

N° 435

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 juin 1984.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*relatif à la définition et à la mise en œuvre
de principes d'aménagement.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

▲

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

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

Voix les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 2096, 2207 et in-8° 615.

Urbanisme.

TITRE PREMIER
PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT

Article premier.

En tête du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme sont insérés quatre articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 300-1.* — L'aménagement, au sens du présent code, a pour objet d'harmoniser, dans l'intérêt général, la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, le maintien et l'accueil des activités économiques, industrielles et commerciales, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité, la valorisation du patrimoine bâti ainsi que la sauvegarde des espaces naturels.

« En particulier, la ville et le quartier doivent être organisés pour l'utilité commune de leurs habitants et de leurs activités. Dans le respect des règles d'urbanisme, les collectivités conduisent à cette fin des actions ou des opérations d'aménagement portant sur tout ou partie d'un quartier.

« *Art. L. 300-2.* — Préalablement à toute modification ou révision du plan d'occupation des sols qui ouvre à l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future, à toute création d'une zone d'aménagement concerté, à toute opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 et qui n'est pas située dans un secteur ayant fait l'objet de la concertation prévue ci-dessus et qui correspond à des caractéristiques définies par décret en Conseil d'Etat, réalisée par la commune ou pour son compte, le conseil municipal délibère sur les objectifs d'aménagement poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et les autres personnes concernées.

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

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

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

« *Art. L. 300-3.* — Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas et les conditions dans lesquels les demandes

de permis de construire ou de démolir, d'autorisation de lotir, d'installations et travaux divers, de stationnement de caravanes ou d'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs sont portées à la connaissance du public.

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

« Lorsque la convention est passée avec un établissement public, une société d'économie mixte locale définie par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983, ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs des personnes publiques suivantes : Etat, régions, départements, communes ou leurs groupements, elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation. »

Art. 2.

I. — La dernière phrase de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme est supprimée.

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

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou instal-

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

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

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

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

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

TITRE II
RÉFORME DES INSTRUMENTS FONCIERS

Art. 3.

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

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

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

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

« a) effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la

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

« b) situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.

« Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions, sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au I du présent article. »

III. — Le troisième alinéa de l'article . 13-16 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est modifié comme suit :

« Il doit également, sous la même réserve, tenir compte, dans l'évaluation des indemnités allouées aux propriétaires, commerçants, industriels et artisans, de la valeur résultant des évaluations administratives rendues

définitives en vertu des lois fiscales ou des déclarations faites par les contribuables avant l'ouverture de l'enquête. »

IV. — Le premier alinéa de l'article L. 13-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est rédigé comme suit :

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

Art. 4.

I. — La dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

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

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

« Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des

sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition. »

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

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

Art. 5.

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

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

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

Art. 6.

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

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

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

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

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

« *Art. L. 211-2.* — Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

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

y exercer le droit de préemption, cet établissement exerce de plein droit le droit de préemption urbain.

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

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

III. — L'article L. 211-4 est abrogé.

IV. — L'article L. 211-5, qui devient l'article L. 211-4, est ainsi modifié :

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

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

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

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

« Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. »

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

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

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

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

« En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

« En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le trans-

fert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.

« Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

« *Art. L. 211-6.* — Le droit de préemption urbain est applicable de plein droit dans les secteurs sauvegardés dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé et dans les zones d'aménagement concerté dotées d'un plan d'aménagement de zone approuvé.

« *Art. L. 211-7.* — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

Art. 7.

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

« CHAPITRE II

« Zones d'aménagement différé.

« *Art. L. 212-1.* — Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, sur les territoires non couverts par un plan d'occupation des sols rendu public ou

approuvé, par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis des communes concernées.

« En cas d'avis défavorable d'une commune, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 212-2.* — Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4.

« L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption.

« *Art. L. 212-3.* — Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant la zone d'aménagement différé, d'un bien soumis au droit de préemption, ou ses ayants cause universels ou à titre universel peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition.

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

« En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.

« En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les deux mois, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

« En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition, sur demande de ceux-ci. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé. Le bien visé cesse alors d'être soumis au droit de préemption.

« Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions définies par le présent article.

« *Art. L. 212-4.* — Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

« *Art. L. 212-5.* — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

Art. 8.

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

« CHAPITRE III

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

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

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

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

indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.

« Ne sont pas soumis au droit de préemption :

« a) les immeubles construits par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;

« b) les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants ;

« c) les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

« d) les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application du 2° de l'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi.

« *Art. L. 213-2.* — Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclara-

ration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

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

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

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

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

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

« *Art. L. 213-4.* — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente

en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remploi.

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

« a) la date de référence prévue à l'article L. 13-15 est, pour ce qui concerne les zones d'aménagement différé, un an avant la publication de l'acte instituant la zone et, pour ce qui concerne les biens soumis au droit de préemption urbain, la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle sont situés ces biens ;

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

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

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

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

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

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

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

« A défaut d'acceptation expresse, dans ce délai, du prix fixé par la juridiction, les parties sont réputées renoncer à la mutation.

« *Art. L. 213-8.* — Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant

fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

« Au cas où le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'institut national de la statistique et des études économiques depuis cette décision.

« La vente sera considérée comme réalisée, au sens du deuxième alinéa du présent article, à la date de l'acte notarié ou de l'acte authentique en la forme administrative constatant le transfert de propriété.

« *Art. L. 213-9.* — Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire.

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

« Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le

nouveau propriétaire du bien est tenu aux obligations prévues aux articles L. 314-1 et suivants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« *Art. L. 213-13.* — La commune ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemp-

tion en application du présent titre, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

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

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

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

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

« Le propriétaire qui a repris son bien dans les conditions prévues au présent article peut alors l'aliéner librement.

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

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

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

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

« *b)* les parties de zone d'aménagement différé non couvertes par ce plan d'occupation des sols demeurent soumises aux dispositions des articles L. 212-1 et suivants ;

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

« *Art. L. 213-18.* — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

Art. 9.

I. — Dans les communes où une zone d'intervention foncière a été instituée en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975, les territoires inclus dans cette zone sont de plein droit soumis au droit de préemption urbain mentionné par les articles L. 211-1 et suivants à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. Dans celles des zones urbaines de ces communes qui ne sont pas couvertes par la zone d'intervention foncière, le droit de préemption urbain n'est pas applicable, sauf délibération spéciale du conseil municipal.

II. — Dans les périmètres de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre ou encore dans un secteur sauvegardé qui étaient compris dans une zone d'intervention foncière à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, les biens énumérés à l'article L. 211-4 (*nouveau*) du code de l'urbanisme sont soumis au droit de préemption urbain sans qu'il soit besoin d'une délibération spéciale du conseil municipal.

III. — Les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé et les zones d'aménagement différé créés avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis jusqu'à leur terme aux dispositions des articles L. 212-2 et suivants, L. 213-1 et suivants et L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date.

Si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou une zone d'aménagement différé est supprimé pour être remplacé, selon le cas, soit par le droit de préemption urbain, soit par une zone d'aménagement différé régie par les articles L. 212-1 et suivants (*nouveaux*), l'ancien propriétaire d'un bien acquis par exercice du droit de préemption ou ses ayants cause universels ou à titre universel ne peuvent exercer le droit de rétrocession prévu à l'article L. 212-7 (*ancien*).

Toutefois, pour l'application de l'article L. 213-11, le délai de dix ans est porté, dans le cas des zones d'aménagement différé, à quatorze ans.

IV. — Les dispositions des articles 5 à 8 de la présente loi et du présent article entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard un an après la publication de la présente loi.

Art. 10.

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

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

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

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

Art. 11.

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

« CHAPITRE II

« Espaces naturels sensibles des départements.

« *Art. L. 142-1.* — Afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, et selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

« La politique du département prévue à l'alinéa précédent doit être compatible avec les orientations des schémas directeurs et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement, lorsqu'ils existent, ainsi que des prescriptions nationales ou particulières à certaines parties du territoire fixées en application de l'article L. 111-1-1.

« *Art. L. 142-2.* — Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1, le département peut instituer, par délibération du conseil général, une taxe départementale des espaces naturels sensibles.

« Cette taxe tient lieu de participation forfaitaire aux dépenses du département :

« — pour l'acquisition par voie amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, de terrains ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, ainsi que pour l'aménagement et l'entretien de tout espace naturel, boisé ou non, appartenant au département, sous réserve de son ouverture au public dans les conditions prévues à l'article L. 142-10 ;

« — pour sa participation à l'acquisition de terrains par le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, par une commune ou par un établissement public de coopération intercommunale compétent, ainsi qu'à l'entretien des terrains acquis par l'une ou l'autre de ces personnes publiques dans l'exercice du droit de préemption, par délégation ou par substitution, prévu à l'article L. 142-3.

« Le produit de la taxe peut également être utilisé :

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

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

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

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

« a) les bâtiments à usage agricole ou forestier liés à l'exploitation ;

« b) les bâtiments qui sont destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique et dont la liste est fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu au 1° du I de l'article 1585 C du code général des impôts ;

« c) les bâtiments édifiés par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés ;

« d) les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

« Le conseil général peut exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles les organismes d'habitations à loyer modéré.

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

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

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

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

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

« Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal. En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil général que si elles ont été prises en considération par le représentant de l'Etat dans le département.

« A l'intérieur de ces zones, le département dispose d'un droit de préemption sur tout terrain ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains qui feraient l'objet d'une aliénation volontaire, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

« A titre exceptionnel, l'existence d'une construction ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de préemption dès lors que ce terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en œuvre de la politique des espaces naturels sensibles des départements. Dans le cas où la construction acquise est conservée, elle est affectée à un usage permettant la fréquentation du public et la connaissance des milieux naturels.

« En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.

« Les échanges d'immeubles ruraux situés dans les zones de préemption définies au présent article réalisés dans les conditions prévues au titre premier du livre premier du code rural ne sont pas soumis à ce droit.

« Au cas où le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est territorialement compétent, celui-ci ou, à défaut, la commune, peut se substituer au département si celui-ci n'exerce pas le droit de préemption. Au cas où le conservatoire n'est pas compétent, la commune peut se substituer au département si celui-ci n'exerce pas son droit de préemption.

« Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer ce droit.

« Le département peut déléguer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien soumis à ce droit ou sur un ou plusieurs secteurs de la zone de préemption au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, lorsque celui-ci est territorialement compétent, à l'Etat ou à une collectivité territoriale. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

« Dans les articles L. 142-1 et suivants, l'expression « titulaire du droit de préemption » s'entend également du délégataire en application du précédent alinéa, s'il y a lieu.

« Le département peut également déléguer son droit à un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4, le délégataire agissant dans ce cas au nom et pour le compte du département. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du département.

« *Art. L. 142-4.* — Toute aliénation mentionnée à l'article L. 142-3 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire au président du conseil général du département dans lequel sont situés les biens. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

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

« Le silence des titulaires des droits de préemption et de substitution pendant trois mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice de ces droits.

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

« *Art. L. 142-5.* — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remploi.

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

« *a)* la date de référence prévue à l'article L. 13-15 est soit la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle est situé le bien, soit, en l'absence d'un tel plan, cinq ans avant la déclaration par laquelle le propriétaire a manifesté son intention d'aliéner le bien ;

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

« *c)* à défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des ter-

rains de même qualification, situés dans des zones comparables.

« *Art. L. 142-6.* — Lorsqu'un terrain soumis au droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3 fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée, s'il existe un plan d'occupation des sols, par la date du plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant ce plan pour la zone dans laquelle est situé le terrain.

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

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

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

« A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction cons-

tatées par l'institut national de la statistique et des études économiques entre les deux mutations.

« A défaut de réponse dans les trois mois de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel seront réputés avoir renoncé à la rétrocession.

« *Art. L. 142-9.* — Le département ouvre, dès institution d'une zone de préemption, un registre sur lequel sont inscrites les acquisitions réalisées par exercice, délégation ou substitution du droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

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

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

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

« Seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques peuvent être admis sur les terrains acquis en application

des dispositions du présent chapitre, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels.

« *Art. L. 142-11.* — A compter de la décision du département de percevoir la taxe départementale des espaces naturels sensibles, le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté pris sur proposition du conseil général et après avis du conseil municipal, et en l'absence de plan d'occupation des sols rendu public, déterminer les bois, forêts et parcs, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, dont la préservation est nécessaire et auxquels est applicable le régime des espaces boisés classés défini par l'article L. 130-1 et les textes pris pour son application.

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

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

« *Art. L. 142-12.* — A l'intérieur des zones de préemption créées en application de l'article L. 142-3,

la division volontaire d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives peut être soumise, à peine de nullité, à autorisation préalable.

« Le conseil municipal, dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, et le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, décide, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre à autorisation préalable les divisions visées à l'alinéa précédent. Les autorisations correspondantes sont alors délivrées respectivement par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département.

« L'autorisation ne peut être refusée que si la division, par son importance, le nombre des lots ou les travaux qu'elle entraîne, est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces sensibles.

« Lorsque la division est effectuée en vue de l'implantation de bâtiments, l'autorisation de lotir délivrée en application des articles L. 315-1 et suivants tient lieu de l'autorisation prévue au présent article.

« Dans les périmètres où un remembrement a eu lieu en application des articles 19 et suivants du code rural, seules s'appliquent les dispositions de l'article 35 dudit code.

« L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

« *Art. L. 142-13.* — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

Art. 12.

Les dispositions des articles L. 142-1 à L. 142-12 du code de l'urbanisme entreront en vigueur à une date fixée par le décret prévu à l'article L. 142-13 et au plus tard un an après la publication de la présente loi.

A compter de cette date, les départements où la taxe départementale des espaces verts était instituée sur l'ensemble de leur territoire perçoivent la taxe départementale des espaces naturels sensibles selon les règles posées à l'article L. 142-2 et, sauf délibération spéciale du conseil général, au taux auquel ils percevaient la taxe départementale des espaces verts.

Les départements qui percevaient la taxe départementale d'espaces verts sur une partie de leur territoire perçoivent la taxe départementale des espaces naturels sensibles à l'intérieur du même périmètre et au taux auquel ils percevaient la taxe départementale d'espaces verts, sauf délibération spéciale sur l'application de la nouvelle taxe.

Les dispositions des articles L. 142-11 et L. 142-12 sont applicables à l'intérieur des zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

Le droit de préemption prévu à l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la présente loi s'applique, dès l'entrée en vigueur de ladite loi, à l'intérieur des zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure.

Les mesures de protection prises en application de l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure continuent de produire leurs effets dans les conditions prévues à l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de la présente loi.

Les actes et conventions intervenus dans les conditions prévues par la législation antérieure demeurent valables sans qu'il y ait lieu de les renouveler.

Art. 13.

Il est inséré, dans le II de la section II du chapitre III du titre II du livre des procédures fiscales, après l'article L. 135, un article L. 135 A ainsi rédigé :

« *Art. L. 135 A.* — Les services de l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif peuvent se faire communiquer par l'administration fiscale les éléments d'information que celle-ci détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret.

« Ces dispositions ne font pas échec au secret de la défense nationale.

« Les personnes qui, en application du présent article, sont appelées à connaître de ces informations, sont elles-mêmes soumises au secret professionnel, dans les termes de l'article 378 du code pénal. »

TITRE III

DÉCENTRALISATION ET SIMPLIFICATION DES INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT

Art. 14.

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

I. — Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 311-1 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est délimité par délibération du conseil municipal lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé et, dans le cas inverse, par le représentant de l'Etat dans le département sur la demande ou après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale intéressé.

« Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence.

« Sont toutefois créées, après avis des conseils municipaux des communes concernées, par le représentant de l'Etat dans le département :

« a) les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires ;

« b) les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou en partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national ;

« c) les zones d'aménagement concerté réalisées sur le territoire de plusieurs communes, lorsque ces communes n'appartiennent pas à un établissement public de coopération intercommunale couvrant la totalité des immeubles concernés ou ne lui ont pas délégué leur compétence en application du quatrième alinéa. »

II. — L'article L. 311-2 est complété par la phrase suivante :

« Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté. »

III. — Le premier alinéa de l'article L. 311-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il est établi, dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement de zone conforme, en l'absence de plan d'occupation des sols, aux orientations du schéma directeur, s'il en existe un. Le plan d'aménagement de zone comporte tout ou partie des éléments énumérés aux articles L. 123-1 et L. 130-1. Le projet de plan d'aménagement de zone est élaboré par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone. L'Etat et la commune sont asso-

ciés à cette élaboration, ainsi que toute personne, organisme ou association dont l'autorité compétente pour créer la zone d'aménagement concerté demande que l'avis soit recueilli. Le plan d'aménagement de zone est approuvé par l'autorité compétente pour créer la zone, après enquête publique et, au cas où cette autorité est le représentant de l'Etat dans le département, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsque le dossier du plan d'aménagement de zone soumis à l'enquête comprend les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête prévue ci-dessus vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'aménagement de la zone. »

IV. — La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 311-4 est supprimée.

V. — L'article L. 311-4 est complété par un quatrième alinéa ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département peut modifier le plan d'aménagement de zone dans les conditions et selon les formes définies à l'article L. 123-7-1 pour la modification des plans d'occupation des sols. »

Art. 15.

I. — Le chapitre II du titre premier du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme, relatif à la rénovation urbaine, est abrogé.

II. — L'article L. 313-3 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 313-3.* — Les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés peuvent être menées soit à l'initiative des collectivités publiques, soit à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale. Dans ce dernier cas, ce ou ces propriétaires y sont spécialement autorisés dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat qui précise notamment les engagements exigés d'eux quant à la nature et à l'importance des travaux. »

III. — L'article L. 313-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

a) Les mots : « d'un ensemble d'immeubles » sont remplacés par les mots : « d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».

b) Les mots : « fixé par décision de l'autorité administrative prise après enquête publique et sur avis favorable de la ou des communes intéressées » sont remplacés par les mots : « fixé après enquête publique ».

b) *bis (nouveau)* Les mots : « soit dans les conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique » sont remplacés par les mots : « soit conformément à celles de la présente section ».

c) Il est ajouté deux alinéas ainsi rédigés :

« Le périmètre de restauration immobilière est délimité par délibération du conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols

approuvé et par l'autorité administrative sur proposition ou avis favorable du conseil municipal dans les autres communes et dans les périmètres d'opération d'intérêt national.

« Une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation peut, en accord avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, réaliser ou faire réaliser les opérations de restauration immobilière. »

IV. — Il est inséré, dans la section II du chapitre III du titre premier du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme, un article L. 313-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-4-1.* — L'autorité compétente pour délimiter le périmètre approuvé, pour chaque bâtiment à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

« Le dossier de l'enquête publique prévue à l'article L. 313-4 est constitué comme en matière d'expropriation. Cette enquête vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration.

« Si les propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre font, au cours de l'enquête parcellaire, connaître leur intention de réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié, ou d'en confier, par contrat, la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, leurs immeubles ne sont pas compris dans l'arrêté de cessibilité. »

V. — Il est inséré, dans la même section II du chapitre III du titre premier du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme, un article L. 313-4-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-4-2.* — Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer les attributions qui lui sont conférées par la présente section. »

VI (*nouveau*). — Il est inséré, dans la même section II, un article L. 313-4-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-4-3.* — Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application de la présente section et notamment les conditions d'établissement du contrat mentionné à l'article L. 313-4-1. »

Art. 16.

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

« CHAPITRE IV

« Protection des occupants.

« *Art. L. 314-1.* — La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations

d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

« Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires personnes physiques ou morales occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.

« *Art. L. 314-2.* — Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

« En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

« *Art. L. 314-3.* — Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

« Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent.

« Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficiaire, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

« Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

« Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

« *Art. L. 314-4.* — Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après.

« Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressée par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

« Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

« En cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article L. 213-5, un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

« *Art. L. 314-5.* — Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article L. 314-2, un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

« Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compa-

tible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

« L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 13-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

« *Art. L. 314-6.* — L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

« Pour bénéficier de l'indemnisation avant transfert de propriété, l'intéressé doit :

« 1° justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

« 2° s'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indem-

nité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article L. 314-5 aient été appelés à exercer leur droit.

« Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

« A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 15-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables.

« Dans l'hypothèse où, indemnisés avant le transfert de propriété, un ou plusieurs commerçants ou artisans ont libéré les lieux, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles ainsi libérés doit être estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

« *Art. L. 314-7.* — Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins un an à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

« Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au quatrième alinéa de l'article L. 314-3, le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

« *Art. L. 314-8.* — Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de la nouvelle activité choisie.

« *Art. L. 314-9.* — Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

Art. 17.

L'article L. 315-1 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« L'action en justice née de la violation de la réglementation applicable aux lotissements se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la publicité foncière. Passé ce délai, la non-observation de la réglementation applicable aux lotissements ne peut plus être opposée.

« Toutefois, lorsque l'acte portant transfert de propriété a été publié à la publicité foncière avant la publication de la loi n° du relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime ; mais, en tout état de cause, elle est acquise à l'expiration du délai de dix ans qui suit la publication de ladite loi. »

Art. 18.

Il est inséré, dans le code de l'urbanisme, un article L. 111-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-5-1.* — Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux. »

Art. 19.

La section I du chapitre II du titre II du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est modifiée comme suit :

I. — L'article L. 322-2 est modifié comme suit :

a) Le 1^o est complété par les mots : « , ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ; ».

b) Le 2^o est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2^o Le groupement de parcelles en vue soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement.

« Chacun des membres de l'association peut choisir d'être payé, en tout ou en partie, en espèces ou par remise d'un ou plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles, lorsque les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ne s'y opposent pas ; ».

II. — Les six premiers alinéas de l'article L. 322-3 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« L'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine sur la demande de propriétaires intéressés ou, le cas échéant, à l'initiative de la commune, si les conditions suivantes sont remplies :

« 1° Pour les travaux spécifiés aux 1°, 2° et 5° de l'article L. 322-2, les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association.

« Pour les travaux spécifiés au 3° de l'article L. 322-2, la majorité des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ont adhéré à l'association. »

III. — Il est inséré un article L. 322-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 322-3-1.* — Par dérogation aux règles de majorité fixées à l'article L. 322-3, l'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine de remembrement, à la demande ou avec l'accord de la moitié au moins des propriétaires, lorsque la localisation ou la configuration des parcelles limite de façon importante l'utilisation des droits à construire prévus par les documents d'urbanisme. »

IV. — Il est inséré un article L. 322-3-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 322-3-2.* — L'autorité administrative recueille, préalablement à la création de l'association, l'accord du conseil municipal sur l'opération lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé sur le territoire de la commune. Dans les autres cas, ou si l'association foncière urbaine est située à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, l'autorité administrative recueille l'avis du conseil municipal. »

V. — Le deuxième alinéa du b) de l'article L. 322-6 est complété par les phrases suivantes :

« L'acte de l'autorité administrative impose, en tant que de besoin, des prescriptions propres à l'opération, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable à la zone considérée. Ces prescriptions font partie du dossier soumis à l'enquête. »

VI. — Il est inséré un article L. 322-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 322-6-1.* — L'autorité administrative recueille, préalablement à l'approbation du plan de remembrement, l'accord du conseil municipal sur celui-ci ainsi que sur les prescriptions d'urbanisme propres à l'opération, lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé sur le territoire de la commune. Dans les autres cas, ou si l'association est située à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, l'autorité administrative recueille l'avis du conseil municipal. »

VII. — Il est inséré un article L. 322-9-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 322-9-1. — Lorsqu'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les travaux sur lesquels porte l'objet de l'association sont réputés rendus obligatoires au sens du e) de l'article 25 de ladite loi.

« Chaque syndicat de copropriété est représenté à l'assemblée générale de l'association par son syndic dûment mandaté à cet effet.

« Lorsque, dans le périmètre de l'association, sont compris deux ou plusieurs syndicats représentés par le même syndic, des mandataires *ad hoc* devront être désignés par le ou les syndicats afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat. A défaut de nomination, le mandataire *ad hoc* est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé. »

VIII. — Il est inséré un article L. 322-9-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 322-9-2. — Le recouvrement des taxes des associations autorisées est fait comme en matière de contributions directes.

« Toutefois, l'association a la faculté de décider que les règlements peuvent être faits, pour tout ou partie, par remise d'immeuble. Les personnes publiques, si elles en sont d'accord, peuvent également s'acquitter sous cette forme de leur contribution.

« Si la remise d'immeuble n'est pas intervenue dans les délais prévus, le montant des taxes dues par le propriétaire est exigible immédiatement. »

IX. — Il est inséré un article L. 322-9-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 322-9-3.* — Les règlements des dépenses de l'association peuvent être faits par remise d'immeuble, sous réserve de l'acceptation du créancier. Les modalités de règlement figurent au contrat créateur de la dépense. »

TITRE IV
FINANCEMENT DE L'AMÉNAGEMENT

Art. 20.

I. — Le premier alinéa du II de l'article 1585 C du code général des impôts est ainsi modifié :

« Le conseil municipal peut renoncer à percevoir, en tout ou en partie, la taxe locale d'équipement sur les locaux à usage d'habitation édifiés pour leur compte ou à titre de prestation de services par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et par les sociétés d'économie mixte à capitaux publics majoritaires réalisant des locaux à usage d'habitation principale, financés à titre prépondérant au moyen de prêts ouvrant droit au bénéfice des dispositions prévues au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation. »

II. — Le III du même article 1585 C est remplacé par les dispositions suivantes :

« III. — Les constructions édifiées dans les secteurs du territoire de la commune où le conseil municipal a décidé de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie des dépenses d'exécution des équipements publics rendus nécessaires par la mise en œuvre d'un programme d'aménagement d'ensemble conformément à l'article

L. 332-9 du code de l'urbanisme sont exclues du champ d'application de la taxe. »

III. — Le IV du même article 1585 C est abrogé.

IV. — Le second alinéa du I de l'article 1585 D du code général des impôts est ainsi complété :

« Cette dernière valeur est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. »

V. — Les trois premiers alinéas du II de l'article 1585 E du code général des impôts sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Ce taux peut être porté jusqu'à 5 ‰ par délibération du conseil municipal. »

VI. — L'article 1585 G du code général des impôts est complété par les dispositions suivantes :

« Lorsque le produit de la liquidation de la taxe n'atteint pas la somme de cinquante francs, elle n'est pas mise en recouvrement. »

VII. — Le premier alinéa de l'article 1635 bis B du code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale a dans sa compétence la réalisation d'équipements publics d'infrastructure, il peut exercer les pouvoirs appartenant aux conseils municipaux en vertu des articles 1585 A, 1585 C, II et III, et 1585 E, II.

et percevoir la taxe à son profit. Cette faculté peut être exercée par les établissements publics chargés de la gestion d'agglomérations nouvelles. La décision d'exercer les pouvoirs susmentionnés est prise avec l'accord des conseils municipaux concernés, sauf si le produit de la taxe constitue une recette dudit établissement public en vertu du statut de celui-ci. L'établissement public peut décider de reverser aux communes qu'il groupe une partie des sommes perçues au titre de la taxe. »

VIII. — Les deuxième et troisième alinéas du I de l'article 1723 *quater* du code général des impôts sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Elle doit être versée à la recette des impôts de la situation des biens en deux fractions égales.

« Le premier versement est exigible à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée. Le second versement est exigible à l'expiration d'un délai de trente-six mois à compter de la même date. »

IX. — Le troisième alinéa de l'article 1599 B du code général des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« La taxe est assise et recouvrée selon les mêmes modalités et sous les mêmes sanctions que la taxe locale d'équipement. Elle doit être payée à la recette des impôts de la situation des biens en deux fractions égales, dans les délais prévus au troisième alinéa de l'article 1723 *quater*. Son produit est perçu au profit du département. »

Art. 21.

La section II du chapitre II du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

« SECTION II

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

« *Art. L. 332-6.* — En sus de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement en vertu des dispositions de l'article L. 332-9, il ne peut être obtenu des bénéficiaires d'autorisations de construire, indépendamment de la réalisation des équipements propres définis à l'article L. 332-15, que les contributions aux dépenses d'équipements publics suivantes :

« 1° *a)* La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L. 332-1 ;

« *b)* le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-2 ;

« *c)* la taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;

« *d)* la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts.

« 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique ;

« b) la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;

« c) la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

« d) la participation demandée pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie dès lors que ces équipements sont rendus nécessaires par la réalisation de l'opération ;

« e) les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

« 3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

« Ces contributions aux dépenses d'équipements publics peuvent être exigées dans toutes les communes, y compris celles où la taxe locale d'équipement n'est pas instituée et celles qui ont renoncé à la percevoir confor-

mément aux dispositions du 1° de l'article 1585 A du code général des impôts.

« Pour le financement d'un même équipement public, il ne peut être obtenu que l'une des contributions mentionnées au 2° et au 3°.

« Les taxes ou contributions qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions du présent article sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement des taxes ou contributions ou de l'obtention des prestations indûment exigées.

« *Art. L. 332-7.* — L'illégalité des prescriptions exigeant des taxes ou des contributions aux dépenses d'équipements publics est sans effet sur la légalité des autres dispositions de l'autorisation de construire.

« *Art. L. 332-8.* — Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole ou commercial qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

« Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

« *Art. L. 332-9.* — Dans les secteurs du territoire de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, celui-ci peut mettre à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire tout ou partie des dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné et rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme d'aménagement.

« Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

« Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

« Dans ces secteurs, les participations aux dépenses d'équipements publics énumérées au 2° et au 3° de l'article L. 332-6 ne peuvent être perçues lorsque le coût des équipements publics qu'elles concernent est pris en compte dans le calcul de la participation demandée conformément au présent article.

« *Art. L. 332-10.* — La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports

de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.

« La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Ces délais ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

« *Art. L. 332-11.* — Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-9.

« Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire. Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de la délibération prévue à l'article L. 332-9.

« *Art. L. 332-12.* — Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux lotisseurs et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

« Peuvent être mis à la charge du lotisseur ou de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

« a) le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;

« b) la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L. 332-1-1 ;

« c) la participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;

« d) une participation forfaitaire représentative de la taxe locale d'équipement ou de la participation prévue à l'article L. 332-9 et des contributions énumérées à l'article L. 332-6, 1^o, c) et d), 2^o, a), b), d) et e) et 3^o.

« Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du lotisseur ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

« *Art. L. 332-13.* — Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont reconnues par la présente section.

« *Art. L. 332-14.* — Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section. »

Art. 22.

Dans le chapitre II du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme, est insérée une section III ainsi rédigée :

« SECTION III

« Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

« *Art. L. 332-15.* — L'autorité qui délivre l'autorisation de construire ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation des équipements propres à l'opération qui comprennent notamment, s'il y a lieu, la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

« Ces équipements propres sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation. Ils comprennent, s'il y a lieu, la réalisation ou le financement de leur branchement sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment les opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

« En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

« L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

« *Art. L. 332-16.* — Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section. »

Art. 23.

I. — Dans le troisième alinéa de l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme, les mots : « à vocation culturelle, scientifique, d'enseignement, de santé ou d'assistance, » sont supprimés.

II. — L'article L. 112-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, il n'est pas tenu compte, dans le calcul du versement défini au premier alinéa de l'article L. 112-2, de la surface de plancher du bâtiment déjà implanté sur ce terrain lorsque ce bâtiment appartient à l'Etat, à la région, au département, à la commune ou à un établissement public administratif et qu'il est à la fois affecté à un service public ou d'utilité générale et non productif de revenus. »

III. — Il est inséré, dans le chapitre II du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme, un article L. 332-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 332-1-1.* — Dans les lotissements ou dans le périmètre des associations foncières urbaines de remem-

brement autorisées ou constituées d'office, la participation prévue à l'article L. 332-1 peut être mise à la charge du lotisseur par l'autorisation de lotir ou de l'association foncière urbaine de remembrement par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement.

« La densité des constructions et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le coefficient d'occupation des sols sont alors appréciées globalement pour l'ensemble du lotissement ou de l'association foncière urbaine de remembrement. La valeur du terrain est déclarée et la participation versée comme en matière de permis de construire. »

IV. — Le troisième alinéa de l'article L. 333-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le paiement de la première fraction est exigible à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire et celui de la seconde fraction à l'expiration d'un délai de trente-six mois à compter de cette même date. »

V. — Il est inséré, dans le chapitre III du titre III du livre III de la première partie (législative) du code de l'urbanisme, un article L. 333-9-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 333-9-1.* — Dans les lotissements ou dans le périmètre des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, le versement prévu à l'article L. 112-2 peut être mis à la charge du lotisseur par l'autorisation de lotir ou de l'association foncière urbaine de remembrement par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement.

« La densité des constructions et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions dépassent le plafond légal de densité sont alors appréciées globalement pour l'ensemble du lotissement ou de l'association foncière urbaine de remembrement. La valeur du terrain est déclarée et le versement est effectué comme en matière de permis de construire. »

VI. — Les dispositions du présent titre, à l'exception des VIII et IX de l'article 20 et du IV du présent article prendront effet à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard un an après la publication de la présente loi.

VII. — Les participations exigées des bénéficiaires d'autorisations de construire ou de lotir dans les zones qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement antérieurement à l'entrée en vigueur du présent titre demeurent acquises à la collectivité ou à l'établissement public intéressé. Le régime de ces participations demeure applicable dans les mêmes zones pendant un an à compter de l'entrée en vigueur du présent titre. Passé ce délai, la zone est réintroduite de plein droit dans le champ d'application de la taxe locale d'équipement si la commune n'a pas délibéré conformément à l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la présente loi.

TITRE V
DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 24.

La première partie (législative) du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

I. — A l'avant-dernier alinéa de l'article L. 123-9, les mots : « l'autorité administrative » sont remplacés par les mots : « l'autorité compétente ».

II. — Le cinquième alinéa *c)* de l'article L. 160-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *c)* En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions des articles L. 142-11 et L. 142-12 relatifs à la protection des espaces naturels sensibles des départements. »

II *bis* (*nouveau*). — *a)* Au début de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 160-1 sont insérés les mots : « Toute commune ainsi que ».

b) L'article L. 480-1 est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Toute commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article commis sur son territoire. »

III. — Le chapitre IV du titre premier du livre II est abrogé.

IV. — Dans l'article L. 216-1 et au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 76-1022 du 10 novembre 1976 relative à la création et à la protection des jardins familiaux, les mots : « ou leurs groupements ayant compétence en matière d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents ».

V. — a) L'intitulé du titre premier du livre II est ainsi rédigé : « *Droits de préemption* ».

b) L'intitulé du titre II du livre II est ainsi rédigé : « *Réserves foncières* ».

c) Les dispositions du chapitre II du titre II du livre II sont abrogées.

VI. — Dans l'article L. 230-1, les mots : « des articles L. 221-1, L. 221-2 et L. 222-1 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 221-1 et L. 221-2 ».

VII. — Dans l'article L. 311-3, les mots : « de la procédure de rétrocession prévue aux articles L. 212-7 (alinéa 1^{er}), L. 213-1 (alinéa 5) et L. 213-2 (alinéa 2) » sont remplacés par les mots : « des dispositions de l'article L. 213-11 ».

VIII. — Les articles L. 313-8, L. 313-9 et L. 313-13 sont abrogés.

IX. — L'article L. 313-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 313-5.* — Les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus aux articles L. 313-3 et L. 313-4 sont régis par les dispositions des articles L. 313-6 à L. 313-15, des articles L. 314-2 à L. 314-9 ainsi que par celles des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée et des articles 10, 20 et 38-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié. »

X. — L'article L. 313-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article L. 314-3. »

XI. — *a)* L'avant-dernier alinéa de l'article L. 315-1 est abrogé.

b) Dans le dernier alinéa du même article, les mots : « ou du préfet » sont remplacés par les mots : « , du maire ou du représentant de l'Etat dans le département ».

XII. — *a)* Le premier alinéa de l'article L. 317-6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le conseil général peut créer une caisse départementale d'aménagement des lotissements. »

b) Le troisième alinéa du même article L. 317-6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le règlement de la caisse départementale est établi par le conseil général. »

XIII. — *a)* Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 317-11, les mots : « par le préfet,

agissant au nom du département » sont remplacés par les mots : « par le président du conseil général » ; dans la deuxième phrase du même alinéa, les mots : « le préfet » sont remplacés par les mots : « le président du conseil général ».

b) Au deuxième alinéa du même article L. 317-11, les mots : « le préfet » sont remplacés par les mots : « le président du conseil général » et les mots : « de l'administration » sont remplacés par les mots : « du département ».

XIV. — a) Dans les articles L. 318-1 et L. 318-2, les mots : « prévus à l'article L. 321-1 (1^{er} alinéa) » sont remplacés par les mots : « définis dans le présent livre ».

b) Dans l'article L. 318-2, les mots : « ou à l'issue des opérations de rénovation urbaine ou de lotissement » sont supprimés.

XV. — a) L'intitulé du chapitre premier du titre II du livre III est ainsi rédigé : « *Etablissements publics d'aménagement* ».

b) La division en sections de ce chapitre est supprimée.

c) L'article L. 321-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 321-1.* — Les établissements publics créés en application du présent chapitre sont compétents pour réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un autre

établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par le présent code. »

d) Dans l'article L. 321-2, les mots : « (alinéa 1^{er}) » sont supprimés.

XVI. — a) L'intitulé du chapitre II du titre II du livre III est ainsi rédigé : « *Associations foncières urbaines* ».

b) La division en sections de ce chapitre est supprimée.

XVII. — a) Au premier alinéa de l'article L. 322-5, les mots : « n'ayant pas concouru à la présentation de la demande d'autorisation » sont remplacés par les mots : « n'ayant pas adhéré à l'association ».

b) Au premier alinéa de l'article L. 322-6, les mots : « autorisée ou constituée d'office » sont insérés après les mots : « association foncière urbaine ».

c) Au premier alinéa de l'article L. 322-7, le mot : « autorisée » est inséré après les mots : « association foncière urbaine » et le troisième alinéa b) du même article est remplacé par les dispositions suivantes :

« b) établit, selon le cas, le projet de contrat de bail à construction, le projet d'acte d'apport ou le projet d'acte de vente des parcelles groupées. »

d) A l'article L. 322-8, les mots : « autorisée ou constituée d'office » sont insérés après les mots : « association foncière urbaine ».

e) Aux articles L. 322-5, L. 322-6 et L. 322-7, les mots : « le préfet » sont remplacés par les mots : « l'autorité administrative ».

XVIII. — Les articles L. 322-12 à L. 322-19 sont abrogés.

XIX. — Dans l'article L. 331-3, les mots : « ainsi qu'aux organismes visés à l'article L. 321-1 (1^{er} et 2^e alinéas) et qu'aux organismes agréés en application du 3^e alinéa de l'article L. 321-1 » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'aux sociétés d'économie mixte ou aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré agréées intervenant pour le compte de ces collectivités ou établissements publics en application de l'article L. 300-4 ».

XX. — Dans l'article L. 331-6, les mots : « L. 312-1 » sont supprimés. Dans l'article L. 331-7, les mots : « (1^{er} alinéa) » sont supprimés.

XXI. — a) Dans les articles L. 333-7 et L. 333-8, les mots : « d'une zone de rénovation urbaine ou d'une zone de résorption de l'habitat insalubre » sont supprimés.

b) Dans l'article L. 333-7, les mots : « un établissement public groupant plusieurs communes » sont supprimés.

c) Dans l'article L. 333-8, les mots : « l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale compétent ».

XXII. — L'article L. 334-2 est abrogé.

XXIII. — L'article L. 340-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 340-1. — Des décrets en Conseil d'Etat peuvent apporter les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application dans les départements d'outre-mer des articles L. 311-1 à L. 311-5, L. 313-1 à L. 313-15, L. 315-3 à L. 315-5, L. 322-1 à L. 322-11 et L. 332-1 à L. 332-5. »

XXIV. — Le *e)* de l'article L. 430-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *e)* dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° du , dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983. »

XXV. — Le *e)* de l'article L. 430-3 est abrogé.

XXVI. — Les mots suivants sont insérés au début de la seconde phrase de l'article L. 430-8 :

« Dans chacun de ces cas, ainsi que lorsque la démolition prévue concerne un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou protégé au titre de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930, ».

XXVII. — *a)* Le *b)* de l'article L. 441-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *b)* dans les périmètres sensibles institués en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure

à la loi n° du ou dans les zones
délimitées en application des articles L. 142-3 et
L. 142-11 dans leur rédaction issue de ladite loi ; »

b) Le c) de l'article L. 441-1 est complété par les
mots : « dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8
du 7 janvier 1983 ; »

XXVIII. — a) Le troisième alinéa de l'arti-
cle L. 480-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il
est compétent pour délivrer les autorisations, le maire
ou le président de l'établissement public de coopération
intercommunale compétent, ont connaissance d'une
infraction de la nature de celles que prévoient les
articles L. 160-1 et L. 480-4, ils sont tenus d'en faire
dresser procès-verbal. »

b) Au premier alinéa de l'article L. 480-5, les
mots : « du fonctionnaire compétent » et : « dudit
fonctionnaire » sont respectivement remplacés par les
mots : « du maire ou du fonctionnaire compétent » et :
« de ces derniers ».

c) Au troisième alinéa de l'article L. 480-6, les
mots : « de ce dernier fonctionnaire » sont remplacés
par les mots : « de ces derniers ».

XXIX. — Dans les articles L. 317-12, L. 460-1,
L. 480-2, L. 480-8 et L. 510-4, le mot : « préfet » est
remplacé par les mots : « représentant de l'Etat dans
le département ».

Art. 25.

La première partie (législative) du code des communes est ainsi modifiée :

I. — Le 15° de l'article L. 122-20 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 15° d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire, directement ou par substitution, ou délégataire. »

II. — Dans l'article L. 172-5, les mots : « avec l'un des organismes mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « avec une personne publique ou privée y ayant vocation, en application de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ».

III. — L'article L. 236-15 est abrogé.

IV. — L'article L. 311-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 311-5.* — Conformément à l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du même code. »

V. — L'article L. 311-11 est abrogé.

VI. — L'article L. 381-9 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 381-9. — Comme il est dit à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, les communes ou leurs établissements publics peuvent confier l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée y ayant vocation. Toutefois, l'acquisition de terrains par voie d'expropriation ne peut être confiée à cet effet qu'à un établissement public, une société d'économie mixte locale définie par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983, ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs personnes publiques suivantes : Etat, régions, départements, communes ou leurs groupements. »

Art. 26.

La première partie (législative) du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

I. — Le deuxième et le troisième alinéa de l'article L. 421-1 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Ils ont pour objet de réaliser :

« — pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités intéressées, ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code soient applicables aux cessions de terrains non bâtis

rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations ; ».

II. — Le même article L. 421-1 est complété par les dispositions suivantes :

« Ils peuvent, en outre, réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

III. — L'article L. 421-4 est complété par les dispositions suivantes :

« Ils ont pour objet de réaliser des constructions répondant aux conditions prévues à l'article L. 411-1 du présent code et dont ils assurent la gestion.

« Ils peuvent, en outre, réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

IV. — Il est inséré, dans la section III du chapitre premier du titre II du livre IV, un article L. 421-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-7-1.* — Lorsqu'ils ont bénéficié d'une extension de compétence, les offices publics d'habita-

tions à loyer modéré ont, en outre, pour objet de réaliser, pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, ou pour le compte de tiers, toutes les interventions foncières ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code soient applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations. »

V. — L'article L. 422-2 est complété par les dispositions suivantes :

« Elles ont également pour objet de réaliser toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, et pour le compte de tiers, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations.

« Elles peuvent, en outre, réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

V bis (nouveau). — Il est inséré, après le premier alinéa de l'article L. 422-3, les dispositions suivantes :

« Elles peuvent également réaliser, à titre de prestataire de service, des hébergements de loisirs à vocation sociale.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

VI. — Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article L. 422-3-1, les dispositions suivantes :

« d) réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

VII. — L'article L. 422-4 est complété par les dispositions suivantes :

« d) de réaliser des lotissements.

« Elles peuvent, en outre, réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, soit à titre de prestataire de service, soit en qualité de maître d'ouvrage dans des conditions déterminées par décret.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des hébergements de loisirs à vocation sociale. »

Art. 27.

Sont insérés, au chapitre premier du titre IV du livre IV de la première partie (législative) du code de

la construction et de l'habitation, deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 441-1.* — Les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci, ainsi que les locaux commerciaux ou artisanaux leur appartenant sont attribués par ces organismes dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment de l'équilibre social des quartiers et communes ainsi que de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il fixe également les conditions dans lesquelles le maire de la commune du lieu d'implantation des logements est consulté pour leur attribution.

« Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure.

« *Art. L. 441-2.* — Un règlement, établi par le représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil départemental de l'habitat, précise pour chaque département les modalités d'attribution des logements et celles de leur réservation, au profit des personnes prioritaires définies selon des critères déterminés

par décret en Conseil d'Etat, notamment de celles mal logées ou défavorisées. Ce règlement tient compte, le cas échéant, des programmes locaux de l'habitat.

« Le représentant de l'Etat dans le département s'assure que les règles prévues à l'article L. 441-1 et au premier alinéa du présent article sont correctement appliquées. A cette fin, chaque organisme lui communique au moins deux fois par an toutes les informations nécessaires sur les logements mis en location ou devenant vacants et sur les attributions prononcées.

« En cas d'inobservation de ces règles par un organisme, et après épuisement des voies de conciliation, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.

« Les dispositions de l'article L. 441-1 et du présent article s'appliquent à tous les logements, qu'ils soient ou non régis par une convention conclue en application des articles L. 353-14 et suivants.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 27 *bis* (nouveau).

Il est inséré, au chapitre II du titre IV du livre IV de la première partie (législative) du code de la construction et de l'habitation, un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-8-4.* — Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements, aux fins de sous-location, à des associations déclarées ayant pour objet de loger à titre temporaire des personnes jeunes répondant à des conditions d'âge définies par décret en Conseil d'Etat et aux établissements publics définis par l'article 5 de la loi n° 55-425 du 16 avril 1955.

« Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article. Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, par l'article premier de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du présent code.

« Les sous-locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, ces conditions devant être précisées par le contrat de sous-location.

« Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-13. »

Art. 28.

L'abrogation des dispositions relatives à la rénovation urbaine ne fait pas obstacle à l'achèvement des opérations engagées selon les formes prévues par les

articles L. 312-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à celle de la présente loi et les textes pris pour leur application.

Art. 29.

Le dernier alinéa de l'article 3 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les locaux dans lesquels ont été effectués des travaux compris dans un secteur prévu à l'article L. 313-3 du code de l'urbanisme ou dans un périmètre prévu à l'article L. 313-4 du même code et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sauf lorsqu'ils sont occupés par le locataire ou l'occupant maintenu dans les lieux pendant la durée des travaux ou bénéficiaire des dispositions de l'article 13 de la présente loi, de l'article L. 313-7 du code de l'urbanisme, ou du droit à réintégration prévu à l'article L. 314-3 du même code. »

Art. 30.

Dans l'article 20 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, les mots : « mais se trouvent situés à l'intérieur du périmètre prévu à l'article 42 du code de la santé publique » et les mots : « ou lorsqu'elle est motivée par l'aménagement de la zone délimitée par ledit périmètre » sont supprimés.

Art. 31.

I. — Au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975 portant création du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, les mots : « le droit de préemption prévu à l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « le droit de préemption prévu à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme ».

II (*nouveau*). — Le quatrième alinéa du même article 2 de la loi du 10 juillet 1975 précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il peut être affectataire, à titre gratuit, d'immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat. Toutefois, lorsque le service précédemment affectataire est doté de l'autonomie financière, l'immeuble est affecté à titre onéreux à l'établissement public, ou lui est cédé dans les formes du droit commun. L'établissement public est substitué à l'Etat dans la gestion des immeubles qui lui sont affectés : il passe toutes conventions les concernant, notamment celles visées à l'alinéa ci-après, perçoit à son profit tous leurs produits et supporte les charges y afférentes, de quelque nature qu'elles soient. Ces dispositions sont applicables aux immeubles domaniaux remis à l'établissement à titre de dotation. Les biens domaniaux qui lui sont affectés ou remis en dotation ne pourront être désaffectés ou retirés que dans les conditions prévues pour les aliénations du domaine propre. »

Art. 32.

Le premier alinéa de l'article 9 de la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille et Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le conseil d'arrondissement est consulté par le maire de la commune, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, avant toute délibération du conseil municipal portant sur l'établissement, la révision ou la modification du plan d'occupation des sols lorsque le périmètre du projet de plan d'occupation des sols ou le projet de modification ou de révision concerne, en tout ou en partie, le ressort territorial de l'arrondissement. Le conseil d'arrondissement est consulté dans les mêmes conditions avant toute délibération du conseil municipal portant sur un projet d'opération d'aménagement dont la réalisation est prévue, en tout ou en partie, dans les limites de l'arrondissement. Les mêmes dispositions sont applicables à la suppression ou au rétablissement du droit de préemption urbain, ainsi qu'à la délibération prévue au dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils concernent le ressort territorial de l'arrondissement. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 22 juin 1984.

Le Président,

Signé : LOUIS MERMAZ.