

ANNEXE

Textes cités

CODE CIVIL

Article 682.

(Loi n° 674253 du 30 décembre 1967, art. 36.)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer sa desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

CODE DE L'URBANISME Partie *législative*

Article L. 123-1.

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art. 48.)

Les plans d'occupation des sols fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

A cette fin, ils doivent :

1° délimiter des zones urbaines en prenant notamment en considération la valeur agronomique des sols ainsi que les structures agricoles et l'existence de zones de terrain produisant des denrées de qualité supérieure et des zones comportant des équipements spéciaux importants et déterminer des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées ;

2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature.

Ils peuvent, en outre :

3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

4° fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise ;

5° délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 4° ci-dessus ;

6° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables ;

7° délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ;

(Suite)

8° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent.

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 96-11.) « 10° délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée, »

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 96-1.) * Les règles mentionnées au 2° et au 3° » ci-dessus peuvent prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation du sol, soit en raison des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture, soit en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les plans d'occupation des sols doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application de l'article L. 111-1-1 et les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur, s'ils existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les orientations définies par les chartes intercommunales.

Article L.123-9.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 16-1.) * Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même, si à cette date une décision de sursis n'ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande, » Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L. 123-5 et L. 123-7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

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

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 16-11.) « A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1° ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. » (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 16-III.)

(Suite)

« Ce pris, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue au il de l'article 21 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 est un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le plan d'occupation des .sols, »

(Lot n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 16-IV.) « Si, trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1° ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité administrative par le propriétaire. »

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation.

Article L 126-1.

(Loi n° 83-S du 7 janvier 1983, art. 55.)

Les plans d'occupation des sols doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat peut mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan d'occupation des sols les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Article L. 130-1.

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-1.) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

(Suite)

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (*Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 28-II.*) « sauf dans les cas suivants :

- « — s'il est fait application des dispositions des livres I^{er} et II du code forestier ;
- « — s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de Sa loi n° 63-810 du 8 août 1963 ;
- « — si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière. »

(Lot n° 83-683 du 22 juillet 1983, art. 105-VH.) * L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

« a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

« b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat. »

Article L.332-1.

Lorsque l'application des règles mentionnées au 7* de l'article L. 123-1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation.

(Lot n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 12-1) « Toutefois, la participation n'est pas due :

« a) En cas d'application du 3^o bis de l'article L. 123-1 ;

« b) Dans les zones urbaines, lorsque le dépassement est justifié par des prescriptions d'urbanisme ou d'architecture et que, avec l'accord de l'autorité administrative, les propriétaires des terrains voisins acceptent de transférer une quantité de leurs possibilités de construction équivalente au dépassement en cause ;

« c) Lorsque le propriétaire a obtenu le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-2. »

(*Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 12-11.*) « Pour les parcelles grevées d'inscriptions de privilèges ou d'hypothèques, le transfert des possibilités de construction prévu au b et au c de l'alinéa précédent ne peut intervenir qu'après radiation de ces inscriptions, en tant qu'elles grèvent lesdites possibilités de construction ; cette radiation ne peut être faite qu'avec l'accord des créanciers. »

(*Loi n° 73-128 du 21 décembre 1973, art. 184.*) « Lorsque après la destruction d'un bâtiment par sinistre, le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit n'est pas prise en compte pour le calcul de la participation, à la condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre. »

Article L.421-4.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 69-IV.)

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.

Article L.430-1.

{Loi n° 76-1235 du 31 décembre 1976, art. 77.)

Les dispositions du présent titre s'appliquent :

a) Dans les communes visées à l'article 10 (7°) de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958 ;

b) Dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

c) Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la Loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

d) Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, *{Loi n° 83-633 du 22 juillet 1983, art. 106.}* * en application du 7° de l'article L. 123-1 ; »

e) Dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles et des zones d'environnement protégé dans les conditions définies respectivement aux articles L. 142-3 et L. 143-1 ;

f) Aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

g) *{Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, art. 75-1.}* * Dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat »

Toutefois, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois.

Article L.441-1.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 73-H.)

Les dispositions du présent *(Loi n° 83-963 du 22 juillet 1983, art. 105-IV)* « chapitre » sont applicables :

a) Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ;

b) Dans les périmètres sensibles institués en application de l'article L. 142-1 ;

c) Dans les zones d'environnement protégé instituées en application de l'article L. 143-1 ;

d) Dans les communes figurant sur la liste dressée à cet effet

e) par décision de l'autorité administrative.

Article L.441-2.

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 73-H.)

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation administrative.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à l'autorisation prévue à l'alinéa 1° du présent article.

Article L. 441-3.

{Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, art. 73J1.)

L'autorisation d'édifier une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux. •

Cette autorisation peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Article L.4414.

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, art. 105-IV.)

L'autorisation d'édifier une clôture est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

CODE DE L'URBANISME Partie réglementaire

Article R. 111-2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111. 3.

{Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 2.) « La construction sur des terrains exposés à un risque tel que: inondation, érosion », affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

Article R. 111-3-2.

{Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 4.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.1114.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 5.)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

(Suite)

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14.

(Décret n° 77-765 du 7 juillet 1977, art. 8.)

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;

b) La contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;

c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1565 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

Article R.111-14-2.

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, art. 0-TL)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 10.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation,

(Suite)

des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un (*Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983, art. 10.*) « schéma directeur approuvé dans le cas visé au c de l'article R. 122-15 »

Article R.11L21.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (*Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 14.*) « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou. à modifier, Sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux «avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.112-2.

(*Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977, art. 3.*)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des sur laces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux,

Article R. 123-32.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1 la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire demandant l'application des dispositions de l'article L 123-9 doit adresser sa demande, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal (*Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983, art. 4-IH.*) * au maire, qui en saisit dans les meilleurs délais, si la commune n'est pas bénéficiaire de l'emplacement réserve, la collectivité » ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué. Le délai prévu audit article court à partir de la date de l'avis de réception.

L'acquisition peut être faite par une collectivité ou par un service autre que celui au bénéfice duquel la réserve est inscrite au plan, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

(Suite)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983, art. 44V.) « Six mois avant l'expiration du délai de deux ans, le maire, après consultation de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué, fait connaître au propriétaire si le bénéficiaire de l'emplacement réservé décide de proroger le délai dans les conditions fixées à l'article L. 123-9. »

(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977, art. 22-11.) « En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire. »

Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, la décision de prorogation du délai est prise après consultation du directeur départemental de l'agriculture et du maire de la commune où se trouve situé l'emplacement réservé.

Article R.332.1.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 17.)

I. — Le montant de la participation prévue aux articles L. 332-4 à L. 332-6 est calculé selon la formule suivante :

$$P = \frac{v \times (S_a + S_b - C \times S_d)}{C}$$

Dans laquelle :

P représente le montant de la participation ; v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre ;

S_a la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article S. 123-22 (3°) ;

S_b la surface de plancher développée hors œuvre des constructions implantées sur le même terrain qui ne sont pas destinées à être démolies, calculée comme il est dit à l'article R. 123-22 (3°) ;

S_d la surface du terrain ;

C le coefficient d'occupation du sol.

Toutefois, il n'est pas perçu de participation pour la partie* de la surface de plancher développée hors œuvre des constructions déjà implantées sur le terrain et qui dépasse le coefficient d'occupation du sol lorsque ces constructions sont conservées.

II — Lorsque la densité de la construction projetée dépasse celle qui résulte du coefficient d'occupation du sol fixé par le plan d'occupation des sols et excède également le plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-1, aucune participation n'est due pour la partie de la surface supplémentaire de terrain qui fait l'objet du versement prévu à l'article L. 112-2, y compris dans les cas visés à l'article L. 113-2 (alinéa 3).

Article R.332.2.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 18.)

Pour le calcul de la participation, il est fait abstraction des fractions de sommes inférieures à 10 F.

Article R.332-3.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 19.)

La valeur du mètre carré du terrain est déclarée à l'occasion de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable à la construction dans les conditions définies à l'article R. 338-4. Elle est contrôlée par l'administration selon les modalités indiquées par cet article.

Article R.332-4.

{Décret n° 76-276 du 19 mars 1976, art. 20.}

Le montant de la participation est calculé par le service départemental de l'équipement ou, en cas d'application de l'article R. 421-22, par le maire.

En cas de désaccord sur la valeur du terrain, la participation est provisoirement liquidée sur la base de l'estimation administrative.

Article R.332-5.

{Décret n° 76378 du 29 mars 1976, art. 21.}

Le directeur départemental de l'équipement ou, en cas d'application de l'article R. 421-22, le maire arrête le montant de la participation et le communique au directeur départemental des services fiscaux compétent. Il le notifie au pétitionnaire.

Le service des impôts notifie le montant de la participation au redevable. Le paiement doit être effectué dans les conditions définies à l'article R. 3334 (alinéas 3 et 4).

Article R.332-6.

{Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 22.}

A défaut de paiement dans les délais impartis, l'indemnité de retard prévue au premier alinéa de l'article 1727 du code général des impôts est due par le redevable de la participation.

Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que de l'indemnité de retard, est poursuivi dans les conditions fixées aux articles 1915 à 1918 du code précité. Il est garanti suivant les modalités définies à l'article L. 333-11 (alinéas 2 et 3).

Article R.332-7.

I. — En cas de modification apportée sur la demande de l'intéressé au permis de construire qui lui a été délivré ou en cas de modification apportée par l'intéressé à sa déclaration, le complément de participation éventuellement exigible est liquidé, notifié et recouvré dans les conditions prévues aux articles R. 332-1 à R. 332-6.

II. — Lorsque la modification du permis de construire entraîne une diminution ou la suppression de la participation, le redevable peut demander la restitution de la somme correspondante si la participation a été acquittée ; il peut en demander le dégrèvement dans le cas contraire. Les demandes de dégrèvement ou de restitution doivent être faites avant le 31 décembre de l'année qui suit la notification de la décision modifiant le permis de construire.

III. — Lorsque le pétitionnaire ou le déclarant renonce à la construction projetée et demande, selon le cas, soit l'annulation de son permis de construire, soit le retrait de sa déclaration, avant que la participation ait été recouvrée, il peut en obtenir le dégrèvement. Si la participation a été acquittée, il peut en obtenir le remboursement jusqu'au 31 décembre de l'année qui suit le versement.

IV. — *Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 23.* «Les demandes de dégrèvement ou de restitution sont adressées au directeur départemental de l'équipement ou, dans le cas visé à l'article R. 421-22, au maire, qui fait connaître, le cas échéant, au directeur départemental des impôts, le montant du dégrèvement ou de la restitution à effectuer. »

Article R.332-8.

{Décret n° 79-276 du 29 mars 1976, art. 24.}

La participation pour dépassement du coefficient d'occupation du sol donne lieu à l'application d'un prélèvement pour frais d'assiette et de perception qui reçoit l'affectation prévue à l'article 1646 du code général des impôts. Le taux de ce prélèvement est calculé dans les conditions définies à l'article R. 333 10.

Article R.332-9.

Nonobstant les dispositions de l'article OR. 332-3, si un dépassement de la surface de plancher prévue, selon le cas soit par le permis de construire, soit par la déclaration préalable, est constaté dans les conditions prévues à l'article L. 480-1, la participation est due sur la base de la surface de plancher effectivement construite. Il en est de même lorsqu'il est constaté, dans les mêmes conditions, qu'une construction a été édifiée sans l'accomplissement, selon le cas, de l'une ou de l'autre des formalités requises.

Sans préjudice des sanctions prévues par les dispositions en vigueur en cas d'infraction à la réglementation en matière de permis de construire, la surface de plancher non autorisée est pour le calcul de la participation majorée de 50 p. 100.

En cas de démolition de l'immeuble ou de la partie d'immeuble construit irrégulièrement, le redevable peut demander le dégrèvement, la réduction ou la restitution de la participation correspondant à la partie démolie. Cette demande doit être formulée au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit la démolition dûment constatée.

Si des surfaces de plancher déduites en application de l'article R. 332-2 sont affectées à un usage qui ne justifie plus la déduction, les dispositions des deux premiers alinéas du présent article sont applicables, après mise en demeure demeurée sans effet, de rétablir l'affectation régulière.

Article R.332-10.

Les litiges relatifs au calcul de la participation sont, à l'exception de ceux relatifs à la détermination de la valeur » visée à l'article R. 332-1, de la compétence des tribunaux administratifs. Les demandes sont adressées au directeur départemental de l'équipement, qui en informe immédiatement le directeur départemental des services fiscaux (impôts) et procède à leur instruction.

Article R.332-11.

{Décret n° 76-270 du 29 mars 1976, art. 25.}

La participation est perçue au profit de la commune ou, « s'il en existe une, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Pour l'application des dispositions de l'alinéa précédent, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ceux de ces établissements qui remplissent les conditions posées à l'article L. 33345,

Article R.332-12.

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, art. 2M.)

Le produit de la participation est versé à la commune ou à l'établissement public bénéficiaire dans les trois mois suivant son encaissement. Il doit recevoir l'affectation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 3334.

Article R.132-13.

(Décret n° 77-752 du 7 juillet 1977, art. 28.) « Le constructeur qui demande à bénéficier des dispositions de l'article L. 832-1 (2° alinéa, b et c) doit apporter », à l'appui de sa demande, l'accord écrit d'un ou plusieurs propriétaires de parcelles situées dans la zone soumise aux mêmes prescriptions d'urbanisme ou d'architecture prévues à l'article L. 1834 (7°) & l'institution d'une servitude qui réduit les possibilités de construire, sur sa ou leurs parcelles, d'une quantité équivalente au dépassement en cause.

(Suite)

La constitution de cette servitude fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris sur le rapport du directeur départemental de l'équipement et notifié à tous les propriétaires intéressés par le modification de» possibilités de construction. Cet arrêté, qui vaut autorisation de dépassement, fixe, sous la condition suspensive de la passation de l'acte notarié mentionné à l'alinéa ci-après, les nouveaux coefficients d'occupation du sol applicables aux parcelles en cause.

L'accord des propriétaires est alors constaté par un acte notarié qui précise pour chacune des parcelles le coefficient d'occupation du sol désormais applicable. L'acte est publié au bureau des hypothèques en même temps qu'une ampliation ou copie certifiée conforme de l'arrêté préfectoral ci-dessus visé et dans le délai prévu à l'article 33 C du décret n° 55-22 du 4 janvier 1956.

(Décret n° 76-276 du 29 mai 1976, art. 26-II.) « (Lorsque sur un terrain considéré, un dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé par le plan d'occupation du sol, jusqu'à une densité qui est supérieure au plafond légal, le transfert de coefficient d'occupation du sol ne peut être autorisé qu'à concurrence des possibilités de construire comprises entre le coefficient d'occupation du sol et la densité à partir de laquelle le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû. S

Article R.332-14

Les dispositions des articles 5-2, 26-1, 20-2, 26-3 du décret n° 584463 du 31 décembre 1958 relatif aux plans d'urbanisme, modifié, et les textes pris pour leur application cessent d'être applicables dès que le plan d'occupation des sols est rendu public ou dès que des coefficients provisoires d'occupation du sol, mentionnés à l'article L. 124-3, sont fixés.

Article R.442-1

(Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977, art. 3-II.)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les : communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérées :

a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public) au approuvé ;

b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;

c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté (Décret n° 84-226 du 29 mars 1984, art. 18.) » du commissaire de la République » pris sur proposition du (Décret n° 84-226 du 29 mars 1984, art. 18.) « responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme » et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 4411.

(Décret n° 80 694 du 4 septembre 1980, art. 2.) « Toutefois, [pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. »

Article R.442-2

(Décret n° 80-694 du 4 septembre 1980, art. 3.) « Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable (1), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) (Décret n° 80-694 du 4 septembre 1980, art. S.) * Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collées tifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 4424. » ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres