. — Le dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958, relatif à la rénovation urbaine, est abrogé.

II. — Il est ajouté audit décret, après l'article 7, un article 7 *bis*, ainsi rédigé :

« Art. 7 *bis*. — La poursuite de la procédure d'expropriation ne fait pas obstacle au droit des propriétaires de demander le bénéfice des articles 5 à 7 ci-dessus.

« Lorsque l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée par la juridiction compétente comme en matière d'expropriation, le propriétaire dispose d'un délai de trois mois à compter de cette décision pour demander que le règlement lui en soit fait par l'attribution d'une créance d'égal montant.

« Cette créance est régie par les dispositions des articles 5 à 7 ci-dessus. »

CHAPITRE PREMIER *ter*

Des servitudes.

Art. 32 *bis* A.

..... Conforme

Art. 32 *quater*.

..... Conforme

CHAPITRE PREMIER *quater*

Des lotissements.

Art. 32 *quinquies*.

..... Conforme

Art. 32 *sexies*.

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, le préfet peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

L'arrêté du préfet est pris après enquête publique, avis de la commission départementale d'urbanisme et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Art. 32 *septies* et 32 *octies*.

..... Supprimés

CHAPITRE II

Du permis de construire.

.....

Art. 33 bis.

Le deuxième alinéa de l'article 86 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est rédigé de la façon suivante :

« Cette exemption pourra également s'appliquer aux travaux effectués dans les agglomérations de moins de 2.000 habitants. »

Art. 34 et 34 bis.

..... Conformes

Art. 35.

Il est ajouté au premier alinéa de l'article 98 du Code de l'urbanisme et de l'habitation la phrase suivante :

« Ce droit de visite peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »

Art. 36.

..... Conforme

Art. 36 bis (nouveau).

En dehors des zones couvertes par les plans d'occupation des sols établis conformément aux dispositions des articles 11 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation, les autorisations de constructions industrielles devront prendre en considération la valeur agronomique des sols et l'existence de zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants.

CHAPITRE III

Des concessions immobilières.

Art. 37, 37 bis et 38.

..... Conformes

Art. 38 bis.

Le concessionnaire peut céder tout ou partie de ses droits à un tiers.

Il peut également, si la concession porte sur un bien à usage commercial, industriel ou artisanal, concéder son fonds de commerce en location-gérance dans les conditions prévues par la loi n° 56-277 du 20 mars 1956. Aucun autre droit d'occupation ne peut être accordé à un tiers par le concessionnaire.

Le droit à la concession immobilière est susceptible d'être compris dans un nantissement prévu par la loi du 17 mars 1909, lorsqu'il porte sur un bien à usage commercial, industriel ou artisanal.

Art. 38 ter.

Le concessionnaire répond des dégradations qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il peut être stipulé dans le contrat que le concessionnaire est tenu à tout ou partie des charges d'entretien et de réparation. Lorsqu'il ne remplit pas cette obligation, le propriétaire peut exécuter les travaux et lui en réclamer le remboursement, sans préjudice de la réalisation éventuelle du contrat conformément à l'article 39.

Art. 39.

Si pendant la durée de la concession, l'immeuble est détruit en totalité par cas fortuit, la concession est résiliée de plein droit. S'il n'est détruit qu'en partie, le concessionnaire peut demander une diminution de la redevance, ou la résiliation de la concession. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucune indemnité.

La concession immobilière peut être résiliée à tout moment par accord entre les parties.

La concession immobilière peut également être résiliée par le concessionnaire pendant les six premières années, à charge pour lui de donner un préavis de six mois. La résiliation est de droit et ne donne lieu à aucune indemnité.

Le propriétaire peut aussi résilier la concession si les biens qui font l'objet de la concession immobilière font partie d'un ensemble qui doit être démoli en vue de la réalisation d'une construction.

En dehors des cas visés aux alinéas précédents, la concession peut être résiliée dans les conditions prévues à l'article 1184 du Code civil.

La concession n'est pas résolue par un changement dans la personne du propriétaire ou du concessionnaire, même par décès, ni par la faillite de l'un d'eux.

Art. 40 et 40 bis.

..... Conformes

Art. 41.

Dans le cas où, à l'expiration du contrat, la concession d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal n'aurait pas été renouvelée par suite du refus du propriétaire, celui-ci ne peut, pendant les cinq années suivant cette expiration, ni se livrer dans l'immeuble concédé à une activité analogue à celle exercée par le concessionnaire, ni conférer ce droit à autrui. Toutefois, le propriétaire peut être autorisé par le tribunal de grande instance à passer outre à cette interdiction si la poursuite de l'activité antérieurement exercée par le concessionnaire est indispensable à la satisfaction des besoins de l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté.

Art. 42.

..... Conforme

Art. 45.

..... Conforme

TITRE IV

Du financement des équipements urbains et de l'imposition des plus-values foncières.

CHAPITRE PREMIER A

De la taxe d'urbanisme.

Art. 46 A.

I. — Une taxe d'urbanisation assise sur la valeur des terrains non bâtis et susceptibles d'être bâtis situés à l'intérieur de la zone urbaine est instituée au profit des communes dont le plan d'occupation des sols aura été rendu public.

Le Conseil municipal pourra, par délibération motivée, décider de renoncer à percevoir cette taxe.

II. — Les propriétaires des terrains visés au I seront tenus de déclarer la valeur servant d'assiette à la taxe.

III. — La taxe d'urbanisation pourra s'imputer sur l'imposition des plus-values sur terrains à bâtir prévue aux articles 150 *ter* à 150 *quinquies* du Code général des impôts.

IV. — La taxe locale d'équipement instituée par les articles 46 à 61 de la présente loi sera, sauf délibération contraire du Conseil municipal, supprimée au fur et à mesure de la mise en application par les communes de la taxe d'urbanisation.

Dans cette éventualité, les dispositions de l'article 55 de la présente loi resteront applicables.

V. — La loi de finances pour 1970 fixera les conditions d'application des dispositions prévues aux I, II et III ci-dessus.

CHAPITRE PREMIER

De la taxe locale d'équipement.

Art. 46.

Une taxe locale d'équipement, établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature, est instituée :

1° De plein droit dans les communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit. Le conseil municipal peut décider de renoncer à percevoir la taxe. Cette délibération est valable pour une période de trois ans à compter de la date de son entrée en vigueur ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes. Les délibérations par lesquelles le conseil municipal institue la taxe ou ultérieurement la supprime sont valables pour une durée de trois ans minimum à compter de la date de leur entrée en vigueur.

La taxe est perçue au profit de la commune. Elle a le caractère d'une recette extraordinaire.

Art. 47.

Lorsqu'un établissement public groupant des communes et ayant dans sa compétence la réalisation d'équipements publics d'infrastructure comprend une ou plusieurs communes dans lesquelles la taxe locale d'équipement a été instituée par application de l'article 46-1° ci-dessus, l'organe délibérant de l'établissement public peut décider d'exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux en vertu des articles 46 et 50-II de la présente loi et de percevoir la taxe au profit de l'établissement : cette décision ne peut être prise qu'avec l'accord de la majorité des conseils municipaux sauf si, en vertu de son statut, le produit de la taxe constitue une recette dudit établissement public. L'établissement public peut décider de reverser aux communes qu'il groupe une partie des sommes perçues au titre de la taxe.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la taxe est perçue selon un taux uniforme, par catégorie de constructions, dans toutes les communes qui composent l'établissement public, à moins que l'organe délibérant n'ait adopté, à la majorité des deux tiers, des taux différenciés.

Sauf dans le cas où les statuts de l'établissement en disposent autrement, les décisions prises pour l'application du premier alinéa du présent article doivent être adoptées à la majorité des deux tiers des voix de l'organe délibérant et approuvées par l'autorité de tutelle. Elles sont valables pour une durée de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Si l'organe délibérant a pris une délibération approuvée par l'autorité de tutelle pour renoncer à la perception de la taxe ou si, à l'expiration du délai de trois ans mentionné au troisième alinéa ci-dessus, il n'a pas pris de nouvelle délibération prorogeant à son profit pour une nouvelle période de trois ans le transfert de pouvoirs mentionnés au premier alinéa ci-dessus, les conseils municipaux reprennent les droits qui leur appartiennent en application des articles 46 et 50-II de la présente loi.

Art. 48.

I. — Sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement :

1° Les constructions qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique, et dont la liste sera fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté au sens de l'article 17 du Code de l'urbanisme et de l'habitation lorsque le coût des équipements, dont la liste sera fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs.

II. — Le Conseil municipal peut renoncer à percevoir, en tout ou partie, la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les offices publics et les sociétés d'habitations à loyer modéré ou par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leur bien exproprié sous réserve que l'immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'Etat.

Art. 49.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire.

Art. 50.

I. — Le taux de la taxe est fixé à 1 % de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues à l'article 49.

II. — Ce taux peut être porté :

— jusqu'à 3 % par délibération du Conseil municipal ;

— au-delà de 3 % et jusqu'à 5 % au maximum par décret sur la demande du Conseil municipal.

Il ne peut faire l'objet d'aucune modification avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date de son entrée en vigueur.

III. — La valeur sur laquelle est assise la taxe est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors œuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles fixée par décret en Conseil d'Etat.

.....

Art. 51.

Dans les communes de la région parisienne, telle qu'elle est définie par l'article premier de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, qui figurent sur une liste dressée par arrêté conjoint des Ministres de l'Équipement et du Logement, de l'Intérieur, de l'Économie et des Finances et de l'Agriculture, une taxe complémentaire de 1 % est établie et versée au district de la région parisienne. Cette taxe est assise et recouvrée selon les mêmes modalités et sous les mêmes sanctions que la taxe locale d'équipement. Le produit de la taxe complémentaire est affecté au financement d'équipements collectifs liés au programme de construction de logements.

Art. 52.

La taxe est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Elle est liquidée par le bureau des impôts (Enregistrement) et donne lieu à l'établissement d'un titre de recettes transmis au receveur municipal, qui procède au recouvrement comme en matière de taxes municipales. Elle doit être versée dans un délai d'un an à compter de la délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée en vertu de la réglementation applicable.

En cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire, le complément de taxe éventuellement exigible doit être acquitté dans un délai de trois mois, sans que, toutefois, le recouvrement puisse en être poursuivi avant l'échéance du délai prévu à l'alinéa qui précède.

Les conditions dans lesquelles le paiement de la taxe peut être fractionné au-delà du délai d'un an prévu ci-dessus sont fixées par décret.

.....

Art. 56.

I. — La taxe est liquidée au tarif en vigueur à la date, selon le cas, soit de la délivrance du permis de construire ou du permis modificatif, soit de l'autorisation tacite de construire, soit du procès-verbal constatant les infractions.

A défaut de paiement de la taxe dans les délais impartis à l'article 52, le recouvrement de cette taxe et de l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du Code général des impôts est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 de ce Code. Il en est de même du recouvrement de la taxe ou du complément de taxe et de l'amende fiscale dans l'hypothèse visée à l'article 54.

Le recouvrement de la taxe est garanti par le privilège prévu à l'article 1929, I, du Code général des impôts.

Les dispositions des deux premiers alinéas de l'article 1649 dudit Code sont applicables à la taxe locale d'équipement.

II. — La taxe constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain, sur lequel est édifiée la construction.

Art. 57.

..... Conforme

Art. 60.

Les dispositions des articles 46 à 59 ci-dessus s'appliquent aux travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée à compter du premier jour du septième mois suivant la promulgation de la présente loi. Toutefois, les délibérations des conseils municipaux prévues aux articles 46 et 50 pourront intervenir avant la fin de ce délai.

.....

CHAPITRE II

*Du régime de l'imposition
des plus-values dégagées par les cessions de terrains à bâtir.*

.....

Art. 63.

..... Conforme

TITRE V

Dispositions diverses.

.....

Délibéré en séance publique, à Paris, le 30 novembre 1967.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.