

adopté

SÉNAT

le 11 décembre 1975.

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

---

---

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT EN DEUXIÈME LECTURE

*portant réforme de la politique foncière.*

---

*Le Sénat a modifié, en deuxième lecture, le projet de loi, adopté avec modification par l'Assemblée Nationale, en deuxième lecture, dont la teneur suit :*

TITRE PREMIER

DE L'EXERCICE  
DU DROIT DE CONSTRUIRE

SECTION 1.

*Dispositions permanentes.*

.....

---

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5<sup>e</sup> législ.) : 1<sup>re</sup> lecture, 1588, 1828 et in-8° 358 ;  
2<sup>e</sup> lecture, 1989, 2009 et in-8° 367.

Sénat : 1<sup>re</sup> lecture, 27, 42, 43, 44, 45 et in-8° 28 (1975-1976) ;  
2<sup>e</sup> lecture, 79 et 108 (1975-1976).

Art. 2.

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

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

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

.....

Art. 4.

I. — .....

II. — Conforme.

III. — .....

.....

Art. 5.

..... Conforme .....

Art. 6.

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

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

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

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

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

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

Art. 7.

..... Conforme .....

## Art. 8.

I. — Conforme.

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

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

« Le quart de ce produit est attribué au district de la région parisienne qui doit l'affecter pour au moins la moitié à la constitution d'espaces verts publics. »

## Art. 8 bis.

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

« *Art. L. 333-5.* — Par exception aux dispositions des articles L. 333-3 et L. 333-4, sont attribuées en totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les sommes versées à concurrence de la densité comprise entre le plafond légal et une densité double de ce plafond :

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

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

« c) Au titre d'opérations de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, que celles-ci soient réalisées directement par les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou qu'elles soient confiées par convention à des organismes habilités soumis à la tutelle de la puissance publique, à la condition que ces opérations comprennent un pourcentage de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social, fixé par les décrets prévus à l'article L. 333-15. »

.....

Art. 9 et 9 bis.

..... Conformes .....

.....

Art. 13.

..... Conforme .....

Art. 14.

I. — .....

I bis. — Conforme.

II. — .....

.....

Art. 15.

I. — Conforme.

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

« *Art. L. 113-1.* — Ne sont pas soumises aux dispositions du chapitre II du présent titre les constructions régies par les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, ainsi que celles réalisées dans les zones à urbaniser en priorité ou dans les zones créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui ont été exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement par arrêté du préfet.

« Il en est de même :

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

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

« a) Que l'organisme chargé de l'aménagement de la zone et la commune, ou le groupement de communes, aient acquis, antérieurement au

1<sup>er</sup> novembre 1975 par des actes ayant date certaine, des terrains représentant au moins le tiers de la surface de la zone ;

« b) Que le bilan financier soit approuvé avant le 1<sup>er</sup> novembre 1976.

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

### Art. 16.

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

« *Art. L. 113-2.* — Les dispositions du chapitre II du présent titre ne sont applicables qu'aux permis de construire délivrés et aux déclarations préalables déposées après l'entrée en vigueur du titre premier de la loi n°                    du

« Elles ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire déposées avant le 1<sup>er</sup> novembre 1975, ou à celles déposées avant le 1<sup>er</sup> avril 1976 lorsque l'ensemble des terrains qu'elles concernent a fait l'objet d'une mutation soumise au régime de la taxe sur la valeur ajoutée ayant acquis date certaine avant le 1<sup>er</sup> novembre 1975.

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

l'article L. 112-2. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 1976 ce pourcentage est augmenté de 5 % tous les mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 %.

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

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

## SECTION 2

### *Dispositions diverses.*

.....

### Art. 17.

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

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

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

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

### Art. 18.

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

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

« Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résultaient de la seule appli-

cation du coefficient d'occupation du sol. Elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

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

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

II. — . . . . .

Art. 19.

I à V. — . . . . .

VI. — Conforme.

## TITRE II

### DES ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

#### Art. 20.

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

#### « CHAPITRE PREMIER

#### « Zones d'intervention foncière.

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

« Dans les communes ou groupements de communes autres que ceux visés à l'alinéa précédent, la création d'une zone d'intervention foncière à l'intérieur de tout ou partie d'une zone urbaine

délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peut être décidée par la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

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

« *Art. L. 211-2.* — . . . . .

« *Art. L. 211-2 bis.* — Ce droit de préemption destiné à permettre la mise en œuvre d'une politique sociale de l'habitat ne peut être exercé que pour les objets suivants :

« — création d'espaces verts publics ;

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

« — restauration de bâtiments ou rénovation de quartiers ;

« — constitution de réserves foncières destinées à réaliser les fins susvisées.

« *Art. L. 211-2 ter.* — Ne sont pas soumis à ce droit de préemption :

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

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

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

« *Art. L. 211-2 quater (nouveau)*. — Ce droit de préemption n'est pas non plus applicable :

« a) A l'aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti au profit d'un parent jusqu'au quatrième degré inclus ;

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

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

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

.....

« *Art. L. 211-4 à L. 211-6*. — Conformes.

« *Art. L. 211-7.* — Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de l'immeuble et de les faire connaître au titulaire du droit de préemption.

« En cas de démolition ou d'exécution de travaux, les droits et obligations des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ou ceux des locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, sont les mêmes qu'en matière de restauration immobilière.

« *Art. L. 211-8.* — . . . . .

« *Art. L. 211-8 bis et L. 211-9.* — Conformes.

. . . . .

### Art. 23.

I. — . . . . .

II. — Conforme.

III à VII. — . . . . .

. . . . .

### Art. 24 bis A et 24 bis B.

. . . . . Conformes . . . . .

. . . . .

### TITRE III

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

#### Art. 85 A.

- I. — . . . . .
- II. — Conforme.

#### Art. 85 B.

. . . . . Conforme . . . . .

#### Art. 85.

I A et I. — . . . . .

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

« *Art. 19-1.* — Lorsqu'une emprise partielle résultant de l'expropriation compromet la structure d'une exploitation agricole en lui occasionnant un grave déséquilibre au sens de l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 :

« 1° Le propriétaire exproprié peut, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 11 ci-dessus, demander au juge l'emprise totale. Il doit en informer le ou les exploitants. Si la demande

est admise, le juge de l'expropriation fixe, d'une part le montant de l'indemnité d'expropriation, d'autre part le prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée, majoré de l'indemnité de réemploi. Dans le cas où le propriétaire exproprié n'est pas lui-même exploitant, le versement par l'expropriant du prix d'acquisition de la portion acquise en sus de la partie expropriée entraîne de plein droit la résiliation du bail, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire ;

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

« Les parcelles non expropriées abandonnées par l'exploitant et à raison desquelles il a été indemnisé au titre du présent article ne sont pas prises

en compte pour le calcul de la participation financière du maître de l'ouvrage prévue par l'article 10 de la loi n° 62-933 du 8 août 1962 et allouée à l'occasion de l'installation dudit exploitant sur une exploitation nouvelle comparable à celle dont il est évincé du fait de l'expropriation ;

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

III. — . . . . .

Art. 87.

. . . . . Conforme . . . . .  
. . . . .

Art. 93.

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

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

tant déclaration d'utilité publique d'une opération, les propriétaires des terrains à acquérir compris dans cette opération peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la déclaration d'utilité publique est intervenue de procéder à l'acquisition de leur terrain dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où une décision de sursis à statuer a été opposée antérieurement à l'intéressé en application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

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

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

II. — Conforme.

.....

## TITRE IV

### DISPOSITIONS DIVERSES

.....

#### Art. 95 *quater*.

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

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

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

.....

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 11 décembre 1975.

*Le Président,*  
*Signé : Alain POHER.*