

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

5^e Législature

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

COMPTE RENDU INTEGRAL — 67^e SEANCE

1^{re} Séance du Mardi 23 Novembre 1976.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. FRANÇOIS LE DOUAREC

1. — **Souhais de bienvenue à une délégation parlementaire de Hongrie** (p. 8568).
2. — **Election de députés** (p. 8568).
3. — **Nomination d'un représentant titulaire et d'un représentant suppléant à l'Assemblée consultative du Conseil de l'Europe** (p. 8568).
4. — **Représentation de l'Assemblée nationale au sein d'un organisme extraparlimentaire** (p. 8569).
5. — **Rappels au règlement** (p. 8569).
MM. Fanton, Marette, Deschamps, Chandernagor, Lepercq, Dubedout, le président.
6. — **Fixation de l'ordre du jour** (p. 8569).
MM. Fanton, le président.
7. — **Réforme de l'urbanisme. — Suite de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi** (p. 8570).
MM. Fourcade, ministre de l'équipement ; Masson, rapporteur de la commission de la production et des échanges.

Article 41 bis (p. 8570).

Le Sénat a supprimé cet article.
Amendement n° 26 de la commission de la production et des échanges : MM. le rapporteur, le ministre, Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République ; Mario Bénard. — Adoption.

Ce texte devient l'article 41 bis.

Article 41 ter (p. 8571).

Le Sénat a supprimé cet article.
MM. Mario Bénard, le ministre.
Amendement n° 9 de M. Dubedout : MM. Dubedout, le rapporteur, le ministre, Claudius-Petit, Canacos, Mario Bénard. — Rejet.

Article 42 (p. 8573).

Amendement n° 106 du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 108 de la commission de la production : MM. le ministre, le rapporteur, Hamel, Denvers, Mario Bénard, Claudius-Petit. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 27 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre, Hamel. — Adoption.
Adoption de l'article 42 complété.

8. — Report de la réunion d'une commission spéciale (p. 8576).
 9. — Réforme de l'urbanisme. — Reprise de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi (p. 8576).

Avant l'article 45 (p. 8576).

Amendements identiques n^{os} 28 de la commission de la production et 71 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Retrait de l'amendement n^o 71 ; adoption de l'amendement n^o 28. L'intitulé du chapitre VI est ainsi rédigé.

Article 45 (p. 8576).

M. Dubedout.
 Amendement n^o 29 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
 Amendement n^o 30 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
 Amendement n^o 31 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
 Adoption de l'article 45 modifié et complété.

Après l'article 45 (p. 8577).

Amendement n^o 32 de la commission de la production, avec le sous-amendement n^o 99 de M. Claudius-Petit : MM. le rapporteur, Claudius-Petit, le ministre, Devers. — Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Article 45 bis (p. 8578).

Amendement n^o 33 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.
 Adoption de l'article 45 bis complété.

Article 48 (p. 8578).

Amendements n^{os} 100 du Gouvernement et 109 de la commission de la production : MM. le ministre, le rapporteur. — Retrait de l'amendement n^o 100 ; adoption de l'amendement n^o 109.
 Adoption de l'article 48 modifié.

Articles 49 à 50. — Adoption (p. 8579).

Article 51 (p. 8579).

Amendements n^{os} 51 de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République ; 107 du Gouvernement, avec les sous-amendements n^{os} 112 de la commission de la production et 113 de M. Fanton : MM. le rapporteur pour avis, le ministre, le rapporteur.

Sous-amendement n^o 114 de M. Foyer : MM. Foyer, président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République ; Gerbet, le rapporteur pour avis. — Retrait du sous-amendement n^o 113 et de l'amendement n^o 51.

MM. le ministre, Mario Bénéard, le président de la commission des lois, le rapporteur. — Rejet du sous-amendement n^o 112 ; adoption du sous-amendement n^o 114 ; adoption de l'amendement n^o 107 modifié.

Amendement n^o 34 de la commission de la production : M. le rapporteur. — Retrait.

Amendement n^o 74 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n^o 75 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 51 modifié.

Article 52 (p. 8583).

Amendements identiques n^{os} 35 de la commission de la production et 52 de la commission des lois : MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre. — Adoption du texte commun des deux amendements.

L'article 52 est supprimé.

Article 53 (p. 8584).

Amendement n^o 105 de M. La Combe, avec les sous-amendements n^{os} 110 et 111 de la commission de la production : MM. La Combe, le rapporteur, le ministre, Peretti. — Adoption des deux sous-amendements et de l'amendement modifié.

Amendement n^o 36 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendement n^o 37 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre, Claudius-Petit. — Adoption.

Amendement n^o 101 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n^o 102 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 53 modifié.

Article 53 bis (p. 8586).

Le Sénat a supprimé cet article.

M. de Poulpiquet.

Amendements n^{os} 53 de la commission des lois, avec le sous-amendement n^o 104 rectifié de M. Bertrand Denis ; 38 de la commission de la production ; 76 de M. Richomme, avec le sous-amendement n^o 103 du Gouvernement : MM. le rapporteur pour avis, Bertrand Denis, le rapporteur. — Retrait de l'amendement n^o 38.

MM. Richomme, le ministre, Claudius-Petit, Briane, le rapporteur pour avis, Hamel, Bertrand Denis. — Retrait du sous-amendement n^o 104 rectifié.

Sous-amendement de M. Claudius-Petit : MM. Claudius-Petit, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'amendement n^o 53 modifié.

Ce texte devient l'article 53 bis et l'amendement n^o 76 de M. Richomme devient sans objet.

Article 54 (p. 8588).

MM. Mario Bénéard, de Poulpiquet, le ministre.

Adoption de l'article 54.

Article 54 bis A. — Adoption (p. 8589).

Renvoi de la suite de la discussion.

10. — Ordre du jour (p. 8589).

PRESIDENCE DE M. FRANÇOIS LE DOUAREC,

vice-président.

La séance est ouverte à seize heures.

M. le président. La séance est ouverte.

SOUHAITS DE BIENVENUE A UNE DELEGATION PARLEMENTAIRE DE HONGRIE

M. le président. Je signale à l'Assemblée la présence dans les tribunes d'une délégation de l'Assemblée nationale de Hongrie, conduite par M. Laszlo Pesta, président du groupe d'amitié Hongrie-France.

Je suis heureux, en votre nom, de souhaiter la bienvenue à nos collègues. (*Applaudissements.*)

— 2 —

ELECTION DE DEPUTES

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur, le 23 novembre 1976, une communication faite en application de l'article L. O. 179 du code électoral, dont il résulte qu'ont été élus députés le 21 novembre 1976 :

M. Gabriel Péronnet, dans la quatrième circonscription de l'Allier, en remplacement de M. Chabrol, démissionnaire ;

M. Aymar Achille-Fould, dans la cinquième circonscription de la Gironde, en remplacement de M. Antoune, démissionnaire ;

M. André Poutissou, dans la dixième circonscription du Rhône, en remplacement de M. Mathieu, démissionnaire (*Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes*) ;

M. Bernard Destremau, dans la cinquième circonscription des Yvelines, en remplacement de M. Riquin, démissionnaire.

— 3 —

NOMINATION D'UN REPRESENTANT TITULAIRE ET D'UN REPRESENTANT SUPPLEANT A L'ASSEMBLEE CONSUL- TATIVE DU CONSEIL DE L'EUROPE

M. le président. J'informe l'Assemblée que la candidature de M. Cermolacce au siège vacant de représentant titulaire et celle de M. Roger au siège vacant de représentant suppléant de l'Assemblée nationale à l'Assemblée consultative du Conseil de l'Europe ont été affichées et publiées au *Journal officiel* du 21 novembre 1976.

MM. Cermolacce et Roger exerceront leur mandat jusqu'au renouvellement de l'Assemblée nationale.

— 4 —

**REPRESENTATION DE L'ASSEMBLEE NATIONALE
AU SEIN D'UN ORGANISME EXTRAPARLEMENTAIRE**

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre chargé des relations avec le Parlement une demande de désignation de deux membres destinés à représenter l'Assemblée nationale au sein du Conseil supérieur pour le reclassement professionnel et social des travailleurs handicapés.

Conformément à la décision prise précédemment, l'Assemblée voudra sans doute confier à la commission des affaires culturelles familiales et sociales, le soin de présenter deux candidats.

Les candidatures devront être remises à la présidence au plus tard le jeudi 2 décembre 1976, à dix-huit heures.

— 5 —

RAPPELS AU REGLEMENT

M. le président. La parole est à M. Fanton, pour un rappel au règlement.

M. André Fanton. Monsieur le président, j'ai constaté avec surprise que je n'avais pas voté l'ensemble du budget. (*Rires sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes.*)

Contrairement aux habitudes, je ne mettrai pas en cause le fonctionnement de la machine. Je dirai tout simplement que j'étais absent. Je n'étais d'ailleurs pas le seul dans ce cas, si j'en crois M. Hamel qui a souligné que la fréquentation de l'Assemblée à quatre heures et demie du matin était modeste, sinon en qualité, du moins en quantité.

Je saisis cette occasion pour élever une protestation contre les méthodes de travail de l'Assemblée à propos du budget dont la discussion a duré plusieurs semaines.

M. Robert-André Vivien. Très bien !

M. André Fanton. En la matière, les responsabilités sont largement partagées, mais elles incombent d'abord au Gouvernement, puisqu'il est maître de l'ordre du jour et que c'est lui qui avait fixé le temps imputé à l'examen de chacun des budgets.

Il conviendrait de rappeler à tous les membres du Gouvernement que, lorsqu'un budget doit être examiné dans un temps donné, ce temps ne doit pas être largement dépassé du fait du ministre lui-même. Or, sur un budget dont l'examen devait durer trois heures, le ministre intéressé a parlé à lui seul deux heures et demie. Comme il ne restait plus aux parlementaires qu'une demi-heure pour parler, on a, bien entendu, allongé le débat.

Mais je veux également mettre en cause — que M. le président de l'Assemblée nationale me pardonne — la conférence des présidents et la présidence. Il est absurde que la conférence des présidents continue à laisser croire que telle discussion finira à telle date alors que c'est manifestement impossible, d'autant que, dans le même temps, est prise une décision contraire.

J'ajoute qu'il est arrivé que des présidents de séance laissent des orateurs multiplier par cinq leur temps de parole si bien que la discussion budgétaire en a été allongée et que le vote sur l'ensemble a finalement eu lieu dans la nuit de samedi à dimanche. Or nous avons souvent, les uns et les autres, en dehors de nos circonscriptions, des responsabilités de caractère politique.

Pour ma part, je ne cacherai pas que je me trouvais samedi en province pour le compte du mouvement auquel j'appartiens, parce qu'il était prévu depuis plusieurs semaines que la discussion du projet de loi de finances serait terminée dans la nuit de vendredi à samedi et non dans celle de samedi à dimanche.

Monsieur le président, plutôt que la machine, il convient de mettre en cause la conférence des présidents et le Gouvernement. Il est inconvenant de voter le budget de la nation un dimanche à quatre heures du matin alors qu'il était annoncé depuis longtemps que le vote devait intervenir dans la nuit de vendredi à samedi et que tous les parlementaires — sauf vingt et un, aux dires de M. Hamel — avaient pris leurs dispositions en conséquence. (*Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.*)

M. le président. Monsieur Fanton, je partage en grande partie votre sentiment. Mais je vous indique que la conférence des présidents a débattu de cette question et qu'elle a décidé de tenir une réunion exceptionnelle pour examiner le sujet particulièrement important que vous venez d'aborder.

M. André Fanton. Il est bien clair, monsieur le président, que mon intention était de voter le budget.

M. le président. Je vous en donne acte.

La parole est à M. Marette.

M. Jacques Marette. Monsieur le président, mon indignation a été comparable à celle de mon collègue M. Fanton, mais d'une autre nature.

Il se trouve que j'étais l'un des vingt et un présents. Ceux de mes collègues qui étaient alors sur ces travées peuvent en témoigner, comme M. Claudius-Petit qui présidait la séance, ainsi que le *Journal officiel* dont j'ai rempli plusieurs colonnes en prononçant des interventions et en défendant des amendements, adoptés avec ou sans l'accord de M. le ministre délégué auprès de M. le Premier ministre. Or quelle ne fut pas ma stupéfaction lundi matin, en parcourant la presse, lorsque j'ai lu que je n'avais pas pris part au vote !

Il s'agit certainement d'une défaillance de la machine. Depuis dix-huit ans que je siége dans les assemblées parlementaires, je n'ai jamais manqué un seul vote en faveur du budget de l'Etat. Cette année encore, j'étais là et j'ai voté l'ensemble du budget. Malheureusement cela n'a pas été traduit dans les faits. Je vous demande, monsieur le président, de bien vouloir m'en donner acte.

M. le président. Je vous donne acte.

La parole est à M. Deschamps.

M. Henri Deschamps. Monsieur le président, dans le vote sur l'ensemble du projet de loi de finances, j'ai été porté comme ayant voté pour, alors que j'ai voté contre.

M. le président. Je vous en donne acte.

La parole est à M. Chandernagor.

M. André Chandernagor. Monsieur le président, toujours à la rubrique de la machine et lors du scrutin auquel M. Deschamps vient de faire allusion, M. Lavielle a aussi été porté comme ayant voté pour, alors qu'il voulait voter contre, comme l'ensemble du groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche.

D'autre part, dans le scrutin n° 404 du 20 novembre 1976, sur l'amendement n° 175 de la commission des finances et de M. Marette, MM. Allainmat et Maurice Blanc ont été portés comme n'ayant pas pris part au vote, alors qu'ils souhaitaient voter pour, comme l'ensemble du groupe du parti socialiste et des radicaux de gauche.

M. le président. Je vous en donne acte.

La parole est à M. Lepercq.

M. Arnaud Lepercq. Monsieur le président, dans le scrutin sur l'ensemble du projet de loi de finances pour 1977, j'ai été porté comme ayant voté contre, alors que je voulais voter pour.

M. le président. Je vous en donne acte.

La parole est à M. Dubedout.

M. Hubert Dubedout. Monsieur le président, je ne parlerai ni du budget ni de la taxe professionnelle. (*Sourires.*)

Je veux simplement vous demander si, compte tenu du fait que la commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi portant réforme de l'aide au logement est convoquée à dix-sept heures trente... que nombre de ses membres sont également intéressés par les problèmes de l'urbanisme, vous ne comptez pas lever plus tôt la séance.

M. le président. Monsieur Dubedout, ce ne sera pas la première fois qu'une commission spéciale se réunit en même temps que l'Assemblée tient une séance publique. Croyez bien que la présidence le regrette !

M. André Fenton. Mais c'est la présidence qui a convoqué cette commission, monsieur le président !

M. le président. Monsieur Fanton, vous êtes trop ancien dans cette maison pour ignorer que les choses ne sont pas simples.

M. André Fanton. Alors point n'est besoin de les compliquer davantage encore !

— 6 —

FIXATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. La conférence des présidents a établi comme suit l'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au vendredi 3 décembre 1976 inclus :

Cet après-midi et ce soir :

Suite de la deuxième lecture du projet portant réforme de l'urbanisme ;

Projet, adopté par le Sénat, modifiant le code minier ;

Projet, adopté par le Sénat, sur l'exploration du plateau continental.

Mercredi 24 novembre :

Après-midi, après les questions au Gouvernement et le vote sans débat de deux conventions, et soir :

Projet sur le régime fiscal de la presse.

Jeudi 25 novembre, après-midi et soir :
 Projet, adopté par le Sénat, sur l'indemnisation des victimes d'infractions ;
 Projet sur le port d'armes ;
 Projet sur la visite des véhicules ;
 Projet sur le vote des avocats stagiaires.
 Vendredi 26 novembre, matin :
 Questions orales sans débat.
 Mardi 30 novembre, après-midi et soir :
 Projet portant diverses dispositions d'ordre économique et financier.
 Mercredi 1^{er} décembre :
 Après-midi, après les questions au Gouvernement, et soir :
 Deuxième lecture de la proposition sur les voitures de petite remise ;
 Projet organisant une consultation de la population du territoire des Afars et des Issas ;
 Projet sur l'élection des membres de la chambre des députés du territoire des Afars et des Issas ;
 Proposition, adoptée par le Sénat, complétant la loi sur le médiateur.
 Jeudi 2 décembre, après-midi et soir :
 Projet de loi de finances rectificative pour 1976 ;
 Projet sur l'exercice des professions médicales.
 Vendredi 3 décembre, matin :
 Questions orales sans débat.

M. André Fanton. La conférence des présidents n'a rien dit sur le sujet dont j'ai parlé !

M. le président. Je vous répète, monsieur Fanton, que la conférence des présidents en a débattu et qu'elle a décidé de tenir une réunion exceptionnelle, qui durera plusieurs heures, pour répondre autant que possible à vos préoccupations.

— 7 —

REFORME DE L'URBANISME

Suite de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi portant réforme de l'urbanisme (n^{os} 2320 et 2396).

Nous reprenons l'examen des articles, que l'Assemblée avait interrompu, le 21 juin dernier, à l'article 41 bis.

La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. Jean-Pierre Fourcade, ministre de l'équipement. Monsieur le président, le projet de loi dont l'Assemblée poursuit aujourd'hui la discussion a fait l'objet de nombreux reports.

A la session précédente, nous en étions arrivés à l'article 41 bis. Pour ne pas allonger le débat, je me bornerai à intervenir sur chacun des amendements.

M. André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Marc Masson, rapporteur de la commission de la production et des échanges.

M. Marc Masson, rapporteur. Monsieur le président, je n'ai pas d'observation particulière à présenter avant que l'Assemblée ne reprenne le débat là où elle l'avait laissé.

Article 41 bis.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 41 bis.

M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n^o 26 ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 41 bis dans la rédaction suivante :
 « I. — Le troisième alinéa de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant un préavis de dix-huit mois au moins.

« II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus sont applicables aux contrats de concession qui ont été conclus antérieurement à la date de publication de la présente loi au *Journal officiel* sauf si l'autorité concédante a, antérieurement à cette date, notifié son intention de mettre un terme au contrat. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Mesdames, messieurs, le Sénat a supprimé l'article 41 bis qui avait pour objet d'accroître les garanties offertes aux agriculteurs auxquels est concédé l'usage d'un terrain qu'une collectivité a acquis pour constituer une réserve foncière, en portant le délai de préavis de douze à dix-huit mois.

Il apparaît, pourtant, que le délai d'un an est trop court pour permettre aux agriculteurs de prendre suffisamment à temps leurs dispositions et que seul le délai de dix-huit mois leur donne la possibilité de se préparer sur deux récoltes.

La commission de la production et des échanges vous propose donc de rétablir dans le paragraphe I le texte précédemment adopté par l'Assemblée et de rectifier les dates retenues au paragraphe II en prenant comme date de référence unique celle de la publication de la loi au *Journal officiel*.

J'ajoute que ce délai de dix-huit mois correspond au préavis toujours respecté en matière de baux ruraux.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Lors du débat devant le Sénat, c'est contre l'avis du Gouvernement qu'avait été adopté un amendement tendant à supprimer l'article 41 bis. La commission de la production et des échanges propose de rétablir le délai de dix-huit mois. Le Gouvernement considère ce délai comme équitable et il accepte l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je veux évoquer une question qui a été posée par MM. Foyer et Aubert et qui est relative aux serres de production.

Un décret du 27 août 1970 avait prévu que les serres de production ne seraient pas prises en compte pour l'assiette de la taxe locale d'équipement. Mais un décret plus récent, en date du 12 août 1976, est revenu sur cette mesure et, par le biais d'une modification d'un article du code général des impôts, a inclus les serres de production dans les catégories de constructions retenues pour la détermination de l'assiette de la taxe locale d'équipement.

J'avoue ne pas comprendre pourquoi le Gouvernement a décidé de modifier le texte de 1970. Puisqu'il s'agit, à l'évidence, de constructions à destination agricole, je profite de cette discussion pour demander au Gouvernement s'il ne lui serait pas possible de revenir sur cette décision à la faveur de la modification de l'article L. 112-7 du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de l'article 2 bis du projet que nous discutons. En effet, la rédaction de cet article prévoit, d'une part, que les surfaces annexes aux bâtiments d'exploitation agricole seront exclues de la surface de plancher développée hors œuvre d'une construction et, d'autre part, que cette même exclusion s'appliquera pour la détermination de la taxe locale d'équipement. En vertu de cet article 2 bis, on pourrait, me semble-t-il, modifier le décret du 12 août 1976 afin d'en exclure les serres de production.

C'est pourquoi je vous demande, monsieur le ministre, si c'est bien là l'interprétation que vous donnez de l'article L. 112-7 dans la rédaction retenue par les deux assemblées et si vous avez bien l'intention de modifier cette disposition du décret du 12 août 1976, qui s'applique aussi aux régions méditerranéennes et qui ne me semble correspondre ni aux intentions de l'Assemblée ni aux intentions profondes du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Mario Bénard.

M. Mario Bénard. Je voudrais apporter un argument de plus à la thèse que vient de défendre M. Fanton.

On sait que les plans d'occupation des sols, une fois établis, font apparaître des distinctions de zones. Or, lorsqu'un exploitant agricole veut installer des serres dans une zone constructible U, nous sommes fort hésitants puisque, précisément, il ne s'agit pas de véritables constructions, à telle enseigne que certains organismes de crédit, comme le crédit agricole, hésitent à aider ce type de réalisations dont le caractère provisoire est évident.

Dans ces conditions, il serait aberrant de frapper d'une taxe locale d'équipement ces ouvrages temporaires, je le répète, et manifestement sans incidence sur les équipements publics.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. J'indique à M. Fanton et à M. Mario Bénard que l'intention du Gouvernement est bien de modifier le décret du 12 août 1976, après l'adoption définitive par les deux assemblées du projet de loi dont nous discutons, et, par voie de conséquence, d'exclure les serres de l'assiette de la taxe locale d'équipement. En d'autres termes, l'Assemblée ayant fait connaître ses intentions par ses votes sur divers amendements, nous rapporterons les dispositions que M. Fanton et M. Mario Bénard viennent d'évoquer.

M. Mario Bénard. Merci, monsieur le ministre !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 26. (L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 41 bis.

Article 41 ter.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 41 ter. La parole est à M. Mario Bénéard.

M. Mario Bénéard. Monsieur le ministre, puisque nous sommes conduits à parler à nouveau des zones d'intervention foncière, je voudrais appeler votre attention sur un problème dont la réalité me paraît ne pas avoir été perçue lors du vote des premiers textes.

Chacun sait, en effet, que lorsqu'une collectivité locale veut intervenir dans une transaction pour exercer son droit de préemption, elle doit le faire dans un délai donné, c'est-à-dire dans les quarante-cinq jours si elle se propose d'acheter, et dans les soixante jours si elle n'a pas l'intention d'exercer son droit de préemption.

En tant qu'élus locaux, nous avons donc à apprécier si le prix envisagé pour cette transaction nous paraît ou non justifier une intervention de notre part. Malheureusement, nous n'avons pas le temps, dans un délai aussi bref, de consulter le service des domaines ni d'attendre sa réponse. Nous risquons ainsi de nous engager à nous substituer à l'acquéreur initialement prévu, pour le prix qui avait été convenu entre cet acquéreur initial et le vendeur, et, dans un deuxième temps, alors que la procédure est entamée, de recevoir signification du service des domaines que le prix sur lequel nous nous étions engagés n'est pas acceptable.

Dans ce cas, un tort est évidemment causé à l'ancien acquéreur et au vendeur et nous risquons de plus un recours en indemnité, qui entraînera fatalement une perte de deniers publics.

La question que je souhaiterais voir examiner, si vous ne pouvez pas me donner d'emblée de réponse précise, est celle de savoir comment ces délais d'intervention en matière de droit de préemption dans les Z. I. F. peuvent être conciliés avec les délais de fait auxquels nous sommes confrontés lorsque nous consultons les domaines à moins que, dans ce cas précis, la consultation des domaines ne soit plus obligatoire.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. La procédure des zones d'intervention foncière est un moyen essentiel pour constituer des réserves foncières et pour maîtriser les zones urbaines des plans d'occupation des sols de nos villes.

M. Mario Bénéard. Je ne le conteste pas !

M. le ministre de l'équipement. Il est vrai que, dans certains cas, il est difficile d'obtenir un avis circonstancié sur la valeur de la propriété concernée dans le délai légal. C'est pourquoi nous avons prévu, dans le décret d'application relatif aux zones d'intervention foncière, que le service des domaines disposait d'un mois pour rendre son avis, de manière à permettre à la collectivité locale intéressée de décider ou non de préempter. Si, au terme du délai d'un mois, le service des domaines n'a pas répondu, la collectivité locale n'est plus liée par cette consultation obligatoire et peut se prononcer sur l'opération.

M. Mario Bénéard. Je vous remercie de cette importante précision, monsieur le ministre.

M. le président. MM. Dubedout, Alfonsi, Bernard Defferre, Raymond, Denvers, Gaudin, Longequeue, Mauroy, Maz, Notebart et Andrieu ont présenté un amendement n° 9 ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 41 ter dans la rédaction suivante :

« Les articles L. 222-1 et L. 222-2 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. L. 222-1. — A dater de la promulgation de la loi n° du

les immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics groupant lesdites collectivités locales ayant compétence en matière d'urbanisme, ceux acquis pour le compte de ces collectivités publiques ainsi que ceux acquis par les offices publics d'aménagement et de construction, les offices publics d'H. L. M. à compétence étendue, les établissements publics et les sociétés d'économie mixte foncières créées en application de l'article L. 223-1 du code de l'urbanisme, qui sont situés dans les zones d'intervention foncières, dans les zones de réserves foncières, dans des périmètres sensibles et dans des zones d'aménagement donnant lieu à une aide financière de l'Etat, ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que ces collectivités publiques pourraient se consentir entre elles.

« Les concessions temporaires dont ces immeubles peuvent faire l'objet, notamment les baux à construction régis par la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964 ou les concessions immobilières régies par les articles 48 à 60 de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967, ne peuvent en aucun cas avoir une durée supérieure à soixante-dix ans, ni conférer au preneur aucun droit de renouvellement ou aucun droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration de la concession.

« Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas aux immeubles acquis par les collectivités locales ou les établissements publics ayant compétence en matière d'urbanisme ainsi que ceux acquis pour le compte des collectivités publiques si le remboursement des emprunts qui ont servi à leur acquisition n'est pas terminé à la date de la promulgation de la loi.

« Art. L. 222-2. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre, notamment en ce qui concerne les modalités du financement des acquisitions foncières et des travaux d'aménagement dans le cas des villes nouvelles et des zones d'aménagement. »

La parole est à M. Dubedout.

M. Hubert Dubedout. Mes chers collègues, nous avons adopté en première lecture une disposition fort importante qui étendait le principe de la concession des sols aux terrains acquis par les collectivités locales par quelque procédure que ce soit. Le Sénat a repoussé cette disposition.

Je rappelle que la concession des sols constitue à nos yeux l'un des moyens de la maîtrise des problèmes urbains par les collectivités locales, les autres étant un impôt foncier efficace et un droit de préemption étendu. Je rappelle en outre que c'est le rapport Barton, établi sur la demande du gouvernement de l'époque, qui avait, le premier, préconisé la concession des sols.

Cet amendement, qui vise à rétablir le texte que l'Assemblée avait voté en première lecture, me donne aussi l'occasion d'interroger le Gouvernement : est-il vrai, comme le laissent entendre certaines informations qui nous ont été rapportées pendant le débat au Sénat, que la loi portant réforme de l'aide au logement permettrait d'étendre les crédits à long terme, de telle sorte que cette disposition, adoptée je le rappelle en première lecture, pourrait être effectivement appliquée ?

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Masson, rapporteur. Le Sénat a supprimé cet article qui avait été adopté à l'initiative de l'Assemblée nationale contre l'avis de votre commission. Il avait pour objet, je le rappelle, de généraliser la concession des sols dans les zones acquises par des personnes publiques. L'amendement de M. Dubedout vise à le rétablir.

La commission de la production et des échanges s'était opposée à cet article, car elle avait estimé prématurée l'instauration d'une procédure généralisée de concession des sols pour les terrains acquis par une personne publique en vertu d'un droit de préemption ou dans une zone d'aménagement donnant lieu à une aide financière de l'Etat, étant donné l'état présent des mentalités, d'une part, et de la réglementation qui fixe le régime de la concession des sols, d'autre part.

De plus, compte tenu des difficultés financières et budgétaires que rencontrent actuellement la plupart des responsables communaux, la personne publique peut redouter à juste titre de se voir brutalement privée de la possibilité de vendre des biens de la commune et d'avoir à assumer les charges qui sont liées à la gestion d'un patrimoine foncier important.

Le contrôle d'un tel patrimoine est, à long terme, conforme aux intérêts des communes, mais, dans ce domaine comme dans d'autres, il semble nécessaire de résoudre préalablement de façon satisfaisante et durable le problème des ressources des collectivités locales.

Nous ajouterons que l'article L. 211-12 nouveau du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la loi foncière du 31 décembre 1975, institue déjà une procédure automatique de concession des sols pour les terrains qui sont acquis en vertu du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière.

Ne serait-il pas plus sage de donner à cette disposition une valeur de test et d'en étudier les conséquences avant de songer à l'étendre ?

C'est en tout cas ce qu'a pensé votre commission qui a donc donné un avis défavorable à l'amendement de M. Dubedout.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement de M. Dubedout.

L'assemblée nationale avait adopté en première lecture une disposition identique que le Sénat a rejetée. M. Dubedout la présente à nouveau avec des arguments de poids qui ne l'emportent pas sur les arguments encore plus importants qu'on peut lui opposer.

En effet, l'évolution récente du droit de l'urbanisme a fait apparaître qu'il était souhaitable que les collectivités locales puissent conserver des terrains à urbaniser. C'est pourquoi, dans le cadre du budget et du fonds d'aménagement urbain, nous avons déjà commencé à renforcer les moyens mis à leur disposition pour constituer des réserves foncières.

L'adoption de l'amendement de M. Dubedout aurait le grave inconvénient de bloquer toute une série d'opérations déjà engagées depuis quelques années en interdisant, en fait, aux collectivités publiques de rétrocéder les terrains qu'elles ont acquis

dans les réserves foncières, les zones d'intervention foncière, les périmètres sensibles et les zones d'aménagement donnant lieu à une aide financière de l'Etat. Cela aurait des conséquences budgétaires très considérables, et pour les collectivités locales et pour l'Etat.

J'estime donc qu'il vaut mieux s'en tenir au dispositif actuel qui permet aux collectivités d'appréhender certains terrains dans le cadre des procédures nouvelles et de les rétrocéder, dans les conditions de droit commun, pour des opérations d'aménagement ou de réaménagement.

Rejoignant sur ce point l'avis de la commission, je demande en conséquence à l'Assemblée de ne pas adopter l'amendement de M. Dubedout.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le ministre, vous ne serez pas étonné que je défende un amendement identique à celui que j'avais déposé en première lecture. S'il a été repris par M. Dubedout, c'est sans doute parce qu'il présente un intérêt certain.

Les dispositions de cet amendement sont évidemment provocantes, en ce sens qu'elles ne laissent aucune porte de sortie. Cela est volontaire, afin de poser le problème.

Le Gouvernement nous dit que l'extension du système de la concession prévu par la loi de 1973 risque de bloquer un certain nombre d'opérations. Mais pour ce qui concerne les opérations effectuées sur l'habitat ancien, au cœur des villes, le blocage provient tout simplement du fait que, depuis longtemps, nous ne nous donnons pas les moyens de la politique que nous entendons mener. Dans le même temps, nous sommes incapables d'établir une législation et une réglementation conformes aux maigres moyens que l'on veut bien mettre au service de la politique ainsi décidée. Si bien que nous sommes toujours entre deux eaux !

Nous avons inventé les villes nouvelles avec, au départ, l'intention très ferme de ne jamais revendre les terrains et, finalement, nous les avons revendus.

En l'occurrence, nous avons établi toute une série de procédures et alors que tout le monde est d'accord pour dire que la concession est le meilleur moyen de maîtriser l'urbanisme et le sol d'une commune, on prend des dispositions qui permettent de repousser à demain ce que nous pourrions faire aujourd'hui. Encore une fois, nous ne nous donnons pas les moyens de notre politique.

Dans le projet de réforme d'aide au logement, le Gouvernement prévoit, comme l'a rappelé M. Dubedout, d'accorder des prêts pour constituer des réserves foncières au cœur des villes. Ces prêts seront consentis avec des bonifications d'intérêt qui pèsent assez lourd sur le budget de l'Etat.

Imposerez-vous la concession, comme le prévoit l'arrêté de 1973 relatif à l'intervention des organismes d'H. L. M. dans l'habitat ancien, ou en resterez-vous à des demi-mesures qui nous conduiront ensuite à déplorer un urbanisme qui ne convient à personne ?

M. le président. La parole est à M. Canacos.

M. Henry Canacos. Monsieur le ministre, puisque nous abordons le problème du financement de l'acquisition des terrains par les collectivités locales, dans le cadre du droit de préemption qu'elles peuvent exercer dans les zones d'intervention foncière, je vous poserai également une question.

Les communes doivent en effet pouvoir contrôler leur sol. Mais le problème qui se pose est celui des moyens. Qu'envisagez-vous dans ce domaine ? En ma qualité de rapporteur du budget de l'urbanisme, je vous avais déjà posé cette question lors de la discussion budgétaire, mais vous n'y avez pas répondu.

Ne serait-il pas possible, par exemple, que les collectivités empruntent 100 p. 100 de la somme nécessaire à la C. A. E. C. L. et qu'elles ne soient plus obligées de recourir à l'autofinancement dans une proportion de 20 p. 100 ? Eventuellement, le taux d'intérêt pourrait être diminué.

Cette simple mesure de libération, qui permettrait aux collectivités locales d'emprunter la totalité de la somme, constituerait un premier pas vers la maîtrise des sols par les communes.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Monsieur Claudius-Petit, vos arguments n'ont pas ébranlé ma conviction. Je continue à penser que la mise en place d'un blocage juridique absolu risquerait de compromettre un grand nombre d'opérations.

Pour ce qui est des moyens, votre question est très pertinente. En effet, ma propre expérience m'a permis de constater qu'il est souvent difficile de dégager les moyens financiers nécessaires à la constitution de réserves foncières.

En ma qualité de maire responsable, j'estime qu'avant de décider de réaliser des équipements collectifs le premier devoir d'une municipalité consiste à dégager les moyens financiers lui permettant de créer des réserves foncières. C'est ce que j'ai

fait. J'ai pris la décision d'acheter plus de quatre hectares de terrains dans ma ville et ce n'est qu'ensuite que je me suis lancé dans des opérations d'équipement collectif.

Certes, et vous me le ferez valoir à juste titre, les circonstances et les prévisions varient suivant les communes.

Nous envisageons d'unifier, dans le cadre de la réforme de l'aide au logement — je vous livre cette information en hors-d'œuvre, si je puis dire — le système des prêts aux organismes constructeurs de logements sociaux et d'instaurer un seul type de prêt aidé, avec une quotité importante et des taux d'intérêt bas, pour favoriser précisément la construction de logements sociaux.

Le cœur des villes et certaines zones qui réclament un effort foncier considérable posent un problème particulier. C'est pourquoi nous envisageons accessoirement d'ajouter au prêt destiné aux constructeurs un prêt pour surcharge foncière avec une bonification importante de l'Etat. Il faut en effet parvenir pour le moins, à réduire le coût de la charge foncière, pour que les loyers soient acceptables.

Faut-il alors appliquer une réglementation qui impose la concession pour les habitations à loyer modéré ?

Sur ce point, je vous fournirai une réponse définitive et détaillée lors du débat sur l'aide personnalisée. Mais je crois pouvoir dire dès aujourd'hui que je n'irai pas dans ce sens.

A partir du moment où différentes procédures — celles relatives aux Z. A. D. et aux Z. I. F., par exemple — donnent aux collectivités locales la possibilité de constituer des réserves foncières, financées soit par autofinancement, soit par des prêts, bonifiés ou non, il faut leur laisser la faculté de céder ces terrains aux aménageurs ou aux constructeurs.

Il est de leur responsabilité politique d'établir des cahiers des charges, d'imposer des conditions d'urbanisme, notamment quant aux types de logements à prévoir, et d'imposer dans certains cas le recours au régime de la concession. C'est ce que j'ai fait dans ma commune. D'ailleurs, monsieur Claudius-Petit, je vous enverrai une documentation à cet égard. C'est en effet la responsabilité des élus que de définir l'urbanisme à réaliser.

Mais, s'agissant d'opérations aussi importantes et aussi lourdes financièrement que les opérations de rénovation et de restructuration, il serait dangereux de se rendre prisonnier du système de la concession de longue durée ; un tel blocage juridique risque d'avoir un effet désastreux sur l'équilibre financier des opérations. Certaines ne pourraient que très difficilement s'achever sur de telles bases juridiques.

Nous aurons l'occasion de reparler de ce problème dans quinze jours, mais je précise que, dans ces conditions, je suis défavorable à la disposition en cause. Je laisserai les collectivités locales ou les organismes aménageurs libres de céder les terrains achetés, dans les conditions prévues et dans le cadre du cahier des charges et du plan d'aménagement approuvés par la collectivité locale.

M. Henry Canacos. Vous n'avez pas répondu à ma question sur la C. A. E. C. L., monsieur le ministre.

M. le président. La parole est à M. Mario Bénard.

M. Mario Bénard. Je n'ai été convaincu ni par vos arguments, monsieur le ministre, ni par ceux de M. Dubedout, ni par ceux de M. Claudius-Petit.

L'idée qui est à l'origine de l'amendement de M. Claudius-Petit, repris par M. Dubedout, me paraît intéressante, et l'on ne peut la rejeter globalement et brutalement ; mais l'amendement me semble, lui, trop global et trop brutal.

En effet, des situations particulières peuvent appeler des réactions différentes, et je m'explique.

D'abord aucune distinction n'est faite entre les acquisitions antérieures et les acquisitions postérieures à l'adoption du texte. Seul, l'avant-dernier alinéa fait allusion à l'état de remboursement des emprunts — si emprunt il y a eu — à la date de la promulgation de la loi.

En tout état de cause, il me semblerait anormal, voire contraire aux principes généraux de notre droit, que de telles dispositions puissent s'appliquer à des acquisitions antérieures.

Ne serait-ce que pour cette première raison, l'amendement ne me paraît pas acceptable.

Mais le texte en discussion semble, en outre, ignorer que nombre d'acquisitions ont lieu par voie d'expropriation — hélas ! ce sont souvent les plus importantes — et qu'en la matière, selon une jurisprudence établie depuis longtemps, il n'est pas possible de revendre un bien acquis à la suite d'une procédure d'utilité publique si l'on modifie la vocation de ce bien, qui avait justifié l'intervention de ladite procédure.

Il est même arrivé plusieurs fois que, une commune ayant acquis par expropriation un bien immobilier quelconque et, les municipalités s'étant succédées, ayant cru pouvoir, dix ou quinze ans plus tard, vendre ce bien en oubliant quel avait été, à l'origine, le motif de la déclaration d'utilité publique, les tribunaux ne manquent pas d'annuler la vente.

Il me semble donc que la jurisprudence répond parfaitement à nos préoccupations, avec plus de souplesse que l'amendement qui nous est proposé.

Je note enfin que les dispositions en cause mêlent un peu arbitrairement les acquisitions des collectivités locales et celles d'organismes très spécialisés, « les établissements publics et les sociétés d'économie mixte foncières », par exemple.

Je conçois fort bien que, lorsqu'une personne morale a vocation pour réaliser des opérations foncières, on soit en droit d'attendre d'elle qu'elle n'achète qu'en fonction de critères précis et ne puisse normalement revendre qu'à une collectivité. Mais une commune, en tant que responsable de l'ensemble de la collectivité, peut être parfois conduite à intervenir pour des raisons purement conservatoires.

Voici un cas qui s'est produit récemment dans mon département. Le P. O. S. n'étant pas terminé, une commune a appris qu'une vente allait avoir lieu; or elle était véritablement dans l'incapacité de savoir si l'intérêt de la collectivité exigeait la démolition de l'immeuble en cause pour créer un espace vert à la place ou au contraire la consolidation du bâtiment conformément à l'intention de l'acquéreur.

Finalement la commune a acheté l'immeuble. Mais il va de soi que si, dans quelques années, elle renonce à créer un espace vert, elle trouvera très légitime de revendre ce bien. Or, si l'on supprime une telle possibilité, on freinera, on rigidifiera les interventions municipales dans un domaine où la souplesse est absolument nécessaire.

Pour toutes ces raisons, et bien que, je le répète, l'idée des auteurs de l'amendement me paraisse extrêmement intéressante, je pense que, tel qu'il est présenté, cet amendement va trop loin et serait plus dangereux qu'utile.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 42.

M. le président. « Art. 42. — L'article L. 311-1 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été rendu public ou approuvé dans des communes, parties de communes ou ensembles de communes, des zones d'aménagement concerté ne peuvent y être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

« Toute création de zone d'aménagement concerté par l'autorité administrative doit être précédée de la mise à la disposition du public, pendant un délai de deux mois au moins, du dossier de création.

« Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est délimité par décision administrative prise, sur la demande ou après délibération des conseils municipaux ou des organes délibérants des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme concernés par cette zone.

« Dans les zones urbaines des plans d'occupation des sols, une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. Toutefois, pour l'application des articles L. 333-7 et L. 333-8, la densité des constructions existantes et la surface prise en compte pour déterminer si les constructions nouvelles dépassent le plafond légal de densité, ainsi que la valeur des terrains, sont appréciées globalement à l'intérieur de chaque emplacement territorial. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 106 ainsi libellé :

« Compléter l'article 42 par le nouveau paragraphe suivant :

« II. — Le deuxième alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« Lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, n'a pas fait opposition au projet de plan d'aménagement de zone, il peut être fait une application anticipée de ce plan dans les conditions définies par le décret prévu à l'article L. 311-6. »

Je suis également saisi d'un sous-amendement n° 108 présenté par M. Masson, rapporteur. Ce sous-amendement est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa de l'amendement n° 106, après les mots : « ayant compétence en matière d'urbanisme », insérer les mots : « officiellement consulté ».

La parole est à M. le ministre de l'équipement, pour soutenir l'amendement n° 106.

M. le ministre de l'équipement. Cet amendement tend à prévoir, conformément au système retenu pour les plans d'occupation des sols, que le plan d'aménagement de zone pourra faire l'objet d'une application anticipée dans une zone d'aménagement concerté dès que ce plan aura recueilli l'assentiment du

conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

L'Assemblée nationale avait prévu une telle possibilité d'anticipation en matière de plan d'occupation des sols. Il est apparu au Gouvernement qu'il n'était pas normal d'en exclure les opérations plus complexes effectuées dans les zones d'aménagement concerté, qu'elles soient réalisées par un concessionnaire ou par un établissement public d'aménagement, par exemple dans les villes nouvelles.

Telles sont les raisons qui ont incité le Gouvernement à déposer l'amendement en discussion.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 106 et pour soutenir le sous-amendement n° 108.

M. Marc Masson, rapporteur. La commission s'est montrée perplexe au sujet de cet amendement, qui a pour but de permettre une application anticipée d'un plan d'aménagement de zone dans une zone d'aménagement concerté, sous réserve que le conseil municipal n'ait pas manifesté son opposition.

La commission, certes, a été sensible aux arguments du Gouvernement. Celui-ci a fait valoir que cette procédure permettait de diminuer notablement les inconvénients pratiques résultant de la lourdeur de la procédure d'approbation d'un plan d'aménagement de zone et que, dans le cadre de l'effort visant à alléger, dans la mesure du possible, les règles relatives aux plans d'aménagement de zone sur celles qui concernent les plans d'occupation des sols, il semblerait logique d'étendre aux plans d'aménagement de zone la procédure d'application anticipée qui est prévue à l'article 9 de la présente loi en cas de révision d'un plan d'occupation des sols.

Mais la commission a exprimé une inquiétude.

Il s'agit d'une procédure dans laquelle le conseil municipal est appelé à donner un avis. Or il semble insuffisant de prendre uniquement en considération le fait que le conseil municipal n'a pas fait connaître son opposition. C'est pour remédier à cet inconvénient que nous avons déposé un sous-amendement prévoyant que le conseil municipal devra avoir été officiellement consulté.

Mais, s'agissant de l'amendement lui-même, la préoccupation de la commission a été la suivante :

Dans la mesure où le conseil municipal doit donner un avis, ce n'est pas lui qui prendra la décision d'approbation du Plan; ce sera l'autorité administrative, donc, normalement, l'autorité préfectorale. Une anticipation sur l'application d'un texte peut être souhaitable dans la mesure où elle permet de régler, sans prolonger l'attente, certains cas particulièrement urgents, mais à la condition que les dispositions prises dans le cadre de cette anticipation soient conformes à la règle générale qui sera adoptée ensuite.

La commission a émis le souhait que le Gouvernement puisse lui indiquer si cette application anticipée risque d'être différente de celle qui pourra être décidée lorsque l'autorité administrative sera appelée à donner son approbation.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 108 ?

M. le ministre de l'équipement. Je suis bien conscient des effets que peuvent avoir les dispositions que je soumets à l'Assemblée.

M. le rapporteur a fort bien expliqué que leur raison d'être résultait à la fois de la lourdeur de la procédure et de la nécessité de ne pas différer trop longtemps l'engagement de certaines opérations. Il peut se révéler souhaitable d'anticiper sur le futur plan.

Mais, bien entendu, il n'est pas question d'anticiper si le plan d'aménagement de zone n'a pas recueilli un avis favorable général ou si l'on a le sentiment que les collectivités intéressées ou l'administration sont susceptibles de remettre en cause ce plan de façon importante.

C'est pourquoi, afin de bien montrer que l'anticipation prévue ne pourra intervenir que si tout le monde est d'accord, j'accepte le sous-amendement de la commission. J'espère ainsi lever les doutes de la commission.

M. le président. La parole est à M. Hamel.

M. Emmanuel Hamel. Monsieur le ministre, je souscris tout à fait à votre amendement qui prévoit une application anticipée du projet de plan d'aménagement de zone.

M. le rapporteur ayant évoqué l'article 9 concernant les P. O. S., je me permets de signaler à votre haute attention que, si certains de vos services départementaux ne modifient pas leur comportement et leurs habitudes, cet article 9 risque de ne pas être appliqué.

M. Jean Fontaine. Bien sûr !

M. Emmanuel Hamel. En effet, si j'en juge par ce qui se passe dans un département que je connais bien, vos services ont tendance dans ce domaine à appliquer la loi de manière extensive et automatique.

Je rappelle que l'article 9 dispose notamment : « Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan... »

Je sais que vos services sont surchargés de travail et je rends hommage à la conscience avec laquelle, dans l'immense majorité des cas, ils accomplissent leur tâche. Mais, en fait, très fréquemment — ne serait-ce que parce que vous ne disposez pas d'effectifs suffisants pour apporter aux communes l'assistance technique nécessaire en matière de P. O. S. — l'établissement définitif des plans d'occupation des sols se fait attendre d'une manière inquiétante.

Or, très souvent, alors qu'il n'y a plus de contestation sur certains éléments du futur plan d'occupation des sols, des permis de construire ne sont pas accordés. Peut-être par inertie administrative, peut-être par manque d'effectifs, certaines de vos directions départementales de l'équipement — même lorsque ne se pose aucun problème car le conseil municipal, au stade de l'élaboration du plan, a décidé que telle zone était constructible — diffèrent automatiquement la délivrance du permis de construire, prétendant à tort que ce dernier pourrait compromettre et rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Il en résulte une longue attente pour nombre de jeunes ménages ou de familles ouvrières ayant acquis un terrain dans une zone déclarée constructible dans le futur plan, et des problèmes humains et familiaux ne cessent de se poser.

C'est pourquoi, monsieur le ministre, je fais appel à votre sens de l'humain et à votre autorité. Faites en sorte que vos services ne prolongent pas exagérément les délais lorsque, dans le cadre de l'application de l'article 9, le permis peut être accordé sans entraîner une quelconque gêne ni, je le répète, compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

En donnant des directives dans ce sens, vous rendriez l'espoir à des centaines pour ne pas dire à des milliers de foyers de France car grande est la détresse de beaucoup d'entre eux qui voient différer d'année en année l'octroi du permis de construire qu'ils attendent, et cela sous prétexte que le plan d'occupation des sols n'est pas définitif.

La délivrance du permis de construire ne devrait poser aucun problème lorsque la construction doit avoir lieu dans une zone déjà déclarée constructible avec l'accord du conseil municipal.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Je remercie M. Hamel de son intervention car elle procède du même souci que celui qui nous a conduits à déposer l'amendement n° 106.

En effet, à l'heure actuelle, nous le constatons tous, les procédures d'élaboration des plans d'occupation des sols ou des plans d'aménagement de zone sont longues et les cheminements administratifs durent très longtemps du fait de la diversité des administrations concernées.

Il ne faut pas, lorsqu'un permis de construire est demandé, qu'aucune réponse ne puisse être donnée sous prétexte qu'un plan d'occupation des sols ou un plan d'aménagement de zone est en préparation.

Conformément à ce que vous souhaitez, monsieur Hamel, j'ai l'intention de faire en sorte que, lorsque l'établissement de l'un de ces plans est suffisamment avancé, le permis de construire puisse être délivré, même si la procédure n'est pas définitivement arrêtée. Tel est d'ailleurs l'objet de l'amendement n° 106.

J'ai donné des instructions en ce sens aux directions départementales de l'équipement.

En outre, grâce notamment aux crédits de personnel supplémentaires pour 1977 que vous avez bien voulu voter, je vais renforcer les services opérationnels des directions départementales de l'équipement. Actuellement une enquête sur les P. O. S. est en cours, en vue de déterminer quels sont les plans bloqués par des difficultés de fond rendant impossible la délivrance de permis de construire, et je pense surtout aux problèmes de servitude de reculement ou de passage de grandes voies.

Mais, à partir du moment où les groupes de travail se sont déjà réunis, où les conseils municipaux concernés ont déjà donné leur avis et où, par exemple, une consultation des administrations n'est nécessaire que pour savoir si un équipement collectif public comprendra trois classes ou quatre — c'est quelquefois ce genre de problème qui retarde la publication des P. O. S. — mes services, sur ma demande, sont habilités à délivrer le permis de construire.

L'amendement du Gouvernement tend à instituer, pour les plans d'aménagement de zone, la même procédure que pour

les plans d'occupation des sols, et, je le répète, pour bien montrer qu'il s'agit d'une anticipation limitée dans le cadre d'opérations sur lesquelles tout le monde est pratiquement d'accord, j'accepte le sous-amendement de la commission.

M. Emmanuel Hamel. Je vous remercie, monsieur le ministre.

M. le président. La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Si nous partageons le souci qui a animé les auteurs de l'amendement et du sous-amendement, nous devons cependant mettre nos collègues en garde contre certaines situations qui peuvent se présenter.

En effet, tout plan d'occupation des sols est soumis à une enquête publique. Supposez que celle-ci aboutisse à des conclusions défavorables. Que va-t-il se passer ?

Il faut gagner du temps car la procédure est longue. Elle est même allongée, comme vient de le souligner M. Hamel, faute de moyens en personnels. Mais, lorsque l'enquête publique est terminée et que le rapporteur désigné a émis son avis, il ne devrait pas être nécessaire d'attendre la publication, qui demande encore des semaines et des mois. Ainsi pourrait-on accélérer la décision.

Voici comment, en pratique, les choses peuvent se passer. Une demande de permis de construire est déposée concernant l'une des zones dont il est question dans l'amendement du Gouvernement. Le conseil municipal, nous dit-on, doit être saisi officiellement par l'autorité de tutelle. Ainsi, pour chacun de ces permis de construire, l'autorité de tutelle devra demander au conseil municipal de se réunir. Vous saisissez la complication : je voulais vous rendre attentifs aux conséquences que ne manquera pas de faire naître une telle disposition, dont l'esprit est bon.

Nous déplorons la lenteur de la procédure et de la prise de décisions en matière de plans d'occupation des sols. Encore faut-il que nous ne courrions pas le risque d'une enquête publique défavorable.

M. le président. La parole est à M. Mario Bénard.

M. Mario Bénard. Monsieur le ministre, les observations de M. Denvers sont fondées, et nous sommes certainement nombreux à souhaiter que vous les preniez en considération.

De plus, je dirai à M. le rapporteur que la rédaction conjointe de cet amendement et de ce sous-amendement est ambiguë et semble s'écarter de la référence à la procédure du plan d'occupation des sols, selon laquelle au conseil municipal ou à l'organe délibérant d'en demander la mise en application anticipée.

Si je n'ai pas compris l'objet de cet amendement et de ce sous-amendement, je souhaite qu'on me l'explique, mais si les textes ne répondent pas à cet objet, je souhaite qu'on les modifie.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. La situation est différente dans le domaine dont nous débattons de celle qui existe en matière de plan d'occupation des sols où il est en effet possible au conseil municipal — lorsque le groupe de travail prévu dans la première phase d'élaboration du P. O. S. a terminé ses travaux — d'accepter une application partielle du P. O. S., dans la mesure où sa décision est conforme au projet élaboré par le groupe de travail.

Or s'il est possible, à partir d'un avis donné sur un point particulier du projet, de satisfaire à une demande de permis de construire, il est à craindre que ce projet — déposé par le groupe de travail et soumis à une consultation, puis à une enquête publique — fasse ensuite l'objet d'un avis, donné en fin de procédure par le conseil municipal, différent de ce qui avait été antérieurement accepté, pour permettre, par anticipation, de statuer sur une demande de permis de construire.

La commission, qui s'en était remise à la sagesse de l'Assemblée sur ce point, m'a demandé de provoquer des éclaircissements de la part du Gouvernement et de déposer le sous-amendement n° 108.

Etant donné les explications fournies par M. le ministre de l'équipement, je pense que la commission aurait donné un avis favorable à l'amendement du Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le ministre, je n'aurais pas la cruauté de rappeler les déclarations officiellement faites ici, il y a de cela quelques années, par l'un de vos prédécesseurs, selon lequel les plans d'occupation des sols seraient tous établis dans les quinze ou dix-huit mois à venir.

C'est là une illustration supplémentaire du fait que les lois, dans le domaine de l'urbanisme, sont votées sans que soient prévus les moyens nécessaires à leur application. Il importe, à l'exemple des mots fameux : « Il faut détruire Carthage », de le répéter sans cesse si nous voulons construire notre urbanisme.

Je signale d'ailleurs à la commission que le sous-amendement, pour avoir une signification, devrait s'insérer à un autre endroit du texte de l'amendement du Gouvernement, qui

deviendrait le suivant : « Lorsque le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme n'a pas fait opposition au plan d'aménagement des zones, il peut être fait, s'il est officiellement consulté, une application anticipée de ce plan... »

Ainsi, l'esprit du sous-amendement de la commission serait pleinement respecté.

Je profite de cette occasion pour faire observer que nous établissons une législation pour éviter les « bavures » dans l'urbanisme, mais que, dans la loi même, nous prévoyons des dispositions pour provoquer une application anticipée des règles ainsi instituées. C'est tout de même curieux, et cela montre le désordre dans lequel nous sommes.

Monsieur le ministre, ce n'est pas tellement ce désordre qui m'inquiète, c'est l'extraordinaire complexité des règles d'urbanisme, qui oblige, pour s'engager dans une opération d'urbanisme, à s'entourer de juristes très avertis de la question, sous peine d'oublier une quelconque disposition ; à la suite de quoi l'urbanisme va de mal en pis.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Je voudrais revenir au fond du débat et rassurer M. Claudius-Petit.

Il s'agit en fait de ne pas inciter les services administratifs ou les préfets à délivrer systématiquement des sursis à statuer sous prétexte que le plan d'aménagement de zone ou le plan d'occupation des sols n'est pas officiellement approuvé. En effet, un délai de six mois à un an peut s'écouler entre le moment où l'accord s'établit sur un plan d'aménagement de zone — l'amendement présenté par le Gouvernement ne concerne que ce sujet — et celui où la procédure est terminée.

J'indique à M. Denvers que la place de la disposition prévue par cet amendement dans l'article L. 311 fait qu'elle s'appliquera généralement lorsque la procédure de l'enquête publique aura eu lieu, donc après que le conseil municipal ou l'organe délibérant aura donné son avis sur l'ensemble.

Or tous ceux d'entre vous qui ont eu à s'occuper de plans d'aménagement de zone ou de plans d'occupation des sols savent qu'un délai de six mois à un an peut s'écouler ensuite, parce que tel service administratif consulté veut examiner à tête reposée tous les aspects du plan d'aménagement de zone ou du plan d'occupation des sols qui le concernent.

M. Eugène Claudius-Petit. Il faut donc réformer cette procédure pour aller plus vite et non pas engager des décisions avant que la procédure soit terminée.

M. le ministre de l'équipement. Je ne crois pas, monsieur Claudius-Petit.

L'amendement que je propose, sous-amendé par la commission, permettra de gagner quelques mois dans cette procédure. Il apaise donc les inquiétudes de M. Denvers et de M. Mario Bénéard.

M. Jean Fontaine. Pas du tout !

M. Mario Bénéard. Mais qui aura l'initiative de la demande de mise en application anticipée ?

M. le ministre de l'équipement. L'Assemblée, en deuxième lecture, a déjà adopté une disposition analogue pour les plans d'occupation des sols. Je demande simplement l'adoption de la même procédure pour les plans d'aménagement de zone. Pour les deux matières, plans d'occupation des sols et plans d'aménagement de zone, il s'agit de gagner quelques mois lorsque les actes de procédure ne sont pas définitivement achevés. Le sous-amendement de la commission de la production et des échanges vient opportunément préciser ces dispositions.

M. le président. La parole est à M. Mario Bénéard.

M. Mario Bénéard. Peut-être me suis-je mal exprimé, monsieur le ministre, car vous ne semblez pas avoir compris le sens de ma question. Je ne conteste pas la procédure. Je demande simplement à qui appartiendra, dans le domaine dont nous nous occupons, l'initiative de la demande de mise en application anticipée du plan d'aménagement de zone. En matière de P. O. S., l'initiative appartient au seul conseil municipal qui, par délibération, peut demander la mise en application de tout ou partie du projet.

La rédaction de l'amendement et du sous-amendement ne précise pas ce point. Est-ce l'administration, la commune ?

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Ce sera soit la commune qui le demandera, soit le préfet qui le définira dans son arrêté. Le texte d'application de cette disposition prévoira en effet que le préfet peut, lorsque l'accord est établi sur un plan d'aménagement de zone, ne pas opposer le sursis à statuer, étant donné que le permis sera conforme aux orientations générales du plan d'aménagement de zone.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 108. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 106, modifié par le sous-amendement n° 108. (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n° 27 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 42 par le nouveau paragraphe suivant :

« Les dispositions du I du présent article, ainsi que celles de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Le Sénat a jugé bon, pour la logique du texte, d'inscrire à l'article 42 — et non à l'article 10 — les dispositions nouvelles de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme précisant les conditions de création des zones d'aménagement concerté.

L'Assemblée, en deuxième lecture, par le vote qu'elle a émis sur l'article 10, a déjà manifesté qu'elle se ralliait à cette présentation.

En outre, le Sénat a modifié la rédaction de ces dispositions nouvelles sans en modifier le fond.

Par cet amendement, la commission vous propose de vous rallier à la rédaction du Sénat en précisant toutefois — tel est l'objet de l'amendement n° 27 — que les dispositions des articles L. 311-1 et L. 311-4 relatifs aux plans d'aménagement de zone s'appliqueront dans un délai qui ne pourra dépasser six mois à compter de la publication de la loi au *Journal officiel*.

Ce délai devrait permettre aux services de l'équipement d'être à même d'appliquer ces nouvelles dispositions.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement qui répond à la préoccupation de M. Claudius-Petit de mettre en accord les textes et les moyens. Ce texte, plus que celui qu'a voté le Sénat, donnera à l'administration les moyens d'appliquer la loi.

M. Eugène Claudius-Petit. C'est pourquoi, en l'occurrence, je soutiens la commission.

M. le président. La parole est à M. Hamel.

M. Emmanuel Hamel. Monsieur le ministre, il conviendrait que vous confirmiez à vos services en province votre volonté de voir appliquer de manière anticipée le plan d'occupation des sols lorsque c'est possible. En effet, cet article, que j'ai l'intention de voter, me semble présenter un danger.

A l'occasion de l'examen de l'article 42, l'article 9 a été évoqué, ainsi que les plans d'occupation des sols. Or, en dépit des directives que vous leur avez déjà adressées, les directions départementales de l'équipement ne risquent-elles pas dès lors de prendre prétexte de l'amendement n° 27 à l'article 42 pour différer jusqu'à six mois à compter de la promulgation de la présente loi l'octroi de certains permis de construire qui ne mettent pas en péril les orientations déjà définies par le conseil municipal en ce qui concerne le plan d'occupation des sols ?

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Je ne pense pas que vos inquiétudes soient fondées, monsieur Hamel. Quoi qu'il en soit, je ne pense pas que des directeurs départementaux puissent être tentés de tirer argument de l'amendement de la commission de la production et des échanges pour différer l'octroi de certains permis de construire, car le problème dont nous débattons n'est pas celui-là.

En effet, la commission propose que les dispositions du paragraphe I de l'article 42, ainsi que les dispositions de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme entrent en application à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi.

Les instructions que je donnerai permettront d'éviter de tirer argument du texte de cet amendement pour retarder les autres procédures.

M. Emmanuel Hamel. Je vous remercie de cette précision, monsieur le ministre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

M. le président. Je mets aux voix l'article 42, complété par les amendements adoptés.

(L'article 42, ainsi complété, est adopté.)

REPORT DE LA REUNION D'UNE COMMISSION SPECIALE

M. le président. Pour répondre au désir exprimé par un certain nombre de nos collègues, et compte tenu de l'ordre du jour de la séance en cours, j'informe l'Assemblée que la réunion de la commission spéciale sur l'aide au logement ayant pour objet la constitution de son bureau, prévue pour dix-sept heures trente, se tiendra à la fin de la séance de cet après-midi, prévue pour dix-neuf heures trente. (Très bien ! très bien ! sur de nombreux bancs.)

— 9 —

REFORME DE L'URBANISME

Reprise de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi.

M. le président. Nous reprenons la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi portant réforme de l'urbanisme.

Avant l'article 45.

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé du chapitre VI :

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux établissements publics d'aménagement et aux associations syndicales.

Je suis saisi de deux amendements identiques n^{os} 28 et 71. L'amendement n^o 28 est présenté par M. Masson, rapporteur ; l'amendement n^o 71 est présenté par le Gouvernement.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Avant l'article 45, rédiger ainsi l'intitulé du chapitre VI :

« Dispositions relatives aux établissements publics d'aménagement, aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux associations syndicales. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n^o 28.

M. Marc Masson, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel qui tire la conséquence de l'adoption de l'article 45 bis nouveau, relatif aux organismes d'habitations à loyer modéré.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement, pour soutenir l'amendement n^o 71.

M. le ministre de l'équipement. L'amendement du Gouvernement est identique à celui de la commission. Par conséquent, je le retire.

M. le président. L'amendement n^o 71 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n^o 28.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'intitulé du chapitre VI est ainsi rédigé.

Article 45.

M. le président. « Art. 45. — I. — Supprimé.

« II. — Le chapitre I^{er} du titre II du livre III de la première partie du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Chapitre I^{er}. — Sociétés d'économie mixte, établissements publics et autres organismes d'aménagement.

« Section I. — Opérations d'aménagement.

« Art. L. 321-1. — I. — L'aménagement d'agglomérations nouvelles, de zones d'aménagement concerté, de lotissements, de zones de rénovation urbaine, de zones de restauration immobilière ou de zones de résorption de l'habitat insalubre peut être confié à des sociétés d'économie mixte ou réalisé par des établissements publics, soumis aux dispositions du présent chapitre.

« II. — Les mêmes opérations peuvent en outre être réalisées directement ou confiées à un office public d'aménagement et de construction ou à un office public d'habitation à loyer modéré ayant bénéficié d'une extension de compétence, ou à un établissement public figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

« III. — Elles peuvent en outre être confiées, par voie de convention pour eux-mêmes ou, lorsqu'ils ont été agréés à cette fin par l'autorité administrative, pour le compte de tiers, aux organismes visés à l'article 172 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

« IV. — Les services complémentaires nécessaires à la qualité de la vie peuvent être confiés aux mêmes personnes morales.

« Section II. — Modalités de constitution et de fonctionnement des établissements publics.

« Art. L. 321-2. — Les établissements publics créés en application de l'article L. 321-1-I ont un caractère industriel et commercial. Ils sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

« Art. L. 321-5. — Lorsque, en raison de leur nombre, les collectivités locales et, le cas échéant, les établissements publics intéressés aux opérations et travaux entrant dans l'objet de l'établissement ne peuvent être tous représentés directement au conseil d'administration, ceux d'entre eux qui ne le sont pas sont groupés en une assemblée spéciale.

« Cette assemblée élit des représentants au conseil d'administration.

« Section III. — Supprimée.

« Art. L. 321-8 bis. — Supprimé. »

La parole est à M. Dubedout, inscrit sur l'article.

M. Hubert Dubedout. Je tiens simplement à appeler l'attention de l'Assemblée sur le fait que l'article 45, qui avait donné lieu dans cet hémicycle à une très longue discussion, a été une première fois modifié par le Sénat et que, par l'amendement n^o 32, la commission essaie d'en restreindre le champ d'application.

Il s'agit en fait de définir les bénéficiaires des crédits de préfinancement des zones d'aménagement concerté, préfinancement qui viendrait du fonds d'aménagement foncier et d'urbanisme ou de la caisse des dépôts et consignations.

Cependant, le quatrième paragraphe de cet amendement mérite d'être explicité, car on peut comprendre que ne bénéficieraient du préfinancement que les organismes figurant aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 321-1, telles les sociétés d'économie mixte, alors que, *a contrario*, cet avantage serait refusé aux sociétés anonymes H. L. M.

En clair, cela signifie qu'on pourrait lancer une opération de luxe ou de prestige par l'intermédiaire des sociétés d'économie mixte qui bénéficieraient de préfinancements spéciaux intéressants et refuser ces mêmes préfinancements, pour des opérations à caractère social précis, à des organismes avec lesquels nous pouvons passer des conventions, c'est-à-dire, en définitive, contrôler les moyens d'exécution et l'objectif social.

Il faut donc revenir à une conception plus saine. D'ailleurs, je ne suis pas le seul à m'intéresser à ce sujet puisque j'ai noté qu'un sous-amendement tend à introduire une référence au troisième alinéa de l'article L. 321-1, après les deux premiers dans le paragraphe IV de l'amendement n^o 32, qui en constitue le point fort.

M. le président. M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n^o 29 ainsi rédigé :

« Dans l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, supprimer les mentions « I, II, III, IV. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Je signale d'abord à M. Dubedout que la commission de la production et des échanges a émis un avis favorable sur le sous-amendement n^o 99 de M. Claudius-Petit, qui viendra en discussion après l'article 45 ; ce sous-amendement me semble répondre à ses préoccupations.

L'amendement n^o 29 est purement rédactionnel : il vise à éviter l'insertion dans le code de l'urbanisme de subdivisions d'articles inhabituelles.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Le Gouvernement est d'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 29.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n^o 30 ainsi rédigé :

« Dans l'article L. 321-2 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « article L. 321-1 - I » les mots : « article L. 321-1 (alinéa 1^{er}). »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Cet amendement est la conséquence du précédent.

M. le président. Il n'y a pas d'opposition de la part du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Non, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 30.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n^o 31 ainsi rédigé :

« Compléter le second alinéa de l'article L. 321-5 du code de l'urbanisme par la nouvelle phrase suivante :

« Si l'assemblée spéciale ne désigne pas ses représentants au conseil d'administration de l'établissement, cette désignation peut être opérée par décision de l'autorité administrative. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Cet amendement n^o 31 a pour objet de réintroduire une disposition qui avait été adoptée par l'Assemblée en première lecture et qui tend à assurer que, dans tous les cas, les collectivités locales pourront être représentées au conseil d'administration des établissements publics.

Le Sénat avait supprimé cette disposition, jugeant qu'il était nécessaire que les collectivités publiques intéressées demeurent maîtresses de leur représentation.

Notre commission estime cependant qu'il est essentiel d'éviter que ne se renouvellent certaines difficultés qui risquent d'entraver le fonctionnement des établissements publics. Il ne s'agit pas de permettre, dans tous les cas, une désignation autoritaire par l'administration, mais de donner à celle-ci des moyens lui permettant d'inciter les collectivités locales concernées à un accord amiable pour la désignation de leurs représentants.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Il importe d'éviter que soit interrompu le fonctionnement d'une société d'aménagement du fait du blocage résultant de l'impossibilité de désigner des représentants au conseil d'administration de cet établissement. Je me rallie donc à l'amendement de la commission de la production et des échanges.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 31.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 45, modifié et complété par les amendements adoptés.

(L'article 45, ainsi modifié et complété, est adopté.)

Après l'article 45.

M. le président. M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n° 32 ainsi rédigé :

« Après l'article 45, insérer le nouvel article suivant :

« I. — Dans le texte de l'article L. 211-7 du code de l'urbanisme, les mots « article L. 321-1 » sont remplacés par les mots « article L. 321-1 (premier alinéa) ».

« II. — Dans le texte des articles L. 212-2 et L. 331-7 du code de l'urbanisme, les mots « des articles L. 321-1 et R. 321-1 » sont remplacés par les mots « de l'article L. 321-1 (premier alinéa) ».

« III. — Dans le texte des articles L. 318-1, L. 318-2 et L. 334-2 du code de l'urbanisme, les mots « aux articles L. 321-1 et R. 321-1 » sont remplacés par les mots « à l'article L. 321-1 (premier alinéa) ».

« IV. — Dans le texte de l'article L. 331-3 du code de l'urbanisme, les mots « aux articles L. 321-1 et R. 321-1 » sont remplacés par les mots « à l'article L. 321-1 (premier et deuxième alinéas) ».

« V. — Dans le texte de l'article 207 du code général des impôts, les mots « aux articles L. 321-1 et R. 321-1 » sont remplacés par les mots « à l'article L. 321-1 (premier alinéa) ».

M. Claudius-Petit a présenté un sous-amendement n° 99 ainsi rédigé :

« A la fin du paragraphe IV du texte proposé par l'amendement n° 32, substituer aux mots : « (premier et deuxième alinéas) » les mots : « (premier, deuxième et troisième alinéas) ».

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 32.

M. Marc Masson, rapporteur. L'amendement n° 32 vise à insérer après l'article 45 un article additionnel qui contient exclusivement des dispositions de coordination.

En effet, la nouvelle rédaction donnée par le Sénat a pour effet de fausser les références faites à l'article L. 321-1 par divers articles du code de l'urbanisme et du code général des impôts. L'amendement n° 32 a pour objet de rétablir ces références normalement.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit, pour soutenir le sous-amendement n° 99.

M. Eugène Claudius-Petit. Je défendrai ce sous-amendement d'autant plus brièvement que la commission, si j'ai bien compris, l'a adopté.

Sous la modification que je propose se cache la difficulté que M. Dubedout signalait tout à l'heure et qui avait donné lieu à une importante discussion en première lecture.

Les sociétés d'économie mixte ou les offices publics habilités ont le droit d'engager des opérations d'aménagement et de bénéficier éventuellement à cette fin de prêts comportant des taux d'intérêt très bas, donc de prêts bonifiés pour permettre le lancement de l'opération et la couverture des premiers financements.

Les dispositions adoptées par l'Assemblée et le Sénat admettent dans le système en question les sociétés anonymes d'H. L. M. agréées. Mais celles-ci seraient privées de cet accès à des prêts intéressants si mon sous-amendement n'était pas adopté.

Lorsqu'elles interviennent dans une opération d'aménagement, les sociétés anonymes d'H. L. M. sont obligées de construire un certain nombre de logements répondant aux normes des H. L. M., alors que les sociétés d'économie mixte n'y sont pas tenues.

Si le texte que je propose n'était pas adopté, les organismes à but non lucratif seraient écartés des modes de financement les plus favorables, ceux-ci se trouvant alors réservés aux organismes à but lucratif. Ce serait une situation tout à fait étrange. J'espère donc que le Gouvernement acceptera mon sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Je me rallie volontiers à l'amendement de la commission qui réalise la coordination d'un certain nombre de textes et qui précise les conditions d'intervention du FNAFU.

Sur le sous-amendement, je suis beaucoup plus hésitant. Je suis certain que M. Claudius-Petit comprendra mon hésitation lorsque je lui en aurai exposé les raisons.

Actuellement — et les propos de M. Dubedout le confirment — le FNAFU préfinance les zones d'aménagement concerté concédées qui sont réalisées soit par des offices publics d'H. L. M., soit par des sociétés d'économie mixte. Le bénéfice de ce système n'est pas accordé aux sociétés d'H. L. M. ni aux zones d'aménagement concerté que j'appellerai privées, c'est-à-dire réalisées dans le cadre d'une convention entre une collectivité locale et un aménageur quel qu'il soit, société d'H. L. M. ou société de droit privé à but lucratif.

Et c'est là où je ne suis pas d'accord avec M. Claudius-Petit : les dispositions actuelles permettent de donner des crédits de préfinancement à toutes les opérations de Z. A. C. publiques concédées, mais non aux opérations de Z. A. C. conventionnées qui mettent en jeu des sociétés privées ou des sociétés anonymes d'H. L. M.

M. Eugène Claudius-Petit. Non, monsieur le ministre.

M. le ministre de l'équipement. Je crois pourtant que c'est bien ainsi, monsieur Claudius-Petit, que la situation se présente en l'état actuel des textes.

Présentement, les offices publics d'H. L. M. peuvent recevoir, dans le cadre d'une opération concédée, des avances du FNAFU. Lorsqu'il y a une Z. A. C., que j'appellerai privée pour simplifier les choses, entre une collectivité locale et un aménageur de droit privé faisant des opérations à but lucratif, on ne peut faire appel au FNAFU même si cet aménageur sous-traite une partie de ces opérations d'aménagement à une société d'H. L. M.

En tant que maire, j'ai lancé une opération de rénovation dans le cadre d'une Z. A. C. conventionnée, c'est-à-dire sans intervention d'organismes publics. Ce que vous me demandez, c'est d'étendre la possibilité de recourir au FNAFU à l'ensemble des opérations, que le titulaire du contrat de rénovation avec la ville soit un établissement public, une société d'économie mixte, un office public d'H. L. M. ou une société privée.

C'est le sens que je donne à votre sous-amendement. Or vous me voyez perplexe, car il ne me paraît pas souhaitable d'étendre le bénéfice des préfinancements du FNAFU aux zones d'aménagement concerté que je qualifierai de conventionnées.

Je suis donc réservé à propos de votre sous-amendement, monsieur Claudius-Petit, tout en acceptant l'amendement de la commission.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit, pour répondre au Gouvernement.

M. Eugène Claudius-Petit. Je suis, moi aussi, perplexe, monsieur le ministre.

Je comprends que vous preniez comme référence la ville de Saint-Cloud. Je peux, quant à moi, vous donner d'autres exemples. En particulier celui d'une ville ouvrière que j'ai administrée pendant dix-huit ans et dans laquelle j'ai fait quatre opérations de rénovation. Je peux également vous citer d'autres réalisations touchant des taudis, des bidonvilles, des immeubles insalubres.

Les sociétés d'H. L. M. que j'ai créées dans cinq grandes régions de France ont tout de même à leur actif des opérations fort intéressantes, notamment quant à la gestion de bidonvilles appartenant à l'Etat. Je pense au grand Arénas à Marseille. Je parle donc d'expérience, ayant derrière moi quarante ou cinquante opérations représentant un certain nombre d'hectares. Je ne dis pas qu'il faille étendre ces dispositions à toutes les sociétés d'H. L. M., je souhaite seulement qu'elles s'appliquent aux sociétés d'H. L. M. agréées.

Lorsqu'on s'occupe d'une société d'H. L. M., on ne défend pas des intérêts personnels. C'est d'autant plus vrai pour moi, qu'ayant été atteint par la limite d'âge il y a un an et demi, je n'en préside plus aucune. Je n'en défends pas moins leur œuvre, que se poursuit.

J'affirme donc qu'il est anormal d'écarter du bénéfice de ces financements à taux réduit des sociétés d'H. L. M. qui ont été agréées et qui sont autorisées à procéder à des aménagements alors qu'elles seront tenues de construire dans le secteur considéré un nombre important d'H. L. M., obligation qui n'est pas faite aux autres organismes.

Et ces sociétés-là n'auraient accès qu'à des emprunts à 10, 11 ou 12 p. 100, alors que les autres organismes bénéficieraient d'un intérêt de 3 p. 100 ? Cela défie la raison !

Par contre, monsieur le ministre, soyez exigeant en matière d'agrément de sociétés anonymes d'H. L. M. ! Examinez même de près les opérations en cause !

Depuis treize ans, une société d'H. L. M. gère un bidonville immense, dont l'Etat est propriétaire. Le déficit de cette opération est supporté par les locataires de cette société d'H. L. M. Est-ce raisonnable ?

Je ne suis nullement ennemi de l'intérêt public ni même du service de l'Etat. Mais, de grâce, monsieur le ministre, lorsque j'essaie de signaler une anomalie dans la loi, ne m'opposez pas l'expérience fort salutaire que vous avez acquise dans votre bonne ville de Saint-Cloud !

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Monsieur Claudius-Petit, je salue votre grande expérience, mais la formulation que vous avez utilisée aurait pu dissimuler à l'Assemblée que les avances du FNAFU peuvent être accordées aux offices publiques d'H.L.M.

Nous ne débattons nullement des sociétés d'économie mixte ou des offices publics d'H. L. M...

M. Eugène Claudius-Petit. Et les OPAC ?

M. le ministre de l'équipement. ... mais uniquement des sociétés d'H. L. M.

3 ans le texte adopté par le Sénat, il est question d'étendre la compétence en matière d'aménagement aux sociétés d'H. L. M. agréées. Il s'agit à présent de leur accorder le bénéfice des avances du FNAFU. Vous m'avez conseillé de me montrer ferme lors des décisions d'agrément. Je serai ferme, en effet, pour que ne puissent être agréées que des sociétés qui se livrent à des opérations sociales — sans but lucratif — de rénovation ou de restauration, parfaitement claires.

Dans ces conditions et sous réserve de la double précision que vous avez fournie, et que je reprends, j'accepte votre sous-amendement.

M. Eugène Claudius-Petit. Je vous en remercie, monsieur le ministre.

M. le président. La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Finalement, au moment où je prends la parole, la cause est entendue ; et c'est une bonne chose.

Juridiquement, les sociétés anonymes d'H. L. M. sont des sociétés de droit privé. Mais leur vocation et leur façon de faire les rapprochent beaucoup des offices publics d'H. L. M., il faut le reconnaître.

De surcroît, elles sont soumises à un grand nombre de tutelles ; vous le savez, monsieur le ministre. Je ne vois donc pas comment une société d'H. L. M. pourrait agir autrement qu'un office public dans ce domaine.

Il faut que vous soyez sévère dans l'examen des opérations avant de donner l'agrément à telle ou telle société.

J'interviens un peu tard, puisque vous venez d'approuver le sous-amendement de M. Claudius-Petit. Mais je tenais à vous en remercier.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Sur ce sous-amendement qui a été défendu avec fougue par M. Claudius-Petit, la commission a émis un avis favorable. Il ne lui a pas paru souhaitable d'établir une discrimination entre les divers organismes qui réalisent les opérations prévues à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 99. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 32, modifié par le sous-amendement n° 99.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

Article 45 bis.

M. le président. « Art. 45 bis. — Il est inséré dans le code de l'urbanisme et de l'habitation un article 191 bis ainsi rédigé :

« Art. 191 bis. — Les conseils d'administration de ces organismes comportent des représentants de leurs locataires. »

M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n° 33 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 45 bis par le nouvel alinéa suivant :

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de l'alinéa précédent. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. L'amendement se justifie par son texte même.

La commission s'est montrée favorable aux dispositions prévoyant la participation de représentants des locataires au conseil d'administration des organismes d'H. L. M. Cependant, afin de permettre que cette représentation soit organisée dans des condi-

tions satisfaisantes, il lui a semblé bon de prévoir que les modalités d'application de ces nouvelles dispositions soient fixées par décret en Conseil d'Etat.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. L'amendement que vient de défendre M. Masson apporte une utile précision à l'important principe contenu dans l'article 45 bis. Il convient en effet que l'organisation de la représentation des locataires dans les conseils d'administration soit parfaitement claire. Le Gouvernement accepte donc cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 33.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 45 bis, complété par l'amendement n° 33.

(L'article 45 bis, ainsi complété, est adopté.)

Article 48.

M. le président. « Art. 48. — Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article L. 332-5 du code de l'urbanisme, un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Lorsque l'association a pour objet le groupement de parcelles, il est en outre possible à tous les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre syndical de délaissier, moyennant indemnité, leurs quotes-parts de propriété sur les parcelles groupées, dans le délai d'un mois à partir de la publication de l'arrêté du préfet visé à l'article L. 322-7 (troisième alinéa). A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation. »

Je suis saisi de deux amendements n° 100 et 109 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 100, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article 48, substituer aux mots : « , moyennant indemnité, leurs quotes-parts de propriété sur les parcelles groupées, », les mots : « leur propriété, moyennant indemnité, ».

L'amendement n° 109, présenté par M. Masson, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article 48, après les mots : « moyennant indemnité, », insérer les mots : « leurs propriétés ou ».

La parole est à M. le ministre de l'équipement, pour soutenir l'amendement n° 100.

M. le ministre de l'équipement. L'amendement n° 100 vise à élargir la faculté de délaissement des propriétaires ayant donné leur accord pour l'institution d'une association de groupement de parcelles, mais s'apercevant par la suite qu'ils n'ont ni les moyens de participer à l'opération ni intérêt à le faire.

La nouvelle possibilité de délaissement prévue porte sur les quotes-parts de propriété des parcelles groupées. Or, pour des raisons de bon ordre de la procédure, nous proposons que cette possibilité s'exerce sur les parcelles même si celles-ci ne sont pas encore groupées. Il convient donc de modifier le texte en ce sens.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Masson, rapporteur. Il est apparu à la commission que le dispositif de l'amendement ne répondait pas tout à fait aux préoccupations exprimées dans l'exposé des motifs.

En effet, la nouvelle faculté de délaissement, offerte par l'article 48, peut être exercée pendant un délai d'un mois suivant l'arrêté préfectoral constatant la compatibilité du projet avec la réglementation de l'urbanisme et l'accomplissement des formalités.

Le groupement de parcelles peut intervenir à tout moment au cours de ce délai d'un mois. Il convient donc d'indiquer que la faculté de délaissement pourra être exercée, que les parcelles soient groupées ou non.

Le texte actuel de l'article 48 prévoit le délaissement des parcelles groupées ; l'amendement n° 100 semble ne prévoir le délaissement que des seules parcelles non groupées. Il conviendrait évidemment de viser les deux situations.

C'est la raison pour laquelle la commission a émis un avis défavorable à l'amendement du Gouvernement, mais je rappelle qu'elle a déposé un amendement n° 109 qui doit remédier à l'imperfection que je viens d'évoquer.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Je crois que l'intention du Gouvernement et celle de la commission se sont rencontrées.

Le texte de la commission semble un peu plus large que celui du Gouvernement. Dans un souci de simplification, je retire mon amendement et j'accepte l'amendement de la commission.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Très bien !

M. le président. L'amendement n° 100 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 109.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole?...
Je mets aux voix l'article 48, modifié par l'amendement n° 109.
(L'article 48, ainsi modifié, est adopté.)

Articles 49 et 50.

M. le président. « Art. 49. —
« IV. — L'article L. 322-7 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 322-7. — Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine porte sur des travaux spécifiés au 2° de l'article L. 322-2, l'association :

« a) Détermine les bâtiments ou les ouvrages dont le groupement de parcelles nécessite soit la destruction, soit le changement de l'usage, éventuellement après réparation, aménagement ou transformation. L'acte amiable portant cession d'un bâtiment ou d'un ouvrage à l'association foncière urbaine produit les mêmes effets que l'acte de cession amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels ; à défaut d'accord amiable des propriétaires sur leur cession, ces bâtiments ou ouvrages font l'objet d'une expropriation dans les conditions fixées par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 modifiée ;

« b) Etablit, selon le cas, le projet de contrat de bail à construction portant sur les parcelles groupées, le projet d'acte d'apport de ces parcelles à l'une des sociétés visées à l'article L. 322-2, 2°, premier alinéa, ou, le projet d'acte de vente des dites parcelles à une société régie par le titre premier de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, modifiée, et visée à l'article L. 322-2, 2°, deuxième alinéa.

« Le contrat de bail, l'acte d'apport ou l'acte de vente ne peut être passé que si le préfet a constaté, par arrêté, que le projet est compatible avec la réglementation de l'urbanisme et que les formalités prévues par le présent code ont été régulièrement accomplies.

« Sont applicables en matière de groupement de parcelles les alinéas 5, 6, 7 et 8 de l'article L. 322-6. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 49.

(L'article 49 est adopté.)

« Art. 50. — Après les mots « organismes publics et privés », l'article L. 331-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
« visés aux articles L. 312-1, L. 322-2 (1° et 5°) et L. 322-4 (1° et 3°). — (Adopté.)

Article 51.

M. le président. « Art. 51. — I. — Le deuxième alinéa de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires. »

« II. — Les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1^{er} et 2 ci-dessus sont soumis par les dispositions législatives ou réglementaires ou en raison de leur emplacement ou de leur utilisation à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.

« Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité. »

Je suis saisi de deux amendements, n° 51 et 107, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 51, présenté par M. Fanton, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Avant le paragraphe I de l'article 51, insérer le nouveau paragraphe suivant :

« L'article L. 313-4 du code de l'urbanisme est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Dans les communes de plus de 30 000 habitants, les travaux exécutés sur les immeubles d'habitation qui affectent plus de la moitié de leur surface et modifient leur distribution intérieure, sont soumis à l'autorisation spéciale prévue à l'article L. 313-3 (alinéa 2) même si ces immeubles ne sont pas compris dans un périmètre de restauration immobilière ou dans un secteur sauvegardé. Toutefois, cette autorisation n'est pas exigée dans le cas d'un immeuble totalement et effectivement occupé par son propriétaire. »

L'amendement n° 107, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Avant le paragraphe I de l'article 51, insérer les trois nouveaux paragraphes suivants :

« I A. — Le deuxième alinéa de l'article 14 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est modifié comme suit :

« Toutefois, cette autorisation n'est pas nécessaire pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret. La liste des travaux énumérés pourra dépendre de la situation du patrimoine immobilier bâti et des conditions de son utilisation dans la ou les communes soumises aux dispositions de la présente loi. »

« I B. — Le septième alinéa de l'article 14 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est modifié comme suit :

« Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction du texte intégral des articles 14 et 59 bis de la présente loi, la description sommaire des travaux... » (le reste sans changement).

« I C. — Le troisième alinéa de l'article 59 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les infractions sont constatées et poursuivies dans les conditions prévues aux articles L. 480-1 et L. 480-2 du code de l'urbanisme. Les dispositions des articles L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du même code sont applicables. En outre, dès qu'il est saisi d'une réclamation émanant d'un locataire, le maire doit la transmettre au ministère public près le tribunal de grande instance territorialement compétent. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements, n° 112 et 113.

Le sous-amendement n° 112, présenté par M. Masson, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Supprimer le paragraphe I C du texte proposé par l'amendement n° 107. »

Le sous-amendement n° 113, présenté par M. Fanton, est ainsi rédigé :

« Après les mots « au ministère public », rédiger ainsi la fin du second alinéa du paragraphe I C de l'amendement n° 107 :

« qui doit saisir dans le mois le tribunal de grande instance territorialement compétent. »

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 51.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. L'amendement n° 51 concerne ce qu'il est convenu d'appeler les travaux de « rénovation », mais qui n'ont généralement de rénovation que le nom.

Il s'agit, en fait, d'opérations de spéculation qui risquent de se multiplier dans le cœur des villes à la suite de l'application de dispositions que nous avons votées à l'occasion de la discussion de la loi foncière, notamment de l'institution du plafond légal de densité.

M. Henry Canacos. Dispositions que vous avez votées ! Pas nous !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Pas vous, monsieur Canacos, parce que vous ne votez jamais rien ! Mais permettez à ceux qui les ont votées de le dire.

M. Henry Canacos. Nous ne votons pas n'importe quoi !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Sur cet important problème, monsieur le ministre, le Gouvernement a déposé l'amendement n° 107, qui fait d'ailleurs l'objet de deux sous-amendements, l'un de la commission de la production et des échanges, l'autre que j'ai déposé en mon nom personnel.

Dans le cœur des villes, certains promoteurs, trouvant plus facile de s'occuper de vieux immeubles que d'en construire de nouveaux, achètent des immeubles dont l'état est généralement très vétuste. Comme il n'y a pas besoin de permis de construire, ils s'y livrent aux opérations les plus extravagantes, mettent à la porte, non pas en droit, mais en fait, les locataires ou les occupants, installent si possible quelques poutres apparentes, de préférence en plastique parce que c'est moins cher que le bois ; puis ils laissent croire à de nouveaux et éventuels locataires qu'ils habiteront des immeubles dits de caractère.

La seule chose qui est vraie, c'est que les spéculateurs en question réalisent d'excellentes affaires aux dépens des locataires en place.

Il importe donc — et c'est, me semble-t-il, le souci qu'a eu le Gouvernement après la commission des lois — de permettre aux locataires et aux occupants de se défendre contre ce que j'appellerai les « requins de la rénovation » et contre les expulsions.

Nous connaissons dans Paris — mais c'est vrai aussi de toutes les grandes villes — des cas particulièrement scandaleux, où l'on voit des promoteurs de cette espèce supprimer

l'eau, l'électricité, installer des descentes tout à fait bizarres à travers les salles à manger ou les chambres à coucher pour obliger les gens à s'en aller. On en a même vu qui supprimeraient les escaliers pour être absolument sûrs que les locataires ne pourraient pas regagner leur appartement!

M. Pierre Mauger. Ce sont des gens infects!

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Bref, il s'agit de trouver une solution.

Par l'amendement n° 51, la commission des lois propose que, dans les communes de plus de 30 000 habitants, les travaux exécutés sur les immeubles d'habitation qui affectent plus de la moitié de leur surface et modifient leur distribution intérieure soient soumis à l'autorisation spéciale prévue à l'article L. 313-3, alinéa 2 — c'est-à-dire, en fait, au permis de construire — même si ces immeubles ne sont pas compris dans un périmètre de restauration immobilière ou dans un secteur sauvegardé.

Naturellement, l'autorisation spéciale ne serait pas exigée dans le cas d'un immeuble totalement et effectivement occupé par son propriétaire, chacun étant libre de faire ce qu'il veut dans son immeuble.

Lorsque le Gouvernement aura défendu son amendement, je redemanderai la parole, monsieur le président.

Car il s'agit de trouver la solution la meilleure et la plus efficace, qui rejoigne les préoccupations de la commission des lois.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement, pour soutenir l'amendement n° 107 et pour donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 51.

M. le ministre de l'équipement. Je partage le souci que vient d'exprimer M. Fanton et qui est fondé.

En effet, nous constatons tous que souvent, sous prétexte d'opérations de réhabilitation, des occupants sont contraints de quitter leur logement, en raison de travaux qui n'ont de rénovation que le nom et qui sont en fait destinés à accélérer le changement d'affectation de l'immeuble.

D'ailleurs, lors de l'examen du projet de loi relatif à la réforme de l'aide personnalisée au logement, nous prévoyions, par le mécanisme des conventions entre l'Etat et les bailleurs d'immeubles anciens, une disposition qui permettrait de procéder à des opérations de rénovation en protégeant les occupants.

L'amendement de la commission des lois aurait pour effet de créer une nouvelle catégorie juridique d'autorisation : le permis de restaurer. Il ferait peser, me semble-t-il, des contraintes nouvelles sur un grand nombre d'administrés ; il imposerait des obligations nouvelles à appliquer avec beaucoup d'attention, qui risqueraient de compliquer encore une réglementation déjà très complexe.

C'est pourquoi le Gouvernement, qui souhaite, lui aussi, que les locataires soient informés et protégés contre des opérations socialement dommageables, du genre de celles dont M. Fanton vient de parler, propose l'amendement n° 107 qui a pour objet de renforcer la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, dans l'hypothèse où le propriétaire procède à des travaux d'aménagement interne de l'immeuble occupé.

Cet amendement comporte trois dispositions qui tendent à compléter la législation actuelle et qui me paraissent être de nature à répondre aux préoccupations exprimées par M. Fanton et par la commission des lois.

En premier lieu, il est proposé de permettre au Gouvernement de faire varier la liste des travaux non soumis à l'autorisation administrative, en fonction de la situation du patrimoine immobilier bâti et des conditions de son utilisation dans la ou les communes qui seront soumises aux dispositions de la loi. En effet, le problème n'est pas le même pour toutes les communes.

Le Gouvernement propose, en deuxième lieu, d'obliger les propriétaires à informer les locataires sur l'étendue de leurs droits.

En troisième lieu, il propose de faire obligation au maire, lorsqu'il est saisi d'une réclamation émanant d'un locataire, de la transmettre sans délai au ministère public près le tribunal de grande instance territorialement compétent.

Ainsi, en adaptant des dispositions en vigueur et sans créer une nouvelle catégorie d'autorisation telle que le permis de restaurer, le Gouvernement croit répondre à la préoccupation de la commission des lois.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour défendre le sous-amendement n° 112 et pour donner son avis sur les amendements n° 51 et 107.

M. Marc Masson, rapporteur. La commission de la production et des échanges avait, dans un premier temps, émis un avis favorable à l'amendement n° 51 de la commission des lois.

Cependant, après l'avoir examiné à nouveau, elle a émis un avis défavorable à son adoption, estimant que les dispositions proposées par l'amendement n° 107 du Gouvernement étaient préférables.

L'amendement du Gouvernement prévoit que les travaux figurant sur une liste fixée par décret seront dispensés de l'autorisation du ministre chargé de l'urbanisme, mais que « la liste des travaux énumérés pourra dépendre de la situation du patrimoine immobilier bâti et des conditions de son utilisation dans la ou les communes soumises aux dispositions de la présente loi ».

De cette façon, le contrôle des travaux pourra être renforcé, s'il en est besoin, en fonction de la situation locale.

Une autre disposition de cet amendement devrait permettre une meilleure information des locataires sur l'étendue de leurs droits.

Enfin, l'amendement du Gouvernement tend à modifier l'article 59 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948, en faisant obligation au maire de transmettre sans délai au ministère public toute réclamation émanant d'un locataire.

Une telle disposition n'a pas paru opportune à la commission de la production et des échanges.

En conséquence, elle a émis un avis favorable à l'amendement n° 107, sous réserve de l'adoption de son sous-amendement n° 112 qui propose la suppression du paragraphe IC que le Gouvernement propose d'introduire. Cela équivaut à maintenir les dispositions relatives à la protection des occupants, qui figurent dans la loi votée en 1975.

Dans ce domaine, il y a lieu d'établir une distinction.

En effet, le paragraphe IC de l'amendement du Gouvernement vise les articles L. 480-1 et L. 480-2 du code de l'urbanisme, qui prévoient les conditions dans lesquelles sont constatées et poursuivies les infractions, qui ont un caractère pénal.

Aux termes de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, les officiers ou agents de police judiciaire et les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme, ont compétence pour dresser procès-verbal lorsqu'une infraction pénale est constatée.

A la suite de ce procès-verbal, l'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent, soit même d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

Autant je trouve tout à fait normal qu'un agent de police judiciaire appelé à constater une infraction pénale dresse procès-verbal et saisisse le ministère public en adressant le procès-verbal au procureur de la République, autant il me paraît anormal d'exiger d'un maire qu'il transmette au ministère public les réclamations émanant de locataires.

Même en l'absence d'une infraction pénale et d'un procès-verbal constatant une infraction, il suffirait qu'un locataire saisisse le maire d'une réclamation quelconque pour que celui-ci soit obligé de saisir à son tour le ministère public, qui ne sera d'ailleurs pas forcément compétent, car de nombreuses réclamations relèvent simplement des juridictions civiles.

Par conséquent, il a paru préférable à la commission de la production et des échanges de supprimer le paragraphe IC proposé par le Gouvernement.

Si le locataire veut saisir le ministère public d'une réclamation quelconque, il peut toujours le faire par une simple lettre ; celle-ci est même dispensée d'affranchissement, puisque le ministère public bénéficie de la franchise postale.

M. le président. La parole est à M. Fanton, pour défendre le sous-amendement n° 113.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. J'ai bien entendu les objections formulées par M. le rapporteur à l'encontre du système proposé par le Gouvernement.

Je m'empresse de souligner que ce système n'est peut-être pas très remarquable ; mais ce qui l'est encore moins, c'est la législation actuelle.

M. le rapporteur fait semblant de croire que n'importe qui peut saisir les tribunaux. Or ce n'est pas vrai dans la réalité.

En effet, tandis que des personnes se livrent à des opérations de spéculation et bénéficient de tous les moyens pour retarder le cours de la justice, les malheureux qui sont en butte à leurs persécutions — il n'y a pas d'autre mot — sont souvent démunis des moyens, même matériels, de saisir les tribunaux.

Quant à prétendre que quiconque peut saisir le tribunal et qu'il suffit d'écrire une lettre au procureur de la République à cet effet, j'imagine que vous ne l'avez jamais fait à titre privé, monsieur le rapporteur, car vous auriez constaté que, malheureusement, les procureurs de la République ne répondent pas souvent. Ce n'est pas leur faire injure que de le dévoiler : ils n'ont pas le temps de le faire. Or alors, quand ils finissent par répondre, les travaux sont terminés, les locataires ont quitté leur logement et l'affaire est faite.

Je comprends bien les objections tenant aux difficultés que rencontreraient les maires pour transmettre les plaintes, mais il faut bien trouver un système pour changer celui qui est actuellement en vigueur.

La loi du 31 décembre 1975, relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, dispose que ceux-ci peuvent saisir le juge d'instance de leurs difficultés afin que les travaux soient interrompus. Cependant, si, dans le principe, la justice est gratuite et facile d'accès, la réalité est tout autre.

C'est la raison pour laquelle je ne me contenterai pas d'obliger le maire, comme l'amendement du Gouvernement le dispose, à transmettre la réclamation émanant d'un locataire au procureur de la République, car celui-ci peut ne rien faire du tout. Il faut que le procureur de la République soit obligé de saisir le tribunal.

Certes, les juristes éminents qui peuplent cette assemblée — M. Gerbet manifeste déjà son indignation — diront que c'est contraire à toutes les traditions du droit et de la République.

M. Claude Gerbet. Bien sûr !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais, si les traditions du droit sont une belle chose, la défense des plus malheureux en est une meilleure encore !

M. Jean Foyer, président de la commission des lois, et M. Gabriel de Poulpique. Très bien !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Par conséquent, malgré les traditions du parquet, je considère qu'il y a des cas où il n'a pas à apprécier l'opportunité de juger ; il doit saisir le tribunal pour l'obliger en quelque sorte à juger d'affaires scandaleuses.

A ce sujet, je citerai deux exemples qui intéressent, le premier, un immeuble situé dans la circonscription que je représente — je demande pardon à M. Gerbet de citer des exemples que je connais — le second, un autre immeuble dont j'ai entendu parler et sur lequel je dispose de moins d'informations.

Dans chacun de ces exemples, un personnage qui ne mérite pas le nom de promoteur s'est emparé d'un immeuble et a déplacé les cloisons dans chaque appartement, simplement, dit-il, pour améliorer l'habitabilité. En fait, il a expulsé les locataires de l'immeuble les uns après les autres. Les directeurs départementaux de l'équipement, tous les services compétents, les préfets n'ont, en pareil cas, qu'une réponse. « Nous n'y pouvons rien ».

Or si on ne peut conseiller à des malheureux qui ont à peine de quoi payer leur loyer de saisir le tribunal, le « promoteur », lui, pendant ce temps, poursuit son œuvre de dépeuplement de l'immeuble. C'est ainsi que, pour des logements loués actuellement, en vertu de la loi du 1^{er} septembre 1948, 150 ou 200 francs par mois — alors qu'ils ne les valent même pas — le prix de location passe à 700 ou 800 francs parce qu'on a déplacé une cloison et installé de vagues sanitaires, alors qu'il n'en a rien coûté au propriétaire qui a fait cette acquisition.

Il est inadmissible que les dispositions du droit au maintien dans les lieux soient ainsi violées parce que tous les locataires de l'immeuble sont dans l'incapacité de saisir le tribunal. Si le procureur de la République avait saisi obligatoirement le tribunal, il aurait été mis un terme à toutes les affaires de ce genre.

Certes, il est difficile d'imposer de nouvelles obligations aux maires.

Monsieur le ministre, dans le paragraphe I A de l'amendement du Gouvernement — c'est d'ailleurs pour cette raison que je le juge meilleur que celui de la commission des lois — il est précisé que toutes les communes ne seront pas concernées, que seules le seront celles qui sont soumises à la loi du 1^{er} septembre 1948. De surcroît, la liste des travaux sera fixée par décret. Autrement dit, il s'agira dans tel cas de tous les travaux, dans tel autre, de quelques-uns et, dans tel autre cas encore, de rares travaux.

Par conséquent, que l'on se rassure : les 35 000 maires de France ne vont pas se trouver accablés !

M. Mario Bénard. Sûrement pas !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais là où les faits sont les plus scandaleux, il n'est vraiment pas possible que l'administration continue à arguer de son impuissance et que les locataires demeurent incapables de résister à la pression d'un promoteur entreprenant. Il faut réellement aller plus loin.

C'est pourquoi mon sous-amendement n° 113 a pour objet d'obliger le ministère public à saisir lui-même le tribunal de grande instance territorialement compétent, afin que celui-ci soit obligé de se prononcer sur sa capacité à interrompre les travaux, car c'est de cela qu'il s'agit.

La disposition que nous avons votée lors de la discussion de la loi relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation permet au juge d'interrompre les travaux. Dans les cas où cette disposition ne peut être appliquée, il est trop tard pour tenter ultérieurement une action.

La justice étant chère et difficile d'accès, il convient ici de se substituer aux plaideurs. (Applaudissements sur divers bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

M. Pierre Mauger. Eloquent plaidoyer en faveur des désiérétés !

M. le président. Je suis saisi à l'instant d'un sous-amendement n° 114 présenté par M. Foyer et qui est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi la dernière phrase du second alinéa du paragraphe I-C de l'amendement n° 107 :

« En outre, dès qu'il est saisi d'une réclamation émanée d'un locataire, le maire doit la transmettre au procureur de la République qui a qualité, en ce cas, pour agir d'office devant le tribunal d'instance pour l'application de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée. »

La parole est à M. Foyer.

M. Jean Foyer, président de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. Mesdames, messieurs, je crois, en conscience, devoir intervenir dans ce débat pour soutenir le point de vue qui vient d'être défendu par M. Fanton.

Lorsque, l'année dernière, le problème des travaux abusifs avait été posé devant l'Assemblée, M. Fanton avait proposé de soumettre ces travaux à autorisation analogue à celle qui est demandée pour les permis de construire. A cette époque, j'avais combattu sa thèse, à l'instar du Gouvernement.

Il m'avait paru, en effet, que la législation proposée était trop contraignante et que, pour régler quelques cas particuliers assez choquants, nous allions soumettre à des formules administratives de nombreuses opérations qui n'appelaient aucune observation et qui étaient souhaitées par les pouvoirs publics lorsqu'elles amélioreraient les conditions d'habitabilité des logements.

J'avais donc proposé une autre solution : instituer devant le tribunal d'instance une voie de recours particulière, rapide, efficace et peu coûteuse. C'est ce que dispose l'article 11 de la loi du 31 décembre 1975 sur la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Après une année d'application — je devrais dire d'inapplication — de ce texte, il apparaît que le moyen que j'avais proposé à l'Assemblée n'est pas suffisamment adapté à ce que nous avions voulu faire. Pourquoi ?

Parce que l'appareil judiciaire, même lorsqu'il se présente sous sa forme la plus simple et la plus proche des citoyens, à l'échelon du juge d'instance, est encore considéré comme trop lointain. Les nombreux locataires ou occupants qui sont en droit de saisir le juge d'instance ne savent pas comment s'y prendre ou sont effrayés à la pensée de le faire. Ils s'adressent plus spontanément à l'autorité administrative la plus proche, c'est-à-dire, en général, à la mairie.

Dans ces conditions, le Gouvernement nous propose un remède que je crois satisfaisant. Mais il le fait sous une forme juridique qui ne me paraît pas l'être tout à fait.

Tel qu'il est rédigé, le paragraphe I-C de l'article 51 présente une ambiguïté : on ne sait pas si la réclamation que le maire doit transmettre au ministère public peut entraîner des poursuites pénales, parce qu'on a relevé une infraction, ou si elle se rapporte à cette catégorie de travaux abusifs qui n'ont pas le caractère d'une infraction pénale.

Deuxième faiblesse : on ne voit pas très clairement à quoi tend la transmission de la réclamation par le maire au ministère public, c'est-à-dire, au procureur de la République.

J'imagine que dans votre esprit, monsieur le ministre de l'équipement, le ministère public aura qualité pour agir d'office, non devant un juge répressif mais devant un juge civil, en l'occurrence le juge d'instance, qui décidera la mesure d'interdiction ou de suspension prévue par la loi du 31 décembre 1975.

Le sous-amendement que j'ai déposé tend donc à clarifier l'amendement du Gouvernement, étant bien entendu que sur le fond je rejoins totalement l'argumentation de M. Fanton et que je suis radicalement opposé au sous-amendement de la commission de la production.

M. Pierre Mauger. Voilà qui est clair et énergique !

M. le président. La parole est à M. Gerbet.

M. Claude Gerbet. M. Fanton nous dit qu'il convient d'abolir la tradition selon laquelle le procureur de la République est juge de l'opportunité des poursuites.

Or je considère qu'on ne peut pas, à l'occasion d'un texte, même important comme celui-ci...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais si, on le peut !

M. Claude Gerbet. ... supprimer une notion indispensable...

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. Il ne s'agit pas de la supprimer !

M. Claude Gerbet. Je vous en prie, laissez-moi poursuivre !

Je dis que le droit qui appartient au Parquet d'être juge de l'opportunité des poursuites relève de la paix publique. On dit que le législateur doit imposer au procureur d'engager des poursuites.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais la paix publique est menacée par des aigrefins !

M. Claude Gerbet. S'il y a lieu à poursuites pénales, on peut toujours user de la voie directe. Mais, je vous en prie, monsieur Fanton, laissez le procureur de la République juge de l'opportunité des poursuites.

Vous n'allez quand même pas contraindre ce magistrat à être débouté parce que la loi l'aura contraint à saisir le tribunal, alors qu'il n'y avait pas lieu de poursuivre. Ce ne serait pas raisonnable. Il faut faire confiance aux magistrats du Parquet.

Je n'interviens pas pour combattre le point de vue défendu par M. Foyer, mais pour protester contre cette tendance qu'ont aujourd'hui les membres de la commission des lois à demander au législateur de forcer la main du Parquet. Eh bien non ! Il faut laisser à la justice l'indépendance qui lui appartient.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Monsieur Gerbet, je n'ai pas l'intention de mettre en cause l'indépendance de la magistrature, d'autant que le Parquet n'est pas indépendant puisqu'il est prié d'obéir aux réquisitions du garde des sceaux.

La question n'est pas de savoir si le Parquet doit poursuivre en matière pénale mais si le Parquet doit saisir les instances soit pénales, soit civiles. Sur ce point, le sous-amendement de M. Foyer est tout à fait clair. Le procureur de la République doit saisir, en vertu des dispositions de l'article 11 de la loi du 31 décembre 1975, le tribunal d'instance pour que celui-ci se prononce sur l'opportunité d'arrêter ou de laisser poursuivre les travaux. Cette procédure ne préjuge d'ailleurs pas le caractère pénal des infractions.

M. Claude Gerbet. Faites confiance au procureur de la République !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je fais confiance aux procureurs de la République, mais, en l'absence d'obligation de transmettre, je ne suis pas sûr qu'ils auront le temps d'agir dans les délais requis. S'ils le font trop tard, cela ne servira à rien.

Dans ces conditions, monsieur Gerbet, souffrez une exception au principe de l'indépendance de la justice pour que soit préservée la paix publique dont vous vous réclamez. Or la paix publique ne consiste pas seulement à laisser le procureur de la République juge de l'opportunité des poursuites mais aussi à défendre ceux qui sont les victimes des agissements d'aigrefins.

M. Jean Foyer, président de la commission des lois, et M. Pierre Mauger. Très bien !

M. le président. Monsieur Fanton, maintenez-vous le sous-amendement n° 113 ?

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je retire le sous-amendement n° 113, au profit du sous-amendement n° 114 de M. Foyer, ainsi que l'amendement n° 51.

M. le président. Le sous-amendement n° 113 et l'amendement n° 51 sont retirés.

Quel est l'avis du Gouvernement sur les sous-amendements n° 112 et 114 ?

M. le ministre de l'équipement. Tout en partageant, je le répète, le souci de M. Fanton, je préfère m'en tenir à l'amendement n° 107 du Gouvernement qui ne crée pas de formalités nouvelles pour garantir les droits des locataires.

Contrairement à M. Masson, j'estime, avec MM. Foyer et Fanton, que le recours aux maires garantit l'efficacité, la gratuité et la célérité de la procédure qu'il est nécessaire d'engager pour mettre fin à certaines infractions.

Nous sommes en présence d'un sous-amendement de M. Foyer qui va plus loin que le texte du Gouvernement et d'un sous-amendement de M. Masson qui, lui, va moins loin. J'ai donc naturellement tendance à penser que la position du Gouvernement est sage puisqu'elle se situe à mi-chemin des deux thèses. C'est pourquoi je souhaite que l'Assemblée adopte en l'état l'amendement que je lui propose.

M. le président. Monsieur le ministre, je vous indique que le sous-amendement n° 112 va plus loin que celui de M. Foyer puisqu'il demande la suppression d'un paragraphe de l'amendement n° 107.

La parole est à M. Mario Bénard.

M. Mario Bénard. Je suis, pour ma part, favorable à la thèse défendue par la commission des lois.

M. Fanton a raison de dire qu'il n'en résultera aucune surcharge pour les maires. Au demeurant, peu d'entre eux seront concernés et, s'agissant de sujets importants, ils accepteront avec plaisir cette obligation.

En revanche, il me paraît essentiel que les circulaires qui seront diffusées aux élus locaux précisent très clairement les cas dans lesquels cette transmission sera obligatoire. En effet, tous les élus locaux sont saisis fort souvent de protestations de locataires contre leurs propriétaires, protestations qui se révèlent sans fondement. Il ne faudrait pas que le texte proposé par la commission des lois aille plus loin que ne le souhaitent ses auteurs.

Je demande donc que les textes d'application et les circulaires qui seront envoyées aux maires soient très précis de façon à éviter tout litige avec ceux qui, très légitimement, viendront nous voir.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des lois.

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. J'ai été très surpris par la dernière intervention de M. le ministre de l'équipement, qui a vu entre sa rédaction et la mienne une différence, d'ailleurs favorable, qui, à mon avis, n'existe pas.

Mon sous-amendement tend simplement à développer d'une manière plus claire ce qui me semble contenu dans le texte gouvernemental. En cela, je m'inspire de la pensée éternellement exacte de Montesquieu, à savoir que le style des lois doit être simple « car elles sont faites pour des hommes de médiocre entendement », hélas ! serais-je tenté d'ajouter...

M. Pierre Mauger. Personne ne peut aller contre Montesquieu !

M. le président. Maintenez-vous votre position, monsieur le ministre ?

M. le ministre de l'équipement. Le président Foyer vient de nous expliquer, avec son talent habituel, que son sous-amendement non seulement avait la même signification que le texte du Gouvernement mais encore tendait à le fortifier.

Toutefois, un point de droit nous sépare : je suis, pour ma part, respectueux de la séparation des pouvoirs.

Nous prévoyons que le maire doit transmettre au ministère public la réclamation du locataire dès lors qu'elle concerne l'une des matières visées par la loi. M. Foyer va plus loin puisqu'il demande au procureur de la République de saisir dans le mois le tribunal.

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. Non, il s'agit là du sous-amendement de M. Fanton.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je l'ai d'ailleurs retiré.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des lois.

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. Mes chers collègues, vous voudrez bien m'excuser si je me comporte cet après-midi en professeur de droit.

M. Marc Masson, rapporteur. Comme d'habitude !

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. M. Masson prétend que ce n'est pas la première fois !

M. Eugène Claudius-Petit. Disons que ce n'est pas exceptionnel !

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. Je tiens, monsieur le ministre de l'équipement, à vous exposer le but que j'ai visé en rédigeant ce sous-amendement.

Vous avez prévu que le maire doit adresser les réclamations qu'il reçoit au procureur de la République et, sur ce point, je ne modifie pas votre texte. En revanche, je propose de préciser les pouvoirs du procureur de la République. C'est précisément là que je retrouve mon personnage éternel. (Sourires.)

M. Eugène Claudius-Petit. « Eternel ! »

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. Oui, monsieur Claudius-Petit, car j'ai déjà reçu une qualité indélébile avec l'agrégation, comme si j'avais été sacré ou ordonné. (Sourires.)

En effet, selon le code de procédure civile, le ministère public ne peut agir d'office, c'est-à-dire se mêler d'un litige de droit privé et le porter devant les tribunaux, alors que les parties ne le font pas, sauf si un texte l'y autorise expressément ou si l'ordre public est concerné.

Il s'agit donc d'éviter que ne naissent ensuite certaines controverses et que les avocats de propriétaires trop adroits ne posent les questions suivantes : le ministère public pouvait-il vraiment agir dans ce cas-là ? L'ordre public procédural était-il bien intéressé en l'espèce ? Le procureur avait-il ou non un droit d'action ?

Afin de prévenir toute contestation de ce genre, je vous propose d'inscrire dans la loi que le ministère public pourra lui-même saisir le tribunal, c'est-à-dire assigner le locataire et le propriétaire devant le juge d'instance pour faire prononcer l'interdiction ou la suspension des travaux reconnus abusifs. Cela interdirait toute possibilité pour le représentant du propriétaire de prétendre que la loi n'avait pas prévu dans cette hypothèse l'action d'office ou que l'ordre public n'est pas intéressé.

C'est afin d'éliminer un contentieux inutile et de mauvaise foi que j'ai proposé d'apporter cette précision.

En conclusion, monsieur le ministre, je ne crois pas avoir ajouté quoi que ce soit que vous n'avez eu dans l'esprit en rédigeant votre amendement.

M. Pierre Mauger. Très bien !

M. Bertrand Denis. Quel juriste !

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Monsieur le président, M. le professeur Foyer m'a convaincu. (Sourires.) J'accepte son sous-amendement.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Il est sans doute délicat et ingrat de prendre la parole après un professeur de droit.

M. Pierr. Mauger. Surtout éternel !

M. Marc Masson, rapporteur. Nous sommes tous préoccupés par une défense efficace des intérêts légitimes des locataires. Mais tel n'est pas le vrai débat.

Pour ma part, je suis inquiet à la perspective que les maires des trente-huit mille communes de France...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Mais non ! La disposition que nous proposons ne concerne que les cas où s'applique la loi du 1^{er} septembre 1948, soit quelque 300 communes.

M. Marc Masson, rapporteur. Il y en a beaucoup plus que cela !

Quoi qu'il en soit, n'est-il pas excessif que le maire soit obligé, sur une simple réclamation d'un locataire qui ne serait assortie d'aucune constatation, de saisir le ministère public, lequel aurait l'obligation, pour sa part, de saisir aussitôt le tribunal ?

Je ne pense pas avoir trahi votre pensée, monsieur le président de la commission des lois, encore que je n'aie qu'une connaissance approximative de votre texte, puisqu'il n'a pas été distribué.

Mais imaginez, monsieur le ministre, que le tribunal d'instance considère finalement que la réclamation n'était pas fondée. On aura obligé le défendeur à subir un procès que rien ne justifiait. Dans quelle situation se trouvera alors le maire qui aura été à son origine ? Il ne me semble donc pas qu'on puisse imposer une telle obligation aux maires.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Le maire n'aura à prendre aucune initiative !

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des lois.

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. M. Masson s'est attaqué à un mort, dans la mesure où il a critiqué le sous-amendement de M. Fanton qui a été retiré. Celui que je propose est différent, puisqu'il ne fait pas obligation au ministère public de recevoir n'importe quelle réclamation.

M. Marc Masson, rapporteur. Mais il fait obligation au maire !

M. Jean Foyer, président de la commission des lois. On lui demande seulement de transmettre un document au Parquet. Il me semble que cette formalité n'exténuera pas le secrétariat de mairie. Quant au maire, il ne prendra pas la moindre responsabilité, puisqu'il se contentera d'appliquer la loi en transmettant au Parquet la réclamation qu'il aura reçue.

Par ailleurs, mon sous-amendement n'impose pas au Parquet de saisir le juge d'instance de n'importe quelle réclamation. Il vérifiera d'abord si celle-ci présente un minimum de sérieux et de vraisemblance.

Les objections que M. Masson vient de présenter au sujet de ce sous-amendement sont donc sans portée, car elles s'appliquent à une rédaction différente.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Et qui n'existe plus !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 112. (Le sous-amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 114. (Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 107, modifié par le sous-amendement n° 114. (L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. M. Masson, rapporteur, et M. Dubedout ont présenté un amendement n° 34 ainsi rédigé :

« Compléter le second alinéa du paragraphe I de l'article 51 par les mots :

« ainsi que pour les travaux exécutés sur les immeubles d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à un chiffre fixé par décret, lorsqu'ils affectent plus de la moitié de leur surface et modifient leur distribution intérieure ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 34 est retiré.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 74 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 51 :

« Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas premier et 2 ci-dessus sont soumis par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Le présent amendement a pour objet d'améliorer en la forme la rédaction du texte proposé pour l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Masson, rapporteur. La commission est favorable à cet amendement, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 74.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 75 ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 51 par la nouvelle phrase suivante :

« Toutefois, le permis de construire ne peut tenir lieu de l'autorisation d'ouverture d'un établissement exigée par des dispositions législatives ou réglementaires. »

La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Le présent amendement a pour but de préciser que l'unification des autorisations ne porte que sur la construction. Elle ne vise pas les autorisations d'ouverture et d'exploitation de ces constructions. Il s'agit, par exemple, de l'ouverture d'une pharmacie, d'un établissement recevant du public, d'un débit de boisson ou, ce qui soulève des problèmes encore plus délicats, de celle d'un établissement classé.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Masson, rapporteur. La commission accepte cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 75.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 51, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 51, ainsi modifié, est adopté.)

Article 52.

M. le président. « Art. 52. — Il est ajouté à l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le fonctionnement régulier d'un ou plusieurs services publics est interrompu, un décret en Conseil des ministres, qui prendra effet à compter du jour de l'interruption, peut suspendre les délais d'instruction des demandes de permis de construire pendant toute la durée de l'interruption sur tout ou partie du territoire. »

Je suis saisi de deux amendements identiques n° 35 et 52.

L'amendement n° 35 est présenté par M. Masson, rapporteur, et M. Dubedout ; l'amendement n° 52 est présenté par M. Fanton, rapporteur pour avis.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 52. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 35.

M. Marc Masson, rapporteur. Je rappelle que l'article 52 avait déjà été supprimé par l'Assemblée nationale en première lecture.

La décision de suspendre les délais d'instruction du permis de construire peut, en effet, porter une atteinte grave au droit des citoyens, et elle ne saurait être prise que par le Parlement.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 52.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. La commission des lois trouve assez extravagant qu'on prévienne dans un texte législatif une grève générale des services publics. Elle estime donc que l'article 52 n'a nullement sa place dans le code de l'urbanisme.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Monsieur le président, je n'insisterai pas pour maintenir cet article.

En effet, ou bien il y a une interruption de travail normale, et il appartient alors au ministre de prendre des dispositions pour que les permis de construire soient cependant délivrés dans des conditions normales, ou bien il y a une interruption d'un ou plusieurs services publics, et des dispositions exceptionnelles seront alors prises, comme cela s'est fait en d'autres circonstances.

Un texte de cette nature, qui tendrait à habituer l'économie française à un fonctionnement irrégulier des services publics, ne doit pas figurer dans un texte législatif.

M. le président. Je mets aux voix le texte commun des amendements n° 35 et 52.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 52 est supprimé.

Article 53.

M. le président. « Art. 53. — I. — Il est ajouté à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme un second alinéa ainsi rédigé :

« En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés, qu'ils soient ou non à usage d'habitation, sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements. »

« I bis. — Il est ajouté à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme un troisième et un quatrième alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes, parties de communes ou ensembles de communes dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions projetées satisfont aux obligations en matière de stationnement qui sont imposées par le plan d'occupation des sols ou si le pétitionnaire justifie, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de satisfaire à l'une ou à l'autre de ces obligations, le pétitionnaire doit verser une participation, fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4, 12°, de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

« Le montant de cette participation ne peut excéder 15 000 F par place de stationnement. Ce montant pourra être périodiquement révisé par décret, en fonction de l'évolution du coût de la construction, publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de l'alinéa précédent et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au même alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes. »

« I ter. — Il est ajouté à l'énumération de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme un alinéa 8° rédigé comme suit :

« 8° Des participations en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, visées à l'article L. 421-3 (alinéa 3). »

« II. — L'article L. 421-4 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 421-4. — Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération. »

« III. — Il est inséré dans le code de l'urbanisme un article L. 421-7 nouveau ainsi rédigé :

« Art. L. 421-7. — En dehors des zones couvertes par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, le préfet peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel l'exécution de travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1 est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées. »

M. La Combe a présenté un amendement n° 105 dont la commission accepte la discussion, et qui est ainsi rédigé :

« Au début de l'article 53, insérer le nouveau paragraphe suivant :

« L'article L. 421-3 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et si le maître d'œuvre s'engage à respecter les règles générales de constructions prévues à l'article L. 111-3.

« Le demandeur du permis de construire est responsable du respect des règles générales de constructions prévues à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme à dater de la réception sans réserve des ouvrages. »

Sur cet amendement, je suis saisi de deux sous-amendements n° 110 et 111 présentés par M. Masson, rapporteur.

Le sous-amendement n° 110 est ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du texte proposé pour l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, substituer aux mots : « le maître d'œuvre s'engage », les mots : « le demandeur ainsi que, le cas échéant, le maître d'œuvre désigné par lui s'engage. »

Le sous-amendement n° 111 est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme : « Dans le cas où l'engagement prévu à l'alinéa premier a été souscrit par le maître d'œuvre, le demandeur... » (Le reste sans changement.) »

La parole est à M. La Combe, pour soutenir l'amendement n° 105.

M. René La Combe. L'amendement n° 105 a pour objet de fixer la répartition des responsabilités entre celui qui dépose la demande de permis de construire et le technicien maître d'œuvre.

L'actuelle rédaction de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme prévoit que le demandeur du permis de construire s'engage à respecter les règles générales de construction prévues à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme. Cette rédaction entraîne la responsabilité pénale et civile du maître d'ouvrage.

Si cette responsabilité est légitime après la réception des ouvrages, puisque le maître d'ouvrage a pris possession des constructions, en revanche, elle apparaît comme abusive lors de la phase de conception et d'exécution de ces ouvrages.

J'insiste sur le fait que de nombreux constructeurs modestes, en particulier ceux de maisons individuelles, ne disposent d'aucun service technique personnel leur permettant d'assumer cette responsabilité en pleine connaissance de cause. Il en est de même pour les maires de petites communes rurales.

D'ailleurs, d'autres textes — l'article 46 de la loi d'orientation foncière et le décret du 24 septembre 1941 — et la jurisprudence considèrent au contraire que c'est l'architecte qui doit veiller au respect de la réglementation et qu'il en est responsable à l'égard du maître d'ouvrage. Il n'est pas souhaitable que les hommes de l'art soient amenés à démissionner de leur responsabilité. Cette démission présenterait un grave danger.

C'est pour ces raisons que cet amendement propose de remplacer, dans la rédaction de l'alinéa premier de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, l'expression « le demandeur » du permis de construire par « le maître d'œuvre ».

Cependant un second alinéa prévoit le maintien de la responsabilité du demandeur du permis de construire après la réception sans réserve des ouvrages.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 105 et soutenir les sous-amendements n° 110 et 111.

M. Marc Masson, rapporteur. La commission a émis un avis favorable à l'amendement n° 105 de M. La Combe, sous réserve de l'adoption des deux sous-amendements n° 110 et 111.

L'amendement n° 105 prévoit fort opportunément de remédier aux difficultés qui résultent de l'actuelle rédaction de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, lequel oblige dans bien des cas des constructeurs à prendre un engagement qu'ils n'ont guère les moyens de tenir en pleine connaissance de cause.

Cependant, le maître d'œuvre n'est pas toujours connu au moment de la demande de permis de construire. Il apparaît donc nécessaire de prévoir le maintien de l'engagement du demandeur auquel s'ajoutera l'engagement du maître d'œuvre si ce dernier est connu au moment de la demande de permis de construire.

Le sous-amendement n° 111 n'est qu'un texte de coordination, lié à celui-ci.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. L'amendement et les deux sous-amendements en discussion nous entraînent dans un autre domaine, celui de l'architecture, qui fait l'objet d'un autre projet de loi.

Selon la réglementation en vigueur, la personne qui a signé le permis de construire est responsable du respect de l'ensemble des prescriptions. On l'appelle « le demandeur », ou « le maître d'ouvrage ». En modifiant cette règle — en exigeant notamment du maître d'œuvre, au lieu et place du demandeur, qu'il s'engage à vérifier le respect de toutes les mesures réglementaires et législatives relatives à l'implantation, à la destination et à la nature de la construction, et son architecture — on risque de retarder considérablement la délivrance de tous les permis de construire et de compliquer le régime de la responsabilité de chacun.

En tout état de cause, l'amendement et les deux sous-amendements ne me paraissent pas entrer dans le cadre de ce débat. En effet, ils prennent parti sur le point de savoir si le recours à un architecte doit être obligatoire, ou non. Or il me paraît plus opportun d'attendre que le projet de loi sur la réforme de l'architecture vienne en discussion devant votre assemblée.

En modifiant profondément l'ensemble des règles de responsabilité relatives aux permis de construire, l'amendement et les deux sous-amendements qui lui sont liés risquent de créer des difficultés nombreuses aux entreprises du bâtiment.

C'est pourquoi je souhaite qu'ils ne soient pas adoptés.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Ne craignez-vous pas, monsieur le ministre, que, lorsque le projet de loi relatif à l'architecture viendra en discussion, on nous réponde que les dispositions qui figurent dans l'amendement n° 105 et les deux sous-amendements qui s'y rapportent auraient dû être incluses dans le projet de loi dont nous discutons en ce moment ?

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Je ne crois pas que l'on puisse, à l'occasion de la présente discussion, imposer le recours à un architecte.

Il s'agit là d'un problème très important que vous aurez à débattre bientôt. Mais cette discussion n'a pas sa place dans le cadre d'un projet sur l'urbanisme.

Si un texte sur l'architecture n'était pas sur le point de vous être soumis, il faudrait ouvrir ce débat dès maintenant. Mais Mme le secrétaire d'Etat à la culture va défendre un projet de loi dont certaines dispositions concerneront ce problème. Je reviendrai alors avec Mme Giroud pour m'expliquer sur ce point.

Mais, en attendant, je souhaite que M. La Combe accepte de retirer son amendement n° 105.

M. le président. La parole est à M. Peretti.

M. Achille Peretti. Je suis opposé à l'amendement et aux deux sous-amendements.

Il n'y a pas lieu de débattre le point de savoir s'il faut recourir ou non à un architecte. Laissons la responsabilité à qui elle incombe réellement. Personne ne peut penser qu'un architecte ne fait pas ce que le demandeur lui enjoint de faire. Or nous avons trop souvent vu des promoteurs se retrancher derrière l'architecte.

Il faut que le demandeur qui paye, et pour lequel le travail est effectué, soit responsable principalement.

M. le président. La parole est à M. La Combe.

M. René La Combe. Monsieur le ministre, permettez-moi de vous rappeler que Mme Giroud a déjà refusé le texte de mon amendement.

Je pense donc, comme M. le rapporteur, que Mme Giroud prétendra, lors de la discussion du projet de loi sur l'architecture, que ce problème relève de l'urbanisme.

Je maintiens donc mon amendement.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. On prétend que nous allons imposer l'obligation de recourir à un maître d'œuvre.

Or le sous-amendement n° 110 ne contient aucune obligation. Il dispose en effet : « Le demandeur ainsi que, le cas échéant, le maître d'œuvre désigné par lui s'engagent... ». Il me semble clair que le recours au maître d'œuvre ne sera qu'éventuel.

M. Eugène Claudius-Petit. Dommage !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 110.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 111.

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 105, modifié par les sous-amendements n° 110 et 111.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n° 36 ainsi rédigé :

« Après les mots : « travaux projetés », rédiger ainsi la fin du second alinéa du paragraphe I de l'article 53 : « sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Cet amendement tend à supprimer les inconvénients rédactionnels du texte du Sénat, qui aboutit à viser les locaux à usage d'habitation.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Le Gouvernement accepte l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Masson, rapporteur, a présenté un amendement n° 37 ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le paragraphe I bis de l'article 53 :

« I bis. — Il est ajouté à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme un troisième, un quatrième et un cinquième alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4, 12°, de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

« Le montant de cette participation ne peut excéder 15 000 francs par place de stationnement. Ce montant pourra être périodiquement révisé par décret, en fonction de l'évolution du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des alinéas 3 et 4 du présent article et précise notamment les modalités d'établissement de liquidation et de recouvrement de la participation prévue, à l'alinéa 3, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Le texte adopté par le Sénat, en ce qu'il précise que le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions projetées satisfont aux obligations en matière de stationnement imposées par les plans d'occupation des sols, paraît énoncer une évidence.

En effet, le permis de construire ne peut être accordé, en application de l'article L. 421-3 que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, etc. Parmi ces dispositions figurent naturellement celles qui sont relatives aux plans d'occupation des sols, au rang desquelles on trouve les obligations prévues en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Il paraît donc inutile de le rappeler dans l'article L. 421-3.

Pour le reste, cet amendement reprend, sous réserve de quelques modifications purement rédactionnelles, les dispositions qui ont été adoptées par le Sénat.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Le Gouvernement n'était pas favorable, lors de la présentation du texte, à ce qu'on mette à la charge des constructeurs de nouvelles participations financières, surtout dans les communes qui perçoivent la taxe locale d'équipement.

A la taxe locale d'équipement est venu s'ajouter le plafond légal de densité, de telle sorte que désormais deux contraintes financières pèsent sur la construction. L'Assemblée nationale et le Sénat ont souhaité ajouter une participation financière, à la charge des constructeurs, destinée à financer des parcs de stationnement. Le Gouvernement était opposé à cette disposition. Il n'a pas été suivi par les deux assemblées. Je ne devrais donc pas accepter l'amendement de la commission.

Toutefois, étant donné que cet amendement améliore la rédaction de l'article en même temps qu'il coordonne certaines de ses dispositions, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Pourquoi fixer forfaitairement la participation du pétitionnaire par place de stationnement ? En effet, pour une place de stationnement en surface, la somme qu'il est prévu de demander sera, dans certains cas, trop élevée, alors que pour une place en sous-sol elle est notoirement insuffisante et ne correspond à rien.

Si l'on veut rendre obligatoire la réalisation de places de stationnement, comme cela se fait pour les constructions neuves dans une proportion du nombre des logements qui varie suivant les communes, il me paraît anormal de limiter à 15 000 francs la participation demandée. Si l'on fixe un montant, celui-ci doit être fonction du type de construction.

M. Bertrand Denis. C'est le bon sens !

M. Eugène Claudius-Petit. Je trouve la disposition qui nous est proposée contraire à la logique.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur.

M. Marc Masson, rapporteur. Il est apparu à la commission que les prix qui sont pratiqués pour les parcs de stationnement en sous-sol étaient voisins du chiffre qui a été retenu.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 101 ainsi libellé :

« I. — Rédiger ainsi le premier alinéa du paragraphe III de l'article 53 :

« III. — Il est inséré dans le code de l'urbanisme un article L. 421-8 ainsi rédigé :

« II. — En conséquence, au début du second alinéa du paragraphe III de cet article, substituer aux mots : « Art. L. 421-7 », les mots : « Art. L. 421-8 ».

La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Cet amendement a pour objet de rectifier une erreur matérielle qui s'est glissée dans la rédaction du paragraphe III de l'article 53 du projet de loi.

Le texte adopté par le Sénat risquant d'être interprété comme abrogeant l'article L. 421-7 qui a été introduit dans le code de l'urbanisme, il convient de préciser que tel n'est pas le cas. C'est pourquoi je propose un amendement de clarification destiné à corriger cette erreur matérielle.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Masson, rapporteur. La commission, bien sûr, a émis un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 101. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement n° 102 ainsi rédigé :

« Compléter l'article 53 par le nouveau paragraphe suivant :

« IV. — Le troisième alinéa de l'article 14 de la loi n° 76-663 du 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le permis de construire et l'acte de vente, à des tiers, de biens fonciers et immobiliers doivent, le cas échéant, mentionner explicitement les servitudes afférentes instituées en application de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. L'amendement n° 102 a pour objet de remanier le texte de l'article 14 de la loi du 19 juillet 1976...

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Déjà !

M. le ministre de l'équipement. ...relative aux installations classées — sujet ô combien difficile — afin de remplacer la référence faite par ce texte à l'article L. 421-7 du code de l'urbanisme, par une référence à l'article L. 421-8 du même code.

Cette légère modification s'impose pour tenir compte, d'une part, du fait que le décret du 25 mars 1976 a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 421-7 qui est sans rapport avec la législation sur les installations classées, et, d'autre part, de la rédaction nouvelle qu'il est proposé d'adopter par ailleurs pour l'article 53 III du projet de loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Marc Masson, rapporteur. La commission a émis un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 102. (L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 53, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 53, ainsi modifié, est adopté.)

Article 53 bis.

M. le président. Le Sénat a supprimé l'article 53 bis.

La parole est à M. de Poulpiquet.

M. Gabriel de Poulpiquet. A la demande de plusieurs députés, l'Assemblée avait adopté en première lecture un article 53 bis qui précisait que la demande de permis de construire emportait renonciation du constructeur à se plaindre ultérieurement devant les tribunaux du préjudice causé par les nuisances dues à des activités agricoles préexistantes.

Le Sénat a supprimé cet article.

M. Emmanuel Hamel. Il a eu tort !

M. Gabriel de Poulpiquet. Notre commission propose de le rétablir.

M. Emmanuel Hamel. Elle a raison !

M. Gabriel de Poulpiquet. Nous avons proposé cette disposition, que je considère comme indispensable — et plus encore aujourd'hui qu'il y a quatre mois — parce que, de plus en plus, des mesures restrictives sont prises en faveur des demandeurs de permis de construire dans les communes rurales et touristiques ou dans les zones rurales autour des villes.

Un des arguments était fondé sur le fait, que si une maison s'implantait en zone rurale, même sur un terrain impropre à l'agriculture de par sa dimension ou de par sa nature, cela pouvait entraîner des inconvénients graves pour des activités agricoles diverses, tels l'épandage de lisier ou la construction de bâtiments d'élevage.

C'est pourquoi j'insiste, monsieur le ministre, pour que vous ne vous opposiez pas au rétablissement de l'article 53 bis et je demande à mes collègues de bien vouloir le rétablir. D'ailleurs, je ne doute pas qu'ils le feront !

M. le président. Je suis saisi de trois amendements n° 53, 38 et 76 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 53 présenté par M. Fanton, rapporteur pour avis, et M. Claudius-Petit, est ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 53 bis dans la rédaction suivante :

« L'article L. 421-2 du code de l'urbanisme est complété par le nouvel alinéa suivant :

« La demande de permis de construire emporte renonciation du pétitionnaire à demander ultérieurement devant les tribunaux la réparation du préjudice causé par les nuisances préexistantes. »

M. Bertrand Denis a présenté un sous-amendement n° 104 rectifié ainsi libellé :

« Après le mot : « emporte », rédiger ainsi la fin du dernier alinéa de l'amendement n° 53 : « acceptation du pétitionnaire des nuisances préexistantes. »

L'amendement n° 38, présenté par M. Masson, rapporteur, et MM. Desanlis, Bertrand Denis et Dubedout est ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 53 bis dans la rédaction suivante :

« L'article L. 421-2 du code de l'urbanisme est complété par le nouvel alinéa suivant :

« La demande de permis de construire emporte renonciation du pétitionnaire à demander ultérieurement devant les tribunaux la réparation du préjudice causé par les nuisances dues à des activités agricoles préexistantes. »

L'amendement n° 76, présenté par M. Richomme est ainsi rédigé :

« Rétablir l'article 53 bis dans la rédaction suivante :

« L'article L. 421-2 du code de l'urbanisme est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Les nuisances dues à des activités agricoles qui font l'objet d'une pétition devant les tribunaux n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire est obtenu postérieurement à l'existence des activités incriminées. »

Le Gouvernement a présenté un sous-amendement n° 103, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa de l'amendement n° 76 :

« Il est ajouté au code de l'urbanisme un article L. 421-9 ainsi rédigé : »

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 53.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. La commission des lois, non seulement a suivi la suggestion de M. de Poulpiquet, mais elle est même allée plus loin à la demande de M. Claudius-Petit.

Elle n'a pas compris ce qui avait pu inciter le Sénat à supprimer le texte adopté en première lecture par l'Assemblée et elle a jugé qu'il était absolument nécessaire de le rétablir. Sur la suggestion de M. Claudius-Petit, elle propose d'étendre ses dispositions aux nuisances préexistantes de toute nature et donc de ne pas les limiter à celles qui sont dues à des activités agricoles.

M. Claudius-Petit entendait viser une sorte de mode qui se fait jour chez nos concitoyens et qui consiste à vouloir habiter la ville en ayant tous les avantages de la campagne, c'est-à-dire la tranquillité, le calme, l'air pur et à ne tolérer aucune activité gênante, et pour les citadins à vouloir s'installer à la campagne en imaginant qu'ils y trouveront tous les avantages de la ville sans subir, naturellement, aucun des inconvénients de la campagne.

Il convient de mettre un terme à cette tendance ! Il faut, dans la vie, faire des choix. On peut vouloir habiter la ville, mais il faut savoir que les inconvénients ne manquent pas. On peut souhaiter habiter la campagne, mais il faut savoir qu'il y en a aussi et que ce ne sont pas les mêmes. Nos concitoyens doivent comprendre que l'on ne peut pas tout avoir à la fois.

La commission des lois s'est rendue aux arguments de M. Claudius-Petit, et vous propose de parler du « préjudice causé par les nuisances préexistantes », ce qui vise les nuisances dues aux activités agricoles préexistantes, mais également aux activités industrielles ou artisanales préexistantes, notamment dans les villes.

M. le président. La parole est à M. Bertrand Denis, pour défendre le sous-amendement n° 104 rectifié.

M. Bertrand Denis. Je ne peux que m'associer aux remarques qui viennent d'être présentées par M. Fanton.

Maire d'une commune rurale, je constate, en effet, qu'il suffit qu'un hangar soit abandonné pour qu'un citadin — que par ailleurs j'approuve puisqu'il apporte quelque richesse à ma commune — l'achète pour en faire sa résidence secondaire, voire sa résidence principale.

Cela pose de nombreux problèmes, car des nuisances continues ou discontinues, venant par exemple de poulaillers, de silos ou d'épandages provenant d'élevages choquent profondément les gens des villes qui viennent s'installer à la campagne. Ces servitudes sont mal supportées et donnent naissance à des réclamations. J'ai moi-même eu à en connaître, aussi bien en agglomération qu'hors agglomération. Certes, les choses se sont arrangées. Mais peut-être n'est-ce pas toujours le cas, ne serait-ce que parce que le bruit de la tondeuse déplaît au voisin !

Que l'on s'installe à la campagne, en ville ou en banlieue, il faut comprendre que chacun doit vivre. Si nous n'acceptons pas que l'on enlaidisse nos paysages par des publicités tapageuses, nous souhaitons, en revanche, que les activités professionnelles qui font la richesse de notre pays puissent s'exercer librement dès lors qu'elles sont autorisées.

J'approuve dans son principe l'amendement de la commission des lois. Toutefois, craignant que ce texte ne laisse la porte ouverte à des contestations, je propose de le modifier par mon sous-amendement n° 104. Mais je suis prêt à m'y rallier si l'on me démontre que mes craintes ne sont pas fondées.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 38.

M. Marc Masson, rapporteur. La commission m'a autorisé à retirer l'amendement n° 38 au profit de l'amendement n° 53 qui répond à ses préoccupations.

M. le président. L'amendement n° 38 est retiré.

La parole est à M. Richomme, pour soutenir l'amendement n° 76.

M. Jacques Richomme. Cet amendement va exactement dans le même sens que l'amendement n° 53, mais il a, à mes yeux, le mérite d'être plus simple et plus clair.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement pour donner l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 53 et 76 et sur le sous-amendement n° 104 rectifié, et pour soutenir le sous-amendement n° 103.

M. le ministre de l'équipement. Je suis sensible au souci qui a été exprimé par tous les orateurs et d'abord par M. de Poulpiquet, souci que M. Fanton a excellemment résumé en déclarant qu'on ne peut vouloir à la fois habiter à la campagne et ne subir aucune des nuisances ou des contraintes de voisinage qui en résultent normalement.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Et réciproquement !

M. le ministre de l'équipement. Le Gouvernement accepte le principe du rétablissement de la disposition adoptée en première lecture par l'Assemblée. Il juge plus simple et plus conforme à l'esprit de la démarche l'amendement de M. Richomme, qui vise les seules nuisances dues à des activités agricoles. Le cas des nuisances industrielles, en effet, a été réglé dans le cadre d'un texte adopté il y a quelque temps. Mais il lui paraît nécessaire de modifier l'amendement de M. Richomme : celui-ci tend à compléter l'article 421-2 du code de l'urbanisme, alors qu'il faudrait créer en fait un nouvel article 421-9. Tel est l'objet du sous-amendement n° 103, qui ne touche en rien le fond.

Si la commission des lois se ralliait à l'amendement modifié par le sous-amendement n° 103, nous pourrions trouver là un terrain d'entente.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. J'ai beaucoup apprécié la rédaction de l'amendement de M. Richomme. Mais elle comporte un mot de trop : le mot agricole. Sur ce point là, il faut être très clair.

Même dans un village, il existe des bruits et des nuisances qui ne sont pas d'origine agricole, qui proviennent de l'activité de petites industries et qui sont préexistantes à la délivrance de permis de construire.

Il est donc préférable d'avoir le texte le plus large, le plus simple et le plus clair possible, qui vise toutes les nuisances, agricoles ou autres, afin d'éviter des contentieux ultérieurs.

Je citerai à cet égard une situation que j'ai vécue après la guerre, lorsque les riverains d'Orly, dont les maisons avaient été complètement détruites par les bombardements, ont exigé qu'elles fussent reconstruites sur place, bien que le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme de l'époque ait beaucoup insisté pour qu'elles soient déplacées de cinq ou six kilomètres.

Tout avait été prévu pour déplacer les populations des communes intéressées, notamment Ris-Orangis. Mais je fus battu à l'Assemblée, sous l'impulsion d'une femme dynamique, mère de l'un de nos anciens collègues qui fut au Gouvernement et qui m'accusa à l'époque de ne rien comprendre aux aspirations de ses administrés qui souhaitaient revivre là où ils avaient vécu. Quelques années plus tard, les mêmes habitants ont obtenu de l'aéroport de Paris des indemnités fort substantielles pour les nuisances provoquées par lui.

Cet exemple montre bien qu'il est indispensable de prendre en considération toutes les nuisances.

M. le président. La parole est à M. Briane.

M. Jean Briane. Il y a, à côté des nuisances dues aux activités agricoles, celles des activités para-agricoles ou artisanales, voire celles de petites activités industrielles.

Un de nos collègues soulevait qu'il est aujourd'hui de mode de s'installer à la campagne, particulièrement à proximité des villes. Mais on ne saurait admettre que l'implantation de nouvelles habitations empêche l'exercice d'activités préexistantes !

Je ne comprends pas moi non plus que le Sénat ait pu supprimer cet article. Je souhaite qu'on adopte une disposition très large, qui permette à la fois aux activités agricoles, artisanales ou toutes autres activités préexistantes de continuer, même si un citadin a décidé d'aller habiter à la campagne !

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Je suis quelque peu perplexe dans ce débat.

L'amendement de M. Richomme présente à mon sens deux inconvénients.

En premier lieu, il limite la portée du texte aux nuisances des activités agricoles et ne prend pas en compte les activités para-agricoles, artisanales ou autres — il y en a toute une série, et pas seulement en milieu rural mais aussi en milieu urbain, dans les très grandes villes comme dans les petites. Mais, sur ce point, je comprends que les avis puissent se partager.

En second lieu, l'amendement parle d'« une pétition devant les tribunaux ». C'est une expression dont je comprends mal la signification et dont je crains qu'elle ne présente quelques inconvénients.

Le sous-amendement de M. Bertrand Denis précise que la demande de permis de construire emporte l'acceptation du pétitionnaire des nuisances préexistantes. Mais l'acceptation des nuisances n'a, juridiquement, aucune valeur. La commission des lois n'est pas spécialement attachée à la forme ; elle a simplement eu pour souci d'éviter les procès, d'empêcher, une fois obtenu le permis de construire, que l'on ne vienne demander devant les tribunaux la réparation du préjudice causé par les nuisances préexistantes. Il lui a paru choquant que des gens qui viennent d'arriver aillent se plaindre devant les tribunaux parce que l'élevage voisin se serait prétendument développé, et protègent en quelque sorte contre les conséquences du choix qu'ils ont fait d'un site quelconque.

Ce qui vaut pour les activités agricoles vaut tout autant pour les activités industrielles. Les gens qui s'installent dans le faubourg Saint-Antoine — cher à M. Claudius-Petit — parce que les appartements ont des poutres apparentes, n'ont pas à se plaindre par la suite des bruits de scie dans les cours intérieures ou des odeurs de colle et de vernis, parce que cela a toujours existé et que c'est la nature du faubourg Saint-Antoine.

M. Eugène Claudius-Petit. Merci, monsieur Fanton !

M. André Fanton, rapporteur pour avis. C'est la raison pour laquelle j'estime que l'amendement de la commission des lois a une vertu supplémentaire par rapport aux autres dans la mesure où il empêchera des procès absurdes.

Il y a peu de temps, j'ai entendu parler d'un ingénieur parisien qui, après avoir acheté une maison dans le département de la Dordogne, avait intenté un procès à un éleveur dont les oies faisaient trop de bruit le matin et l'empêchaient de dormir.

Certes, on peut être végétarien et refuser le foie d'oie. (*Sourires.*) Mais, quand on s'installe dans des lieux de productions agricoles, il faut en supporter les conséquences.

Comme on n'a pas encore inventé de muselières pour oies, les tribunaux perdent leur temps avec de tels procès, qui sont manifestement de mauvaise foi.

La commission des lois a voulu empêcher que ces procès ne se multiplient. Tel est l'objet de son amendement.

M. le président. La parole est à M. Hamel.

M. Emmanuel Hamel. L'amendement de la commission des lois me paraît présenter le grand avantage d'inclure d'autres nuisances que les nuisances d'origine agricole.

Mais je m'inquiète de penser que les trois amendements dont nous venons de discuter, animés par le même esprit et dont les textes sont très comparables, présentent l'inconvénient de risquer de figer en quelque sorte les situations et d'exclure les possibilités d'extension ou de mutation d'activités agricoles ou rurales.

Supposez un citadin allant s'installer dans une vieille maison à quarante kilomètres d'une grande agglomération, ou d'une métropole régionale, au sein d'un village dont la population décroît. Il se trouve que le fermier qui est à cinquante mètres de chez lui a un élevage d'animaux, mais qu'il change d'animaux ; ayant des poules, il se met à avoir des oies, moins silencieuses ; cette nuisance nouvelle sera-t-elle tolérée ? Il peut aussi adjoindre à son activité, s'il n'est pas loin d'une zone forestière, une petite scie : le citadin pourra-t-il faire valoir que cette nuisance n'existait pas, lors de l'acquisition de sa résidence secondaire ? Son voisin avait un bétail silencieux, il se met à avoir des animaux bruyants ; il avait un bétail peu odorant, il en élève maintenant un qui crée plus de pollution : ces mutations seront-elles admises ?

Monsieur le ministre, comment interprétez-vous ces amendements ? Ne doivent-ils pas être complétés et précisés afin que soient tolérés non seulement les nuisances préexistantes à l'acquisition de la propriété, mais aussi l'extension de certaines des

nuisances de voisinage existant avant l'achat par le citadin de sa résidence en milieu rural ? S'il n'en est pas ainsi, on risque de figer l'activité économique de certaines zones rurales.

M. le président. La parole est à M. Bertrand Denis.

M. Bertrand Denis. Je m'associe entièrement aux propos de M. Fanton. Il a raison de demander que la disposition ne soit pas limitée aux activités agricoles.

Quelle que soit l'amitié qui me lie à M. Richomme, je pense qu'il devrait s'associer à ceux qui veulent mettre ces nuisances de côté et retirer son amendement n° 76.

Pour ma part, je fais confiance aux juristes qui sont au banc des commissions et je retire mon sous-amendement n° 104 rectifié.

M. le président. Le sous-amendement n° 104 rectifié est retiré.

La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le président, l'observation de M. Hamel est intéressante. Il me semble qu'en ajoutant trois mots au texte de la commission des lois on pourrait résoudre la question.

Je propose donc de modifier ainsi *in fine* l'amendement n° 53 : « ... la réparation du préjudice causé par les nuisances résultant des activités préexistantes ».

L'adjonction des mots : « résultant des activités », permettra, par exemple, d'élever des oies à la place des poules.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Très bien !

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur la modification proposée par M. Claudius-Petit à l'amendement n° 53 ?

M. Marc Messon, rapporteur. La commission émet un avis favorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre de l'équipement. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

L'Assemblée ne veut pas que l'on puisse ouvrir un droit à réparation postérieurement à la délivrance du permis de construire pour des nuisances qui existaient à l'époque où il fut demandé. Lors de la navette, nous nous efforçons de trouver une rédaction conforme à la Constitution. Je rappelle, en effet, à MM. Fanton et Claudius-Petit que le Conseil constitutionnel a annulé un texte de même nature, jugeant qu'il interdisait d'engager une action devant les tribunaux. Mais la volonté de l'Assemblée est très claire et je suis d'accord pour qu'elle le marque en adoptant l'amendement n° 53 modifié comme le propose M. Claudius-Petit.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement présenté oralement par M. Claudius-Petit et qui tend, je le rappelle, à substituer *in fine* dans le texte de l'amendement n° 53, aux mots : « les nuisances préexistantes », les mots : « les nuisances résultant des activités préexistantes ».

(Le sous-amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53, modifié par le sous-amendement qui vient d'être adopté.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 53 bis et l'amendement n° 76 de M. Richomme devient sans objet.

Article 54.

M. le président. « Art. 54. — 1. — L'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 422-1. — En raison de leur nature ou de leur faible importance, des constructions et des travaux peuvent être exemptés du permis de construire dans des conditions déterminées par un décret en Conseil d'Etat.

« L'exemption instituée en application de l'alinéa précédent ne dispense pas du respect des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'occupation des sols énumérées à l'article L. 421-3. »

La parole est à M. Mario Bénéard, inscrit sur l'article.

M. Mario Bénéard. Monsieur le ministre, je saisis l'occasion que m'offre la discussion de l'article 54 pour vous soumettre le problème — à mon sens important — des droits des autorités militaires en matière de permis de construire.

En tant qu'élu local, j'ai cherché à savoir, à plusieurs reprises, quels étaient au juste les droits des armées dans ce domaine et sur quels textes ils se fondaient. Au terme d'une démarche

difficile, j'ai découvert, à mon grand étonnement, que les armées peuvent à peu près tout faire en vertu de textes réglementaires, mais qui n'ont jamais été soumis à l'examen des Assemblées. Pour dire les choses comme elles sont, le travail que nous accomplissons ici depuis longtemps pour améliorer le code de l'urbanisme ne sera donc d'aucune utilité si le législateur n'entreprend pas de préciser les limites des droits des armées en l'occurrence.

Les auteurs de simples arrêtés, en date du 20 décembre 1948 et du 25 août 1950, ont pris sur eux d'indiquer que les autorités militaires doivent demander un permis de construire lorsqu'il s'agit d'habitations ou de bureaux, mais qu'elles sont dispensées de toute autorisation préalable lorsqu'il s'agit de constructions de caractère militaire et secret, la notion de secret étant d'ailleurs définie — c'est assez amusant — par le secrétaire d'Etat aux forces armées, même pas par le ministre. Reste toute une catégorie de constructions qui n'ont pas le caractère secret ni celui d'habitation ou de bureaux, et qui relèvent d'une procédure bizarre. Pour celles-ci, les plans doivent être soumis à la direction de l'équipement, mais cette direction doit se prononcer dans un délai de vingt jours faute de quoi son avis est réputé favorable. Si bien que, pour des projets considérables, telle la construction de hangars d'avions, cette malheureuse direction dispose théoriquement de vingt jours seulement.

Dans la pratique, c'est l'anarchie la plus complète et les autorités militaires, sentant qu'elles ne sont soumises à aucun texte, commettent parfois, dans ce domaine, des excès regrettables.

Il va de soi que les armées ont droit à un régime spécial, mais seulement en cas de secret ou d'urgence pour motifs exceptionnels. C'est ce que le législateur devrait clairement définir, les armées relevant dans tous les autres cas des procédures ordinaires.

D'autre part, il conviendrait de préciser s'il est normal que de simples arrêtés permettent de déroger aux lois. S'il doit y avoir dérogation, ce doit être dans les mêmes formes que pour le texte initialement adopté, d'autant plus que toute la philosophie de notre travail législatif tend précisément à limiter le champ des dérogations.

Ne voyez pas dans mes propos, monsieur le ministre, une querelle faite à l'administration militaire mais le souci de bien définir le champ dans lequel, très légitimement, elle doit disposer d'une liberté à laquelle les autres administrations ne peuvent prétendre, et aussi le souci que, dans ce domaine-là, les dérogations soient soumises au législateur ou, dans des cas tout à fait exceptionnels, relèvent au moins d'un décret en Conseil d'Etat.

M. le président. La parole est à M. de Poulpiquet.

M. Gabriel de Poulpiquet. Monsieur le ministre, j'avais présenté quelques observations sur ce texte à votre prédécesseur et j'aurais souhaité, au début de ce débat, pouvoir les renouveler et les compléter.

Les conditions d'obtention du permis de construire deviennent de plus en plus restrictives ; les certificats d'urbanisme sont délivrés avec parcimonie ; les autorisations de procéder à des divisions de terrains et de créer des lotissements sont très difficiles à obtenir dans les communes rurales et dans les communes touristiques de zones côtières.

Depuis quelques mois, nous assistons à un véritable défilé de protestataires dans nos permanences. Les motifs de refus sont multiples : l'application d'un futur plan d'occupation des sols, non encore défini, voire d'un ancien plan sommaire d'urbanisme dont le maire a demandé à maintes reprises la modification ; la protection de sites non encore classés ; la sauvegarde du littoral ou celle de zones protégées, d'ailleurs non encore définies ; la proximité d'un vestige datant du passage des Romains et souvent à peine visible ; la protection de terres agricoles, même quand il s'agit de terrains incultes, ou la protection d'une zone verte même si la zone considérée est simplement couverte de roïnces et d'épines.

Une telle situation qui a dépassé les limites du raisonnable, suscitera bientôt de très grandes difficultés et risque d'entraîner le chômage de milliers d'ouvriers. Après la mise en vigueur de la taxe professionnelle qui les placent déjà en situation difficile, beaucoup d'entrepreneurs n'y résisteront pas.

D'autre part, devant les exigences imposées en l'occurrence, les terrains à bâtir se rarifient et atteignent des prix exorbitants.

A partir du moment où l'on enlève du marché les quatre cinquièmes des zones constructibles, il faudrait avoir le courage de fixer le prix des terrains à bâtir. On taxe beaucoup de choses dans ce pays, mais pas l'essentiel.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. Très bien !

M. Gabriel de Poulpique. Il est inadmissible que des terrains qui étaient jusqu'à présent cultivés et dont les propriétaires n'ont supporté aucune dépense d'équipement en arrivent à coûter entre 20 et 30 millions d'anciens francs l'hectare.

M. André Fanton, rapporteur pour avis. D'où l'utilité d'un impôt foncier déclaratif annuel !

M. Gabriel de Poulpique. Les constructeurs éventuels n'ont pas les moyens d'acquérir les quelques terrains qui restent.

Neuf fois sur dix, malgré l'avis favorable du maire et quelquefois malgré l'avis favorable de la commission départementale d'urbanisme, la décision est prise par un fonctionnaire appartenant soit à l'équipement, soit aux affaires culturelles, soit à la qualité de la vie. Il y a toujours une bonne raison. Je me demande si ce n'est pas un sabotage caractérisé et si l'on ne veut pas geler la construction.

Je suis persuadé — et je vous demanderai de faire une enquête, à ce sujet, monsieur le ministre — qu'un permis sur deux est refusé dans ma circonscription depuis trois mois. J'ai beau protester : les réclamations s'accumulent.

Par ailleurs, on n'a pas envisagé les conditions d'implantation des constructions légères. Les caravanes, fixes ou mobiles, ne savent plus où s'implanter. La réglementation paraît assez floue. Sur des terrains dits « classés », des centaines de caravanes s'installent sans que nul ne fasse d'opposition. Ailleurs, si deux ou trois caravanes s'installent, leurs propriétaires sont poursuivis. Pourquoi cette différence de traitement ?

Il convient de déterminer très rapidement les conditions dans lesquelles les caravanes, fixes ou mobiles, peuvent s'implanter. Leur fabrication représente un secteur industriel intéressant et leur acquisition favorise le développement touristique, car ceux qui, dans la conjoncture actuelle, ne peuvent payer l'hôtel viennent en caravanes passer leurs vacances dans nos régions, pour le plus grand profit de celles-ci.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement.

M. le ministre de l'équipement. Je répondrai rapidement aux préoccupations qui ont été exprimées.

Je dirai tout d'abord à M. Mario Bédard que le but de l'article 54 est précisément de nous permettre de revenir sur un certain nombre d'errements très anciens qui font que les administrations disposent de droits qu'elles ne devraient pas avoir.

Il faut en premier lieu affirmer nettement que, quelle que soit l'autorité administrative qui a décidé de faire des travaux, elle devra respecter les règles définies par le plan d'occupation des sols.

En second lieu, le Gouvernement est décidé, par le moyen d'un décret en Conseil d'Etat, à donner toutes les garanties nécessaires et à revenir sur les régimes d'exception de façon que la réglementation d'urbanisme s'applique à tous, administration militaire comprise.

Je rappelle à M. de Poulpique que le Parlement a adopté un certain nombre de dispositions pour protéger le littoral et éviter des constructions qui pourraient enlaidir nos côtes. Ces dispositions doivent être appliquées et l'on ne doit pas s'étonner que leur mise en œuvre entraîne dans certains cas des retards dans l'instruction des demandes de permis de construire et l'occurrence de refus. Mais je ferai faire une enquête sur votre département et votre circonscription. Le pourcentage de permis de construire refusés depuis quelques mois est de 11 p. 100 sur l'ensemble de la France, c'est-à-dire un sur dix, et non un sur deux comme vous l'avez dit. Si ce pourcentage est plus fort dans votre région, j'en chercherai les raisons, de même que je ferai étudier le problème des caravanes et des installations semi-mobiles pour disposer d'un diagnostic plus clair du problème qui semble se poser dans votre région.

J'ai donné des instructions très précises pour que la délivrance des permis de construire ne fasse pas l'objet de formalités abusives et pour qu'elle puisse intervenir sans retards excessifs.

Grâce aux crédits de personnel qui ont été prévus pour l'année prochaine, je serai en mesure de renforcer les effectifs de certaines directions départementales ; ainsi les dossiers seront instruits plus rapidement. Bien entendu, j'examinerai particu-

lièrement la situation de votre département, monsieur de Poulpique, afin de pallier les inconvénients que vous avez signalés tout en essayant de concilier la protection nécessaire du littoral et l'allégement des procédures et délais subis par les particuliers.

M. Emmanuel Hamel. Vous pouvez étendre votre enquête au département du Rhône, monsieur le ministre.

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 54.
(L'article 54 est adopté.)

Article 54 bis A.

M. le président. « Art. 54 bis A. — L'article 23 de la loi n° 74-696 du 7 août 1974 relative à la radiodiffusion et à la télévision est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 23. — Lorsque la présence d'une construction, qu'elle soit ou non à usage d'habitation, apporte une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments voisins, son propriétaire ou les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ne peuvent s'opposer, sous le contrôle de l'établissement public de diffusion, à l'installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes. L'exécution de cette obligation n'exclut pas la mise en jeu de la responsabilité du propriétaire résultant de l'article 1384 du code civil.

« Lorsque l'édification d'une construction qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 10 août 1974 est susceptible, en raison de sa situation, de sa structure ou de ses dimensions, d'apporter une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments situés dans le voisinage, le constructeur est tenu de faire réaliser à ses frais, sous le contrôle de l'établissement public de diffusion, une installation de réception ou de réémission propre à assurer des conditions de réception satisfaisantes dans le voisinage de la construction projetée. Le propriétaire de ladite construction est tenu d'assurer, dans les mêmes conditions, le fonctionnement, l'entretien et le renouvellement de cette installation.

« En cas de carence du constructeur ou du propriétaire, l'établissement public de diffusion peut, après mise en demeure non suivie d'effet dans un délai de trois mois, saisir le président du tribunal de grande instance pour obtenir l'exécution des obligations susvisées. »

Personne ne demande la parole ?...
Je mets aux voix l'article 54 bis A.
(L'article 54 bis A est adopté.)

M. le président. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 10 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de la discussion en deuxième lecture du projet de loi, n° 2320, portant réforme de l'urbanisme ; rapport n° 2396 de M. Marc Masson au nom de la commission de la production et des échanges ;

Discussion du projet de loi adopté par le Sénat, n° 1688, complétant et modifiant le code minier ; rapport n° 1799 de M. André Billoux au nom de la commission de la production et des échanges ;

Discussion du projet de loi adopté par le Sénat, n° 2385, modifiant la loi n° 68-1181 du 30 décembre 1968 relative à l'exploration du plateau continental et à l'exploitation de ses ressources naturelles.

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-neuf heures vingt.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,
JACQUES RAYMOND TEMIN.