

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

Annexe au procès-verbal de la séance du 15 décembre 1967.

RAPPORT (1)

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi d'orientation foncière,

PAR M. ETIENNE DAILLY,

Sénateur.

TOME II

DÉCISIONS DE LA COMMISSION

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Jean Bozzi, rapporteur, sous le n° 592.

(2) Cette commission est composée de : MM. Achille Peretti, député, président ; Léon Jozeau-Marigné, sénateur, vice-président ; Jean Bozzi, député, Etienne Dailly, sénateur, rapporteurs ; titulaires : Eugène Claudius-Petit, Raymond Triboulet, Raymond Mondon, Edgard Pisani, Michel Inchauspé, députés ; Raymond Bonnefous, André Armengaud, Octave Bajoux, Michel Chauty, Marcel Molle, sénateurs ; suppléants : Michel Hoguet, Edouard Charret, André Fanton, Bertrand Denis, Jacques Richard, Henri Baudouin, Mme Jacqueline Thome-Patenôtre, députés ; Fernand Esseul, Marcel Champeix, Jean Geoffroy, Lucien De Montigny, Joseph Voyant, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, sénateurs.

Voir les n°s : Assemblée Nationale, 1^{re} lecture, 144, 321, 289, 324, 409 et in-8° 47.

2^e lecture, 491, 524 et annexe 525 et in-8° 86.

3^e lecture, 574.

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

2^e lecture, 56, 67, 74 et annexe, et in-8° 17 (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.

MESDAMES, MESSIEURS,

Au terme d'un examen approfondi, la Commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi d'orientation foncière est parvenue à un accord.

Sur beaucoup de points, la Commission a eu à choisir entre les textes qui avaient été précédemment adoptés par l'Assemblée Nationale d'une part, et par le Sénat d'autre part ; sur un certain nombre d'autres points, elle a élaboré des textes nouveaux, qui constituent des solutions de compromis.

La Commission mixte paritaire a, en outre, expressément mandaté ses rapporteurs pour insister spécialement sur les points suivants :

— à l'*article premier*, dans le texte proposé pour l'*article 12* du Code de l'urbanisme, la Commission n'a supprimé la mention adoptée par le Sénat, relative à l'avis du comité consultatif économique et social du District au sujet du schéma directeur de la région parisienne, que parce qu'elle estimait qu'une telle mention relevait du domaine réglementaire ; mais elle n'entend pas pour autant s'opposer à cette consultation et elle souhaite, au contraire, qu'elle soit prévue par les décrets d'application ;

— aux *articles 7, 8 et 9*, relatifs aux programmes, la Commission a supprimé l'adjectif « minimal » s'appliquant au montant des autorisations de programme, parce qu'il lui a paru, en la forme, nécessaire de donner à ces autorisations un montant déterminé. Elle n'en est pas moins convaincue de l'insuffisance des crédits prévus et n'entend pas, par son approbation, avaliser une participation, qu'elle estime excessive, des collectivités locales aux opérations projetées ;

— à l'*article 13*, la Commission mixte paritaire, en adoptant le texte de l'Assemblée Nationale, a écarté la précision apportée par le Sénat selon laquelle les périmètres à l'intérieur desquels ne peut être effectuée aucune rétrocession des biens acquis par les collectivités publiques ne pouvaient circonscrire que la partie centrale des centres urbains nouveaux. Elle estime cependant que ces périmètres ne doivent délimiter que le centre de certaines villes nouvelles, ainsi qu'il résulte d'ailleurs de l'exposé des motifs du projet de loi, et elle a simplement voulu éviter toutes les difficultés d'interprétation qu'aurait pu provoquer une formulation imprécise ;

— en ce qui concerne les *articles 32 septièmes et 32 octièmes* relatifs aux lotissements, la Commission a préféré s'en tenir à la décision de suppression prise par l'Assemblée Nationale. Elle ne méconnaît pas toutefois

l'existence d'un problème et ses rapporteurs ne s'opposeront pas à l'adoption d'un amendement qui permettrait au Gouvernement de prendre par décret les mesures nécessaires au règlement de certaines situations délicates en suspens depuis plusieurs années ;

— à l'article 46 A, la Commission a estimé que la loi de finances pour 1970 devait mettre en œuvre l'ensemble des dispositions relatives à la taxe d'urbanisation, qui n'est instituée dans le présent projet que par un « article-cadre ». C'est pourquoi elle a non seulement écarté la proposition d'exonérer de cette taxe les jardins ouvriers, mais a également supprimé le paragraphe VI, adopté par le Sénat, qui prévoyait l'exonération des immeubles classés ou inscrits comme monuments historiques.

*
**

Sous le bénéfice de ces observations, ainsi que des explications qui seront apportées en séance publique par ses rapporteurs, la Commission mixte paritaire vous propose d'adopter le texte qui suit :

TEXTE PROPOSÉ
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE

TITRE PREMIER

Des prévisions et des règles d'urbanisme.

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

« Titre II. — Des prévisions et règles 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.

« Dans les cantons dont la population totale est inférieure à 10.000 habitants, la mise à l'étude de plans d'occupation des sols entraîne la mise à l'étude de plans d'aménagement rural.

« 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 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.

« Ils sont approuvés après délibération prise par les conseils municipaux desdites communes ou les organes compétents desdits établissements publics. Cette délibération est réputée favorable 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.

« 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'urbanisation 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 ;

« 1° bis. Ils déterminent 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 ;

« 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.

« 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 prise par les conseils municipaux ou les organes compétents susvisés. Cette délibération est réputée prise si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois.

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

« Lorsqu'une ou plusieurs communes ou un établissement public font connaître leur 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. Si l'opposition émane d'une commune de plus de 50.000 habitants, de plusieurs communes groupant plus de 50.000 habitants ou d'un établissement public groupant des communes dont la population globale excède ce chiffre, 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.

« 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 admi-

nistrative prise sur la demande ou après délibération des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des communautés urbaines intéressées, pour la réalisation des 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. 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.

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

« 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 est 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 et 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 cinq 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 à date certaine depuis cinq 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 pris sur le rapport du Ministre de l'Equipement et du Logement, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. 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 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. 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, sans préjudice, 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 de représentants de l'Etat et, pour plus de la moitié, de représentants des communes et des départements désignés par leurs conseils municipaux et leurs conseils généraux. Toutefois, s'il existe des établissements publics groupant

lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, des représentants de ces établissements, désignés par leurs conseils d'administration, 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. 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 prise par les 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 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'Équipement 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 plans 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'État 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 d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, la résiliation peut être exercée à tout moment sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, avec l'autorisation du préfet donnée après avis de la commission consultative des baux ruraux.

« La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après celle 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, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

« Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

« Le préjudice matériel, direct et certain subi par le preneur en raison de sa sortie des lieux avant la date prévue pour l'achèvement de son bail, 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.

Est fixée à un montant de 3.660 millions de francs la participation budgétaire de l'Etat dans un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) applicable à la construction de voies urbaines rapides destinées à favoriser la desserte des terrains nécessaires au développement de l'urbanisation.

Art. 8.

Pour la réalisation d'un programme triennal (années 1968, 1969 et 1970) comportant la réalisation des zones à urbaniser en priorité et des zones d'habitation correspondant aux objectifs du V^e Plan, 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 un montant de 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. 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 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.

.

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 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. 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 le relogement, en qualité de locaux dans un local soumis à la législation sur les H.L.M., soit dans un local dont le loyer n'exède 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, des 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 en 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 locataires 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, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou une commune limitrophe.

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, être offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes H.L.M. et situé dans la même commune ou une commune limitrophe ».

.

TITRE III

De l'action des propriétaires privés.

CHAPITRE PREMIER

Des associations foncières urbaines.

.

Art. 25.

A défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés ou de constitution d'une association foncière libre ou autorisée, le préfet peut constituer d'office une association foncière urbaine :

1° pour le remembrement de parcelles :

— lorsque, par application des règles d'urbanisme, l'implantation et le volume des constructions doivent respecter une discipline spéciale dont la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la réalisation ;

— ou lorsqu'il est équitable de répartir sur un ensemble de propriétés la charge des prélèvements de

terrains opérés par voie de cession ou d'expropriation au profit des emprises publiques, ainsi que la charge des servitudes attachées à la présence des ouvrages construits sur ces emprises ;

— ou lorsqu'il convient de procéder à des modifications de limites de lots dans un lotissement à la suite de l'application des dispositions des articles 32 *quinquies* à 32 *sexies* de la présente loi.

2° pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers, que ceux-ci aient été aménagés à l'initiative privée ou à l'initiative publique, lorsque le défaut d'entretien 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 frappés de servitudes *non ædificandi* 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.

CHAPITRE II

Du permis de construire.

.....

Art. 33 *bis*.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 86 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

II. — Le début du troisième alinéa dudit article est modifié ainsi qu'il suit : « Cette exemption pourra également ... ».

(Le reste sans changement.)

.....

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 deux ans ».

.

CHAPITRE III

Des concessions immobilières.

.

Art. 38 bis.

Le concessionnaire peut céder tout ou partie de ses droits à un tiers. Le contrat peut stipuler qu'un droit préférentiel d'acquisition sera reconnu au propriétaire, et que, à défaut d'accord amiable, celui-ci pourra demander en justice la fixation du prix de cession.

Le concessionnaire 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. 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 tribunal de grande instance peut autoriser, aux conditions qu'il détermine, le propriétaire à passer outre à

cette interdiction si l'activité antérieurement exercée par le concessionnaire est indispensable à l'approvisionnement en biens de première nécessité des personnes résidant dans l'ensemble immobilier dans lequel le local est implanté ou si, du fait des aménagements dont le coût a été supporté par le propriétaire, le local ne se prête qu'à l'exercice d'une seule profession.

.

TITRE IV

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

CHAPITRE PREMIER A

De la taxe d'urbanisation.

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 différence entre cette valeur et le prix de cession du bien ou l'indemnité d'expropriation constituera la plus-value sur terrain à bâtir visée 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 ce cas, 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. 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.

Cette valeur est celle sur laquelle est liquidée la taxe à la valeur ajoutée après achèvement des travaux ; s'il n'y a pas lieu à liquidation de la taxe à la valeur ajoutée, cette valeur est constituée par le prix de revient effectif de l'ensemble immobilier.

Art. 50.

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

II. — Ce taux peut être porté :

— jusqu'à 3 % par délibération d'un conseil municipal ;

— au-delà de 3 % et jusqu'à 5 % au maximum par décret sur 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.

.....

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'Equipement et du Logement, de l'Intérieur, de l'Economie et des Finances et de l'Agriculture, une taxe complémentaire de 1 % est établie au profit d'un fonds régional d'aide aux communes. Ce fonds sera géré par un comité composé en majorité

de représentants élus des communes intéressées. 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'équipement collectifs liés aux programmes de construction de logements.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités d'application du présent article.

Art. 52.

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

Elle est liquidée par le bureau des impôts (enregistrement) de la situation des biens 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.

Un premier versement provisionnel, calculé sur la base d'une estimation de la valeur visée à l'article 49 faite par le redevable, doit être effectué dans le 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.

Elle est définitivement liquidée et payée dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux.

Si la valeur sur laquelle est liquidée la taxe est supérieure à plus de 10 % à la valeur estimative ayant servi de base au calcul du versement provisionnel visé au troisième alinéa ci-dessus, des intérêts de retard, au taux de 3 % pour le premier mois et de 1 % pour chacun des mois qui suivent, sont dus sur le montant de la taxe non versé à titre provisionnel, sauf motif sérieux et légitime.

Les conditions dans lesquelles le paiement de la taxe peut être fractionné au-delà du délai d'un an prévu au troisième alinéa 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 de l'ensemble immobilier. Elle n'est pas prise en compte pour le calcul de la taxe à la valeur ajoutée.

.