

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 juin 1971.

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 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière.*

PAR M. MICHEL CHAUTY,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Roland Carter sous le numéro 1930.

(2) Cette commission est composée de : MM. Maurice Lemaire, *député, président* ; Maurice Lalloy, *sénateur, vice-président* ; Roland Carter, *député* ; Michel Chauty, *sénateur, rapporteurs* ;

Membres titulaires : MM. Jacques Bouchacourt, Pierre Cornet, Jean-Claude Fortuit, Jean Royer, Robert Wagner, *députés* ; Jean Bertaud, Albert Chavanac, Victor Golvan, Robert Laucournet, Marc Pauzet, *sénateurs* ;

Membres suppléants : MM. Jean Chambon, Maurice Cornette, Bertrand Denis, Jacques Fouchier, Henri de Gastines, Claude Martin, Pierre Volumard, *députés* ; André Barroux, Raymond Brun, Fernand Chatelain, Jean Colin, René Jager, Lucien Junillon, Raoul Vadepied, *sénateurs*.

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{re} lecture, **1760, 1787** et in-8° **431**.

2^e lecture, **1884**.

Sénat : 1^{re} lecture, **313, 327, 337** et in-8° **140** (1970-1971).

Urbanisme. — *Zones d'aménagement différé (Z.A.D.) - Taxe locale d'équipement - Permis de construire - Code de l'urbanisme et de l'habitation.*

**TEXTE ÉLABORÉ
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

**TITRE PREMIER
DES PRÉVISIONS ET DES RÈGLES D'URBANISME**

Article premier

Il est ajouté au Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 13-1 ainsi rédigé :

« Art. 13-1. — Les plans d'occupation des sols ne peuvent interdire :

« a) d'édifier sur tout terrain d'au moins 1.000 mètres carrés desservi par une voie ouverte à la circulation publique et un réseau collectif de distribution d'eau potable, mais non desservi par un réseau collectif d'égouts une construction à usage d'habitation dont la superficie de planchers développée hors œuvre, telle qu'elle est calculée en application des règlements relatifs aux coefficients d'occupation des sols, est au plus égale au dixième de la surface du terrain sans pouvoir excéder 250 mètres carrés.

« b) d'édifier sur tout terrain d'au moins 4.000 mètres carrés desservi par une voie ouverte à la circulation publique mais non desservi par des réseaux collectifs de distribution d'eau potable et d'égouts une construction à usage d'habitation dont la superficie de planchers développée hors œuvre, définie comme il est dit au a) ei-dessus ne peut excéder 250 mètres carrés.

« Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles d'urbanisme autres que celles relatives à l'exigence d'une surface minimum, notamment celles visées aux articles 90-1 et 91 du présent Code ou édictées par les plans, à l'observation des règlements sanitaires départementaux ou communaux ainsi qu'aux limitations administratives au droit de propriété.

« Elles sont applicables sur tous les territoires couverts par les plans d'occupation des sols, à l'exclusion des secteurs classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, des secteurs réservés pour une urbanisation future, des

secteurs faisant l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur agricole des terres, ainsi que des territoires visés à l'article 85-1 du présent Code. »

Art. 2.

Sur le territoire des communes, parties ou ensembles de communes pour lesquels, à la date de publication de la présente loi, un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols a été rendu public ou a été approuvé ou pour lesquels des coefficients provisoires d'occupation des sols ont été fixés, les dispositions de l'article 13-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent, nonobstant toutes dispositions contraires desdits plans et coefficients, être rendues applicables dans des zones délimitées par arrêté préfectoral publié, pris après avis du ou des conseils municipaux intéressés ou du conseil de communauté urbaine intéressé.

Cet arrêté préfectoral peut être modifié dans les mêmes formes. Il vaut, en tant que de besoin, modification du plan ou de l'arrêté fixant les coefficients provisoires d'occupation des sols.

Art. 3.

L'article 14 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La modification des plans d'occupation des sols a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction de l'emprise d'un emplacement réservé pour une voie, un ouvrage public ou une installation d'intérêt général, et à condition que ledit emplacement n'ait pas été acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve. A moins que l'autorité compétente ne prescrive l'établissement d'un plan pour les terrains qui faisaient l'objet de la réserve, lesdits terrains sont soumis aux dispositions d'urbanisme régissant la zone dans laquelle ils sont situés. »

.

TITRE II
DES FORMALITÉS PRÉALABLES
A L'ACTE DE CONSTRUIRE

Art. 6.

Le titre VII du Livre premier du Code de l'urbanisme
et de l'habitation est modifié et complété ainsi qu'il suit :

« TITRE VII

« FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES
A L'ACTE DE CONSTRUIRE

« CHAPITRE PREMIER.

« Certificat d'urbanisme.

« Art. 83-2. — . . . Conforme

« CHAPITRE II

« Permis de construire et déclaration préalable de travaux.

« Art. 84. — . . . Conforme

« Art. 85-1. — . . . Conforme

« Art. 90. — L'autorité administrative peut surseoir
à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les
constructions, installations ou opérations susceptibles de
compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de
travaux publics.

« Le sursis à statuer peut être opposé lorsque le préfet
a, par arrêté, pris en considération la mise à l'étude d'un
projet de travaux publics et délimité les terrains affectés
par ce projet. Lorsque ces terrains ont été désignés comme
parties de territoire où le permis de construire n'est pas
exigé en vertu de l'article 85 ci-dessus, l'arrêté du préfet
rétablit l'exigence dudit permis.

« Le sursis à statuer ne peut toutefois être prononcé
que si l'arrêté du préfet a été publié avant le dépôt de la

demande d'autorisation. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans ; il n'est pas renouvelable.

« A l'expiration du délai de deux ans, une décision administrative doit, sur simple réquisition de l'intéressé, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière.

« Lorsque l'autorisation est refusée au propriétaire d'un terrain affecté par un projet de travaux publics, ledit terrain est considéré, à compter de la date de ce refus, comme un terrain réservé au sens de l'article 18 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, dans les formes et conditions prescrites audit article.

« Lorsqu'un sursis à statuer a été prononcé au titre du présent article, un nouveau sursis à statuer, fondé sur le même motif, ne peut intervenir du fait de l'établissement ou de la modification d'un plan d'occupation des sols ou de la mise en révision d'un plan d'urbanisme.

« Art. 90-1. — . . . Conforme
.

TITRE III

DÉS MOYENS DE L'ACTION FONCIÈRE

CHAPITRE PREMIER.

Des zones d'aménagement différé.

Art. 9.

La section II de la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 modifiée relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé, à la juridiction de l'expropriation et au mode de calcul des indemnités d'expropriation est remplacée par les dispositions suivantes :

« Section II. — Des zones d'aménagement différé.

« Art. 7. — Peuvent être créées, par décision administrative, sur proposition ou après consultation des communes ou groupements de communes intéressées, des zones d'aménagement différé en vue notamment de la création ou de la rénovation de secteurs urbains, de la création de

zones d'activité ou de la constitution des réserves foncières prévues à l'article 11 de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

« Un même terrain peut être compris à la fois dans une zone d'aménagement différé et dans une zone d'aménagement concerté définie conformément aux dispositions de l'article 16 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

« Art. 8. — Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, soumis, sous les réserves ci-après énoncées, aux règles fixées aux articles 2, 3 et 4 ci-dessus, est ouvert soit à une collectivité publique, soit à un établissement public figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat, soit à une société d'économie mixte titulaire d'une concession en application de l'article 78-1 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

« Le droit de préemption prévu à l'alinéa précédent peut être exercé pendant une période de douze ans à compter de la publication de la décision administrative instituant la zone d'aménagement différé, sous réserve de ce qui est dit à l'article 11 *bis* ci-dessous.

« Pour l'application des dispositions du quatrième alinéa de l'article 2 ci-dessus, il n'est pas fait application de la présomption énoncée dans la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 21 modifié de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958.

« L'exercice du droit de rétrocession prévu à l'article 3 ci-dessus est subordonné à la condition que le titulaire du droit de préemption justifie de projets d'utilisation immédiate du bien dont il s'agit, à des fins d'intérêt général.

« Art. 9. — Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant une zone d'aménagement différé ou portant délimitation de son périmètre provisoire, ainsi que ses ayants cause universels ou à titre universel, peut, à l'expiration d'un délai de un an à dater de l'un ou l'autre de ces actes, demander au titulaire du droit de préemption de procéder à l'acquisition de son bien à un prix fixé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation. Le délai d'un an prévu ci-dessus n'est pas opposable en cas d'aliénation pour payer des droits de mutation à titre gratuit ou des soultes de partage.

« Dans un délai de six mois à compter de ladite demande, le titulaire du droit de préemption doit soit décider d'acquérir le bien au prix demandé ou à celui qui sera

fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit faire connaître sa décision de ne pas donner suite à la demande dont il a été saisi.

« En cas d'acquisition, il devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou après la décision définitive de la juridiction de l'expropriation.

« En cas de refus, à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les six mois, ou en cas de non paiement à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption. Dans ce dernier cas, il est, sur sa demande, rétrocedé au propriétaire. »

« Art. 9 bis. — I. — Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, ainsi que dans le cas où il a sollicité l'acquisition de son bien dans les conditions fixées par l'article 9, premier alinéa, ci-dessus, le propriétaire est tenu d'informer les locataires ou les preneurs occupant le bien et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption. Le propriétaire doit également informer ses locataires ou preneurs de la décision prise par le titulaire du droit de préemption en application de l'article 9, deuxième alinéa, ci-dessus.

« II. — Dès qu'il est informé dans les conditions prévues au I ci-dessus, le locataire ou preneur peut faire connaître au propriétaire et au titulaire du droit de préemption son intention de quitter les lieux avant l'expiration du bail ; le propriétaire et le titulaire du droit de préemption ne peuvent, quelles que soient les clauses du bail, ni s'y opposer, ni réclamer au locataire ou preneur une indemnité à ce titre. Le locataire ou preneur peut également demander la fixation du montant des indemnités auxquelles il peut prétendre. En cas de litige, ces indemnités sont fixées par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Art. 9 ter. — Lorsque le titulaire du droit de préemption est devenu propriétaire du bien, soit par exercice du droit de préemption, soit dans le cas prévu par l'article 9 ci-dessus, le locataire ou le preneur peut à tout moment lui déclarer son intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Le titulaire du droit de préemption ne peut, quelles

que soient les clauses du bail, ni s'y opposer, ni réclamer au locataire ou preneur une indemnité à ce titre.

« La déclaration visée à l'alinéa ci-dessus est notifiée au titulaire du droit de préemption par acte extra-judiciaire. Sauf acceptation d'un délai plus long par ledit titulaire, cette déclaration prend effet au plus tard dix-huit mois après la date à laquelle elle a été notifiée.

« Le titulaire du droit de préemption est tenu de verser au locataire ou preneur sortant des lieux les indemnités auxquelles celui-ci peut prétendre, notamment celles qui peuvent lui être dues à raison des améliorations qu'il a apportées au fonds loué.

« Art. 10, 11, 11 bis, 11 ter et 12. — . Conformés .

.

Art. 11.

La période pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé dans les zones d'aménagement différé créées avant la publication de la présente loi est portée à douze ans toutes les fois que l'exercice de ce droit est encore ouvert à son titulaire. Des arrêtés du préfet peuvent toutefois, pour certaines zones, limiter ou exclure l'application des dispositions du présent alinéa.

Jusqu'au 31 décembre 1972, un arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement peut rétablir au profit du titulaire initial et pour une durée de quatre ans le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé où ce droit est venu à expiration avant la publication de la présente loi. La date de référence mentionnée au cinquième alinéa de l'article 2 de la loi du 20 juillet 1962 reste celle fixée pour la zone initiale.

.

CHAPITRE III

De la taxe locale d'équipement.

.

Art. 16.

I. — A. — Le II de l'article 64 de la loi d'orientation foncière est remplacé par les dispositions suivantes :

« II. — Le conseil municipal peut renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les locaux à usage d'habitation édifiés pour leur compte ou à titre de prestations de services par les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et répondant aux dispositions du titre premier du Livre II dudit Code.

« Le conseil municipal peut également renoncer à percevoir en tout ou partie la taxe locale d'équipement sur les constructions édifiées par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés, sous réserve que l'immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'État. »

I. — B. — Le III de l'article 64 de la loi d'orientation foncière est remplacé par des dispositions suivantes :

« III. — Le conseil municipal peut décider d'exclure du champ d'application de la taxe les constructions édifiées dans les zones dont l'urbanisation n'est pas prévue. Dans ce cas, les dispositions de l'article 72 ci-dessous ne sont pas applicables. »

II. — Il est ajouté à l'article 64 de la loi d'orientation foncière un IV ainsi rédigé :

« IV. — Le conseil municipal peut exempter de la taxe les bâtiments à usage agricole. Il peut en exempter également toute construction à usage industriel ou commercial qui, par sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

« Dans ces cas, les dispositions de l'article 72 ci-dessous ne sont pas applicables. Un arrêté du préfet précise les conditions dans lesquelles le constructeur est appelé à participer aux dépenses impliquées par la réalisation de ces équipements. »

.

Art. 18.

I. — Suppression conforme

II. — L'énumération des exceptions figurant au I de l'article 72 de la loi d'orientation foncière est complétée de la façon suivante :

« 5° du financement des branchements ;

« 6° des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics concédés, affirmés ou exploités en régie.

III. — Il est ajouté au II du même article les alinéas suivants :

« Toutefois, peuvent être mis à la charge du lotisseur :

« 1° ceux des équipements propres aux lotissements qui sont susceptibles d'être classés dans la voirie et les réseaux publics ;

« 2° une participation forfaitaire représentative de la taxe locale d'équipement et des contributions énumérées au I, 1° à 4° ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

« Si le lotisseur supporte la charge de cette dernière participation, les constructions réalisées dans le lotissement ne sont passibles ni de la taxe locale d'équipement ni des contributions énumérées au I, 1° à 4° ci-dessus. »

Art. 19.

Pendant un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, les communes ont la possibilité de supprimer la taxe ou d'en modifier le taux, nonobstant les règles figurant aux articles 62 et 66 de la loi d'orientation foncière.

Art. 19 bis.

L'article 69 de la loi d'orientation foncière est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 69. — Nonobstant toutes dispositions contraires relatives au secret professionnel, l'administration fis-

cale est tenue de communiquer aux maires le montant des sommes dues et payées à leur commune par chaque redevable de la taxe locale d'équipement. »

.