

Partiel : partie législative

Livre I Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Titre I Règles générales d'utilisation du sol

Article L110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Chapitre I Règles générales de l'urbanisme

Article L111-1

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

Article L111-1-1

Des lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire.

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des lois d'aménagement et d'urbanisme, adaptées aux particularités géographiques locales. Elles prennent en compte les orientations générales du schéma national mentionné à l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Les projets de directives territoriales d'aménagement assortis des avis des conseils régionaux et des conseils généraux intéressés sont mis à la disposition du public pendant deux mois. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Code de l'urbanisme

Les schémas directeurs et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces directives, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur institués par le présent code. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

Article L111-1-2

En l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leur modalités d'application.

Article L111-1-3

Nonobstant les dispositions de l'article L. 111-1-2, les constructions ou installations peuvent être autorisées par le représentant de l'Etat ou par le maire au nom de l'Etat si le conseil municipal a, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 sur tout ou partie du territoire de la commune.

Le projet ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier et aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application du présent code.

Les dispositions du présent article peuvent s'appliquer sur le territoire d'une commune pendant une durée maximale de quatre ans à compter de la date à laquelle le conseil municipal a précisé les modalités d'application de l'article L. 111-1, conformément au premier alinéa du présent article.

Article L111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Code de l'urbanisme

Article L111-2

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique.

Article L111-3

Ainsi qu'il est dit à l'article 92 du code de l'urbanisme et de l'habitation, un décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre du logement et de la reconstruction, du ministre de l'intérieur et du ministre de la santé publique et de la population, fixe les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation. Les dispositions dudit décret se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux ou communaux.

En outre des décrets en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre de l'équipement et du ministre de l'industrie et de la recherche, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie, fixent :

1. Les règles de construction et d'aménagement applicables aux locaux de toute nature quant à leurs caractéristiques d'isolation thermique et les catégories de locaux qui seront soumis en tout ou partie aux dispositions du présent alinéa ;
2. Les caractères définissant les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations destinées à en assurer le chauffage ou le conditionnement d'air et les catégories d'installations qui seront soumises en tout ou partie aux dispositions du présent alinéa.

Article L111-3-1

Les études préalables à la réalisation des projets d'aménagement, des équipements collectifs et des programmes de construction, entrepris par une collectivité publique ou nécessitant une autorisation administrative et qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent comporter une étude de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences. Sans préjudice de circonstances particulières, l'importance du projet est appréciée notamment par référence à la surface des catégories de locaux dont la construction est envisagée, à la densité des constructions avoisinantes, aux caractéristiques de la délinquance et aux besoins en équipements publics qu'ils génèrent.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. Il détermine :

- les conditions dans lesquelles les préoccupations en matière de sécurité publique sont prises en compte dans les procédures réglementaires existantes ;
- les projets d'aménagement, les équipements collectifs et les programmes de construction soumis à l'obligation mentionnée au premier alinéa ;
- le contenu de l'étude de sécurité publique, portant au minimum sur les risques que peut entraîner le projet pour la protection des personnes et des biens contre la délinquance et sur les mesures envisagées pour les prévenir.

Article L111-4

Ainsi qu'il est dit à l'article 46 de la loi n. 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, modifié par l'article 6 de la loi n. 74-908 du 29 octobre 1974, les règles prévues à l'article 92 du code de l'urbanisme et de l'habitation s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Les architectes, techniciens, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant donné lieu, postérieurement au 30 décembre 1967, à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction ne seront plus admis, temporairement ou définitivement, à prêter leurs services à l'Etat, aux départements et aux communes, ainsi qu'aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée après avis d'une commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Code de l'urbanisme

Article L111-5

Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision doit, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé ou lorsque cette parcelle ou cet ensemble de parcelles est situé dans une zone d'aménagement concerté. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Lorsqu'une convention a été passée en violation des dispositions de l'alinéa précédent, l'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme ou le représentant de l'Etat dans le département peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de ladite convention. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de la convention. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles le contrôle exercé par l'autorité compétente au titre des dispositions du présent code sur les divisions ou cessions de terrains, peut tenir lieu de la procédure prévue à l'alinéa 3 du présent article.

Article L111-5-1

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

Article L111-5-2

Le conseil municipal, dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou le représentant de l'Etat dans le département, sur la demande ou après avis du conseil municipal, dans les autres cas ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à déclaration préalable, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables dans les parties des communes identifiées comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La déclaration prévue à l'alinéa premier est adressée à la mairie. Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut, dans un délai de deux mois, à compter de la réception de cette déclaration en mairie, s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques auxquels participent ces espaces.

Passé ce délai, le déclarant peut procéder librement à la division.

Lorsque la division est effectuée en vue de l'implantation de bâtiments, la demande d'autorisation de lotir formulée en application des articles L. 315-1 et suivants dispense de la déclaration prévue au présent article.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Code de l'urbanisme

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

Article L111-6

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article L111-7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-5 (alinéa premier), L. 123-7 et L. 313-2 (alinéa 2).

Article L111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Code de l'urbanisme

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

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L111-11

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 123-9.

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

Chapitre II plafond légal de densité

Article L112-1

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

Le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction.

Une limite de densité appelée " plafond légal de densité ", peut être instaurée :

- par le conseil municipal, après information sur le projet des communes limitrophes ;
- par le conseil de la communauté urbaine ;
- par l'organe délibérant du groupement de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain, après accord des deux tiers des communes représentant la moitié de la population ou de la moitié des communes représentant les deux tiers de la population.

La limite de densité ne peut être inférieure à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5. Aucune décision nouvelle instaurant, supprimant, modifiant le plafond légal de densité, ou prise en application du cinquième alinéa de l'article L. 112-2, ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la précédente délibération. Cependant, une nouvelle délibération peut être adoptée dans les six mois qui suivent le renouvellement du conseil municipal ou la désignation du conseil de la communauté urbaine ou de l'organe délibérant du groupement de communes compétent.

Toutefois, la première décision suivant la publication de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai.

Au delà du plafond, s'il en est fixé un, l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre.

Article L112-2

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

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

Code de l'urbanisme

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux immeubles édifiés par l'Etat, les régions, les départements ou les communes, ni aux immeubles édifiés par les établissements publics administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus. Cette obligation n'est pas non plus applicable aux permis de construire délivrés entre la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et le 31 décembre 2002, lorsque les travaux portent sur les logements à usage locatif construits avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Dans les conditions de l'article L. 112-1, il peut être décidé que l'obligation résultant des deux premiers alinéas du présent article n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation.

En outre l'autorité compétente peut décider que l'obligation de versement n'est pas applicable aux constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté. Cette décision prend effet au plus tôt lorsque le programme des équipements publics et, s'il en est établi un, le plan d'aménagement de zone ont été approuvés. Elle demeure applicable jusqu'à l'expiration de la validité de l'acte portant création de la zone.

Article L112-3

Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant sa surface de plancher à celle de la construction nouvelle.

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

Il n'est pas non plus tenu compte, dans le cas d'une décision prise en application du cinquième alinéa de l'article L. 112-2, de la surface de plancher des immeubles ou parties d'immeubles déjà implantés sur ce terrain et affectés à l'habitation.

Article L112-4

Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain qui, à la date d'entrée en vigueur au titre 1er de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 comportait déjà un ou des bâtiments ayant une surface de plancher supérieure au plafond légal de densité, le versement n'est dû qu'à concurrence de la surface de plancher excédant la surface déjà construite.

La reconstruction ultérieure d'un bâtiment pour lequel le versement prévu à l'article L. 112-2 a été effectué ne peut donner lieu à un nouveau versement qu'à concurrence de la densité excédant celle du bâtiment initialement construit.

Article L112-5

Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie détachée d'un terrain déjà bâti, la densité est calculée, par rapport à l'ensemble du terrain primitif, en ajoutant à la surface de plancher existante, celle de la construction nouvelle.

Article L112-6

Les modalités d'établissement et d'affectation du versement résultant du dépassement du plafond légal de densité sont déterminées par les articles L. 333-1 à L. 333-16.

Article L112-7

Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. Ils définissent notamment la surface de plancher développée hors oeuvre d'une construction et les conditions dans lesquelles sont exclus de cette surface les combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités, les balcons, loggias et terrasses, les aires de stationnement, les surfaces nécessaires aux aménagements en vue de l'amélioration de l'hygiène des locaux et à l'isolation thermique ou acoustique, ainsi que les surfaces des bâtiments d'exploitation agricole.

Code de l'urbanisme

La même définition est retenue en ce qui concerne l'établissement de l'assiette de la taxe locale d'équipement.

Chapitre III dispositions transitoires

Article L113-1

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

Il en est de même : Des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation, créées avant le 1er novembre 1975 et dont le bilan financier aura été approuvé avant le 1er novembre 1976 ; Des constructions réalisées dans les zones de résorption de l'habitat insalubre, d'aménagement ou de rénovation dont la création a été demandée avant le 1er novembre 1975, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition : a) Que l'organisme chargé de l'aménagement de la zone et la commune ou le groupement de communes aient acquis, antérieurement au 1er novembre 1975 par des actes ayant date certaine, des terrains représentant au moins le tiers de la surface de la zone ; b) Que le bilan financier soit approuvé avant le 1er novembre 1976.

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

Article L113-2

Les dispositions du chapitre II du présent titre sont applicables aux permis de construire délivrés et aux déclarations préalables déposées après la date d'entrée en vigueur du titre Ier de la loi n. 75-1328 du 31 décembre 1975. Dans les zones visées à l'article L. 333-8, elles ne sont applicables qu'aux conventions d'aménagement et aux traités de concession signés postérieurement à cette date, sous réserve des dispositions de l'article L. 113-1.

Elles ne sont pas applicables aux demandes de permis de construire déposées avant le 1er novembre 1975, ou à celles déposées avant le 1er avril 1976 lorsque l'ensemble des terrains qu'elles concernent a fait l'objet d'une mutation ayant acquis date certaine avant le 1er novembre 1975, soumise au régime de la taxe sur la valeur ajoutée ou aux dispositions des articles 1032 ou 1042 du code général des impôts. Pour les permis de construire délivrés entre la date d'entrée en vigueur du titre Ier de la loi n. 75-1328 du 31 décembre 1975 et le 30 juin 1976, et concernant les constructions dont la densité excède le plafond légal défini à l'article L. 112-1, le constructeur ne sera tenu de payer que 25 p. 100 du montant du versement fixé conformément à l'article L. 112-2. A compter du 1er juillet 1976 ce pourcentage est augmenté de 5 p. 100 tous les mois jusqu'à ce qu'il atteigne 100 p. 100.

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

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 du présent article ne sont pas applicables dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8.

Titre II Prévisions et règles d'urbanisme

Chapitre I Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols

Article L121-1

Les prévisions et règles d'urbanisme s'expriment par des schémas directeurs et par des plans d'occupation des sols.

Code de l'urbanisme

Schémas et plans peuvent concerner des communes ou des parties ou ensembles de communes. Dans les cantons dont la population totale est inférieure à 10 000 habitants, la mise à l'étude de plans d'occupation des sols entraîne la mise à l'étude de plans d'aménagement rural.

Article L121-2

Les dépenses entraînées par les études et par l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies à l'article 102 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 94 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 services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols ou tout autre document d'urbanisme élaboré par la commune. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.

Titre II Prévisions et règles d'urbanisme

Chapitre Ier Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols

Article L121-3

Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire des organismes de réflexion et d'études appelés "agences d'urbanisme". Ces agences ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et de préparer les projets d'agglomération dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. Elles peuvent prendre la forme d'association.

Article L121-4

Après consultation des organisations professionnelles, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont associées à leur demande à l'établissement des schémas directeurs. Les rapports annexes des schémas directeurs fixent, à titre prévisionnel, l'importance et la localisation des zones préférentielles d'implantation des différents équipements commerciaux et artisanaux.

Nota : Voir commentaires de septembre 1983 de l'article 75 I de la loi 8 du 7 janvier 1983, modifiée par la loi 663 du 22 juillet 1983, sous l'article L. 121-1 du code de l'Urbanisme.

Article L121-5

Les études économiques nécessaires à la préparation des documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers.

Article L121-6

Les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont associées à leur demande, à l'élaboration des plans d'occupation des sols en ce qu'ils concernent l'implantation des équipements commerciaux et artisanaux. Elles assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Code de l'urbanisme

.Article L121-7

Les chambres d'agriculture sont, à leur demande, associées à l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols.

Elles assurent la liaison avec les organisations professionnelles intéressées.

Article L121-7-1

Les sections régionales de la conchyliculture sont, à leur demande, associées à l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols des communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Elles assurent la liaison avec les organisations professionnelles intéressées.

Article L121-8

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 160-1 du présent code et à l'article L. 252-1 du code rural, sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas directeurs et de secteur et des plans d'occupation des sols, dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article.

Article L121-8-1

Les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont consultés, à leur demande, pour l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols.

Article L121-9

Les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont consultés, à leur demande, pour l'élaboration des schémas directeurs et des plans d'occupation des sols.

Article L121-10

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, y compris ceux des gens du voyage.

Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 du présent code.

Article L121-12

Des décrets en Conseil d'Etat précisent la nature des projets d'intérêt général visés aux articles L. 122-1-1, L. 122-1-3, L. 122-1-4, L. 123-1, L. 123-7-1, ainsi que la qualité des intervenants mentionnés aux mêmes articles. Ils précisent également la liste des opérations d'intérêt national visées aux articles L. 111-1-2 et L. 421-2-1.

Chapitre II Schémas directeurs

Article L122-1

Les schémas directeurs fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation de la qualité de l'air, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains. Ils prennent en considération l'impact des pollutions et nuisances de toute nature induites par ces orientations ainsi que l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques.

Code de l'urbanisme

Ils déterminent la destination générale des sols et, en tant que de besoin, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructure, en particulier de transport, la localisation des services et activités les plus importants.

Au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, ils fixent les orientations générales de l'extension de l'urbanisation et de la restructuration des espaces urbanisés. Ils définissent la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Les schémas directeurs prennent en compte les programmes de l'Etat ainsi que ceux des collectivités locales et des établissements et services publics. Ils orientent et harmonisent pour l'organisation de l'espace les programmes et les prévisions mentionnés ci-dessus.

Pour leur exécution, ils peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu.

Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions.

Article L122-1-1

Le schéma directeur ou le schéma de secteur est élaboré ou révisé à l'initiative de communes présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux.

Le périmètre du schéma directeur ou du schéma de secteur tient notamment compte des groupements de communes existants ainsi que des périmètres déjà définis en matière de chartes intercommunales, de plan d'aménagement rural, de schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et d'agglomération nouvelle.

Le périmètre est arrêté par le représentant de l'Etat, sur proposition des conseils municipaux des deux tiers au moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou des conseils municipaux d'au moins la moitié des communes intéressées représentant plus des deux tiers de la population totale et après consultation des départements, ainsi que des régions pour les ensembles de communes qui dépassent 100000 habitants. Dans les régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le conseil régional et le conseil général sont consultés, quel que soit le nombre d'habitants de l'ensemble des communes regroupées dans le périmètre du schéma directeur ou du schéma de secteur.

Les communes confient dans le périmètre mentionné au troisième alinéa du présent article et dans les mêmes conditions de majorité leurs compétences en matière de schéma directeur ou de schéma de secteur :

- soit à un établissement public de coopération intercommunale ;
- soit à un syndicat mixte regroupant les collectivités territoriales ou des groupements de ces collectivités.

Les dispositions du présent chapitre relatives aux établissements publics de coopération intercommunale sont applicables aux syndicats mixtes ci-dessus mentionnés.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à cette élaboration l'Etat et, à leur demande, la région, le département, les autres établissements publics de coopération intercommunale concernés et les organismes mentionnés aux articles L. 121-4 et L. 121-7. Le président de l'établissement public compétent peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement.

Le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public les directives territoriales d'aménagement prévues par l'article L. 111-1-1 ou, en l'absence de celles-ci, les lois d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre des projets d'intérêt général de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants lorsqu'ils correspondent aux définitions prises en application de l'article L. 121-12 et communique toutes informations utiles à l'élaboration du schéma directeur.

Article L122-1-2

Code de l'urbanisme

Le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur est arrêté par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale puis soumis pour avis aux conseils municipaux des communes intéressées ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées à l'avant dernier alinéa de l'article L. 122-1-1. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma. Le projet, auquel sont annexés les avis des personnes publiques consultées, est ensuite mis à la disposition du public pendant un mois.

En zone de montagne, lorsque le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles telles que définies à l'article L.145-9, ces dispositions sont soumises pour avis par le représentant de l'Etat visé à l'article L. 145-11 à la commission spécialisée du comité de massif. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma. Ce projet, comportant en annexe l'avis de la commission spécialisée du comité de massif, est soumis aux dispositions du précédent alinéa. Les conditions d'application du présent alinéa sont précisées par décret.

Article L122-1-3

A l'issue du délai de mise à disposition du public prévu à l'article L. 122-1-2 et après que la commission de conciliation a publié, si elle a été saisie, ses propositions, le schéma directeur ou le schéma de secteur, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de la conciliation, des observations du public, des avis des communes ou des personnes publiques concernées, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Il est transmis pour information aux personnes publiques associées à l'élaboration du schéma.

La délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale approuvant le schéma directeur ou le schéma de secteur devient exécutoire soixante jours après la transmission aux communes et au représentant de l'Etat, sauf si dans ce délai :

a) Le représentant de l'Etat a notifié des modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1, ou compromettent gravement la mise en oeuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants et correspondant aux définitions formulées en application de l'article L. 121-12. Le représentant de l'Etat est tenu de motiver les modifications qu'il demande.

L'établissement public dispose alors, à compter de l'expiration du délai de soixante jours, de six mois pour approuver le schéma directeur ou le schéma de secteur avec les modifications demandées ; à défaut, le représentant de l'Etat dans le département constate par arrêté que le schéma directeur ou le schéma de secteur devient exécutoire, tel que résultant, d'une part, de la délibération de l'organe de l'établissement public de coopération intercommunale approuvant le schéma directeur ou le schéma de secteur et, d'autre part, des modifications demandées par le représentant de l'Etat en application des dispositions de l'alinéa précédent du présent article ;

b) Le représentant de l'Etat ou le collège des élus constitué au sein de la commission de conciliation a notifié les modifications demandées par une commune membre lorsqu'elle estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les dispositions du schéma directeur ou du schéma de secteur et qu'elle a fait usage de la procédure prévue aux trois alinéas ci-après.

Lorsque, dans un délai de quinze jours après la transmission qui lui a été faite en application des dispositions du deuxième alinéa du présent article, le conseil municipal de l'une des communes membres estime que le schéma approuvé est de nature à compromettre l'un de ses intérêts essentiels en lui imposant, notamment, des nuisances ou des contraintes excessives, il le fait connaître à l'établissement public et au représentant de l'Etat par une délibération motivée.

Le représentant de l'Etat notifie, s'il l'estime nécessaire, dans un délai de quinze jours à l'établissement public les modifications qu'il convient d'apporter au schéma directeur ou au schéma de secteur pour tenir compte de la délibération du conseil municipal. Le représentant de l'Etat est tenu de motiver les modifications qu'il demande. Si l'établissement public n'a pas approuvé dans un délai de six mois les modifications demandées et après une délibération du conseil municipal de la commune concernée, demandant le retrait, le représentant de l'Etat, par dérogation à l'article L. 163-16 du code des communes, constate le retrait de la commune de l'établissement public et du périmètre défini à l'article L. 122-1-1 du présent code.

Code de l'urbanisme

Si le représentant de l'Etat n'a pas notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent les modifications demandées par la commune, celle-ci peut saisir le collège des élus locaux institué au sein de la commission de conciliation, quinze jours au moins avant l'expiration du délai de soixante jours prévu au deuxième alinéa. Le collège des élus notifie les modifications qu'il convient d'apporter au schéma directeur ou au schéma de secteur. Si l'établissement public n'a pas approuvé dans un délai de six mois les modifications demandées, et après une délibération du conseil municipal de la commune concernée demandant ce retrait, le représentant de l'Etat constate le retrait de la commune de l'établissement public et du périmètre défini à l'article L. 122-1-1.

Dans les cas prévus aux deux alinéas précédents, les dispositions du schéma directeur ou du schéma de secteur ne s'appliquent pas à la commune qui a exercé son droit de retrait.

Les schémas directeurs ou les schémas de secteur approuvés sont tenus à la disposition du public .

Article L122-1-4

Lorsque l'élaboration ou la modification d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur par un établissement public de coopération intercommunale est rendue nécessaire pour l'application locale des directives territoriales d'aménagement et, en leur absence, des lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1 ou pour la réalisation d'un projet d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants et correspondant aux définitions prises en application de l'article L. 121-12, elle peut être demandée par les représentants de l'Etat.

Si, dans un délai de deux ans à compter de cette demande, le schéma n'a pas été approuvé dans les conditions définies par les articles L. 122-1-1 à L. 122-1-3, le représentant de l'Etat peut, par arrêté motivé, décider son élaboration et procéder à son établissement dans les conditions prévues aux articles L. 122-2 et L. 122-3.

Article L122-2

Dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 122-1-4 les schémas directeurs et les schémas de secteur sont élaborés conjointement par les services de l'Etat, notamment ceux qui ont la charge de l'agriculture, l'industrie et l'urbanisme et les communes intéressées ou, lorsqu'ils existent, les établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. La région et le département peuvent être associés à cette élaboration.

Ils sont approuvés après délibération prise par les conseils municipaux desdites communes ou les organes compétents desdits établissements publics. Cette délibération est réputée prise si elle n'intervient pas dans un délai de trois mois.

Article L122-3

Dans les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 122-1-4 l'approbation des schémas directeurs et des schémas de secteur ne peut résulter que d'un décret en conseil d'Etat :

Lorsqu'un quart au moins des conseils municipaux susvisés ou un ou plusieurs de ces conseils représentant plus du quart de la population totale du territoire concerné par un schéma directeur ou un schéma de secteur font connaître leur opposition dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1 ;

Lorsque les organes compétents d'un ou plusieurs des établissements publics mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 122-2, représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, font connaître leur opposition dans les mêmes conditions.

Les schémas directeurs et les schémas de secteur approuvés sont tenus à la disposition du public.

Article L122-4

Sont validés les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme et les schémas de secteur approuvés antérieurement à la date de publication 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, en tant qu'ont participé à leur élaboration des représentants élus des collectivités publiques en plus de ceux légalement habilités à y participer.

Article L122-5

A la demande d'une ou plusieurs communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant compétence en matière d'urbanisme, la modification d'un schéma directeur

Code de l'urbanisme

approuvé avant le 1er octobre 1983 peut être décidée par arrêté motivé du représentant de l'Etat et effectuée dans les conditions prévues aux articles L. 122-2 et L. 122-3 s'il constate, avant qu'un projet de plan d'occupation des sols ne soit arrêté, que ce plan, sans remettre en cause les intérêts de l'ensemble des communes concernées, contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec ledit schéma.

Le représentant de l'Etat peut également engager une telle modification si celle-ci est rendue nécessaire, en raison de sa nature et de son importance, par l'un des motifs visés au premier alinéa de l'article L. 122-1-4.

Préalablement à la modification du schéma directeur, le représentant de l'Etat recueille l'avis des communes intéressées par le schéma ou, lorsqu'ils existent, des établissements publics de coopération intercommunale compétents, en matière d'urbanisme ; cet avis est réputé donné s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois.

Article L122-6

En cas de modification d'un schéma directeur, il peut être fait application des orientations en cours d'établissement intéressant les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics ainsi que les décisions qui les concernent, dès lors que ces orientations ne sont pas susceptibles de compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou l'application des directives territoriales d'aménagement et, en leur absence, des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L. 111-1-1.

Les programmes et décisions concernés font l'objet, à la demande des autorités compétentes intéressées et dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, d'un accord du représentant de l'Etat après avis, selon le cas, soit de l'établissement public de coopération intercommunale chargé d'élaborer la modification du schéma directeur, soit des personnes publiques visées au premier alinéa de l'article L. 122-2 qui l'élaborent conjointement.

Si, dans un délai de trois ans à compter de l'accord visé à l'alinéa précédent, les orientations en cours d'établissement concernant les programmes et décisions n'ont pas été approuvées, le représentant de l'Etat peut décider la modification du schéma conformément à l'article L. 122-5.

Chapitre III Plans d'occupation des sols

Article L123-1

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 .

Les plans d'occupation des sols doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution :

1° Délimiter des zones urbaines ou à urbaniser prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures. La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, les orientations des plans de déplacements urbains s'ils existent, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants. Les plans d'occupation des sols déterminent l'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 des 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

Code de l'urbanisme

coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui 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 et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

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 et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

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.

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.

11° Délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumis à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial par l'article L. 451-5 du présent code.

12° Délimiter les zones visées à l'article L. 372-3 du code des communes.

Les règles mentionnées aux 2° et 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 dans les conditions fixées par l'article L. 111-1-1 avec les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur ou les directives territoriales d'aménagement ou les lois d'aménagement ou d'urbanisme, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent.

Article L123-2

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages dont la définition est fixée par les décrets prévus à l'article L. 125-1, les plans d'occupation des sols peuvent déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront, être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximum de construction desdits secteurs est fixée par le plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du conseil d'Etat.

Article L123-2-1

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan d'occupation des sols, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un

Code de l'urbanisme

prêt aidé par l'Etat. Les plans d'occupation des sols peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-3

Le plan d'occupation des sols est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Après délibération du conseil municipal, une commune peut confier l'élaboration d'un plan d'occupation des sols à un établissement public de coopération intercommunale.

Sont associés à cette élaboration l'Etat et, à leur demande et dans les formes que la commune ou l'établissement public détermine, la région, le département et les organismes mentionnés aux articles L. 121-6 et L. 121-7 ; le maire ou le président de l'établissement public peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme. En zone de montagne, la commission communale d'aménagement foncier est consultée à l'initiative du maire dans toute commune où est décidée l'élaboration d'un plan d'occupation des sols.

Au vu de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan d'occupation des sols, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de la commune ou de l'établissement public compétent les directives territoriales d'aménagement ou, en l'absence de celles-ci, les lois d'aménagement ou d'urbanisme, servitudes et dispositions mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 123-1, précise les objectifs minima à atteindre en matière de politique locale de l'habitat et lui communique toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du plan.

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public compétent arrête le projet de plan d'occupation des sols. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

Lorsque le projet de plan d'occupation des sols est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public groupant les communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, il est également soumis pour accord aux conseils municipaux des communes membres. Les conseils municipaux doivent faire connaître leur accord ou leur désaccord dans un délai de trois mois ; à défaut, l'accord est réputé donné.

Le projet de plan d'occupation des sols est rendu public par le maire ou le président de l'établissement public compétent avec en annexe les avis ou les accords des personnes publiques consultées.

Article L123-3-1

Le plan d'occupation des sols rendu public est soumis à enquête publique par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Après l'enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

Les plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés sont tenus à la disposition du public.

Article L123-3-2

Dans les communes non couvertes par un schéma directeur ou un schéma de secteur approuvé, l'acte rendant public le plan d'occupation des sols ou l'acte approuvant le plan d'occupation des sols ou sa modification devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat, sauf si, dans ce délai, celui-ci a notifié à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter à ce plan, lorsque certaines de ses dispositions sont illégales, de nature à compromettre la réalisation d'un schéma directeur, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, insuffisantes pour satisfaire les besoins en matière d'habitat ou pour permettre la maîtrise de l'urbanisation future, ou ont fait apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines.

Code de l'urbanisme

Les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou sa modification sont inopposables aux tiers tant que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas apporté les modifications demandées.

Article L123-4

Le plan d'occupation des sols est révisé dans les formes prévues aux six premiers alinéas de l'article L. 123-3, puis soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, puis est approuvé dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 123-3-1.

Un plan d'occupation des sols approuvé peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification ne concerne pas les espaces boisés classés ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, dès lors que cette application :

- a) N'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur approuvé ou en cours d'établissement ;
- b) N'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L.121-12 ou l'application des directives territoriales d'aménagement et en leur absence, des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L.111-1-1 ;
- c) N'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire de façon sensible une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat. Cette délibération est valable six mois . Elle peut être renouvelée.

Article L123-4-1

Un plan d'occupation des sols ne peut être abrogé. En cas d'annulation par voie juridictionnelle d'un plan d'occupation des sols, concernant tout ou partie du territoire intéressé par le plan, l'autorité compétente est tenue d'élaborer sans délai un nouveau plan d'occupation des sols.

Article L123-5

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 compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai 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.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan d'occupation des sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un plan d'occupation des sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

Code de l'urbanisme

Article L123-6

Dans les zones d'aménagement concerté créées en application de l'article L. 311-1, les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, à moins que l'acte de création de la zone ne décide de les maintenir en vigueur, cessent d'être applicables à compter de la publication de l'acte portant approbation du plan d'aménagement de zone, à l'exception de celles qui sont relatives aux espaces boisés classés.

L'achèvement de l'aménagement de la zone est constaté par une décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis des organes délibérants des communes ou des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Cette décision abroge l'acte de création de la zone d'aménagement concerté, prononce l'incorporation au plan d'occupation des sols du plan d'aménagement de la zone et des dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone incluse dans les cahiers des charges de concession et les cahiers des charges de cession de terrains approuvés, et fixe les modalités de cette incorporation. Le territoire à l'intérieur du périmètre considéré est alors soumis au régime juridique des plans d'occupation des sols tel qu'il est défini par le présent code.

Article L123-7

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant les périmètres définis à l'article précédent. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

Article L123-7-1

Lorsqu'un plan d'occupation des sols doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible, dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les orientations d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur, approuvé ou arrêté postérieurement à l'approbation du plan, ou avec les directives territoriales d'aménagement, ou avec les lois d'aménagement ou d'urbanisme, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le représentant de l'Etat en informe la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans un délai d'un mois, la commune ou l'établissement public fait connaître au représentant de l'Etat s'il entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le représentant de l'Etat peut engager et approuver, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public et enquête publique, la révision ou la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de la commune ou de l'établissement public de procéder à la révision ou à la modification n'est pas suivie, dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du représentant de l'Etat, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été rendu public, le représentant de l'Etat peut mettre en demeure le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale de rendre publiques de nouvelles dispositions du plan pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général. Si ces dispositions n'ont pas été rendues publiques dans un délai de trois mois à compter de cette demande par le maire ou le président de l'établissement public, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public, le représentant de l'Etat peut se substituer à l'autorité compétente et les rendre publiques.

Article L123-8

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne peut intervenir que si :

- l'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le représentant de l'Etat dans le département, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

- l'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, de la région, du département et des organismes mentionnés aux articles L. 121-6 et L. 121-7, et après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en la matière.

Code de l'urbanisme

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Article L123-9

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, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui 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.

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.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, 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. Ce prix, 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 à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existant 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 L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve quel que soit le mode d'acquisition.

Article L123-11

Les zones à urbaniser en priorité sont supprimées de plein droit à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de la loi d'orientation de la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991. L'abrogation ne porte pas atteinte aux relations contractuelles éventuelles entre les collectivités publiques concédantes et les concessionnaires.

Article L123-12

Dans les zones d'habitation et dans les zones industrielles, créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté, les dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone considérée qui sont incluses dans les cahiers des charges de concession et dans les cahiers des charges de cession de terrains approuvés doivent, postérieurement à la fin de la concession, être incorporées au plan d'occupation des sols, s'il en existe un, par une décision de l'autorité compétente. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées. Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols n'a pas été prescrit ou si le plan d'occupation des sols n'est pas rendu public ou approuvé au moment de la fin de la concession, les dispositions des cahiers des charges destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone peuvent être modifiées par décision de l'autorité administrative. Cette décision est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Chapitre IV dispositions transitoires

Article L124-1

Les dispositions suivantes sont applicables aux plans d'urbanisme établis en application des dispositions du décret n. 58-1463 du 31 décembre 1958 modifié et aux projets d'aménagement établis en application de la législation antérieure à ces dispositions.

Les projets d'aménagement approuvés ainsi que les plans d'urbanisme approuvés avant le 1er juillet 1971 continuent à produire leurs effets. Ils sont tenus à la disposition du public.

Toutefois :

a) Les projets d'aménagement et les plans d'urbanisme directeurs et de détail devront être remplacés par des plans d'occupation des sols rendus publics avant le 1er juillet 1978. Toutefois, lorsque dans une commune le maire a été habilité, au lieu et place de l'Etat, à exercer le pouvoir d'instruire certaines demandes d'autorisation en matière d'occupation ou d'utilisation du sol, la date du 1er juillet 1978 est remplacée par celle du 1er juillet 1980.

b) Les plans sommaires d'urbanisme devront être remplacés par des plans d'occupation des sols rendus publics avant le 1er janvier 1981. Ils pourront, jusqu'à cette date et sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, faire l'objet de modifications par arrêté préfectoral publié, pris sur la demande ou avec l'accord du conseil municipal intéressé et après enquête publique.

Les dispositions des deux alinéas qui précèdent s'appliquent aux plans d'urbanisme qui ont été approuvés avant le 1er juillet 1971, même si ces plans ont été prescrits ou mis en révision entre le 30 décembre 1967 et le 5 novembre 1970, ou si l'acte décidant de les rendre publics, signé avant le 1er juillet 1970, n'a été publié qu'après cette date.

Article L124-2

Les dispositions des articles L. 123-6 et L. 123-7 sont applicables en cas de création de zones d'aménagement concerté sur le territoire des communes, ensembles de communes ou parties de communes auxquels s'applique soit un projet d'aménagement approuvé en application de la loi n. 324 du 15 juin 1943, soit un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n. 58-1463 du 31 décembre 1958 modifié.

Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 123-8 et les textes pris pour son application sont applicables à un projet d'aménagement ou à un plan d'urbanisme approuvé lorsque doit être prononcée la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions de ce plan.

Les dispositions de l'article L. 123-9 et les textes pris pour son application sont rendus applicables aux terrains réservés par un plan d'urbanisme approuvé pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Article L124-3

Les schémas directeurs, les schémas de secteur et les plans d'occupation des sols sont, selon les cas, rendus publics, approuvés, modifiés ou révisés suivant les modalités résultant 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, sans qu'il y ait lieu cependant de renouveler les actes de la procédure d'élaboration qui sont intervenus dans les conditions prévues par la législation antérieure.

Le représentant de l'Etat est tenu de porter à la connaissance de l'autorité désormais compétente pour continuer les procédures engagées en matière de schéma directeur, de schéma de secteur ou de plan d'occupation des sols soit les prescriptions prises en application de l'article L. 111-1-1 et les dispositions visées à l'article L. 122-1-1, soit les prescriptions, servitudes et dispositions visées à l'article L. 123-1.

Article L124-4

Les dispositions de l'article L. 111-1-2 ne sont pas applicables, pour une durée de quatre ans à compter de l'entrée en vigueur de la section 2 du titre II 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, dans les communes qui, dans un délai d'un an à compter de cette même date, ont arrêté un projet de plan d'occupation des sols.

Article L124-5

Lorsque, antérieurement à l'entrée en vigueur des dispositions relatives à l'urbanisme 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, un plan d'occupation des sols approuvé a été mis en révision puis rendu public, les dispositions du plan révisé demeurent opposables aux tiers pendant une durée maximum de trois ans à compter du jour où la révision a été rendue publique.

A défaut de l'approbation du plan révisé durant ce délai, les dispositions du plan antérieurement approuvé sont remises en vigueur.

Chapitre V Dispositions diverses

Article L125-1

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre à l'exception des articles L. 124-1, L. 124-2.

Article L125-2

La désignation, effectuée antérieurement à la date de publication de la loi n. 77-1420 du 27 décembre 1977, des représentants des communes intéressées ou des établissements publics groupant lesdites communes et ayant compétence en matière d'urbanisme dans les commissions chargées de l'élaboration des documents d'urbanisme est et demeure valable même si cette désignation n'est pas intervenue dans les conditions fixées par les articles 27 et 40 du Code de l'Administration communale ou par les articles L. 121-12 et L. 121-26 du Code des Communes.

Article L125-3

Sont validés les plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés antérieurement à la date de promulgation de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 susvisée, en tant qu'ils ont été élaborés, modifiés ou révisés par des groupes de travail comprenant des représentants élus des collectivités publiques en plus de ceux légalement habilités à y participer.

Article L125-4

Code de l'urbanisme

En application de l'article 2 du décret n° 83-851 du 23 septembre 1983 relatif à l'entrée en vigueur de la section II du titre II de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ont été soumis à la délibération des conseils municipaux ou des organes délibérants des établissements publics groupant les communes concernées et ayant compétence en matière d'urbanisme, les projets de schémas directeurs, les projets de plans d'occupation des sols ou les plans d'occupation des sols rendus publics dont l'acte de transmission par le représentant de l'Etat auxdits conseils municipaux ou auxdits organes délibérants est antérieur au 1er octobre 1983.

Sont, en conséquence, validés les actes réglementaires et non réglementaires relatifs à ces schémas directeurs ou à ces plans d'occupation des sols ou pris sur leur fondement en tant que ces documents ont été élaborés dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Article L125-5

L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma directeur, le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur.

Si, à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent constate, par une délibération motivée, que les dispositions du plan d'occupation des sols antérieur au plan d'occupation des sols annulé ou déclaré illégal sont illégales par suite de changements intervenus dans les circonstances de fait ou de droit, les règles générales de l'urbanisme prévues au code de l'urbanisme sont applicables.

Chapitre VI Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Article L126-1

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 est tenu de 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.

Chapitre VII Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Article L127-1

Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;
- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Code de l'urbanisme

La mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Article L127-2

Les dispositions de l'article L. 127-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son

Titre III Espaces boisés

Article L130-1

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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

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 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.

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, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I 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 la loi n° 63-810 du 6 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.

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 L130-2

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Code de l'urbanisme

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L130-4

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n. 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n. 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L130-5

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n. 75-602 du 10 juillet 1975.

Article L130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre.

Titre IV Dispositions particulières à certaines parties du territoire

Chapitre I Dispositions particulières à Paris et à la région d'Ile-de-France

Section I Schéma directeur

Article L141-1

La région d'Ile-de-France élabore en association avec l'Etat un schéma directeur portant sur l'ensemble de cette région.

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en oeuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'alinéa précédent prennent effet à la première révision du schéma directeur de la région d'Ile-de-France selon les modalités prévues au huitième alinéa du présent article suivant la promulgation de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France doit respecter les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire prévues au présent livre ainsi que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat et d'opérations d'intérêt national. Il doit également prendre en compte les orientations du schéma national d'aménagement et de développement du territoire institué à l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et les schémas sectoriels institués par le chapitre V du titre Ier de la même loi.

Ce schéma détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Pour l'élaboration de ce schéma, le conseil régional recueille les propositions des conseils généraux des départements intéressés, du conseil économique et social régional et des chambres consulaires. A l'issue de cette élaboration, le projet leur est soumis pour avis.

Avant son adoption par le conseil régional, le projet de schéma directeur, assorti de l'avis des conseils généraux intéressés, du conseil économique et social régional et des chambres consulaires, est mis à la disposition du public pendant deux mois.

Le schéma directeur est approuvé par décret en Conseil d'Etat. L'initiative de l'élaboration du schéma directeur appartient soit à la région, soit à l'Etat.

La procédure de révision du schéma directeur est ouverte par un décret en Conseil d'Etat, qui détermine l'objet de la révision. Cette dernière est effectuée par la région d'Ile-de-France, en association avec l'Etat, selon les règles fixées aux quatrième et cinquième alinéas du présent article. Elle est approuvée par décret en Conseil d'Etat.

Si la procédure de révision du schéma directeur de la région d'Ile-de-France n'a pas abouti dans un délai d'un an à compter de la demande adressée au président du conseil régional par le représentant de l'Etat pour assurer sa conformité aux règles prévues au deuxième alinéa du présent article, il y est procédé par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, en cas d'urgence constatée par décret en conseil des ministres, il y est procédé sans délai par décret en Conseil d'Etat.

Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies en application de l'article L. 111-1-1. Il doit être compatible avec ces directives lorsqu'elles s'appliquent sur tout ou partie du territoire régional. En outre, il tient lieu de schéma régional au sens de l'article 34 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.

Article L141-2

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application de l'article L. 141-1 ci-dessus.

Article L141-3

Les dispositions du projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France approuvé par la loi du 28 août 1941, applicables en l'absence de plan d'urbanisme directeur ou de détail approuvé ou de plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, cesseront de produire effet le 1er janvier 1976.

Chapitre II Espaces naturels sensibles des départements

Article L142-1

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Code de l'urbanisme

La politique du département prévue à l'alinéa précédent doit être compatible avec les orientations des schémas directeurs et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement, lorsqu'ils existent, ou avec les directives territoriales d'aménagement mentionnées à l'article L. 111-1-1 ou, en l'absence de directive territoriale d'aménagement, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme prévues au même article.

Article L142-2

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

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

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

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

Le produit de la taxe peut également être utilisé :

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

- pour l'acquisition, l'aménagement et la gestion des sentiers figurant sur un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, établi dans les conditions prévues à l'article 56 de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, ainsi que des chemins et servitudes de halage et de marchepied des voies d'eau domaniales concédées qui ne sont pas ouvertes à la circulation générale et pour l'acquisition, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3, l'aménagement et la gestion des chemins le long des autres cours d'eau et plans d'eau.

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

Elle est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments et sur les installations et travaux divers autorisés en application de l'article L.442-1. Sont toutefois exclus du champ de la taxe :

a) les bâtiments et les installations et travaux divers à usage agricole ou forestier liés à l'exploitation ;

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

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

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

e) les bâtiments et les installations et travaux divers reconstruits après sinistre dans les conditions fixées au paragraphe II de l'article 1585 D du code général des impôts.

f) Les installations et travaux divers qui sont destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique et réalisés par l'Etat, les collectivités locales ou leurs groupements ou l'un des services et organismes énumérés par le décret pris pour l'application du 1° du I de l'article 1585 C du code général des impôts.

Le conseil général peut exonérer de la taxe départementale des espaces naturels sensibles, les locaux à usage d'habitation principale édifiés pour leur compte ou à titre de prestation de services par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et par les sociétés d'économie mixte définies par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 ou celles à capitaux publics majoritaires réalisant des locaux à usage d'habitation principale financés à titre prépondérant au moyen de prêts ouvrant droit au bénéfice des dispositions prévues au titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation.

Code de l'urbanisme

Il peut également exonérer de ladite taxe des locaux artisanaux et industriels situés dans les communes de moins de deux mille habitants.

Dans les départements d'outre-mer, le conseil général peut exonérer de la taxe :

- les locaux à usage d'habitation principale à caractère social financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat, et édifiés par les organismes et sociétés d'économie mixte mentionnés ci-dessus, pour leur compte ou à titre de prestataires de services ;
- les logements à vocation très sociale.

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

La taxe est assise sur la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément aux paragraphes I et II de l'article 1585 D du code général des impôts. Par délibération, le conseil général en fixe le taux, qui peut varier suivant les catégories de construction, sans pouvoir excéder 2 p. 100.

Lorsqu'elle est établie sur les installations et travaux divers, la taxe est assise sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation. Son taux est fixé par délibération du conseil général dans la limite de 10 F par mètre carré. Cette limite et le taux fixé par la délibération du conseil général sont modifiés au 1er juillet de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. L'indice de référence est, pour la réévaluation de la limite de 10 F, celui du quatrième trimestre de l'année 1994 et, pour celle du taux, l'indice du trimestre précédant la délibération du conseil général ayant fixé le taux.

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

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

Article L142-3

Pour la mise en oeuvre de la politique prévue à l'article L. 142-1, le conseil général peut créer des zones de préemption dans les conditions ci-après définies.

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

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

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

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

Les échanges d'immeubles ruraux situés dans les zones de préemption définies au présent article réalisés dans les conditions prévues au titre 1er du livre Ier du code rural ne sont pas soumis à ce droit.

Au cas où le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est territorialement compétent, celui-ci ou, à défaut, la commune, peut se substituer au département si celui-ci n'exerce pas le droit de préemption. Sur le territoire d'un parc national ou d'un parc naturel régional et dans les réserves naturelles dont la gestion leur est confiée, l'établissement public chargé du parc national ou du parc naturel régional ou, à défaut, la commune peut se substituer au département et, le cas échéant, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, si ceux-ci n'exercent pas leur droit de préemption. Pour un parc naturel régional, l'exercice de ce droit de préemption est subordonné à l'accord explicite du département. Au cas où ni le conservatoire ni l'établissement public chargé d'un parc national ou d'un parc naturel régional n'est compétent, la commune peut se substituer au département si celui-ci n'exerce pas son droit de préemption.

Code de l'urbanisme

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

Le département peut déléguer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien soumis à ce droit ou sur un ou plusieurs secteurs de la zone de préemption au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, lorsque celui-ci est territorialement compétent, à l'établissement public chargé d'un parc national ou à celui chargé d'un parc naturel régional pour tout ou partie de la zone de préemption qui se trouve sur le territoire du parc ou dans les réserves naturelles dont la gestion leur est confiée, à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à l'Agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France. Les biens acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Si, à son expiration, le décret de classement d'un parc naturel régional n'est pas renouvelé, les biens que ce parc a acquis par exercice de ce droit de préemption deviennent propriété du département.

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

Les représentants des organisations professionnelles agricoles et forestières sont consultés sur la délimitation de ces zones de préemption.

Article L142-4

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

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

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

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

Article L142-5

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :

- a) La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est soit la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien, soit, en l'absence d'un tel plan, cinq ans avant la déclaration par laquelle le propriétaire a manifesté son intention d'aliéner le bien ;
- b) Les améliorations, transformations ou changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date fixée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;
- c) A défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des terrains de même qualification situés dans des zones comparables.

Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation est appelée à fixer le prix d'un bien dont l'aliénation est envisagée sous forme de vente avec constitution de rente viagère, elle respecte les conditions de paiement proposées par le vendeur mais peut réviser le montant de cette rente et du capital éventuel.

Article L142-6

Lorsqu'un terrain soumis au droit de préemption mentionné à l'article L. 142-3 fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée, s'il existe un plan d'occupation des sols, par la

Code de l'urbanisme

date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant ce plan et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

Article L142-7

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

Article L142-8

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

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

A défaut d'accord amiable, le prix du bien rétrocédé est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, sans pouvoir excéder le montant du prix de préemption révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques entre les deux mutations.

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

Article L142-9

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

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

Article L142-10

Les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Cet aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels.

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

Seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques peuvent être admis sur les terrains acquis en application des dispositions du présent chapitre, à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels.

Article L142-11

A compter de la décision du département de percevoir la taxe départementale des espaces naturels sensibles, le président du conseil général peut, par arrêté pris sur proposition du conseil général, après délibération des communes concernées et en l'absence de plan d'occupation des sols opposable, déterminer les bois, forêts et parcs, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, dont la préservation est nécessaire et auxquels est applicable le régime des espaces boisés classés défini par l'article L. 130-1 et les textes pris pour son application.

Code de l'urbanisme

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

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

Article L142-12

Les dispositions des articles L. 142-1 à L. 142-11 entreront en vigueur à une date fixée par un décret en conseil d'Etat qui devra intervenir dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° 86-841 du 17 juillet 1986 tendant à modifier la durée ou la date d'application de certaines règles concernant le code de l'urbanisme.

Jusqu'à cette date :

- les aliénations de biens compris dans une zone de préemption délimitée à l'intérieur d'un périmètre sensible demeurent soumises aux dispositions du chapitre II du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et aux textes pris pour son application, quelle que soit la date de la déclaration d'intention d'aliéner ;
- les autorisations de construire demeurent soumises, quelle que soit leur date, à la taxe départementale d'espaces verts ; les délibérations prises par les conseils généraux relatives à la taxe départementale des espaces naturels sensibles ne pourront recevoir exécution.

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

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

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

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

Toutefois, dans ce cas :

- les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la législation sur les périmètres sensibles en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur fixée par le décret prévu au premier alinéa demeurent régies pour leur instruction par les dispositions de l'article L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date ;
- le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption au titre des périmètres sensibles et qui a obtenu une renonciation à l'exercice de ce droit peut vendre son bien après la date d'entrée en vigueur susvisée sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre des espaces naturels sensibles des départements, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;
- la délégation du droit de préemption consentie par l'assemblée au bureau au titre des périmètres sensibles vaut délégation au titre des espaces naturels sensibles des départements.

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

Code de l'urbanisme

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

Article L142-13

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre III Protection de certaines communes

Article L143-1

Les communes disposent d'un délai de trois ans à compter du 1er octobre 1983 pour substituer aux dispositions des zones d'environnement protégé instituées avant l'entrée en vigueur 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, un plan d'occupation des sols opposable aux tiers. A l'issue de ce délai, ces zones d'environnement protégé cessent de produire leurs effets.

Chapitre IV Dispositions particulières à la collectivité territoriale de Corse

Article L144-1

Dans le cadre des orientations définies par le plan de développement, la collectivité territoriale de Corse établit un schéma d'aménagement qui définit les orientations fondamentales en matière d'aménagement de l'espace, de protection et de mise en valeur de son territoire.

Le schéma détermine, en outre, l'implantation des grands équipements d'infrastructure et les principes de localisation des activités industrielles, artisanales, agricoles et touristiques ainsi que des extensions urbaines.

Ce schéma est établi par la collectivité territoriale de Corse dans les conditions définies ci-après.

La collectivité territoriale de Corse bénéficie, pour l'établissement de ce schéma, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, du concours particulier créé au sein de la dotation générale de décentralisation en application du septième alinéa de l'article 95 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.

Article L144-2

Le schéma d'aménagement de la Corse doit respecter :

1° Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire prévues au livre Ier, ainsi que les prescriptions prévues aux articles L. 111-1-1 à L. 112-13 du code rural.

2° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre d'opérations d'intérêt national ;

3° La législation en matière de protection des sites et des paysages ainsi qu'en matière de protection des monuments classés ou inscrits.

Le schéma d'aménagement de la Corse prend en compte les programmes de l'Etat et harmonise ceux des collectivités locales et de leurs établissements et services publics.

Le schéma d'aménagement de la Corse vaut schéma de mise en valeur de la mer, tel qu'il est défini par l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 précitée, notamment en ce qui concerne les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral. Les dispositions correspondantes sont regroupées dans un chapitre individualisé au sein du schéma d'aménagement. Ces dispositions doivent avoir recueilli l'accord du représentant de l'Etat préalablement à la mise à disposition du public de l'ensemble du projet de schéma d'aménagement.

Article L144-3

Le schéma d'aménagement de la Corse est élaboré par le conseil exécutif et adopté par l'Assemblée de Corse.

Des représentants des départements et des communes et le représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse sont associés à son élaboration. Les chambres d'agriculture, les chambres de

Code de l'urbanisme

commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont également associées à son élaboration. Elles assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.
Le schéma d'aménagement est soumis pour avis au conseil des sites de la Corse prévu à l'article L. 144-6.

Avant son adoption par l'Assemblée, le projet de schéma d'aménagement de la Corse, assorti de l'avis du conseil économique, social et culturel de Corse, est mis à la disposition du public pendant deux mois. Le schéma d'aménagement de la Corse est approuvé par décret en Conseil d'Etat.

Article L144-4

La collectivité territoriale de Corse procède aux modifications du schéma d'aménagement de la Corse demandées par le représentant de l'Etat pour assurer sa conformité aux règles prévues à l'article L. 144-2. Toutefois, des adaptations législatives ou réglementaires pour la collectivité territoriale de Corse pourront être apportées au code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure prévue à l'article 26 de la loi n° 91-428 du 13 mai 1991 portant statut de la collectivité territoriale de Corse. Si la procédure de révision n'a pas abouti dans un délai de six mois à compter de la demande adressée au président du conseil exécutif, il y est procédé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'urgence constatée par décret en conseil des ministres, il y est procédé sans délai.

Article L144-5

Le schéma d'aménagement de la Corse a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies en application de l'article L. 111-1-1.

Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être mis en compatibilité avec lui.

Article L144-6

Il est créé un conseil des sites de la Corse, qui se substitue à la commission régionale du patrimoine et des sites prévue à l'article 1er de la loi n° 97-179 du 28 février 1997, à la commission spécialisée des unités touristiques nouvelles prévue par l'article 7 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne et à la commission départementale des sites prévue par les articles L. 146-4, L. 146-6 et L. 146-7.

Le conseil des sites de Corse exerce les attributions des organismes susmentionnés.

La composition du conseil des sites de Corse, qui comporte des représentants de la collectivité territoriale de Corse et des départements de Corse, est fixée par décret après avis de l'Assemblée de Corse et des conseils généraux des départements de Corse

Chapitre V Dispositions particulières aux zones de montagne

Article L145-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les zones de montagne définies aux articles 3 et 4 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985.

Article L145-2

Les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard sont fixées par le présent chapitre qui a le caractère de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application des dispositions du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, pour l'ouverture des carrières, la recherche et l'exploitation des minerais, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, la réalisation de remontées mécaniques et l'aménagement de pistes, l'établissement de clôtures et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Section I Principes d'aménagement et de protection en zone de montagne

Code de l'urbanisme

Article L145-3

I. - Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

II. - Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

III. - Sous réserve de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées l'urbanisation doit se réaliser sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci-dessus ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.

IV. - Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

Article L145-4

Le périmètre du schéma directeur ou du schéma de secteur tient compte de la communauté d'intérêts économiques et sociaux à l'échelle d'une vallée, d'un pays, d'un massif local ou d'une entité géographique constituant une unité d'aménagement cohérent.

Le périmètre est arrêté par le représentant de l'Etat dans les conditions définies au troisième alinéa de l'article L. 122-1-1 du présent code.

Article L145-5

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

Peuvent être cependant autorisés les bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public, les installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade ou des sports nautiques ainsi que les projets visés au 1° de l'article L. 111-1-2.

Lorsqu'un plan d'occupation des sols est établi, les dispositions du présent article peuvent être adaptées par ce document d'urbanisme pour permettre une extension mesurée des agglomérations ou l'ouverture d'un terrain de camping dans le respect du paysage et des caractéristiques propres à cet espace sensible.

Lorsqu'un schéma directeur ou un schéma de secteur est établi pour l'ensemble des communes riveraines, ou un plan d'occupation des sols si le plan d'eau est situé à l'intérieur du territoire administratif d'une seule commune, les dispositions du présent article peuvent également être adaptées pour permettre la délimitation, à titre exceptionnel, de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. En l'absence des directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 145-7, le schéma directeur ou le schéma de secteur est alors élaboré dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 122-1-2.

Les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement peuvent, à titre exceptionnel, autoriser l'implantation, sur les rives d'un plan d'eau artificiel existant à la date de publication de la loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, d'une opération

Code de l'urbanisme

d'urbanisation intégrée à l'environnement dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 30 000 mètres carrés. Cette autorisation est donnée après avis de la commission départementale des sites. Par exception au champ d'application du présent chapitre, les dispositions des alinéas précédents s'appliquent à l'ensemble des communes riveraines des plans d'eau situés partiellement ou totalement en zone de montagne.

Article L145-6

La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage, est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

Article L145-7

I. - Les directives territoriales d'aménagement prévues par l'article L. 111-1-1 prises en application du présent chapitre sont établies pour chacun des massifs définis à l'article 5 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée et peuvent :

1° Adapter en fonction de la sensibilité des milieux concernés les seuils et critères des études d'impact spécifiques aux zones de montagne fixés en application de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ainsi que les seuils et critères d'enquête publique spécifiques aux zones de montagne fixés en application de l'article premier de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

2° Désigner les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, notamment les gorges, grottes, glaciers, lacs, tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoé-kayak, cours d'eau de première catégorie au sens du 10° de l'article 437 du code rural et leurs abords, et définir les modalités de leur préservation ;

3° Préciser en fonction des particularités de chaque massif et dans les conditions prévues à l'article L.111-1-1 les modalités d'application du paragraphe III de l'article L. 145-3 du présent code.

Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et du comité de massif prévu à l'article 7 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée.

II. - Les comités de massif peuvent élaborer des recommandations particulières à certaines zones sensibles et, notamment aux secteurs de haute montagne

Article L145-8

Les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.

Section II Unités touristiques nouvelles

Article L145-9

- Les dispositions de la présente section s'appliquent exclusivement aux unités touristiques nouvelles. Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique en zone de montagne ayant pour objet ou pour effet :

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction ;
- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou équipements existants lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards ;
- soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine notamment les seuils financiers périodiquement réévalués, à partir desquels, selon le cas, cette extension ou ce renforcement significatif est considéré comme unité

Code de l'urbanisme

touristique nouvelle. Il détermine également la procédure applicable en cas d'urgence au remplacement des remontées mécaniques devenues inutilisables.

Une unité touristique nouvelle ne peut être réalisée que dans une commune disposant d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers.

Le programme d'une unité touristique nouvelle doit, en tant que de besoin, contenir des dispositions pour le logement des salariés de la station et pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs "à la journée" non résidents.

Article L145-10

A l'exception du III de l'article L145-3, les dispositions de la section première du présent chapitre et les dispositions du chapitre II du titre III de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée sont applicables aux unités touristiques nouvelles.

Article L145-11

- En l'absence de schéma directeur ou de schéma de secteur approuvé, la création d'une unité touristique nouvelle est autorisée par le représentant de l'Etat mentionné à l'article 7 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée. Le projet est, au préalable, mis à la disposition du public et soumis pour avis à la commission spécialisée prévue par l'article 7 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée.

L'autorisation devient caduque si, dans un délai de quatre ans à compter de la notification au bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés dans le projet n'ont pas été entrepris. Ce délai s'applique aux opérations autorisées antérieurement à la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée au terme d'un délai d'un an à compter de sa publication.

Article L145-12

- Lorsqu'un projet d'unité touristique nouvelle concerne un territoire couvert par un schéma directeur ou un schéma de secteur approuvé et que ce schéma n'en prévoit pas la création, le représentant de l'Etat dans le département peut, à la demande de la commune ou du groupement de communes concerné et après avis de la commission spécialisée du comité de massif, demander la modification du schéma en application des dispositions de l'article L. 122-1-4.

Article L145-13

- Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.

Chapitre VI Dispositions particulières au littoral

Article L146-1

Les dispositions du présent chapitre ont valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1. Elles déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

- dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 111-1-1 peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Code de l'urbanisme

Article L146-2

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Article L146-3

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Article L146-4

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan d'occupation des sols, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord.

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le plan d'occupation des sols peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Article L146-5

Code de l'urbanisme

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan d'occupation des sols.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4.

Article L146-6

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le plan d'occupation des sols doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

Article L146-7

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article L146-8

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

Les opérations engagées ou prévues dans les périmètres de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont l'achèvement a été ou sera, avant le 1er juin 1986, confié, à titre

Code de l'urbanisme

transitoire, aux sociétés d'économie mixte titulaires des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la date limite fixée par chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989

Article L146-9

I - Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1.000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L. 145-11 vaut accord du représentant de l'Etat dans le département au titre du paragraphe II de l'article L. 146-4.

II - Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L. 145-3 et à la section II du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables.

Chapitre VII Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

Article L147-1

Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par le présent chapitre, dont les dispositions, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1, complètent les règles générales instituées en application de l'article L. 111-1.

Les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec ces dispositions.

Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Article L147-2

Les dispositions du présent chapitre sont applicables autour des aérodromes classés selon le code de l'aviation civile en catégories A, B et C, ainsi qu'autour des aérodromes civils ou militaires figurant sur une liste établie par l'autorité administrative

Article L147-3

Pour l'application des prescriptions édictées par le présent chapitre, un plan d'exposition au bruit est établi pour chacun des aérodromes mentionnés à l'article L. 147-2. Ce plan est établi par l'autorité administrative, après consultation :

- des communes intéressées ;
- de l'Autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires pour les aérodromes visés au 3 de l'article 266 septies du code des douanes, qui recueille au préalable l'avis de la commission consultative de l'environnement concernée ;
- de la commission consultative de l'environnement concernée, lorsqu'elle existe, pour les autres aérodromes.

Il est soumis à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles il est établi et tenu à la disposition du public.

Le plan d'exposition au bruit est annexé au plan d'occupation des sols, dont les dispositions doivent être compatibles avec les prescriptions définies à l'article L. 147-5.

Les plans d'exposition au bruit existants rendus disponibles pour l'application de la directive d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes valent, dans l'attente de leur révision, plan d'exposition au bruit au titre de la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985. Cette

Code de l'urbanisme

révision intervient selon les conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu au troisième alinéa du présent article.

Article L147-4

Le plan d'exposition au bruit, qui comprend un rapport de présentation et des documents graphiques, définit, à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en zones de bruit fort, dites A et B, et zones de bruit modéré, dite C. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les valeurs de ces indices pourront être modulées dans les conditions prévues à l'article L. 111-1-1 compte tenu de la situation des aéroports au regard de leur utilisation, notamment pour la formation aéronautique, et de leur insertion dans les milieux urbanisés. La modulation de l'indice servant à la détermination de la limite extérieure de la zone C se fera à l'intérieur d'une plage de valeurs fixées par le décret prévu à l'alinéa précédent.

Article L147-5

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, ainsi que des constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation si elles s'accompagnent d'une réduction équivalente, dans un délai n'excédant pas un an, de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone.

2° Les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, elles peuvent, en outre, être admises dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics de la zone C lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aéroports visés au 3 de l'article 266 septies du code des douanes.

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien.

Article L147-6

Toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Le certificat d'urbanisme doit signaler l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

Article L147-7

Code de l'urbanisme

A compter de la décision d'élaborer ou de réviser un plan d'exposition au bruit, l'autorité administrative peut, par arrêté, délimiter les territoires à l'intérieur desquels s'appliqueront par anticipation, pour une durée maximale de deux ans, les dispositions de l'article L. 147-5 concernant les zones C et D.

Article L147-8

Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

Titre V Application aux départements d'outre-mer

Article L150-1

Des décrets en Conseil d'Etat peuvent apporter les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application dans les départements d'outre-mer des articles L. 121-1 à L. 121-3, L. 122-1 à L. 122-3, L. 123-1 à L. 123-9, L. 124-2, L. 124-3, L. 125-1, L. 130-1 à L. 130-6 et L. 160-1 (1er alinéa).

Les dispositions ci-après s'appliquent au lieu et place de celles de l'article L. 124-1 : les projets d'aménagement établis conformément à l'ordonnance n. 45-1423 du 28 juin 1945, abrogée par la loi n. 71-581 du 16 juillet 1971 (art. 21), et les plans d'urbanisme qui ont été approuvés et mis en vigueur au 17 juillet 1971 continueront de produire leurs effets jusqu'à ce qu'un plan d'occupation des sols ait été rendu public ou jusqu'à une date limite fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions des articles L. 160-6 à L. 160-8 peuvent être étendues aux départements d'outre-mer par décret en Conseil d'Etat avec les adaptations éventuellement nécessaires.

Chapitre VI Dispositions particulières au littoral dans les départements d'outre-mer

Article L156-1

Les dispositions du chapitre VI du titre IV du livre Ier sont applicables aux communes littorales des départements d'outre-mer définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, sous réserve des dispositions ci-après .

Article L156-2

Les dispositions des paragraphes II et III de l'article L. 146-4 ne sont pas applicables. Les dispositions suivantes leur sont substituées.

Dans les espaces proches du rivage :

- l'extension de l'urbanisation n'est admise que dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;
- des opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence d'un schéma régional approuvé, l'urbanisation peut être réalisée à titre exceptionnel avec l'accord conjoint des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement et des départements d'outre-mer. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères selon lesquels les ministres intéressés donnent leur accord.

Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande, après avis de la région sur la compatibilité de l'urbanisation envisagée avec les orientations du schéma d'aménagement régional et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans le délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de la zone doit respecter les dispositions de cet accord.

Il est déterminé une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L. 86 du code du domaine de l'Etat. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des

Code de l'urbanisme

équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Dans tous les cas, des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables.

Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral sont interdits quand leur implantation porte atteinte au caractère paysager des mornes.

Article L156-3

I. - Les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune comprises dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des espaces restés naturels situés dans les parties actuellement urbanisées de la bande littorale précitée, sauf si un intérêt public exposé au plan d'occupation des sols justifie une autre affectation.

II. - Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan d'occupation des sols pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en oeuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

III. - Sont autorisées, dans les secteurs visés au II ci-dessus, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

Article L156-4

I. - Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date de publication de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 précitée, situés dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2 et à proximité des parties actuellement urbanisées de la commune, peuvent, sous réserve de leur identification dans le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer et de la préservation des plages et des espaces boisés ainsi que des parcs et jardins publics, être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers.

Des mesures compensatoires devront alors être mises en oeuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

II. - Sont autorisées dans les secteurs occupés par une urbanisation diffuse à la date de publication de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 précitée, situés dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

Titre VI Sanctions et servitudes

Article L160-1

En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées soit à l'article L. 124-1, soit à l'article L. 150-1 (2^e alinéa), ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus.

Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :

Code de l'urbanisme

- a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-1-4, L111-3 et L. 111-5-2 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;
- b) En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 , sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble 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 ;
- c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-11 relatif à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;
- d) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux prescriptions architecturales ou aux règles particulières édictées dans une zone d'environnement protégé en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2).

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du code rural, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent pourront être agréées. Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la procédure d'agrément est applicable aux associations inscrites depuis trois ans au moins.

La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction aux dispositions du présent article.

Article L160-2

Toute personne qui effectue, à la demande et pour le compte d'une collectivité publique, les études nécessaires à la préparation de documents d'urbanisme est tenue au secret professionnel. Les infractions sont passibles des sanctions prévues à l'article 226-13 du code pénal.

Article L160-3

Les infractions aux dispositions réglementant, dans les territoires faisant l'objet d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document en tenant lieu, l'ouverture, l'extension et les modifications aux conditions d'exploitation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes sont punies des peines et sanctions prévues par la législation relative aux installations classées.

Article L160-4

Les infractions aux dispositions des articles L. 111-1, L. 111-3, L. 142-3 et L. 143-1 sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous 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 suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les fonctionnaires et agents contractuels de l'administration des eaux et forêts sont compétents pour constater par procès-verbaux les infractions aux dispositions du présent code relatives à la conservation et à la création d'espaces boisés.

Article L160-5

N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ; cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou du document qui en tient lieu.

Article L160-6

Code de l'urbanisme

Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

L'autorité administrative peut, par décision motivée prise après avis du ou des conseils municipaux intéressés et au vu du résultat d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation :

a) Modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin, d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants ; le tracé modifié peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime ;

b) A titre exceptionnel, la suspendre.

Sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, la servitude instituée aux alinéas 1 et 2 ci-dessus ne peut grever les terrains situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} janvier 1976, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1^{er} janvier 1976.

Article L160-6-1

Une servitude de passage des piétons, transversale au rivage peut être instituée sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel selon la procédure prévue au deuxième alinéa de l'article L. 160-6.

Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence d'voie publique située à moins de cinq cent mètres et permettant l'accès au rivage.

Les dispositions de l'article L. 160-7 sont applicables à cette servitude.

Article L160-7

La servitude instituée par l'article L. 160-6 n'ouvre un droit à indemnité que s'il en résulte pour le propriétaire un dommage direct, matériel et certain.

La demande d'indemnité doit, à peine de forclusion, parvenir à l'autorité compétente dans le délai de six mois à compter de la date où le dommage a été causé.

L'indemnité est fixée soit à l'amiable, soit, en cas de désaccord, dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Le montant de l'indemnité de privation de jouissance est calculé compte tenu de l'utilisation habituelle antérieure du terrain.

La responsabilité civile des propriétaires des terrains, voies et chemins grevés par les servitudes définies aux articles L. 160-6 et L. 160-6-1 ne saurait être engagée au titre de dommages causés ou subis par les bénéficiaires de ces servitudes.

Article L160-8

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des articles L. 160-6 et L. 160-7 et fixe la date de leur entrée en vigueur.

Le décret prévu à l'alinéa précédent détermine également les cas dans lesquels la distance de quinze mètres fixée à l'article L. 160-6 (alinéa 3), pourra, à titre exceptionnel, être réduite.

Livre II Prémption et réserves foncières

Titre I Droits de prémption

Article L210-1

Les droits de prémption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Code de l'urbanisme

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé . Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Chapitre I Droit de préemption urbain

Article L211-1

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L.311-4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Article L211-2

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

Toutefois, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent, de par la loi ou ses statuts, pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Article L211-4

Ce droit de préemption n'est pas applicable :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai.

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

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

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

Article L211-5

Code de l'urbanisme

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux.

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

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

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

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

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

Article L211-7

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre II zones d'aménagement différé et périmètres provisoires

Article L212-1

Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'établissement public compétent, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.

Article L212-2

Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, sous réserve de ce qu'est dit à l'article L. 212-2-1 est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 300-4 et bénéficiant d'une concession d'aménagement.

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

Article L212-2-1

Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'aménagement différé par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il lui demande son avis sur un tel projet, le représentant de l'Etat dans le département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

A compter de la publication de cet arrêté et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert à l'Etat dans le périmètre provisoire. Les zones urbaines ou

Code de l'urbanisme

d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

L'arrêté délimitant le périmètre provisoire peut désigner un autre titulaire du droit de préemption.

Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.

Par dérogation à l'article L. 212-2, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé se substitue à celle de l'acte créant la zone d'aménagement différé pour le calcul du délai de quatorze ans pendant lequel le droit de préemption peut être exercé.

Article L212-2-2

Lors de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, les biens immobiliers acquis par décision de préemption qui n'auront pas été utilisés à l'une des fins définies à l'article L. 210-1 seront, s'ils sont compris dans le périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption et, s'ils ne sont pas compris dans ce périmètre, rétrocédés à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel dans le délai d'un an à compter de la publication de l'acte créant la zone. Dans ce dernier cas, les dispositions des troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 213-11 sont applicables.

Les dispositions relatives à la rétrocession des biens prévues à l'alinéa précédent sont également applicables lorsque l'arrêté délimitant le périmètre provisoire devient caduc dans les conditions prévues à l'article L. 212-2-1..

Article L212-3

Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant la zone d'aménagement différé, ou délimitant son périmètre provisoire d'un bien soumis au droit de préemption, ou ses ayants cause universels ou à titre universel peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur des services fiscaux.

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

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

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

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

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

Article L212-4

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

Article L212-5

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre III Dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires

Article L213-1

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

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

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

En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Le délai de dix ans mentionné au a) et au c) de l'article L. 211-4 s'apprécie à la date de la signature du contrat.

Ne sont pas soumis au droit de préemption :

- a) Les immeubles construits par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;
- b) Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants ;
- c) Les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
- d) Les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application du 2° de l'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi ;
- e) Les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir en application des articles L. 111-10, L. 123-9 ou L. 311-2 du présent code ou de l'article L. 11-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- f) Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente moins de 20 p. 100 des résidences principales, les immeubles dont l'aliénation est agréée par le représentant de l'Etat dans le département en vue d'accroître l'offre de logements sociaux.

Article L213-2

Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur des services fiscaux, comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

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

Code de l'urbanisme

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

Article L213-3

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

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

Article L213-4

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :

a) La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

En l'absence d'un tel document, cette date de référence est :

- un an avant la publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé, lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ;
- un an avant la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé.

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

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

Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation est appelée à fixer le prix d'un bien dont l'aliénation est envisagée sous forme de vente avec constitution de rente viagère, elle respecte les conditions de paiement proposées par le vendeur mais peut réviser le montant de cette rente et du capital éventuel.

Article L213-4-1

Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation a été saisie dans les cas prévus aux articles L. 211-5, L. 211-6, L. 212-3 et L. 213-4, le titulaire du droit de préemption doit consigner une somme égale à 15 p. 100 de l'évaluation faite par le directeur des services fiscaux.

La consignation s'opère au seul vu de l'acte par lequel la juridiction a été saisie et de l'évaluation du directeur des services fiscaux.

A défaut de notification d'une copie du récépissé de consignation à la juridiction et au propriétaire dans le délai de trois mois à compter de la saisine de cette juridiction, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption.

Article L213-4-2

Code de l'urbanisme

La libération des fonds consignés en application de l'article L. 213-4-1 ne peut être effectuée que lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption ou après le transfert de propriété.

Article L213-5

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

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

Article L213-6

Lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue au a de l'article L. 213-4.

Article L213-7

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

En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et le transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.

Article L213-8

Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration.

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

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

Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article L213-9

Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit ou, dans les conditions fixées par les articles L. 211-5 ou L. 212-3, son intention d'acquérir, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire.

Article L213-10

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les preneurs de biens ruraux, les locataires ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un bien acquis par la voie de la préemption ou en

Code de l'urbanisme

application des articles L. 211-5 ou L. 212-3 ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évaluer tout ou partie de ces locaux ; le nouveau propriétaire du bien est alors tenu aux obligations prévues aux articles L. 314-1 et suivants.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, ils peuvent à tout moment déclarer au titulaire du droit de préemption leur intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Celui-ci, qui ne peut ni s'y opposer ni leur réclamer une indemnité à ce titre, est tenu de leur verser des indemnités auxquelles ils peuvent prétendre, notamment celles qui peuvent leur être dues à raison des améliorations qu'ils ont apportées au fonds loué. En cas de litige, ces indemnités sont fixées par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Article L213-11

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

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

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

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

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

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

Article L213-12

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

En cas de non-respect des obligations définies au cinquième alinéa de l'article L. 213-11, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien saisit le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

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

Article L213-13

La commune ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemption en application du présent titre, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

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

Code de l'urbanisme

Article L213-14

En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption dans les six mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

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

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

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

Article L213-15

L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix.

Article L213-16

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par exercice du droit de préemption .

Article L213-17

Si un périmètre de zone d'aménagement différé ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé est créé avant l'expiration du délai de deux mois prévu au troisième alinéa de l'article L. 213-2, la déclaration d'intention d'aliéner doit être transmise par le maire au représentant de l'Etat dans le département qui l'instruit conformément aux dispositions des articles L. 212-1 et suivants.

Dans ce cas, le délai visé au premier alinéa du présent article court à compter de la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé ou le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

Article L213-18

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre VI Dispositions particulières aux jardins familiaux

Article L216-1

Conformément à l'article 1er, 2ème alinéa, de la loi n. 76-1022 du 10 novembre 1976, à la demande des organismes de jardins familiaux mentionnés aux articles 610 et 611 du code rural, les collectivités locales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent exercer leur droit de préemption, conformément aux dispositions du présent code, en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux.

Titre II Réserves foncières

Chapitre I Réserves foncières

Article L221-1

L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes et les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de

Code de l'urbanisme

permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.

Article L221-2

La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant préavis d'un an au moins.

Les personnes publiques mentionnées au présent article bénéficient des dispositions de l'article 50 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Titre III Départements d'outre-mer

Article L230-1

Des décrets en Conseil d'Etat pourront apporter les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application dans les départements d'outre-mer des articles L. 221-1 et L. 221-2 .

Livre III Aménagement foncier

Titre I Opérations d'aménagement

Article L300-1

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Article L300-2

I - Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute modification ou révision du plan d'occupation des sols qui ouvre à l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future ;

b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;

c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Code de l'urbanisme

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

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

III - Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées en accord avec la commune.

Article L300-3

Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas et les conditions dans lesquels les demandes de permis de construire ou de démolir, d'autorisation de lotir, d'installations et travaux divers, de coupe et d'abattage d'arbres ou d'aménagement de terrains pour l'accueil de tentes, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs, ainsi que la déclaration prévue par l'article L. 422-2 sont portées à la connaissance du public.

Article L300-4

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

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

Lorsque la concession porte sur une opération de restructuration urbaine, l'organisme concessionnaire se voit confier la réalisation de toutes opérations ou actions ou de tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. Dans ce cas, la concession peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les dispositions du chapitre IV du titre II de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas applicables aux concessions ou conventions établies en application du présent article.

Chapitre I Zones d'aménagement concerté

Article L311-1

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés . Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été rendu public ou approuvé dans des communes, parties de communes ou ensemble 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.

Code de l'urbanisme

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

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

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

- a) Les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires ;
- b) Les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou en partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national ;
- c) Les zones d'aménagement concerté réalisées sur le territoire de plusieurs communes, lorsque ces communes n'appartiennent pas à un établissement public de coopération intercommunale couvrant la totalité des immeubles concernés ou ne lui ont pas délégué leur compétence en application du quatrième alinéa.

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.

Article L311-2

A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

Article L311-3

Lorsqu'un terrain est compris dans une zone d'aménagement concerté, il ne pourra être fait application des dispositions de l'article L. 213-11.

Article L311-4

Il est établi, dans chaque zone d'aménagement concerté, un plan d'aménagement de zone compatible avec les orientations du schéma directeur, s'il en existe un. Ce plan prend en considération les dispositions du programme local de l'habitat lorsqu'il existe et les orientations du plan de déplacements urbains lorsqu'il existe. Il comporte tout ou partie des éléments énumérés aux articles L. 123-1 et L. 130-1. et précise les mesures destinées à préserver la qualité des paysages. Il est élaboré par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone.

Sont associés à cette élaboration l'Etat et la commune et, à leur demande, et dans les formes que la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone détermine, la région et le département ; l'autorité compétente pour créer la zone d'aménagement concerté peut demander que soit recueilli l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme.

Le représentant de l'Etat porte à la connaissance de la personne publique qui a pris l'initiative de la création, les prescriptions, servitudes et dispositions mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 123-1 et lui communique toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du plan d'aménagement de zone.

Le plan d'aménagement de zone est soumis à enquête publique par le maire lorsque la commune est compétente pour créer la zone et par le représentant de l'Etat dans le département lorsqu'il a cette compétence. Le plan d'aménagement de zone est ensuite approuvé par l'autorité compétente pour créer la zone, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent lorsque l'Etat est compétent pour créer la zone. Lorsque le dossier du plan d'aménagement de zone soumis à l'enquête comprend les pièces requises par le code de

Code de l'urbanisme

l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête prévue ci-dessus vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'aménagement de la zone.

Lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols opposables aux tiers, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions des deuxième et troisième alinéas du présent article, soumettre directement à enquête publique un projet de plan d'aménagement de zone, à condition que ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le plan d'aménagement de zone approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol.

Lorsque l'acte de création de la zone décide de maintenir en vigueur les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ce document tient lieu de plan d'aménagement de la zone.

Après mise en demeure non suivie d'effet dans les six mois de la personne qui a élaboré le plan d'aménagement de zone et de l'autorité compétente pour approuver ledit plan, le représentant de l'Etat dans le département peut élaborer et approuver, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et enquête publique, la modification du plan d'aménagement de zone afin que celui-ci soit compatible dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les orientations d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur approuvé ou arrêté postérieurement à l'approbation du plan, ou avec les directives territoriales d'aménagement, ou avec les lois d'aménagement et d'urbanisme ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants, et correspondant aux définitions prises en application de l'article L. 121-12.

Article L311-4-1

Il ne peut être mis à la charge des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Article L311-5

Les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont associées à l'élaboration des plans d'aménagement de zone en ce qu'ils concernent l'implantation des équipements commerciaux et artisanaux. Elles assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Article L311-6

Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre.

Article L311-7

Les dispositions du chapitre Ier du titre Ier du livre III du présent code dans sa rédaction issue de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement sont, quelles que soient l'autorité qui a prononcé la création des zones d'aménagement concerté intéressées et la date de cette création, entrées en vigueur dans les conditions définies par l'article 26 du décret n°86-517 du 14 mars 1986 pris pour leur application.

Sont, en conséquence, validés les actes réglementaires et non réglementaires relatifs aux zones d'aménagement concerté en tant qu'ils ont été pris dans les conditions et par les autorités définies à l'article 26 du décret n°86-517 du 14 mars 1986 précité.

Sont, en outre, validés les actes réglementaires et non réglementaires pris sur le fondement des actes mentionnés à l'alinéa précédent en tant que ces derniers ont été validés dans les conditions prévues audit alinéa.

Chapitre III Restauration immobilière et secteurs sauvegardés

Section I Secteurs sauvegardés

Article L313-1

Des secteurs dits "secteurs sauvegardés", lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles, peuvent être créés et délimités.

a) Par décision de l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la ou des communes intéressées ;

b) Par décret en Conseil d'Etat, en cas d'avis défavorable de la ou des communes intéressées.

Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives relatives au plan d'occupation des sols, à l'exception de celles des articles L. 123-3, L. 123-3-1, L. 123-3-2 et L. 123-4, L. 123-6, L. 123-7-1, L. 123-8 et L. 130-2, alinéas 2, 3 et 4. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est rendu public par l'autorité administrative après consultation du conseil municipal de la commune intéressée et avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Il est soumis à enquête publique avant son approbation. Celle-ci ne peut résulter que d'un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés. Le plan comporte notamment l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, ainsi que l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

La révision des plans de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour leur établissement. Toutefois, un plan approuvé peut également être modifié par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'architecture, après enquête publique, avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés et délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale.

Article L313-2

A compter de la décision administrative ou du décret en Conseil d'Etat délimitant un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire. Cette autorisation ne peut être délivrée que si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8.

L'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer.

En cas de désaccord entre l'architecte des Bâtiments de France et le maire ou l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur la compatibilité des travaux avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sur les prescriptions imposées au propriétaire, le représentant de l'Etat dans la région émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier dont l'architecte des Bâtiments de France ou le représentant de l'Etat dans la région est saisi en application du présent article. L'autorisation ne peut alors être délivrée qu'avec son accord.

Article L313-3

Code de l'urbanisme

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

Section II Restauration immobilière

Article L313-4

Les opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lorsque ces opérations sont entreprises à l'intérieur d'un périmètre fixé après enquête publique, sont réalisées, soit conformément aux dispositions de l'article L. 313-3, soit conformément à celles de la présente section.

Le périmètre de restauration immobilière est délimité par délibération du conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé et par l'autorité administrative sur proposition ou avis favorable du conseil municipal dans les autres communes et dans les périmètres d'opération d'intérêt national.

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

Article L313-4-1

L'autorité compétente pour délimiter le périmètre approuvé, pour chaque bâtiment à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

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

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

Article L313-4-2

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer les attributions qui lui sont conférées par la présente section.

Article L313-4-3

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

Section III Dispositions communes

Article L313-5

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

Code de l'urbanisme

Article L313-6

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux. Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions de l'article L. 313-7 et des articles 3 et 12 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiés sur les loyers, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

Article L313-7

Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

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

Article L313-10

Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles visés par le présent chapitre ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le maire, dans des conditions qui seront fixées par décret.

Article L313-11

En cas d'infraction aux dispositions du présent chapitre, les articles L. 480-2 à L. 480-9 sont applicables.

Article L313-12

Les infractions aux dispositions du présent chapitre sont constatées, d'une part, par les personnes visées à l'article L. 480-1 (alinéa premier), et, d'autre part, par les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des monuments historiques et des sites, et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces personnes font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article L313-14

Les dispositions du présent chapitre, des articles 3 et 12 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, des articles 10, 20 et 38-1 du décret n. 53-960 du 30 septembre 1953 modifié sont applicables aux collectivités publiques, qu'elles soient propriétaires ou locataires des immeubles situés dans les secteurs et périmètres visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4.

Article L313-15

Un règlement d'administration publique fixe les conditions d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles s'appliquent la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 sur les sites, dans le cas où des immeubles relevant de l'une ou de l'autre de ces législations sont compris dans les secteurs sauvegardés.

Ce règlement fixe les conditions particulières d'élaboration, d'application anticipée des dispositions en cours d'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur après mise en révision et de modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Chapitre IV Protection des occupants

Article L314-1

La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

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

Article L314-2

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

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

Article L314-3

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

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

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

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

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

Article L314-4

Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après :

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

Code de l'urbanisme

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

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

Article L314-5

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

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une action immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

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

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

Article L314-6

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

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

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

2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article L. 314-5 aient été appelés à exercer leur droit.

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

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

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

Article L314-7

Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance.

L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Code de l'urbanisme

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

Article L314-8

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

Article L314-9

Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre V Lotissements

Article L315-1

Les règles générales applicables aux opérations ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments sont déterminées par les dispositions du présent chapitre et par un décret en Conseil d'Etat.

En cas d'inobservation de la réglementation applicable aux lotissements, la nullité des ventes et locations concernant les terrains compris dans un lotissement peut être prononcée à la requête des propriétaires ou du maire ou du représentant de l'Etat dans le département aux frais et dommages du lotisseur et ce sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu. Toutefois, les ventes et locations des parcelles pour lesquelles le permis de construire a été accordé ne peuvent plus être annulées.

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

Toutefois, lorsque l'acte portant transfert de propriété a été publié à la publicité foncière avant la publication de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime ; mais, en tout état de cause, elle est acquise à l'expiration du délai de dix ans qui suit la publication de ladite loi.

Chapitre V Lotissements et divisions de propriété

Article L315-1-1

Les autorisations et actes relatifs au lotissement sont délivrés 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.

Article L315-2

Toute renonciation à la clause d'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat figurant dans les actes de vente ou de location de terrains lotis en vue de la création de jardins est nulle et de nul effet, même si elle est postérieure à la vente ou à la location.

Les dispositions de l'article L. 315-2-1 ne sont pas applicables auxdits lotissements .

Chapitre V Lotissements

Article L315-2-1

Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Article L315-3

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du bénéficiaire de l'autorisation de lotir tant que celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article L315-4

Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation. Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L. 315-1 (alinéa 1er), le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporé au plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des plans d'occupation des sols est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

Article L315-5

Un décret fixera les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement pourront être assimilées aux modifications de lotissement prévues aux articles L. 315-3 et L. 315-4 pour l'application desdits articles.

Article L315-6

Code de l'urbanisme

Ainsi qu'il est dit à l'article 164 du code forestier, préalablement à toute demande d'autorisation de lotissement dans un terrain boisé ne rentrant pas dans les exceptions de l'article 162 dudit code, l'intéressé est tenu d'obtenir une autorisation de défrichement.

Article L315-7

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents.

Article L315-8

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables.

Article L315-9

Sont validés :

1° Les autorisations de lotir délivrées à compter du 1er janvier 1978 :

a) En tant qu'elles autorisent une surface hors oeuvre nette de construction résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols à la surface totale du terrain ayant fait l'objet de la demande d'autorisation de lotir ;

b) En tant qu'elles répartissent cette surface hors oeuvre nette entre les différents lots sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à chacun de ces lots ;

c) En tant qu'elles prévoient que le lotisseur procède à cette répartition dans les mêmes conditions ;

2° Les permis de construire délivrés sur le fondement des dispositions mentionnées au 1° ci-dessus en tant qu'ils autorisent l'édification de constructions d'une surface hors oeuvre nette supérieure à celle qui résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la surface du lot ayant fait l'objet de la demande ;

3° Les certificats d'urbanisme en tant qu'ils reconnaissent des possibilités de construire résultant des dispositions validées au 1° du présent article. »

Chapitre VI Sanctions pénales relatives aux lotissements

Article L316-1

Les infractions à la réglementation relative aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article L. 480-1.

Article L316-2

Sera punie d'une amende de 120000 F et, en cas de récidive, d'une amende de 300000 F toute personne qui aura vendu ou loué des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans être munie d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente ou sans s'être conformée aux prescriptions imposées par ladite autorisation .

Article L316-3

Aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie avant l'arrêté d'autorisation prévu par la réglementation en matière de lotissement.

Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, doit mentionner de manière explicite que l'arrêté d'autorisation a été ou non délivré.

Lorsque l'autorisation a été obtenue, la publicité, quelle qu'en soit la forme, doit faire connaître la date de l'arrêté d'autorisation et rappeler que le projet autorisé est déposé à la mairie. La publicité ne doit comporter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté ou susceptible de causer une méprise dans l'esprit de l'acquéreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots.

Code de l'urbanisme

L'arrêté d'autorisation et le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ils doivent leur avoir été communiqués préalablement. Les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.

Toute infraction aux dispositions du présent article est passible d'une amende de 120000 F. En cas de récidive, l'amende est de 300000 F.

Aucun acompte ne peut être accepté avant l'intervention de l'arrêté d'autorisation, sous peine d'une amende de 200000 F.

Article L316-4

Sans préjudice, le cas échéant, de l'application de peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du code pénal, quiconque met obstacle à l'exercice du droit appartenant, pour l'application de la réglementation en matière de lotissements, au préfet, au maire, au directeur départemental de l'équipement ou à leurs délégués, de procéder à tout moment à la visite des lieux et aux vérifications qu'ils jugent utiles, sera puni d'une amende de 25000 F. En outre, un emprisonnement de un mois pourra être prononcé.

Si les vérifications faites révèlent qu les travaux exécutés ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, il est dressé procès-verbal de l'infraction.

Lorsque les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation n'auront pas été respectées, le tribunal pourra prononcer les peines prévues à l'article L. 316-2 et en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte de 50 à 500 F par jour de retard; l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où les travaux sont définitivement achevés.

L'autorité compétente pour autoriser la création d'un lotissement peut faire effectuer les travaux d'office aux frais et risques financiers du lotisseur si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté d'autorisation.

Les astreintes prononcées sont recouvrées par les comptables directs du Trésor sur la réquisition du préfet pour le compte de la ou des communes aux caisses desquelles sont versées les sommes recouvrées.

Après l'achèvement des travaux le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes si le lotisseur établit qu'il a été empêché d'observer, par des circonstances indépendantes de sa volonté, le délai qui lui avait été imparté.

Chapitre VII Amélioration de certains lotissements

Section I subventions de l'Etat

Article L317-1

Des subventions de l'Etat sont accordées aux associations syndicales constituées en vue d'aménager :

1° Les lotissements défectueux dont la création a été entreprise avant le 19 juillet 1924 et pour les sociétés d'épargne constituées conformément à la loi du 3 juillet 1913 avant le 1er juillet 1926 ;

2° Les lotissements défectueux créés entre le 19 juillet 1924 et le 11 août 1946 qui n'ont pu être approuvés en tant que lotissements à bâtir, l'aménagement n'en ayant pas été prévu par le lotisseur, à condition, cependant, que ces lotissements constituent une agglomération habitée ;

3° Les lotissements défectueux créés après le 19 juillet 1924, dont l'aménagement n'a pas été conforme aux programmes d'engagements joints aux dossiers d'approbation ou lorsque les travaux d'aménagement ne correspondraient pas aux règlements d'hygiène ou de voirie en vigueur.

L'application des dispositions du présent article ne pourra, en aucun cas, avoir pour effet de relever de leur responsabilité les lotisseurs défaillants qui devront être poursuivis conformément à la loi.

Article L317-2

Les subventions peuvent également être accordées dans le cas où le lotissement, bien qu'ayant déjà fait l'objet d'un aménagement avec participation financière de l'Etat ou des collectivités locales, est redevenu défectueux par suite d'un défaut d'entretien.

Code de l'urbanisme

Si ce défaut d'entretien est une conséquence de la guerre, l'autorité administrative pourra accorder à l'association syndicale une subvention exceptionnelle.

Article L317-3

Le bénéfice des subventions de l'Etat prévues aux articles L. 317-1 et L. 317-2 est réservé aux associations syndicales constituées en vue de l'aménagement des lotissements défectueux qui auront été autorisées au plus tard le 31 décembre 1973.

Les demandes tendant à obtenir le bénéfice de ces subventions, accompagnées du dossier réglementaire, devront, à peine de forclusion, être présentées au plus tard le 31 décembre 1973.

Les frais de constitution du dossier sont à la charge de la commune.

Article L317-4

Les subventions peuvent également être accordées aux communes désireuses d'acquérir ou d'exproprier les lots invendus ou mal utilisés, en vue de les utiliser d'une manière compatible avec le plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou le document en tenant lieu.

Article L317-5

Les propriétaires riverains de voies d'un lotissement dont le terrain n'est pas compris dans le périmètre du lotissement qui, à quelque date que ce soit, avant ou après le classement des voies dans le domaine public, veulent utiliser en totalité ou en partie les travaux d'aménagement effectués, supportent les mêmes charges que les membres de l'association syndicale.

Si ces propriétaires désirent lotir leur terrain, à quelque date que ce soit, avant ou après le classement des voies dans le domaine public et que le plan de leur futur lotissement comprenne une ou plusieurs voies aménagées en application des articles précédents, ils doivent rembourser à l'Etat les subventions afférentes à leur terrain.

Leur projet de lotissement ne peut être approuvé qu'après remboursement de ces subventions.

Section II Prêts des caisses départementales

Article L317-6

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

Cette caisse est exclusivement chargée de consentir aux associations syndicales autorisées des prêts destinés à assurer l'exécution des travaux nécessaires pour placer les lotissements visés à l'article L. 317-1 dans les mêmes conditions de viabilité, d'assainissement et d'hygiène que les agglomérations voisines de même importance.

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

Article L317-7

Tout transfert de propriété à titre onéreux d'immeubles bâtis compris dans un lotissement aménagé, ou en cours d'aménagement, par une association syndicale à l'aide de prêts d'une caisse départementale donne lieu, au profit de l'association syndicale, au remboursement par anticipation de la partie du prêt restant à la charge du lot ainsi transféré. Les sommes ainsi récupérées sont versées à la caisse départementale. L'association syndicale est responsable de ce remboursement.

En outre, dans le cas où l'association syndicale a bénéficié pour cet aménagement d'une subvention de l'Etat, un tel transfert de propriété ne peut être effectué que si le vendeur a remboursé au préalable à l'Etat la part de subvention afférente à l'immeuble considéré.

Les dispositions prévues au présent article ne sont cependant pas applicables lorsque le transfert intervient dix ans ou plus après l'achèvement de travaux d'aménagement ou si le vendeur ou ses auteurs ont utilisé l'immeuble cédé à titre de résidence principale pendant les cinq années précédant la cession.

Section III Autres participations

Article L317-8

Les départements et les communes peuvent participer dans la proportion qu'ils jugeront utile aux frais d'aménagement des lotissements visés aux articles L. 317-1 et L. 317-2.

Code de l'urbanisme

Article L317-9

Les associations syndicales peuvent, avec l'autorisation du préfet, contracter des emprunts en vue d'assurer l'exécution des travaux qui font l'objet de prêts et de subventions.

Dans les départements où le conseil général a refusé d'instituer une caisse départementale, l'avance des annuités de remboursement de ces emprunts constitue une dépense obligatoire pour le département en cas de défaillance des associations syndicales emprunteuses. Dans ces départements l'arrêté préfectoral autorisant l'emprunt détermine les conditions dans lesquelles s'effectuent la surveillance, le contrôle des travaux, ainsi que leur entretien.

Article L317-10

Dans les communes où, en vertu des contrats en vigueur, l'extension des canalisations d'eau potable et de gaz et des réseaux d'électricité sur les voies publiques incombe aux compagnies concessionnaires, si les travaux correspondant à cette extension sont exécutés, sur les voies privées, aux frais des associations syndicales, les compagnies concessionnaires versent entre les mains du receveur de l'association syndicale une contribution annuelle destinée à assurer l'amortissement de la dépense. Cette contribution est de 10 p. 100 du montant des sommes dues par les usagers.

Article L317-11

Le lotisseur, le vendeur, le bailleur et les intermédiaires dont la responsabilité se trouvent engagée en ce qui concerne l'aménagement des lotissements sont mis en cause soit par les associations syndicales, soit, à leur défaut, par le président du conseil général. Le président du conseil général exerce contre eux tout recours pour les contraindre soit à effectuer les travaux d'aménagement, soit à rembourser les dépenses entraînées par ces travaux.

L'engagement des instances peut être précédé de la réunion d'un comité de conciliation convoqué par le président du conseil général et présidé par lui ou son représentant. Ce comité comprend, outre les représentants du département, des représentants des associations syndicales intéressées et les lotisseurs.

Toutes prescriptions sont interrompues par la réunion du comité de conciliation.

Les recours prévus par le présent article ne peuvent pas être exercés contre les sociétés d'épargne

Section IV Règles particulières de fonctionnement des associations syndicales

Article L317-12

Par dérogation aux dispositions des lois modifiées du 21 juin 1865 sur les associations syndicales, du 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voies privées et du décret du 21 décembre 1926 relatif à la simplification des conditions de constitution et de fonctionnement des associations syndicales :

1. Les participants des sociétés d'épargne et les locataires avec promesse de vente de terrains situés dans les lotissements défectueux peuvent adhérer aux associations syndicales constituées en vue d'assurer l'aménagement de ces lotissements.
2. Le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'association sur l'adhésion du tiers au moins des intéressés représentant plus du tiers de la superficie des terrains, dont l'aménagement est envisagé et plus du tiers de la longueur de façade de ces terrains.
3. Les lotisseurs ne peuvent pas user, en ce qui concerne les terrains dont ils sont encore propriétaires, de la faculté de délaissement prévue par l'article 14 de la loi du 21 juin 1865 modifiée par les lois subséquentes.
4. Le représentant de l'Etat dans le département peut convoquer l'assemblée générale prévue à l'article 11 de la loi du 21 juin 1865 sans faire, au préalable, procéder à l'enquête prescrite par l'alinéa 1er de l'article 10 de ladite loi.
5. La désignation des syndics chargés de l'administration de l'association peut avoir lieu au cours de l'assemblée générale constitutive si les conditions de majorité prévues au paragraphe 2 sont remplies.
6. Lorsque les travaux intéressent le département, le représentant de l'Etat dans le département peut prendre l'avis de la commission départementale au lieu et place de l'avis du conseil général.

Code de l'urbanisme

7. Dans le cas où le budget de l'association n'aurait pas été voté et transmis à la préfecture avant le 1^{er} janvier de l'année à laquelle il s'applique, le représentant de l'Etat dans le département peut convoquer l'assemblée générale des associés par voie d'affiches apposées dans la commune, siège de l'association. Cette assemblée est appelée à délibérer sur les questions qui lui sont soumises par le représentant de l'Etat dans le département et indiquées dans l'affiche de convocation. Si elle ne réunit pas le quorum requis pour délibérer valablement, si le budget n'est pas voté, ou si elle n'examine pas les questions portées à l'ordre du jour, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder, par arrêté publié dans la commune, à la désignation d'un comité syndical composé de cinq membres. Ce comité jouit, sous le contrôle du représentant de l'Etat dans le département, des droits conférés par la loi à l'assemblée générale et au syndicat dans la limite des statuts de l'association et seulement pour l'exécution des engagements pris par cette association à l'achèvement des travaux compris dans le projet ayant donné lieu à l'attribution d'un prêt. Ce comité est renouvelable chaque année. Au cas où l'association syndicale ne se serait pas formée, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder à la désignation du comité syndical ci-dessus prévu.

8. Pour les lotissements visés à l'article L. 317-1, les associations syndicales peuvent, à défaut du propriétaire, remplir les formalités prévues par les dispositions relatives à la création et au développement des lotissements.

Article L317-13

La majoration de 10 p. 100 prévue à l'article 1762 du code général des impôts n'est pas applicable aux taxes et cotisations dues par les adhérents des associations syndicales constituées au titre du présent chapitre ainsi qu'à celui de la loi du 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voies privées.

Article L317-14

Les dispositions de la loi du 29 juillet 1912 modifiée relative à l'assainissement des voies privées sont applicables aux travaux nécessités par l'aménagement des lotissements en ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent chapitre.

Article L317-15

Un règlement d'administration publique détermine les mesures nécessaires à l'application des dispositions du présent chapitre.

Chapitre VIII Dispositions relatives à certaines opérations

Section I Déclassements et transferts de propriété

Article L318-1

Pour faciliter l'exécution des opérations et travaux définis dans le présent livre et relevant de la compétence de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un établissement public, des déclassements et transferts de propriété de toute dépendance du domaine public peuvent être décidés par décret en Conseil d'Etat, après avis de la personne morale de droit public intéressée.

Article L318-2

A l'issue des opérations et travaux définis dans le présent livre, les équipements mobiliers ou immobiliers destinés à un service public ou à l'usage public appartenant à l'Etat, à des collectivités locales ou à des établissements publics peuvent être, à défaut d'accord, transférés à titre gratuit aux collectivités locales et aux établissements publics dans la circonscription desquels ils se trouvent et classés, s'il y a lieu, dans leur domaine public par décret en Conseil d'Etat, après enquête publique et consultation des assemblées délibérantes intéressées.

Article L318-3

La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

Code de l'urbanisme

La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés. Cette décision est prise par décret en Conseil d'Etat, sauf si la commune a formulé une demande pour le transfert des voies privées dans son domaine public et si aucun des propriétaires intéressés ne s'y est opposé.

L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique. Lorsque l'entretien des voies ainsi transférées entraînera pour la commune une charge excédant ses capacités financières, une subvention pourra lui être allouée suivant les formes de la procédure prévue à l'article 248 du code de l'administration communale.

Article L318-4

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente section.

Section III Dispositions particulières aux commerçants et artisans

Article L318-8

Ainsi qu'il est dit à l'article 52, alinéa 1er, de la loi n. 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, les commerçants et artisans dont la situation est compromise de façon irrémédiable du fait d'une opération d'équipement collectif engagée par une collectivité publique ou un organisme en dépendant, et en priorité, du fait d'une opération de rénovation urbaine, peuvent recevoir une aide pour leur reconversion lorsqu'ils ne bénéficient pas d'une indemnisation directe.

Section IV Dispositions particulières

Article L318-9

Ainsi qu'il est dit à l'article 22 de la loi n. 75-988 du 29 octobre 1975 relative au développement de l'éducation physique et du sport, un décret fixe les conditions dans lesquelles l'aménagement des zones industrielles et des zones d'habitation doit comprendre des équipements sportifs. Le rapport entre les espaces consacrés à l'industrie et à l'habitation d'une part, aux équipements sportifs d'autre part, doit être fixé en tenant compte des risques de pollution.

Titre II Organismes d'exécution

Chapitre I Etablissements publics d'aménagement

Article L321-1

Les établissements publics créés en application du présent chapitre sont compétents pour réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité locale ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par le présent code.

Lorsqu'ils procèdent à des opérations de restructuration urbaine, ces établissements publics sont compétents pour réaliser ou faire réaliser, après avis des communes ou groupements de communes concernés, toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville, pouvant inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire inclus dans leurs zones d'activité territoriale.

Les établissements publics d'aménagement qui mènent des opérations de restructuration urbaine dans les conditions prévues à l'alinéa précédent peuvent, par délégation de l'Etablissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux, assurer la maîtrise d'ouvrage des

Code de l'urbanisme

opérations définies à l'article L. 325-1 et accomplir les actes de disposition et d'administration définis à l'article L. 325-2..

Article L321-2

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

Article L321-3

Ces établissements sont créés par décret en Conseil d'Etat après avis du ou des conseils généraux et des conseils municipaux intéressés.

Toutefois, lorsque leur zone d'activité territoriale s'étend sur plus de cent communes, le décret de création est pris en Conseil d'Etat et en conseil des ministres, après avis des conseils généraux intéressés.

Dans le département de la Guyane, lorsque la zone d'activité de l'établissement s'étend sur tout le territoire du département, le décret de création est pris en Conseil d'Etat, après avis du conseil régional et du conseil général.

Article L321-4

Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale et, éventuellement, sa durée. Il fixe son statut, notamment en ce qui concerne la composition du conseil d'administration, la désignation du président, celle du directeur, les pouvoirs du conseil d'administration, du président et du directeur et, le cas échéant, les conditions de représentation à l'assemblée spéciale prévue à l'article L. 321-5 des collectivités et établissements publics intéressés.

Article L321-5

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 les représentants au conseil d'administration. 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.

Lorsqu'un établissement public a été créé pour l'aménagement d'une agglomération nouvelle, les représentants, au conseil d'administration de cet établissement, des communes incluses dans l'agglomération nouvelle sont élus par le conseil d'agglomération de la communauté ou par le comité du syndicat ou le conseil municipal s'il s'agit d'une commune unique ; les autres communes, qui sont liées à cet établissement par une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage, désignent un représentant chacune. Dans ce cas, il n'est pas créé d'assemblée spéciale au sens du premier alinéa ci-dessus.

Article L321-6

Le conseil d'administration doit être composé, à concurrence de la moitié au moins, de membres représentant les collectivités et établissements publics intéressés.

Lorsqu'un établissement public a été créé pour l'aménagement d'une agglomération nouvelle, les présidents des communautés ou des syndicats d'agglomération nouvelle sont membres de droit du conseil d'administration de cet établissement public, en sus de la représentation statutaire des collectivités locales intéressées. Dans le cas où l'établissement public a été créé pour l'aménagement de plusieurs agglomérations nouvelles au sens de la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, un décret détermine la répartition des sièges revenant aux représentants de ces agglomérations nouvelles.

Les membres du conseil d'administration peuvent être suspendus de leurs fonctions par l'autorité chargée du contrôle de l'établissement. Ils peuvent être révoqués par arrêté interministériel. Le conseil d'administration peut être dissous par décret motivé pris en Conseil d'Etat.

Article L321-7

Code de l'urbanisme

Les prévisions budgétaires, les projets d'emprunt et les délibérations déterminant les opérations à entreprendre par l'établissement ou fixant les modalités générales de leur résiliation sont soumis à l'approbation de l'autorité chargée du contrôle.

Article L321-8

Dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 321-3, il peut être dérogé aux dispositions relatives au contrôle exercé sur l'établissement public, à la constitution de l'assemblée spéciale et à la désignation des représentants des collectivités locales au conseil d'administration, qui devront être choisis par des assemblées ou des élus de ces collectivités suivant les modalités fixées par le décret créant l'établissement.

Article L321-9

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre II Associations foncières urbaines

Article L322-1

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes subséquents ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2.

Article L322-2

Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :

1. Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;

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

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

3. La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;

4.

5. La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière régies par les articles L. 313-1 à L. 313-15, les articles 3 et 12 de la loi n° 1360 du 1er septembre 1948 modifiée et les articles 10, 20, et 38-1 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

6. Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé mentionnés au premier alinéa du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. Dans ce cas, l'objet de l'association peut comporter la conduite d'actions de toute nature, menées ou prescrites à l'occasion des travaux nécessaires et pouvant inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles et quartiers concernés.

Article L322-3

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

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

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

Pour les opérations spécifiées au 6° de l'article L. 322-2, tous les propriétaires ont adhéré à l'association.

Code de l'urbanisme

2. Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquérir les immeubles dont le propriétaire opérerait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 322-5 ci-après. Cette condition peut être remplacée par le même engagement pris par l'association foncière urbaine et figurant dans ses statuts.

Elle n'est pas applicable aux travaux spécifiés au 6° de l'article L. 322-2.

Article L322-3-1

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

Article L322-3-2

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

Article L322-4

A défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés ou de constitution d'une association foncière libre ou autorisée, l'autorité administrative peut constituer d'office une association foncière urbaine :

1. Pour le remembrement de parcelles :

Lorsque, par application des règles d'urbanisme, l'implantation et le volume des constructions doivent respecter une discipline spéciale dont la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la réalisation ;

Ou lorsqu'il est équitable de répartir sur un ensemble de propriétés la charge des prélèvements de terrains opérés par voie de cession ou d'expropriation au profit des emprises publiques, ainsi que la charge des servitudes attachées à la présence des ouvrages construits sur ces emprises ;

Ou lorsqu'il convient de procéder à des modifications de limites de lots dans un lotissement à la suite de l'application des dispositions des articles L. 315-3 à L. 315-5.

2. Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers, que ceux-ci aient été aménagés à l'initiative privée ou à l'initiative publique, lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles à l'intérêt public ainsi que pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif à l'exécution desquels l'autorité compétente aurait subordonné la modification d'un lotissement par application des articles L. 315-3 à L. 315-5.

3. Pour la restauration prévue au 5. de l'article L. 322-2 lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur.

4. Afin de faire participer à la réparation du dommage direct, matériel et certain que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes non aedificandi édictées dans le but de réserver une vue, les propriétaires de parcelles qui bénéficient directement de cette servitude. Dans ce cas, la commune est de droit membre de l'association.

5. Pour les remembrements ou groupements de parcelles prévus au 6° de l'article L. 322-2, lorsque la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la mise en oeuvre d'un programme de restructuration urbaine d'un grand ensemble ou d'un quartier d'habitat dégradé mentionné au premier alinéa du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée.

Article L322-4-1

Le président de l'association foncière urbaine exécute les décisions du conseil des syndics et de l'assemblée générale, prépare le budget et le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses. Il peut se faire assister par une personne, physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de services, à laquelle peuvent être confiées toutes autres missions concernant la réalisation de l'objet de l'association.

Code de l'urbanisme

Le contrat de droit privé passé à cet effet définit les missions et le mode de rémunération du prestataire de services ; le projet de contrat est joint au dossier de demande d'autorisation soumis à l'enquête publique prévue à l'article 6 du décret du 18 décembre 1927.

Article L322-5

Les propriétaires d'immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine autorisée et n'ayant pas adhéré à l'association peuvent, dans le délai d'un mois à partir de la publication de la décision administrative autorisant l'association, délaisser ces immeubles moyennant indemnité. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

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 délaisser, moyennant indemnité, leurs propriétés ou leurs quote-parts de propriété sur les parcelles groupées, dans le délai d'un mois à partir de la publication de l'arrêté de l'autorité administrative visé à l'article L. 322-7 (troisième alinéa). A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur l'immeuble délaissé, soit avant la publication au bureau des hypothèques de l'acte de délaissement, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés suivant les prescriptions des articles 2108 et 2109 du code civil, sont reportés sur l'indemnité de délaissement, compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu.

Si l'indemnité fixée à l'amiable est inférieure au total des créances pour le recouvrement desquelles il a été pris inscription, les créanciers inscrits peuvent exiger que l'indemnité acceptée par leur débiteur soit soumise au juge.

Le délaissement des biens des absents est valablement opéré par les envoyés en possession provisoire après autorisation du tribunal de grande instance donnée sur simple requête, le ministère public entendu.

Article L322-6

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office porte sur des travaux spécifiés au 1. et au 6. de l'article L. 322-2, l'association :

a) Détermine les bâtiments ou les ouvrages dont le remembrement 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 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 le projet de remembrement et en saisit l'autorité administrative qui, après avoir vérifié sa compatibilité avec la réglementation de l'urbanisme, le soumet à une enquête publique.

Après enquête publique, et en cas d'observations formulées au cours de celle-ci, avis d'une commission présidée par le juge de l'expropriation, et dont la composition est fixée par décret, l'autorité administrative prononce les transferts et attributions de propriété. L'acte de l'autorité administrative impose, en tant que de besoin, des prescriptions propres à l'opération, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable à la zone considérée. Ces prescriptions font partie du dossier soumis à l'enquête.

L'arrêté de l'autorité administrative éteint par lui-même et à sa date, pour les immeubles qu'il concerne, les servitudes ainsi que les droits réels conférés aux preneurs par les baux à construction et les baux emphytéotiques, moyennant indemnité due par l'association foncière urbaine et fixée, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation. Cet arrêté produit les mêmes effets à l'égard des autres droits réels. Toutefois, ces droits peuvent être reportés sur les immeubles ou droits indivis de propriété après remembrement et conservent l'ordre qu'ils avaient sur les immeubles qu'ils grevaient antérieurement à condition que leur publicité soit renouvelée dans les formes et délais qui seront fixés par décret ; ils s'exercent éventuellement sur les soultes.

L'arrêté de l'autorité administratives met fin dans les mêmes conditions aux contrats de louage dont ces immeubles étaient l'objet. Si le bail éteint était soumis aux dispositions du décret n. 53-960 du 30 septembre 1953, l'association foncière urbaine devra au preneur une indemnité calculée selon les règles fixées par ce décret à moins qu'elle ne préfère lui offrir le bail d'un local équivalent à celui dont la jouissance lui a été retirée. En ce qui concerne les locaux d'habitation ou professionnels, quelle que soit la nature du titre d'occupation, le droit au relogement est exercé comme en matière d'expropriation.

Code de l'urbanisme

La juridiction instituée à l'article 12 de l'ordonnance n. 58-997 du 23 octobre 1958 est compétente pour statuer sur les contestations relatives à l'évaluation des parcelles remembrées. Elle statue aussi sur les contestations soulevées à l'occasion du remembrement et afférentes aux privilèges, hypothèques et autres droits réels.

L'avis de la commission prévue ci-dessus et la décision motivée prise, consécutivement à cet avis, par l'organe compétent de l'association foncière urbaine sont notifiés aux intéressés qui disposent d'un délai de deux mois pour saisir la juridiction.

Faute d'avoir saisi la juridiction dans ce délai, les intéressés sont réputés avoir accepté l'évaluation des parcelles remembrées et avoir renoncé à toutes contestations relatives aux privilèges, hypothèques et autres droits réels.

La notification susvisée doit, à peine de nullité, contenir l'indication du délai et reproduire, en caractères apparents, les dispositions de l'alinéa précédent.

Les dispositions du deuxième alinéa a) de l'article L. 322-7 sont, le cas échéant, applicables aux associations foncières urbaines dont l'objet porte sur des travaux spécifiés au 6° de l'article L. 322-2.

Article L322-6-1

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

Article L322-7

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine autorisée 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, le projet d'acte d'apport ou le projet d'acte de vente de parcelles groupées.

Le contrat de bail, l'acte d'apport ou l'acte de vente ne peut être passé que si l'autorité administrative 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.

Article L322-8

Lorsque l'objet de l'association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office porte sur des travaux spécifiés au 5. de l'article L. 322-2, l'association décide, s'il y a lieu, la destruction des constructions qui serait nécessaire à l'intérieur du périmètre de l'association ; à défaut d'accord amiable, les indemnités dues aux propriétaires, locataires ou occupants de ces constructions sont fixées comme en matière d'expropriation.

Article L322-9

Les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans une association foncière urbaine, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée n. 65-557 du 10

Code de l'urbanisme

juillet 1965, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article L322-9-1

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

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

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

Article L322-9-2

Le recouvrement des taxes des associations autorisées est fait comme en matière de contributions directes.

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

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

Article L322-9-3

Les règlements des dépenses de l'association peuvent être faits par remise d'immeuble, sous réserve de l'acceptation du créancier. Les modalités de règlement figurent au contrat créateur de la dépense.

Article L322-10

Des décrets en Conseil d'Etat fixent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente section, notamment les conditions dans lesquelles l'assistance technique de l'Etat, des collectivités locales, des établissements publics ou de personnes privées, physiques ou morales pourra être apportée aux associations foncières urbaines, les garanties auxquelles pourront être subordonnées les opérations prévues à l'article L. 322-2 (2.) ainsi que les formalités de publicité, en particulier au fichier immobilier, auxquelles seront soumis les actes concernant ces associations et les immeubles qui se trouvent inclus dans leur superficie.

Article L322-11

Les associations syndicales créées en application de l'ordonnance n. 58-1445 du 31 décembre 1958 continuent à être régies par les dispositions de ce texte jusqu'à l'achèvement des travaux pour l'exécution desquels elles ont été constituées. Toutefois, elles peuvent décider de se placer sous l'empire des dispositions des articles L. 322-1 à L. 322-10.

La décision est prise dans les conditions prévues par le premier alinéa de l'article 12 de la loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales de propriétaires ; son entrée en vigueur est subordonnée à la modification des statuts.

Chapitre III Chambres de commerce et d'industrie et chambres de métiers

Article L323-1

Ainsi qu'il est dit à l'article 27 de la loi n. 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, dans le cadre des opérations d'urbanisme, les chambres de commerce et d'industrie ou les chambres de métiers peuvent, en accord avec la collectivité locale ou l'organisme constructeur, réaliser,

Code de l'urbanisme

en qualité de maître d'ouvrage, toute forme d'équipement commercial et artisanal répondant à des préoccupations économiques et sociales, au profit de commerçants et artisans, en vue de leur installation ou de la reconversion de leur activité ou de leur transfert.

Elles peuvent notamment faciliter l'accès des commerçants et artisans à la propriété du fonds, et éventuellement des locaux, sans apport initial en capital.

Pour la réalisation d'équipements commerciaux et artisanaux, elles peuvent également être délégataires du droit de préemption urbain, ainsi que titulaires, ou délégataires du droit de préemption institué dans les zones d'aménagement différé.

Les emprunts contractés par les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers pour la réalisation des opérations visées ci-dessus peuvent être garantis par les collectivités locales. Les chambres de commerce et d'industrie, les chambres de métiers et leurs assemblées permanentes peuvent contracter des emprunts auprès de la caisse des dépôts et consignations et de la caisse d'aide à l'équipement des collectivités locales.

Chapitre IV Etablissements publics fonciers

Article L324-1

Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial à vocation unique, compétents pour réaliser, pour le compte de leurs membres ou de l'Etat, toutes acquisitions foncières et immobilières, en vue de la constitution de réserves foncières, en prévision des actions ou opérations d'aménagement prévues par l'article L. 300-1 du présent code. Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

A cette fin, ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

Aucune opération de l'établissement public foncier ne peut être réalisée sans l'avis de la commune concernée.

Article L324-2

L'établissement public foncier est créé par le représentant de l'Etat, au vu des délibérations concordantes émanant des deux tiers des conseils municipaux ou des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale, représentant au moins la moitié de la population des communes intéressées ou la moitié des conseils municipaux ou organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale, représentant au moins les deux tiers de la population des communes intéressées.

Lorsque des communes sont regroupées au sein d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière foncière, la délibération émane de cet établissement. Pour l'application de la règle de majorité, il est tenu compte du nombre et de la population totale des communes regroupées au sein de cet établissement.

Sur l'initiative d'un ou plusieurs conseils municipaux ou d'un ou plusieurs organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière foncière demandant la création d'un établissement public foncier, le représentant de l'Etat fixe la liste des communes ou établissements publics de coopération intercommunale intéressés.

Les délibérations portent sur le périmètre, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition du conseil d'administration de l'établissement public foncier.

La décision de création comporte les éléments mentionnés à l'alinéa précédent.

Article L324-3

L'établissement public foncier est administré par un conseil d'administration.

Code de l'urbanisme

Le conseil d'administration est composé, pour les trois quarts au moins des sièges, de représentants des membres de l'établissement et, le cas échéant, pour un quart au plus des sièges, de personnes qualifiées notamment dans les domaines de l'habitat, de l'aménagement ou du cadre de vie, désignées par le collège des représentants des membres de l'établissement public. Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale qui ne pourraient être membres du conseil d'administration en raison du nombre des collectivités intéressées peuvent former une assemblée spéciale qui désigne des représentants au conseil d'administration.

Le conseil d'administration élit le président de l'établissement public foncier et désigne son directeur.

Article L324-4

D'autres collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale et personnes morales de droit public peuvent demander à faire partie de l'établissement public foncier après sa constitution.

Leur demande est soumise pour avis au conseil d'administration de l'établissement public, puis aux membres de celui-ci, qui disposent d'un délai de quarante jours pour faire connaître leur éventuelle opposition.

La décision d'admission est prise par l'autorité compétente pour créer l'établissement public. Elle ne peut, toutefois, intervenir si plus d'un tiers des membres de l'établissement public foncier ont fait connaître leur opposition.

Article L324-5

Un membre de l'établissement public foncier peut s'en retirer avec le consentement du conseil d'administration, qui fixe les conditions auxquelles s'opère le retrait.

La délibération du conseil d'administration est notifiée aux membres de l'établissement public foncier qui disposent d'un délai de quarante jours pour faire connaître leur avis. La décision de retrait est prise par l'autorité compétente pour créer l'établissement public. Elle ne peut, toutefois, intervenir si plus d'un tiers des membres de l'établissement public s'opposent au retrait.

Article L324-6

Les recettes du budget de l'établissement public foncier comprennent notamment :

- 1° Le produit des impôts directs mentionnés à l'article 1607 bis du code général des impôts ;
- 2° La contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3° Le produit des dons et legs.

Article L324-7

Par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, le comptable de l'établissement public foncier est un comptable spécial nommé par le représentant de l'Etat dans le département sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général. Il est placé sous l'autorité administrative du directeur de l'établissement public.

Les actes et délibérations de l'établissement public foncier sont soumis au contrôle de légalité prévu par la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée.

Article L324-8

Les établissements publics de coopération intercommunale à vocation unique, créés antérieurement à la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières au sens de l'article L. 324-1, seront, après accord de leur assemblée délibérante et des organes délibérants des collectivités territoriales les constituant, transformés de plein droit en établissements publics fonciers.

Article L324-9

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre V Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux

Article L325-1

Il est créé un établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.

Cet établissement à caractère industriel et commercial est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Il a pour objet de favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les zones urbaines sensibles, mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. A cette fin, il assure, après accord des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des établissements publics de coopération communale ou des syndicats mixtes visés à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales concernés, la maîtrise d'ouvrage d'actions et d'opérations tendant à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales situées dans ces zones. Il peut passer convention avec les communes, établissements publics ou syndicats mixtes concernés.

L'établissement public peut recevoir des dotations financières prélevées sur l'excédent du produit de la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat, prévue au 2° de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et d'artisans âgés. Le prélèvement effectué sur l'excédent constaté au 31 décembre 1995 est fixé à 130 millions de francs. Les prélèvements effectués sur les excédents ultérieurs seront fixés par décret sur la base du montant du prélèvement initial.

Article L325-2

L'établissement public peut accomplir tous actes de disposition et d'administration nécessaires à la réalisation de son objet et notamment :

- a) Acquérir les fonds commerciaux ou artisanaux ainsi que, le cas échéant, par voie d'expropriation, les immeubles ou droits réels immobiliers nécessaires aux opérations correspondant à son objet ;
- b) Céder les immeubles ou les fonds acquis ;
- c) Confier la gestion des fonds commerciaux ou artisanaux acquis à un ou plusieurs locataires gérants.

Article L325-3

L'établissement public est administré par un conseil d'administration composé en nombre égal de représentants de l'Etat, d'une part, d'un membre du Sénat, d'un membre de l'Assemblée nationale, de représentants des collectivités territoriales, des professions commerciales et artisanales et du secteur associatif, de personnalités qualifiées, d'autre part.

Article L325-4

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'établissement public ainsi que la composition de son conseil d'administration.

Titre III Dispositions financières

Chapitre I Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme (FNAFU)

Article L331-1

Il est ouvert dans les écritures du Trésor un compte spécial de commerce intitulé "Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme". A ce compte sont imputées :

En dépenses :

Les avances allouées aux collectivités et établissements publics participant à l'exécution de documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire ; Les dépenses d'acquisition ou d'aménagement d'immeubles

Code de l'urbanisme

nus ou bâtis entrant dans l'exécution de ces documents, lorsque ces opérations ne sont pas faites à l'initiative des collectivités ou établissements intéressés.

En recettes :

Les participations allouées par des collectivités et établissements publics, ou par des entreprises privées en vue de la réalisation des opérations visées ci-dessus, les recettes provenant des opérations auxquelles le compte spécial aura participé ou auxquelles il aura procédé directement, les fruits et produits des biens gérés temporairement par le compte spécial.

Les modalités de fonctionnement du compte spécial, notamment les conditions d'attribution des avances et les conditions de réalisation des opérations immobilières, sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Article L331-2

Peuvent également être imputées en dépenses au compte spécial "Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme" les dépenses de participation de l'Etat à des opérations comportant l'acquisition ou l'aménagement d'immeubles nus ou bâtis, entreprises en exécution des documents d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, lorsque ces opérations sont effectuées en commun par l'Etat et des collectivités ou établissements publics et que les acquisitions ou travaux sont exécutés par ces collectivités ou établissements publics. Une convention entre l'Etat et ces collectivités ou établissements fixe les modalités de réalisation de ces opérations.

La part revenant à l'Etat dans les recettes provenant des opérations visées à l'alinéa précédent est inscrite en recettes au fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme.

Article L331-3

Peut être également imputée en dépenses au compte spécial du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme la charge des bonifications d'intérêts accordées aux collectivités locales et aux établissements publics ainsi qu'aux sociétés d'économie mixte ou aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré agréées intervenant pour le compte de ces collectivités ou établissements publics en application de l'article L. 300-4 pour les emprunts contractés en vue de réaliser des opérations d'aménagement foncier et d'urbanisme.

Les conditions d'attribution des bonifications d'intérêts sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Article L331-4

Il est institué au sein du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme une section B intitulée "Fonds de rénovation urbaine et de lutte contre le taudis".

Article L331-5

Il est ouvert au compte spécial de commerce "Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme" une section C intitulée "Réserves foncières" destinée à retracer le financement des acquisitions de terrains dans les zones d'aménagement différé instituées par les articles L. 212-1 et suivants ainsi que le préfinancement des acquisitions d'immeubles ou d'ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble dans les zones d'intervention foncière instituées en application des articles L. 211-1 et L. 211-13 ou au titre des emplacements réservés visés à l'article L. 123-9.

Article L331-6

Le ministre chargé de l'urbanisme peut sur les ressources du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme et suivant ses règles de fonctionnement, consentir le concours de ce fonds aux associations syndicales de propriétaires et aux autres organismes publics et privés visés aux articles L. 322-2 (1° et 5°) et L. 322-4 (1° et 3°).

Article L331-7

L'Etat peut assurer une dotation aux établissements publics qui sont créés en application de l'article L. 321-1 en vue de la création de zones d'habitation ou de zones industrielles.

Cette dotation sera imputée sur les ressources du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme.

Chapitre II Participation des constructeurs et des lotisseurs

Section I Participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols

Article L332-1

Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° 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.

Toutefois, la participation n'est pas due :

- a) En cas d'application du 5° 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 ;
- d) Lorsque le conseil municipal a décidé de les exonérer, les travaux portant sur des logements à usage locatif construits avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et faisant l'objet d'un permis de construire délivré entre la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et le 31 décembre 2002.

Pour les parcelles grevées d'inscriptions de privilèges ou d'hypothèques, le transfert des possibilités de construction prévu au b et c de l'alinéa précédent, ne peut intervenir qu'après radiation de ces inscriptions, en tant qu'elles grevent lesdites possibilités de construction ; cette radiation ne peut être faite qu'avec l'accord des créanciers.

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 oeuvre 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 L332-1-1

Dans les lotissements ou dans le périmètre des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, la participation prévue à l'article L. 332-1 peut être mise à la charge du lotisseur par l'autorisation de lotir ou de l'association foncière urbaine de remembrement par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement.

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

Article L332-2

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

Cette valeur est celle du terrain déterminée comme si les possibilités maximales de construction qu'il peut supporter résultaient de la seule application du coefficient d'occupation du sol. Elle est déclarée par le constructeur lorsqu'il demande le permis de construire. En l'absence de déclaration, le dossier de permis de construire est considéré comme incomplet et ne peut être instruit.

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

Code de l'urbanisme

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

Article L332-3

La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme . Elle doit recevoir l'affectation prévue à l'article L. 333-3.

Article L332-4

La participation constitue, du point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édifiée la construction.

Article L332-5

Des décrets en Conseil d'Etat précisent :

- a) Les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes ;
- b) Les modalités suivant lesquelles les propriétaires des parcelles voisines pourront procéder à la réduction de leurs possibilités de construction par l'institution d'une servitude imposant une densité moindre sur leurs fonds ainsi que les limites territoriales à l'intérieur desquelles cette procédure pourra être mise en oeuvre ;
- c) Les conditions dans lesquelles la juridiction compétente en matière d'indemnité d'expropriation sera saisie et statuera en application des dispositions de l'article L. 332-2.

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

Article L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- 1° Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;
- 2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;
- 3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15.

Article L332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L. 332-1 ;
- b) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-2 ;
- c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
- d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
- e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du code général des impôts.
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique ;
- b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
- c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
- d) La participation demandée pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération. Lorsque la capacité de ces équipements excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à sa charge ;

Code de l'urbanisme

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 p. 100 de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

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

Article L332-7

L'illégalité des prescriptions exigeant des taxes ou des contributions aux dépenses d'équipements publics est sans effet sur la légalité des autres dispositions de l'autorisation de construire.

Lorsque l'une de ces prescriptions est annulée pour illégalité, l'autorité qui a délivré l'autorisation prend, compte tenu de la décision juridictionnelle devenue définitive, un nouvel arrêté portant la prescription d'une taxe ou d'une contribution aux dépenses d'équipements publics.

Article L332-8

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

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

Article L332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération. Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

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

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

Article L332-10

La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.

Code de l'urbanisme

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

Article L332-11

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

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

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnées ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

Article L332-12

Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux lotisseurs ainsi qu'aux personnes aménageant des terrains destinés à l'accueil d'habitations légères de loisir et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office. Peuvent être mis à la charge du lotisseur, de la personne aménageant un terrain destiné à l'accueil d'habitation légères de loisir ou de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir, par l'autorisation d'aménager, ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

- a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;
- b) La participation pur dépassement du coefficient d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L. 332-1 ;
- c) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;
- d) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1.

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du lotisseur, de la personne ayant aménagé le terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

Article L332-13

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

Article L332-14

Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section.

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

Article L332-15

Code de l'urbanisme

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

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

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

Article L332-16

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section.

Section V Dispositions diverses

Article L332-28

Les contributions mentionnées ou prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 et à l'article L. 332-9 sont prescrites, selon le cas, par l'autorisation de construire, l'autorisation de lotir, l'autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou l'acte approuvant un plan de remembrement. Cette autorisation ou cet acte en constitue le fait générateur. Il en fixe le montant, la superficie s'il s'agit d'un apport de terrains ou les caractéristiques générales s'il s'agit des travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 332-10.

Toutefois, en ce qui concerne les participations demandées pour la réalisation des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, le fait générateur est constitué par la demande de raccordement au réseau géré dans le cadre du service concerné, si elle est antérieure à l'autorisation ou à l'acte visé au premier alinéa.

Article L332-29

Les contributions prescrites par l'autorisation ou l'acte mentionné à l'article L. 332-28 ainsi que celles exigées dans le cadre de la réalisation des zones d'aménagement concerté sont inscrites sur un registre mis à la disposition du public en mairie. Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

Article L332-30

Les taxes et contributions de toute nature qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions des articles L. 311-4-1 et L. 332-6 sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût de prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention des prestations indûment exigées. Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet des autorisations mentionnées à l'article L. 332-28 ou situés dans une zone d'aménagement concerté peuvent également exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent. Pour ces personnes, l'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter de l'inscription sur le registre prévu à l'article L. 332-29 attestant que le dernier versement a été opéré ou la prestation obtenue.

Les sommes à rembourser au titre des deux alinéas précédents portent intérêt au taux légal majoré de cinq points.

Chapitre III Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité

Article L333-1

Lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité excédant le plafond légal de densité, le demandeur doit déclarer la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée.

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

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

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

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

Article L333-2

Le montant du versement défini à l'article L. 112-2 est dû par le bénéficiaire de l'autorisation de construire. En cas de désaccord sur la valeur du terrain, il est provisoirement arrêté, puis mis en recouvrement sur la base de l'estimation administrative.

Il doit être payé à la recette des impôts de la situation des biens en trois fractions légales.

Le paiement de la première fraction est exigible à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée et celui de la seconde fraction à l'expiration d'un délai de trente-six mois à compter de cette même date.

Après décision définitive de la juridiction de l'expropriation, il est procédé, selon le cas, à la mise en recouvrement d'une somme complémentaire ou à la restitution du montant excédentaire. Le paiement du complément doit intervenir en même temps que le paiement de la deuxième partie du versement ou, au plus tard, dans les six mois de la notification de l'avis de mise en recouvrement du complément.

La juridiction de l'expropriation doit se prononcer dans les six mois de sa saisine ; en cas d'appel de sa décision, la juridiction d'appel doit statuer dans les six mois de l'appel.

Le montant donnant lieu à restitution est majoré des intérêts au taux légal courus depuis la date à laquelle la première fraction du versement a été acquittée.

Article L333-3

Les trois quarts du produit des versements dus au titre des densités de construction supérieures au plafond légal sont attribués à la commune ou, s'il en existe un, à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, sur le territoire desquels se trouve située la construction.

Le quart restant est attribué au département.

Ces versements sont inscrits au budget de la commune de l'établissement public ou du département bénéficiaires en vertu des alinéas précédents et les sommes collectées à ce titre devront être versées à leurs bénéficiaires dans les trois mois suivant leur encaissement.

Article L333-5

Par exception aux dispositions de l'article L. 333-3, sont attribuées en totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme les sommes versées au titre du dépassement du plafond légal de densité ;

Code de l'urbanisme

- a) Par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et par les sociétés d'économie mixte pour les constructions réalisées en application de l'article L. 411-1 du même code ;
- b) Par les sociétés immobilières créées dans les départements d'outre-mer en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946, pour la construction d'immeubles à caractère social ;
- c) Au titre d'opérations de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, que celles-ci soient réalisées directement par les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou qu'elles soient confiées par convention à des organismes habilités soumis à la tutelle de la puissance publique, à la condition que ces opérations comprennent un pourcentage de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social, fixé par les décrets prévus à l'article L. 333-16.

Article L333-7

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, est effectuée en régie directe par la commune, ou un établissement public y ayant vocation, le versement prévu à l'article L. 112-2 est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire. Toutefois, 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 pour l'ensemble de la zone.

Article L333-8

Lorsque la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, n'est pas effectuée en régie directe, le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû non par le constructeur mais par l'organisme chargé de l'aménagement de la zone. 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 pour l'ensemble de la zone par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur le territoire duquel est réalisée la zone n'est pas partie à cette convention ou à ce traité, l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public est recueilli avant la fixation de la densité des constructions.

Le montant du versement peut être révisé dans les mêmes formes que celles prévues à l'alinéa précédent, lorsque les conditions de réalisation de l'opération sont modifiées.

Le paiement est effectué par l'aménageur à la recette des impôts de la situation des biens dans les conditions fixées par la convention d'aménagement ou le traité de concession. Il constitue pour l'aménageur une dépense inscrite au bilan financier prévisionnel de la zone.

Article L333-9

Les dispositions des articles L. 333-7 et L. 333-8 cessent d'être applicables à compter de la suppression de la zone ou de son achèvement.

Article L333-9-1

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

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

Article L333-10

Le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, statuant soit en matière correctionnelle en application de l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, soit en matière civile dans le cas visé à l'article L. 480-6 du même code, peut ordonner la démolition, totale ou partielle, d'une construction dont la densité excède le plafond légal :

- a) Qui a été édifiée sans autorisation ;

Code de l'urbanisme

b) Qui a été édiflée en infraction aux obligations résultant de l'autorisation.

Dans tous les cas où il n'y aura pas démolition, et sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme, le constructeur sera tenu d'effectuer un versement dont le montant sera trois fois celui qui aurait été dû si la construction avait été régulièrement autorisée.

Ce versement, qui constitue une créance du Trésor immédiatement exigible en totalité, est attribué conformément aux articles L. 333-3, L. 333-4 et L. 333-6.

Article L333-11

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 du versement.

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 par le privilège du Trésor prévu à l'article 1929-1 du même code et, à défaut d'un engagement solidaire contracté dans le délai d'un mois à compter de la date de la délivrance de l'autorisation de construire par une ou plusieurs personnes physiques ou morales agréées comme caution par le comptable des impôts, par un hypothèque légale portant sur le terrain et sur les constructions.

Sont tenus solidairement au versement prévu à l'article L. 112-2 :

a) Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;

b) Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants-cause autres que les personnes qui ont acquis les droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n. 67-8 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

Article L333-12

Le versement prévu à l'article L. 112-2 constitue, au point de vue fiscal, un élément du prix de revient du terrain sur lequel est édiflée la construction.

Il 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, fixé par décret en Conseil d'Etat, ne peut excéder 2 p. 100 de la valeur à laquelle il s'applique et décroît avec l'augmentation de celle-ci.

L'action en recouvrement du versement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré comme tacitement accordé. La prescription de l'action de l'administration est interrompue dans les conditions indiquées à l'article 1975 du code général des impôts.

Article L333-13

L'annulation du permis de construire ou l'intervention d'un acte administratif constatant la péremption du permis entraîne de plein droit la restitution au constructeur du montant du versement effectué, à l'exception du prélèvement visé à l'article L. 333-12. Il en est de même, en cas de démolition ordonnée par autorité de justice pour violation d'une servitude de droit privé, d'une construction édiflée après délivrance d'un permis de construire qui a donné lieu au versement visé à l'article L. 112-2.

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un terrain pour lequel le constructeur a effectué le versement prévu à l'article L. 112-2 mais sur lequel les constructions prévues n'ont pas encore été réalisées, entraîne de plein droit la restitution prévue à l'alinéa précédent. Dans ce cas, à cette restitution qui est exclusive de toute indemnité de ce chef au titre du droit de l'expropriation, doit être ajouté le paiement par l'expropriant des intérêts au taux légal qui ont couru entre la date de publication de l'acte déclarant d'utilité publique l'opération et celle de la restitution.

Lorsque, par suite de la délivrance d'un permis de construire modificatif, la surface développée hors oeuvre de la construction initialement autorisée est réduite, le montant du versement prévu à l'article L. 112-2 est réduit à due concurrence. Au cas où un versement excédentaire aurait été opéré, l'excédent sera restitué au constructeur à l'exception du prélèvement visé à l'article L. 333-12.

Article L333-14

Sans préjudice des règles posées en matière de poursuites par l'article 1917 (alinéa 3) du code général des impôts, les litiges relatifs au versement prévu à l'article L. 112-2 sont, à l'exception de ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale, de la compétence des tribunaux administratifs.

Code de l'urbanisme

Sauf lorsqu'elles concernent la valeur vénale du terrain, les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière de contributions directes. L'administration compétente pour statuer sur les réclamations et produire ses observations sur les recours contentieux autres que ceux relatifs à la détermination de la valeur vénale du terrain et au recouvrement, est celle de l'équipement.

Article L333-15

Pour l'application des dispositions du présent chapitre, sont considérés comme des établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, les établissements publics qui, en vertu de la loi ou de leurs statuts, sont compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté.

Article L333-16

Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre et, notamment, les conditions dans lesquelles sera calculée la surface des terrains prise en compte pour l'application du plafond légal de densité dans les zones visées aux articles L. 333-7 et L. 333-8

Chapitre IV Dispositions diverses

Article L334-1

Des avances aux communes peuvent être consenties par une caisse nationale de l'urbanisme dont les attributions et les conditions d'organisation et de fonctionnement sont fixées par un règlement d'administration publique.

Article L334-3

En vue de concourir au développement, à la transformation ou à la création d'ensembles d'habitations ou de lotissements entrepris par des organismes à but désintéressé, le ministre chargé de l'urbanisme peut accorder des subventions destinées à faciliter l'équilibre financier des opérations. Ces subventions sont accordées en vue de la réalisation des travaux d'équipement collectif du lotissement ou de l'ensemble d'habitations qui ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une subvention de l'Etat sur les crédits ouverts au titre d'un autre ministère. Elles peuvent être versées en capital ou être payables par annuités suivant des modalités qui sont fixées par arrêté.

Titre IV Dispositions particulières aux départements d'outremer

Article L340-1

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

Livre IV Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol

Titre I Certificat d'urbanisme

Article L410-1

Le certificat d'urbanisme indique, en fonction du motif de la demande, si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain, ainsi que de l'état des équipements publics existants ou prévus, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones d'aménagement concerté, ledit terrain peut :

a) Etre affecté à la construction ;

Code de l'urbanisme

b) Etre utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, notamment d'un programme de construction défini en particulier par la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors oeuvre. Lorsque toute demande d'autorisation pourrait, du seul fait de la localisation du terrain, être refusée en fonction des dispositions d'urbanisme et, notamment, des règles générales d'urbanisme, la réponse à la demande de certificat d'urbanisme est négative.

Dans le cas où la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser une opération déterminée est subordonnée à l'avis ou à l'accord des services, autorités ou commissions relevant du ministre chargé des monuments historiques ou des sites, le certificat d'urbanisme en fait expressément la réserve.

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

Dans le cas visé au b ci-dessus, le délai visé à l'alinéa précédent peut être majoré ; il est alors fixé par le certificat d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme est délivré 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.

Titre II Permis de construire

Chapitre I Régime général

Article L421-1

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées. Sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5, 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 de créer des niveaux supplémentaires. Ce permis n'est pas exigé pour l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.

Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au premier de construire.

Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1er et 2 ci-dessus sont soumis par des dispositions législatives ou réglementaires, 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 d'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 .

Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer ladite autorisation, en application de l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article L421-2

Code de l'urbanisme

Le permis de construire est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par un 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. 421-2-6 ;

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

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent alinéa qui sont déterminées compte tenu de la localisation, de la nature ou de l'importance des constructions ou travaux envisagés.

Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation au quatrième alinéa ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.

Article L421-2-1

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, le permis est délivré par le maire au nom de la commune . Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

Le transfert de compétence au maire agissant au nom de la commune est définitif.

Pour l'instruction des documents visés au présent titre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

Sont toutefois délivrés ou établis, au nom de l'Etat, par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant :

a) Les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;

b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;

c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Code de l'urbanisme

Article L421-2-2

Pour l'exercice de sa compétence, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille ;

a) L'accord ou l'avis des autorités ou commissions compétentes, notamment dans les cas prévus aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-1 ;

b) L'avis conforme du représentant de l'Etat lorsque la construction projetée est située :

Sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers ;

Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L. 111-7 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.

Article L421-2-3

Toute demande de permis de construire est déposée à la mairie.

1° Dans les cas où le permis de construire n'est pas délivré au nom de l'Etat :

a) Le maire transmet un exemplaire de la demande au représentant de l'Etat dans la semaine qui suit le dépôt ;

b) Dans le cas où la commune a délégué ses compétences à un établissement public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande, transmet un exemplaire au représentant de l'Etat et les autres exemplaires au président de l'établissement public compétent, dans la semaine qui suit le dépôt.

2° Dans les cas où le permis de construire est délivré au nom de l'Etat :

a) le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres au représentant de l'Etat, dans la semaine qui suit le dépôt ;

b) Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande, transmet un exemplaire au président de l'établissement public compétent et les autres exemplaires au représentant de l'Etat, dans la semaine qui suit le dépôt.

Article L421-2-4

Les permis de construire délivrés par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'il a reçu compétence dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-1, sont exécutoires de plein droit dès lors qu'il a été procédé à leur notification et à leur transmission au représentant de l'Etat, ainsi qu'il est dit à l'article 2, paragraphes I et II de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions.

Les actes transmis sont accompagnés des dossiers et des pièces d'instruction ayant servi à leur délivrance.

Article L421-2-5

Si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé à la délivrance du permis de construire, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour délivrer le permis de construire.

Article L421-2-6

Le maire ou le président de l'établissement public compétent peut disposer gratuitement, et en tant que de besoin, des services déconcentrés de l'Etat pour effectuer l'étude technique de celles des demandes de permis de construire sur lesquelles il a compétence pour l'instruction et la décision et qui lui paraissent justifier l'assistance technique de ces services. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.

Article L421-2-7

Pour les communes dont le plan d'occupation des sols a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la section 2 du titre II 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, les dispositions des articles L. 421-2-1 à L. 421-2-

Code de l'urbanisme

6, L. 421-2-8 et L. 421-9, entrent en vigueur le premier jour du sixième mois suivant cette date. Pour les autres communes, ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la date à laquelle la délibération d'approbation du plan d'occupation des sols est devenue exécutoire.

Article L421-2-8

Les demandes de permis de construire sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétences continuent d'être instruites et font l'objet de décisions dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur au moment de leur dépôt.

Article L421-3

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, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

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 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.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur 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 ou de la réalisation des travaux nécessaires à la desserte des constructions par des transports collectifs urbains.

Le montant de cette participation ne peut excéder 50000 F par place de stationnement ; cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Article L421-4

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.

Article L421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Code de l'urbanisme

Article L421-6

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

Article L421-7

Les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers sont informées de tout projet immobilier comportant la construction, en une ou plusieurs tranches, de cinq cents logements ou plus, ce minimum étant ramené à deux cents pour les communes de moins de 30000 habitants. Elles assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Article L421-8

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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations classées bénéficiant de l'application des articles 7-1 à 7-4 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article L. 421-9.

L'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'ils défèrent à un tribunal administratif une décision relative à un permis de construire et assortissent leur recours d'une demande de suspension, peuvent demander qu'il soit fait application des dispositions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'une personne autre que celles mentionnées à l'alinéa précédent défère une décision relative à un permis de construire et assortit son recours d'une demande de suspension, le juge des référés statue sur cette demande dans un délai d'un mois.

Chapitre II Exceptions au régime général

Article L422-1

Sont exemptés du permis de construire les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux sur les immeubles classés.

Sont également exemptés du permis de construire certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat précise la nature et l'importance des constructions, travaux et installations concernés.

Les exemptions instituées par le présent article ne dispensent pas du respect des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'occupation du sol énumérées à l'article L. 421-3.

Article L422-2

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Code de l'urbanisme

Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire dans le délai d'un mois à compter de la réception de la déclaration, les travaux peuvent être exécutés sous réserve, le cas échéant, du respect des prescriptions notifiées dans les mêmes conditions.

Lorsque les constructions ou travaux mentionnés au premier alinéa sont soumis, par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par une autorité autre que celle compétente en matière de permis de construire, la déclaration mentionnée au premier alinéa tient lieu des demandes d'autorisation exigées au titre de ces dispositions. Dans ce cas, le délai prévu à l'alinéa précédent est porté à deux mois.

Si l'autorité consultée manifeste son désaccord ou assortit son accord de prescriptions, l'autorité compétente en matière de permis de construire, selon le cas, s'oppose à l'exécution des travaux ou notifie les prescriptions dont l'accord est assorti. En cas d'accord manifesté par l'autorité consultée, l'absence d'opposition de l'autorité compétente en matière de permis de construire tient lieu des autorisations prévues par les dispositions législatives ou réglementaires mentionnées à l'alinéa précédent.

Les conditions de dépôt, de publicité et de transmission de la déclaration prévue au premier alinéa ainsi que les modalités de réponse des autorités concernées sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Article L422-3

Lorsque les constructions ou travaux exemptés du permis de construire n'ont pas fait l'objet d'une opposition de l'autorité compétente dans les conditions prévues à l'article précédent, la déclaration prévue au premier alinéa de cet article emporte les effets du permis de construire pour les impositions de toute nature dont ce permis constitue le fait générateur.

Article L422-4

Les constructions ou travaux effectués sur les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ne peuvent être exemptés du permis de construire en application de l'article L. 422-1.

Pour les immeubles classés, la déclaration prévue à l'article L. 422-2 ne tient pas lieu de la demande d'autorisation mentionnée à l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Les dispositions de l'article L. 422-3 ne sont pas applicables aux immeubles classés.

Article L422-5

Les dispositions des articles L. 430-4-1 et L. 430-4-2 sont applicables aux travaux, installations et constructions visés aux articles L. 422-1 à L. 422-4 .

Chapitre III Permis de construire à titre précaire

Article L423-1

Lorsqu'un emplacement est réservé par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Article L423-2

L'arrêté accordant le permis de construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industrie dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

Code de l'urbanisme

Article L423-3

En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités auxquelles il peut prétendre.

Toutefois si l'arrêté accordant le permis de construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

Article L423-4

Le permis de construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans des zones affectées à un autre usage par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

En ce cas, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

Article L423-5

Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 423-4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du permis de construire sur des bâtiments existant à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L. 423-4.

A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions.

Titre III Permis de démolir

Article L430-1

Les dispositions du présent titre s'appliquent :

- a) dans les communes visées à l'article 10 (7.) de la loi n° 48-1360 du 1er 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, en application du 7. de l'article L. 123-1 ;
- e) dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.
- f) aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- g) 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 ;

Code de l'urbanisme

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 L430-2

Dans les cas mentionnés à l'article L. 430-1, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme des personnes privées. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

Article L430-3

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 430-2, peuvent être réalisées, sans l'octroi préalable du permis de démolir :

- a) les démolitions effectuées en application des articles L. 511-1 à L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, sur un bâtiment menaçant ruine ou, en application de l'article L. 28 du code de la santé publique, sur un immeuble insalubre ;
- b) les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- c) les démolitions imposées par l'autorité en application de l'article L. 123-1 (10°) ;
- d) les démolitions prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé et réalisées dans les conditions fixées par l'article L. 313-1 (alinéa 3) ;
- f) les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés sous le régime de l'ordonnance n° 59-115 du 7 janvier 1959 et des textes pris pour son application.

La dispense de permis de démolir prévue au a) du présent article pour l'application des articles L. 511-1 à L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation s'exerce dans les conditions déterminées par le règlement d'administration publique prévu à l'article L. 313-15 en ce qui concerne les secteurs sauvegardés et par un décret en conseil d'Etat en ce qui concerne les immeubles ou les zones auxquels s'appliquent les dispositions des articles 2 et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et les dispositions de la loi du 2 mai 1930 sur les sites.

Article L430-4

Le permis de démolir est délivré 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. 421-2-4, 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.

L'absence de notification de la décision de l'administration dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la demande équivaut à l'octroi du permis de démolir.

Article L430-4-1

Lorsque le permis de démolir sur un immeuble ou partie d'immeuble, support d'une plaque commémorative, celle-ci est, durant les travaux de démolition, conservée par le maître d'ouvrage.

A l'occasion des travaux d'aménagement de l'espace ainsi libéré le maître d'ouvrage réinstalle la plaque en un lieu visible de la chaussée.

Ces opérations sont déclarées auprès du maire de la commune

Article L430-4-2

Les infractions aux dispositions de l'article précédent sont constatées selon les modalités de l'article L. 480-1 du présent code.

Code de l'urbanisme

Les méconnaissances des obligations imposées par l'article L. 430-4-1 sont sanctionnées d'une amende de 25000 F. La réinstallation de la plaque commémorative est prononcée par le tribunal et assortie d'une astreinte dont le montant ne peut être inférieur à 500 F.

En outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, le tribunal ordonne, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa de l'article L. 430-4-1.

Toute association telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 430-4-1 du présent code et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Article L430-5

Dans les communes visées à l'article L. 430-1 a, et sans préjudice des dispositions de la loi n. 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés.

Dans les cas visés aux alinéas autres que l'alinéa a de l'article L. 430-1, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

Article L430-6

Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Article L430-7

Le permis de démolir tient lieu de l'autorisation prévue par l'article 11 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948. Il est délivré après accord exprès ou tacite du ministre chargé du logement ou de son délégué qui peut subordonner cet accord au respect de certaines conditions.

Article L430-8

Le permis de démolir tient lieu des autorisations prévues par l'article 13 bis (alinéa 1er) de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, par l'article 9 de la loi du 2 mai 1930 sur les sites et par l'article L. 313-2. Dans chacun de ces cas, ainsi que lorsque la démolition prévue concerne un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou protégé au titre de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930, il est délivré, après accord exprès ou tacite du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué, qui peut subordonner cet accord au respect de certaines conditions.

Article L430-9

Sans préjudice des sanctions édictées par le présent code, la loi du 31 décembre 1913, la loi du 2 mai 1930 et l'article 59 modifié de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948, toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article L. 430-2 ou qui ne se sera pas conformée aux conditions ou obligations imposées par le permis de démolir sera condamnée à une amende civile de 500 000F.

cette amende sera prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble statuant comme en matière de référé ; le produit en sera versé pour moitié à l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et pour l'autre moitié à la caisse nationale des monuments historiques et des sites.

En cas d'infraction aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 430-2 les locaux devront être remis en état et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de six mois ou dans le délai éventuellement imparti par le juge. Passé ce délai, l'administration pourra procéder aux frais du contrevenant à l'exécution des travaux nécessaires.

Titre IV Dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol

Chapitre I Clôtures

Article L441-1

Les dispositions du présent 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 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ou dans les zones délimitées en application des articles L. 142-3 et L. 142-11 dans leur rédaction issue de ladite loi ;
- c) Dans les zones d'environnement protégé instituées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- d) Dans les communes figurant sur la liste dressée à cet effet par décision de l'autorité administrative.

Article L441-2

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2.

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

Article L441-3

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Chapitre II Installations et travaux divers

Article L442-1

L'autorisation des installations et travaux divers 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.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les types d'installations et de travaux divers pour lesquels la délivrance de l'autorisation prévue au premier alinéa est obligatoire.

Article L442-2

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre III Camping et stationnement des caravanes

Article L443-1

Les autorisations et actes relatifs à l'aménagement de terrains de camping et au stationnement de caravanes sont délivrés dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

Code de l'urbanisme

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.

Si ces terrains sont desservis par un réseau public d'assainissement, les dispositions de l'article L. 421-5 du présent code sont applicables à leur délivrance.

Article L443-2

Dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible, définies par le préfet de département, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes fixe, après consultation du propriétaire et de l'exploitant et après avis motivé du préfet, les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants de ces terrains et le délai dans lequel elles devront être réalisées.

A l'issue du délai imparti, si l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'aménager constate que ces prescriptions ne sont pas respectées, elle peut ordonner la fermeture du terrain et l'évacuation des occupants jusqu'à exécution des prescriptions.

En cas de carence de l'autorité compétente, le préfet de département peut se substituer à elle après mise en demeure restée sans effet.

Si l'une des zones visées au présent article est couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, les prescriptions fixées en application du présent article doivent être compatibles avec celles définies par ce plan.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Article L. 443-3

Dans les zones constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'autorisation d'aménagement est délivrée dans les formes, conditions et délais définis par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article L. 443-1.

Chapitre V Remontées mécaniques et aménagements de domaine skiable

Article L445-1

- Les remontées mécaniques visées à l'article 43 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée sont soumises à autorisation, d'une part, avant l'exécution des travaux et, d'autre part, avant la mise en exploitation.

L'autorisation d'exécution des travaux portant sur la réalisation des remontées mécaniques tient lieu du permis de construire prévu à l'article L. 421-1 en ce qui concerne les travaux soumis audit permis.

Cette autorisation est délivrée, quelle que soit l'importance de l'équipement, par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Elle est délivrée après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département au titre de la sécurité des installations et des aménagements concernés par l'appareil. Le représentant de l'Etat dans le département arrête les réserves et les prescriptions auxquelles peut être subordonnée l'autorisation d'exécution des travaux.

La mise en exploitation des remontées mécaniques est autorisée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département au titre de la sécurité des installations et des aménagements concernés par l'appareil. Cette autorisation tient lieu du certificat de prévu à l'article L. 460-2.

Article L445-2

- L'aménagement de pistes de ski alpin est soumis à l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Code de l'urbanisme

Article L445-3

- Dans les communes pourvues d'un plan d'occupation des sols opposable, les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et les remontées mécaniques ne peuvent être respectivement réalisés qu'à l'intérieur des zones ou à l'intérieur des secteurs délimités en application du 6° de l'article L. 123-1.

Dans les communes pourvues d'un plan d'occupation des sols opposable lors de la publication de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, cette disposition s'applique, le cas échéant, à partir de l'approbation de la première modification ou révision de ce plan.

Article L445-4

- Un décret en Conseil d'Etat détermine les règles générales auxquelles sont soumises les autorisations prévues par le présent chapitre ainsi que les formes, conditions et délais dans lesquels elles sont délivrées.

Titre V Dispositions diverses

Chapitre I Dispositions propres à certaines utilisations de surfaces bâties

Section I Cours communes

Article L451-1

Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, lesdites servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Article L451-2

Si dans un délai de un an à compter de l'institution de la servitude de cours communes, le permis de construire n'a pas été délivré ou si, dans le même délai, à compter de la délivrance dudit permis de construire, le demandeur n'a pas commencé les travaux ou si les travaux sont interrompus pendant au moins une année, la décision judiciaire qui a institué la servitude, même passée en force de chose jugée, pourra, sans préjudice de tous dommages-intérêts, être rapportée à la demande du propriétaire du terrain grevé.

Toutefois, le délai prévu à l'alinéa premier du présent article est suspendu, le cas échéant, pendant la durée du sursis à exécution de la décision portant octroi du permis de construire, ordonné par décision juridictionnelle ou administrative, ainsi qu'en cas d'annulation du permis de construire prononcée par jugement du tribunal administratif frappé d'appel, jusqu'à la décision rendue par le Conseil d'Etat.

Article L451-3

Les indemnités définitives dues par les bénéficiaires des servitudes aux propriétaires des terrains grevés sont fixées, à défaut d'accord amiable, par voie judiciaire.

Section II Constructions industrielles en dehors des plans d'occupation des sols

Article L451-4

En dehors des zones couvertes par les plans d'occupation des sols établis conformément aux dispositions du titre II du livre 1er du présent code, les autorisations de constructions industrielles devront prendre en considération la valeur agronomique des sols et l'existence de zones de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants.

Section III Création et construction de magasins de grande surface

Article L451-5

Ainsi qu'il est dit à l'article 29 de la loi n. 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat : préalablement à l'octroi du permis de construire, s'il y a lieu, et avant réalisation, si le permis de construire n'est pas exigé, sont soumis pour autorisation à la commission d'équipement commercial les projets :

1. De constructions nouvelles entraînant création de magasins de commerce de détail d'une surface de plancher hors oeuvre supérieure à 3.000 mètres carrés, ou d'une surface de vente supérieure à 1.500 mètres carrés, les surfaces précitées étant ramenées, respectivement, à 2.000 et 1.000 mètres carrés dans les communes dont la population est inférieure à 40.000 habitants ;
2. D'extension de magasins ou d'augmentation des surfaces de vente des établissements commerciaux ayant déjà atteint les surfaces prévues au 1. ci-dessus ou devant les atteindre ou les dépasser par la réalisation du projet si celui-ci porte sur une surface de vente supérieure à 200 mètres carrés ;
3. De transformation d'immeubles existants en établissements de commerce de détail dont la surface de plancher hors oeuvre ou la surface de vente est égale ou supérieure aux surfaces définies au 1. ci-dessus.

Lorsque le projet subit des modifications substantielles dans la nature du commerce ou des surfaces de vente, le préfet saisit à nouveau la commission d'équipement commercial qui doit alors statuer dans un délai de deux mois.

L'autorisation préalable requise pour les réalisations définies au 1. ci-dessus n'est ni cessible ni transmissible.

Article L451-6

Ainsi qu'il est dit à l'article 32 de la loi n. 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, la commission départementale d'équipement commercial doit statuer sur les demandes d'autorisation visées à l'article L. 451-5 dans un délai de trois mois, à compter du dépôt de chaque demande, et ses décisions doivent être motivées en se référant notamment aux dispositions de l'article 28 de ladite loi. Passé ce délai, l'autorisation est réputée accordée. Les commissaires auront connaissance des demandes déposées au moins un mois avant d'avoir à statuer.

A l'initiative du préfet, du tiers des membres de la commission ou à celle du demandeur, la décision de la commission départementale peut, dans le délai de deux mois de sa notification ou de son intervention implicite, faire l'objet d'un recours auprès du ministre du commerce et de l'artisanat qui, après avis de la commission nationale d'équipement commercial prévue à l'article 33 de la loi n. 73-1193, se prononce dans un délai de trois mois.

Avant l'expiration du délai de recours ou, en cas de recours, avant la décision en appel du ministre chargé du commerce et de l'artisanat, le permis de construire ne peut être accordé ni la réalisation entreprise.

Titre VI Contrôle

Article L460-1

Le représentant de l'Etat dans le département, le maire ou ses délégués ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments. Ce droit de visite de communication peut ainsi être exercé après l'achèvement des travaux pendant deux ans.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel la construction est en cours peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que l'alignement, et, s'il y a lieu, le nivellement ont été respectés.

Article L460-2

A leur achèvement, la conformité des travaux avec le permis de construire est constatée par un certificat. Le certificat de conformité est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat ;

Code de l'urbanisme

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.

Le décret prévu à l'alinéa précédent pourra déterminer les cas où, en raison de la faible importance des travaux, l'obtention du certificat de conformité n'est pas exigée.

Titre VII Départements d'outre-mer

Article L470-1

Des décrets en Conseil d'Etat peuvent apporter les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application dans les départements d'outre-mer des articles L. 421-1, L. 421-3, L. 422-1, L. 451-4, L. 460-1, L. 460-2, L. 480-2, L. 480-5 et L. 480-6.

Titre VIII Infractions

Article L480-1

Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous 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 suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les infractions visées à l'article L. 480-4 peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des monuments historiques et des sites, et assermentés, lorsqu'elles affectent des immeubles compris dans un secteur sauvegardé ou soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ou de la loi du 2 mai 1930 relative aux sites et qu'elles consistent, soit dans le défaut de permis de construire, soit dans la non-conformité de la construction ou des travaux au permis de construire accordé.

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

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public.

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L.252-1 du code rural peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa 1er du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

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

Article L480-2

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L. 480-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Code de l'urbanisme

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L. 480-1 qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues aux précédents alinéas.

Dans le cas de constructions sans permis de construire ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution du permis de construire, le maire prescrira par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'Etat dans le département prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au ministère public.

Dans le cas où le représentant de l'Etat dans le département fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par les alinéas 9 et 10 du présent article, il reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

Article L480-3

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 500 000 F et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées à l'article L. 480-4 (2. alinéa).

Article L480-4

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier, II, IV et VI du présent livre, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, exception faite des infractions relatives à l'affichage des autorisations ou déclarations concernant des travaux, constructions ou installations, est punie d'une amende comprise entre 8 000 F et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 40 000 F par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 2 000 000 F. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;
2. En cas d'observation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Article L480-5

En cas de condamnation pour une infraction prévue aux articles L. 160-1 et L. 480-4, le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, statue même en l'absence d'avis en ce sens de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Code de l'urbanisme

Le tribunal pourra ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du délinquant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera.

Article L480-6

L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 480-5.

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, statuant comme en matière civile.

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du maire ou du fonctionnaire compétent. Dans les deux cas, il statue au vu des observations écrites ou après audition de ces derniers, l'intéressé ou ses ayants droit ayant été mis en cause dans l'instance.

La demande précitée est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

Article L480-7

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 50 F à 500 F par jour de retard.

Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté .

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises, le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.

Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendante de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Article L480-8

Les astreintes sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives au recouvrement des produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise ; à défaut par le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire au recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par ce fonctionnaire la créance sera liquidée, l'état sera établi et recouvré au profit de l'Etat.

Article L480-9

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages visés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

Article L480-12

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 460-1 sera puni d'une amende de 25 000 F.

En outre un emprisonnement d'un mois pourra être prononcé.

L480-13

Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir

ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux.

Livre V Implantation des services, établissements et entreprises

Titre I Dispositions administratives générales

Article L510-1

I. - La construction, la reconstruction, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation de locaux ou installations ou de leurs annexes servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ne relevant pas de l'Etat ou de son contrôle peuvent être soumis à un agrément de l'autorité administrative.

La décision d'agrément prend en compte les orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées à l'alinéa précédent.

II. - Une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement et d'urbanisme peut, pour le territoire qui le concerne, conclure, avec le représentant de l'Etat dans le département, une convention ayant pour objet de définir les modalités locales du respect des objectifs mentionnés au second alinéa du I. Dans ce cas, la décision d'agrément, relative à la construction, la reconstruction ou l'extension des locaux, installations et annexes mentionnées au premier alinéa du I, relève du représentant de l'Etat dans le département, sous réserve du respect des termes de cette convention par l'autre partie.

III. - Dans la région d'Ile-de-France, la construction, la reconstruction ou l'extension des locaux, installations et annexes mentionnées au premier alinéa du I sont, à compter du 1er janvier 1995, soumises à la procédure d'agrément, dans les conditions prévues aux I et II et dans le respect des directives territoriales d'aménagement applicables à cette région ainsi que de son schéma directeur.

IV. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions de mise en oeuvre du présent article et les zones et opérations auxquelles il s'applique.

Ce décret fixe également les conditions dans lesquelles les maires des communes ou les présidents des établissements publics, qui sont mentionnés au II, peuvent, par délégation et exclusivement dans le cadre d'une convention mentionnée au II, mettre en oeuvre la décision d'agrément mentionnée au même II.

Les opérations visées au I ne sont pas soumises à agrément lorsqu'elles sont situées dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et lorsqu'elles visent la transformation de locaux en bureaux.

V. - Un bilan de l'agrément est établi à l'expiration de chaque contrat de plan, dans les zones où cette procédure est instituée.

VI. - Les sanctions de l'article L. 480-4 sont applicables en cas de défaut d'agrément ou d'infractions aux conditions fixées par le décret mentionné au IV ou par la décision d'agrément.

Le maintien d'une des installations mentionnées au premier alinéa du I au-delà du délai fixé par la décision d'agrément, lorsque l'agrément est accordé à titre temporaire, est puni dans les mêmes conditions.

Article L510-2

En cas d'application des dispositions de l'article L. 510-1, le tribunal ordonnera l'évacuation des locaux irrégulièrement occupés et leur remise dans leur état antérieur dans un délai qui ne pourra excéder un an. La démolition des constructions irrégulières sera ordonnée dans les mêmes conditions.

Passé le délai prévu à l'alinéa précédent, il est procédé, aux frais du délinquant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux de remise en état ou de démolition par les services du ministère chargé de l'urbanisme.

Article L510-3

Code de l'urbanisme

Les contrats et conventions conclus en violation des dispositions subordonnant à un agrément préalable la création ou l'extension d'une installation industrielle ou de ses annexes ou d'un établissement scientifique ou technique ou l'occupation dans ce but de locaux vacants, ainsi que la construction de bureaux, ne sont pas opposables à l'administration lorsqu'elle procède, conformément à l'article L. 510-2, à l'expulsion des occupants, à la remise en état des locaux ou à la démolition des constructions.

Article L510-4

A l'intérieur des zones prévues par l'article L. 510-1, les terrains sur lesquels sont établies des usines dont l'exploitation est ou serait interrompue par suite d'abandon, de vétusté ou de conventions entre les industriels et les pouvoirs publics ne pourront être utilisés pour un usage industriel qu'après autorisation du représentant de l'Etat dans le département .

Ces terrains pourront être réservés en tout ou partie, pour un usage autre que l'usage industriel, par des arrêtés du représentant de l'état dans le département pris dans des conditions fixées par décret ; les conditions de leur utilisation ultérieure sont fixées par des arrêtés ministériels.

Les mesures prévues par le présent article donnent droit, s'il y a lieu, aux indemnités prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 160-5 ou à des indemnités d'expropriation.

Titre II Dispositions financières concernant la région parisienne

Article L520-1

Dans les zones comprises dans les limites de la région d'Ile-de-France telles qu'elles ont été fixées par l'article premier de la loi n° 76-394 du 6 mai 1976 et qui seront déterminées par décret en Conseil d'Etat, il est perçu une redevance à l'occasion de la construction de locaux à usage de bureaux et de locaux de recherche ainsi que de leurs annexes.

Article L520-2

La redevance est due par la personne physique ou morale qui est propriétaire des locaux à la date de l'émission de l'avis de mise en recouvrement. L'avis de mise en recouvrement doit être émis dans les deux ans qui suivent soit la délivrance du permis de construire, soit le dépôt des déclarations prévues par les articles L. 520-9 et R. 422-3, soit, à défaut, le début des travaux .

Si l'avis de mise en recouvrement est émis avant l'achèvement de la construction, il peut être établi au nom du maître de l'ouvrage qui pourra demander remboursement de son montant au propriétaire des locaux.

A défaut de paiement par les débiteurs désignés aux alinéas précédents, le recouvrement peut être poursuivi sur les propriétaires successifs des locaux.

Toutefois, ces poursuites ne peuvent être engagées après l'expiration d'un délai d'un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux ou de la constatation de l'achèvement de ces travaux.

Article L520-3

Le montant de la redevance due par mètre carré de surface utile de plancher peut varier selon les périmètres considérés, sans pouvoir excéder 1 600 F. Ce montant et ces périmètres sont fixés par décret en Conseil d'Etat en fonction du taux d'emploi et de son évolution.

Article L520-4

Le produit de la redevance est attribué à la région d'Ile-de-France pour être pris en recettes au budget d'équipement de la région, en vue du financement d'infrastructures routières et d'équipements nécessaires au desserrement d'activités industrielles o tertiaires.

Article L520-5

La redevance est calculée sur la surface utile de plancher prévue pour la construction ; son montant est arrêté par décision de l'autorité administrative.

Code de l'urbanisme

La redevance est réduite à la demande du redevable si celui-ci établit que la surface de plancher prévue n'a pas été entièrement construite.

Elle est supprimée, à la demande du redevable, si celui-ci établit que la construction n'a pas été entreprise et s'il renonce au bénéfice du permis de construire ou de la déclaration prévue par l'article r. 422-3.

Les litiges relatifs à l'assiette et à la liquidation de la redevance sont de la compétence des tribunaux administratifs.

La redevance est recouvrée par l'administration des domaines dans les mêmes conditions que les créances domaniales.

Article L520-6

Le règlement d'administration publique prévu à l'article L. 520-11 précise les conditions dans lesquelles, à dater du 8 juillet 1971 :

Les propriétaires des locaux construits à titre précaire pour une durée de temps limitée pourront être remboursés de la redevance en tout ou partie, lors de la démolition de ces locaux ;

Les propriétaires de locaux détruits par sinistre ou expropriés pour cause d'utilité publique auront le droit de reconstituer en exonération de la redevance une superficie de plancher utile équivalente à celle des locaux détruits ou expropriés.

Article L520-7

Sont exclus du champ d'application du présent titre :

Les bureaux qui font partie d'un local principal d'habitation ;

Les locaux affectés au service public et appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics ne présentant pas un caractère industriel ou commercial ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et qui appartiennent à ces organismes ou à des sociétés civiles constituées exclusivement entre ces organismes ;

Les garages ;

Dans les établissements industriels, les locaux à usage de bureaux dépendants de locaux de production, et les locaux à usage de bureaux d'une superficie inférieure à 1 000 mètres carrés indépendants des locaux de production ;

Les locaux de recherche compris dans les établissements industriels ;

Les bureaux utilisés par les membres des professions libérales et les officiers ministériels ;

Les locaux affectés aux groupements constitués dans les formes prévues par l'article 10 de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association .

Article L520-9

Est assimilé, pour l'application du présent titre, à la construction de locaux à usage de bureaux ou de locaux de recherche le fait de transformer en de tels locaux des locaux précédemment affectés à un autre usage.

Les transformations de locaux visées au présent article devront à défaut d'une demande de permis de construire, faire l'objet d'une déclaration dont les modalités seront déterminées par le décret en conseil d'Etat prévu à l'article L. 520-11.

Lorsque l'agrément prévu par l'article L. 510-1 autorise la transformation de locaux soumis à redevance en locaux d'une catégorie soumise à une redevance d'un taux plus élevé que précédemment, la redevance due est arrêtée sous déduction du montant de la redevance versée au titre de l'usage antérieur.

La redevance n'est pas due pour les opérations réalisées dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire lorsqu'elles visent la transformation de locaux en bureaux.

Article L520-10

Ainsi qu'il est dit à l'article 302 septies B I du code général des impôts, le montant de la redevance afférente à une construction donnée est, du point de vue fiscal, considéré comme constituant un élément de prix de revient du terrain sur lequel est édifiée ladite construction.

Code de l'urbanisme

Article L520-11

Un décret en conseil d'Etat déterminera les conditions d'application du présent titre et notamment les majorations de la redevance applicables, d'une part, en cas de retard, dans le paiement dans la limite de 1 p. 100 par mois, à compter de l'échéance fixée dans l'avis de mise en recouvrement, d'autre part, en cas d'infraction aux dispositions du présent chapitre ou des textes pris pour son application, dans la limite du montant de la redevance éludée.

Titre III Implantation hors de la région parisienne de certaines activités

Article L530-1

Le ministre de l'économie et des finances est autorisé à octroyer des prêts, des bonifications d'intérêts ou la garantie de l'Etat pour faciliter le financement des opérations de décentralisation.

Article L530-2

Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application de l'article L. 530-1 .

Article L530-3

Les conventions passées par les ministres compétents et notamment par le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé de l'aménagement du territoire pour la réalisation des opérations du fonds de construction, d'équipement rural et d'expansion économique et de la section B du fonds créé par la loi n. 50-957 du 8 août 1950 sont applicables de plein droit aux opérations du fonds de développement économique et social.

Article L530-4

Les opérations de décentralisation visées à l'article L. 530-1 et s'effectuant à l'intérieur des localités ou zones qui souffrent de sous-emploi grave et permanent ou d'un développement économique insuffisant peuvent bénéficier d'une prime spéciale .

Titre IV Construction ou aménagement des immeubles à usage industriel en vue de leur revente

Article L540-1

Les prêts et bonifications d'intérêts prévus en faveur des entreprises industrielles en vue d'opérations de création, d'extension ou de transfert réalisées dans le cadre de la décentralisation industrielle peuvent être accordés aux chambres de commerce, établissements publics qualifiés ou sociétés d'économie mixte constituées conformément à la législation en vigueur, ainsi qu'aux collectivités territoriales pour acquérir ou construire des bâtiments à usage industriel en vue de leur cession ou de leur location.

Article L540-2

Dans les localités ou zones qui, souffrant de sous-emploi grave et permanent ou d'un développement économique insuffisant, peuvent bénéficier des primes spéciales prévues à l'article L. 530-4, des sociétés d'économie mixte peuvent être créées, avec la participation de l'Etat, par application de l'article L. 321-1, en vue, d'une part, d'acquérir, de construire ou d'aménager, d'autre part, de louer, de vendre ou de céder, en location-vente, des immeubles à usage industriel.

Article L540-3

L'article 1er du décret du 21 avril 1939 tendant à affecter les participations financières de l'Etat à l'amortissement de la dette publique ne s'applique pas aux prises de participation de l'Etat dans les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 540-2 .

Les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 540-2 pourront bénéficier des prêts, de la garantie de l'Etat et des bonifications d'intérêt prévus par l'article L. 530-1.

Titre V Sanctions

Article L550-1

Les infractions à la réglementation relative à la décentralisation industrielle sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article L. 480-1.

Livre VI Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme

Article L600-1

L'illégalité pour vice de forme ou de procédure d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ne peut être invoquée par voie d'exception, après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables à l'acte prescrivant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme ou créant une zone d'aménagement concerté.

Les deux alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque le vice de forme concerne :

- soit l'absence de mise à disposition du public des schémas directeurs dans les conditions prévues à l'article L. 122-1-2 ;
- soit la méconnaissance substantielle ou la violation des règles de l'enquête publique sur les plans d'occupation des sols prévue à l'article L. 123-3-1 ;
- soit l'absence du rapport de présentation ou des documents graphiques.

Article L600-2

Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire.

Article L600-4

Dans toutes les instances en matière d'urbanisme, la décision juridictionnelle octroyant le sursis à exécution indique le ou les moyens sérieux de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée.

Partiell : PARTIE REGLEMENTAIRE, DECRETS EN CONSEIL D'ETAT

Livre I Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Titre I Règles générales d'utilisation du sol

Chapitre I Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

Section I Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

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. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-3-2

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 R111-4

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 nature et de l'intensité du trafic.

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.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Code de l'urbanisme

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 R111-5

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres .

Article R111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature .

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme

Code de l'urbanisme

nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

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 leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14-1

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 ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er 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 R111-15

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, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Code de l'urbanisme

Section II Implantation et volume des constructions

Article R111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année.

Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points . Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques .

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-19

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le commissaire de la République peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans d'occupation des sols a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

Section III Aspect des constructions

Code de l'urbanisme

Article R111-21

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, 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 R111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades .

Article R111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Section IV Dispositions diverses

Article R111-25

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

Article R111-26-1

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans tout le département. Lorsque la décision relève du Commissaire de la République, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

Article R111-26-2

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

Chapitre II Plafond légal de densité

Article R112-1

Code de l'urbanisme

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée .

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R112-2

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

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre 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 oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Titre II Prévisions et règles d'urbanisme

Chapitre I Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols

Section I Associations locales d'usagers

Article R121-1

Les associations locales d'usagers peuvent être agréées, au titre de l'article L. 121-8, dès lors qu'elles ont un fonctionnement continu depuis trois ans au moins et qu'elles exercent des activités statutaires désintéressées en rapport avec l'urbanisme. L'agrément ne peut être demandé que pour la commune où l'association a son siège social et pour les communes limitrophes.

La demande d'agrément comporte :

- a) Une note de présentation de l'association indiquant le nombre des adhérents à jour de leur cotisation et retraçant ses principales activités au cours des trois années antérieures ;
- b) Un exemplaire, à jour, des statuts ;
- c) Le rapport moral et le rapport financier approuvés lors de la dernière assemblée générale ; le rapport financier doit comprendre un tableau retraçant les ressources et les charges financières de l'association ; il indique expressément le ou les montants des cotisations demandées aux membres de l'association et le produit de ces cotisations.

L'agrément est délivré par arrêté préfectoral après avis du maire ou des maires intéressés et, s'il y a lieu, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme mentionnés à l'article L. 121-8. Faute de réponse dans un délai de deux mois, leur avis est réputé favorable.

La décision d'agrément est publiée au Recueil des actes administratifs de la préfecture.

L'agrément est réputé accordé si l'association n'a pas reçu notification de la décision du préfet dans les quatre mois qui suivent le dépôt de la demande ou des pièces complémentaires demandées. Dans ce cas, le préfet délivre, sur simple demande du président de l'association intéressée, une attestation constatant l'existence d'un agrément.

Section II Commission de conciliation

Article R121-2

La commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas directeurs, de schémas de secteur, de plans d'occupation des sols et de tout document d'urbanisme opposable aux tiers élaboré par la commune a pour mission, dans le cas où une ou plusieurs personnes publiques associées à l'élaboration de l'un des documents ci-dessus énumérés émettent un avis défavorable, de rechercher les termes d'un accord entre la personne publique chargée d'élaborer le document en cause et les autres personnes publiques associées à cette élaboration, ou de formuler, en tant que de besoin, des propositions alternatives.

Article R121-3

Dans chaque département, la commission de conciliation est composée de :

1° Six maires ou conseillers municipaux représentant au moins cinq communes différentes, élus dans les conditions fixées à l'article R. 121-5. A Paris, elle est composée de six conseillers de Paris titulaires élus en son sein par le conseil de Paris ;

2° Six personnes qualifiées en matière d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement nommées par arrêté du commissaire de la République.

En cas d'absence ou d'empêchement d'un membre titulaire, il est fait appel à un suppléant désigné suivant les mêmes modalités que celui-ci.

Article R121-4

Les membres de la commission de conciliation et leurs suppléants sont désignés pour une durée de six ans après chaque renouvellement général des conseils municipaux.

Les maires ou conseillers municipaux représentant les communes cessent d'exercer leur mandat lorsqu'ils ont perdu la qualité en laquelle ils ont été élus.

En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, il est procédé à la désignation d'un nouveau membre pour la durée restant à courir avant le prochain renouvellement des membres de la commission. Nul ne peut être membre de plus d'une commission de conciliation.

Article R121-5

Sont éligibles à la commission de conciliation les maires et conseillers municipaux des communes du département.

Sont électeurs les maires des communes du département.

Les élections des représentants des communes et de leurs suppléants ont lieu à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne. Elles se déroulent à l'initiative et sous la présidence du commissaire de la République, dès le renouvellement général des conseils municipaux.

Le commissaire de la République peut décider que les opérations de vote aient lieu par correspondance.

Article R121-6

Dès que ses membres ont été désignés, la commission de conciliation est convoquée par le commissaire de la République et procède à l'élection d'un président et d'un vice-président choisis parmi les membres représentant les communes du département.

La liste des membres de la commission est publiée au Recueil des actes administratifs du département à la diligence du commissaire de la République et insérée dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Le siège de la commission de conciliation est la préfecture du département.

Article R121-7

Lorsque le document faisant l'objet de la procédure de conciliation concerne tout ou partie du territoire de plusieurs départements, les commissions de conciliation intéressées se réunissent en formation interdépartementale.

Code de l'urbanisme

La formation interdépartementale est présidée par l'un des présidents des commissions de conciliation intéressées. A défaut d'accord, la présidence est assurée par le plus âgé des présidents.

Article R121-8

La commission de conciliation se réunit sur convocation de son président. Elle établit son règlement intérieur.

Le secrétariat de la commission est assuré par les services de l'Etat dans le département.

Article R121-9

La commission de conciliation ne peut être saisie que par celles des personnes publiques associées à l'élaboration de l'un des documents mentionnés à l'article R. 121-2 qui ont émis un avis défavorable au projet de document qui leur a été soumis.

Lorsque le document concerne tout ou partie du territoire de plusieurs départements, les personnes publiques associées visées à l'alinéa précédent saisissent indifféremment la commission de conciliation de l'un de ces départements, afin que soit réunie la formation interdépartementale compétente.

Article R121-10

La commission de conciliation entend l'autorité chargée de l'élaboration du document et celles des personnes publiques associées à cette élaboration qui en font la demande.

Elle entend, lorsqu'ils en font la demande, les représentants des associations mentionnées à l'article L. 121-8.

Elle peut entendre également toutes les personnes dont l'audition lui paraît utile.

Elle tient les documents qu'elle a recueillis à la disposition des intéressés.

Article R121-11

Lorsque la commission de conciliation est saisie, l'objet de la saisine, la date et le lieu de la première séance consacrée à cet objet sont affichés à la préfecture et à la mairie de la commune ou des communes intéressées.

Article R121-12

La commission de conciliation constate l'accord de l'ensemble des personnes publiques associées lorsqu'il est réalisé. En cas de désaccord, elle peut formuler de nouvelles propositions.

Les termes de l'accord ou les propositions sont notifiés, à la diligence du président de la commission de conciliation, à la personne publique chargée de l'élaboration du document d'urbanisme qui a fait l'objet de la procédure de conciliation, ainsi qu'à la personne publique associée qui a saisi la commission. Ils sont tenus à la disposition du public dans les préfectures, les mairies ainsi que, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale chargé de l'élaboration du document.

Mention en est insérée au Recueil des actes administratifs du département et affichée dans les locaux précédemment énumérés.

Section III Projets d'intérêt général

Article R121-13

Constitue un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 du présent code, tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

1° Etre destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil des populations défavorisées, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural ;

2° Avoir fait l'objet :

a) Soit d'une délibération ou d'une décision d'un des intervenants définis ci-après, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;

b) Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Code de l'urbanisme

Ne peuvent constituer des projets d'intérêt général, les projets réalisés à l'initiative des collectivités locales responsables de l'élaboration du document d'urbanisme concerné.

Le projet d'ouvrage, de travaux ou de protection est qualifié de projet d'intérêt général par le préfet en vue de sa prise en compte dans le document d'urbanisme concerné.

Ont la qualité d'intervenants, au sens de l'article L. 121-12 du présent code, l'Etat, les régions, les départements, les communes, les groupements de collectivités, les établissements publics et les autres personnes ayant la capacité d'exproprier.

Chapitre II Schémas directeurs

Section I Dispositions générales

Article R122-1

Les schémas directeurs et les schémas de secteur sont établis pour des communes, parties ou ensembles de communes comprises dans des agglomérations ou des ensembles géographiques présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux et dont les perspectives d'évolution, de mise en valeur et de protection requièrent la définition d'orientations fondamentales d'aménagement.

Section II Etablissement des schémas directeurs et des schémas de secteur par des établissements publics de coopération intercommunale

Article R122-2

Le projet de périmètre du schéma directeur ou du schéma de secteur est proposé par les conseils municipaux des communes intéressées, selon les règles de majorité fixées à l'alinéa 3 de l'article L. 122-1-1 :

- a) Au commissaire de la République du département lorsque le périmètre du schéma directeur ou du schéma de secteur est entièrement compris à l'intérieur d'un même département ;
- b) Aux commissaires de la République des départements intéressés lorsque la périmètre englobe un territoire s'étendant sur deux ou plusieurs départements.

Le projet de périmètre est transmis pour avis par le ou les commissaires de la République aux conseils régionaux et aux conseils généraux des régions et départements intéressés lorsqu'il englobe des communes dont la population totale dépasse 100000 habitants et aux conseils généraux dans les autres cas. Faute de réponse dans un délai de deux mois à compter du jour où ceux-ci ont été saisis, leur avis est réputé favorable.

Le périmètre est fixé conformément à l'article L. 122-1-1 par arrêté du commissaire de la République dans le cas prévu au a) ci-dessus. Il est fixé par arrêté conjoint des commissaires de la République des départements intéressés dans le cas prévu au b) ; l'arrêté conjoint désigne le commissaire de la République qui sera chargé de suivre pour le compte de l'Etat la procédure d'élaboration du schéma directeur ou du schéma de secteur.

Article R122-3

L'élaboration du schéma directeur ou du schéma de secteur est confiée à un établissement public de coopération intercommunale ayant compétence en la matière dans le périmètre fixé conformément au dernier alinéa de l'article R. 122-2.

Lorsque les communes confient l'élaboration du schéma directeur ou du schéma de secteur à un syndicat mixte, dans les conditions prévues au cinquième alinéa de l'article L. 122-1-1, ce syndicat dispose, pour l'application de la présente section, des mêmes pouvoirs qu'un établissement public de coopération intercommunale.

Article R122-4

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prescrit l'élaboration du schéma directeur ou du schéma de secteur.

Code de l'urbanisme

Il fixe par la même délibération les modalités de l'association des personnes publiques, autres que l'Etat, à l'élaboration du schéma. Il désigne les services ou organismes chargés des études nécessaires à son élaboration.

Article R122-5

Dès que la délibération prescrivant l'établissement du schéma a été transmise au commissaire de la République, celui-ci définit, avec le président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modalités d'association de l'Etat à son élaboration. Il lui fait connaître la liste des services de l'Etat qui seront, à ce titre, associés à cette élaboration.

Le commissaire de la République ou son représentant accompagné, le cas échéant, des représentants des personnes publiques associées qu'il aura désignées, est entendu, à sa demande, par l'organe délibérant ou par le président de l'établissement public, qui en rend compte à l'organe délibérant. Sous l'autorité du commissaire de la République, le service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme assure la collecte des informations et la conservation des documents nécessaires à l'association de l'Etat dans l'élaboration du schéma et dans sa gestion.

Article R122-6

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération prévue à l'article R. 122-4, le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public de coopération intercommunale les directives territoriales d'aménagement ou les lois d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les projets d'intérêt général, au sens de l'article L. 121-12, et éventuellement, parmi les dispositions prévues aux articles R. 122-25 et R. 122-26, celles qui sont nécessaires à la mise en oeuvre de ces projets. Il porte également à la connaissance du président de l'établissement public toutes informations utiles à l'élaboration du schéma, notamment l'obligation, conformément à l'article L. 112-2 du code rural, de consulter la carte des terres agricoles approuvée.

Au cours de l'élaboration du schéma, le commissaire de la République communique au président de l'établissement public dans les meilleurs délais les projets et informations nouveaux.

Les communications relatives aux projets d'intérêt général deviennent caduques à l'expiration d'un délai de trois ans si elles n'ont pas été confirmées dans la même forme pour une égale durée.

Article R122-7

La délibération prévue à l'article R. 122-4 est notifiée aux présidents du conseil général et du conseil régional du ou des départements et régions concernés par le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur ainsi qu'aux présidents de chambres de commerce et d'industrie, de chambres de métiers et de chambres d'agriculture et aux présidents des autres établissements publics de coopération intercommunale également concernés. Le cas échéant, elle est aussi notifiée aux présidents des sections régionales de la conchyliculture et, lorsque tout ou partie du territoire concerné par le schéma directeur ou de secteur est situé dans un parc national, ou sa zone périphérique, compris dans un massif de montagne, au directeur de l'établissement public du parc.

Dans un délai de deux mois à compter de la transmission de cette délibération, leurs destinataires font connaître au président de l'établissement public de coopération intercommunale si les collectivités et personnes publiques mentionnées à l'alinéa précédent ont décidé d'être associées à l'élaboration du schéma directeur ou du schéma de secteur selon les modalités prévues à l'article R. 122-4 et, dans l'affirmative, désignent à cet effet leurs représentants.

Article R122-8

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale conduit la procédure d'élaboration du schéma directeur ou du schéma de secteur.

Il fait afficher au siège de l'établissement public ainsi que dans les mairies des communes membres concernées la liste des services de l'Etat communiquée par le commissaire de la République, conformément à l'article R. 122-5, ainsi que celles des personnes publiques associées, conformément à l'article R. 122-7. Il publie dans les mêmes conditions l'indication des services ou organismes mentionnés au second alinéa de l'article R. 122-4.

Article R122-9

Code de l'urbanisme

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale entend, à leur demande, les présidents des associations mentionnées à l'article L. 121-8 ou leurs représentants ainsi que les présidents des organismes de gestion des parcs naturels régionaux ou leurs représentants. Il peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement et entendre toute personne qualifiée.

Article R122-10

Le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale est soumis pour avis par son président simultanément aux conseils municipaux des communes membres concernées, au commissaire de la République et aux organes délibérants des personnes publiques autres que l'Etat associées à son élaboration et, en zone de montagne lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles, à la commission spécialisée du comité de massif. Lorsque le projet de schéma comporte une réduction grave des terres agricoles, il est soumis pour avis, dans les mêmes conditions, à la commission départementale d'orientation de l'agriculture et à la chambre d'agriculture, en application de l'article L. 112-3 du code rural. Faute de réponse dans un délai de trois mois à compter de la transmission du projet, leur avis est réputé favorable.

Lorsqu'il en fait la demande au président de l'établissement public de coopération intercommunale, le président d'une association mentionnée à l'article L. 121-8 ou le président de l'organisme de gestion d'un parc naturel régional reçoit communication du projet de schéma directeur ou de schéma de secteur ou est invité à en prendre connaissance au lieu désigné à cet effet. Il peut faire connaître ses observations écrites sur le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur dans le délai d'un mois courant à compter de la réception du projet de schéma directeur ou de schéma de secteur ou de la date à laquelle il a pris connaissance de celui-ci.

Lorsque le commissaire de la République constate que le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur arrêté compromet gravement la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général déjà communiqué à l'établissement public de coopération intercommunale, il porte à la connaissance de ce dernier, parmi les dispositions prévues aux articles R. 122-25 et R. 122-26, celles qui sont nécessaires à la mise en oeuvre de projet d'intérêt général. Cette communication précise la situation du projet, les objectifs à la réalisation desquels il concourt et, dans la mesure du possible, l'échéancier prévisionnel de sa réalisation.

Article R122-11

Le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur arrêté, accompagné des avis exprimés à la suite des consultations prévues au premier alinéa et au deuxième alinéa de l'article R. 122-10 et des communications du commissaire de la République mentionnées au troisième alinéa du même article, est mis par décision du président de l'établissement à la disposition du public pendant un mois au siège de l'établissement et dans les mairies des communes concernées.

Cette décision est affichée au siège de l'établissement public et dans les mairies des communes pendant la même durée de un mois. Mention en est insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le ou les départements concernés huit jours au moins avant la date à compter de laquelle le projet est mis à la disposition du public.

La décision fixe :

- a) La date à compter de laquelle le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur est à la disposition du public ;
- b) Les modalités suivant lesquelles le public peut en prendre connaissance et formuler ses observations.

Article R122-12

Le schéma directeur ou le schéma de secteur arrêté, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations exprimés en application des articles R. 122-10 et R. 122-11, des communications du commissaire de la République et des propositions de la commission de conciliation et, si la nature et l'importance des modifications le justifient, après consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associés à son élaboration, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette délibération est transmise aux maires des communes membres

Code de l'urbanisme

concernées et au commissaire de la République conformément au deuxième alinéa de l'article L. 122-1-3.

Le schéma directeur ou le schéma de secteur approuvé accompagné des avis exprimés en application de l'article R. 122-10, de la liste des organismes, associations ou personnes consultés ou entendus conformément à l'article R. 122-9 et éventuellement des communications du commissaire de la République et des propositions de la commission de conciliation est transmis pour information aux personnes publiques associées à son élaboration.

La délibération de l'organe délibérant de l'établissement public approuvant le schéma directeur ou le schéma de secteur est exécutoire dans les conditions fixées à l'article L. 122-1-3.

Article R122-13

Le schéma directeur ou le schéma de secteur approuvé est tenu à la disposition du public au siège de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les mairies des communes membres concernées ainsi qu'à la préfecture du ou des départements concernés.

Mention des lieux où le schéma peut être consulté est insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le ou les départements concernés et affichée pendant un mois au siège de l'établissement public ainsi que dans les mairies des communes membres concernées.

Article R122-14

Le schéma directeur ou le schéma de secteur approuvé est modifié dans les formes prévues pour son établissement à l'exception du cas prévu au second alinéa de l'article L. 122-1-4 et des cas prévus à l'article L. 122-5.

Section III Etablissement des schémas directeurs et des schémas de secteur décidé par l'Etat

Article R122-15

Lorsque, en application du deuxième alinéa de l'article L. 122-1-4 et de l'article L. 122-5, l'élaboration ou la modification d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur est décidée par arrêté motivé du commissaire de la République, l'ensemble de la procédure est conduite :

- a) Sous l'autorité du commissaire de la République du département, par le service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département, lorsque le territoire concerné est situé à l'intérieur d'un même département ;
- b) Sous l'autorité de l'un des commissaires de la République des départements concernés, par le service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département, lorsque le territoire couvert par le schéma appartient à plusieurs départements situés ou non à l'intérieur d'une même région. Le commissaire de la République sous l'autorité duquel est conduite l'ensemble de la procédure est désigné par arrêté conjoint des commissaires de la République des départements concernés ;
- c) Sous l'autorité du commissaire de la République de région, lorsque le ministre chargé de l'urbanisme le décide, dans le cas où le schéma directeur ou le schéma de secteur intéressé des territoires sur lesquels doivent être réalisées des agglomérations nouvelles.

Article R122-16

Le schéma directeur ou le schéma de secteur est élaboré conjointement par les services de l'Etat et les communes intéressées ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent groupant lesdites communes.

A cette fin :

Le préfet chargé de conduire la procédure constitue par arrêté une commission dénommée "commission locale d'aménagement et d'urbanisme" et en fixe les modalités de fonctionnement. Cette commission comprend des représentants élus du ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents et de celles des communes comprises dans le périmètre qui n'ont pas transféré leurs compétences d'urbanisme à un tel établissement public de coopération intercommunale, des représentants des services de l'Etat, notamment, ceux chargés de l'agriculture, de l'industrie et de l'urbanisme et, sur leur demande, des représentants de la ou des régions et départements concernés. Lorsque, en raison de leur nombre, les communes ne peuvent être toutes représentées directement au

Code de l'urbanisme

sein de la commission, celles d'entre elles qui ne le sont pas sont réunies en un ou plusieurs groupes pour désigner leurs représentants à la commission.

Les représentants élus des communes ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ainsi que les représentants élus des régions et départements sont désignés par leur assemblée délibérante. En même temps que chaque élu membre de la commission est désigné, selon les mêmes modalités, un suppléant ayant vocation à le remplacer, en cas d'absence ou d'empêchement pour quelque cause que ce soit.

Mention de l'arrêté du commissaire de la République constituant la commission locale d'aménagement et d'urbanisme et définissant les modalités de fonctionnement de celle-ci est insérée au recueil des actes administratifs du ou des départements concernés.

Article R122-17

Les chambres de commerce et d'industrie, les chambres de métiers et les chambres d'agriculture intéressées sont associées, en ce qui les concerne, aux travaux de la commission. Il en est de même pour l'établissement public d'un parc national lorsque tout ou partie du territoire concerné par un schéma directeur ou de secteur est situé dans un parc national ou sa zone périphérique, compris dans un massif de montagne.

La commission consulte, à leur demande, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 122-10, les associations mentionnées à l'article L. 121-8. ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux.

La commission peut en outre recueillir l'avis de toutes personnes qualifiées et de tout organisme ou association ayant compétence en matière de construction, d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement.

Article R122-18

La commission est saisie d'un programme d'étude. Le cas échéant, elle consulte, conformément aux dispositions de l'article L. 112-2 du code rural, la carte des terres agricoles approuvée. Les options relatives aux perspectives et au parti d'aménagement lui sont soumises. Elle est tenue régulièrement informée des études et leurs résultats lui sont communiqués. En outre, elle organise l'information des populations intéressées.

Article R122-20

Le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur est communiqué par le commissaire de la République à ceux des services publics qui ne sont pas représentés au sein de la commission prévue à l'article R. 122-16 et qu'il y a lieu de consulter sur le projet ainsi qu'à la commission départementale d'orientation de l'agriculture et à la chambre d'agriculture, en application de l'article L. 112-3 du code rural, lorsque le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur comporte une réduction grave des terres agricoles. Faute de réponse dans le délai de d'un mois à compter de cette transmission, leur avis est réputé favorable.

Article R122-21

Le projet de schéma directeur ou de schéma de secteur éventuellement modifié pour tenir compte des avis des services consultés en application de l'article précédent est soumis par le préfet à l'établissement public de coopération intercommunale ou aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et à celles des communes comprises dans le périmètre qui n'ont pas transféré leurs compétences d'urbanisme à un tel établissement public de coopération intercommunale que, le cas échéant, à l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Les conseils municipaux ou l'organe délibérant de cet établissement public se prononcent dans un délai de trois mois ; s'ils entendent faire connaître leur opposition, celle-ci doit être expressément formulée dans leur délibération.

Article R122-22

Le schéma directeur ou le schéma de secteur est approuvé par arrêté du ou des commissaires de la République du ou des départements concernés .

Toutefois, il est approuvé :

Code de l'urbanisme

- a) Par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'intérieur, dans les cas énumérés à l'article L. 122-3 ;
- b) Par décret pris sur le rapport des mêmes ministres dans le cas prévu à l'article R. 122-15 c) .

Article R122-23

L'acte approuvant le schéma directeur ou le schéma de secteur est communiqué aux maires des communes intéressées ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ainsi qu'aux personnes publiques associées à son élaboration.

Article R122-24

Le schéma directeur ou le schéma de secteur approuvé est tenu à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article R. 122-13 .

Section IV Contenu des schémas directeurs et des schémas de secteur

Article R122-25

Un schéma directeur se compose d'un rapport et de documents graphiques.

I. - Le rapport présente :

- a) Une analyse de la situation existante et les principales perspectives d'aménagement du territoire considéré, compte tenu des évolutions démographiques, économiques, sociales et culturelles, des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipement et des relations avec les territoires avoisinants ;
- b) L'analyse de l'état initial de l'environnement et la mesure dans laquelle le schéma prend en compte le souci de sa préservation ;
- c) Le parti d'aménagement adopté et sa justification ainsi que les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu notamment des perspectives et des prévisions mentionnées au a ci-dessus, de l'analyse de l'état initial de l'environnement, de l'équilibre entre le développement urbain et l'aménagement rural, de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, des moyens de transports existants et futurs et des grands équipements, de la gestion des eaux, de la protection des sites et paysages et de la prévention des risques naturels et technologiques ;
- d) L'indication des principales phases de réalisation du parti retenu et la définition de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte notamment de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat ainsi que des moyens de transport ;
- e) La justification de la compatibilité du schéma directeur avec les directives territoriales d'aménagement et en l'absence de ces directives avec les lois d'aménagement et d'urbanisme ; la justification, en outre, de sa compatibilité avec un schéma de mise en valeur de la mer, avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages ainsi qu'avec les orientations et les mesures de la charte d'un parc naturel régional, lorsque l'autorité compétente pour approuver le schéma a adhéré, après accord des communes concernées, à la charte ; la justification enfin que ses dispositions ne compromettent pas la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général.

II. - Les documents graphiques font apparaître :

- la destination générale des sols ;
 - les sites d'extension de l'urbanisation et les secteurs de restructuration ;
 - les espaces agricoles et forestiers ainsi que les espaces libres ou boisés à maintenir ou à créer ;
 - les principaux sites et paysages urbains ou naturels à protéger ;
 - les espaces à protéger compte tenu de l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques ;
 - la localisation des principales activités sans et des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants ;
- L'organisation générale de la circulation et des transports avec le tracé des principales infrastructures de voirie et, le cas échéant, de moyens de transport en site propre ;
- Les éléments essentiels des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que du système d'élimination des déchets ;
- Eventuellement, les périmètres des zones devant faire l'objet de schémas de secteur.
- En zone de montagne, l'implantation et l'organisation générale des unités touristiques nouvelles.

Code de l'urbanisme

L'un des documents fait ressortir les éléments essentiels de la première phase de réalisation du parti d'aménagement.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme détermine la légende des documents graphiques mentionnés au II ci-dessus.

Article R122-26

Le schéma de secteur, établi dans le cadre des orientations fixées par le schéma directeur, se compose de documents graphiques qui précisent et détaillent, pour le secteur considéré, tout ou partie des éléments mentionnés à l'article R. 122-25 II et d'un rapport qui justifie ces dispositions.

Section V Effets des schémas directeurs et des schémas de secteur

Article R122-27

En application du cinquième alinéa de l'article L. 122-1, doivent être compatibles avec les dispositions du schéma directeur et, s'il en existe, du schéma de secteur :

- a) Les plans d'occupation des sols ;
- b) La localisation, le programme et le plan d'aménagement des zones d'aménagement concerté ;
- c) Les projets d'acquisitions foncières des collectivités publiques, des établissements publics ou de leurs concessionnaires ;
- d) Les grands travaux d'équipement.

Article R122-28

En application de l'article L. 122-6, lorsqu'un schéma directeur est en cours de modification, il peut être fait application par anticipation, dans les conditions définies au présent article, des orientations en cours d'établissement afin de permettre la réalisation des programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics ainsi que les décisions qui les concernent si ces programmes et décisions sont compatibles avec les orientations envisagées.

Les orientations intéressant les programmes et décisions doivent :

- a) Ne pas être de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général ou l'application des lois d'aménagement et d'urbanisme ;
- b) Avoir fait l'objet d'études suffisamment avancées afin de permettre d'apprécier la compatibilité de ces programmes et décisions avec les principales perspectives d'aménagement de l'ensemble du schéma futur et avec la destination générale des sols des zones, espaces ou sites intéressés ;
- c) Avoir été définies dans les formes prescrites par l'article R. 122-25, soit par l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en association avec les services de l'Etat et les personnes publiques visées au second alinéa de l'article R. 122-8, soit par le commissaire de la République selon les modalités fixées à l'article R. 122-16.

L'application anticipée des orientations d'un schéma directeur intéressant les programmes et décisions mentionnés au premier alinéa du présent article est décidée par le commissaire de la République. Avant de se prononcer le commissaire de la République consulte, selon le cas, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou les collectivités et personnes publiques visées à l'article L. 122-2. Cet avis est réputé donné faute de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle il est demandé .

La décision du commissaire de la République fait l'objet d'un arrêté public au recueil des actes administratifs du département et d'une mention en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département .

Chapitre III Plans d'occupation des sols

Section I Champ d'application

Article R123-1

Un plan d'occupation des sols peut être établi pour tout ou partie d'une commune ou pour tout ou partie d'un ensemble de communes.

Section II Elaboration du plan d'occupation des sols

Article R123-2

L'élaboration du plan d'occupation des sols commence lorsque l'établissement du plan est prescrit et s'achève lorsque le plan est approuvé. Elle est conduite, en application de l'article L. 123-3, sous l'autorité du maire ou, si la commune a confié l'élaboration du plan à un établissement public de coopération intercommunale, sous l'autorité du président de cet établissement public. Dans ce cas, les compétences attribuées respectivement au maire et au conseil municipal sont exercées par le président de l'établissement public et par l'organe délibérant de cet établissement.

Article R123-3

L'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit par délibération du conseil municipal. Cette délibération fixe les modalités de l'association des personnes publiques autres que l'Etat à l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Elle fait l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, aux mairies des communes membres concernées. Mention en est insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Article R123-4

Dès que la délibération prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols a été transmise au commissaire de la République, celui-ci définit avec le maire les modalités d'association de l'Etat à son élaboration. Le commissaire de la République fait à cette occasion connaître au maire les services de l'Etat qui seront, à ce titre, associés à cette élaboration.

Le commissaire de la République ou son représentant, accompagné le cas échéant des représentants des personnes publiques associées qu'il aura désignées, est entendu à sa demande par le conseil municipal ou par le maire qui en rend compte au conseil municipal.

Sous l'autorité du commissaire de la République, le service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme assure la collecte des informations et la conservation des documents nécessaires à l'association de l'Etat dans l'élaboration du plan d'occupation des sols et dans sa mise en oeuvre.

Article R123-5

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols, le commissaire de la République porte à la connaissance du maire, les directives territoriales d'aménagement ou les lois d'aménagement et d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique applicables au territoire concerné ainsi que les projets d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 et, éventuellement parmi les dispositions relatives au contenu du plan d'occupation des sols, prévues aux articles R. 123-15 à R. 123-24, celles qui sont nécessaires à la mise en oeuvre de ces projets. En outre, il porte à sa connaissance les objectifs minima à atteindre en matière de politique locale de l'habitat, en tenant compte du programme local de l'habitat lorsqu'il existe.

Il porte également à sa connaissance toute autre information qu'il juge utile à l'élaboration du plan notamment l'obligation, conformément à l'article L. 112-2 du code rural, de consulter la carte des terres agricoles approuvée. Au cours de l'élaboration du plan, le commissaire de la République communique au maire dans les meilleurs délais les directives territoriales d'aménagement ou les lois d'aménagement et d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique nouvellement instituées ou modifiées ainsi que tout élément nouveau d'information concernant les projets d'intérêt général.

Les communications relatives aux projets d'intérêt général deviennent caduques à l'expiration d'un délai de trois ans si elles n'ont pas été confirmées dans la même forme pour une égale durée.

Article R123-6

La délibération prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols est notifiée par le maire aux présidents du conseil régional et du conseil général des régions et départements concernés, aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers, de la chambre d'agriculture, le cas échéant, aux présidents des sections régionales de la conchyliculture, aux maires des communes limitrophes et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés en raison de leur objet et de leur ressort territorial et lorsque tout ou partie du territoire concerné par le plan est situé dans un parc national compris dans un massif de montagne ou en zone périphérique, au directeur de l'établissement public du parc.

Dans un délai de deux mois à compter de la transmission de cette délibération, les présidents du conseil régional, du conseil général, des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture, des sections régionales de la conchyliculture et lorsque tout ou partie du territoire concerné par le plan est situé dans un parc national compris dans un massif de montagne ou en zone périphérique, le directeur de l'établissement public du parc font connaître au maire si ces collectivités et personnes publiques ont décidé d'être associées à l'élaboration du plan d'occupation des sols selon les modalités prévues à l'article R. 123-3 et, dans l'affirmative, font connaître à cet effet les représentants que ces collectivités et personnes publiques ont désignés.

Dans le même délai, les maires des communes limitrophes et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés font savoir si ces communes ou établissements publics de coopération intercommunale ont décidé d'être consultés sur le projet de plan d'occupation des sols lorsqu'il aura été arrêté.

Article R123-7

Le maire conduit la procédure d'élaboration du plan d'occupation des sols. Il publie par arrêté :

- a) La liste des services de l'Etat communiquée par le commissaire de la République conformément à l'alinéa 1er de l'article R. 123-4 ainsi que celle des personnes publiques associées conformément au 2^e alinéa de l'article R. 123-6 ;
- b) La liste des communes limitrophes et des établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ayant demandé à être consultés sur le projet de plan d'occupation des sols ;
- c) L'indication des services ou organismes chargés de réaliser les études nécessaires à l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Cet arrêté fait l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, aux mairies des communes membres concernées. Mention en est insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Article R123-8

Le maire entend à leur demande les présidents des associations mentionnées à l'article L. 121-8 ou leurs représentants ainsi que les présidents des organismes de gestion des parcs naturels régionaux ou leurs représentants.

Il peut recueillir l'avis de tout organisme ou association défini à l'article L. 123-3 (3^e alinéa) et décider d'entendre toute personne qualifiée.

En zone de montagne, là où elle existe, conformément aux dispositions des articles L. 121-2 et L. 121-4 du code rural, il consulte la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier.

Article R123-9

Le projet de plan d'occupation des sols arrêté par délibération du conseil municipal est communiqué par le maire pour avis, en ce qui les concerne, aux personnes publiques associées à l'élaboration du plan, et sur leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Lorsque le projet de plan d'occupation des sols comporte une réduction grave des terres agricoles, il est également soumis pour avis à la commission départementale d'orientation de l'agriculture et à la chambre d'agriculture, en application de l'article R. 112-3 du code rural. Leur avis est réputé favorable faute de réponse dans un délai de trois mois à compter de la transmission.

Code de l'urbanisme

Lorsque le commissaire de la République constate que le projet de plan d'occupation des sols arrêté ne permet pas la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général déjà communiqué à la commune, il porte à la connaissance de celle-ci, parmi les dispositions prévues aux articles R. 123-15 à R. 123-24, celles qui sont nécessaires à la mise en oeuvre d'un projet d'intérêt général. Cette communication précise la situation du projet, les objectifs à la réalisation desquels il concourt et, dans la mesure du possible, l'échéancier prévisionnel de sa réalisation.

Dans le cas où le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à qui a été confiée l'élaboration du plan d'occupation des sols, il doit être soumis pour accord aux conseils municipaux des communes membres concernées ; faute de réponse dans un délai de trois mois, l'accord est réputé donné.

Lorsqu'il en fait la demande au maire, le président d'une association mentionnée à l'article L. 121-8 ou le président de l'organisme de gestion d'un parc naturel régional reçoit communication du projet de plan d'occupation des sols ou est invité à en prendre connaissance au lieu désigné à cet effet. Il peut faire connaître ses observations écrites sur le projet de plan d'occupation des sols dans un délai d'un mois courant à compter de la réception du projet de plan d'occupation des sols ou de la date à laquelle il a pris connaissance de celui-ci.

Article R123-10

Lorsque les avis ou accords mentionnés à l'article R. 123-9 ont été recueillis ou sont réputés acquis, le projet de plan, éventuellement modifié par le conseil municipal pour tenir compte de ces avis, des communications du commissaire de la République et des propositions de la commission de conciliation instituée par l'article L. 121-9, est rendu public par arrêté du maire.

Le plan d'occupation des sols rendu public comporte en annexe les avis des personnes publiques consultées mentionnées aux 1^{er} et 3^e alinéas de l'article R. 123-9, des associations mentionnées à l'article L. 121-8 et des organismes de gestion des parcs naturels régionaux ayant présenté des observations, les communications du commissaire de la République, ainsi que la liste des autres personnes consultées au cours de l'élaboration du plan d'occupation des sols.

L'arrêté rendant public le plan d'occupation des sols fait l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, aux mairies des communes membres concernées. Mention en est insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

L'arrêté rendant public le plan d'occupation des sols n'est exécutoire qu'après accomplissement des mesures de publicité mentionnées ci-dessus, et, dans les communes non couvertes par un schéma directeur ou un schéma de secteur approuvé, que dans les conditions prévues par l'article L. 123-3-2. Pour l'affichage en mairie, la date à prendre en considération est celle du premier jour où il est effectué.

Article R123-11

Le plan d'occupation des sols rendu public est soumis par le maire à enquête publique dans les conditions suivantes :

Le maire saisit le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête dans les conditions prévues aux articles 8, 9 et 10 du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.

Un arrêté du maire précise :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte, et sa durée, qui ne peut être inférieure à un mois ;
2. Les nom et qualité du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;
3. Les jours et heures, et le ou les lieux où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ; ces jours comprennent au minimum les jours habituels d'ouverture au public du lieu de dépôt du dossier et peuvent, en outre, comprendre plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés ; le registre à feuillets non mobiles est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou un membre de celle-ci ;
4. Sur proposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, le ou les lieux, les jours et heures où le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recueillir ses observations.

Code de l'urbanisme

5. Le lieu où le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;
6. Le ou les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est, par les soins du maire, publié en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci. Il est publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés dans la ou les communes membres concernées.

L'enquête s'ouvre selon le cas :

- a) A la mairie ;
- b) Ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et aux mairies des communes concernées.

Pendant le délai fixé au troisième alinéa, les observations sur le plan d'occupation des sols peuvent être consignées par les intéressés sur le ou les registres d'enquête, ou adressées par écrit, au lieu fixé pour l'ouverture de l'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête, lequel les annexe au registre mentionné à l'alinéa précité.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut faire compléter le dossier, demander l'organisation d'une réunion publique ou décider de proroger la durée de l'enquête dans les conditions prévues aux articles 17 à 19 du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.

A l'expiration du délai d'enquête, le ou les registres d'enquête sont clos et signés par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête examine les observations consignées ou annexées aux registres, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête adresse le dossier accompagné du rapport et des conclusions au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Copie du rapport et des conclusions est communiquée par le maire au commissaire de la République et au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions sont tenus à la disposition du public à la mairie ou, le cas échéant, au siège de l'établissement public compétent et aux mairies des communes concernées.

Article R123-12

Le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des propositions de la commission de conciliation, donne lieu, dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article R. 123-9, à la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées si le maire estime que la nature et l'importance des modifications envisagées justifient cette consultation. Le plan, accompagné par les avis des personnes publiques, des associations et des organismes de gestion des parcs naturels régionaux ainsi que par les communications du préfet mentionnés au deuxième alinéa de l'article R. 123-10, est ensuite transmis au conseil municipal, qui l'approuve par délibération.

La délibération approuvant le plan d'occupation des sols fait l'objet des mesures de publicité mentionnées au 3^e alinéa de l'article R. 123-10. Elle est exécutoire dans les conditions fixées au dernier alinéa du même article.

Article R123-13

Le plan d'occupation des sols d'une commune ou d'un ensemble de communes peut être rendu public puis approuvé pour une partie seulement du territoire qu'il concerne.

Article R123-14

Le plan d'occupation des sols rendu public et le plan approuvé sont tenus à la disposition du public à la mairie ou, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ainsi que, dans tous les cas, à la préfecture.

Code de l'urbanisme

Mention des lieux où les documents peuvent être consultés est insérée dans deux journaux diffusés dans le département et affichée à la mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, aux mairies des communes membres concernées.

Section III Contenu du plan d'occupation des sols

Article R123-16

Un plan d'occupation des sols comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un règlement ;
- 3° Un ou plusieurs documents graphiques ;
- 4° Des annexes.

Article R123-17

Le rapport de présentation :

1. Expose, à partir de l'analyse de la situation existante, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale, ainsi que celles relatives à l'habitat, à l'emploi, aux équipements publics, aux services et aux moyens de transports ;
2. Analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial du site, de l'environnement et du paysage et les incidences de la mise en oeuvre du plan d'occupation des sols sur leur évolution ainsi que les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur ;
3. Détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées de la commune ainsi que les conditions permettant à la commune de maîtriser son urbanisation future et énumère, le cas échéant, les moyens utiles à la mise en oeuvre des options définies au plan d'occupation des sols, en particulier en matière d'habitat pour respecter les objectifs de diversité de l'habitat tels qu'ils résultent de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991.
4. Justifie que les dispositions du plan d'occupation des sols respectent les servitudes d'utilité publique et ne compromettent pas la mise en oeuvre des projets d'intérêt général ;
5. Justifie, dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, de la compatibilité des dispositions du plan d'occupation des sols avec les orientations du schéma directeur ou du schéma de secteur, ou avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les lois d'aménagement et d'urbanisme ; il justifie en outre de la compatibilité avec un schéma de mise en valeur de la mer, de la compatibilité avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages ainsi que de la compatibilité avec les orientations et les mesures de la charte d'un parc naturel régional, lorsque l'autorité compétente pour approuver le plan d'occupation des sols a adhéré à la charte après accord de la commune concernée ; il justifie enfin de la prise en considération du programme local de l'habitat lorsqu'il existe. Il justifie en outre de la prise en considération du programme de référence élaboré en application des articles L. 123-11 et L. 123-13 .
6. Comporte la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 et en cas de révision ou de modification d'un plan déjà existant, fait apparaître l'évolution respective de ces zones.

Article R123-18

I - Les documents graphiques doivent faire apparaître les zones urbaines et les zones naturelles.

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R. 123-21 et s'il y a lieu, les coefficients d'occupation des sols définis à l'article R. 123-22 sont :

1. Les zones urbaines, dites "Zones U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L. 123-1 (9°) ;
2. Les zones naturelles, équipées ou non, dans lesquelles les règles et coefficients mentionnés ci-dessus peuvent exprimer l'interdiction de construire.

Ces zones naturelles comprennent en tant que de besoin :

- a) Les zones d'urbanisation future, dites "Zones NA", qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ;

Code de l'urbanisme

- b) Les zones, dites "Zones NB", desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées ;
 - c) Les zones de richesses naturelles, dites "Zones NC", à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol ;
 - d) Les zones, dites "Zones ND", à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; à l'intérieur des zones qui constituent un paysage de qualité et à l'exclusion des parties de territoire présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles ou forestières sont indiqués ceux des secteurs où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-2.
3. Ces zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant :
- a) Les espaces boisés classés à conserver ou à créer ;
 - b) Les zones d'activités spécialisées ;
 - c) Lorsqu'il y a lieu d'imposer des prescriptions architecturales, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

II - Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Toute partie de zone où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels tels que : inondations, érosion, affaissements, éboulements, avalanches ou de risques technologiques, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - 2° 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 ; les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques.
 - 3° Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - 4° Les zones ou secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
 - 5° Les zones ou secteurs à l'intérieur desquels l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut subordonner cette autorisation à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 - 6° Les éléments de paysage, quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme détermine la légende des différentes servitudes mentionnées aux I et II et pouvant figurer sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article R123-19

Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques, à titre d'information :

- 1° Les périmètres suivants :
 - a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L. 313-4 ;
 - b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principe d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de ladite loi, et les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 e) à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
 - d) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb défini en application de l'article L. 32-5 du code de la santé publique ;

Code de l'urbanisme

- e) Les périmètres de rénovation urbaine délimités en application de l'article R. 312-1 avant la publication de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement ;
- f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L. 38 ou de l'article L. 42 du code de la santé publique ;
- g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- h) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- i) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du Code minier ;
- j) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier ;
- k) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- m) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- n) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. 2° (paragraphe abrogé).

Article R123-20

Le report des servitudes visées à l'article L. 126-1 et des périmètres et zones mentionnés à l'article R. 123-19 se fait suivant la procédure de mise à jour prévue à l'article R. 123-36.

Article R123-21

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

1° A cette fin, il doit :

- a) Déterminer l'affectation dominante des sols par zones selon les catégories prévues à l'article R. 123-18 en précisant l'usage principal qui peut en être fait, et s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation ;
- b) Edicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et autres constructions.

2° Le règlement peut, en outre :

- a) Edicter les prescriptions relatives à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ;
- b) Edicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur ;
- c) Edicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs. Toutefois, lorsque le règlement édicte des prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, ces obligations ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux ;

Code de l'urbanisme

- d) Fixer les cas dans lesquels la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles compris à l'intérieur d'une zone définie à l'article R. 123-18 (II, 6°) peut être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales ;
- e) Fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone et les conditions dans lesquelles ces coefficients peuvent être éventuellement dépassés en application des articles L. 123-1 et L. 332-1.
- f) Fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- g) Edicter les prescriptions relatives aux équipements et aménagement qui peuvent être autorisés dans les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques.
- h) Edicter les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur.

3° Pour les zones dans lesquelles s'applique le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-2, le règlement fixe les modalités de ce transfert et notamment la superficie minimale du terrain au profit duquel le transfert est effectué, ainsi que la densité minimale de construction exigée pour que le droit de construire puisse être reconnu sur ce même terrain.

Pour les secteurs prévus par l'article R. 123-18 (I, 3°) pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des disciplines spéciales, les prescriptions architecturales figurent sur ce plan de masse.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe la forme de présentation du règlement du plan d'occupation des sols.

Article R123-22

1. Sous réserve de ce qui est dit au 4. ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2. Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris, le cas échéant, aux terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et aux terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L. 111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R. 123-18 (II 3) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

3. Le coefficient d'occupation des sols appliqué à la superficie, déterminée comme il est dit ci-dessus au 2., fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R. 112-2.

4. Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1. ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R. 123-21 (2 e).

5. Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L. 123-1 et L. 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

Article R123-23

A l'intérieur des zones d'aménagement concerté créées en application de l'article L. 311-1, le plan d'aménagement de la zone fixe en conformité avec les orientations du schéma directeur, s'il en existe un,

Code de l'urbanisme

les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol, sauf lorsque l'acte créant la zone a décidé de maintenir en vigueur les prescriptions du plan d'occupation des sols.

Les dispositions du plan d'aménagement de la zone ainsi que les règles particulières édictées par les cahiers des charges des cessions de terrains approuvés par le préfet sont incorporées au plan d'occupation des sols, suivant les modalités fixées par l'article L. 123-6 (alinéa 2).

Les dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans les zones d'habitation et dans les zones industrielles créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté sont incorporées au plan d'occupation des sols suivant les modalités fixées à l'article L. 123-12.

Article R123-24

Les annexes comprennent :

1. La liste des emplacements réservés, mentionnés à l'article R. 123-18 (II 3), leur destination, leur superficie et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

2. abrogé 3. Les éléments ci-après relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets :

a) Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement existants ainsi que les zones qui ont été délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

b) Une note technique accompagnée d'un plan décrivant les caractéristiques essentielles de ces réseaux en leur état futur et justifiant les emplacements retenus pour :

Le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation ;

Les stations d'épuration des eaux usées ;

Les usines de traitement des déchets ;

c) Une note technique traitant du système d'élimination des déchets.

4. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

5. L'indication du lieu où le schéma directeur et les directives territoriales d'aménagement prises en application de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, s'ils existent, peuvent être consultés.

6. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'alinéa 2 de l'article L. 315-2-1.

7. Le plan d'exposition au bruit d'un aéroport, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6.

8. Le classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces documents portent référence des arrêtés préfectoraux correspondants et indication des lieux où ils peuvent être consultés.

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article 40-2 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Section IV Effets du plan d'occupation des sols

Paragraphe I Mesures de sauvegarde

Article R123-25

Les dispositions des articles R. 123-26 à R. 123-29 sont applicables sur le territoire des communes, parties ou ensembles de communes, pour lequel l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, à dater du jour de cette prescription et jusqu'à ce que ledit plan ait été rendu public . En cas de révision du plan, ces dispositions sont applicables à compter de la date de publication de la délibération ou de l'arrêté du commissaire de la République prescrivant la révision du plan d'occupation des sols et jusqu'à ce que le plan révisé soit approuvé.

Le décret ou l'arrêté portant création d'un secteur sauvegardé a les effets prévus aux articles R. 123-26 à R. 123-29 à compter de la date de sa publication.

Article R123-26

Code de l'urbanisme

Peuvent faire l'objet d'une décision de sursis à statuer les demandes d'autorisation concernant les divers modes d'occupation des sols faisant l'objet de réglementations particulières et notamment les constructions, les lotissements, l'exploitation de carrières et l'ouverture d'installations classées soumises à autorisation.

La décision de sursis à statuer est prise par un arrêté motivé de l'autorité compétente. Elle est notifiée au pétitionnaire dans les délais prévus par les textes qui réglementent les autorisations mentionnées ci-dessus.

Article R123-29

La confirmation de la demande ayant fait l'objet d'un sursis à statuer et la décision définitive interviennent dans les conditions fixées au quatrième alinéa de l'article L. 111-8.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, l'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés du projet de plan d'occupation des sols si celui-ci n'a pas encore été rendu public ou du projet de révision si celle-ci n'a pas encore été approuvée.

Paragraphe II Mesures d'exécution

Article R123-30

Les dispositions des articles R. 123-31 à R. 123-33 sont applicables sur le territoire couvert par un plan d'occupation des sols à partir de la date à laquelle ce plan a été rendu public.

Article R123-31

Les opérations, travaux et occupations du sol mentionnés à l'article R. 123-26 (1er alinéa) ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les dispositions du plan.

Lorsque, à la date à laquelle le plan est devenu opposable aux tiers, le délai de validité d'un sursis à statuer n'est pas encore écoulé, une décision définitive doit sur simple confirmation par l'intéressé du maintien de sa demande être prise par l'autorité administrative compétente dans les formes et délais requis en la matière.

Article R123-32

Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L. 123-9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse, du propriétaire les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L. 123-9.

Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L. 123-9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L. 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre

Code de l'urbanisme

décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

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.

Article R123-32-1

Nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux des voies et places résultant du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire.

Article R123-33

L'approbation du plan d'occupation des sols dispense de l'enquête publique préalable aux classements et déclassements des voies et places publiques communales prévus audit plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que lesdits classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête en application de l'article R. 123-11.

Cette dispense n'est applicable aux voiries nationale et départementale que si l'acte d'approbation est accompagné selon le cas de l'avis conforme du commissaire de la République ou du président du conseil général relatif à cet objet particulier.

Section V Modification, révision et mise à jour du plan d'occupation des sols

Article R123-34

La modification ne peut porter atteinte à l'économie générale du plan, avoir pour effet de supprimer l'emprise ou la portée d'une protection édictée en faveur des espaces boisés classés, ni comporter de graves risques de nuisances.

L'initiative de la modification d'un plan d'occupation des sols en application du deuxième alinéa de l'article L. 123-4 appartient au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Le projet de modification est soumis à enquête publique, dans les formes définies à l'article R. 123-11, par le maire ou le cas échéant par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Le plan modifié est approuvé par délibération du conseil municipal ou le cas échéant de l'organe délibérant de l'établissement public.

L'acte approuvant la modification du plan devient exécutoire dans les conditions prévues à l'article R. 123-10.

Le plan d'occupation des sols modifié est mis à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article R. 123-14.

Article R123-35

I. - La révision de tout ou partie d'un plan d'occupation des sols par application du premier alinéa de l'article L. 123-4 a lieu dans les conditions définies aux articles R. 123-3 à R. 123-9.

Lorsque les avis ou accords mentionnés à l'article R. 123-9 ont été recueillis ou sont réputés acquis, le projet de plan, éventuellement modifié par le conseil municipal pour tenir compte de ces avis et des propositions éventuelles de la commission de conciliation, et comportant en annexe les éléments visés au deuxième alinéa de l'article R. 123-10, est soumis à enquête publique par le maire dans les formes définies à l'article R. 123-11.

Code de l'urbanisme

Ce projet de plan est ensuite éventuellement modifié dans les conditions définies au premier alinéa de l'article R. 123-12 puis approuvé conformément au deuxième alinéa de ce même article.

Le projet de plan peut être soumis à enquête publique pour une partie seulement du territoire qu'il concerne puis approuvé pour cette partie.

Le plan approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie, ou, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ainsi, dans tous les cas, qu'à la préfecture.

Les lieux où le plan d'occupation des sols approuvé peut être consulté font l'objet des mesures de publicité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 123-14.

II. - Il peut être fait une application anticipée des dispositions du plan d'occupation des sols en cours de révision dans le respect des règles prévues aux a, b, c du quatrième alinéa de l'article L. 123-4, dès lors que ces dispositions :

1° Ont fait l'objet d'études suffisamment avancées en ce qui concerne les perspectives d'évolution des territoires intéressés, l'affectation des sols ainsi que les règles qui leur sont applicables ;

2° Ont été élaborées en association avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées à la révision du plan d'occupation des sols ;

3° Ont été mises en forme dans les documents prescrits à l'article R. 123-16 et adoptées par délibération du conseil municipal.

Cette délibération, accompagnée de ces dispositions, est transmise par le maire au commissaire de la République et aux personnes publiques autres que l'Etat associées à la révision du plan d'occupation des sols.

La délibération fait l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Les dispositions qu'elle a adoptées sont tenues à la disposition du public dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus. Mention de la délibération et des lieux où le dossier peut être consulté est insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Le délai de six mois pendant lequel la délibération demeure en vigueur en application du dernier alinéa de l'article L. 123-4 court à compter de la date à laquelle cette délibération est devenue exécutoire.

Article R123-35-1

Lorsqu'elle est prescrite en application des deux premiers alinéas de l'article L. 123-7-1 par le commissaire de la République, la modification ou la révision d'un plan d'occupation des sols approuvé a lieu suivant les modalités ci-après définies.

Le commissaire de la République met en demeure, par arrêté, le maire de modifier ou de réviser le plan d'occupation des sols dans les conditions définies selon les cas aux articles R. 123-34 ou R. 123-35.

Lorsque cette mise en demeure a pour objet de permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, elle est accompagnée de la communication prévue au deuxième alinéa de l'article R. 123-9.

La modification ou la révision du plan d'occupation des sols approuvé peut, selon le cas, être prononcée à l'initiative du commissaire de la République ou prescrite par ce dernier si, dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêté prévu au deuxième alinéa, la commune ne lui a pas fait connaître qu'elle entendait opérer la révision ou la modification du plan d'occupation des sols, ou si, dans un délai de six mois à compter de cette même notification, la modification ou la révision engagée par la commune n'a pas été approuvée. L'arrêté du commissaire de la République est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Mention en est insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Lorsque le projet comporte une réduction grave des terres agricoles, il est soumis pour avis à la commission départementale d'orientation de l'agriculture et à la chambre d'agriculture en application de l'article L. 112-3 du code rural. Leur avis est réputé favorable faute de réponse dans un délai d'un mois.

Le projet de modification ou de révision élaboré par le préfet éventuellement modifié pour tenir compte, le cas échéant, des avis recueillis est soumis par ce dernier à une enquête publique dans les formes prévues à l'article R. 123-11, le commissaire de la République étant toutefois substitué au maire pour l'application de cet article.

Ce projet, accompagné des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que du rapport du service de l'Etat chargé de conduire l'instruction, est soumis ensuite par le

Code de l'urbanisme

commissaire de la République au conseil municipal qui doit se prononcer dans un délai de deux mois. La délibération du conseil municipal est réputée favorable si elle n'est pas intervenue dans ce délai. Lorsque l'avis mentionné à l'alinéa précédent a été recueilli ou est réputé acquis, la modification ou la révision du plan d'occupation des sols, tenant éventuellement compte des résultats de l'enquête et de cet avis, est approuvée par arrêté du commissaire de la République. Cet arrêté fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public fixées au quatrième alinéa du présent article et à l'article R. 123-14.

Article R123-35-1-1

Lorsqu'en application du troisième alinéa de l'article L. 123-7-1 le commissaire de la République rend publiques de nouvelles dispositions d'un plan d'occupation des sols pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, cet arrêté fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public fixées au quatrième alinéa de l'article R. 123-35-1 et à l'article R. 123-14.

Article R123-35-2

Pendant la période de modification ou de révision du plan d'occupation des sols qui court de la date de publication de la délibération ou de l'arrêté prescrivant la modification ou la révision jusqu'à la date à laquelle le plan modifié ou révisé est approuvé, le plan d'occupation des sols demeure en vigueur.

Article R123-35-3

Lorsque l'utilité publique d'une opération doit être déclarée dans les conditions prévues à l'article L. 123-8, la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols est effectuée selon les modalités ci-après. Le commissaire de la République informe de la nature de l'opération et de ses implications sur le plan d'occupation des sols, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, ainsi que les présidents du conseil régional, du conseil général et des organismes consulaires. Il informe également, le cas échéant, les présidents des sections régionales de la conchyliculture et, lorsque tout ou partie du territoire concerné par le plan d'occupation des sols est situé dans un parc national ou sa zone périphérique compris dans un massif de montagne, le directeur de l'établissement public de ce parc. Lorsqu'il en fait la demande au préfet, le président d'une association mentionnée à l'article L. 121-8 ou le président d'un organisme de gestion d'un parc régional est consulté dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le projet comporte une réduction grave des terres agricoles, il est soumis pour avis à la commission départementale d'orientation de l'agriculture et à la chambre d'agriculture en application de l'article L. 112-3 du code rural. Leur avis est réputé favorable faute de réponse dans un délai d'un mois.

Simultanément, le préfet ouvre, par arrêté, l'enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du P.O.S.. Cette enquête s'ouvre et s'effectue conformément aux dispositions des articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ou des textes prévoyant une procédure propre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique régie par la loi du 12 juillet 1983.

Après la remise des conclusions de l'enquête par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, le commissaire de la République, réunit, pour examiner le projet de mise en compatibilité du P.O.S., les personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article, ou leurs représentants, ainsi que les services de l'Etat intéressés.

Le dossier de mise en compatibilité du P.O.S., le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion prévue à l'alinéa précédent sont soumis, pour avis, par le commissaire de la République au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, qui doit se prononcer dans un délai de deux mois. S'il n'est pas intervenu dans ce délai, l'avis est réputé donné.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique qui emporte approbation des nouvelles dispositions du plan d'occupation des sols ne relève pas de la compétence du commissaire de la République, elle est contresignée ou cosignée par le ministre chargé de l'urbanisme.

Article R123-36

Le plan d'occupation des sols est mis à jour dans les conditions définies au présent article.

La mise à jour est le report au plan :

a) Des périmètres et des zones mentionnés à l'article R. 123-19 (1° et 2°) ;

Code de l'urbanisme

b) Des modifications résultant d'une déclaration d'utilité publique prononcée en application de l'article L. 123-8 ;

c) Des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 126-1 ou instituées ou modifiées postérieurement à la date où le plan a été rendu public ou approuvé ;

d) De la liste des lotissements devant être annexés au plan d'occupation des sols en application de l'article R. 123-24 (6°).

Un arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.

Dans les cas visés au c de l'alinéa précédent, si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois suivant la notification par le commissaire de la République à la commune, le commissaire de la République y procède d'office par arrêté.

Chapitre VI Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Article R126-1

Doivent figurer en annexe au plan d'occupation des sols les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe la légende des différentes servitudes d'utilité publique figurant sur la liste mentionnée à l'alinéa précédent.

Article R126-2

Le report en annexe au plan d'occupation des sols des servitudes d'utilité publique mentionnées au présent chapitre est opéré suivant la procédure prévue à l'article R. 123-36 pour la mise à jour dudit plan.

Article R126-3

La direction des services fiscaux reçoit communication, à l'initiative du maire, de l'annexe du plan d'occupation des sols consacrée aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Chapitre VII Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Article R127-1

Le conseil municipal peut rendre applicables les dispositions de l'article L. 127-1 dans l'ensemble des zones du plan d'occupation des sols pour lesquelles un coefficient d'occupation des sols est fixé.

La délibération du conseil municipal est affichée en mairie pendant un mois. Mention en est insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il effectué.

Article R127-2

Le coût foncier imputé à la partie des constructions ayant la destination de logements locatifs sociaux et dépassant, dans les conditions fixées par l'article L. 127-1, la densité résultant du coefficient d'occupation des sols ne peut excéder le montant obtenu par l'application du barème ci-après à la surface hors oeuvre nette de cette partie des constructions :

1. Dans les communes de la zone 1 définie à l'article R. 127-3, 1 350 F (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors oeuvre net des maisons d'habitation individuelle et 900 F (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors oeuvre net des autres constructions à usage d'habitation ;

2. Dans les communes de la zone 2 définie au même article, 900 F (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors oeuvre net des maisons d'habitation individuelle et 600 F (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors oeuvre net des autres constructions à usage d'habitation ;

3. Dans les communes de la zone 3 définie au même article, 450 F (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors oeuvre net des maisons d'habitation individuelle et 300 F (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors oeuvre net des autres constructions à usage d'habitation ;

Code de l'urbanisme

4. Dans les communes des départements d'outre-mer, 360 F (T.T.C.) par mètre carré de plancher hors oeuvre net des constructions à usage d'habitation.

Article R127-3

La liste des communes comprises dans la zone 1 figure à l'annexe I au présent article.

La liste des communes comprises dans la zone 2 figure à l'annexe II au présent article.

La zone 3 est constituée des communes métropolitaines qui ne sont comprises ni dans la zone 1, ni dans la zone 2.

Titre III Espaces boisés

Section I Champ d'application de l'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres

Article R130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties 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 les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

Section II Utilisation du sol, défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés

Paragraphe I Présentation de la demande

Article R130-2

La demande d'autorisation, établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme est, ainsi que le dossier qui l'accompagne, présentée en 4 exemplaires par le propriétaire du terrain ou par une personne morale ayant qualité pour bénéficier soit de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, soit des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Cette demande peut concerner un abattage, une coupe ou plusieurs coupes échelonnées, le cas échéant, sur plusieurs années. Elle doit préciser la situation, la nature et la quotité de chaque coupe ou abattage ainsi que l'année de son exécution et les éventuels travaux de plantations que le propriétaire s'engage à exécuter.

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune où sont envisagés les coupes ou abattages, ou déposés contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3. Au cas où la demande est présentée par les personnes morales mentionnées au 1er alinéa, l'autorité compétente pour statuer adresse au propriétaire une copie de cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions

Code de l'urbanisme

suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain, nature et quotité de chaque coupe et abattage .

Article R130-3

La demande d'autorisation préalable de déboisement pour l'application de l'article 421-6 ainsi que la demande d'autorisation de défrichement adressée au commissaire de la République en application du 4e alinéa de l'article L. 130-1 valent demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres au sens du 5e alinéa de l'article L. 130-1 :

- lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens du 5e alinéa de l'article L. 130-1, le commissaire de la République lui adresse, dans la semaine qui suit la saisine, copie de la demande d'autorisation mentionnée à l'alinéa ci-dessus en vue de son instruction.
- lorsque le commissaire de la République est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation préalable au sens du 5e alinéa de l'article L. 130-1, l'instruction est engagée simultanément au titre des deux législations .

Paragraphe II Instruction de la demande

Article R130-4

La demande d'autorisation préalable de coupe et d'abattage d'arbres est instruite par l'autorité compétente pour statuer ou le cas échéant, par le service auquel elle a confié l'instruction des demandes. Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître son avis au président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, la décision est prise après avis du commissaire de la République. Son avis est réputé donné à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Dans les cas prévus à l'article L. 421-2-2 b) l'absence d'avis conforme du commissaire de la République dans le délai de deux mois à compter de sa saisine vaut avis défavorable.

Lorsque la décision est prise par le commissaire de la République, dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, si la commune a délégué sa compétence à cet établissement, lui fait connaître son avis. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois suivant la réception de la demande . Il doit être dûment motivé, s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Paragraphe III Décision

I Dispositions générales

Article R130-5

Sous réserve des dispositions de l'article R. 130-1, toute coupe ou abattage d'arbres compris dans un espace boisé classé est subordonné à une autorisation expresse. Si celle-ci n'est pas prononcée dans les quatre mois de la saisine, l'accord est réputé refusé.

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

L'autorisation peut être subordonnée à des prescriptions spéciales concernant notamment la technique de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations de remplacement.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée accompagnée, lorsque la décision est négative ou assortie de prescriptions, d'une demande d'avis de réception postal.

L'autorisation est valable deux ans. Elle peut toutefois, si la coupe ou l'abattage n'ont pu être pratiqués au cours des années pour lesquelles l'autorisation a été donnée, être prolongée d'une année.

Les coupes rases doivent être suivies dans les cinq ans de travaux de reboisement, à défaut de régénération naturelle.

Code de l'urbanisme

L'autorisation est publiée par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. Dans les zones urbaines, elle est en outre préalablement portée à la connaissance du public, par apposition de la décision de l'autorité compétente sur un panneau implanté à la limite du terrain boisé concerné et visible d'une voie ouverte au public.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

Article R130-6

En cas d'octroi de l'autorisation, la personne morale mentionnée au 1^{er} alinéa de l'article R. 130-2 ne peut effectuer la coupe ou l'abattage qu'avec le consentement du propriétaire ou à défaut, après qu'elle ait acquis la propriété des terrains concernés ou après la création des servitudes prévues par l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie .

Article R130-7

Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-1, est constaté par arrêté du commissaire de la République.

Dans le cas prévu au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 , la demande d'autorisation de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) La demande doit être accompagnée d'une étude d'impact établie conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et des textes pris pour son application, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée.

b) La demande est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche, en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et au délégué régional à l'architecture et à l'environnement, en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement. Ces avis sont réputés exprimés à l'expiration d'un délai de deux mois.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et d'abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

Article R130-8

L'autorisation préalable au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 tient lieu, si elle est délivrée après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, de l'autorisation spéciale à laquelle sont soumis les déboisements dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain en application des articles 70 et 71 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.

II : Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R130-9

La décision est prise soit :

a) Par le maire, au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement lorsque cette compétence lui a été déléguée.

b) Dans les conditions prévues au III du présent paragraphe dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1.

Article R130-10

L'arrêté par lequel le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande d'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 et que, conformément à l'article L. 130-1 (sixième alinéa) elle ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission.

Outre la transmission mentionnée à l'alinéa ci-dessus, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au maire de la commune.

Code de l'urbanisme

III : Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R130-11

La décision est de la compétence du commissaire de la République .

Un exemplaire de cette décision est transmis au maire ou le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R130-12

Les autorisations délivrées au titre des articles L. 412-1 et suivants du code forestier, relatifs aux forêts de protection, des articles R. 222-13 à R. 222-21 du même code, ainsi que les approbations délivrées en application du décret du 28 juin 1930 pour l'application des articles 703 et 793 du code général des impôts, tiennent lieu de l'autorisation préalable prévue au cinquième alinéa de l'article L. 130-1.

Il en est de même pour les autorisations de défrichement accordées dans un espace classé en application du quatrième alinéa de l'article L. 130-1.

Section III : Régime des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou parties de communes où l'établissement d'un POS a été prescrit

Article R130-13

Le régime des coupes et abattages d'arbres en espace boisé classé s'applique aux coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'est pas encore rendu public.

Article R130-14

Lorsqu'un propriétaire décide de procéder, dans un bois, forêt ou parc, situé sur le territoire d'une commune ou partie de commune où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, à un défrichement soumis à autorisation administrative en application de l'article L. 311-1 du code forestier, ou qu'il soumet à l'approbation du commissaire de la République un règlement d'exploitation ou une demande d'autorisation de coupe au titre de l'article L. 412-1 du code forestier, la déclaration de défrichement, le projet de règlement d'exploitation ou la demande d'autorisation de coupe vaut aussi demande d'autorisation préalable de coupe au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ainsi que demande d'autorisation préalable pour l'application de l'article L. 421-6 dudit code. L'instruction est engagée conjointement au titre des deux législations.

Article R130-15

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs et impliquant coupe ou abattage ne sont pas recevables si le dossier les concernant ne comporte pas l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, de défrichement.

Section IV : Compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir et autorisation de construire sur une partie d'un terrain classé

Article R130-16

L'autorisation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme est demandée au commissaire de la République. La demande est accompagnée des pièces justifiant que son auteur a la

Code de l'urbanisme

qualité de propriétaire, d'un plan de situation du terrain classé, d'un plan parcellaire de la propriété dans laquelle ce terrain est compris et d'un état des plantations ainsi que de l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977.

La demande est instruite par le commissaire de la République qui consulte le directeur des services fiscaux et établit un rapport relatif notamment à la localisation et à l'étendue du terrain à déclasser ainsi qu'à la nature et à l'importance des constructions pouvant être autorisées et qui par ailleurs fait apparaître les conséquences d'un éventuel défrichement au regard des dispositions de l'article L. 311-3 du code forestier.

Sauf s'il apparaît que la demande ne peut être accueillie, le commissaire de la République saisit du dossier le maire de chacune des communes intéressées en vue de la délibération du conseil municipal sur l'accord prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2. Si le conseil municipal ne s'est pas prononcé dans les quatre mois de cette saisine, l'accord est réputé refusé.

Sauf, en cas de désaccord des communes intéressées, le commissaire de la République transmet le dossier avec son avis et ses propositions, au ministre chargé de l'urbanisme.

Article R130-17

Le décret prévu au troisième alinéa de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme désigne la personne publique bénéficiaire de la cession gratuite du terrain, approuve les dispositions proposées par celle-ci en vue de préserver le terrain qui lui est cédé, de l'aménager et de l'entretenir dans l'intérêt du public, délimite la partie du terrain classé sur laquelle porte l'autorisation de construire et prononce le déclassement de cette partie de terrain. Ce décret tient lieu, pour la partie déclassée, de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du code forestier.

Sans préjudice des dispositions de la première partie du présent code, et notamment des titres II à VIII inclus du livre IV, le même décret fixe les possibilités de construction accordées en application de l'article L. 130-2.

Le décret mentionné ci-dessus fait l'objet d'une mention au Journal officiel de la République française. Le commissaire de la République fait en outre insérer cette mention, aux frais du pétitionnaire, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'autorisation ne produit ses effets qu'après le transfert de propriété qui doit intervenir au plus tard dans les deux ans qui suivent la publication dudit décret. Le plan d'occupation des sols est alors mis à jour conformément à l'article R. 123-36.

Article R130-18

Au cas où la demande n'est pas accueillie, le commissaire de la République en informe le pétitionnaire.

Article R130-19

Pour l'application des premier, deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, la valeur du terrain à bâtir offert en compensation, la valeur du terrain classé cédé gratuitement à la collectivité et le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain conservée par le propriétaire sont fixés conformément aux évaluations fournies par le service des domaines qui, en ce qui concerne ce dernier terme, tient compte notamment des possibilités de construction.

Section V : Dispositions diverses

Article R130-20

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le centre régional de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement des plans d'occupation des sols, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application du premier alinéa de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Article R130-21

En ce qui concerne les bois, forêts et terrains soumis au régime forestier, en application de l'article L. 141-1 du code forestier, les dispositions des articles L. 312-1 et L. 313-4 dudit code demeurent applicables, à l'exclusion de celles des sections I et II du présent titre.

Article R130-22

Sans préjudice des sanctions édictées par le présent code et le code forestier, toute infraction aux dispositions de l'article R. 130-13 ci-dessus sera punie des peines prévues pour les contraventions de la cinquième classe.

Article R130-23

Le commissaire de la République peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois . Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

Titre IV Dispositions spéciales à certaines parties du territoire

Chapitre I Dispositions particulières à la région d'Ile-de-France, Paris, Marseille, Lyon et aux communes issues d'une fusion comportant une ou plusieurs communes associées

Section I Schéma directeur de la région Ile-de-France

Article R141-1

Dans la région parisienne, telle qu'elle est définie par l'article 1er de la loi n° 64-707 du 10 juillet 1964, il est établi un schéma directeur portant sur l'ensemble de la région d'Ile-de-France, des schémas directeurs et des schémas de secteur.

Article R141-2

le schéma directeur de la région d'ile-de-france mentionné à l'article L. 141-1 est établi sous la responsabilité du commissaire de la République de la région d'Ile-de-France, avec la participation de représentants du conseil régional, du comité consultatif économique et social et des commissaires de la République des départements ; la procédure d'établissement de ce schéma est conduite par le chef du service de l'Etat dans la région, chargé de l'urbanisme, avec le concours des chefs des services de l'Etat . Il est approuvé par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'intérieur, après avis du conseil de Paris, des conseils généraux et du conseil régional de la région d'Ile-de-France. Toutefois, il est approuvé par décret en Conseil d'Etat d'Etat lorsqu'un ou plusieurs conseils généraux, représentant un quart au moins de la population totale du territoire concerné, ou le conseil régional font connaître leur avis défavorable.

Section II : Schémas directeurs, schémas de secteurs, plans d'occupation des sols et plans d'aménagement de zone en région d'Ile-de-France

Article R141-3

Pour l'élaboration des schémas directeurs et des schémas de secteur, le commissaire de la République communique au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent les éléments mentionnés à l'article R. 122-6 et, en outre, les éléments d'information transmis par le commissaire de la République de la région relatifs à la mise en oeuvre des principes d'aménagement fixés au niveau régional tels qu'ils résultent notamment du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

Article R141-4

Pour l'élaboration des plans d'occupation des sols, en l'absence de schéma directeur ou de schéma de secteur approuvé, le commissaire de la République communique au maire ou au président de

Code de l'urbanisme

l'établissement public de coopération intercommunale compétent les éléments mentionnés à l'article R. 123-5 et, en outre, les éléments d'information transmis par le commissaire de la République de la région relatifs à la mise en oeuvre des principes d'aménagement fixés au niveau régional tels qu'ils résultent notamment du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

Pour l'élaboration des plans d'aménagement de zone en l'absence de schéma directeur ou de schéma de secteur approuvé, le préfet communique les éléments mentionnés à l'alinéa précédent à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone.

Section III : Plans d'occupation des sols des communes de Paris, Marseille, Lyon ou des communes issues d'une fusion comportant une ou plusieurs communes associées

Article R141-5

lorsque, lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification du plan d'occupation des sols, il y a lieu, par application des dispositions des articles 9 et 66 de la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982, à la consultation des conseils d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou dans les communes issues d'une fusion, des conseils consultatifs ou commissions consultatives existant dans les communes issues d'une fusion, il est procédé à cette consultation dans les conditions prévues à l'article R. 141-6 pour les conseils d'arrondissement.

Article R141-6

le conseil d'arrondissement est consulté par le maire de la commune, préalablement à toute délibération du conseil municipal intervenant dans la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du plan d'occupation des sols.

Le conseil d'arrondissement est également consulté par le maire de la commune, avant toute délibération du conseil municipal intervenant dans les procédures visées à l'alinéa ci-dessus, lorsque cette délibération est prise à la demande d'un établissement public de coopération intercommunale ayant compétence en matière de plan d'occupation des sols.

Sont consultés en application des dispositions qui précèdent le ou les conseils d'arrondissement dont le ressort territorial est inclus en tout ou partie dans le périmètre du projet de plan d'occupation des sols ou dans le périmètre concerné par la modification ou la révision du plan d'occupation des sols.

La demande d'avis est accompagnée des documents au vu desquels le conseil municipal sera appelé à délibérer.

Le conseil d'arrondissement émet son avis dans le délai fixé par le maire de la commune. Ce délai ne peut être inférieur à quinze jours, à compter de la saisine du conseil d'arrondissement.

Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans le délai prévu.

L'avis du conseil d'arrondissement ou à défaut le document justifiant qu'il a été saisi dans les délais nécessaires est joint au projet de délibération et est annexé à la délibération du conseil municipal. Il est également joint au plan d'occupation des sols soumis à l'enquête publique ou tenu à la disposition du public.

Chapitre II Espaces naturels sensibles des départements

Section I Taxe départementale des espaces naturels sensibles

Article R142-1

Lorsque, pour mettre en oeuvre la politique définie à l'article L. 142-1, le conseil général a décidé d'instituer la taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2, un tableau annexe au budget du département fait le bilan des recettes et des emplois de cette taxe.

Section II Mesures de protection

Article R142-2

Code de l'urbanisme

Pour l'application des mesures de protection prévues à l'article L. 142-11, le commissaire de la République, sur proposition du conseil général, saisit pour avis le conseil municipal de la commune intéressée ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ainsi que la commission départementale des sites, perspectives et paysages d'un projet tendant à déterminer les bois, forêts et parcs à soumettre au régime des espaces boisés classés en application de l'alinéa 1er de l'article L. 130-1 et des textes pris pour son application.

Ce projet peut en outre, lorsqu'il concerne des espaces situés dans les zones de préemption créées dans les conditions prévues à l'article L. 142-3 :

- édicter les mesures de protection des sites et paysages et prévoir les règles d'utilisation du sol, notamment les mesures limitant les ouvertures de chemins et les adductions d'eau, lorsque ces travaux sont réalisés par des particuliers et n'ont pas pour objet d'assurer la desserte des bâtiments existants ou d'améliorer des exploitations agricoles ;
- interdire ou soumettre à des conditions particulières l'aménagement et l'ouverture des terrains destinés à accueillir de manière habituelle des tentes, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.

Article R142-3

L'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent doit être transmis au commissaire de la République dans les trois mois à compter du jour où le maire ou le président de l'établissement public a reçu la demande d'avis. Il est réputé favorable si aucune réponse n'a été donnée dans ce délai.

Au vu des avis recueillis, le commissaire de la République fixe par arrêté les mesures de protection.

Cet arrêté fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département et d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques attachés à l'arrêté du commissaire de la République ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité mentionnées ci-dessus.

En outre, un dossier comportant l'arrêté et un document graphique est tenu à la disposition du public dans les mairies des communes intéressées, à la préfecture, à l'hôtel du département et à la direction départementale de l'équipement.

Section III Zones de préemption

Article R142-4

Lorsque le département envisage la création d'une zone de préemption, il sollicite l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers, cet accord résulte d'une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

En l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers, cet accord est réputé donné si la commune ou l'établissement public n'a pas fait connaître son opposition dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire ou le président de l'établissement public a reçu communication du projet.

Article R142-5

La délibération du conseil général créant, en application de l'article L. 142-3, une zone de préemption, est accompagnée d'un plan de situation et d'un plan de délimitation.

Cette délibération fait l'objet d'une publication au recueil officiel des actes du département et d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité mentionnées ci-dessus.

Code de l'urbanisme

En outre, une copie de la délibération accompagnée des plans mentionnés au premier alinéa est tenue à la disposition du public à la mairie de la ou des communes concernées et à l'hôtel du département. Avis de ce dépôt est donné par affichage pendant une période d'au moins un mois à la mairie de la ou des communes intéressées.

Copie de la délibération créant la zone de préemption accompagnée des plans mentionnés au premier alinéa est adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires et aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est créée la zone de préemption.

Article R142-6

Le président du conseil général est tenu de délivrer sans frais à tout propriétaire de terrain ou à tout titulaire de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, dans le délai d'un mois qui suit la demande qui en est faite, un certificat établi sur papier libre précisant si le bien est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'une zone de préemption créée en application de l'article L. 142-3.

Article R142-7

La délégation du droit de préemption prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 142-3 résulte d'une délibération du conseil général ou d'une décision du bureau lorsque cette compétence a été déléguée à ce dernier. La délibération ou la décision précise l'objet ou le champ d'application territorial de la délégation et, le cas échéant, les conditions auxquelles cette délégation est subordonnée.

Section IV Procédure de préemption

Sous-Section I Cas général

Article R142-8

Les dispositions des articles R. 213-8 à R. 213-13 s'appliquent, sous réserve des dispositions de la présente sous-section, aux aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit de biens soumis au droit de préemption en application de l'article L. 142-3, à l'exception de celles qui sont réalisées sous la forme des adjudications soumises aux dispositions des articles R. 142-12 et R. 142-13.

Article R142-9

La déclaration par laquelle le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption défini au présent chapitre manifeste l'intention d'aliéner ce bien est établie dans les formes prescrites par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Elle est adressée en quatre exemplaires au président du conseil général par pli recommandé avec demande d'avis de réception, ou déposée contre décharge.

Article R142-10

Dès réception de la déclaration, le président du conseil général en transmet copie, en indiquant la date de l'avis de réception ou de la décharge de cette déclaration :

- au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ;
- au directeur des services fiscaux, en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis ;
- au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, lorsque cet établissement public est territorialement compétent et, dans ce cas, pour information, au président du conseil de rivage ;
- au délégataire du droit de préemption, s'il y a lieu.

Article R142-11

Dans le délai de deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration d'intention d'aliéner, le président du conseil général notifie au propriétaire la décision prise par le département en vertu des articles R. 213-8 et R. 213-9.

Code de l'urbanisme

Lorsque le terrain est compris dans une zone ou partie de zone où le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est territorialement compétent, le président du conseil général adresse sans délai une copie de la décision du département audit établissement, au président du conseil de rivage territorialement compétent, au maire de la commune intéressée et, s'il y a lieu, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

A défaut du département, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut exercer le droit de préemption dans les conditions définies ci-après.

Lorsque le département a renoncé à l'exercice du droit de préemption, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres notifie au propriétaire, dans un délai de soixante-quinze jours à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration d'intention d'aliéner, la décision qu'il prend en vertu des articles R. 213-8 et R. 213-9. Il adresse sans délai une copie de sa décision au président du conseil général et au maire de la commune concernée ainsi que, s'il y a lieu, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut exercer le droit de préemption à défaut du département et à défaut du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie la décision de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale au propriétaire avant l'expiration du délai de trois mois courant à compter de la date de réception ou de la décharge de la déclaration d'intention d'aliéner.

Il adresse sans délai une copie de cette décision au président du conseil général et, s'il y a lieu, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Sous-section II Cas des ventes par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement

Article R142-12

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toute vente par adjudication d'un bien soumis au droit de préemption lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, à l'exception de la vente mettant fin à une indivision créée volontairement et ne résultant pas d'une donation-partage .

Article R142-13

Les ventes soumises aux dispositions de la présente sous-section doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 142-9.

Elle est adressée au siège du conseil général un mois avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R. 142-10. Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres d'exercer le droit de préemption vaut sous réserve de la renonciation du département à l'exercice de son droit. La décision de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale d'exercer ledit droit vaut sous réserve de la renonciation du département et du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres à l'exercice de ce même droit.

Code de l'urbanisme

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Copie de cette décision est annexée à l'acte ou au jugement d'adjudication et publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

Article R142-14

Dans les articles R. 142-11 à R. 142-13, ce qui est dit du département vaut également pour le délégataire éventuel du droit de préemption en application des deux derniers alinéas de l'article L. 142-3.

Sous-Section III Dispositions communes

Article R142-15

Les dispositions des articles R. 213-21, et R. 213-24 sont applicables dans les zones de préemption créées en application de l'article L. 142-3.

Article R142-16

L'action en nullité prévue à l'article L. 142-4 s'exerce devant le tribunal de grande instance du lieu de situation du bien .

Article R142-17

Toute demande de rétrocession formulée en application de l'article L. 142-8 doit contenir l'offre d'un prix . Elle est adressée au siège du conseil général par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge.

Lorsque le terrain a été acquis par le titulaire du droit de substitution ou par le délégataire du droit de préemption, le président du conseil général transmet sans délai la demande à ces derniers et informe le demandeur de cette transmission.

A défaut d'accord sur le prix ou de réponse du propriétaire du bien dans un délai de trois mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge, il est procédé comme indiqué aux alinéas 3 et 4 de l'article L. 142-8.

Le transfert éventuel de propriété est constaté par acte authentique. Une copie de cet acte est transmise, s'il y a lieu, au département.

Article R142-18

Le titulaire du droit de substitution ou le délégataire notifie sans délai au président du conseil général, les éléments d'information à transcrire sur le registre prévu par l'article L. 142-9. Le président du conseil général transcrit également dans ce registre les rétrocessions réalisées en application de l'article L. 142-8.

CHAPITRE IV Dispositions particulières à la collectivité territoriale de Corse

SECTION I Schéma d'aménagement de la Corse

Article R144-1

Le schéma d'aménagement de la Corse est élaboré à l'initiative et sous l'autorité du conseil exécutif de Corse. L'ensemble de la procédure relative au schéma est conduit par le président de ce conseil.

Article R144-2

Le schéma d'aménagement de la Corse se compose d'un rapport et de documents graphiques .

Code de l'urbanisme

Le rapport présente notamment l'analyse de la situation existante et l'état initial de l'environnement, les principales perspectives de développement envisagées ainsi que le parti d'aménagement adopté compte tenu de l'équilibre à respecter entre les milieux urbains et les milieux naturels à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, des sites et paysages ou de leur intérêt écologique.

Les documents graphiques établis à l'échelle du 1/200000 font apparaître la destination générale des différentes parties de l'île et notamment les principales orientations en ce qui concerne le parti d'aménagement adopté, la localisation des principales extensions urbaines et des activités essentielles, des grandes protections régionales, ainsi que l'implantation des équipements publics ou d'intérêt général les plus importants.

Le schéma d'aménagement régional comprend également le chapitre individualisé prévu au dernier alinéa de l'article L. 144-2. Les documents graphiques se rapportant au chapitre individualisé peuvent être établis à une échelle différente de celle prévue à l'alinéa précédent.

Article R144-3

Une commission formée de représentants du conseil exécutif de Corse est constituée à l'initiative du président de ce conseil.

Afin d'associer l'Etat, les départements, les communes, les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers à l'élaboration du schéma d'aménagement de la Corse, participent aux travaux de cette commission :

1° Le préfet de Corse ou son représentant ;

2° Deux conseillers généraux de chaque département élus par les conseils généraux ;

3° Deux maires de communes de moins de 2 000 habitants, deux maires de communes de 2 000 à 10 000 habitants, élus dans les conditions fixées à l'article R. 144-4, ainsi que les maires des communes de plus de 10 000 habitants ;

4° Un représentant, respectivement, des chambres d'agriculture, des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers.

Cette commission est présidée par le président du conseil exécutif de Corse. Le président peut être suppléé par un conseiller exécutif.

En même temps que chaque membre élu de la commission est désigné, selon les mêmes modalités, un suppléant ayant vocation à le remplacer, en cas d'absence ou d'empêchement pour quelque cause que ce soit.

Article R144-4

Les maires des communes de moins de 2000 habitants et les maires des communes de 2000 à 10000 habitants, mentionnés à l'article R. 144-3, sont élus par le collège des maires de Corse appartenant au groupe démographique correspondant, à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne. Les listes des candidatures pour cette élection sont déposées à la préfecture de Corse à une date fixée par arrêté du préfet de Corse ; cet arrêté fixe également la date limite et les modalités de cette élection.

Article R144-5

La commission est saisie du programme d'études établi par le président du conseil exécutif de Corse. Les différentes options de développement et d'aménagement du territoire lui sont soumises pour avis, au fur et à mesure de l'avancement de ce programme.

Elle peut entendre des membres de l'assemblée de Corse et du conseil économique, social et culturel de Corse, toute personne qualifiée ainsi que les représentants des offices et institution spécialisée institués en application des articles 57, 65, 66, 69 et 74 de la loi n° 91-428 du 13 mai 1991 portant statut de la collectivité territoriale de Corse.

Article R144-6

La commission se réunit sur convocation du président du conseil exécutif. La réunion est de droit si elle est demandée par le préfet de Corse. Pendant toute la période d'élaboration du schéma, le préfet de Corse appelle l'attention de la commission sur les règles générales d'aménagement et d'urbanisme, servitudes d'utilité publique, dispositions nécessaires à la mise en oeuvre d'opérations d'intérêt national et programmes que le schéma doit respecter ou prendre en compte conformément à l'article L. 144-2.

Article R144-7

Code de l'urbanisme

Le projet de schéma d'aménagement de la Corse proposé par la commission est arrêté par le président du conseil exécutif.

Article R144-8

Le président du conseil exécutif de Corse soumet le projet de schéma au préfet de Corse pour accord sur les dispositions du chapitre individualisé mentionné à l'article R. 144-2.

Il le soumet simultanément pour avis au conseil des sites de la Corse, au conseil économique, social et culturel de Corse.

Les organismes consultés doivent répondre dans un délai d'un mois à compter de leur saisine ; à défaut de réponse dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

Article R144-9

Le projet de schéma, accompagné de l'accord du préfet de Corse sur les dispositions du chapitre individualisé et des avis exprimés par les organismes consultés en application de l'article R. 144-8, est mis, par arrêté du président du conseil exécutif de Corse, à la disposition du public, pendant deux mois, à la mairie des chefs-lieux de canton.

L'arrêté du président du conseil exécutif de Corse fixe la date à compter de laquelle a lieu cette mise à la disposition du public, ainsi que les heures auxquelles le public peut prendre connaissance du dossier. Il est publié au recueil des actes administratifs de la collectivité territoriale de Corse. Mention de cette publication est faite dans deux journaux diffusés dans toute la Corse et affichée dans les mairies de toutes les communes .

Article R144-10

Les observations recueillies lors de la mise à la disposition du public du projet de schéma sont tenues à la disposition des membres de l'assemblée de Corse et des personnes associées en application de l'article R. 144-3. Le président du conseil exécutif de Corse en établit la synthèse dans un rapport, qu'il remet, après en avoir informé le conseil exécutif, à l'assemblée de Corse ainsi qu'au conseil économique, social et culturel de Corse.

Article R144-11

Le projet de schéma d'aménagement de la Corse, éventuellement modifié dans les conditions prévues aux articles R. 144-5 et R. 144-7, pour tenir compte des avis et observations recueillis conformément aux articles R. 144-8 à R. 144-10, est adopté par délibération de l'assemblée de Corse.

Toutefois, lorsque les modifications apportées au projet portent atteinte à son économie générale, le président du conseil exécutif de Corse fait procéder une nouvelle fois aux consultations prévues à l'article R. 144-8 ainsi qu'à la mise à la disposition du public, avant que l'assemblée de Corse ne délibère sur le projet. Dans ce cas, les délais prévus aux articles R. 144-8 et R. 144-9 sont respectivement ramenés à quinze jours et un mois.

Article R144-12

Lorsque le schéma d'aménagement de la Corse est adopté, il est transmis au préfet de Corse, qui le transmet au ministre chargé de l'urbanisme.

Article R144-13

Le schéma d'aménagement de la Corse est approuvé par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport des ministres chargés de l'intérieur et de l'urbanisme.

Mention du décret est faite dans deux journaux diffusés dans toute la Corse .

Le dossier du schéma d'aménagement de la Corse est tenu à la disposition du public au siège de la collectivité territoriale à l'hôtel de chacun des départements et dans les mairies des chefs-lieux de canton.

Article R144-14

Le refus d'approbation du schéma d'aménagement de la Corse ne peut être fondé que sur des motifs de légalité.

Le projet est renvoyé à l'assemblée de Corse qui ne peut y apporter d'autres modifications que celles nécessaires à sa mise en conformité avec les lois et règlements.

Article R144-16

Lorsque la révision du schéma d'aménagement de la Corse approuvé est décidée par le conseil exécutif de Corse, elle a lieu dans les formes et délais prévus aux articles R. 144-3 à R. 144-14.

Article R144-17

Lorsque la révision du schéma d'aménagement de la Corse approuvé est demandée au président du conseil exécutif par le préfet de Corse pour assurer sa conformité à des règles ou servitudes publiées postérieurement à l'approbation du schéma, il doit y être procédé dans un délai de six mois à compter de cette demande.

Le schéma révisé est approuvé dans les conditions prévues aux articles R. 144-12, R. 144-13 et R. 144-14.

Si le schéma d'aménagement révisé n'a pas été adopté par l'assemblée dans ce délai, le schéma est révisé par le préfet de Corse. Il est ensuite soumis pour avis à l'assemblée qui doit se prononcer dans un délai de deux mois. La délibération de l'assemblée est réputée favorable si elle n'est pas intervenue dans ce délai.

Lorsque l'avis mentionné à l'alinéa précédent a été recueilli ou est réputé acquis, la révision du schéma est approuvée par décret en Conseil d'Etat. Ce décret et le schéma d'aménagement font l'objet des mesures de publicité et d'information du public prévues à l'article R. 144-13.

SECTION II Conseil des sites de la Corse

Article R144-18

Le conseil des sites de la Corse est composé de vingt-huit membres, soit :

1° Huit membres de droit :

- a) Le préfet de Corse ou son représentant, président ;
- b) Le préfet de la Haute-Corse ou son représentant ;
- c) Le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant ;
- d) L'architecte des Bâtiments de France territorialement compétent pour les dossiers soumis à l'examen du conseil ;
- e) Le directeur régional de l'équipement ou son représentant ;
- f) Le directeur régional de l'agriculture et de la forêt ou son représentant ;
- g) Le directeur régional de l'environnement ou son représentant ;
- h) Le délégué régional au tourisme ;

2° a) Quatre représentants de la collectivité territoriale de Corse désignés par l'assemblée de Corse ;

b) Un représentant de chaque département désigné par le conseil général ;

c) Un représentant des communes de chaque département désigné par l'association des maires de chaque département ;

3° a) Un représentant de l'office de l'environnement de la Corse désignés par le président de l'office ;

b) Un représentant du parc naturel régional désigné par l'assemblée générale du parc ;

c) Trois personnalités qualifiées choisies en raison de leurs compétences en matière de protection des sites, d'urbanisme, d'architecture, de conservation de monuments historiques, d'archéologie, de culture corse ou dans les sciences de la nature, nommées par le préfet de Corse ;

d) Un professionnel de la construction, un professionnel de l'architecture et de l'urbanisme et un représentant des organisations socioprofessionnelles concernées par le développement, l'aménagement et la protection du massif ;

e) Quatre représentants d'associations se proposant par leurs statuts d'agir pour la sauvegarde des sites, du patrimoine architectural et urbain, de la culture corse ou concernées par le développement, l'aménagement et la protection du massif. Un au moins de ces représentants doit appartenir à une association agréée au titre de l'article L. 160-1 du code de l'urbanisme.

Article R144-19

Les membres du conseil des sites de la Corse visés aux d et e du 3° de l'article R. 144-18 sont désignés par le préfet de Corse sur proposition des associations ou organismes concernés, qui figurent sur une

Code de l'urbanisme

liste arrêtée par le préfet de Corse. Si, dans le mois suivant l'arrêté fixant cette liste, les associations ou organismes concernés n'ont pas fait de proposition, le préfet désigne directement les membres correspondants.

Article R144-20

Le mandat des membres du conseil des sites est de trois ans renouvelable.

Expire de droit le mandat du membre qui perd la qualité en vertu de laquelle il a été désigné.

Toute personne désignée pour remplacer un membre du conseil exerce son mandat jusqu'à expiration du mandat de la personne qu'elle remplace.

Article R144-21

Le conseil des sites se réunit au moins trois fois par an sur convocation de son président et chaque fois que ce dernier le juge utile ou que la majorité de ses membres en fait la demande.

La convocation qui est adressée douze jours au moins avant la séance, fixe le lieu de la réunion et précise l'ordre du jour.

Article R144-22

Le conseil des sites ne peut valablement délibérer que si quinze de ses membres assistent à la séance.

Lorsque le quorum n'est pas atteint sur un ordre du jour donné, le conseil des sites délibère valablement sans condition de quorum après une nouvelle convocation portant sur le même ordre du jour et spécifiant qu'aucun quorum ne sera exigé.

Article R144-23

En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Le scrutin secret est de droit lorsqu'il est demandé par trois au moins des membres composant le conseil des sites.

Les fonctions de secrétaire sont exercées par un fonctionnaire désigné par le préfet de Corse.

Article R144-24

Les administrations, organismes publics et collectivités territoriales qui ne sont pas représentés au conseil des sites peuvent être entendus par le conseil pour les affaires les concernant.

Article R144-25

Le conseil des sites établit son règlement intérieur. Il peut constituer en son sein des groupes de travail spécialisés.

CHAPITRE V Dispositions particulières aux zones de montagne

Article R145-1

Dans le cas prévu à l'article L. 145-11 du code de l'urbanisme, la demande d'autorisation de créer une unité touristique nouvelle est présentée par la commune ou les communes ou le groupement de communes sur le territoire desquelles s'étend l'emprise du projet ; elle peut porter simultanément sur plusieurs opérations.

Article R145-2

La demande est accompagnée d'un dossier constitué par un rapport et des documents graphiques décrivant :

1° L'état du site et de son environnement, celui du bâti, des infrastructures et des équipements touristiques existants avec leurs conditions de fréquentation ainsi que les principales caractéristiques de l'économie locale ;

2° Les caractéristiques principales du projet et, notamment, de la demande à satisfaire, des produits touristiques visés, des modes d'exploitation et de promotion des hébergements et des équipements touristiques ;

Code de l'urbanisme

3° Les risques naturels auxquels le projet peut être exposé ainsi que leurs mesures nécessaires pour en assurer la prévention ;

4° Les effets prévisibles du projet sur l'économie agricole, les peuplements forestiers et l'environnement ainsi que les mesures de protection et de réhabilitation à prévoir et l'estimation de leur coût ;

5° Les conditions générales de l'équilibre économique et financier du projet.

Article R145-3

La demande et le dossier accompagnés des délibérations des organes délibérants de la commune ou des communes ou du groupement de communes pétitionnaires sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au commissaire de la République du département ou déposés contre décharge à la préfecture.

Article R145-4

Si le dossier est incomplet, le commissaire de la République du département, dans les quinze jours de la réception de la demande, invite le demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, à fournir les pièces complémentaires dans les conditions prévues à l'article R. 145-3.

Article R145-5

I - Lorsque le dossier est complet, le commissaire de la République du département notifie aux collectivités pétitionnaires, dans les quinze jours de la réception de la demande ou des pièces complémentaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, la date à laquelle la demande sera examinée par la commission spécialisée du comité de massif territorialement compétent. Dans le même délai, le commissaire de la République du département transmet la demande et le dossier à la commission spécialisée du comité de massif.

II - Dans le délai de trois mois courant à compter de la notification prévue au I ci-dessus, le commissaire de la République de région désigné pour assurer la coordination dans le massif saisit pour avis la commission spécialisée du comité de massif ; toutefois, si la notification est faite moins de trois mois avant la date à laquelle une réunion de la commission spécialisée a été convoquée, le délai de trois mois court à compter de la date de cette réunion.

Article R145-6

Dès la notification prévue au I de l'article R. 145-5, le commissaire de la République du département prescrit par arrêté la mise à la disposition du public du dossier joint à la demande de création d'unité touristique nouvelle.

Cet arrêté, qui est publié au recueil des actes administratifs du département, fixe :

- a) la date à compter de laquelle le dossier est tenu à la disposition du public et la durée pendant laquelle il peut être consulté, qui ne peut être inférieure à un mois ;
- b) les heures et lieux où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un ou plusieurs registres ouverts à cet effet.

Mention de l'arrêté ainsi que la date à laquelle la commission spécialisée du comité de massif examinera la demande est insérée une semaine au moins avant le début de la consultation du public dans deux journaux diffusés dans le département et affichée dans les mairies des communes intéressées et, le cas échéant, au siège de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme .

Le commissaire de la République du département adresse au président et aux membres de la commission spécialisée du comité de massif quinze jours au moins avant la date fixée pour l'examen de la demande un compte rendu des observations recueillies.

Article R145-7

L'autorisation de créer une unité touristique nouvelle est accordée par arrêté du commissaire de la République de région désigné pour assurer la coordination dans le massif ; la décision est notifiée aux demandeurs dans un délai d'un mois à compter de l'avis donné par la commission spécialisée.

Code de l'urbanisme

En cas de rejet de la demande ou si l'autorisation est assortie de prescriptions, la décision est motivée. Le commissaire de la République du département procède à la publication de l'autorisation ou de la décision de rejet de la demande au recueil des actes administratifs du département ; il en fait, en outre, insérer mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article R145-8

Lorsque le territoire couvert par l'unité touristique nouvelle appartient à plusieurs massifs, la décision prévue à l'article R. 145-7 est prise par arrêté conjoint des commissaires de la République de région désignés pour assurer la coordination dans les massifs concernés.

Article R145-9

Lorsqu'une ou plusieurs communes envisagent de créer une unité touristique nouvelle, préalablement au dépôt de la demande prévue à l'article R. 145-1, les maires peuvent demander au commissaire de la République du département que les orientations générales de leur projet soient examinées par la commission spécialisée. Le commissaire de la République de région désigné pour assurer la coordination dans le massif saisit la commission spécialisée du comité de massif dans le délai prévu au II de l'article R. 145-5, qui court à compter de la réception de la demande.

Dans le mois qui suit la réunion de la commission spécialisée, le commissaire de la République du département fait connaître aux maires intéressés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, l'avis de la commission et celui du commissaire de la République de région désigné pour assurer la coordination dans le massif.

Article R145-10

Le renforcement des remontées mécaniques ou leur extension est considéré comme unité touristique nouvelle lorsque les dépenses de construction et d'installation correspondantes, effectuées en une ou plusieurs tranches, excèdent 17 500 000 francs. Toutefois, le remplacement d'une remontée mécanique ne constitue pas une unité touristique nouvelle lorsque, d'une part, les lieux de départ et d'arrivée sont inchangés et que, d'autre part, le débit horaire maximum de la nouvelle installation est inférieur au triple de celui de l'ancien équipement.

Le montant du seuil financier fixé à l'alinéa précédent est révisé tous les deux ans par arrêté du ministre chargé des transports en fonction de l'indice I :

$$I = 0,2 \text{ TP } 02 + 0,8 \text{ TP } 13$$

TP 02 et TP 13 étant les indices nationaux des prix de génie civil publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

CHAPITRE VI Dispositions particulières au littoral

Article R146-1

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et

Code de l'urbanisme

les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;

h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;

i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Article R146-2

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R. 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

a) Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;

b) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R. 112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

CHAPITRE VII Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

SECTION I Détermination des valeurs d'indices à prendre en compte pour la délimitation des zones de bruit des aérodromes

Article R147-1

La valeur de l'indice psophique représentant le niveau d'exposition totale au bruit des avions en chaque point de l'environnement d'un aérodrome est calculée à l'aide de la formule ci-après :

Article R147-2

La zone de bruit fort A est la zone comprise à l'intérieur de la courbe isopsophique 96.

La zone de bruit fort B est la zone comprise entre les courbes isopsophiques 96 et 89.

La zone de bruit modéré C est la zone comprise entre la courbe isopsophique 89 et la courbe isopsophique correspondant à une valeur de l'indice psophique choisie entre 84 et 72.

Article R147-3

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 147-4, la modulation de l'indice psophique déterminant la limite extérieure de la zone C se fera à l'intérieur d'une plage allant de la valeur 72 à la valeur 69.

Article R147-4

Pour la mise en oeuvre des dispositions du second alinéa de l'article L. 147-4, relatives à la modulation de l'indice servant à la détermination de la limite extérieure de la zone C, le commissaire de la République de la région peut, sur proposition ou après consultation du conseil régional, établir, pour la région concernée ou pour certaines parties de cette région, des propositions visant à fixer pour la limite extérieure de ladite zone une valeur d'indice d'exposition totale au bruit des avions compatible avec les dispositions de l'article R. 147-3.

Le commissaire de la République de la région communique les propositions aux commissaires de la République des départements concernés, qui les adressent aux maires des communes intéressées, le

Code de l'urbanisme

cas échéant aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents, ainsi qu'aux commissions consultatives de l'environnement.

Les conseils municipaux, le cas échéant les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale compétents et les commissions consultatives de l'environnement disposent d'un délai de deux mois pour émettre un avis. A défaut de réponse dans le délai imparti, cet avis est réputé favorable.

Le commissaire de la République de la région saisit pour avis le conseil régional des propositions visées au premier alinéa et lui communique les résultats des précédentes consultations. Le conseil régional dispose d'un délai de trois mois pour formuler son avis. A défaut de réponse dans ce délai, son avis est réputé favorable.

La valeur de l'indice psophique fixant pour la région concernée ou pour certaines parties de cette région la limite extérieure de la zone C est approuvée par décret.

Mention de ce décret est publiée au Journal officiel de la République française.

SECTION II Etablissement des plans d'exposition au bruit des aérodromes

Article R147-5

Le rapport de présentation prévu au premier alinéa de l'article L. 147-4 ne comporte pas les éléments qui seraient de nature à entraîner la divulgation de secrets de la défense nationale, lorsque le plan d'exposition au bruit concerne un aérodrome dont le ministère chargé de la défense est affectataire à titre exclusif, principal ou secondaire.

Le plan d'exposition au bruit est établi à l'échelle du 1/25 000 et fait apparaître le tracé des limites des zones de bruit dites A, B et C. Il rappelle les valeurs d'indices retenues pour définir les zones A et B et précise la valeur d'indice servant à définir la limite extérieure de la zone C..

Article R147-6

La décision d'établir ou de réviser un plan d'exposition au bruit est prise par le commissaire de la République. Lorsque l'emprise d'un aérodrome ou les communes concernées ou susceptibles d'être concernées par le plan d'exposition au bruit d'un aérodrome sont situées sur le territoire de plusieurs départements, la décision est prise conjointement par les commissaires de la République de ces départements.

Cette décision est prise avec l'accord exprès du ministre chargé de la défense en ce qui concerne les aérodromes affectés à titre exclusif ou principal à ce département ministériel.

Elle est prise avec l'accord exprès du ministre chargé de l'aviation civile, en ce qui concerne les aérodromes classés dans la catégorie des investissements d'intérêt national lorsque le ministère de la défense n'en est pas l'affectataire principal, et pour les aérodromes situés en territoire étranger dont les nuisances de bruit affectent le territoire français.

Article R147-7

La décision d'établir ou de réviser le plan d'exposition au bruit est notifiée par le commissaire de la République, accompagnée d'un projet de plan d'exposition au bruit, aux maires des communes concernées et, s'il y a lieu, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents. Mention en est insérée en caractères apparents dans deux journaux à diffusion régionale ou locale dans le département.

Cette décision fait l'objet d'un affichage pendant un mois dans chacune des mairies concernées et, s'il y a lieu, aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale compétents.

Code de l'urbanisme

A compter de la notification de cette décision les conseils municipaux des communes concernées et, le cas échéant, les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale compétents disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis sur le projet communiqué. A défaut de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable.

Article R147-8

Dès réception des avis ou, à défaut, dès l'expiration du délai mentionné au dernier alinéa de l'article R. 147-7 le commissaire de la République saisit la commission consultative de l'environnement, lorsqu'elle existe, du projet de plan d'exposition au bruit accompagné des avis des conseils municipaux et, le cas échéant, des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale compétents.

La commission consultative de l'environnement dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de la saisine pour formuler son avis sur le projet communiqué. A défaut de réponse dans ce délai, cet avis est réputé favorable. Lorsque plusieurs départements sont concernés le délai court à compter de la date de la dernière saisine de la commission.

Article R147-9

Le projet de plan d'exposition au bruit, éventuellement modifié pour tenir compte des avis exprimés, est soumis à enquête publique par le commissaire de la République dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 147-3 et selon les modalités fixées par le décret n° 87-339 du 21 mai 1987 définissant les modalités de l'enquête publique relative aux plans d'exposition au bruit des aéroports. Lorsque le plan d'exposition au bruit concerne un aéroport affecté à titre exclusif, principal ou secondaire au ministère chargé de la défense, la procédure d'enquête est conduite dans le respect des conditions posées par les articles 2 et 3 du décret n° 85-693 du 5 juillet 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et déterminant les conditions de protection du secret de la défense nationale.

Article R147-10

Le plan d'exposition au bruit, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, est approuvé par arrêté du commissaire de la République ou, si plusieurs départements sont intéressés, par arrêté conjoint des commissaires de la République desdits départements. L'arrêté approuvant le plan d'exposition au bruit est pris avec l'accord exprès du ministre chargé de la défense en ce qui concerne les aéroports à affectation exclusive ou principale audit ministère et avec l'accord exprès du ministre chargé de l'aviation civile, en ce qui concerne les aéroports classés dans la catégorie des investissements d'intérêt national lorsque le ministère de la défense n'en est pas l'affectataire principal, et pour les aéroports situés en territoire étranger lorsque les nuisances de bruit affectent le territoire français.

L'arrêté approuvant le plan d'exposition au bruit doit être motivé dans tous les cas, notamment au regard de l'activité prévue pour l'aéroport et de son incidence sur l'environnement.

Le commissaire de la République du département notifie aux maires des communes concernées et, le cas échéant, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents copie de l'arrêté et du plan d'exposition au bruit approuvé.

L'arrêté et le plan d'exposition au bruit sont tenus à la disposition du public à la mairie de chacune des communes concernées, le cas échéant aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale compétents, ainsi qu'à la préfecture.

Mention des lieux où les documents peuvent être consultés est insérée dans deux journaux à diffusion régionale ou locale dans le département et affichée dans les mairies et, le cas échéant, aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale compétents.

Article R147-11

En cas de révision du plan d'exposition au bruit, ce plan demeure en vigueur jusqu'à la date à laquelle l'approbation de la révision a fait l'objet des mesures de publicité mentionnées à l'article R. 147-10.

TITRE V Application aux départements d'outre-mer

Article R150-1

Les articles R. 111-1 à R. 111-24 sont applicables dans les départements d'outre-mer à l'exception des articles R. 111-16 et R. 111-17 dont les dispositions pour lesdits départements sont remplacées respectivement par les articles R. 150-2 et R. 150-3.

Article R150-2

Dans les départements d'outre-mer, en ce qui concerne les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres .

Article R150-3

Dans les départements d'outre-mer, lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements, chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins des pièces habitables prenne jour sur une façade exposée aux vents dominants .

TITRE VI Sanctions et servitudes

SECTION I Assermentation des agents chargés de constater les infractions

Article R160-1

Les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions aux dispositions visées aux articles L. 111-1 à L. 111-3, L. 160-1 et L. 160-2 prêtent, avant d'entrer en fonctions le serment suivant devant le tribunal d'instance dans le ressort duquel ils sont domiciliés : "Je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions et de ne rien révéler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice".

Article R160-2

En cas de mutation, il n'y a pas lieu à nouvelle prestation de serment.

Une nouvelle décision d'habilitation est cependant nécessaire en ce qui concerne les fonctionnaires et agents commissionnés par les maires.

Article R160-3

Les fonctionnaires et agents mentionnés à l'article R. 160-1 doivent être porteurs de leur commission au cours de l'accomplissement de leur mission.

La mention de la prestation de serment est apposée sur cette commission par le greffier du tribunal d'instance.

SECTION II Contrôle de l'utilisation des droits de construire

Article R160-4

L'action en nullité d'une convention conclue en violation des dispositions de l'article L. 111-5 est exercée devant le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

Article R160-5

L'obtention du certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 111-5 (alinéa 3) n'est pas exigée en cas :

- a) De cession d'un lot compris dans un lotissement autorisé ;
- b) De cession d'un terrain dans les conditions fixées par l'article L. 332-6-1, 2°, e ;
- c) De cession d'un terrain aménagé situé dans une zone créée avant l'institution des zones d'aménagement concerté et qui a été exclue du champ d'application de la taxe locale d'équipement, lorsque cette cession a fait l'objet d'un cahier des charges soumis à l'approbation du commissaire de la République ;

Code de l'urbanisme

- d) De cession d'un terrain aménagé situé dans une zone de rénovation urbaine, ou une zone de résorption de l'habitat insalubre, lorsque cette cession a fait l'objet d'un cahier des charges soumis à l'approbation du commissaire de la République.
- e) De transfert de propriété opéré dans le cadre d'une opération de remembrement urbain.
- f) De divisions faites conformément à un permis de construire lorsque, en application des dispositions de l'article R. 421-7-1, a été joint au dossier de demande de permis un plan de répartition de la surface hors oeuvre nette disponible et de la surface hors oeuvre nette reconstructible sur chacune des parcelles issues de la division ; Ces informations doivent figurer dans les actes de vente des terrains concernés ;
- g) de cession, location ou concession d'usage d'un terrain aménagé dans une zone d'aménagement concerté, à la condition que cette cession, location ou concession ait fait l'objet d'un cahier des charges de cession précisant les droits à construire affectés auxdits travaux et approuvé par l'autorité compétente en application de l'article R. 311-19 ;
- h) de cession d'emplacement dans un terrain aménagé autorisé, destiné uniquement à la réception des caravanes ou affecté spécialement à l'implantation des habitations légères de loisirs.
- i) De dations de biens faites en application des dispositions de l'article L. 332-19.

SECTION III Agrément des associations de protection et d'amélioration du cadre de vie et de l'environnement

Article R160-7

Les associations de protection et d'amélioration du cadre de vie et de l'environnement visées aux articles L. 160-1 et L. 480-1 sont agréées dans les conditions définies au titre Ier du décret n. 77-760 du 7 juillet 1977.

Section IV Servitudes de passage sur le littoral

Sous-section I Détermination du tracé et des caractéristiques de la servitude de passage longitudinale mentionnée à l'article L. 160-6

Article R160-8

La servitude de passage des piétons instituée par l'article L. 160-6 a pour assiette une bande de 3 mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime, sous réserve de l'application des dispositions des articles R. 160-11 à R. 160-15 et R. 160-17 à R. 160-22.

Article R160-9

La limite à partir de laquelle est mesurée l'assiette de la servitude mentionnée à l'article R. 160-8 est, selon le cas :

- a) Celle du niveau des plus hautes eaux ; ce niveau est déterminé par le dernier acte administratif de délimitation, lorsqu'il en existe un ;
- b) Celle des lais et relais, s'ils font partie du domaine public maritime ;
- c) Celle des terrains qui ont été soustraits artificiellement à l'action des flots dans les conditions prévues au b de l'article 1er de la loi n° 63-1178 du 28 novembre 1963 ;
- d) Celle des terrains qui font partie du domaine public maritime artificiel.

Article R160-10

En l'absence d'acte administratif de délimitation, tout propriétaire riverain peut demander au préfet qu'il soit procédé à la délimitation du domaine public maritime au droit de sa propriété.
Il en est de même dans le cas où, depuis une délimitation antérieure, des phénomènes naturels non liés à des perturbations météorologiques exceptionnelles ont eu pour effet de modifier le niveau des plus hautes eaux.

Article R160-11

Le tracé ainsi que les caractéristiques de la servitude de passage instituée par l'article L. 160-6 peuvent être modifiés dans les conditions définies aux articles R. 160-12 à R. 160-15 et R. 160-17 à R. 160-22.

Code de l'urbanisme

Les dispositions des mêmes articles, à l'exception des articles R. 160-13 et R. 160-15, sont applicables au cas de suspension, à titre exceptionnel, de ladite servitude.

Article R160-12

En vue de la modification, par application des alinéas 2 et 3 de l'article L. 160-6, du tracé ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques de la servitude, le chef du service maritime adresse au préfet, pour être soumis à enquête, un dossier qui comprend ;

- a) Une notice explicative exposant l'objet de l'opération prévue ;
- b) Le plan parcellaire des terrains sur lesquels le transfert de la servitude est envisagé, avec l'indication du tracé à établir et celle de la largeur du passage ;
- c) La liste par communes des propriétaires concernés par le transfert de la servitude, dressée à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier, ou par tous autres moyens ;
- d) L'indication des parties de territoire où il est envisagé de suspendre l'application de la servitude, notamment dans les cas visés à l'article R. 160-14.

Article R160-13

Si le tracé envisagé pour la servitude a pour effet soit de grever des terrains attenants à des maisons d'habitation qui, au 1er janvier 1976, étaient clos de murs en matériaux durables et adhérent au sol, soit de réduire, par rapport aux bâtiments à usage d'habitation édifiés au 1er janvier 1976, la distance de 15 mètres qui est mentionnée à l'alinéa 3 de l'article L. 160-6, le dossier soumis à enquête doit comprendre, outre les pièces prévues à l'article R. 160-12, la justification du bien-fondé du tracé retenu, au regard des dispositions des articles L. 160-6 et R. 160-15.

Dans les cas prévus au présent article, la largeur du passage à établir ne peut en aucun cas excéder 3 mètres.

Article R160-14

A titre exceptionnel, la servitude instituée par l'article L. 160-6 peut être suspendue, notamment dans les cas suivants :

- a) Lorsque les piétons peuvent circuler le long du rivage de la mer grâce à des voies ou passages ouverts au public ;
- b) Si le maintien de la servitude de passage fait obstacle au fonctionnement soit d'un service public, soit d'un établissement de pêche bénéficiaire d'une concession, soit d'une entreprise de construction ou de réparation navale ;
- c) A l'intérieur des limites d'un port maritime ;
- d) A proximité des installations utilisées pour les besoins de la défense nationale ;
- e) Si le maintien de la servitude de passage est de nature à compromettre soit la conservation d'un site à protéger pour des raisons d'ordre écologique ou archéologique, soit la stabilité des sols.

Article R160-15

Sans préjudice de l'application de l'article L. 160-6 (alinéa 3), la distance de quinze mètres par rapport aux bâtiments à usage d'habitation qui est mentionnée à l'article L. 160-8 peut être réduite :

- a) Lorsque le bâtiment à usage d'habitation est, en raison de la configuration des lieux, situé à un niveau sensiblement plus élevé que celui de l'emprise de la servitude ;
- b) S'il existe déjà, dans cet espace de 15 mètres, un passage ouvert à la libre circulation des piétons ;
- c) Si le mur clôturant le terrain sur lequel est situé le bâtiment est lui-même à moins de 15 mètres dudit bâtiment.

Dans les autres cas que ceux visés à l'alinéa précédent, la distance de quinze mètres peut également être réduite avec l'accord du propriétaire du bâtiment ; cet accord doit résulter d'une convention passée avec une collectivité publique ou un groupement de collectivités publiques.

Sous-section II Détermination du tracé et des caractéristiques de la servitude de passage transversale mentionnée à l'article L. 160-6-1

Code de l'urbanisme

Article R160-16

La distance d'au moins cinq cents mètres mentionnée à l'article L. 160-6-1 se mesure en ligne droite entre le débouché sur le rivage de la mer de la voie ou chemin privé servant d'assise à la servitude ou, le cas échéant, des sentiers d'accès immédiat qui les prolongent, et tout accès au rivage par une voie publique ou un chemin rural.

Article R160-16-1

En vue de l'établissement du tracé et des caractéristiques de la servitude de passage transversale au rivage, le chef du service maritime adresse au préfet, pour être soumis à enquête, un dossier comprenant :

- a) Une notice explicative exposant l'objet de l'opération et justifiant que le projet soumis à enquête respecte les conditions mentionnées aux articles L. 160-6-1 et R. 160-16 ;
- b) Le plan de l'itinéraire permettant l'accès au rivage ;
- c) Le plan parcellaire des terrains sur lesquels la servitude est envisagée ;
- d) La liste par communes des propriétaires concernés par l'institution de la servitude, dressée à l'aide d'extraits de documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier, ou par tous autres moyens.

Sous-section III Dispositions communes aux servitudes de passage sur le littoral

Article R160-17

L'enquête mentionnée aux articles R. 160-12 et R. 160-16-1 a lieu dans les formes prévues par les articles R. 11-4 à R. 11-12 et R. 11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sous réserve des dispositions particulières édictées aux articles R. 160-18 et R. 160-19 du présent code.

Article R160-18

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête peut décider de procéder à une visite des lieux. Dans ce cas, le commissaire enquêteur ou le président de la commission avise le maire et convoque sur place les propriétaires intéressés ainsi que les représentants des administrations ; après les avoir entendus, il dresse procès-verbal de la réunion.

Article R160-19

Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose de rectifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude qui ont été soumis à enquête, et si ces rectifications tendent à appliquer la servitude à de nouveaux terrains, les propriétaires de ces terrains en sont avisés par lettre. Un avis au public est, en outre, affiché à la mairie. Un délai de quinze jours au moins, en sus de celui fixé par l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête, est accordé à toute personne intéressée pour prendre connaissance à la mairie des rectifications proposées et présenter des observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier avec ses conclusions au préfet.

Article R160-20

Au cas où un projet a donné lieu à enquête en application des articles R. 160-12 ou R. 160-16-1, le préfet soumet à la délibération des conseils municipaux des communes intéressées le tracé et les caractéristiques du projet de servitude.

Cette délibération est réputée favorable si elle n'est pas intervenue dans un délai de deux mois. Si le conseil municipal entend faire connaître son opposition, celle-ci doit être expressément formulée dans la délibération.

Article R160-21

Dans les cas prévus à l'article R. 160-20, l'approbation du tracé et des caractéristiques de la servitude résulte :

- a) d'un arrêté du préfet, en l'absence d'opposition de la ou des communes intéressées ;
- b) d'un décret en Conseil d'Etat, en cas d'opposition d'une ou plusieurs communes.

Article R160-22

Code de l'urbanisme

L'acte d'approbation prévu à l'article R. 160-21 doit être motivé. Cet acte fait l'objet :

- a) d'une publication au Journal officiel de la République française, s'il s'agit d'un décret ;
- b) d'une publication au recueil des actes administratifs de la ou des préfectures intéressées, s'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Une copie de cet acte est déposée à la mairie de chacune des communes concernées. Avis de ce dépôt est donné par affichage à la mairie pendant un mois. Mention de cet acte est insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Cet acte fait en outre l'objet de la publicité prévue au 2° de l'article 36 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Article R160-24

Le maire ou, à défaut, le préfet, prend toute mesure de signalisation nécessaire en vue de préciser l'emplacement de la servitude de passage.

Article R160-25

La servitude entraîne pour les propriétaires des terrains et leurs ayants-droit :

- a) L'obligation de laisser aux piétons le droit de passage ;
- b) L'obligation de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons, sauf autorisation préalable accordée par le préfet, pour une durée de six mois au maximum ;
- c) L'obligation de laisser l'administration compétente établir la signalisation prévue à l'article R. 160-24 et effectuer les travaux nécessaires pour assurer le libre passage et la sécurité des piétons, sous réserve d'un préavis de quinze jours sauf cas d'urgence.

Article R160-26

La servitude entraîne, pour toute personne qui emprunte le passage, l'obligation de n'utiliser celui-ci que conformément aux fins définies par l'article L. 160-6 ou L. 160-6-1.

Article R160-27

Les dépenses nécessaires à l'exécution des travaux mentionnés à l'article R. 160-25 c sont prises en charge par l'Etat. Les collectivités locales et tous organismes intéressés peuvent participer à ces dépenses.

Article R160-29

La demande tendant à l'octroi d'une indemnité doit être adressée au préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou être déposée contre décharge à la préfecture.

La demande doit comprendre :

- a) tout document attestant que le demandeur est propriétaire du terrain grevé par la servitude ;
- b) toutes précisions justifiant l'étendue du préjudice causé par la servitude ;
- c) le montant de l'indemnité sollicitée.

Article R160-30

Le préfet statue sur la demande après avoir recueilli l'avis du directeur des services fiscaux.

L'indemnité allouée est à la charge de l'Etat.

Article R160-31

Le demandeur peut contester la décision du préfet devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve situé le terrain frappé de la servitude.

Les mémoires en défense de l'Etat devant le tribunal sont présentés par le préfet.

Article R160-32

Ne donne pas lieu à indemnité la suppression des obstacles placés en violation des dispositions de l'article R. 160-25 ou édifiés en infraction aux règles d'urbanisme ou d'occupation du domaine public.

L'indemnité allouée est sujette à répétition partielle ou totale dans le cas où le préjudice se trouve atténué ou supprimé en raison de la suspension de la servitude ou de la modification de son tracé ou de ses caractéristiques.

Article R160-33

Sera punie de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article R. 160-25 ou fait obstacle à leur application.

Sera punie d'une amende pour les contraventions de la quatrième classe toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article R. 160-26.

LIVRE II Prémption et réserves foncières

TITRE I Droits de prémption

CHAPITRE I Droit de prémption urbain

Article R211-1

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de prémption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1. lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Article R211-2

La délibération par laquelle le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide, en application de l'article L. 211-1, d'instituer ou de supprimer le droit de prémption urbain ou d'en modifier le champ d'application est affichée en mairie pendant un mois . Mention en est insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques attachés à la délibération mentionnée au premier alinéa ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées audit alinéa. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Article R211-3

Le maire ou, le cas échéant, le président d e l'établissement public de coopération intercommunale compétent adresse sans délai au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de prémption urbain et au greffe des mêmes tribunaux copie des actes ayant pour effet d'instituer ou de supprimer le droit de prémption urbain ou d'en modifier le champ d'application. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du droit de prémption urbain.

Article R211-4

La délibération prise en application du dernier alinéa de l'article L. 211-1 est affichée en mairie pendant un mois et prend effet le premier jour dudit affichage. Elle est notifiée, selon le cas, au lotisseur ou à la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Copie en est en outre adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R. 211-3.

La délibération prise en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 est affichée et publiée et prend effet dans les conditions prévues à l'article R. 211-2. Elle est adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R. 211-3..

Article R211-7

Toute proposition faite en application du premier alinéa de l'article L. 211-5 est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 213-5. Elle est adressée en quatre exemplaires par pli

Code de l'urbanisme

recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se trouve situé le bien.

Dès réception de la proposition, le maire en transmet copie au directeur des services fiscaux en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.

Le maire transmet également copie de la proposition au délégataire éventuel du droit de préemption lorsque le titulaire de ce droit est la commune. Dans les autres cas, il transmet copie de la proposition au titulaire du droit de préemption, à charge pour ce dernier de la transmettre à son tour à l'éventuel délégataire.

Les transmissions mentionnées aux deux alinéas précédents indiquent la date de l'avis de réception ou de la décharge de cette proposition.

Il est alors procédé comme indiqué aux articles R. 213-7 à R. 213-12.

En cas de désaccord sur le prix et à défaut de saisine de la juridiction de l'expropriation dans le délai prévu à l'article R. 213-11, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'acquisition du bien.

Article R211-8

Dans le cas où le bien est rétrocédé à l'ancien propriétaire en application des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 211-5, l'acte de rétrocession précise que l'ancien propriétaire peut disposer librement de son bien.

CHAPITRE II Zones d'aménagement différé et périmètres provisoires

Article R212-1

Les zones d'aménagement différé sont créées :

- a) En cas de proposition ou d'avis favorable des communes intéressées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en application de l'article L. 212-4, par arrêté du commissaire de la République ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des commissaires de la République intéressés ;
- b) Par décret en Conseil d'Etat en cas d'avis défavorable d'une commune intéressée ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en application de l'article L. 212-4 ou faute d'avis émis par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire ou le président dudit établissement a reçu communication du projet.

L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption qui peut être changé par un acte pris dans les conditions prévues ci-dessus .

Article R212-2

La décision créant une zone d'aménagement différé fait l'objet :

- a) D'une publication au Journal officiel de la République française s'il s'agit d'un décret ;
- b) D'une publication au recueil des actes administratifs du ou des départements intéressés s'il s'agit d'un arrêté.

« Mention en est insérée dans deux journaux publiés dans le ou les départements concernés. Une copie de la décision créant la zone d'aménagement différé et un plan précisant le périmètre de cette zone sont déposés à la mairie de chacune des communes concernées. »

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ, dans le cas prévu au a) ci-dessus, la publication au Journal officiel et, dans les autres cas, l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Code de l'urbanisme

Copie de la décision créant la zone est en outre adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est créée la zone d'aménagement différé et au greffe des mêmes tribunaux.

Article R212-2-1

L'arrêté préfectoral délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou l'arrêté conjoint des préfets intéressés, lorsque le périmètre concerne le territoire de plusieurs départements, désigne le titulaire du droit de préemption. Il fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la ou des préfectures. Mention en est insérée dans deux journaux publiés dans le ou les départements. Les effets juridiques attachés à la délimitation du périmètre provisoire ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus.

Une copie de la décision créant le périmètre provisoire et un plan sont déposés à la mairie de chacune des communes concernées.

Une copie de la décision créant le périmètre provisoire est en outre adressée au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est délimité le périmètre provisoire et au greffe des mêmes tribunaux.

Article R212-4

Les propositions formulées en application de l'article L. 212-3 sont établies et instruites dans les formes, conditions et délais définis à l'article R. 211-7.

Article R212-5

Dans les cas prévus aux alinéas 4 et 5 de l'article L. 212-3, le bénéficiaire du droit de préemption est tenu, sur simple requête du propriétaire, d'attester dans le délai de quinze jours suivant la réception de ladite requête, que le bien n'est plus soumis au droit de préemption de la zone d'aménagement différé ou du périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

Article R212-6

Le prix d'un immeuble acquis par le titulaire du droit de préemption dans le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé et cédé au titulaire du droit de préemption dans la zone d'aménagement différé, en application de l'article L. 212-2-2, est égal, sauf accord des parties sur un prix supérieur, au coût global de l'acquisition y compris les frais, charges et indemnités de toute nature supportés par le titulaire du droit de préemption du périmètre provisoire de zone d'aménagement différé révisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction, constaté par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

La rétrocession des biens immobiliers en application de l'article L. 212-2-2 à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel s'effectue dans les conditions prévues aux articles R. 213-16 à R. 213-20.

CHAPITRE III Dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires

SECTION I Délégation du droit de préemption

Article R213-1

La délégation du droit de préemption prévue par l'article L. 213-3 résulte d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du droit de préemption.

Cette délibération précise, le cas échéant, les conditions auxquelles la délégation est subordonnée.

Cette délégation peut être retirée par une délibération prise dans les mêmes formes.

Article R213-2

Code de l'urbanisme

La délégation peut également résulter de l'insertion d'une clause particulière dans un traité de concession d'aménagement. Dans ce cas, la délégation produit effet à compter de la date à laquelle le traité de concession est exécutoire.

Article R213-3

Dans les articles R. 211-1 et suivants, R. 212-1 et suivants et R. 213-4 et suivants, l'expression "titulaire du droit de préemption" s'entend également, s'il y a lieu, du délégataire de ce droit .

SECTION II Procédure de préemption

SOUS-SECTION I Cas général

Article R213-4

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toutes les aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit de biens soumis au droit de préemption à l'exception de celles qui sont réalisées sous la forme des adjudications soumises aux dispositions des articles R. 213-14 et R. 213-15 .

Article R213-5

La déclaration par laquelle le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption manifeste l'intention d'aliéner ce bien est établie dans les formes prescrites par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Cette déclaration doit être présentée en quatre exemplaires et indiquer les prix et conditions de l'aliénation projetée y compris, s'il y a lieu, le prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie .

Elle est adressée à la mairie de la commune où se trouve situé le bien, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge.

Article R213-6

Dès réception de la déclaration, le maire en transmet copie au directeur des services fiscaux en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.

Le maire transmet également copie de la déclaration au délégataire éventuel du droit de préemption lorsque le titulaire de ce droit est la commune. Dans les autres cas, il transmet copie de la déclaration au titulaire du droit de préemption, à charge pour ce dernier de la transmettre à son tour à l'éventuel délégataire.

Les transmissions visées aux deux alinéas précédents indiquent la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration.

Article R213-7

Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois qui lui est imparti par l'article L. 213-2 vaut renonciation à l'exercice de ce droit de préemption. Ce délai court à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration faite en application de l'article R. 213-5 .

Article R213-8

Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) Soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère ;
- c) Soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Dans le cas d'une vente

Code de l'urbanisme

envisagée moyennant le versement d'une rente viagère, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction doivent respecter les conditions de paiements proposées par le vendeur. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

Article R213-9

Lorsque l'aliénation est envisagée sous une forme ou une modalité autre que celle prévue à l'article précédent, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) Soit son offre d'acquérir le bien à un prix qu'il propose et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. En cas de vente envisagée moyennant le paiement d'une rente viagère et une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction compétente en matière d'expropriation doivent respecter les conditions de paiement proposées. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

Article R213-10

A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article R213-11

Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix mentionné à l'article R. 213-10 (b) est exagéré, il peut, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Une copie, en double exemplaire, du mémoire du titulaire du droit de préemption est jointe à la lettre adressée au secrétariat de la juridiction. Le propriétaire doit en être informé simultanément.

Il est ensuite procédé comme il est dit aux articles R. 13-22 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

En cas d'application de l'article L. 213-4-1, copie du récépissé de la consignation doit être adressée au propriétaire et à la juridiction.

Article R213-12

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 213-7 (alinéa 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de trois mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article R213-13

Lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé par décision de justice, les indices du coût de la construction à retenir pour les variations prévues à l'article L. 213-8 (alinéa 2) sont les derniers indices publiés respectivement à la date à laquelle la

Code de l'urbanisme

décision de la juridiction de l'expropriation est devenue définitive et à la date de l'acte authentique constatant le transfert de propriété.

Le propriétaire informe le titulaire du droit de préemption du prix auquel la vente a été réalisée.

SOUS-SECTION II Cas de ventes par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement

Article R213-14

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toute vente par adjudication d'un bien soumis au droit de préemption lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, à l'exclusion de la vente mettant fin à une indivision créée volontairement et ne résultant pas d'une donation-partage .

Article R213-15

Les ventes soumises aux dispositions de la présente sous-section doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 213-5.

Elle est adressée au maire trente jours au moins avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R. 213-6.

Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

SECTION III Utilisation des biens acquis par la voie de la préemption

Article R213-16

Lorsque l'identité et le domicile de l'ancien propriétaire ou de ses ayants cause universels ou à titre universel sont connus, l'offre de rétrocession formulée en application de l'article L. 213-11 (alinéa 2) ou de l'article L. 212-2-2 leur est notifiée individuellement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle doit contenir l'indication d'un prix .

Les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel disposent d'un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception de la notification pour faire connaître :

- a) Soit qu'ils acceptent de racheter le bien au prix proposé par le titulaire du droit de préemption ;
- b) Soit qu'ils renoncent au rachat du bien ;
- c) Soit qu'ils demandent de racheter le bien à un prix qu'ils proposent et que, à défaut d'accord du titulaire du droit de préemption, le prix soit fixé par le juge compétent en matière d'expropriation.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué équivaut à une renonciation au rachat du bien.

Article R213-17

A compter de la notification de la réponse faite en application de l'article R. 213-16 (c), le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois :

- a) Soit pour notifier qu'il accepte de rétrocéder le bien au prix proposé ;

Code de l'urbanisme

b) Soit pour saisir le juge compétent en matière d'expropriation pour faire fixer le prix. Il est alors procédé comme il est dit à l'article R. 213-11, le défaut de saisine de la juridiction compétente équivalant à une acceptation du prix proposé par l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel.

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 213-11 (alinéa 4), à défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Article R213-18

Lorsque l'identité ou le domicile des anciens propriétaires ou de leurs ayants cause universels ou à titre universel est inconnu du titulaire du droit de préemption, un avis publié par voie d'affiche dans la commune de situation des biens indique les parcelles que ce titulaire a l'intention d'utiliser ou d'aliéner, ainsi que l'estimation de ces parcelles. Cet avis indique également que la vente des parcelles sera consentie par priorité à l'ancien propriétaire du bien ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en feront la demande à l'autorité désignée.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifiée par le maire de la commune intéressée. Le même avis est inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Les avis et l'affiche précités doivent obligatoirement comporter la mention de la déchéance que les intéressés s'exposent à encourir.

Dans le délai de trois mois à compter de l'accomplissement de la plus récente des deux formalités prévues ci-dessus, les intéressés qui désirent exercer les droits mentionnés à l'article L. 213-11 (alinéa 2) sont tenus, à peine de déchéance, de le déclarer à l'autorité désignée en procédant alors comme il est dit aux articles R. 213-16 et R. 213-17.

Article R213-19

Lorsque le nom de la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien était mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner et lorsque l'ancien propriétaire ou ses ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé à racheter le bien, le titulaire du droit de préemption propose ce bien à cette personne. Il est alors procédé comme il est dit aux articles R. 213-16 et R. 213-17.

Article R213-20

Le titulaire du droit de préemption notifie sans délai au maire de la commune de situation du bien les éléments d'information à transcrire sur le registre prévu par l'article L. 213-13.

SECTION IV Dispositions diverses

Article R213-21

Le titulaire du droit de préemption doit recueillir l'avis du service des domaines sur le prix de l'immeuble dont il envisage de faire l'acquisition dès lors que le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner ou que le prix que le titulaire envisage de proposer excède le montant fixé par l'arrêté du ministre des finances prévu à l'article 3 du décret du 5 juin 1940 modifié.

Dans les zones d'aménagement différé les périmètres provisoires de zone d'aménagement différé et dans les secteurs ayant fait l'objet de la délibération prévue par le dernier alinéa de l'article L. 211-4, le service des domaines doit être consulté, quel que soit le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.

L'avis du service des domaines doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé librement à l'acquisition. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux propositions faites en application des articles L. 211-5 et L. 212-3.

Article R213-24

Pour l'application des articles L. 211-4 (c) et L. 213-1 (c), la date d'achèvement de l'immeuble est celle de la déclaration d'achèvement intervenue en application de l'article R. 460-1.

Code de l'urbanisme

En l'absence de déclaration, la preuve de la date de l'achèvement peut être apportée par tous moyens, et notamment dans les conditions définies aux articles R. 261-1 et R. 261-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article R213-25

Les demandes, offres et décisions du titulaire du droit de préemption et des propriétaires prévues par le présent titre sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par dépôt contre décharge.

Article R213-26

L'action en nullité prévue à l'article L. 213-2 s'exerce devant le tribunal de grande instance du lieu de situation du bien .

SECTION V Dispositions particulières applicables aux communes de Paris, Marseille et Lyon ainsi qu'aux communes issues d'une fusion comportant création d'une ou plusieurs communes associées

Article R213-27

Lorsque, par application des dispositions de l'article 9 modifié de la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille et Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale, il y a lieu à la consultation des conseils d'arrondissements des communes de Paris, Marseille et Lyon sur l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application, le maire de la commune consulte, avant les délibérations correspondantes du conseil municipal, le ou les conseils d'arrondissement dans le ressort territorial desquels s'applique, en tout ou en partie, le droit mentionné au présent article.

Article R213-28

Le conseil d'arrondissement émet son avis dans le délai fixé par le maire de la commune. Ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du conseil d'arrondissement .
Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans le délai prévu.

Article R213-29

La demande d'avis est accompagnée des documents au vu desquels le conseil municipal sera appelé à délibérer.
L'avis du conseil d'arrondissement ou, à défaut, le document justifiant qu'il a été saisi dans les délais nécessaires est joint au projet de délibération et annexé à la délibération du conseil municipal.

Article R213-30

Les dispositions des articles R. 213-27 à R. 213-29 sont applicables dans les communes issues d'une fusion comportant création d'une ou plusieurs communes associées lorsqu'il y a lieu à la consultation des conseils ou commissions consultatifs en application de l'article 66 de la loi n° 82-1169 du 31 décembre 1982 relative à l'organisation administrative de Paris, Marseille et Lyon et des établissements publics de coopération intercommunale .

CHAPITRE VI Dispositions particulières aux jardins familiaux

Article R216-1

Les dispositions relatives à l'application de l'article 1er, alinéa 2, de la loi n° 76-1022 du 10 novembre 1976 figurent aux articles 3 et 4 du décret n° 79-1026 du 10 novembre 1976 pris pour l'application de la loi n° 76-1022 du 10 novembre 1976 relative à la création et à la protection des jardins familiaux.

LIVRE III Aménagement foncier

Article R300-1

Les opérations d'aménagement réalisées par les communes et les autres personnes publiques ou pour leur compte, qui sont soumises aux obligations prévues au c de l'article L. 300-2 sont les opérations suivantes :

1. L'opération ayant pour objet dans une commune non dotée d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ayant fait l'objet d'une enquête publique, la création de plus de 5 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette ou la restauration, dans les conditions définies à l'article L. 313-4-1, d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface ;
2. La réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 12 000 000 F, et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants ;
3. La transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3 000 mètres carrés ou la suppression d'une aire piétonne d'une même superficie ;
4. La création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit ou l'extension de son emprise, lorsque le montant des travaux dépasse 12 000 000 F ;
5. Les travaux de modification de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant des travaux dépasse 12 000 000 F ;
6. Les travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux situés dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant de ces travaux dépasse 12 000 000 F, ainsi que la création d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure à 150 places ou l'extension d'un port de plaisance portant sur au moins 150 places ;
7. Dans une partie urbanisée d'une commune, la création d'un port maritime de commerce, de pêche ou de plaisance, les travaux d'extension de la surface des plans d'eau abrités des ports maritimes de commerce ou de pêche d'un montant supérieur à 12 000 000 F, ainsi que les travaux ayant pour effet d'accroître de plus de 10 p. 100 la surface du plan d'eau abrité des ports maritimes de plaisance ;
8. Les ouvrages et travaux sur une emprise de plus de 2 000 mètres carrés réalisés sur une partie de rivage, de lais ou relais de la mer située en dehors des ports et au droit d'une partie urbanisée d'une commune.

Article R300-2

Lorsqu'une opération mentionnée au précédent article doit être réalisée en plusieurs tranches dans un intervalle de temps de moins de cinq ans, la totalité de l'opération est prise en compte pour l'application des seuils définis ci-dessus.

Le montant des seuils financiers prévus audit article est révisé par l'arrêté ministériel prévu à l'article 1er (III) du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Article R300-3

Ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 300-2 les travaux d'entretien et de grosses réparations quels que soient les ouvrages et aménagements auxquels ils se rapportent.

Il en va de même des travaux et aménagements mentionnés à l'article 1er du décret n° 85-693 du 5 juillet 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et déterminant les conditions de protection du secret de la défense nationale.

TITRE I Opérations d'aménagement

CHAPITRE I Zones d'aménagement concerté

SECTION I Création des zones d'aménagement concerté

Article R311-1

Les zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

1. De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ;
2. D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Article R311-2

Une zone d'aménagement concerté est créée à l'initiative d'une collectivité publique ou d'un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de ladite zone.

Article R311-3

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant, et l'adresse au maire de la commune concernée ainsi que, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, au commissaire de la République du département.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui indique notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ; Ce rapport comprend l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n. 77-1141 du 12 octobre 1977, sauf dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 311-4.
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'indication du mode de réalisation choisi ;
- e) Le régime de la zone au regard de la taxe locale d'équipement ;
- f) L'indication du document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone.
- g) L'indication du programme global de construction.

Article R311-3-1

Lorsque la création de la zone relève de la compétence du commissaire de la République du département, le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle il est envisagé de créer la zone, ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, émet un avis sur le dossier de création.

L'avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de création .

Article R311-4

L'aménagement et l'équipement de la zone sont :

1. Soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création ;
2. Soit à la demande de ladite personne morale, réalisés par un établissement constitué en application de l'article L. 321-1 ou concédés à un établissement public répondant aux conditions définies à l'article R. 311-2 ou à une société d'économie mixte répondant aux conditions définies à l'article L. 300-4 ;
3. Soit confiés, par cette personne morale, selon les stipulations d'une convention à une personne privée ou publique.

Article R311-5

Code de l'urbanisme

La décision créant la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres, indique le programme global de construction, mentionne le mode de réalisation choisi et précise le régime applicable au regard de la taxe locale d'équipement.

Dans les communes, parties de communes ou ensembles de communes dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, la décision créant la zone précise en outre si les dispositions de ce plan demeureront en vigueur à l'intérieur du ou des territoires compris dans la zone, ou s'il sera établi un plan d'aménagement de zone.

Article R311-6

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou l'arrêté du commissaire de la République qui crée une zone d'aménagement concerté est affiché pendant un mois en mairie . Mention en est en outre insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Lorsqu'il s'agit d'un arrêté du commissaire de la République, il est en outre publié au recueil des actes administratifs du département.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues aux deux alinéas précédents. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Article R311-7

Sont considérées comme des zones d'aménagement concerté, pour l'application de l'article L. 123-7 , les zones, quel que soit leur mode de réalisation ou leur régime juridique, qui ont été créées ou définies par une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation.

Le préfet arrête la liste de ces zones.

Article R311-8

Lorsqu'il est prévu que les dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ne seront pas maintenues en vigueur à l'intérieur du ou des territoires compris dans la zone, la décision créant la zone devient caduque si, dans le délai de deux ans à compter de la publication dont elle fait l'objet, le plan d'aménagement de zone n'est pas approuvé. Le délai peut être prorogé pour une durée d'un an par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, par arrêté du commissaire de la République du département. Cette délibération ou cet arrêté est publié dans les conditions définies à l'article R. 311-6.

Le point de départ du délai de deux ans mentionné à l'alinéa précédent est de 30 juin 1977, lorsque l'acte créant la zone a été publié avant cette date.

SECTION II Réalisation des zones d'aménagement concerté

Article R311-10

Lorsque la décision de création n'a pas prévu le maintien en vigueur des dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, il est établi un plan d'aménagement de zone compatible avec le schéma de secteur, s'il en existe un.

Ce plan comprend :

- a) Un ou plusieurs documents graphiques ;
- b) Un règlement.

Il est accompagné d'un rapport de présentation ainsi que des annexes énumérées à l'article R. 123-24 (2°, 3°, 4° et 8°).

Article R311-10-1

Le rapport de présentation :

Code de l'urbanisme

- a) Expose comment le programme retenu pour l'opération tient compte des perspectives de développement démographique et économique de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes intéressé ;
- b) Justifie que les dispositions du plan d'aménagement de zone sont compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et les prescriptions prises pour leur application, avec les dispositions du schéma directeur ou du schéma de secteur, ainsi que de la prise en considération du programme local de l'habitat, si ces documents existent ;
- c) Indique les grandes options d'urbanisme retenues à l'occasion de l'élaboration du plan ainsi que les conditions dans lesquelles les préoccupations d'environnement sont prises en compte par ce plan ;
- d) Présente le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

Article R311-10-2

Les documents graphiques font apparaître notamment, plan d'aménagement :

- a) L'organisation de la zone en ce qui concerne :

La localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;

La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;

- b) Le ou les îlots à l'intérieur desquels s'appliquent les règles visées à l'article R. 311-10-3. ;

- c) Les espaces boisés soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 ;

- d) Les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation du sol à l'intérieur de la zone considérée.

- e) Les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Article R311-10-3

Le règlement fixe notamment :

- a) Les règles applicables aux terrains situés dans chacun des îlots de la zone conformément aux dispositions de l'article R. 123-21 (1., 2.) ;

- b) la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de l'affectation future des bâtiments.

Des adaptations mineures peuvent être apportées aux règles prévues au a ci-dessus, dans les conditions prévues par l'article L. 123-1 (alinéa 5).

Article R311-10-4

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone définit, dès la publication de l'acte ayant créé la zone, avec le commissaire de la République du département et le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Les modalités d'association de l'Etat et de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à l'élaboration du plan d'aménagement de zone, s'il en est établi un.

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone adresse sans délai copie de l'acte de création au président du conseil régional et au président du conseil général qui, dans le délai d'un mois à compter de sa réception, lui font respectivement savoir si la région ou le département souhaite être associé à l'élaboration du projet de plan d'aménagement de zone.

Dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'acte ayant créé la zone, le commissaire de la République porte à la connaissance de la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone les éléments mentionnés à l'article R. 123-5 ou, en région d'Ile-de-France, les éléments mentionnés à l'article R141-4. Lorsque la zone n'a pas été créée à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, il adresse copie de ces éléments au maire ou au président de l'établissement public.

Article R311-11

Code de l'urbanisme

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation comprenant :

- a) Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- b) Le projet de plan d'aménagement de zone, sauf si la décision de création a maintenu en vigueur les dispositions du plan d'occupation des sols ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. Ce dossier, accompagné, sauf lorsque la zone est créée à l'initiative de la création de la zone, est adressé au maire au préfet du département et, en région d'Ile-de-France, au préfet de la région.

Article R311-12

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le commissaire de la République du département transmet pour avis le projet de plan d'aménagement de zone à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers intéressées. Ces établissements disposent d'un délai d'un mois pour faire connaître leurs observations éventuelles.

Le projet de plan d'aménagement de zone est soumis à une enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, le maire ou le président de l'établissement public exerce les compétences attribuées au commissaire de la République par les articles R. 11-14-2 à R. 11-14-5 et R. 11-14-7 à R. 11-14-15 dudit code.

L'enquête publique effectuée en application de l'alinéa précédent vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan d'aménagement.

Lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le commissaire de la République adresse au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en vue de recueillir l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public, le projet de plan d'aménagement de zone et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Cette formalité n'est pas obligatoire si la commune ou l'établissement public de regroupement a pris l'initiative de la création de la zone et si l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête est favorable.

L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois. Si le conseil municipal ou l'organe délibérant entend faire connaître son opposition, celle-ci doit être expressément formulée.

Article R311-13

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le commissaire de la République du département, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, approuve le programme des équipements publics, après avoir :

- a) Vérifié que la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone s'est engagée à assumer les conséquences financières de sa réalisation et a défini les conditions dans lesquelles l'opération d'aménagement doit se dénouer ;
- b) Vérifié que les différentes collectivités ou établissements publics qui participent à l'aménagement de la zone ont donné leur accord sur la maîtrise d'ouvrage des équipements qui leur incombent.

Article R311-15

Code de l'urbanisme

Lorsque le plan d'aménagement de zone est approuvé par arrêté du commissaire de la République du département, cet arrêté peut, le cas échéant, sous réserve des dispositions du décret en Conseil d'Etat pris en application de l'article L. 11-2 (alinéa 2) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, porter déclaration d'utilité publique de certaines opérations, acquisitions ou expropriations prévues au plan.

Article R311-16

L'acte approuvant le plan d'aménagement de cette zone fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées à l'article R. 311-6.

Article R311-16-1

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que le projet de plan d'aménagement de zone sera soumis à enquête publique avant la création de la zone. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale est notifiée au commissaire de la République du département et à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone. Le plan d'aménagement de zone est alors élaboré comme il est dit aux articles R. 311-10-4 et suivants.

Article R311-17

L'acte déclarant d'utilité publique les acquisitions de terrains nus ou bâtis situés dans la zone d'aménagement concerté peut prévoir que l'expropriation sera réalisée par l'organisme concessionnaire visé au 2. de l'article R. 311-4.

Article R311-18

Les immeubles expropriés peuvent être cédés de gré à gré et sans aucune formalité par les collectivités publiques aux établissements publics et aux organismes concessionnaires à condition que le prix de vente soit au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la collectivité intéressée.

Article R311-19

Pour tenir lieu de certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 111-5, le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté doit :

- a) indiquer le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, louée ou concédée et fixer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de la réalisation de la zone ;
- b) être approuvé, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, par le maire ou le président de l'établissement public et, par le commissaire de la République du département dans les autres cas.

Lorsque l'acquisition des terrains inclus dans la zone a été déclarée d'utilité publique, le cahier des charges doit comprendre les clauses type approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il détermine alors les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont résolues en cas d'inexécution des charges.

Article R311-20

Mention des contributions exigées, des taxes et contributions versées ou obtenues dans le cadre de la réalisation des zones d'aménagement concerté est portée sur le registre prévu à l'article R. 332-41 dans les conditions que déterminent cet article et l'article R. 332-42.

SECTION VI Suppression ou modification d'une zone d'aménagement concerté

Article R311-32

Code de l'urbanisme

La suppression d'une zone d'aménagement concerté ou la modification de son acte de création est prononcée dans les formes prescrites pour sa création. La modification ou l'abrogation d'un plan d'aménagement de zone est prononcée dans les formes prescrites pour son approbation.

Toutefois, lorsque la modification du plan d'aménagement de zone est décidée par le commissaire de la République du département en application du dernier alinéa de l'article L. 311-4, il est procédé suivant les modalités ci-après définies.

Le commissaire de la République met en demeure, par arrêté, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à la modification du plan d'aménagement de zone. Lorsque la modification a pour objet de permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, l'arrêté précise les dispositions qui sont nécessaires à la mise en oeuvre de ce projet. Copie de l'arrêté de mise en demeure est adressée au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Si, dans un délai de six mois à compter de la notification de l'arrêté prévue à l'alinéa précédent, le plan d'aménagement de zone n'a pas été modifié, le commissaire de la République élabore le projet de modification, procède aux consultations et à l'enquête publique prévues à l'article R. 311-12, et l'approuve dans les conditions définies à l'article L. 311-4.

La décision qui supprime la zone, ou qui modifie son acte de création, fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-6.

Article R311-33

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'aménagement de zone ne peut intervenir que si l'autorité compétente a préalablement modifié ledit plan. Lorsque l'autorité compétente pour modifier le plan est le commissaire de la République du département, et si l'acte déclaratif d'utilité publique est pris dans des conditions conformes aux prescriptions concernant la modification des plans d'aménagement de zone, la déclaration d'utilité publique emporte modification du plan.

Article R311-34

L'acte qui supprime la zone ou en réduit le périmètre incorpore au plan d'occupation des sols le plan d'aménagement de zone ainsi que les dispositions des cahiers des charges de cession de terrain comprenant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, lorsque ce cahier des charges a été approuvé par l'autorité administrative avant le 30 juin 1977.

SECTION VII Achèvement des zones d'aménagement concerté

Article R311-35

L'achèvement d'une zone d'aménagement concerté doit être constaté lorsque le programme des équipements publics approuvé a été exécuté. En outre, si l'aménagement de la zone est réalisé dans les conditions fixées au 2. ou 3. de l'article R. 311-4, la constatation de l'achèvement ne peut intervenir avant la fin de la concession ou de la convention.

Article R311-36

L'achèvement de la zone est constaté par l'autorité compétente pour créer la zone.

Article R311-37

L'acte constatant l'achèvement de la zone produit les effets mentionnés à l'article R. 311-34 .

Article R311-38

L'acte constatant l'achèvement de la zone fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-6.

CHAPITRE III Restauration immobilière et secteurs sauvegardés

SECTION I Secteurs sauvegardés

SOUS-SECTION I Création des secteurs sauvegardés

Article R313-1

Une commission nationale des secteurs sauvegardés, placée auprès du ministre chargé de l'architecture et composée comme il est dit à l'article R. 313-21, propose la création de secteurs sauvegardés. Les secteurs sauvegardés sont créés et délimités par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'architecture, sur avis favorable ou à la demande de la ou des communes intéressées ou, s'il existe un établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, de l'organe délibérant de cet établissement. Ils sont créés par décret en Conseil d'Etat, conformément à l'article L. 313-1 (b), en cas d'avis défavorable d'une des communes intéressées ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Article R313-2

Avant que la commission nationale ne formule la proposition visée à l'article R. 313-1, le conseil municipal de la ou des communes intéressées ou, s'il en existe un, l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme est consulté sur le projet de création d'un secteur sauvegardé s'il ne l'a lui-même proposée. Faute d'avis du conseil municipal : ou de l'organe délibérant de l'établissement public transmis à l'autorité de tutelle dans le délai de deux mois à compter du jour où, selon le cas, le maire ou le président de l'établissement public a reçu communication du projet, il est procédé conformément aux dispositions de l'article L. 313-1 (b). Ce délai est porté à quatre mois en cas de consultation du Conseil de Paris.

Article R313-3

L'arrêté ou le décret portant création et délimitation d'un secteur sauvegardé est publié au Journal officiel de la République française, et affiché à la mairie de la ou des communes intéressées. Mention en est en outre insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département intéressé.

Article R313-4

Dans les limites territoriales auxquelles il s'applique, l'arrêté interministériel ou le décret en Conseil d'Etat délimitant le secteur sauvegardé vaut prescription de l'établissement du plan de sauvegarde et de mise en valeur et mise en révision du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu. A compter de la date de cette publication, l'architecte des bâtiments de France assure la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique. Il a la responsabilité des travaux susceptibles d'y être entrepris à cet effet. Indépendamment des responsabilités propres du ministre chargé de l'urbanisme, les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain dans lequel ces immeubles se trouvent sont définies par le ministre chargé de l'architecture.

SOUS-SECTION II Instruction du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Article R313-5

L'instruction du plan de sauvegarde et de mise en valeur est conduite sous l'autorité du préfet. Un architecte chargé de proposer un plan de sauvegarde et de mise en valeur est désigné, après agrément conjoint du ministre chargé de l'architecture et du ministre chargé de l'urbanisme, par le maire ou, s'il existe un établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière

Code de l'urbanisme

d'urbanisme par le président de cet établissement ; à défaut de décision du maire ou du président de l'établissement public, l'architecte est désigné par le préfet.

Le projet élaboré par l'architecte est soumis à une commission locale du secteur sauvegardé constituée par arrêté du préfet et qui comprend des représentants élus des communes ou établissements publics intéressés et des représentants de l'Etat. Sont associés aux travaux de cette commission l'architecte chargé du plan et des personnes qualifiées en matière de sauvegarde et de mise en valeur des quartiers anciens.

Sont associés, avec voix consultative, aux travaux de la commission, les représentants désignés par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre de métiers. Il en est de même du ou des représentants de la chambre d'agriculture, lorsque celle-ci en a fait la demande au commissaire de la République.

La commission entend, sur leur demande, les représentants des associations agréées en application de l'article L. 121-8. Elle peut décider d'entendre toute personne qualifiée.

Article R313-6

Le projet de plan est communiqué par le commissaire de la République à ceux des services publics qui ne sont pas représentés au sein de la commission locale du secteur sauvegardé et qu'il y a lieu de consulter sur ce projet. Faute de réponse dans les deux mois du jour où ils ont été saisis, leur avis est réputé favorable. L'ensemble des avis ainsi recueillis est soumis à la commission locale du secteur sauvegardé.

Lorsqu'il en fait la demande au commissaire de la République, le président d'une association mentionnée à l'article L. 121-8 reçoit communication du projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur ou est invité à en prendre connaissance au lieu désigné à cet effet. Il peut faire connaître ses observations sur le projet dans le délai d'un mois courant à compter de la réception du projet de plan ou de la date à laquelle il a pris connaissance de celui-ci.

Article R313-7

Le projet de plan élaboré dans les conditions prévues aux articles précédents est soumis par le commissaire de la République pour délibération au conseil municipal de la commune intéressée ou, s'il existe un établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en la matière, à l'organe délibérant de cet établissement. Cette délibération est réputée favorable si elle n'est pas intervenue dans un délai de trois mois. Si le conseil municipal ou l'organe délibérant entend faire connaître son opposition, celle-ci doit être expressément formulée dans la délibération.

Après avoir été soumis à l'avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, le plan est rendu public par arrêté du préfet. Toutefois, le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé de l'architecture peuvent décider d'évoquer l'affaire pour prendre cette décision.

Article R313-8

Le plan rendu public est soumis par le commissaire de la République à enquête dans les formes prévues par les chapitres I et II du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.

Le commissaire de la République peut, par un même arrêté, rendre public le plan, prescrire l'enquête publique prévue au précédent alinéa et, s'il y a lieu, prescrire l'enquête en vue de la déclaration d'utilité publique des opérations ou acquisitions prévues à ce plan ou de certaines d'entre elles. Dans ce cas, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est saisi de l'ensemble des procédures.

Au vu des résultats de l'enquête et après avis de la commission locale du secteur sauvegardé, le plan est soumis par le commissaire de la République au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public compétent en la matière qui doit se prononcer dans les mêmes délais et conditions qu'à l'article R. 313-7 sur les documents qui lui sont présentés.

Article R313-9

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis en application de l'article précédent, accompagné des avis émis en application de l'article précédent et des résultats de l'enquête, est soumis à la commission nationale des secteurs sauvegardés. Pour les immeubles ou ensembles urbains protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 sur les sites et compris dans

Code de l'urbanisme

les limites du secteur sauvegardé la consultation de cette commission se substitue aux consultations des commissions départementales et supérieure des sites.

A la demande du ministre chargé de l'architecture, la commission supérieure des monuments historiques ou sa délégation permanente peut être consultée sur les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur touchant les immeubles protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 et compris dans les limites d'un secteur sauvegardé.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, est approuvé par décret en Conseil d'Etat sur le rapport conjoint du ministre chargé de l'architecture, du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'intérieur .

Article R313-10

L'acte rendant public ou approuvant un plan de sauvegarde et de mise en valeur fait l'objet :

1. D'une mention au Journal officiel de la République française, s'il s'agit d'un décret ou d'un arrêté interministériel ;

2. D'une publication au recueil des actes administratifs du département, s'il s'agit d'un arrêté du commissaire de la République. Dans ce cas, cet arrêté fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Le plan rendu public accompagné des délibérations du conseil municipal de la commune intéressée ou de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en la matière et le plan approuvé sont tenus à la disposition du public à la mairie de la commune ou des communes intéressées, ainsi qu'à la préfecture.

Mention de ces mesures de publicité et des lieux où les documents peuvent être consultés est insérée en caractères apparents dans deux au moins des journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et affichée dans les mairies des communes intéressées.

SOUS-SECTION III Contenu du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Article R313-11

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur comporte tout ou partie des documents ou dispositions énumérés aux articles R. 123-16 à R. 123-24.

Le rapport de présentation indique notamment les conditions dans lesquelles les préoccupations d'environnement sont prises en compte par le plan.

Le règlement précise, et les documents graphiques font apparaître, les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain dans lequel ces immeubles se trouvent.

Les documents graphiques font apparaître notamment les immeubles ou parties d'immeubles soumis aux dispositions du troisième alinéa de l'article L. 313-1.

SOUS-SECTION IV Effets du plan de sauvegarde et de mise en valeur

PARAGRAPHE I : Mesures applicables entre la délimitation du secteur sauvegardé et la publication du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Article R313-12

Les mesures de sauvegarde prises en vertu de l'article R. 123-26 et dans les formes et conditions précisées aux articles R. 313-13 à R. 313-17 sont applicables à compter de la date de publication de l'acte délimitant le secteur sauvegardé.

Article R313-13

Pendant la période comprise entre la publication de l'acte délimitant le secteur et celle de l'acte décidant de rendre public le plan de sauvegarde et de mise en valeur, les demandes de permis de construire concernant les immeubles compris dans le secteur sauvegardé sont soumises par l'autorité chargée d'instruire la demande à l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier lui fait connaître son avis dans le délai maximum d'un mois.

Code de l'urbanisme

En cas d'avis défavorable, l'autorité chargée d'instruire la demande propose à l'autorité compétente de surseoir à statuer. Si l'architecte des bâtiments de France estime que la délivrance du permis de construire doit être soumise à l'observation de certaines conditions, l'autorité chargée d'instruire la demande ne peut proposer à l'autorité compétente de délivrer le permis de construire qu'en subordonnant cette délivrance aux conditions exprimées.

Article R313-14

Sous réserve des dispositions des articles R. 313-15 et R. 313-16, les demandes d'autorisation spéciale pour tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles et pour lequel le permis de construire ou la déclaration prévue à l'article L. 422-2 n'est pas exigé, sont adressées par le pétitionnaire à l'architecte des bâtiments de France qui procède à leur instruction. Il en informe immédiatement le directeur départemental de l'équipement et le maire et décide de surseoir à statuer sur la demande ou délivre, le cas échéant, l'autorisation en énonçant, s'il y a lieu, les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

En l'absence de notification de la décision de l'architecte des bâtiments de France dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée.

Article R313-15

Aucun permis de démolir ne peut être délivré sans l'accord exprès ou tacite du ministre responsable ou de son délégué, donné dans les conditions définies aux articles R. 430-1 et suivants.

Article R313-16

Pour les immeubles faisant l'objet des procédures prévues par les articles 303 à 305 du code de l'urbanisme et de l'habitation, l'arrêté du maire prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine vaut autorisation spéciale au sens de l'article L. 313-2. Cet arrêté ne peut être pris qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours.

L'architecte des bâtiments de France est invité à assister à l'expertise prévue à l'article 304 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Si la procédure de péril a été engagée avant la délimitation du secteur sauvegardé, l'architecte des bâtiments de France est informé de l'état de la procédure et invité à assister à l'expertise si celle-ci n'a pas encore eu lieu.

En cas de péril imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article 305 du code de l'urbanisme et de l'habitation, le maire en informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

Article R313-17

Les autorisations concernant les lotissements, l'exploitation de carrières, l'ouverture d'installations classées et les divers modes d'occupation du sol faisant l'objet de réglementations particulières, ne peuvent être délivrées qu'après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

L'autorisation accordée en application de l'alinéa ci-dessus tient lieu de l'autorisation exigée par l'article L. 313-2.

Article R313-17-1

En application du quatrième alinéa de l'article L. 313-2, le préfet de région, saisi par le maire ou par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis ou de la décision émis par l'architecte des Bâtiments de France, émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, selon le cas un avis ou une décision qui se substitue à celui ou celle de l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque le maire n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, le préfet de région notifie à cette autorité la demande qui lui est adressée par le maire.

L'avis ou la décision du préfet de région est notifié au maire et à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation. Le préfet de région est réputé confirmer l'avis ou la décision de l'architecte des Bâtiments de France s'il ne se prononce pas dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, sauf si le

Code de l'urbanisme

dossier a, dans ce délai, été évoqué par le ministre chargé de la culture. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être délivrée qu'avec l'accord exprès de ce dernier.

Article R313-17-2

Lorsque le maire ou l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou de démolir saisit le préfet de région, en application du quatrième alinéa de l'article L. 313-2, de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France conformément, selon le cas, à l'article R. 313-3 ou R. 313-15, le délai au terme duquel le permis est réputé accordé faute de notification à l'autorité compétente d'une décision expresse est suspendu jusqu'à la notification à l'autorité compétente pour délivrer le permis de l'avis du préfet de région ou l'expiration du délai de quatre mois mentionné au dernier alinéa de l'article R. 313-17-1.

Dans le cas prévu au quatrième alinéa de l'article L. 313-2, le préfet de région avise le pétitionnaire, par la voie administrative ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il est saisi en application du premier alinéa du présent article et l'informe que, conformément aux dispositions dudit alinéa, le délai au terme duquel le permis est réputé accordé faute de notification par l'autorité compétente d'une décision expresse est suspendu.

Lorsque le ministre chargé de la culture décide d'évoquer le dossier dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 313-17-1, le délai au terme duquel, le cas échéant, le permis est réputé accordé faute de notification par l'autorité compétente d'une décision expresse est suspendu jusqu'à la notification à l'autorité compétente pour délivrer le permis de l'avis du ministre.

La décision d'évoquer le dossier prise par le ministre est notifiée au pétitionnaire, au maire et à l'autorité compétente. La notification adressée au pétitionnaire mentionne que, conformément au troisième alinéa du présent article, le délai au terme duquel le permis est réputé accordé faute de notification par l'autorité compétente d'une décision expresse est suspendu jusqu'à ce que le ministre se soit prononcé.

II. - A l'article R. 313-19-3 du code de l'urbanisme, la référence à l'article R. 313-17 est remplacée par la référence à l'article R. 313-17-2.

Article R313-18

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer et, sur simple confirmation par l'intéressé du maintien de sa demande, une décision doit lui être notifiée par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les deux mois suivant cette confirmation. L'autorisation ne peut être refusée pour des motifs tirés du projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur si celui-ci n'a pas encore été rendu public.

A défaut de notification de la décision dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée dans les termes où elle avait été demandée.

PARAGRAPHE II : Mesures applicables une fois le plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public

Article R313-19

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public remplace tout projet d'aménagement, tout plan d'urbanisme ou tout plan d'occupation des sols déjà existant et en tient lieu pour l'avenir.

Article R313-19-1

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé s'applique aux immeubles protégés au titre des lois des 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et 2 mai 1930 sur les sites, et compris dans les limites du secteur sauvegardé.

Les travaux prévus au plan et concernant les édifices classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques sont exécutés conformément aux règles en vigueur pour la conservation des monuments historiques.

Article R313-19-2

Après la publication de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur, les demandes de permis de construire concernant les immeubles compris dans le secteur sauvegardé sont soumises par l'autorité chargée d'instruire la demande à l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier lui fait connaître, dans le délai d'un mois, son avis sur la conformité du projet avec les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur et, éventuellement, les prescriptions imposées pour la réalisation du projet. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, l'avis est réputé favorable.

Code de l'urbanisme

Si l'avis constate la non-conformité, le permis de construire ne peut être accordé.

Si l'avis est assorti de prescriptions, l'autorité chargée de l'instruction les transmet à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Article R313-19-3

Les dispositions des articles R. 313-14 à R. 313-17-2 demeurent applicables après la publication de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les opérations, travaux et occupations du sol mentionnés à l'article R. 313-17-2 ne peuvent être autorisés que s'ils sont conformes aux dispositions du plan.

Article R313-19-4

Lorsque, à la date à laquelle le plan est rendu public, le délai de validité d'un sursis à statuer n'est pas encore écoulé, une décision définitive doit, sur simple confirmation par l'intéressé du maintien de sa demande, être prise par l'autorité compétente dans les formes et délais requis en la matière.

Article R313-19-5

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur, l'architecte des bâtiments de France est consulté ainsi que le directeur départemental de l'équipement.

Les adaptations mineures au plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle à l'exercice des pouvoirs de police du maire dans les conditions définies à l'article R. 313-16.

Article R313-19-6

Les dispositions des articles R. 123-32, R. 123-32-1 et R. 123-33 sont applicables aux plans de sauvegarde et de mise en valeur.

SOUS-SECTION V Modification, révision et mise à jour du plan de sauvegarde

Article R313-20

La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur par application de l'article L. 313-1 (alinéa 4) a lieu suivant les modalités ci-après définies.

L'initiative de la modification appartient concurremment au préfet et au maire ou, s'il existe un établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, au président de cet établissement.

Après avis de la commission locale du secteur sauvegardé et consultation des services publics non représentés au sein de cette commission, dans la mesure où ils sont concernés, le projet de modification est soumis à enquête publique selon les modalités définies par les chapitres I et II du décret n° 85-453 du 23 avril 1985, puis à une délibération prise par le conseil municipal ou, s'il existe un établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, par l'organe délibérant de cet établissement. La délibération est réputée favorable si elle n'intervient pas dans le délai de trois mois. La commission nationale des secteurs sauvegardés émet un avis sur le projet de modification dans le délai de deux mois à compter de la réception du dossier. A défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée favorable.

La modification est approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'architecture et du ministre chargé de l'urbanisme en l'absence d'opposition du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme ou par arrêté des mêmes ministres et du ministre de l'intérieur en cas d'opposition du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

L'acte modifiant le plan fait l'objet des mesures de publicité mentionnées à l'article R. 313-10.

Article R313-20-1

La révision de tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les formes prévues pour son établissement et suivant les modalités ci-après définies.

Code de l'urbanisme

Elle est ordonnée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'architecture et du ministre chargé de l'urbanisme sur la demande, ou après avis, soit du ou des conseils municipaux intéressés, soit des organes délibérants des établissements publics groupant les communes intéressées et ayant compétence en matière d'urbanisme. Cet arrêté est publié au Journal officiel.

Pendant la période de révision, qui court de la date de publication de l'arrêté interministériel susvisé jusqu'à la date à laquelle le nouveau plan est rendu public, le plan de sauvegarde et de mise en valeur demeure en vigueur. Les mesures de sauvegarde prévues à l'article R. 123-26 peuvent être appliquées selon les modalités définies au deuxième alinéa de l'article R. 313-13.

Pendant cette même période, le préfet peut, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, et sauf dans les espaces boisés classés, accorder les autorisations qui sont demandées pour des travaux publics ou privés non conformes aux dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur mis en révision, s'il constate que ces travaux sont compatibles avec les dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur en cours d'élaboration.

Article R313-20-2

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est tenu à jour par arrêté du commissaire de la République dans les conditions définies aux deuxième et cinquième alinéas de l'article R. 123-36.

SOUS-SECTION VI Dispositions diverses

Article R313-21

La commission nationale des secteurs sauvegardés est composée de la façon suivante :

Un président nommé pour une durée de trois ans renouvelable par arrêté du ministre chargé de l'architecture et du ministre chargé de l'urbanisme ;

Un représentant du ministre chargé de l'architecture ;

Un représentant du ministre chargé de l'urbanisme ;

Un représentant du ministre chargé de la construction ;

Un représentant du ministre chargé de la culture ;

Un représentant du ministre de l'intérieur ;

Un représentant du ministre du budget ;

Un représentant du ministre chargé du tourisme ;

Un représentant du délégué à l'aménagement du territoire et à l'action régionale ;

Quatorze membres désignés pour une durée de trois ans renouvelable par arrêté conjoint du ministre chargé de l'architecture et du ministre chargé de l'urbanisme, parmi les personnalités qualifiées par leur expérience professionnelle ou par l'intérêt qu'elles portent à l'urbanisme ou à la sauvegarde des ensembles urbains.

Le maire de chaque commune intéressée ou, s'il existe un établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, le président de cet établissement est appelé à participer aux délibérations de la commission nationale des secteurs sauvegardés avec voix consultative sur toute question relative au plan de sauvegarde et de mise en valeur qui intéresse, selon le cas, la commune ou l'établissement public de regroupement.

Les conditions de fonctionnement de la commission nationale sont fixées, en tant que de besoin, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'architecture et du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R313-22

Indépendamment des attributions définies par la présente section, la commission nationale des secteurs sauvegardés délibère sur toutes les questions relatives à l'application des articles L. 313-1 à L. 313-15 dont elle est saisie par le ministre chargé de l'architecture ou par le ministre chargé de l'urbanisme.

Article R313-23

Un représentant du ministre chargé de l'architecture participe aux délibérations des organismes ou commissions appelés à se prononcer sur le financement des affaires relatives à la conservation et à la mise en valeur des secteurs sauvegardés.

SECTION II Restauration immobilière

Article R313-24

Le préfet fait procéder à l'enquête prescrite à l'article L. 313-4 dans les formes prévues au titre Ier du décret n° 59-701 du 6 juin 1959 modifié. Toutefois, le dossier soumis à enquête comprend seulement :

Une notice explicative indiquant l'objet de l'opération ;

Le plan de situation ;

L'indication du périmètre envisagé.

Le périmètre de restauration immobilière est institué par arrêté du préfet.

Article R313-25

L'autorisation de procéder aux opérations définies aux articles L. 313-3 et L. 313-4 est délivrée par le préfet . Cette autorisation doit toujours être expresse.

La demande est instruite dans les formes et délais prescrits pour le permis de construire. Le cas échéant, il est également fait application des articles R. 313-13 et R. 313-19-2.

Article R313-26

Aux demandes d'autorisation spéciale doivent être joints les documents dont la production est requise pour la délivrance du permis de construire et un dossier contenant :

1° S'il y a lieu, les statuts de la société ou de l'association syndicale qui sollicite l'autorisation ;

2° Un état prévisionnel des dépenses et des recettes de l'opération projetée avec l'indication des moyens de financement que chacun des propriétaires ou associés se propose d'y affecter ;

3° Une note précisant l'identité et l'adresse des occupants des locaux dont il s'agit ainsi que la nature de leur droit d'occupation.

Article R313-27

Peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale prévue à l'article L. 313-3 (alinéa 2) les travaux exécutés dans les périmètres délimités par le ministre chargé de l'urbanisme, comportant :

Réparation, assainissement, aménagement, installation d'équipement de confort ;

Transformation ou réfection de bâtiment ;

Démolition totale ou partielle de constructions ;

Constructions additionnelles, lorsque ces travaux tendent à l'amélioration d'immeubles existants, à leur modernisation, à l'aménagement d'espaces libres et d'aires de stationnement ainsi que, d'une manière générale, à leur adaptation aux besoins du quartier, au caractère des lieux avoisinants et à une meilleure application des règles d'urbanisme ayant pour conséquence la transformation de leurs conditions d'habitabilité ou leur mise en valeur.

Dans les secteurs sauvegardés, les travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale sont ceux définis par le plan de sauvegarde et de mise en valeur de chaque secteur.

Article R313-28

Le préfet peut, en vue d'assurer l'exécution de travaux collectifs, subordonner la délivrance de l'autorisation à l'engagement personnel et solidaire de chacun des propriétaires ou associés de poursuivre l'opération jusqu'à son complet achèvement.

Article R313-29

L'autorisation est subordonnée à l'acceptation par les propriétaires ou associés des conditions imposées par le préfet et prévoyant notamment les délais d'exécution et l'échelonnement des travaux ainsi que les obligations du ou des propriétaires à l'égard des locataires ou occupants et les conditions dans lesquelles l'administration peut se substituer aux propriétaires ou associés défaillants pour exécuter ou pour faire exécuter par un concessionnaire, aux frais desdits propriétaires ou associés, les travaux qu'ils n'auraient pas achevés ou entrepris. Elle est accordée après l'observation, le cas échéant, des prescriptions de la section I du présent chapitre.

Le préfet peut retirer l'autorisation en cas d'inobservation par le bénéficiaire des conditions imposées.

Code de l'urbanisme

Article R313-30

L'autorisation spéciale vaut, s'il y a lieu, permis de construire. Il en est fait mention dans la décision d'autorisation.

Article R313-31

La publicité des décisions portant autorisation ou retrait d'autorisation est assurée dans les conditions prévues par l'article R. 421-39 et entraîne les mêmes effets.

Article R313-32

L'autorisation est soumise aux dispositions de l'article R. 421-32, relatives à la péremption du permis de construire. est porté à deux ans.

SECTION III Visite des bâtiments par des hommes de l'art

Article R313-33

Les immeubles visés par les articles L. 313-1 à L. 313-14 peuvent être visités par des hommes de l'art spécialement habilités à cet effet par arrêté du maire pris sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

A Paris, cette habilitation est donnée par arrêté du maire.

Pour les immeubles situés dans les secteurs sauvegardés en application de l'article L. 313-1, est également requise la proposition du conservateur régional des bâtiments de France, ou, à Paris, du ministre des affaires culturelles.

Article R313-34

Les hommes de l'art pouvant être habilités dans les conditions prévues à l'article R. 313-33 sont choisis parmi :

Les fonctionnaires en activité ou en retraite des services techniques du ministère des affaires culturelles et du ministère chargé de l'urbanisme ainsi que parmi les architectes et ingénieurs non fonctionnaires de ces services ou des collectivités locales ;

Les membres de l'ordre des architectes et de l'ordre des géomètres experts.

Article R313-35

Les hommes de l'art habilités, conformément aux dispositions de l'article R. 313-33, sont astreints aux règles concernant le secret professionnel et prêtent serment dans les conditions fixées par la section IV du présent chapitre. Ils doivent être munis, lors de chaque visite, d'un ordre de mission les habilitant à exercer leurs fonctions ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie.

Article R313-36

L'homme de l'art informe de l'objet, du jour et de l'heure de la visite des lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le propriétaire et le locataire ou occupant ou gardien du local. Elle doit être fixée entre huit heures et dix-neuf heures et en dehors des dimanches et jours fériés. Un délai minimum de vingt jours doit être observé entre la date d'envoi de la lettre recommandée et la date prévue pour la visite.

Le propriétaire, le locataire, l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter les lieux sur présentation de l'ordre de mission. Le propriétaire ou son représentant peut toujours assister à la visite s'il le désire.

Article R313-37

Les propriétaires, locataires ou occupants ou gardiens d'immeubles visés par les articles L. 313-1 à L. 313-14 et généralement toutes personnes qui s'opposent à la visite des lieux par les hommes de l'art

Code de l'urbanisme

dans les conditions prévues à la présente section seront punis de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe. En cas de récidive, l'amende pourra être portée à celle prévue pour les contraventions de la 5ème classe.

SECTION IV Prestation de serment des hommes de l'art

Article R313-38

En application de l'article L. 313-12, les fonctionnaires et agents commissionnés par le ministre chargé des monuments et des sites prêtent le serment prévu à l'article R. 160-1. Les articles R. 160-2 et R. 160-3 leur sont applicables.

CHAPITRE V Lotissements et divisions de propriété

SECTION I Dispositions générales relatives aux lotissements

Article R315-1

Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à autorisation de lotir prévue par le présent chapitre l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre régie par la loi du 21 juin 1865 et par le titre II du chapitre II du présent livre, lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) Les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de dix ans ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;
- b) Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë ;
- c) Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- d) Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L. 123-9 ;
- e) Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L. 332-6-1 (2°,e) et L. 332-10.

Article R315-2

Ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre :

- a) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le titre II du chapitre II du présent livre ou d'une opération de remembrement-aménagement prescrite en application de l'article 19-1 du code rural ;
- b) Les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté, des périmètres de rénovation urbaine, des zones de restauration immobilière, des zones de résorption de l'habitat insalubre ainsi que des zones d'habitation et des zones industrielles créées en application de l'article R.321-1 avant le 1er janvier 1977, lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique ou privée qui réalise l'aménagement de ladite zone ;
- c) Les divisions de terrains en propriété ou en jouissance lorsque les terrains issus de la division constituent l'assiette d'un immeuble à construire dont la vente est régie par les articles 1601-1 à 1601-4

Code de l'urbanisme

du code civil, ou d'un immeuble dont la construction par une société régie par le titre II ou par le titre III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 modifiée a été autorisée ;

d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu une autorisation de lotir ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un bâtiment comportant plusieurs logements ;

e) Les divisions effectuées à l'intérieur des périmètres visés à l'article L. 314-2 par les sociétés civiles constituées en application de l'article L. 322-12.

f) Les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution ultérieure des lots issus des opérations énumérées au a, à la condition que chaque lot vendu ait été délimité par le plan de remembrement approuvé ;

g) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine libre dont le plan de remembrement a été publié avant l'entrée en vigueur du chapitre II du décret n° 86-517 du 14 mars 1986, modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux zones d'aménagement concerté, aux associations foncières urbaines et aux participations à la réalisation d'équipements publics.

Article R315-3

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation délivrée dans les conditions définies au présent chapitre.

SECTION II Présentation, dépôt et transmission de la demande

d'autorisation

Article R315-4

La demande d'autorisation de lotir est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

La demande précise l'identité et l'adresse du demandeur, la situation et la superficie du terrain, le nombre maximum de lots, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement et l'identité du propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande.

La demande d'autorisation peut ne porter que sur une partie de la propriété. Dans ce cas une nouvelle autorisation doit être demandée pour toute division, même par détachement d'une seule parcelle, de la partie conservée intervenant moins de dix ans après la première autorisation.

Dans le cas où, postérieurement à une division non soumise à autorisation en application des dispositions du présent chapitre, une nouvelle division ou l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments sur un terrain pour lequel cette implantation n'était pas envisagée entraîne l'application du régime d'autorisation défini aux articles R. 315-1 et R.315-3, la demande d'autorisation est présentée par le propriétaire qui a pris l'initiative de cette division ou de cette implantation. Elle ne concerne pas les terrains précédemment détachés.

Article R315-5

Le dossier joint à la demande est constitué des pièces ci-après :

a) Une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;

b) Le plan de situation du terrain notamment par rapport à l'agglomération ;

c) Un plan de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité de la propriété, la partie que l'auteur de la demande entend ne pas incorporer au lotissement ;

d) Un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une

Code de l'urbanisme

utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver ou à créer, ce plan pouvant se présenter sous la forme d'un plan de masse et pouvant également faire apparaître la division parcellaire :

- e) Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- f) Si des travaux d'équipement internes aux lotissements sont prévus, un programme et des plans desdits travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment le tracé des voies, l'implantation des équipements et leurs modalités de raccordement aux bâtiments dont l'édification est prévue ;
- g) Le cas échéant, une copie de l'autorisation de défrichement ;
- h) L'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, lorsque l'opération est située en dehors d'une commune ou partie de commune dotée d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé et permet la construction d'une surface hors oeuvre nette de 3 000 mètres carrés ou plus.
- i) S'il est prévu une réalisation par tranches, les conditions et modalités d'exécution des travaux ;
- j) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article R. 315-33.

Article R315-6

Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 315-7, complété par les pièces annexes suivantes :

- a) L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;
- b) les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'article R. 315-8 ;
- c) L'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

Article R315-7

Les dispositions de l'article R. 315-6 ne sont pas applicables si le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments est supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots.

Il en est de même si le lotisseur justifie de la conclusion avec une personne morale de droit public d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés.

Article R315-8

Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article R. 315-6 doivent prévoir :

- a) Que seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu au a ou au b de l'article R. 315-36 participeront aux dépenses de gestion des équipements communs ;
- b) Que l'association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public ;
- c) Les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'article R. 315-6 (c) ;
- d) La possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer, par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article R. 315-6 (c).

Article R315-9

S'il en est prévu un, le cahier des charges du lotissement est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande.

Ce document contractuel ainsi que les statuts de l'association syndicale ne sont pas soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Code de l'urbanisme

Article R315-10

La demande d'autorisation de lotir et le dossier qui l'accompagne sont établis en cinq exemplaires. Un exemplaire supplémentaire de la demande et du dossier peut être réclamé, en tant que de besoin, au demandeur pour chacun des services, personnes publiques ou commissions consultés sur le projet.

Article R315-11

Tous les exemplaires de la demande et du dossier d'autorisation de lotir sont adressés par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune dans laquelle le lotissement doit être réalisé, ou déposés contre décharge à la mairie .

Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les exemplaires de la demande et du dossier d'autorisation de lotir font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3. Toutefois, dans les cas où les autorisations et les actes relatifs au lotissement ne sont pas délivrés au nom de l'Etat, seul le formulaire de demande est transmis au commissaire de la République.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande d'autorisation de lotir comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain, surface hors oeuvre nette maximale à construire sur l'ensemble du lotissement, nombre de lots projetés, destination du lotissement .

SECTION III Instruction des demandes

PARAGRAPHE I Dispositions applicables dans l'ensemble des communes

Article R315-15

Si le dossier est complet, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie, par une lettre de notification adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal , le numéro d'enregistrement de ladite demande et la date avant laquelle, compte tenu des délais réglementaires d'instruction, la décision devra lui être notifiée, et la faculté qui lui est ouverte, au cas où la notification ne serait pas intervenue à cette date, de saisir l'autorité compétente, en application de l'article R. 315-21. Le délai d'instruction part de la date de la décharge ou de l'avis de réception postal prévus à l'article R. 315-11.

Toutefois, dans les cas prévus à l'article R. 315-21-1, le demandeur est informé qu'il ne pourra bénéficier d'une autorisation tacite .

Article R315-16

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente pour statuer, dans les quinze jours de la réception de la demande, invite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal , le demandeur à fournir les pièces complémentaires dans les conditions prévues à l'article R. 315-11. Lorsque ces pièces ont été produites, il est fait application de l'article R. 315-15. Le délai d'instruction part de la réception des pièces complétant le dossier.

Les dispositions du présent article sont applicables au cas où des exemplaires supplémentaires du dossier sont réclamés au demandeur comme il est dit à l'article R. 315-10 (alinéa 2).

Article R315-17

Dans le cas où le demandeur n'a pas reçu dans les quinze jours suivant le dépôt de sa demande la lettre prévue à l'article R. 315-15 ou R. 315-16 , il peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal pour requérir l'instruction de sa demande et adresse copie de cette mise en demeure au commissaire de la République .

Lorsque, dans les huit jours de la réception de l'avis de réception postal de cette mise en demeure, la lettre prévue à l'article R. 315-15 ou R. 315-16 n'a pas été notifiée, le délai d'instruction de la demande part de ladite date de réception telle qu'elle figure sur l'avis de réception postal de la mise en demeure .

Code de l'urbanisme

Article R315-18

Le service chargé de l'instruction de la demande procède, au nom de l'autorité compétente pour statuer, à cette instruction et recueille, auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressées par le projet de lotissement, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.

Il vérifie que les prescriptions de l'article L. 315-6 ont été respectées.

Lorsque la délivrance de l'autorisation de lotir aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon spécifique les conditions d'accès à ladite voie.

Les personnes publiques, services ou commissions consultés en application des alinéas précédents, qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable. Ce délai est porté à deux mois lorsqu'il est procédé à la consultation de la commission départementale d'aménagement foncier en application de l'article 35 du code rural. Lorsque la réalisation du lotissement envisagé est subordonné à l'avis ou à l'accord d'une autorité, d'un service ou d'une commission en application de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites, du chapitre III de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, ou de l'article 71 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, l'autorité, le service ou la commission consulté peut faire connaître, par décision motivée, au service chargé de l'instruction de la demande son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois.

Le même service instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au plan d'occupation des sols ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou les dérogations aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Il propose les prescriptions auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation de lotissement.

Le service chargé de l'instruction de la demande consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions mentionnées à l'article L. 332-12. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, ces autorités et services publics sont réputés n'avoir aucune proposition de contribution à formuler.

Article R315-18-1

Lorsque le projet est soumis à enquête publique dans les conditions prévues par les chapitres I et II du décret n° 85-453 du 23 avril 1985, celle-ci est organisée par le commissaire de la République. Le service chargé de l'instruction lui transmet le dossier complet de la demande d'autorisation de lotir, après l'avoir complété d'un document mentionnant les textes qui régissent l'enquête en cause et indiquant la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure d'autorisation.

Lorsque l'opération a précédemment fait l'objet d'une enquête publique réalisée en application des articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et que l'avis de mise à l'enquête indiquait que celle-ci portait également sur le lotissement projeté, il n'y a pas lieu à nouvelle enquête publique préalablement à l'autorisation de lotir, à condition que le projet n'ait pas subi de modification substantielle depuis la date la date d'achèvement de l'enquête.

Lorsque l'opération a précédemment fait l'objet d'une enquête publique en application des articles R. 311-3-1 ou R. 312-1 du code forestier et que l'avis de mise à enquête indiquait que celle-ci portait également sur le lotissement projeté, il n'y a pas lieu à nouvelle enquête préalablement à l'autorisation de lotir à condition que le dossier de défrichement soumis à enquête ait été complété par les pièces prévues aux articles R. 315-5 et R. 315-6.

Article R315-19

Le délai d'instruction d'une demande d'autorisation de lotir, dont le point de départ est prévu aux articles R. 315-15 et R. 315-16, ou le cas échéant à l'article R. 315-17, est fixé à trois mois. Il est toutefois porté à cinq mois lorsque le projet de lotissement donne lieu à enquête publique, est soumis à l'avis de services, autorités ou commissions disposant d'un délai supérieur à un mois en application de l'article R. 315-18, ou que l'avis d'une commission nationale doit être recueilli.

Code de l'urbanisme

Article R315-20

Si, au cours de l'instruction du dossier, il s'avère que le délai retenu pour l'application de l'article R. 315-15 doit être majoré en application de l'article R. 315-19, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur par une lettre rectificative la date avant laquelle la décision devra, en conséquence, lui être notifiée.

Article R315-21

Lorsque la décision n'a pas été notifiée à l'issue du délai réglementaire d'instruction de la demande, le demandeur peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, et adresse copie de cette lettre au commissaire de la République, s'il n'est pas l'autorité compétente.

La décision de l'autorité compétente doit être notifiée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la lettre visée à l'alinéa ci-dessus. Si la décision n'est pas notifiée dans ce délai, à l'exception des cas prévus à l'article R. 315-21-1, la lettre mentionnée à l'article R. 315-15 ou, le cas échéant, la lettre prévue à l'article R. 315-17, accompagnée de son avis de réception postal, vaut autorisation de lotir et le projet pourra être entrepris conformément au dossier déposé, sous réserve du retrait, dans le délai du recours contentieux, de l'autorisation tacite au cas où elle serait entachée d'illégalité.

Article R315-21-1

Le demandeur ne peut bénéficier d'une autorisation de lotir tacite dans les cas ci-après énumérés :

- a) Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.
- b) Lorsque le projet est situé dans un site classé, en instance de classement, ou inscrit ou dans une zone de protection créée par décret en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930.
- c) Lorsque le projet est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain.
- d) Lorsque le projet est situé dans un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle.
- e) Lorsque le projet de lotissement fait partie des catégories d'aménagements, d'ouvrages ou travaux soumis à enquête publique en application du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.
- f) Lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article R. 315-33.

PARAGRAPHE II Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R315-22

Le service chargé de l'instruction de la demande d'autorisation de lotir procède à cette instruction, au nom de la commune, dans les conditions prévues au paragraphe 1er et au présent paragraphe.

Le maire adresse copie de la lettre visée à l'article R. 315-15 ou, le cas échéant, à l'article R. 315-16 ou R. 315-20 au commissaire de la République.

Article R315-23

Lorsque le lotissement envisagé est situé comme il est dit au b de l'article L. 421-2-2, le service chargé de l'instruction de la demande sollicite l'avis conforme du commissaire de la République dans les conditions prévues à l'article R. 315-18.

Lorsque le lotissement projeté est situé sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers, le commissaire de la République reçoit l'exemplaire de la demande et du dossier, accompagné des différents avis ou accords prévus par les lois et règlements en vigueur ; son avis porte alors sur l'application au projet des règles d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique.

Lorsque le lotissement projeté est situé dans un périmètre où des mesures de sauvegarde peuvent être appliquées, l'avis du commissaire de la République porte sur l'application éventuelle des mesures de sauvegarde prévues par l'article L. 111-7.

Article R315-24

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître son avis au président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois du dépôt de la demande.

Code de l'urbanisme

Il doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

La demande d'autorisation de lotir est instruite par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au lieu et place du maire, dans les conditions prévues aux articles R. 315-22 et R. 315-23 .

Article R315-25

Lorsque la décision est prise au nom de l'Etat dans les cas prévus aux a, b et c du quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, la demande d'autorisation de lotir est instruite dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est normalement compétent, le président de cet établissement fait connaître son avis au responsable du service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département, dans le mois de la réception de la demande. Cet avis doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières. Il est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le délai prévu ci-dessus.

PARAGRAPHE III Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R315-25-1

La demande d'autorisation de lotir est instruite par le service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme, dans les conditions prévues au paragraphe 1 et au présent paragraphe .

Article R315-25-2

Le maire fait connaître son avis au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme qui le communique, s'il est favorable, au commissaire de la République.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande . Il doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Article R315-25-3

La lettre prévue à l'article R. 315-15 ou, le cas échéant, à l'article R. 315-16 ou R. 315-20 est signée par le commissaire de la République. Copie de cette lettre est adressée par même courrier au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Article R315-25-4

A l'issue de l'instruction , le responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme formule un avis et le transmet au commissaire de la République, accompagné d'un projet de décision comportant, le cas échéant, les prescriptions nécessaires.

Cet avis est, suivant le cas, un avis favorable sans prescription, un avis favorable avec prescriptions, un avis défavorable ou une proposition de sursis à statuer ; dans ces trois derniers cas, l'avis doit être motivé.

SECTION IV Décision

PARAGRAPHE I Dispositions générales

Article R315-26

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est nécessaire.

Article R315-27

Code de l'urbanisme

L'arrêté d'autorisation et, le cas échéant, les pièces annexes sont notifiés au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

L'arrêté d'autorisation est publié au fichier immobilier par les soins de ce dernier, qui doit aviser l'autorité qui l'a délivré de l'accomplissement de cette formalité.

Article R315-28

L'autorisation est refusée si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas des documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation peut être refusée si le projet vise à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire pourraient être rejetées pour l'une des raisons mentionnées aux articles R. 111-2 à R. 111-17, ou si le lotissement est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

Dans tous les cas, l'autorisation de lotir peut également être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement des dispositions mentionnées à l'article R. 111-1, lorsque, notamment, par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Article R315-29

L'autorisation de lotir porte sur la composition d'ensemble du lotissement, sur les modalités de la division en lots ainsi que sur la surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement. Elle impose en tant que de besoin :

- a) L'exécution par le lotisseur, le cas échéant par tranches, compte tenu notamment du programme de travaux présenté par lui et selon des modalités éventuellement précisées par des documents graphiques, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ;
- b) L'obligation pour le lotisseur d'informer l'association syndicale mentionnée à l'article R. 315-6 de la date retenue pour la réception des travaux visés au a ci-dessus, et ultérieurement de lui communiquer les procès-verbaux de réception des travaux et de levée des réserves ;
- c) Le respect des documents graphiques, notamment la délimitation des terrains réservés à des équipements publics ou privés et la localisation des constructions ;
- d) Un règlement fixant les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement qui comprend tout ou partie des règles contenues dans le règlement d'un plan d'occupation des sols en application de l'article R. 123-21 ;

L'autorisation de lotir énumère celles des contributions prévues à l'article L. 332-12 qu'elle met, le cas échéant, à la charge du lotisseur.

Dans le cas où sont exigées la participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels mentionnée au c de l'article L. 332-12 ou la participation forfaitaire mentionnée au d du même article, l'autorisation de lotir en fixe le montant et énonce le mode d'évaluation de ce dernier.

Lorsque la participation forfaitaire inclut une cession gratuite de terrain, l'autorisation de lotir détermine la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Lorsque la participation forfaitaire inclut le versement de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans les programmes d'aménagement d'ensemble et que le lotisseur s'en acquitte en tout ou en partie, conformément à l'article L. 332-10 sous forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, l'autorisation de lotir mentionne :

Les caractéristiques des travaux et leur valeur déterminées d'un commun accord par le lotisseur et l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ;

La superficie des terrains à apporter ainsi que leur valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Article R315-29-1

Code de l'urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée est répartie entre les différents lots soit par l'autorité compétente à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de lotir, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Lorsque la répartition est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots, en vue de sa mention dans l'acte de vente ou de location, l'indication de la surface hors oeuvre nette constructible sur le lot.

Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de lotir. Elle peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.

Article R315-30

L'arrêté d'autorisation du lotissement devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la notification au lotisseur de l'arrêté d'autorisation ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée en application de l'article R. 315-21.

Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans décomptée comme il est dit à l'alinéa précédent.

Toutefois, dans le cas où la réalisation des travaux par tranches a été autorisée, les délais impartis au lotisseur en application des alinéas ci-dessus s'appliquent aux travaux de la première tranche. Les délais impartis pour réaliser les travaux des autres tranches sont fixés par l'arrêté d'autorisation sans qu'ils puissent excéder une durée de six ans décomptée comme il est dit à l'alinéa premier du présent article. Lorsque l'autorisation est devenue caduque, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

Article R315-31

Les dispositions de l'article R. 315-30 ne sont pas applicables lorsque le lotisseur a procédé à la vente ou à la location d'un ou plusieurs lots en application de l'article R. 315-33 pendant le délai de validité de l'autorisation.

PARAGRAPHE II Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R315-31-1

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, la décision est prise par le maire, au nom de la commune, ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement .

Toutefois, elle est prise dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section dans les cas prévus aux a, b et c du quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1.

Article R315-31-2

L'arrêté par lequel le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande d'autorisation de lotir est complété avant notification au demandeur par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4.

Article R315-31-3

Outre la transmission prévue à l'article L. 421-2-4, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au maire de la commune.

En cas d'autorisation tacite, le commissaire de la République reçoit, sans délai, le dossier et les pièces d'instruction en l'état.

PARAGRAPHE III Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Code de l'urbanisme

Article R315-31-4

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, la décision est prise par le commissaire de la République au nom de l'Etat .

Copie de la décision est transmise au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale et au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme.

SECTION V Cession des lots et édification des constructions

Article R315-32

Sous réserve de l'application de l'article R. 315-33, aucune mutation entre vifs ou location concernant des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement ne peut être effectuée avant l'intervention de l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par ledit arrêté.

Article R315-33

L'arrêté d'autorisation de lotir ou un arrêté ultérieur pris dans les conditions prévues au paragraphe 2 ou 3 de la section IV du présent chapitre autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes:

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif desdites voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendants de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites.

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 315-34. Le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir.

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 315-34.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 315-34 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 315-37.

Article R315-34

La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917. Cette intervention peut prendre la forme :

a) Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Article R315-35

La garantie prévue à l'article R. 315-33 peut être mise en oeuvre :

Soit par les attributaires de lots ;

Soit par l'association syndicale ;

Soit par le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le commissaire de la République.

Article R315-36

Code de l'urbanisme

L'autorité compétente délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du bénéficiaire de l'autorisation et dans le délai maximum d'un mois à compter de cette requête, un certificat constatant qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation ont été achevés selon le cas :

- a) Soit l'ensemble des travaux du lotissement ;
- b) Soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisée en application de l'article R. 315-33 a ;
- c) Soit les travaux de finition mentionnés au b ci-dessus.

En cas d'inexécution de tout ou partie des prescriptions imposées, le requérant est avisé dans le même délai par l'autorité compétente des motifs pour lesquels le certificat mentionné au premier alinéa ne peut être délivré.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois mentionné au premier alinéa, le bénéficiaire de l'autorisation peut requérir, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, l'autorité compétente de délivrer le certificat.

La décision de l'autorité compétente doit être notifiée dans le mois de cette réquisition. A l'expiration de ce dernier délai, si aucune notification n'est intervenue, le certificat est réputé accordé. Mention de ce certificat ou de son obtention tacite doit figurer dans l'acte portant mutation ou location.

Le certificat prévu au premier alinéa ci-dessus est délivré dans les conditions prévues aux paragraphes 2 ou 3 de la section 4 du présent chapitre. Le dossier de l'autorisation de lotissement est transmis à l'autorité compétente à la date de la requête, si cette autorité est différente de celle qui a délivré l'autorisation de lotir.

Article R315-36-1

Lorsque l'autorisation prévue à l'article R. 315-33 a été délivrée au vu d'une garantie d'achèvement, la requête mentionnée au troisième alinéa de l'article R. 315-36 est présentée conjointement par le bénéficiaire de l'autorisation et par l'organisme garant. Ceux-ci justifient qu'ils ont préalablement informé les acquéreurs des lots de leur intention de requérir l'autorité compétente, en leur précisant que la délivrance du certificat est sollicitée pour obtenir, en application du premier alinéa de l'article R. 315-38, la levée de la garantie d'achèvement des travaux correspondants et en joignant à cette information le texte des articles R. 315-36, R. 315-36-1 et R. 315-38.

Article R315-37

Lorsque, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location, soit au plus tard dans le délai fixé comme il est dit au dernier alinéa de l'article R. 315-33, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant, soit à une personne désignée par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le commissaire de la République ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en oeuvre par le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le commissaire de la République, l'association syndicale ou les attributaires de lots. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du lotisseur défaillant. Pour l'application de l'alinéa précédent, la défaillance du lotisseur résulte notamment de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens, ou du non achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou de location ou, au plus tard, à l'expiration du délai fixé par arrêté en vertu de l'article R. 315-33.

Article R315-38

Les garanties prévues à l'article R. 315-33 prennent fin à l'achèvement des travaux.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas elle-même renonciation de l'association syndicale ou des lotis de demander la réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

Article R315-39

Une autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne peut être accordée que pour un projet conforme aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir éventuellement modifié dans les conditions mentionnées aux articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7.

Code de l'urbanisme

Lorsque le projet respecte les dispositions d'urbanisme du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu ou, à défaut, les règles générales d'urbanisme édictées aux articles R. 111-2 à R. 111-24, en vigueur au jour de l'autorisation de lotir, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement. Le présent alinéa s'applique aux décisions intervenues avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Article R315-39-1

L'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être sollicitée mais ne peut être accordée avant l'obtention du certificat prévu à l'article R. 315-36.

Toutefois, lorsque le lotisseur a été autorisé, en application des dispositions de l'article R. 315-33 b, à procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être délivrée dans les six mois précédant la date fixée en application de l'article R. 315-33 b dès lors qu'est jointe à la demande une attestation par laquelle le lotisseur certifie, sous sa responsabilité, que les plates-formes des voies desservant le terrain faisant l'objet de la demande et les réseaux compris sous celles-ci ont été réalisés.

SECTION VI Dispositions diverses

Article R315-40

Pour l'application du présent chapitre, le commissaire de la République peut déléguer sa signature au responsable du service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département ou aux subordonnés d celui-ci, sauf dans les cas où le maire et le responsable du service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département ont émis des avis en sens opposé.

Article R315-41

Le maire, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le commissaire de la République, lorsqu'ils sont compétents, ou leurs délégués peuvent avant l'achèvement des travaux, visiter les lieux à tout moment et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Article R315-42

Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Il en est de même d'une copie de la lettre prévue à l'article R. 315-15, ou, le cas échéant d'une copie de l'avis de réception postal de la lettre de mise en demeure prévu à l'article R. 315-17 et d'une copie de l'avis de réception prévu à l'article R. 315-21 lorsque l'autorisation sollicitée est réputée accordée.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite de l'autorisation de lotir un extrait de cette autorisation ou une copie de la lettre mentionnée à l'alinéa précédent est publiée par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévue à l'article R. 122-11 du code des communes.

L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe .

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation et des pièces annexées est mis à la disposition du public à la mairie de la commune.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

Article R315-43

La délivrance du certificat prévu à l'article R. 315-36 ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs de lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés.

Article R315-44

Code de l'urbanisme

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe le modèle de la demande d'autorisation prévue à l'article R. 315-4, les indications qui doivent être portées sur les documents mentionnés aux articles R. 315-5 et R. 315-6 et l'échelle des plans figurant parmi ces documents .

SECTION VII Modifications apportées aux documents du lotissement et subdivisions de lots provenant d'un lotissement

Article R315-44-1

Pour les lotissements autorisés antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés que les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements cesseront de s'appliquer en vertu de l'article 8 de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 et de la possibilité qui leur est donnée de demander le maintien de ces règles.

Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de lotissement par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie :

- soit six mois au moins avant la date à laquelle les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements cessent de s'appliquer, lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé avant cette date ;
- soit lorsque le plan d'occupation des sols ou le plan de sauvegarde et de mise en valeur est rendu public, dans les autres cas.

Article R315-45

La demande prévue au deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal à maire de la commune dans laquelle se situe le lotissement ou déposée contre décharge à la mairie.

Lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour statuer, le maire transmet, dès réception, cette demande au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au commissaire de la République.

L'autorité compétente vérifie si la demande reçue émane d'une majorité de colotis calculée comme il est dit à l'article L. 315-3. Si cette condition est remplie et si, par suite, les règles propres au lotissement continuent de s'appliquer, information en est donnée aux autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'utilisation du sol. Un avis est en outre affiché à la mairie pendant deux mois.

Article R315-46

Lorsque l'autorité compétente décide d'ouvrir l'enquête publique prévue à l'article L. 315-2-1, celle-ci est organisée dans les formes prévues par les chapitres Ier et II du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 :

- par le commissaire de la République lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ;
- par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas.

Le dossier soumis à enquête comprend :

1. La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative ;
2. L'ensemble des documents approuvés du lotissement concerné ;
3. Les règles d'urbanisme applicables au secteur couvert par le lotissement.

L'enquête publique préalable à l'approbation, la modification ou la révision du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu, tiennent lieu de l'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1, à condition que le dossier d'enquête ait été complété par les pièces mentionnées à l'alinéa précédent.

Lorsque, à l'issue de l'enquête publique, il est décidé que les règles d'urbanisme propres aux lotissements cessent de s'appliquer, la décision prend la forme :

Code de l'urbanisme

- soit d'un arrêté du commissaire de la République, au nom de l'Etat, lorsque le lotissement concerné est situé à l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national ;
- soit d'un arrêté du maire, au nom de la commune, ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement, dans les autres cas.

Copie de cette décision est adressée aux autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'utilisation du sol. Elle est en outre affichée à la mairie pendant deux mois.

Article R315-47

L'autorité mentionnée aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 315-4 est celle compétente pour statuer sur les demandes d'autorisation de lotir. La décision est prise dans les formes et conditions prévues pour cette autorisation et par les dispositions de l'article L. 315-4.

Si les modifications aux documents régissant le lotissement résultant de la décision de l'autorité compétente rendent nécessaires des travaux d'équipement, l'entrée en vigueur de ces modifications est subordonnée, à défaut de la prise en charge des travaux par la collectivité ou par les constructeurs, à la création, dans les conditions prévues au 7° de l'article 1er et au titre III de la loi du 21 juin 1865, ou par l'article L. 322-2 (1°) du présent code, d'une association syndicale de propriétaires groupant les propriétaires des lots intéressés auxdits travaux .

L'arrêté modificatif est publié au fichier immobilier avec indication, le cas échéant, de la condition de son entrée en vigueur .

Article R315-48

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement sont assimilées aux modifications de lotissements prévues à l'article L. 315-3 lorsqu'elles sont demandées par le lotisseur ou par un ou plusieurs lotis, à moins que, conduisant à la création de plus de deux nouveaux lots, elles ne fassent l'objet d'une autorisation de lotir délivrée dans les conditions prévues par le présent chapitre sans qu'il puisse être porté atteinte aux droits des co-attributaires de lots tels qu'ils peuvent résulter des documents régissant le lotissement primitif.

Les décisions portant modification sont prises dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'autorisation de lotir .

Article R315-49

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement sont assimilées aux modifications prévues à l'article L. 315-4 (alinéas 1er à 3) lorsqu'elles ont pour objet la mise en concordance des documents du lotissement avec un plan d'urbanisme approuvé ou un plan d'occupation des sols rendu public postérieurement à l'autorisation de lotissement.

Les décisions sont prises dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'autorisation de lotir .

Article R315-49-1

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, l'arrêté pris en application des articles R. 315-47, R. 315-48 ou R. 315-49 par lequel le maire ou le président de l'établissement public statue sur la demande de modification est complété avant notification au demandeur par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 .

Article R315-50

Les articles R. 315-48 et 315-49 sont applicables aux documents et cahiers des charges des îlots remembrés en application des dispositions de la loi n° 3087 validée et modifiée des 11 octobre 1940 - 12 juillet 1941 relative à la reconstruction des immeubles d'habitation partiellement ou totalement détruits par suite d'actes de guerre .

Article R315-51

Les modifications aux divisions de propriétés antérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 14 mars 1919 présentement abrogée sur les plans d'extension et d'aménagement des villes sont assimilées aux modifications de lotissement prévues à l'article L. 315-3 et interviennent dans les conditions définies audit article.

Code de l'urbanisme

L'autorité compétente peut engager la procédure prévue à l'article L. 315-4 en vue de mettre en concordance les règles d'urbanisme applicables aux propriétés concernées avec les dispositions du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols.

Article R315-52

Les lotissements-jardins peuvent être transformés en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu.

Il est dans ce cas constitué une association syndicale de propriétaires dans les conditions prévues à l'article R. 315-47 en vue de faire autoriser, conformément aux dispositions du présent chapitre, le projet de transformation du lotissement et de réaliser les travaux.

SECTION VIII Modalités d'incorporation au plan d'occupation des sols du règlement des lotissements

Article R315-53

L'autorité compétente pour incorporer le règlement du lotissement a plan d'occupation des sols en application de l'article L. 315-4 (alinéa 6) est celle qui est compétente pour publier ou approuver le plan d'occupation des sols.

SECTION IX Divisions soumises à la délivrance d'un certificat d'urbanisme

Article R315-54

Les divisions de terrains en vue de l'implantation de bâtiments qui ne constituent pas des lotissements au sens de l'article R. 315-1 (alinéa 1er et 2) doivent, à l'exception des divisions visées à l'article R. 315-2, être précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant sur chacun des terrains devant provenir de la division.

SECTION X Divisions soumises à déclaration préalable

Article R315-55

Lorsque la décision de délimiter, en application de l'article L. 111-5-2, une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières seront subordonnées à déclaration préalable relève de sa compétence, le commissaire de la République adresse au maire, en vue de recueillir l'avis du conseil municipal, un plan du ou des périmètres envisagés en lui indiquant les raisons pour lesquelles une protection particulière des espaces naturels concernés lui paraît nécessaire.

L'avis est réputé donné s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois à compter de la réception par le maire dudit dossier .

Article R315-56

La délibération du conseil municipal ou l'arrêté du commissaire de la République décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie . Mention en est publiée dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Lorsqu'il s'agit d'un arrêt du commissaire de la République, celui-ci est en outre publié au recueil des actes administratifs du département.

La délibération du conseil municipal ou l'arrêté du commissaire de la République prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent . Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Code de l'urbanisme

Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

Article R315-57

Est soumise à la déclaration préalable prévue à l'article L. 111-5-2 toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, par ventes ou locations simultanées ou successives d'une propriété foncière, lorsque cette division a pour objet ou, sur une période de moins de dix ans, a pour effet de porter à plus de trois le nombre de terrains issus de ladite propriété .

Les terrains mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 315-1 ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière.

En outre, ne sont pas soumises à la déclaration préalable prévue à l'article L. 111-5-2 :

- a) Les divisions de propriétés foncières mentionnées à l'article R. 315-2 ;
- b) Les divisions effectuées dans le cadre des opérations d'aménagement foncier relevant du titre Ier du livre Ier du code rural, à l'exception de celles opérées après la clôture desdites opérations ;
- c) Les divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole.

Article R315-58

La déclaration est établie par le propriétaire du terrain ou son mandataire. Elle indique la surface totale de la propriété foncière dont la division est envisagée ainsi que celle des terrains qui résulteront de cette division. Elle indique en outre les divisions intervenues depuis moins de dix ans et ayant affecté la propriété foncière. Elle est accompagnée d'un plan de la propriété foncière faisant apparaître la division projetée.

Article R315-59

La déclaration est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se trouve situé le bien.

Lorsque la décision relève de la compétence du commissaire de la République, le maire lui transmet la déclaration dès sa réception. Si le maire entend émettre un avis défavorable à la division foncière projetée, il doit l'adresser au commissaire de la République dans le délai d'un mois à compter de la réception en mairie de la déclaration , et cet avis doit être motivé.

Article R315-60

La décision d'opposition à la division projetée est notifiée au déclarant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque la décision est prise par le commissaire de la République, celui-ci en adresse copie au maire.

Article R315-61

L'action en nullité prévue à l'article L. 111-5-2 (alinéa 6) s'exerce devant le tribunal de grande instance du lieu de situation du bien .

CHAPITRE VI Sanctions pénales relatives aux lotissements

Article R316-1

Les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions aux dispositions visées aux articles L. 316-1 à L. 316-4 sont assermentés et exercent leurs fonctions dans les conditions fixées aux articles R. 160-1 à R. 160-3.

Article R316-2

Code de l'urbanisme

Sera puni de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe tout propriétaire de terrain ou toute personne en ayant la jouissance qui aura enfreint les dispositions de l'article R. 315-54. En cas de récidive l'amende encourue est de 20.000 F.

CHAPITRE VII Amélioration de certains lotissements

SECTION I Dispositions générales

Article R317-1

Sont considérés comme défectueux au sens des articles L. 317-1 à L. 317-15 les lotissements entrepris avant le 11 août 1946 comportant des constructions à usage d'habitation qu'ils aient été créés ou non à cette fin, et qui ne se trouvent pas placés, compte tenu de la situation des agglomérations voisines de même importance, dans des conditions normales de viabilité, d'assainissement et d'hygiène.

Article R317-2

L'attribution des subventions de l'Etat ou des prêts de la caisse départementale d'aménagement des lotissements défectueux est subordonnée à l'approbation préalable d'un projet d'aménagement du lotissement.

En vue de faciliter l'exécution des travaux ce plan peut prévoir le remembrement des parcelles. A défaut d'accord amiable, la commune peut acquérir, dans les conditions prévues à l'article L. 317-4 en tout ou partie, les lots invendus ou mal utilisés dont la disposition est nécessaire à la réalisation du remembrement.

SECTION II Associations syndicales et comités syndicaux

PARAGRAPHE I Associations syndicales

Article R317-3

Peuvent bénéficier des subventions de l'Etat et des prêts des caisses départementales les associations syndicales constituées conformément à la loi du 21 juin 1865 modifiée, aux décrets des 21 décembre 1926 et 18 décembre 1927 et aux dispositions spéciales des articles L. 317-1 à L. 317-15 et du présent chapitre.

Article R317-4

Pour les terrains attribués à des participants de société d'épargne ou à des locataires avec promesse de vente, l'adhésion à l'association syndicale peut être donnée, à défaut du propriétaire, par le sociétaire ou le locataire avec promesse de vente.

Article R317-5

Dans le cas visé à l'article précédent, la notification de l'enquête publique, prévue à l'article 7 du décret du 18 décembre 1927 sur les associations syndicales de propriétaires ou s'il n'est pas procédé à une enquête publique conformément à l'article L. 317-12 (4), la convocation à la première assemblée générale est fait à la fois au participant de société d'épargne ou locataire avec promesse de vente et au propriétaire ou bailleur.

Il en est de même de l'arrêté préfectoral autorisant l'association syndicale.

Article R317-6

Les modalités d'application de l'article L. 317-12 sont précisées comme suit :

1. Quand le préfet convoque l'assemblée générale prévue à l'article 11 de la loi du 21 juin 1865, dans les conditions prévues à l'article L. 317-12, 4., il doit déposer le dossier à la mairie quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les affiches et avis individuels de convocation doivent, dans le même cas, mentionner ce dépôt et précéder de quinze jours au moins la date de la réunion.

2. Après la désignation des syndics, prévue à l'article L. 317-12, 5., le syndicat se réunit dès la clôture de l'assemblée générale, sous la présidence de son doyen d'âge, et procède à l'élection de son bureau.

Code de l'urbanisme

Ces désignations ne deviennent définitives qu'après l'autorisation de l'association.

L'assemblée générale constitutive peut également adresser au préfet les demandes de subventions ou de prêts prévues au présent chapitre.

Les demandes de subventions peuvent être instruites en même temps que la demande d'autorisation de l'association.

Article R317-7

Lorsque l'adhésion à l'association syndicale a été donnée par le participant à une société d'épargne ou par le locataire avec promesse de vente, ceux-ci jouissent de tous les droits et remplissent les obligations attachées à la parcelle dont ils sont possesseurs.

En cas d'abstention du participant à une société d'épargne ou du locataire avec promesse de vente, c'est le propriétaire qui est membre de l'association syndicale.

Article R317-8

Les fonctions de receveur de l'association syndicale sont exercées par un comptable du Trésor nommé par le préfet sur la proposition du trésorier-payeur général. Sa rémunération est fixée par le préfet sur la proposition du trésorier-payeur général dans les limites et conditions déterminées par le ministre de l'économie et des finances.

Les règles établies pour la fixation des cautionnements des percepteurs et receveurs spéciaux lui sont applicables.

PARAGRAPHE II Comités syndicaux

Article R317-9

L'arrêté préfectoral qui crée le comité syndical prévu à l'article L. 317-12 (7.) fixe son siège, précise son objet et les voies et moyens par lesquels il sera pourvu à la dépense. Il nomme le président et les membres qui peuvent, au besoin, être choisis en dehors des propriétaires ou locataires intéressés.

Cet arrêté est, dans les quinze jours de sa date, affiché et publié dans les communes de la situation des lieux. Il est en outre notifié à tous les intéressés dans les conditions indiquées à l'article 7 du décret du 18 décembre 1927 sur les associations syndicales de propriétaires.

Article R317-10

Un arrêté concerté du ministre de l'économie et des finances et du ministre chargé de l'urbanisme détermine les conditions dans lesquelles des indemnités peuvent être allouées au président et exceptionnellement aux autres membres du comité syndical.

Article R317-11

Le comité se réunit suivant les besoins du service soit sur convocation de son président, soit sur celle du préfet.

Article R317-12

Le préfet procède au remplacement des membres du comité décédés, démissionnaires ou révoqués. Les membres du comité qui ont manqué à trois séances consécutives sans excuse reconnue valable peuvent être déclarés démissionnaires par le préfet.

Article R317-13

Les délibérations sont prises à la majorité des membres composant le comité. Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre et paraphé par le président. Elles sont signées par les membres du comité et copie en est adressée au préfet dans la huitaine.

S'il a été constitué une association syndicale, tous les membres de l'association ont droit de prendre communication sans déplacement du registre des délibérations. A défaut de constitution de l'association syndicale, le même droit appartient à tous les propriétaires ou occupants de terrains compris dans le plan périmétral.

Les délibérations ne deviennent exécutoires qu'après approbation par le préfet. Cette approbation doit intervenir dans le mois à dater de la réception de la délibération à la préfecture.

Le silence gardé par le préfet, après expiration du délai ci-dessus imparti, équivaut à approbation.

Code de l'urbanisme

Article R317-14

Si l'association syndicale n'a pu être formée, le projet d'aménagement du lotissement prévu à l'article R. 317-2, établi par le comité syndical, est soumis à l'enquête publique dans les conditions fixées par le décret n. 59-701 du 6 juin 1959. Ce projet contient un devis estimatif sommaire du coût des travaux. Les frais de l'enquête sont à la charge des propriétaires.

Article R317-15

Notification du dépôt en mairie du dossier portant fixation des bases de la répartition des dépenses, établi conformément aux dispositions de la section IV du décret du 18 décembre 1927 sur les associations syndicales de propriétaires, est adressée à chacun des intéressés dans les conditions prévues à l'article 7 du même décret.

Dans le cas où certaines parcelles sont occupées par des participants de sociétés d'épargne ou par des locataires avec promesse de vente, la charge des dépenses afférentes auxdites parcelles, à défaut d'accord, incombe au propriétaire.

Dans les quinze jours de sa date, l'arrêté préfectoral d'approbation des bases de répartition des dépenses et des projets de travaux est affiché dans les communes de la situation des lieux .

L'accomplissement de cette formalité est certifié par les maires.

Article R317-16

Le comité syndical ou, à défaut, le préfet doit, à la demande du tiers des intéressés, convoquer l'assemblée générale en l'invitant à délibérer sur le point de savoir s'il y a lieu de constituer une association autorisée, en vue de l'exécution des travaux projetés par le comité.

Article R317-17

Les règles relatives à la gestion financière, aux marchés, aux taxes et à la comptabilité des associations syndicales sont applicables aux comités syndicaux, sous réserve des dispositions de l'article R. 317-46.

PARAGRAPHE III Des syndicats et des syndics de la loi du 22 juillet 1912

Article R317-18

Lorsque l'aménagement du lotissement ne comporte que l'assainissement des voies privées, le bénéfice des dispositions des articles L. 317-1 à L. 317-15, R. 317-20 à R. 317-22, R. 317-33, R. 317-34, R. 317-36 et R. 317-40 peut être accordé à une association syndicale constituée sous le régime de la loi du 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voies privées, cette association syndicale étant valablement constituée dès lors qu'elle réunit le quorum prévu à l'article L. 317-12 (2.).

SECTION III Caisses départementales de prêts

PARAGRAPHE I Création et administration

Article R317-19

Le préfet propose au conseil général de constituer la caisse départementale et de pourvoir à sa dotation. La dotation de cette caisse peut être prélevée soit sur les ressources générales du budget, soit sur le produit d'emprunts autorisés à cet effet.

La dotation est attribuée en une seule fois ou constituée par annuités.

Un arrêté interministériel peut prévoir les conditions dans lesquelles le produit des taxes actuellement existantes sera affecté aux caisses départementales.

Article R317-20

Un décret instituant une caisse départementale d'aménagement des lotissements est rendu sur le rapport du ministre de l'intérieur à la demande du conseil général.

Cette caisse est exclusivement chargée de consentir aux associations syndicales autorisées des prêts destinés à assurer l'exécution des travaux nécessaires pour placer les lotissements visés à l'article L.

Code de l'urbanisme

317-1 dans les mêmes conditions de viabilité, d'assainissement et d'hygiène que les agglomérations voisines de même importance.

La délibération du conseil général fixe les ressources affectées à cette caisse, dont les recettes et les dépenses sont l'objet d'un compte hors budget.

Article R317-21

Le règlement de la caisse départementale est établi par le conseil général et soumis à l'approbation du ministre de l'intérieur, conformément aux dispositions de l'article L. 317-6, alinéa 3. Ce règlement détermine notamment les modalités de contrats à intervenir entre les associations syndicales et le département pour le remboursement des emprunts, la surveillance et le contrôle des travaux et, ultérieurement, l'entretien des travaux.

Article R317-22

La caisse départementale est administrée par un conseil composé :

- 1° Du préfet, président, ou son délégué ;
- 2° De six conseillers généraux désignés par le conseil général ;
- 3° De deux personnes désignées par le préfet.

Article R317-23

Les opérations de la caisse départementale s'effectuent suivant les règles fixées pour les services hors budget départementaux.

Article R317-24

Les recettes de la caisse comprennent :

- 1° La dotation allouée par le conseil général ;
- 2° Le remboursement par les associations syndicales des prêts qui leur ont été consentis ;
- 3° Les subventions des communes ;
- 4° Les subventions particulières ;
- 5° Eventuellement, les contributions, intérêts de retard et taxes spéciales imposées aux associations syndicales, conformément à l'article R. 317-29, 2. et 3. ;
- 6° Les recouvrements faits sur les concessionnaires des services publics conformément à l'article L. 317-10 ;
- 7° Les sommes récupérées ou économisées du fait des lotisseurs et tous autres ;
- 8° Les sommes récupérées sur les parties des prêts restant à la charge des lots transférés à titre onéreux dans les lotissements visés à l'article L.317-7.

Les dépenses de la caisse comprennent :

- 1° Les prêts consentis aux associations syndicales ;
- 2° Les frais de contrôle des travaux effectués par les techniciens visés au troisième alinéa de l'article R. 317-45 ;
- 3° Les frais d'administration de la caisse ;
- 4° Les frais des instances engagées par le préfet en vertu de l'article L. 317-11 ;
- 5° Les dettes exigibles.

Article R317-25

Il peut être prévu, dans la limite des ressources affectées à la caisse départementale, un crédit d'engagement pour l'octroi des prêts à payer en plusieurs exercices.

Article R317-26

Le préfet présente chaque année au conseil général, au cours de sa deuxième session ordinaire un rapport sur les opérations réalisées par la caisse au cours de l'année précédente et soumet ses propositions, pour l'ouverture au budget départemental de l'exercice suivant des crédits nécessaires au fonctionnement de cet organisme.

La répartition et la fixation des éléments du compte hors-budget où figurent les opérations de la caisse départementale, sont arrêtées chaque année, avant l'ouverture du nouvel exercice, tant pour les recettes que pour les dépenses, par le conseil d'administration de la caisse départementale, et ce dans les limites des ressources affectées spécialement au fonctionnement de cette caisse.

Article R317-27

Faute par le conseil général de voter les crédits correspondant aux engagements pris pour la dotation de la caisse, il peut être procédé à l'inscription d'office au budget du département des crédits destinés à l'acquittement des dettes exigibles dans lesquelles sont comprises les sommes nécessaires au paiement des prêts accordés et non encore versés.

A défaut du vote des crédits par le conseil général, ou si les crédits votés ne permettent pas d'assurer l'exécution des travaux, le conseil général est appelé à prononcer la suppression de la caisse. S'il s'y refuse, la suppression peut être prononcée par décret.

Article R317-28

En cas de suppression de la caisse, les recettes qu'elle eût encaissées, si elle avait continué d'exister, sont perçues au bénéfice du département, exception faite des contributions prévues à l'article R. 317-29, 1.. Le montant des prêts accordés et non encore versés doit figurer en dépenses au budget départemental et, au cas où le conseil général refuse d'ouvrir les crédits correspondants, il est procédé par voie d'inscription d'office.

Article R317-29

Le règlement de la caisse départementale peut subordonner l'intervention de la caisse ;

1. A l'engagement pris par les associations syndicales ou comités syndicaux d'accepter, à titre de participation aux frais de contrôle des travaux, une retenue ne pouvant pas excéder 1 p.100 sur les prêts et de verser à la caisse, chaque année, à titre de contribution à ses frais généraux, ainsi qu'aux frais des instances engagées par le préfet, en vertu de l'article L. 317-11, une somme égale à 1 p.100 au maximum du montant des annuités de remboursement ;
2. A la stipulation, dans le contrat de prêt, d'intérêts de retard, dus en cas de paiement tardif des annuités exigibles ;
3. A l'inscription, dans les statuts de l'association, de l'obligation de percevoir chaque année, sur non-valeurs, 10 p.100 au maximum en sus de chaque cotisation et de percevoir sur le montant des cotes impayées, au bout d'un an à dater de leur exigibilité, un intérêt de retard de 8 p.100 au plus calculé par périodes indivisibles d'une année ;
4. A une caution totale ou partielle, donnée par la ou les communes comprises dans le plan périmétral, du versement régulier des annuités de remboursement

PARAGRAPHE II Prêts de la caisse départementale

Article R317-30

Les associations syndicales désirant bénéficier de prêts doivent adresser au préfet du département de la situation des lieux une demande signée par le directeur du syndicat ou le président du comité syndical.

A cette demande sont joints :

1. Une délibération du syndicat ou du comité syndical habilitant son directeur ou son président à la déposer ;
2. Un devis estimatif de la dépense et un programme des travaux indiquant, le cas échéant, leur échelonnement sur plusieurs années ;
3. Une délibération du syndicat ou du comité syndical fixant les sommes que l'association peut consacrer, sur ses propres ressources, à l'exécution des travaux ;
4. Un état nominatif des intéressés désirant verser immédiatement tout ou partie des sommes qui doivent rester à leur charge après attribution de la subvention. Cet état indique le total de la dépense, afférente au terrain de chacun des intéressés ci-dessus mentionnés ;
5. S'il y a lieu, le compte rendu financier des deux derniers exercices, accompagné d'une situation des recettes et des dépenses, établi, au jour de la demande par le receveur de l'association. Cette situation fait ressortir le montant des disponibilités en caisse et celui des créances exigibles ;
6. Les pièces énumérées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R317-31

Le dossier ainsi constitué est soumis pour avis au directeur départemental de l'équipement.

Code de l'urbanisme

Il est ensuite communiqué par le préfet au conseil municipal de la ou des communes intéressées qui fait connaître si la ou les communes entendent participer financièrement aux travaux.

Article R317-32

La caisse départementale peut, soit déterminer immédiatement le chiffre maximum du prêt à consentir à l'association syndicale, soit décider que ce prêt sera égal à la différence entre la subvention de l'Etat et le montant des devis, déduction faite des ressources de l'association, telles qu'elles résultent de l'examen du dossier.

Article R317-33

Si le total du prêt, de la subvention et des ressources propres à l'association est inférieur au montant du devis, le préfet soumet à nouveau le dossier à la caisse départementale qui décide s'il y a lieu de majorer le montant du prêt.

Si la caisse départementale maintient le prêt au chiffre précédemment fixé, le syndicat est invité à délibérer soit sur la réduction de travaux, soit sur la création des ressources destinées à parfaire la différence. Aucune suite ne peut être donnée aux demandes de subventions et de prêts si ces réductions de travaux ne sont pas opérées ou si ces ressources complémentaires ne sont pas créées.

La décision de la caisse doit intervenir dans le mois qui suit le retour du dossier à la préfecture .

Article R317-34

Les contrats de prêts sont signés par le préfet. Les prêts sont versés aux associations syndicales au fur et à mesure de l'avancement des travaux et au prorata des dépenses justifiées.

Toutefois, en cas de nécessité reconnue par le préfet, la caisse peut, dans des conditions à déterminer par son conseil d'administration, avancer à chaque association syndicale au maximum les huit dixièmes du montant total du prêt consenti en principe.

Article R317-35

Les prêts de la caisse départementale d'aménagement des lotissements sont consentis aux associations syndicales au taux qui est déterminé conformément au règlement de la caisse et qui est toujours inférieur au moins de 2 p. 100 au taux des emprunts qu'elle a elle-même contractés. Au cas où elle n'a pas eu recours à l'emprunt, le taux de ces prêts ne peut pas être supérieur au taux consenti par l'Etat aux sociétés d'habitation à loyer modéré. Ces prêts sont remboursables en vingt ans au maximum.

SECTION IV Subventions de l'Etat

Article R317-36

Les travaux d'assainissement susceptibles d'être subventionnés comprennent l'établissement des branchements particuliers jusqu'à la limite de la propriété.

Article R317-37

La demande tendant à obtenir les subventions prévues aux articles L. 317-1, L. 317-2 et L. 317-4 est, après avis du conseil municipal, adressée pour décision au préfet , avec les pièces énumérées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R317-38

Le dossier de la demande indique, le cas échéant, le montant du prêt consenti par la caisse départementale et fait connaître si le département ou la commune ou les deux à la fois contribueront aux frais d'aménagement et dans quelle proportion.

Le dossier porte copie de la délibération du syndicat ou du comité syndical fixant les sommes que l'association syndicale peut consacrer sur ses propres ressources à l'exécution des travaux. Copie de l'arrêté approuvant le projet d'aménagement du lotissement doit également y être jointe.

Article R317-39

Code de l'urbanisme

Les lotisseurs encore propriétaires de terrains dans les lotissements visés à l'article L. 317-1 ne peuvent bénéficier de la subvention de l'Etat pour la part des travaux d'aménagement afférente à ces terrains. Il en est de même pour les propriétaires :

De terrains, bâtis ou non bâtis, d'une superficie totale dépassant 2.000 mètres carrés ;

De terrains non bâtis, sauf si ceux-ci constituent la dépendance d'une habitation desdits propriétaires dans ces lotissements ;

De terrains bâtis mais qui ne sont pas utilisés à titre principal pour l'habitation.

Article R317-40

Les subventions susceptibles d'être allouées et dont le taux varie conformément à l'article 18 du décret n. 72-196 du 10 mars 1972 sont versées conformément aux dispositions de ce texte et notamment de son article 23.

SECTION V Dispositions communes aux prêts et aux subventions

Article R317-41

Les subventions de l'Etat sont accordées par décision du préfet .

La décision préfectorale accordant une subvention indique les travaux qui ont été admis pour le calcul de la subvention et fixe les dates limites de commencement et d'achèvement des travaux.

Article R317-42

Les prêts consentis par la caisse départementale sont versés aux associations syndicales dans les mêmes conditions que les subventions.

Les subventions et les prêts sont réglés soit en totalité après achèvement des travaux, soit au prorata des dépenses justifiées. Il n'est tenu compte ni des variations de prix intervenues depuis l'établissement du devis, ni du montant des marchés dans la mesure où il excéderait le montant du devis.

Afin de compléter, le cas échéant, en cours d'exécution des travaux, les moyens de financement primitivement arrêtés, le préfet procède comme il est dit à l'article R. 317-33. Si les ressources nouvelles obtenues s'avèrent insuffisantes, une subvention complémentaire peut être demandée. Si elle n'est pas accordée, le syndicat est invité à opter entre une réduction des travaux et un rajustement des taxes.

Article R317-43

Un arrêté concerté entre le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'intérieur et le ministre chargé de l'urbanisme fixe les conditions suivant lesquelles les prêts et subventions seront ordonnancés et versés.

SECTION VI Exécution des travaux

Article R317-44

Sauf autorisation du préfet, après avis du directeur départemental de l'équipement, aucun marché de travaux ne peut être passé par une association syndicale avant qu'il ait été statué sur l'allocation de la subvention.

Article R317-45

Le contrôle des travaux, de l'emploi des fonds prêtés et des subventions est assuré par le directeur départemental de l'équipement qui peut se rendre sur place et visiter les chantiers.

Il vise les certificats administratifs nécessaires au paiement des emprunts ou subventions.

Au cas où il serait exceptionnellement obligé, pour la surveillance des travaux, de se faire assister par un technicien, les sommes dues par l'association syndicale pour la rémunération de celui-ci seront calculées sur la base des taux fixés par un arrêté concerté entre le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'intérieur et le ministre chargé de l'urbanisme.

Article R317-46

Code de l'urbanisme

Tous les travaux faisant l'objet d'une subvention ou d'un prêt sont mis en adjudication publique, à moins qu'un traité de gré à gré n'ait été autorisé par le préfet, après avis conforme du directeur départemental de l'équipement.

Les procès-verbaux d'adjudication et les marchés sont soumis à l'approbation préfectorale. Un arrêté préfectoral fixe les clauses et conditions générales du cahier des charges des adjudications.

Article R317-47

Le préfet peut décider que les travaux intéressant plusieurs communes seront mis en même temps en adjudication et fixer la date de cette adjudication.

SECTION VII Action en responsabilité

Article R317-48

Le comité de conciliation prévu à l'article L. 317-11 (2ème alinéa) comprend sous la présidence du préfet ou de son représentant, douze membres, savoir :

Un conseiller général désigné par le conseil général chaque année au début de la première session ordinaire ;

Le directeur départemental de l'équipement ;

Le directeur départemental des services fiscaux ou son représentant ;

Le directeur départemental de l'action sanitaire et sociale ou son représentant ;

Un maire ;

Deux membres d'association syndicale ;

Deux lotisseurs ;

Trois personnes qualifiées en raison de leur connaissance spéciale en la matière.

Les membres du comité, autres que le conseiller général et que les représentants de l'administration, sont nommés pour trois ans par arrêté préfectoral. Leurs fonctions sont renouvelables.

Article R317-49

Le comité tient ses séances à la préfecture. Il désigne son secrétaire. Il ne peut valablement siéger que si sept membres au moins sont présents. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Article R317-50

Le comité se réunit sur la convocation du préfet. Les personnes qui seraient parties à l'instance à engager par application de l'article L. 317-11 sont convoquées devant le comité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La réunion du comité, après convocation des parties, interrompt tous délais de prescription. Il est fait mention de cette interruption sur les avis de convocation adressés aux parties.

Article R317-51

Si les parties ne se présentent pas, leur défaut de comparution est mentionné au procès-verbal. Si elles se présentent, et selon que le comité parvient ou ne parvient pas à réaliser la conciliation, il est dressé procès-verbal de cette conciliation ou du défaut de conciliation.

Article R317-52

Il est tenu un registre, coté et paraphé par le préfet ou son délégué, des procès-verbaux du comité de conciliation. Les procès-verbaux des réunions sont signés du président et du secrétaire. Le registre est communiqué sans déplacement aux parties intéressées.

Article R317-53

Si, après examen sommaire du dossier déposé à l'appui de la demande de subvention ou de prêt, le préfet estime que le lotisseur, le vendeur, le bailleur ou les intermédiaires peuvent être mis en cause en ce qui concerne les travaux d'aménagement du lotissement, il demande au juge des référés de la situation des lieux la désignation d'un expert pour faire les constatations d'urgence en ce qui concerne l'état du lotissement.

Article R317-54

Le préfet procède, par arrêté, à la répartition entre l'Etat, la caisse départementale, les associations syndicales et, le cas échéant, la commune des sommes encaissées à la suite de condamnations prononcées sur recours exercé par l'association syndicale ou par le préfet au nom du département contre les vendeurs, bailleurs ou intermédiaires.

CHAPITRE VIII Dispositions relatives à certaines opérations

SECTION I Déclassements et transferts de propriété

Article R318-1

Les déclassements et les transferts de propriété de dépendances du domaine public prévus à l'article L. 318-1 en vue des aménagements définis aux articles L. 321-1 et R. 321-1 sont prononcés au profit de la collectivité publique ou de l'établissement public pour le compte de qui ces opérations sont entreprises. Lorsque cette collectivité ou cet établissement public n'a pas présenté de demande à cet effet, l'avis de son assemblée délibérante est recueilli dans les mêmes conditions et les mêmes délais que ceux qui sont prévus à l'article R. 318-2 pour la consultation des assemblées des collectivités dont la dépossession est envisagée.

Article R318-2

Lorsque ces déclassements ou ces transferts doivent porter sur des parties du domaine public d'une commune ou d'un établissement public, le préfet adresse au maire ou au président de l'assemblée délibérante de l'établissement public un dossier contenant :

- 1° Une notice explicative exposant notamment l'objet de l'opération envisagée ;
 - 2° Un mémoire précisant la nature, la situation, les caractéristiques essentielles, les dimensions et, s'il s'agit d'immeubles, la désignation cadastrale de chacun des biens en cause.
- Ce mémoire indique également la personne morale bénéficiaire du transfert de propriété ;
- 3° Un plan de situation des biens ci-dessus mentionnés ayant un caractère immobilier.

Le conseil municipal ou l'assemblée délibérante de l'établissement public doit donner son avis sur l'opération envisagée dans un délai de quatre mois à compter de la transmission du dossier au maire ou au président.

Lorsque les déclassements et les transferts portent sur des dépendances domaniales d'un département, le conseil général, saisi par le préfet d'un dossier constitué de la même manière, doit donner son avis au cours de la première session qui suit la communication du dossier à son président.

Le décret décidant les déclassements et les transferts doit contenir les indications relatives aux caractéristiques essentielles, à la nature, à la situation, aux dimensions des biens déclassés et transférés et, s'il s'agit d'immeubles à leur désignation cadastrale.

Article R318-3

A l'issue des opérations mentionnées à l'article L. 318-2, le préfet dresse la liste des équipements visés audit article dont le transfert à une collectivité locale ou à un établissement public est envisagé.

Cette liste, accompagnée d'un mémoire comportant les précisions énumérées au premier alinéa (2.) de l'article R. 318-2 ainsi que d'un plan de situation s'il s'agit d'un immeuble, est transmise aux présidents des assemblées délibérantes des collectivités locales ou des établissements publics propriétaires, ainsi qu'à ceux qui doivent recevoir les biens transférés. Ces assemblées se prononcent sur le transfert de chacun des équipements qui les concernent.

Si ces assemblées se prononcent en faveur du projet qui leur est soumis, ce transfert fait l'objet d'une convention passée en forme administrative entre les collectivités et établissements publics intéressés. Les équipements figurant sur la liste prévue au premier alinéa du présent article, qui n'auront pas fait l'objet, dans un délai de six mois à compter de l'envoi du dossier aux présidents des assemblées délibérantes, de la convention de transfert prévue à l'alinéa précédent pourront être transférés d'office dans les conditions et suivant la procédure prévue aux articles R. 318-4 à R. 318-9.

Article R318-4

Code de l'urbanisme

Le dossier soumis à l'enquête publique prévue à l'article L. 318-2 est établi à la diligence du préfet et comprend obligatoirement :

- 1° Une note explicative indiquant notamment le but de l'opération envisagée ;
- 2° Un état contenant l'énumération des équipements qui doivent faire l'objet d'un transfert d'office et comportant pour chacun d'eux, les indications prévues au premier alinéa (2.) de l'article R. 318-2 ;
- 3° Un plan de situation des équipements ci-dessus mentionnés ayant un caractère immobilier ;
- 4° Les délibérations prises par application du deuxième alinéa de l'article R. 318-3.

Article R318-5

L'enquête est ouverte à la mairie de chaque commune sur le territoire de laquelle se trouvent des équipements à transférer.

S'il y a lieu l'enquête est également ouverte :

- A la mairie de la commune qui est le siège d'un établissement public communal ou intercommunal, lorsque cet établissement est propriétaire ou attributaire désigné des équipements à transférer ;
- A la préfecture du département sur le territoire duquel se trouve le siège d'établissements publics autres que ceux mentionnés ci-dessus et qui sont intéressés de la même manière au transfert ;
- A la préfecture du département sur le territoire duquel se trouvent les équipements lorsque toute autre collectivité publique est intéressée par leur transfert.

Article R318-6

L'enquête a lieu dans les conditions fixées par les articles 2, 3 (1er alinéa), 6, 7 et 8 du décret n. 59-701 du 6 juin 1959.

Lorsque l'enquête est ouverte simultanément dans plusieurs départements, un arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'urbanisme désigne le préfet compétent pour prendre l'arrêté prévu à l'article 2 du décret précité, pour établir le dossier mentionné à l'article R. 318-3 et pour centraliser les résultats de l'enquête.

Article R318-7

Les personnes choisies en qualité de commissaire enquêteur ou de membre de la commission d'enquête ne doivent pas appartenir à l'administration des collectivités et établissements publics intéressés par le transfert des équipements ni participer à son contrôle. Ils ne doivent avoir aucun intérêt à l'opération projetée .

Les indemnités accordées aux commissaires enquêteurs en vertu de l'article 4 du décret n° 59-701 du 6 juin 1959 sont applicables à l'enquête soumise aux dispositions des articles R. 318-4 à R. 318-6.

Article R318-8

A l'issue de cette enquête, le dossier constitué en application de l'article R. 318-4 et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont soumis, à la diligence du préfet, à l'avis des assemblées délibérantes intéressées.

Les délais prévus aux 2° et 3° alinéas de l'article R. 318-2 sont applicables à cette consultation.

Article R318-9

Le décret qui, en application de l'article L. 318-2, procède au transfert d'office d'équipements doit comporter, pour chacun d'eux, les indications prévues au 2° du premier alinéa de l'article R. 318-2.

Le décret mentionne en outre ceux d'entre eux qui sont classés dans le domaine public et, éventuellement, ceux dont l'entretien présente le caractère d'une dépense obligatoire.

Article R318-10

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 en vue du transfert dans le domaine public communal de voies privées ouvertes à la circulation publique dans un ensemble d'habitation est ouverte à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

Le préfet peut ouvrir cette enquête soit à la demande du conseil municipal, soit à celle des propriétaires intéressés, soit d'office.

Le dossier soumis à l'enquête est établi à la diligence du préfet et comprend obligatoirement :

1. La nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé ;

Code de l'urbanisme

2. Une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie ;
3. Un plan de situation ;
4. Un état parcellaire.

Le conseil municipal doit donner son avis sur ce projet dans un délai de quatre mois.

Avis du dépôt du dossier à la mairie est notifié dans les conditions prévues par l'article 16 du décret n. 59-701 du 6 juin 1959 aux personnes privées ou publiques propriétaires des voies dont le transfert est envisagé.

L'enquête a lieu conformément aux dispositions des articles 2, 3 (alinéa 1er), 6, 7, 8 et 9 (alinéas 1er et 2) du décret du 6 juin 1959.

Les dispositions de l'article R. 318-7 sont applicables à l'enquête prévue par le présent article.

Article R318-11

L'opposition des propriétaires intéressés visée au troisième alinéa de l'article L. 318-3 doit être formulée, au cours de l'enquête prévue à l'article R. 318-10, dans les conditions fixées au premier alinéa de l'article 6 du décret n. 59-701 du 6 juin 1959.

Article R318-12

La décision de l'autorité administrative visée à l'article L. 318-3 est prise par le préfet .

SECTION IV Dispositions particulières à certaines opérations

Article R318-13

Dans les zones de résorption de l'habitat insalubre qui ont pour objet la construction de logements et qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 113-1, les clauses de la convention visée à l'article 1er du décret n. 71-495 du 24 juin 1971 relative au programme de reconstruction ne pourront être signées que postérieurement à la décision par laquelle le plan d'occupation des sols est rendu public.

Article R318-14

Le programme des équipements sportifs inclus dans le programme des équipements publics des zones d'aménagement concerté ou des zones de rénovation urbaine doit tenir compte des équipements existant dans la commune et les communes voisines.

Le préfet soumet ce programme pour avis au chef du service départemental relevant du ministre chargé des sports. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Lorsque le plan d'aménagement de zone ou le plan d'occupation des sols autorise l'implantation d'installation soumises à autorisation, le préfet peut, en accord avec la commune ou l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, décider que les équipements sportifs devront être, en tout ou en partie, réalisés à l'extérieur de la zone.

Article R318-15

Dans les zones d'habitation et dans les zones industrielles créées avant l'institution des zones d'aménagement concerté, les dispositions destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone considérée qui sont incluses dans les cahiers des charges de concession et dans les cahiers des charges de cession de terrains approuvés sont, postérieurement à la fin de la concession, incorporées au plan d'occupation des sols, s'il en existe un, par décision du préfet.

Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols n'a pas été prescrit ou si le plan d'occupation des sols n'a pas été rendu public ou approuvé au moment de la fin de la concession les dispositions des cahiers des charges destinées à assurer l'unité d'urbanisme et d'architecture dans la zone peuvent être modifiées, suivant les modalités fixées à l'article R. 215-6.

SECTION V Dispositions applicables aux communes de Paris, Marseille et Lyon ainsi qu'aux communes issues d'une fusion et comportant une ou plusieurs communes associées

Code de l'urbanisme

Article R318-16

Lorsqu'il y a lieu, par application des dispositions des articles 9 et 66 de la loi du 31 décembre 1982 susvisée, à la consultation des conseils d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou des conseils consultatifs ou commissions consultatives existant dans les communes issues d'une fusion, sur un projet de zone d'habitation, de zone de rénovation urbaine, de zone de réhabilitation, de zone industrielle et de zone artisanale, il est procédé à cette consultation dans les conditions prévues aux articles ci-après pour les conseils d'arrondissement.

Article R318-17

Le maire de la commune consulte le ou les conseils d'arrondissement dans le ressort territorial desquels la réalisation de la zone est prévue en tout ou partie.

Article R318-18

Le conseil d'arrondissement est consulté lors de la création et de l'établissement du dossier de réalisation d'une zone d'aménagement concertée ainsi que pour l'application anticipée du plan d'aménagement de zone, avant les délibérations du conseil municipal respectivement prévues aux articles R. 311-2, R. 311-3, R. 311-3-2, R. 311-3-3, R. 311-11, R. 311-12 et R. 311-14.

Article R318-19

Lorsqu'une de ces zones mentionnées à l'article R. 318-16 n'est pas créée ou réalisée dans le cadre de la procédure de zone d'aménagement concerté, le conseil d'arrondissement est consulté avant toute délibération du conseil municipal sur le projet de création ou de réalisation.

Article R318-20

Le conseil d'arrondissement est également consulté par le maire de la commune avant toute délibération du conseil municipal portant sur les objets ci-dessus lorsque cette délibération est prise à la demande d'un établissement public de coopération intercommunale ayant compétence pour la création ou la réalisation de zones mentionnées à l'article R. 318-16.

Article R318-21

Le conseil d'arrondissement émet son avis dans le délai fixé par le maire de la commune. Ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du conseil d'arrondissement. Cet avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans le délai prévu.

Article R318-22

La demande d'avis est accompagnée des documents au vu desquels le conseil municipal sera appelé à délibérer.

L'avis du conseil d'arrondissement ou à défaut le document justifiant qu'il a été saisi dans les délais nécessaires est joint au projet de délibération et annexé à la délibération du conseil municipal. Il est également joint au dossier soumis à l'enquête publique ou tenu à la disposition du public.

TITRE II Organismes d'exécution

CHAPITRE I Sociétés d'économie mixte et établissements publics

SECTION I Opérations d'aménagement

Article R321-1

Les opérations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 321-1 peuvent être confiées à des sociétés d'économie mixte dont le capital social est détenu, à concurrence de plus de 50 p. 100 sans pouvoir excéder 65 p. 100, par des collectivités territoriales et des groupements de ces collectivités. Les statuts de ces sociétés comportent des clauses types fixées par décret en Conseil d'Etat.

Code de l'urbanisme

SECTION II Modalités de constitution et de fonctionnement des établissements publics et des sociétés d'économie mixte

PARAGRAPHE I Etablissements publics

Article R321-2

Les établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et R. 321-1 ont un caractère industriel et commercial. Ils sont dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Article R321-4

Pour l'application du dernier alinéa de l'article L. 321-5 du code de l'urbanisme une commune est regardée comme liée à un établissement public d'aménagement lorsqu'elle a passé avec cet établissement une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage répondant aux conditions suivantes :

1° La convention doit avoir été signée avant la date d'installation ou de renouvellement du conseil d'administration de l'établissement et couvrir une période d'au moins trois années pleines à compter de celle-ci ;

2° Elle doit s'appliquer à tous les équipements et aménagements relevant de la maîtrise d'ouvrage communale qui sont soit prévus dans le cadre de la convention mentionnée à l'article 10 de la loi du 13 juillet 1983 susvisée, soit, à défaut de convention, rendus nécessaires par le développement de l'urbanisation sous forme d'une zone d'aménagement concerté ou de lotissements ou d'opérations groupées comprenant chacune plus de trente logements ;

3° Elle doit confier à l'établissement public un ensemble de missions comprenant notamment ;

- a) La définition, dans la limite du programme des opérations et de l'enveloppe financière prévisionnelle que la commune aura arrêtées, des conditions administratives et techniques selon lesquelles les ouvrages seront étudiés et exécutés ;
- b) Le choix des maîtres d'oeuvre ;
- c) La signature des contrats de maîtrise d'oeuvre ;
- d) Le choix des entreprises ;
- e) La signature des contrats de travaux ;
- f) Le paiement de la maîtrise d'oeuvre et des travaux ;
- g) La réception des ouvrages.

Article R321-5

Faute par l'assemblée spéciale instituée en application de l'article L. 321-5 d'avoir élu ses représentants au conseil d'administration de l'établissement, il est procédé à cette désignation par le préfet.

L'assemblée spéciale est réunie au moins une fois par an dans des conditions fixées par le statut. Elle peut être convoquée en séance extraordinaire soit par le président du conseil d'administration, soit à la demande d'un tiers des membres de l'assemblée.

Elle entend le compte-rendu de l'activité du conseil d'administration. Elle donne son avis notamment sur les prévisions budgétaires, les comptes et l'orientation générale de l'activité de l'établissement .

Article R321-6

Les membres du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises privées traitant avec l'établissement pour des marchés de travaux ou de fournitures ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours, à titre onéreux, à l'établissement .

Article R321-6-1

Le statut des personnels de ceux des établissements publics, créés en application du premier alinéa de l'article L. 321-1, qui sont chargés de l'aménagement d'une agglomération nouvelle, est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'économie et des finances et du ministre de l'intérieur pris après avis des conseils d'administration des établissements publics intéressés et consultation des organisations syndicales les plus représentatives.

Article R321-7

Code de l'urbanisme

Les fonctions d'agent-comptable sont confiées par le préfet, après avis du trésorier-payeur général, soit à un comptable direct du Trésor, soit à un agent comptable spécial nommé sur proposition du conseil d'administration.

L'agent comptable est chargé, sous sa responsabilité propre, de la perception des recettes, du paiement des dépenses, de la caisse et du portefeuille. Il a seul qualité pour opérer tout maniement de fonds ou de valeurs. Il veille à la conservation des droits et à la rentrée des revenus, créances et autres ressources de l'établissement.

Il est personnellement et pécuniairement responsable de sa gestion et de la sincérité de ses écritures. Il doit, dans l'exécution de son service, se conformer aux directives générales d'ordre financier et comptable applicables, sauf dispositions contraires du décret institutif, aux établissements publics communaux.

Il est justiciable de la Cour des comptes et soumis au contrôle de l'inspection générale des finances et du trésorier-payeur général.

Article R321-8

Le compte financier, visé par le directeur, délibéré par le conseil d'administration et arrêté par le préfet, est présenté par l'agent comptable à la Cour des comptes dans les neuf mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Article R321-9

Les établissements publics sont soumis au contrôle du préfet lorsque leur activité s'exerce dans le cadre d'un seul département.

Lorsque cette activité s'étend sur plusieurs départements, le contrôle est exercé par l'un des préfets désigné par le décret institutif, sans préjudice de l'application des dispositions du décret n. 55-733 du 26 mai 1955 relatif au contrôle économique et financier de l'Etat.

Article R321-10

Les prévisions budgétaires sont adressées pour approbation avant le 1er octobre de chaque année à l'autorité chargée du contrôle qui doit statuer avant le 15 décembre .

Les projets d'emprunt sont soumis à la même approbation.

Article R321-11

Les délibérations mentionnées à l'article L. 321-7 ne sont exécutoires qu'après approbation par l'autorité chargée du contrôle.

PARAGRAPHE II Sociétés d'économie mixte

Article R321-16

Lorsque la concession est accordée au nom de l'Etat, elle est consentie par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances, après consultation des collectivités locales intéressées.

PARAGRAPHE III Dispositions communes

Article R321-20

L'Etat, les collectivités locales et les établissements publics peuvent, par convention passée avec un des organismes prévus au présent chapitre, lui confier le soin de procéder en leur nom et pour leur compte à la réalisation d'études, à des acquisitions foncières, à l'exécution de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature.

La convention détermine les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des travaux. Elle précise notamment les conditions dans lesquelles l'Etat, la collectivité locale ou l'établissement public intéressé exercera un contrôle technique des travaux ou assurera leur direction technique et procédera à la réception des ouvrages ou bâtiments. Elle fixe, le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'Etat, la collectivité locale ou l'établissement public mettra à la disposition de l'organisme

Code de l'urbanisme

les fonds nécessaires ou procédera au remboursement des dépenses exposées par lui. Dans ce dernier cas, elle précise, s'il y a lieu, les garanties exigées.
Cette convention peut, éventuellement, habiliter l'organisme à solliciter et à percevoir directement les subventions ou les prêts susceptibles d'être accordés.

Article R321-21

Les établissements publics et les sociétés d'économie mixte doivent tenir leur comptabilité conformément à un plan comptable particulier établi sur les bases du plan comptable général et approuvé par le ministre de l'économie et des finances.

Article R321-22

Le concours du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme peut être consenti aux établissements publics et aux sociétés d'économie mixte prévus au présent chapitre dans les mêmes conditions qu'aux collectivités locales.

Article R321-24

Les établissements publics et sociétés d'économie mixte déjà créés en application du décret n. 56-1109 du 6 novembre 1956 restent soumis aux dispositions de leurs décrets institutifs.
Ils sont régis pour leur fonctionnement par le présent chapitre.

Article R321-25

Les dispositions du présent chapitre ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat.

CHAPITRE II Associations foncières urbaines

Article R322-1

Les associations foncières urbaines ayant pour objet les opérations prévues à l'article L. 322-2 (1., 2. et 5.) sont soumises aux dispositions du décret du 18 décembre 1927 modifié portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 21 juin 1865 et à celles des sections I à IV du présent chapitre.

SECTION I Dispositions générales

Article R322-2

Les appellations syndicat, directeur, directeur adjoint utilisées dans le décret du 18 décembre 1927 sont remplacées, en ce qui concerne les associations mentionnées à l'article R. 322-1, respectivement par celles de conseil des syndics, président, vice-président.

Article R322-2-1

L'acte constitutif des associations foncières urbaines libres ainsi que les actes constatant les adhésions ultérieures sont publiés au fichier immobilier dans les conditions et délais prévus par les décrets n. 55-22 du 4 janvier 1955 et 55-1350 du 14 octobre 1955.

Article R322-3

L'engagement souscrit par une personne publique ou privée d'acquérir les immeubles ou, en cas d'immeubles en copropriété, les fractions d'immeubles qui auront fait l'objet d'un délaissement doit être joint au projet d'acte d'association soumis à l'enquête prévue à l'article 6 du décret du 18 décembre 1927, à moins que celui-ci ne prévoie que l'association y sera engagée.

Le commissaire de la République du département saisi d'un projet d'acte d'association l'adresse sans délai au maire afin de recueillir l'accord ou l'avis, selon les cas prévus à l'article L. 322-3-2, du conseil

Code de l'urbanisme

municipal. Cette formalité n'est pas obligatoire si la délibération du conseil municipal est jointe au projet. Lorsque l'accord du conseil municipal n'est pas exigé, son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois à compter de la réception par le maire du projet d'acte d'association.

Dans le délai de trois mois à compter de la date de l'accord ou de l'avis du conseil municipal, le commissaire de la République du département prend un arrêté prescrivant l'enquête administrative et convoquant les propriétaires en assemblée générale ou, à défaut, notifie au demandeur les raisons pour lesquelles il estime que le dossier n'est pas susceptible d'être instruit.

Lorsqu'un des immeubles compris dans le périmètre envisagé est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification prévue à l'article 7 du décret du 18 décembre 1927 est faite à chacun des copropriétaires.

Lorsqu'un immeuble compris dans le périmètre envisagé est en indivision, l'ensemble des indivisaires est compté pour un seul propriétaire.

L'autorisation prévue à l'article 11 du décret du 18 décembre 1927 est subordonnée aux conditions de majorité prescrites, selon le cas, aux articles L. 322-3 et L. 322-3-1. Elle intervient dans le délai de deux mois à compter de l'assemblée générale des propriétaires.

L'acte constitutif de l'association est publié au fichier immobilier dans les conditions et délais prévus par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et 55-1350 du 14 octobre 1955.

Article R322-5

En application de l'article L. 322-10, une personne publique ou privée ne peut prendre en charge tout ou partie des études nécessaires au fonctionnement d'une association foncière urbaine que dans le cadre d'une convention passée avec le conseil des syndics et approuvée par l'assemblée générale. Cette assistance technique autorise la personne qui l'a consentie à être représentée avec voix consultative aux délibérations de l'assemblée générale et du conseil des syndics ou, en cas d'association constituée d'office, à la commission administrative gérant l'association.

SECTION II Dispositions concernant les associations foncières urbaines de remembrement

PARAGRAPHE I Constitution de l'association autorisée

Article R322-6

Au projet d'acte d'association soumis à l'enquête prévue à l'article 6 du décret du 18 décembre 1927 doivent être joints :

Un plan parcellaire indiquant le tracé du ou des périmètres intéressés, accompagné de l'état des propriétaires de chaque parcelle avant remembrement ;

Une notice explicative de l'utilité du remembrement des propriétés pour parvenir à une meilleure utilisation du sol eu égard notamment aux prescriptions d'urbanisme ;

Une estimation du coût des études déjà réalisées et à prévoir.

Le cas échéant, le programme des travaux d'aménagement à exécuter par l'association et leur estimation sommaire.

PARAGRAPHE II Redistribution parcellaire et fixation de l'état nouveau

Article R322-7

En vue de l'établissement du projet de remembrement, le président de l'association requiert le conservateur des hypothèques de lui délivrer, dans les trois mois, pour chacun des immeubles compris dans le périmètre de remembrement, les extraits en tableau :

Code de l'urbanisme

1° Des actes et décisions judiciaires portant ou constatant la mutation de ces immeubles ou constatant l'existence de saisies, résolutions, restrictions au droit de disposer et, en général, de tous droits réels ou personnels ;

2° Des inscriptions d'hypothèques ou de privilèges grevant lesdits immeubles, le tout, du chef tant des propriétaires désignés dans la réquisition que de toute autre personne devenue propriétaire et révélée par les actes et décisions judiciaires visés au 1°.

Il le requiert, en outre, de lui délivrer des extraits complémentaires, au fur et à mesure qu'interviennent jusqu'à la date de clôture des opérations de remembrement, de nouvelles formalités de publicité de la nature de celles qui sont énoncées à l'alinéa qui précède et qui concernent les mêmes immeubles.

Les derniers extraits doivent être délivrés au plus tard dans les quinze jours qui suivent la date de clôture des opérations de remembrement.

Article R322-8

Le projet de remembrement est établi dans l'intérêt commun eu égard aux possibilités d'utilisation du sol à l'intérieur du périmètre de remembrement.

Le projet de remembrement est transmis au commissaire de la République du département qui saisit sans délai le maire en vue de recueillir l'accord ou l'avis, selon les cas prévus à l'article L. 322-6-1, du conseil municipal. Lorsque l'accord de celui-ci n'est pas exigé, son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois à compter de la réception du dossier par le maire.

Article R322-8-1

Les documents d'urbanisme indiquant les possibilités d'utilisation du sol à l'intérieur du périmètre de remembrement, ainsi éventuellement que les disciplines d'architecture à respecter par les constructeurs, doivent être tenus à la disposition des associés au secrétariat de l'association. Il en est de même des prescriptions d'urbanisme propres à l'opération qu'il est envisagé d'apporter en application du deuxième alinéa de l'article L. 322-6.

Article R322-9

Lorsque les droits réels dont sont grevés séparément plusieurs immeubles appartenant à un même propriétaire sont reportés sur l'immeuble ou les immeubles transférés ou attribués à ce propriétaire après remembrement, ces droits s'exercent selon les besoins sur la totalité, une quote-part ou une fraction matérielle de l'immeuble ou des immeubles expressément désignés. Les quotes-parts et les fractions matérielles sont déterminées compte tenu de la valeur relative de chacun des immeubles qui étaient grevés des droits réels reportés.

Lorsque le droit d'un créancier inscrit est reporté, il s'exerce, le cas échéant, sur la soulte due au propriétaire, laquelle, en cas de pluralité d'immeubles remembrés, est rattachée à chacun des immeubles anciens grevés de privilèges ou d'hypothèques en proportion de sa valeur relative.

Article R322-10

L'enquête publique prévue à l'article L. 322-6 a lieu dans les formes prévues par le titre II du décret n. 59-701 du 6 juin 1959.

Le dossier mis à l'enquête comporte au moins :

1° Le plan et l'état parcellaires avant remembrement désignant les immeubles, conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié avec l'indication des charges, servitudes et autres droits réels grevant les parcelles et les bâtiments ;

2° Une notice rappelant les dispositions des articles L. 322-6 et R. 322-9 ;

3° Une notice sur le mode d'évaluation des valeurs des parcelles avant remembrement ;

4° Un état des valeurs des parcelles avant remembrement et des quotes-parts de ces valeurs en cas de copropriété ;

5° Un état des constructions à démolir ;

6° Le plan et l'état parcellaires après remembrement désignant les immeubles conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié avec l'indication des charges, servitudes et autres droits réels à maintenir, reporter ou instituer ;

7° Une notice sur le mode d'évaluation des valeurs des parcelles après remembrement ;

Code de l'urbanisme

8° Un état des valeurs des parcelles après remembrement ou des quotes-parts de ces valeurs en cas de copropriété ;

9° Le tableau comparatif par propriétaires avant et après remembrement des valeurs respectives des parcelles ou des quotes-parts de ces valeurs en cas de copropriété, avec l'indication des soultes ;

10° Un état des terrains faisant l'objet avant remembrement d'une affectation à des usages publics et un état des terrains à affecter après remembrement à ces mêmes usages ;

11° Un état des dépenses faites ou à faire comprenant, le cas échéant, le coût d'acquisition et de démolition des bâtiments ou ouvrages dont la destruction est indispensable au remembrement et les propositions d'indemnisation en ce qui concerne les droits réels et personnels éteints en application de l'article L. 322-6.

12° Les prescriptions propre à l'opération, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable.

Article R322-11

A l'issue de l'enquête, le commissaire de la République renvoie le dossier au président de l'association et porte à sa connaissance les observations présentées.

Si le conseil des syndics ne peut donner satisfaction aux intéressés, le président transmet l'ensemble du dossier avec ses propositions au président de la commission consultative prévue à l'article L. 322-6.

Cette commission entend, une fois au moins, les intéressés qui en font la demande, ainsi que le président et le directeur de l'association.

Dans les deux mois de sa saisine, elle donne son avis motivé au président de l'association.

La décision motivée, prise consécutivement à cet avis par le conseil des syndics, est, ainsi que ledit avis, notifiée aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R322-12

La juridiction de l'expropriation est saisie par les intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au secrétariat de la juridiction. Les requérants doivent simultanément adresser une copie de cette lettre au président de l'association qui dispose alors d'un délai de quinze jours pour transmettre au juge le projet de remembrement.

Il est ensuite procédé comme en matière d'expropriation. Les réclamations des intéressés et la décision motivée du conseil des syndics sont soumises aux mêmes règles de procédure que les demandes, offres et mémoires prévus au chapitre III du décret n° 859-1335 du 20 novembre 1959.

Article R322-13

Les affaires portées devant la juridiction de l'expropriation en application de l'article L. 322-6 ne peuvent être confiées au juge de l'expropriation qui préside la commission consultative prévue audit article L. 322-6.

Article R322-14

Le conseil des syndics peut décider de scinder l'instruction du projet de remembrement en deux étapes de manière que la fixation définitive des valeurs des parcelles anciennes puisse intervenir avant la mise à l'enquête du projet de redistribution parcellaire.

Dans ce cas, il saisit le préfet aux fins d'ouverture d'une première enquête sur la fixation des valeurs des parcelles anciennes. Le dossier mis à l'enquête comporte les pièces énumérées aux 1° à 5°, 11° et 12° de l'article R. 322-10.

La seconde enquête porte sur la redistribution parcellaire et les valeurs des nouvelles parcelles. Elle est ouverte lorsque les valeurs des parcelles anciennes ont fait l'objet de décisions définitives. Le dossier mis à l'enquête comporte les pièces énumérées aux 6° à 10° de l'article R. 322-10.

En cas d'observations formulées au cours de l'une ou de l'autre de ces enquêtes, il est procédé comme il est dit aux articles R. 322-11 à R. 322-13.

Article R322-15

Le plan de remembrement arrêté par le conseil des syndics après rectification, le cas échéant, en exécution de décisions judiciaires devenues définitives, comprend :

1° Les plans et états parcellaires nouveaux désignant les immeubles conformément à l'article 7 du décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 modifié et indiquant le cas échéant les bâtiments ou ouvrages à conserver ;

Code de l'urbanisme

2° Un tableau pour chaque propriétaire des parcelles ou quotes-parts de parcelles avant et après remembrement, avec l'indication des soultes ; dans le cas où des créanciers hypothécaires ou privilégiés ont été révélés avant la clôture de l'enquête ce tableau doit faire apparaître les concordances nécessaires à l'application de l'article R. 322-9 ;

3° Le cas échéant, un état des droits réels qui seront éteints par l'arrêté du commissaire de la République prévu à l'article R. 322-17 moyennant indemnité due par l'association.

4° Le cas échéant, un état des droits réels, à l'exception des privilèges et hypothèques, reportés ou attribués sur les parcelles après remembrement ;

5° Le cas échéant, un état des bâtiments ou ouvrages, d'une part, à conserver, d'autre part, restant à détruire par l'association.

6° Les prescriptions propres à l'opération en complément de la réglementation d'urbanisme applicable. Le tableau et les états mentionnés aux 2° à 5° ci-dessus sont, en vue de la publicité foncière, soumis à des règles de forme précisées à l'article R. 322-20.

Article R322-16

Avant l'intervention de l'arrêté préfectoral prévu à l'article R. 322-17, le président de l'association se conforme aux dispositions prises en application de l'article 29 du décret n. 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié pour assurer la concordance du cadastre et du fichier immobilier.

Article R322-17

Le plan de remembrement défini à l'article R. 322-15 est envoyé au préfet du département.

Le préfet consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions mentionnées à l'article L. 332-12. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, ces autorités et services publics sont réputés n'avoir aucune proposition de contribution à formuler.

Le préfet, par arrêté :

Approuve le plan de remembrement de l'association foncière urbaine, qui demeure annexé à l'arrêté ;

Prononce les transferts et attributions de propriétés ainsi que les reports et attributions de droits réels qui résultent de ce plan ;

Prononce la clôture des opérations de remembrement.

Cet arrêté énumère celles des contributions prévues à l'article L. 332-12 qu'il met, le cas échéant, à la charge de l'association foncière urbaine de remembrement.

Dans le cas où sont exigées la participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels mentionnée au c de l'article L. 332-12 ou la participation forfaitaire mentionnée au d du même article, l'arrêté en fixe le montant et énonce le mode d'évaluation de ce dernier.

Lorsque la participation forfaitaire inclut une cession gratuite de terrain, l'arrêté détermine la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Lorsque la participation forfaitaire inclut le versement de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans les programmes d'aménagement d'ensemble et que l'association s'en acquitte en tout ou en partie, conformément à l'article L. 332-10 sous forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, l'arrêté mentionne :

- les caractéristiques de travaux et leur valeur déterminées d'un commun accord par l'association et le préfet ;
- la superficie des terrains à apporter ainsi que leur valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

L'arrêté préfectoral intervient dans un délai de deux mois à compter de la réception du plan de remembrement par le préfet. Toutefois, dans le cas où il est envisagé de modifier les prescriptions d'urbanisme propres à l'opération qui ont été soumises à l'enquête publique, l'approbation du plan de remembrement ne peut intervenir qu'après que le conseil municipal a été de nouveau saisi dans les conditions prévues à l'article R. 322-8.

Article R322-18

L'arrêté du commissaire de la République est remis sur émargement au président de l'association le jour même de sa signature en vue des mesures de publicité foncière prévues au paragraphe III de la présente sous-section.

Code de l'urbanisme

Il est, en outre, publié au recueil des actes administratifs et, pendant un délai de deux mois à compter de cette publication, toute personne intéressée peut prendre connaissance du plan de remembrement approuvé qui est déposé en mairie.

Le président de l'association notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux titulaires de droits réels autres que les créanciers hypothécaires ou privilégiés l'extrait du plan de remembrement approuvé par le préfet qui les concerne.

Article R322-19

L'association foncière urbaine ne peut être dissoute avant :

- 1° La dernière notification par le président faite en application de l'article R. 322-21 ;
- 2° Le paiement des indemnités éventuellement dues par l'association au titre de l'article L. 322-6 ;
- 3° La destruction complète des bâtiments ou ouvrages mentionnés à l'article L. 322-6.

PARAGRAPHE III Mesures de publicité foncière

Article R322-20

A la date de clôture des opérations de remembrement et nonobstant tout recours juridictionnel, le président de l'association requiert le conservateur des hypothèques de publier l'arrêté préfectoral qui prononce les transferts et attributions de propriété et les reports et attributions de droits réels ainsi que, le cas échéant, les prescriptions propres à l'opération mentionnées à l'article R. 322-15-6°.

A cet effet, il dépose, outre une copie, trois expéditions certifiées exactement collationnées, dont l'une est établie sur une formule du modèle arrêté par le directeur général des impôts et le directeur de l'aménagement foncier et de l'urbanisme, de l'arrêté ainsi que du tableau et des états prévus aux 2° à 5° de l'article R. 322-15 annexés audit arrêté.

La désignation des immeubles est faite conformément à l'article 7 du décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

La désignation des propriétaires et des autres titulaires de droits réels est faite conformément aux articles 5 et 6 du décret n.° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié et certifiée dans les conditions prévues aux articles 38, 81 et 82 du décret n. 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié sous peine de refus de dépôt.

Pour assurer le renouvellement de la publicité prévu à l'article L. 322-6 l'énumération des droits réels reportés est complétée sous la même sanction, par l'indication des actes ou décisions judiciaires qui leur ont donné naissance, avec les références (date, volume, numéro) des formalités exécutées à la conservation des hypothèques.

Article R322-21

I. - Dès la clôture des opérations de remembrement et au plus tard quinze jours après la délivrance des derniers extraits prévus à l'article R. 322-7, dernier alinéa, le président de l'association notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à tous les titulaires de créances hypothécaires ou privilégiées inscrites que, par application de l'article L. 322-6 les inscriptions prises sur les immeubles compris dans le périmètre de remembrement avant la clôture des opérations se trouvent périmées du jour de cette clôture en tant qu'elles grevent lesdits immeubles et qu'il leur appartient de procéder au renouvellement de ces inscriptions dans les conditions fixées au II du présent article.

Les biens antérieurement grevés et ceux qui sont transférés ou attribués à l'ancien propriétaire par l'arrêté de remembrement doivent être désignés de façon détaillée dans la notification.

La notification est faite au domicile élu par le créancier dans les documents déposés à la conservation des hypothèques ou, à défaut de domicile élu, au domicile indiqué dans ces documents.

II. - Les inscriptions d'hypothèques ou de privilèges prises avant la clôture des opérations sur les immeubles remembrés ne conservent leur rang antérieur sur les immeubles transférés ou attribués que si elles sont renouvelées, à la diligence de leur bénéficiaire, dans le délai de six mois, à dater du jour de cette clôture.

En cas d'exercice d'un privilège ou d'une hypothèque sur une soulte, le renouvellement n'a lieu que pour les sommes au paiement desquelles l'immeuble transféré ou attribué continue d'être affecté.

Le renouvellement qui conserve le privilège ou l'hypothèque jusqu'à la date fixée par le créancier conformément aux dispositions de l'article 2154-I du code civil s'opère par le dépôt à la conservation des hypothèques de deux bordereaux, dont un exemplaire établi sous peine de rejet sur formule

Code de l'urbanisme

réglementaire, signés et certifiés exactement collationnés, contenant exclusivement sous peine de refus de dépôt :

- 1° Les réquisitions et indications liminaires prévues à l'article 61, paragraphe I, du décret n. 55-1350 du 14 octobre 1955 ;
- 2° Une copie, certifiée collationnée par le président de l'association, de la notification faite en exécution du premier alinéa du présent article ;
- 3° La désignation des immeubles grevés ;
- 4° le nom et le domicile de la personne à laquelle le rejet doit éventuellement être notifié ;
- 5° Le cas échéant, le capital et les accessoires de la créance garantie, s'ils sont inférieurs à ceux qui ont fait l'objet de l'inscription antérieure.

La radiation des inscriptions antérieures en tant qu'elles grevent les immeubles remembrés est effectuée par le conservateur des hypothèques au vu de ces bordereaux.

Article R322-22

Les communes à cadastre non encore rénové ayant fait l'objet d'opérations de remembrement urbain sont assimilées pour les parties remembrées aux communes à cadastre rénové dès la publication de l'arrêté de remembrement au fichier immobilier.

PARAGRAPHE IV Dispositions concernant les associations foncières urbaines de remembrement constituées d'office

Article R322-23

Lorsqu'il peut être fait application de l'article L. 322-4 (1.) le projet d'arrêté du commissaire de la République portant constitution d'office d'une association foncière urbaine est joint au dossier d'enquête sur la constitution de l'association autorisée en vue de recueillir les observations éventuelles des intéressés.

A ce projet, qui comporte les indications mentionnées à l'article 74 du décret du 18 décembre 1927, sont joints :

- Une notice explicative justifiant l'application de l'article L. 322-4 (1.) accompagnée, le cas échéant, des extraits du plan d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols et du règlement d'urbanisme applicables ;
- Une estimation du coût de l'opération.

Article R322-24

Les opérations de remembrement sont réalisées comme il est dit aux articles R. 322-7 à R. 322-22. La commission administrative a, pour ce faire, les mêmes pouvoirs et obligations que le conseil des syndics, et le président de cette commission les mêmes pouvoirs et obligations que ceux du président et du directeur d'une association autorisée .

SECTION III Dispositions relatives aux associations foncières urbaines de groupement de parcelles

PARAGRAPHE I Constitution des associations autorisées

Article R322-25

Le projet d'acte d'association soumis à l'enquête prévue à l'article 6 du décret du 18 décembre 1927 doit préciser , les pouvoirs conférés à l'association, selon que celle-ci a pour objet :

- Soit la passation du bail à construction et son exécution ;
- Soit la représentation des associés en vue de la réalisation du transfert de propriété par apport à une société de construction ou d'aménagement ;
- Soit à la réalisation du transfert de propriété par vente à un établissement public ou une société de construction ou d'aménagement.

A ce projet d'acte d'association doivent être joints, en sus des pièces mentionnées à l'article R. 322-3 :

- a) Une déclaration précisant la nature juridique, civile ou commerciale de la société et son objet ;
- b) Un plan parcellaire indiquant le périmètre des terrains intéressés par le projet d'association accompagné de l'état des propriétaires de chaque parcelle ;

Code de l'urbanisme

- c) Une notice précisant la finalité de l'opération projetée et faisant ressortir l'utilité, tant pour les propriétaires que pour la commune, du groupement des parcelles, eu égard notamment aux prescriptions d'urbanisme ;
- d) Le cas échéant, une notice sur les bâtiments ou ouvrages à acquérir par l'association foncière urbaine en application de l'article L. 322-7 ainsi que l'estimation du coût des dépenses d'acquisition de ces constructions ;
- e) Une estimation du coût des études déjà réalisées ou envisagées.

PARAGRAPHE II Modalités de groupement de parcelles

Article R322-26

Le projet de groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers par bail à construction comprend, en sus du projet de bail à construction, les pièces suivantes :

- a) Une déclaration précisant l'identité du preneur du bail à construction ;
- b) Une notice justifiant l'intérêt de l'opération et décrivant les principales caractéristiques du ou des immeubles dont la construction est envisagée ;
- c) Le plan de masse des constructions à édifier et éventuellement de celles à modifier, coté dans les trois dimensions, ainsi que la description graphique des façades ;
- d) Le certificat d'urbanisme délivré en application du b de l'article L. 410-1 ;
- e) Une notice sur le mode d'évaluation des parcelles et un état précisant leur valeur avant groupement ;
- f) Le cas échéant, le projet d'état descriptif de division et le projet de règlement de copropriété ;
- g) Un état des dépenses faites ou à faire par l'association comprenant notamment le montant des indemnités de délaissement et, le cas échéant, le coût d'acquisition des bâtiments ou ouvrages existants.

Article R322-27

Le projet de groupement de parcelles, en vue d'en faire apport à une société de construction ou d'aménagement comprend , en sus du projet d'acte d'apport, les pièces suivantes :

- a) Une notice justifiant l'intérêt de l'opération et décrivant les principales caractéristiques du ou des immeubles dont la construction est envisagée ou de l'opération d'aménagement projeté ;
- b) S'il s'agit de constructions, le plan masse des constructions édifiées, et éventuellement de celles à modifier, coté dans les trois dimensions, ainsi que la description graphique des façades ou, s'il s'agit d'un lotissement, le nombre maximum de lots, la surface de plancher hors oeuvre maximale dont la construction est envisagée dans le lotissement, ainsi que les pièces mentionnées aux d), e), f), i) et j) de l'article R. 322-5 ;
- c) Le certificat d'urbanisme délivré en application du b de l'article L. 410-1 ;
- d) Les statuts de la société qui bénéficiera de l'apport ;
- e) Une notice sur le mode d'évaluation des parcelles et un état précisant leur valeur avant groupement ;
- f) Une notice précisant les conditions de rémunération de l'apport par l'attribution aux membres de l'association de parts ou actions de la société ;
- g) L'état descriptif de division et le projet de règlement de copropriété ;
- h) Un état des dépenses faites ou à faire par l'association comprenant notamment le montant des indemnités de délaissement et, le cas échéant, le coût d'acquisition des bâtiments ou ouvrages existants ;
- i) Le contrat de promotion immobilière lorsqu'il est exigé en application du titre IV de la loi n. 71-579 du 16 juillet 1971 modifiée, ou l'écrit en tenant lieu ainsi que les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux, les moyens et conditions de financement, le délai de réalisation et les éventuelles garanties de bonne fin ou d'achèvement relatifs, selon le cas, à l'opération de construction ou à l'opération de lotissement.

Article R322-27-1

Lorsque le projet de groupement est envisagé en vue de la vente des parcelles à un établissement public ou une société de construction ou d'aménagement les associés doivent, dans un délai d'un mois à compter de la notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de l'arrêté du commissaire de la République autorisant la création de l'association, faire connaître au président de l'association, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception , leur option soit pour un

Code de l'urbanisme

paiement en monnaie, soit pour la remise d'une ou plusieurs fractions d'immeubles. Les associés n'ayant pas opté dans ce délai sont rémunérés en monnaie.

Article R322-28

Si tous les associés ont opté ou sont réputés avoir opté pour la vente des parcelles moyennant un prix payé en monnaie, le projet de groupement de parcelles comprend , en sus du projet d'acte de vente, les pièces ci-après :

- a) Les statuts de l'établissement public ou la société qui bénéficiera de la vente des parcelles ;
- b) Une notice sur le mode d'évaluation des parcelles et un état précisant leur valeur avant groupement ;
- c) Un état des dépenses faites ou à faire par l'association, comprenant notamment le montant des indemnités de délaissement et, le cas échéant, le coût d'acquisition des bâtiments ou ouvrages dont la destruction est indispensable à la réalisation de l'opération projetée.

Article R322-28-1

Lorsque les associés ou seulement certains d'entre eux ont opté pour une rémunération sous forme de remise d'une ou plusieurs fractions d'immeubles, le projet du groupement de parcelles comprend , en sus des pièces prévues à l'article R. 322-28, les pièces ci-après :

- a) Une notice décrivant les principales caractéristiques du ou des immeubles dont la construction est envisagée ou de l'opération d'aménagement projeté ;
- b) Le plan masse des constructions à édifier et éventuellement de celles à modifier, coté dans les trois dimensions, ainsi que la description graphique des façades ;
- c) Le certificat d'urbanisme délivré en application du b de l'article L. 410-1 ;
- d) S'il s'agit de constructions, le projet de règlement de copropriété et l'état descriptif de division ou, s'il s'agit d'un lotissement, le nombre maximum de lots, la surface de plancher hors oeuvre maximale dont la construction est envisagée dans le lotissement ainsi que les pièces mentionnées aux d), e), f), i) et j) de l'article R. 315-5.

Article R322-28-2

Le président de l'association notifie à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception , le projet de groupement de parcelles établi comme il est dit aux articles R. 322-26 à R. 322-28-1.

Dans un délai de deux mois à compter de cette notification, les associés peuvent adresser leurs observations au président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est ensuite procédé comme il est indiqué pour le projet de remembrement aux quatre derniers alinéas de l'article R. 322-11 et aux articles R. 322-12 et R. 322-13.

Article R322-28-3

Le projet de groupement de parcelles est arrêté par le conseil des syndics après rectification, le cas échéant, en exécution de décisions judiciaires devenues définitives, et est adressé au préfet. Le commissaire de la République transmet dans les huit jours au maire le projet en vue de recueillir son avis motivé. Faute d'être parvenu au préfet dans le délai de deux mois , cet avis est réputé favorable .

L'opération ne peut être réalisée qu'après que le préfet a constaté, par arrêté, que le projet respecte les dispositions législatives et réglementaires sur l'urbanisme et que les formalités prévues notamment par la présente section ont été régulièrement accomplies.

PARAGRAPHE III Dispositions spéciales

Article R322-29

S'il est stipulé dans le bail à construction un loyer périodique payable en monnaie, l'association le répartit entre ses membres au prorata des valeurs des parcelles avant groupement.

Par dérogation, le cas échéant, à l'article 23 du décret du 29 décembre 1962 sur la comptabilité publique modifié, il peut y avoir compensation, dans les mains du receveur, pour chaque associé, entre les charges lui incombant et la quote-part des recettes lui revenant.

Article R322-30

Code de l'urbanisme

Une association foncière urbaine de groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers par bail à construction ne peut être dissoute avant le terme de ce bail et, lorsque celui-ci prévoit que les associés deviendront propriétaires en fin de bail des constructions édifiées, avant l'adoption définitive de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. Le président de l'association doit assurer la publication de ces deux documents conformément aux dispositions du décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 et du décret n. 55-1350 du 14 octobre 1955.

SECTION IV Dispositions concernant les associations foncières urbaines de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que de restauration immobilière

PARAGRAPHE I Associations autorisées

Article R322-31

Au projet d'acte d'association soumis à l'enquête prévue à l'article 6 du décret du 18 décembre 1927 doit être jointe, en sus des pièces mentionnées à l'article 10 de la loi du 21 juin 1865 et à l'article R. 322-3 : Une notice faisant ressortir l'utilité commune tant des frais de restauration que des dépenses à exposer pour une meilleure utilisation de l'îlot au sens de l'article L. 312-1.

En outre, le projet d'acte d'association doit rappeler les dispositions de l'article L. 322-8.

Article R322-32

Pour l'application des articles L. 313-2, L. 313-3 et L. 313-4, les associations autorisées prévues à la présente sous-section sont soumises aux dispositions des articles R. 313-4 à R. 313-20, R. 313-25 à R. 313-27 et R. 313-29 à 313-32.

L'acceptation prévue à l'article R. 313-29 est donnée par le conseil des syndics.

Les dispositions des articles 46 à 48 et 54 à 56 du décret susvisé du 18 décembre 1927 ne sont pas applicables aux associations autorisées prévues à la présente sous-section.

PARAGRAPHE II Associations constituées d'office

Article R322-33

Lorsqu'il y a lieu à application de l'article L. 322-4 (3.) il est procédé comme il est dit aux articles 74 et 75 du décret du 18 décembre 1927.

L'association constituée d'office est soumise aux dispositions des articles R. 313-4 à R. 313-20, R. 313-25 à 313-27 et R. 313-30 à R. 313-32.

SECTION V Commission consultative

Article R322-34

Dès la création dans le département de la première association foncière urbaine ayant pour objet le remembrement ou le groupement de parcelles conformément aux articles L. 322-1 à L. 322-10 susvisé, la commission consultative prévue à l'article L. 322-6 est constituée à l'initiative du commissaire de la République.

Elle comprend :

Un juge de l'expropriation, président ;

Un notaire ;

Un géomètre-expert ;

Le directeur des services fiscaux du département ou son représentant ;

Le directeur départemental de l'équipement ou son représentant.

Article R322-35

Le juge, président, est choisi par le premier président de la cour d'appel parmi les juges de l'expropriation ou leurs suppléants.

Code de l'urbanisme

Article R322-36

Le notaire et le géomètre expert sont choisis par le premier président de la cour d'appel sur deux listes dressées à cet effet et comprenant, l'une cinq notaires présentés par le conseil régional des notaires, l'autre cinq géomètres experts présentés par le conseil régional de l'ordre des géomètres experts. Il est fait choix dans les mêmes conditions de suppléants appelés à les remplacer, notamment pour le cas où un intérêt direct ou indirect à une opération déterminée les contraindrait à se récuser.

Article R322-37

L'arrêté du commissaire de la République portant constitution de la commission est publié au recueil des actes administratifs du département.

SECTION VI Dispositions diverses

Article R322-38

Lorsque l'association décide, en vertu de l'article R. 322-9-2, que les taxes sont régies par remise d'immeubles, la délibération détermine les valeurs de référence.

Une convention, passée entre l'association et l'associé, stipule notamment le montant des taxes dues et la valeur de l'immeuble cédé à l'association, ainsi que le délai dans lequel cette cession doit intervenir. Le receveur de l'association est tenu informé et veille, sous sa responsabilité, à l'exécution de la convention susvisée.

Article R322-39

Nonobstant les dispositions de l'article 25 du décret du 18 décembre 1927, les propriétaires membres d'une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office peuvent se faire représenter à l'assemblée générale par leur conjoint, leurs descendants ou leurs descendants.

Article R322-40

Sous réserve que les statuts de l'association le permettent, celle-ci peut déléguer la maîtrise d'ouvrage sur les travaux qu'elle a pour objet d'entreprendre. La convention prévoyant cette délégation doit être approuvée par l'assemblée générale.

CHAPITRE IV Etablissements publics fonciers

SECTION I Création et compétences de l'établissement public foncier

Article R324-1

Lorsque le préfet est saisi de délibérations concordantes émanant de conseils municipaux ou des organes délibérants des établissements publics intercommunaux, en vue de la création d'un établissement public foncier, il vérifie que toutes les conditions requises par l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme sont satisfaites. Si tel est le cas il crée par arrêté l'établissement public foncier. L'arrêté précise la liste des communes limitrophes comprises dans le périmètre de l'établissement. Il est notifié à ces communes.

Lorsque les communes ou établissement public de coopération intercommunale compétents en matière foncière appartiennent à plusieurs départements, cet arrêté est pris conjointement par les préfets des départements concernés.

Article R324-2

La décision institutive fixe le nombre de sièges du conseil d'administration ainsi que, le cas échéant, pour un quart au plus des sièges, le nombre de sièges réservés aux personnes qualifiées. Les modalités de désignation des représentants des communes ou établissements publics de coopération intercommunale au conseil d'administration ou à l'assemblée spéciale de l'établissement public foncier sont fixées par la décision institutive. Les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 163-5 et des articles L. 163-6 à L. 163-8 du code des communes sont applicables à la désignation des membres du conseil d'administration et à la durée de leurs pouvoirs.

Code de l'urbanisme

Le nombre des représentants d'un établissement public intercommunal ou de l'assemblée spéciale au conseil d'administration est fixé en tenant compte de l'importance de la population des communes regroupées dans cet établissement ou représentées par l'assemblée spéciale par rapport à la population totale des communes membres de l'établissement public foncier.

Article R324-3

La décision institutive précise, outre les éléments mentionnés à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 342-2, les actions et opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, en prévision desquelles l'établissement public foncier est créé.

Article R324-4

Lorsque l'établissement public foncier intervient dans une commune membre dans le cadre d'une convention passée avec cette dernière, cette convention vaut avis au sens du dernier alinéa de l'article L. 324-1 pour les actions foncières prévues par ladite convention. En l'absence d'une telle convention, l'avis de la commune est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

SECTION II Administration et fonctionnement de l'établissement public

foncier

Article R324-5

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. A cet effet notamment :

- 1° Il délibère sur les orientations de l'établissement et sur le programme annuel d'acquisitions foncières ;
 - 2° Il arrête le montant de la taxe prévue à l'article 1607 bis du code général des impôts ;
 - 3° Il vote le budget, autorise les emprunts et approuve les comptes ;
 - 4° Il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ;
 - 5° Il propose le comptable de l'établissement au préfet du département du siège.
- Il élit en son sein un ou plusieurs vice-présidents.

Article R324-6

Le conseil d'administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de celles mentionnées aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article R. 324-5. Le président et les vice-présidents du conseil d'administration sont de droit membres du bureau.

Le bureau est présidé et convoqué par le président du conseil d'administration, qui fixe l'ordre du jour des séances et dirige les débats. Il règle les affaires qui lui sont envoyées par le conseil d'administration et participe à la préparation et à la mise en oeuvre de l'ensemble des décisions du conseil d'administration. Il rend compte de son activité au conseil d'administration.

Article R324-7

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an. La convocation du conseil d'administration est de droit sur demande du tiers au moins de ses membres. L'ordre du jour doit être porté à la connaissance des membres au moins dix jours à l'avance.

Les conditions de fonctionnement du conseil d'administration et les conditions d'exécution de ses délibérations et, le cas échéant, de celles du bureau procédant par délégation du conseil d'administration sont déterminées par les dispositions de la section II du chapitre 1er du titre II du code des communes qui ne sont pas contraires à celles du présent chapitre.

Article R324-8

Les membres, titulaires ou suppléants, du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises privées traitant avec l'établissement public foncier ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours, à titre onéreux, à l'établissement.

Article R324-9

Code de l'urbanisme

Le président prépare et présente les orientations de l'établissement. Il présente le budget et le programme annuel d'intervention. Il est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il représente l'établissement en justice, passe en son nom tous actes et contrats. Il convoque le conseil d'administration, fixe l'ordre du jour et dirige les débats.

Article R324-10

Le directeur de l'établissement public foncier dirige l'établissement dans le cadre des orientations fixées par le conseil d'administration. Il prépare le programme annuel d'intervention et le budget. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut, en outre, être chargé d'autres attributions par délégation du président.

La fonction de directeur est incompatible avec celle de membre du conseil d'administration ou de délégué à l'assemblée spéciale.

Article R324-11

Le budget de l'établissement public foncier est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions des articles 7 à 13 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982.

SECTION III Modification des conditions initiales de composition et de fonctionnement de l'établissement public foncier

Article R324-12

La décision institutive précise les conditions dans lesquelles l'admission de nouveaux membres modifie la composition de l'assemblée spéciale et celle du conseil d'administration.

Article R324-13

Les modifications de la décision institutive autres que l'admission ou le retrait sont prises par le ou les préfets mentionnés à l'article R. 324-1, après avis du conseil d'administration et au vu des délibérations des conseils municipaux ou organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière foncière dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa de l'article L. 324-2.

SECTION IV Transformation d'un établissement public de coopération intercommunale à vocation unique foncière en établissement public foncier

Article R324-14

En cas de transformation d'un établissement public de coopération intercommunale à vocation unique foncière en établissement public foncier dans les conditions prévues à l'article L. 324-8, le préfet constate par arrêté que l'assemblée délibérante de l'établissement public et les organes délibérants des collectivités territoriales le constituant ont donné leur accord à cette transformation. La transformation prend effet à compter de la date à laquelle est pris l'arrêté préfectoral.

SECTION V Dissolution de l'établissement public foncier

Article R324-15

L'établissement public foncier est dissous :

- a) Soit de plein droit à l'expiration de la durée déterminée par la décision institutive ;
- b) Soit à la demande des deux tiers au moins des conseils municipaux ou des établissements publics intercommunaux représentant au moins la moitié de la population des communes intéressées, ou à la demande de la moitié des conseils municipaux ou organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale représentant au moins les deux tiers de la population des communes intéressées.

L'arrêté de dissolution détermine, sous la réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles l'établissement public foncier est liquidé.

CHAPITRE V Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux

SECTION I Organisation administrative

Article R325-1

L'Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux est administré par un conseil d'administration de vingt membres, comprenant :

1° Dix membres représentant l'Etat, désignés à raison de :

- un membre par le ministre chargé de l'urbanisme ;
- un membre par le ministre de l'intérieur ;
- un membre par le ministre chargé de l'économie ;
- un membre par le ministre chargé de l'aménagement du territoire ;
- deux membres par le ministre chargé de la ville ;
- deux membres par le ministre chargé du commerce et de l'artisanat ;
- un membre par le ministre chargé des collectivités locales ;
- un membre par le ministre chargé du budget.

Pour chacun des membres prévus ci-dessus, un suppléant est désigné dans les mêmes conditions.

2° Un député et un sénateur désignés par l'assemblée à laquelle ils appartiennent ;

3° Deux maires nommés par le Premier ministre ;

4° Deux personnalités qualifiées nommées par le Premier ministre ;

5° Trois représentants des professions commerciales et artisanales, nommés par le ministre chargé du commerce et de l'artisanat ;

6° Un représentant du secteur associatif nommé par le ministre chargé de la ville.

Le contrôleur d'Etat et l'agent comptable ont accès aux séances du conseil d'administration.

Article R325-2

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Ce mandat est renouvelable. Toutefois, le mandat des administrateurs membres du Parlement ou des assemblées délibérantes des collectivités locales prend fin de plein droit à l'expiration du mandat électif au titre duquel ils ont été désignés au conseil d'administration de l'établissement.

En cas de vacance au conseil d'administration, pour quelque cause que ce soit, le conseil est complété, dans un délai de deux mois à compter de la constatation de la vacance, par de nouveaux membres désignés selon les mêmes modalités que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à courir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat de ces derniers.

Les membres du conseil d'administration ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt, occuper aucune fonction dans les entreprises traitant avec l'établissement pour des marchés de travaux ou de fournitures ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent en aucun cas prêter leurs concours à titre onéreux à l'établissement.

Article R325-3

Le conseil d'administration élit un président et deux vice-présidents, dont l'un parmi les représentants de l'Etat, pour suppléer le président en cas d'absence ou d'empêchement.

Le président et les vice-présidents sont élus pour la durée de leur mandat d'administrateur. Ils sont rééligibles.

Article R325-4

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

Il choisit le siège de l'établissement, approuve l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts et la conclusion des conventions passées avec les collectivités locales et les établissements publics en application du troisième alinéa de l'article L. 325-1. Il arrête les comptes. Il approuve les orientations à moyen terme et le programme annuel d'intervention de l'établissement, qui fixe la liste des sites bénéficiant des opérations d'aménagement et de restructuration dont l'établissement assure ou délègue la maîtrise d'ouvrage.

Il peut déléguer certains de ses pouvoirs au directeur général, à l'exception de ceux définis à l'alinéa précédent.

Code de l'urbanisme

Un règlement intérieur du conseil d'administration est établi par le directeur général et adopté par le conseil d'administration.

Article R325-5

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son président. La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée par la moitié au moins des membres du conseil d'administration.

L'ordre du jour des délibérations doit être porté à la connaissance des membres du conseil au moins dix jours à l'avance, sauf en cas d'urgence.

Un administrateur ne peut se faire représenter que par son suppléant ou, à défaut, par un autre administrateur. Un administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

Le conseil d'administration délibère valablement si la moitié des membres au moins participent à la séance ou sont représentés. Quand, après une première convocation régulièrement faite, le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Il est établi un procès-verbal de chaque séance, signé par le président et le secrétaire de séance.

Article R325-6

Le directeur général de l'établissement est nommé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme, de la ville, du commerce et de l'artisanat. Il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes formes.

Les fonctions de directeur général sont incompatibles avec celles d'administrateur.

Article R325-7

Le directeur général assiste aux séances du conseil d'administration dont il prépare et exécute les décisions.

Il prépare et présente l'état prévisionnel des recettes et des dépenses. Il est ordonnateur des dépenses et des recettes. Il gère l'établissement, le représente en justice, signe les contrats et les conventions, les actes d'aliénation, d'acquisition ou de location. Il recrute le personnel de l'établissement et a autorité sur lui.

Il prépare et présente les orientations à moyen terme et le programme annuel d'intervention de l'établissement et en assure l'exécution, dont il rend compte chaque année au conseil d'administration. Il peut déléguer sa signature.

SECTION II Organisation financière

Article R325-8

Les ressources de l'établissement comprennent notamment :

- les dotations financières prévues au quatrième alinéa de l'article L. 325-1 ;
- les contributions qui lui sont apportées par les collectivités locales, établissements publics et sociétés nationales ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées et qui peuvent comprendre des ressources affectées ;
- le produit des emprunts qu'il est autorisé à contracter, dans la limite d'un plafond de 130 millions de francs ;
- la rémunération de ses prestations de services ;
- le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine ;
- le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- les dons et legs.

Article R325-9

Le régime financier et comptable applicable à l'établissement est celui qui résulte des dispositions des articles 190 à 225 du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique.

L'agent comptable est désigné par le ministre chargé du budget.

SECTION III Contrôle de l'établissement

Article R325-10

Le contrôle économique et financier de l'Etat est exercé dans les conditions prévues par le décret n° 53-707 du 9 août 1953 relatif au contrôle de l'Etat sur les entreprises publiques nationales et certains organismes ayant un objet d'ordre économique ou social et par le décret n° 55-733 du 26 mai 1955 relatif au contrôle économique et financier de l'Etat.

TITRE III Dispositions financières

**CHAPITRE I Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme
(F.N.A.F.U.)**

SECTION I Dispositions générales

Article R331-1

Le fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme a pour objet de faciliter l'exécution des acquisitions et des aménagements fonciers visant à la réalisation d'opérations d'urbanisme, d'implantations industrielles et de réserves foncières .

Les ressources du fonds peuvent être utilisées dans les conditions fixées au présent chapitre :

Soit en vue de faciliter la localisation d'entreprises industrielles et l'aménagement de zones d'habitation, conformément aux prévisions des plans d'occupation des sols et, le cas échéant, des plans d'urbanisme rendus publics ou approuvés ou, à défaut de tels plans, dans les zones reconnues par le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre de l'intérieur comme étant propices à l'utilisation projetée ;

Soit en vue de faciliter la réalisation d'opérations de rénovation urbaine : de restauration immobilière, de résorption de l'habitat insalubre ou de remembrement ;

Soit en vue de faciliter l'exercice du droit de préemption dans les zones d'aménagement différé ou les périmètres provisoires de ces zones.

Le ministre chargé de l'urbanisme est ordonnateur principal des opérations du compte spécial.

SECTION II Avances

Article R331-2

Les avances du fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme prévues à l'article L. 331-1 sont octroyées par un comité de gestion de quatre membres comprenant les représentants du Premier ministre, du ministre de l'économie et des finances, du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'urbanisme.

Le ministre chargé de l'aménagement du territoire représente le Premier ministre.

Article R331-3

Code de l'urbanisme

Le taux d'intérêt des avances est compris dans les limites fixées par un arrêté conjoint du ministre de l'économie et des finances et du ministre chargé de l'urbanisme.

Le délai de remboursement des avances ne peut excéder deux ans. Il peut toutefois être prolongé pour une égale durée :

Deux fois en ce qui concerne les avances consenties en vue de la création de zones industrielles ;

Trois fois en ce qui concerne les avances consenties en vue de l'exercice du droit de préemption dans les zones d'aménagement différé ;

Une fois pour les autres opérations.

Les prolongations de délais sont accordées par décisions du comité de gestion prévu à l'article précédent.

Article R331-4

Dans chaque cas, une convention est passée entre le ministre chargé de l'urbanisme et le bénéficiaire de l'avance. La convention fixe les conditions et les modalités de versement des fonds.

La convention prévoit que le remboursement des avances est immédiatement exigible si l'opération n'est pas entreprise dans le délai prévu.

SECTION III Bonifications d'intérêt

Article R331-5

Les bonifications d'intérêt prévues à l'article L. 331-3 sont octroyées par le comité de gestion prévu à l'article R. 331-2.

Le comité de gestion est autorisé à déléguer aux préfets de région et aux préfets ses pouvoirs d'octroi de bonifications d'intérêt dans les conditions fixées par l'arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur, du ministre de l'économie et des finances et du ministre chargé de l'aménagement du territoire, et selon les modalités définies par le comité de gestion.

Article R331-6

Le montant des emprunts dont les intérêts pourront être bonifiés est fixé chaque année par arrêté du ministre de l'économie et des finances.

Les taux de bonifications d'intérêt sont compris entre des limites fixées par arrêté du ministre de l'économie et des finances.

Article R331-7

Dans chaque cas, une convention est passée entre le ministre chargé de l'urbanisme, le ministre de l'économie et des finances et le bénéficiaire de la bonification d'intérêt.

La convention fixe les conditions et les modalités de versement des bonifications d'intérêt. Elle détermine, en particulier, les conditions de remboursement ou de suppression des bonifications d'intérêt si les travaux ne sont pas entrepris ou terminés dans les délais fixés.

SECTION IV Opérations réalisées par l'Etat

Article R331-8

Le ministre chargé de l'urbanisme peut, après avis de la commission régionale des opérations immobilières, de l'architecture et des espaces protégés, procéder aux acquisitions et aux travaux d'aménagement nécessaires pour la réalisation d'opérations entreprises aux fins prévues à l'article R. 331-1.

Article R331-9

Code de l'urbanisme

Ainsi qu'il est dit à l'article R. 90 du code du domaine de l'Etat, les immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent, après avis du comité de gestion, être affectés au ministère chargé de l'urbanisme aux fins d'aménagement.

Les arrêtés d'affectation précisent la créance de l'administration des domaines, égale à la valeur vénale de ces immeubles.

Lorsque la réalisation de l'opération nécessite la mise à sa disposition d'immeubles domaniaux affectés à un service public et effectivement utilisés, le ministre chargé de l'urbanisme peut, après avis favorable du ministre de l'économie et des finances, pourvoir, sur les ressources du fonds, à la réinstallation dudit service à un autre emplacement, dans la mesure de ses besoins.

Le ministre chargé de l'urbanisme peut, à cette fin, procéder pour le compte du service considéré, à des acquisitions d'immeubles, nus ou bâtis, à des travaux d'aménagement ou à des constructions. Les dépenses qu'il expose à cet effet sur les ressources du fonds ne peuvent en aucun cas excéder la valeur des immeubles domaniaux qui sont affectés à son département.

En ce cas, et par dérogation à l'article R. 88 du code du domaine de l'Etat, l'affectation ne donne lieu au versement d'une indemnité sur les ressources du fonds que dans la mesure où la valeur des immeubles ainsi affectés dépasse le montant des dépenses exposées.

Article R331-10

La gestion des immeubles acquis ou aménagés en vertu des deux articles précédents est assurée par le ministre chargé de l'urbanisme. Ainsi qu'il est dit à l'article R. 70 (2^oalinéa) du code du domaine de l'Etat les actes de location sont passés par le service des domaines dans les formes ordinaires.

Article R331-11

Ainsi qu'il est dit à l'article R. 143 du code du domaine de l'Etat le service des domaines peut procéder sans limitation de valeur à l'aliénation des immeubles acquis ou aménagés par le fonds.

Les cessions de gré à gré sont faites en vertu des décisions d'attribution prises par le ministre chargé de l'urbanisme et comportant fixation du prix après avis du service des domaines sur la valeur vénale des immeubles.

Les aliénations peuvent intervenir avant achèvement des travaux d'aménagement.

Article R331-12

Ainsi qu'il est dit à l'article R. 70 (1^{er} alinéa) du code du domaine de l'Etat, nonobstant toutes décisions contraires, les locations des immeubles acquis ou aménagés en vertu des articles R. 331-8 et R. 331-9 peuvent être consenties pour une durée supérieure à dix-huit ans.

Ainsi qu'il est dit à l'article R. 91 du code du domaine de l'Etat l'affectation desdits immeubles à un service public de l'Etat a lieu moyennant une indemnité correspondant au prix de revient des immeubles ainsi affectés.

SECTION V Opérations en participation

Article R331-13

Le ministre chargé de l'urbanisme peut, sur les ressources du fonds et après avis du comité de gestion prévu à l'article R. 331-2, participer avec les collectivités et les établissements publics à des opérations comportant séparément ou cumulativement l'acquisition et l'aménagement d'immeubles nus ou bâtis aux fins prévues à l'article R. 331-1.

Une convention, passée entre le ministre chargé de l'urbanisme et les représentants des collectivités et établissements publics dûment habilités fixe les conditions de réalisation de l'opération. Elle désigne, notamment, les participants qui seront chargés de réaliser tout ou partie des acquisitions et des aménagements et les conditions selon lesquelles seront effectuées les cessions. Elle fixe la part revenant à chacun des participants dans les recettes.

Les dispositions prévues aux articles R. 331-8 et R. 331-11 s'appliquent dans ce cas aux acquisitions et aux aliénations effectuées par l'Etat.

Article R331-14

Lorsqu'une opération entreprise par le fonds entraîne la réalisation des travaux incombant normalement à un autre service public de l'Etat, le ministre chargé de l'urbanisme peut passer avec le ministre dont

Code de l'urbanisme

relève ce service une convention fixant les conditions dans lesquelles ce service contribuera à la réalisation de l'opération.

Article R331-15

Le ministre chargé de l'urbanisme peut passer des conventions avec des particuliers en vue de la réalisation d'opérations entreprises aux fins prévues à l'article R. 331-1.

SECTION VI Dispositions communes

Article R331-16

Sont imputés au compte spécial :

En recettes :

- 1° Le remboursement des avances ;
- 2° Les intérêts des avances ;
- 3° Le produit de la cession des immeubles ;
- 4° Le prix des immeubles acquis sur les ressources du fonds et affectés à des services d'Etat ;
- 5° La participation des collectivités ou établissements publics aux opérations effectuées en commun par l'Etat et ces collectivités ou établissements publics ;
- 6° La part revenant au fonds dans les recettes réalisées par des collectivités et établissements publics et provenant d'opérations effectuées en commun par l'Etat et ces collectivités et établissements publics ;
- 7° Les sommes versées par des services publics de l'Etat ou par des particuliers en application des articles R. 331-14 et R. 331-15 ;
- 8° L'évaluation des apports en nature ;
- 9° Les fruits et produits des biens gérés temporairement ;
- 10° Les sommes versées par l'Etat pour couvrir la charge des bonifications d'intérêt ;
- 11° La part revenant à l'Etat dans les recettes provenant des opérations par l'article L. 331-1.

En dépenses :

- 1° Les versements d'avances et de bonifications d'intérêt ;
- 2° Les dépenses correspondant aux opérations directement effectuées par le ministre chargé de l'urbanisme sur les ressources du fonds ;
- 3° Les sommes dues à l'administration des domaines pour les immeubles affectés au ministère chargé de l'urbanisme dans les conditions prévues à l'article R. 331-9 ;
- 4° La participation du fonds aux opérations effectuées en commun par l'Etat et les collectivités publiques ou établissements publics ;
- 5° La part revenant aux collectivités et établissements publics dans les recettes réalisées par le fonds et provenant d'opérations effectuées en commun entre l'Etat et ces collectivités ou établissements publics ;
- 6° L'évaluation des apports en nature ;
- 7° Les frais divers de gestion, et notamment les frais exposés pour parvenir aux aliénations.

Article R331-17

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'économie et des finances fixe les conditions dans lesquelles l'Etat verse des provisions sur sa participation, telle qu'elle est prévue conformément à l'article L. 331-2 par l'article R. 331-16 (11°) ; il s'acquitte du solde sur justification des acquisitions de travaux exécutés.

CHAPITRE II Participation des constructeurs et des lotisseurs

SECTION I Participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation des sols

Article R332-1

I - Le montant de la participation prévue aux articles L. 332-1 à L. 332-5 est calculé selon la formule suivante :

$$P = v / ((Sa + Sb - C Sd)/C)$$

Code de l'urbanisme

Dans laquelle P représente le montant de la participation ;

v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre ;

Sa : la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article R. 123-22 (3°), à l'exclusion de la surface correspondant à la partie des constructions exonérée en application de l'article L. 127-1 ;

Sb la surface de plancher développée hors oeuvre 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°) ;

Sd 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 oeuvre des constructions déjà implantées sur le terrain 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 R332-2

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

Article R332-3

La valeur du mètre carré du terrain est déclarée à l'occasion de la demande de permis de construire dans les conditions définies à l'article R. 333-4. Elle est contrôlée par le directeur des services fiscaux selon les modalités indiquées par cet article.

Article R332-4

Le montant de la participation est calculé par le chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, 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 R332-5

Le chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, le maire arrête le montant de la participation et le communique au Trésorier-payeur général. Il le notifie au pétitionnaire.

Le comptable du Trésor notifie le montant de la participation au redevable. Le paiement doit être effectué dans les conditions définies à l'article R. 333-6 (alinéas 3 et 4).

Article R332-6

A défaut de paiement dans les délais impartis, les pénalités prévues à l'article 1731 du code général des impôts sont dues par le redevable de la participation.

Le recouvrement, tant de la créance du Trésor que des pénalités, est poursuivi dans les conditions fixées au titre IV du livre des procédures fiscales pour les impôts recouvrés par les comptables du Trésor. Il est garanti suivant les modalités définies aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 333-11, modifié par l'article 118 de la loi n° 89-935 du 29 décembre 1989.

Article R332-7

I - En cas de modification apportée sur la demande de l'intéressé au permis de construire qui lui a été délivré, 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 ou lorsque le demandeur du permis de construire renonce à la construction projetée et demande le retrait à titre gracieux de son permis, il peut obtenir le dégrèvement de la somme correspondante, avant que la participation ait été recouvrée, ou la restitution dans le cas contraire.

Code de l'urbanisme

III - Les demandes de dégrèvement sont recevables jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de leur mise en recouvrement et les demandes de restitution jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle du versement.

IV - Les demandes de dégrèvement ou de restitution sont adressées au chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou en cas d'application de l'article R. 424-1, au maire, qui fait connaître, le cas échéant, au trésorier-payeur général, le montant du dégrèvement ou de la restitution à effectuer.

Article R332-8

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 R332-9

Nonobstant les dispositions de l'article R. 332-3, si un dépassement de la surface de plancher prévue par le permis de construire 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 édifée 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 la deuxième année qui suit la démolition dûment constatée.

Si des surfaces de plancher déduites en application de l'article R. 112-2 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 R332-10

Les litiges relatifs au calcul de la participation sont, à l'exception de ceux relatifs à la détermination de la valeur v visée à l'article R. 332-1, de la compétence des tribunaux administratifs. Les demandes sont adressées au chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, au maire, qui en informe immédiatement le directeur des services fiscaux et procède à leur instruction.

Article R332-11

La participation est perçue au profit de la commune ou, s'il en existe un, 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. 333-15.

Article R332-12

Le produit de la participation est versé à la commune ou à l'établissement public bénéficiaire dans les trois mois suivant son encaissement.

Article R332-13

Le constructeur qui demande à bénéficier des dispositions de l'article L. 332-1 (alinéa 2, 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. 123-1 (7e) à l'institution d'une servitude qui réduit les possibilités de construire, sur sa ou leurs parcelles, d'une quantité équivalente au dépassement en cause.

Code de l'urbanisme

La constitution de cette servitude fait l'objet d'une délibération du conseil municipal notifiée à tous les propriétaires intéressés par la modification des possibilités de construction. Cette délibération, qui vaut autorisation de dépassement, fixe, sous la condition suspensive de la passation de l'acte notarié mentionné à l'alinéa suivant, 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 la délibération du conseil municipal et dans le délai prévu à l'article 33 C du décret n. 55-22 du 4 janvier 1955. 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.

Article R332-14

Les dispositions des articles 5-2, 26-1, 26-2, 26-3 du décret n. 58-1463 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.

SECTION II Autres participations

SOUS-SECTION I Cessions de terrains ou de locaux

Article R332-15

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement. Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation.

Si un coefficient d'occupation du sol a été fixé, la superficie des terrains ainsi cédés gratuitement est prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Il en est de même pour la définition de la densité d'une construction au regard du plafond légal. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme.

Article R332-16

Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.

SOUS-SECTION II Participation en cas de non-réalisation d'aires de stationnement

Article R332-17

Le montant de la participation mentionnée à l'article L. 421-3 (alinéas 3 et 4) est obtenu en multipliant la valeur forfaitaire fixée en application de l'alinéa 2 du présent article par le nombre de places de

Code de l'urbanisme

stationnement non réalisées pour lesquelles le constructeur ne justifie pas de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

La valeur forfaitaire d'une place de stationnement non réalisée est 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 (12e) de la loi n. 66-1069 du 31 décembre 1966 dans la limite prévue au quatrième alinéa de l'article L. 421-3.

Article R332-18

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Sont tenus solidairement au paiement de la participation ;

- a) Les banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction ;
- b) Les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants-cause autres que les personnes qui ont acquis des droits sur l'immeuble à construire en vertu d'un contrat régi par la loi n. 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire.

Article R332-19

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement est liquidée au taux en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire.

Article R332-20

La participation est recouvrée en vertu d'un titre de recette émis au vu du permis de construire par l'ordonnateur de la commune ou 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.

Le montant de la participation doit être versé dans le délai d'un an qui suit la notification du titre de recette.

Conformément à l'article R. 241-5 du code des communes, les poursuites pour son recouvrement ont lieu comme en matière d'impôts directs.

Article R332-21

L'action en recouvrement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement dont dispose l'administration peut être exercée jusqu'à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle le permis de construire a été délivré . La prescription est interrompue dans les conditions définies à l'article 1975 du code général des impôts.

Article R332-22

Le redevable de la participation en obtient, sur sa demande, le dégrèvement ou la restitution :

- a) En cas de péremption du permis de construire ;
- b) En cas de retrait ou d'annulation du permis de construire ;
- c) Si les constructions sont démolies en vertu d'une décision de justice pour violation d'une servitude de droit privé ;
- d) Si, dans le délai de cinq ans à compter du paiement, la commune ou l'établissement public compétent n'a pas affecté le montant de la participation à la réalisation d'un parc public de stationnement.

Article R332-23

Les litiges relatifs à la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement sont de la compétence des juridictions administratives.

Sans préjudice du recours pour excès de pouvoir susceptible d'être formé contre la décision d'octroi du permis de construire, les réclamations sont présentées instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière d'impôts directs.

SOUS-SECTION III Participation à la réalisation d'équipements publics instituée dans les secteurs d'aménagement

Code de l'urbanisme

Article R332-25

La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent approuvant, en application de l'article L. 332-9, un programme d'aménagement d'ensemble dans un ou plusieurs secteurs qu'elle délimite, accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, est affichée en mairie pendant un mois. Mention en est en outre insérée dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

La délibération prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Les dispositions des deux premiers alinéas sont applicables à la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent modifiant le régime de la participation en application de l'article L. 332-11.

SECTION V Dispositions diverses

Article R332-41

Il est ouvert en mairie pour être mis à la disposition du public un registre des taxes et contributions d'urbanisme.

Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le maire.

Sont portés sur ce registre, dans l'ordre chronologique de leur inscription :

1° La nature, le montant ou la valeur des contributions prescrites en application du 2° de l'article L. 332-6-1, de l'article L. 332-9, du c et du d de l'article L. 332-12, les références de l'acte ayant prescrit la contribution ainsi que la dénomination et l'adresse du redevable et du bénéficiaire de chaque contribution ;

2° La nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre de la réalisation des zones d'aménagement concerté, la dénomination et l'adresse du redevable et du bénéficiaire de chaque contribution. Copie de la convention prévoyant chaque contribution est annexée au registre ;

3° La nature, le montant ou la valeur des taxes et contributions de toute nature versées ou obtenues en application des articles L. 311-4-1 et L. 332-6, la date de chaque versement ou obtention de contribution, les références de l'acte en raison duquel est effectué ou la contribution obtenue, la dénomination et l'adresse de la personne qui s'en est acquittée et de celle du bénéficiaire.

Dans tous les cas, l'inscription mentionne la date à laquelle elle est portée sur le registre.

Article R332-42

Les éléments à porter sur le registre prévu à l'article R. 332-41 et les conventions à y annexer sont communiqués au maire :

1° Par les autorités ayant prescrit les contributions mentionnées au 1° de l'article R. 332-41 ;

2° Par les autorités ou services publics ayant exigé les contributions mentionnées au 2° du même article ;

3° Par les bénéficiaires des taxes et contributions mentionnées au 3° du même article.

CHAPITRE III Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité

SECTION I Dispositions générales

Article R333-1

Le montant du versement lié au dépassement plafond légal de densité est calculé selon la formule suivante :

$$Pa = v (Sa + Sb - Sc - (KSd))/K$$

dans laquelle :

Pa représente le montant du versement ;

Code de l'urbanisme

v la valeur au mètre carré du terrain considéré comme nu et libre Sa : la surface de plancher de la construction projetée, calculée comme il est dit à l'article R. 112-2, à l'exclusion de la surface correspondant aux immeubles exonérés en application des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-2 et à l'exclusion de la surface correspondant à la partie des constructions exonérée en application de l'article L. 127-1 ;

Sb la surface de plancher, calculée comme il est dit à l'article R. 112-2, des constructions implantées sur le même terrain qui ne sont pas destinées à être démolies, à l'exclusion de la surface correspondant aux immeubles exonérés et mentionnés aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 112-3 ;

Sc la partie de la surface de plancher, calculée comme il est dit à l'article R. 112-2, des constructions non exonérées en application des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-2, implantées sur le même terrain, qui excède le plafond légal de densité, que ces constructions soient ou non destinées à être démolies ;

Sd la surface du terrain ;

K le plafond légal de densité en vigueur sur le territoire de la commune à la date de délivrance du permis de construire.

Pour le calcul du versement lié au dépassement du plafond légal de densité, il est fait abstraction des sommes inférieures à 10 F.

Article R333-3

Lorsque le permis de construire est sollicité pour une construction dont la densité excède le plafond légal, le dossier de la demande de permis de construire doit comporter, outre les pièces énumérées à l'article R. 421-2 :

- a) Des extraits de la matrice cadastrale et du plan cadastral afférents à la parcelle ou à l'ensemble de parcelles qui constituent le terrain mentionné dans la demande de permis de construire ;
- b) L'indication de la surface de plancher des bâtiments existants calculée comme il est dit à l'article R. 112-2.

En outre, le pétitionnaire indique s'il entend constituer la caution solidaire visée à l'article L. 333-11.

Lorsque l'auteur d'une demande de permis de construire estime que la construction envisagée répond aux conditions d'exonération du versement pour dépassement du plafond légal de densité prévues à l'article L. 112-2, il accompagne sa demande des justifications nécessaires.

Au cas où l'autorité qui assiette et liquide le versement n'est pas l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire et où elle estime qu'il n'y a pas lieu à exonération, elle informe le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire que l'avis du directeur des services fiscaux doit être sollicité sur la valeur du mètre carré de terrain déclarée par le demandeur.

Article R333-4

La valeur du mètre carré du terrain est déclarée à l'occasion de la demande de permis de construire par l'auteur de celle-ci.

En cas de carence de l'intéressé, il n'y a pas lieu pour l'autorité compétente d'instruire la demande de permis de construire.

L'intéressé en est informé par l'autorité compétente pour statuer sur le de permis de construire.

Le directeur des services fiscaux est consulté par le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire en vue d'émettre un avis sur la déclaration de la valeur du mètre carré de terrain souscrite par l'auteur de cette demande. Cet avis doit être émis par le directeur des services fiscaux dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande d'avis.

Il constitue l'estimation administrative.

L'existence d'un désaccord entre le maire et le directeur des services fiscaux sur l'estimation de la valeur du terrain ne donne pas compétence au commissaire de la République pour statuer sur la demande de permis de construire.

Si le directeur des services fiscaux retient une valeur différente de celle que l'intéressé a déclarée, celui-ci en est informé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire au plus tard dans le délai de deux mois suivant la

Code de l'urbanisme

délivrance de l'autorisation sollicitée. Lorsqu'il n'est pas fait application de l'article R. 424-1, ce service en informe immédiatement le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme. En cas de désaccord entre le directeur des services fiscaux et le pétitionnaire sur la valeur du terrain, la juridiction compétente en matière d'expropriation est saisie, à l'initiative de la partie la plus diligente, par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Celle-ci statue selon la procédure prévue par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R333-5

Le montant du versement est calculé par le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, par le maire.

En cas de désaccord sur la valeur du terrain, le versement est provisoirement liquidé sur la base de l'estimation administrative.

Article R333-6

Le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, arrête le montant global du versement et le communique avec les indications nécessaires à la détermination de la part revenant à chaque contribuable au trésorier-payeur général et au maire. Il le communique également au pétitionnaire. En cas d'application de l'article R. 424-1, le maire est substitué au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, et informe celui-ci du montant du versement dans les mêmes conditions. Il en avise également le pétitionnaire.

Le comptable du trésor notifie le montant du versement au redevable. Le paiement doit être effectué dans les conditions définies aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 333-2.

Lorsque la décision de la juridiction de l'expropriation n'est plus susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, le comptable du Trésor procède, s'il y a lieu, à la mise en recouvrement d'une somme complémentaire ou à la restitution du montant excédentaire. Le paiement du complément doit intervenir dans les conditions indiquées au quatrième alinéa de l'article L. 333-2.

Article R333-7

En cas de modification apportée sur la demande de l'intéressé au permis de construire qui lui a été délivré, le versement complémentaire éventuellement exigible est liquidé, notifié et recouvré dans les conditions prévues aux articles R. 333-1 à R. 333-6.

Lorsque l'autorité compétente autorise le transfert d'un permis de construire qui a rendu exigible le versement, elle doit en informer sans délai le trésorier payeur général.

Article R333-8

Lorsque la modification du permis de construire entraîne une diminution ou la suppression du versement, la somme correspondante est restituée au titulaire de l'autorisation de construire si le versement a été acquitté ; dans le cas contraire, le montant du versement est réduit à due concurrence.

L'autorité qui a délivré le permis de construire peut, sur la demande de son bénéficiaire, prononcer le retrait à titre gracieux dudit permis. La décision de retrait entraîne de plein droit le dégrèvement du versement ou sa restitution s'il a été acquitté, déduction faite du prélèvement visé à l'article L. 333-12 (alinéa 2).

Article R333-9

L'intervention d'une décision de l'autorité compétente pour statuer sur le permis de construire constatant la péremption de celui-ci entraîne de plein droit la restitution du versement.

Dans les cas visés à l'article R. 333-8 et au premier alinéa du présent article, les demandes de dégrèvement sont recevables jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de leur mise en recouvrement et celles de restitution jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle du versement.

Les demandes de dégrèvement ou de restitution sont adressées au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, au maire qui fait connaître, le cas échéant, au trésorier-payeur général le montant du dégrèvement ou de la restitution à effectuer. Ce montant est calculé déduction faite du prélèvement visé à l'article L. 333-12 (alinéa 2).

La décision de dégrèvement ou de restitution est prise par le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ou, en cas d'application de l'article R. 424-1, par le maire.

Code de l'urbanisme

Article R333-10

Le taux de prélèvement pour frais d'assiette et de perception prévu par l'article L. 333-12 (alinéa 2) est égal à 2 p. 100 pour la fraction du versement n'excédant pas 200 000 F, à 1,5 p. 100 pour la fraction supérieure à 200 000 F et n'excédant pas 400 000 F ; à 1 p. 100 pour la fraction supérieure à 400 000 F. Le prélèvement ainsi liquidé est réparti en quotes-parts égales sur chaque fraction du versement.

Article R333-11

Si des superficies déduites en application de l'article R. 112-2 (alinéas 2 et 3) sont aménagées en vue d'un usage autre que celui visé à cet article, l'intéressé est mis en demeure par l'autorité compétente pour statuer sur le permis de construire, soit de rétablir l'affectation régulière, soit, à défaut, d'acquitter le versement correspondant.

Article R333-13

Les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme reçoivent en totalité les sommes versées, au titre d'opération de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre entreprise à l'initiative des personnes publiques, à la condition que :

- a) Au moins 30 p. 100 de la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions édifiées dans la zone soit constituée de logements dont l'attribution est subordonnée à des conditions de ressources ;
- b) Au moins 5 p. 100 de la surface des terrains compris dans la zone soit occupée par des équipements collectifs bâtis tels que des crèches, des équipements scolaires, médicaux et para-médicaux, socio-éducatifs, sportifs et culturels ;
- c) Et que ces opérations comprennent des espaces publics non bâtis tels que : espaces verts, plan d'eau, terrains de sports, aires de jeux ou de promenade piétonnière dont la superficie est au moins égale au dixième de la surface totale de la zone.

Article R333-13-1

Les dispositions de la présente section sont applicables aux déclarations effectuées en application des articles L. 422-1 et suivants.

SECTION II Application du plafond légal de densité dans les zones d'aménagement concerté, les zones de rénovation urbaine et les zones de résorption de l'habitat insalubre

SOUS-SECTION I Dispositions communes

Article R333-14

Dans les zones d'aménagement concerté, les zones de rénovation urbaine et les zones de résorption de l'habitat insalubre, le nombre de mètres carrés de construction excédant le plafond légal de densité qui donne lieu au versement visé à l'article L. 112-2 est calculé selon la formule suivante :

$$D = (Sa' + Sb' - Sc' - (K Sd')) / K.$$

dans laquelle :

D représente le dépassement du plafond légal de densité exprimé en mètres carrés qui est soumis au versement visé à l'article L. 112-2 ;

Sa' la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions de toute nature autorisées par le plan d'aménagement de la zone, par le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de la surface des immeubles exonérés en application des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-2 ;

Sb' la surface de plancher développée hors oeuvre des constructions implantées dans la zone à la date de l'approbation du plan d'aménagement de zone ou de la publication du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu et qui ne sont pas destinées à être démolies, à l'exclusion de la surface correspondant aux immeubles exonérés et mentionnés aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 112-3 ;

Code de l'urbanisme

Sc' la partie de la surface développée hors oeuvre des constructions non exonérées en application des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-2 et implantées dans la zone, qui excède le plafond légal de densité, que ces constructions aient été démolies depuis la création de la zone ou qu'elles soient ou non destinées à être démolies ; cette surface est calculée à la date de l'approbation du plan d'aménagement de la zone ou de la publication du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu ;

Sd' la surface des terrains compris à l'intérieur du périmètre défini par l'acte de création de la zone, à l'exclusion des terrains d'assiette de la voirie existante affectée à l'usage du public, des voies ferrées, en dehors des gares, et des cours d'eau ; toutefois ne sont pas déduits de la surface Sd' les terrains d'assiette desdits ouvrages et cours d'eau lorsque le programme de travaux a prévu d'y superposer des sols artificiels pour un motif d'intérêt général propre à la zone, conformément aux possibilités ouvertes par le plan d'occupation des sols ou par le plan d'aménagement de zone et dans la limite de la superficie desdits sols artificiels. K le plafond légal de densité en vigueur sur le territoire de la commune à la date où le nombre de mètres carrés de construction excédant ce plafond est calculé.

Article R333-16

Est considérée, pour l'application de l'article L. 333-7, comme acte de création d'une zone de résorption de l'habitat insalubre réalisée en régie directe la déclaration d'utilité publique intervenue sur le fondement de l'article 14 de la loi n. 70-612 du 10 juillet 1970.

Est considérée pour l'application de l'article L. 333-8 comme acte de création d'une zone de résorption de l'habitat insalubre confiée à une personne morale en vertu d'une convention, par une collectivité locale ou un établissement public, la délibération par laquelle l'organe délibérant de cette collectivité ou de cet établissement autorise la signature de cette convention .

SOUS-SECTION II Zones dont l'aménagement est réalisé en régie directe

Article R333-17

L'Etat, la collectivité locale ou l'établissement public détermine, au moment de la constitution du dossier de réalisation ou du bilan prévisionnel, le nombre de mètres carrés excédant, dans la zone qu'il aménage, le plafond légal de densité donnant lieu au versement visé à l'article L. 112-2. Ce dépassement est calculé conformément à l'article R. 333-14.

Article R333-18

Le dépassement est réparti, s'il en existe, entre les îlots définis par le document d'urbanisme dont la densité excède le plafond légal, en fonction de la densité future de chacun de ces îlots.

A l'intérieur d'un même îlot, la répartition du dépassement est effectuée entre chaque constructeur proportionnellement à la surface de plancher à construire. Toutefois la part du dépassement affecté à un projet de construction remplissant les conditions d'exonération prévues au troisième et quatrième alinéa de l'article L. 112-2 ne donne pas lieu à l'établissement du versement.

Article R333-19

Au moment de la constitution du dossier de réalisation ou du bilan financier prévisionnel, la personne publique qui aménage la zone demande au directeur des services fiscaux d'estimer la valeur moyenne d'un mètre carré de terrain nu et libre à l'intérieur de la zone. Cette estimation initiale est annuellement révisée par la personne publique dans les mêmes formes.

Article R333-20

La collectivité territoriale ou l'établissement public qui aménage la zone notifie, à chaque bénéficiaire de cession, location ou concession d'usage de parcelle ou à chaque propriétaire de terrain ayant accepté par convention de participer à la réalisation de la zone, la surface de terrain dont il devra payer le prix en application de l'article L. 112-2 ainsi que la valeur estimée du mètre carré de terrain nu et libre dans la zone.

Code de l'urbanisme

Ces indications font l'objet d'une disposition particulière de l'acte de cession, de location ou de concession d'usage ou de son cahier des charges.

Les cessions, locations ou concessions d'usage de terrains sont consenties sous la condition suspensive du dépôt de la demande de permis de construire dans un délai déterminé par l'acte de cession, location ou concession d'usage, ou par son cahier des charges, et qui ne peut excéder un an. Copie de l'acte ou de son cahier des charges est adressée à l'autorité compétente pour statuer sur le permis de construire.

Article R333-21

La surface de terrain indiquée dans l'acte notifié en application de l'article R. 333-20 ainsi que la valeur du mètre carré de terrain sont déclarées lors du dépôt de la demande de permis de construire dans les conditions définies à l'article R. 333-4. La valeur du mètre carré de terrain nu et libre est contrôlé par le directeur des services fiscaux selon les modalités indiquées par les articles R. 333-4 à R. 333-6.

Toutefois, lorsque l'opération concerne un bâtiment répondant aux conditions d'exonération du versement pour dépassement du plafond légal de densité prévues dans l'article L. 112-2, l'auteur de la demande de permis de construire accompagne sa demande des justifications nécessaires, en vue de l'application éventuelle des dispositions du dernier alinéa de l'article R. 333-3.

Article R333-22

Si un permis de construire est délivré avant que le plan d'aménagement de la zone ait été approuvé ou que le plan d'occupation des sols ait été rendu public, le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû par le pétitionnaire dans les conditions définies par la section I du présent chapitre à l'exception du deuxième alinéa de l'article R. 333-1.

Il en est de même lorsqu'un permis de construire est délivré pour une construction située sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la personne publique qui aménage la zone, ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de l'opération.

Article R333-23

En cas de modification du périmètre de la zone, du plan d'aménagement de la zone, du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ou du niveau du plafond légal de densité en application des dispositions de l'article L. 112-1 (3ème alinéa), les versements dus par les constructeurs qui déposent des demandes de permis de construire postérieurement à l'intervention de la modification sont calculés suivant les règles définies par les articles R. 333-14, R. 333-17, et R. 333-19 en fonction des nouvelles conditions de réalisation de l'opération.

SOUS-SECTION III Zones dont l'aménagement n'est pas réalisé en régie directe

Article R333-24

La convention ou le cahier des charges de concession fixe le montant du versement dû par l'aménageur selon la formule :

$$Pa' = vD$$

Dans laquelle:

Pa' représente le montant du versement dû par l'aménageur ;

v la valeur vénale des terrains nus et libres estimés par le trésorier-payeur général à la date de l'établissement du dossier de réalisation ou du bilan prévisionnel ;

D le dépassement prévu pour la zone, calculé dans les conditions définies à l'article R. 333-14.

Lorsque l'aménageur justifie, notamment par la production des permis de construire correspondants, de l'édification d'un nombre de mètres carrés de surface de plancher répondant aux conditions d'exonération définies par les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-2, supérieur à celui retenu pour le calcul effectué en application de l'article R. 333-14, l'autorité compétente pour liquider le versement notifie au trésorier-payeur général que le montant des échéances concernées est réduit à due concurrence. Le cas échéant, les sommes perçues en excédent sont remboursées.

Article R333-25

La convention ou le traité de concession arrête les modalités du paiement, notamment en fonction de la date d'intervention des actes authentiques de cession, location ou concession d'usage de terrains. Si les sols artificiels pris en compte pour la définition de Sd' figurant à l'article R. 333-14 n'ont pas été réalisés lorsque la densité globale effective de l'opération dépasse le plafond légal de densité, il est procédé à un nouveau calcul du dépassement pour la zone.

Article R333-26

Le trésorier-payeur général reçoit notification de la convention d'aménagement ou du traité de concession à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département ou de son délégué dans l'arrondissement.

Article R333-27

Lorsqu'un permis de construire est délivré avant la signature de la convention ou du traité de concession, le versement prévu à l'article L. 112-2 est dû par le pétitionnaire dans les conditions définies par la section I du présent chapitre à l'exception du deuxième alinéa de l'article R. 333-1.

Article R333-28

Les sommes mises à la charge de l'organisme aménageur sont attribuées dans les conditions prévues à l'article L. 333-3.

Toutefois, les sommes afférentes aux constructions à caractère social mentionnées aux a et b de l'article L. 333-5 sont attribuées en totalité à la commune ou à l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme. Il en est de même des sommes dues au titre des zones de rénovation urbaine, qu'elles soient réalisées ou non sous la forme de zones d'aménagement concerté, et des zones de résorption de l'habitat, insalubre, lorsque ces zones remplissent les conditions posées à l'article R. 333-13 en matière de logements sociaux et d'équipements collectifs à caractère social.

Article R333-30

Lorsque la zone est située sur le territoire de plusieurs communes et que celles-ci ne sont pas regroupées dans un même établissement public ayant compétence en matière d'urbanisme, la part du versement revenant aux communes ou, s'il en existe, aux établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, est répartie entre les communes, ou entre les établissements publics de regroupement, proportionnellement à la superficie de la zone comprise sur le territoire de chaque commune ou des communes membres de l'établissement.

Article R333-31

Si l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public regroupant les communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, émis en application de l'article L. 333-8, est défavorable, la convention ou le traité de concession ne peut être approuvé que par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R333-32

En cas de modification du périmètre de la zone, du plan d'aménagement de la zone, du plan d'occupation des sols ou du document d'urbanisme en tenant lieu, de modification supérieure à 10 p. 100 de la valeur des terrains constatée par le directeur des services fiscaux les versements non encore échus sont révisés dans les conditions définies aux articles R. 333-24 et R. 333-25.

Article R333-33

En cas de péremption d'un permis de construire à raison duquel l'aménageur avait justifié une réduction du versement conformément à l'article R. 333-24 ou lorsque, du fait d'un transfert de ce permis, une telle

réduction n'est plus justifiée, le nouveau montant du versement est fixé dans les conditions définies aux articles R. 333-24 et R. 333-25.

LIVRE IV Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol

TITRE I Certificat d'urbanisme

SECTION I Présentation, dépôt et transmission de la demande

Article R410-1

La demande de certificat d'urbanisme précise l'identité du demandeur, l'identité du propriétaire s'il est autre que le demandeur, l'adresse, la superficie et les références cadastrales du terrain ainsi que l'objet de la demande.

La demande est accompagnée d'un plan de situation du terrain permettant de le localiser, d'un plan du terrain, ainsi que, dans le cas visé au b de l'article L. 410-1 d'une note descriptive succincte de l'opération indiquant, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés, ainsi que la superficie de leurs planchers hors oeuvre .

Dans le cas visé au troisième alinéa de l'article L. 111-5, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la demande mentionne en outre la surface de plancher hors oeuvre nette des constructions édifiées sur le terrain dont la division est envisagée, calculée comme il est dit à l'article R. 112-2 ainsi que la date d'édification de ces constructions.

En outre, lorsque le demandeur souhaite connaître la répartition de la surface hors oeuvre nette sur chacun des terrains issus de la division, il joint à la demande un plan de division indiquant la surface de chacun de ces terrains.

Ce plan de division est obligatoire lorsque le certificat d'urbanisme est demandé en application de l'article R. 315-54.

Article R410-2

La demande de certificat d'urbanisme et le dossier qui l'accompagne sont établis en quatre exemplaires. Un exemplaire supplémentaire de la demande et du dossier peut être demandé en tant que de besoin, au demandeur pour chacun des services, personnes publiques ou commissions consultés sur le projet.

Article R410-3

Tous les exemplaires de la demande et du dossier de certificat d'urbanisme sont adressés par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé, ou déposés contre décharge à la mairie.

Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3. Toutefois dans les cas prévus au 1° dudit article, seul le formulaire de la demande est transmis au commissaire de la République .

SECTION II Instruction de la demande

PARAGRAPHE I Dispositions applicables dans l'ensemble des communes

Article R410-4

Le service chargé de l'instruction de la demande procède, au nom de l'autorité compétente pour statuer, à cette instruction. Il saisit, le cas échéant, les autres autorités ou services intéressés, notamment le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou des sites lorsque la constructibilité du terrain ou la possibilité de réaliser l'opération envisagée est subordonnée à l'avis ou l'accord des autorités, services ou commissions relevant de ce ministre.

Code de l'urbanisme

PARAGRAPHE II Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R410-5

L'instruction de la demande de certificat d'urbanisme est effectuée dans les conditions prévues au premier paragraphe, et au présent paragraphe de la présente section, ainsi qu'à l'article R. 490-2. Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître au président de cet établissement ses observations, notamment au regard des dispositions de l'article L. 421-5.

Ces observations doivent être émises dans le mois du dépôt de la demande ; passé ce délai, le maire est réputé n'avoir à formuler aucune observation.

Article R410-6

Le service chargé de l'instruction de la demande recueille l'avis conforme du commissaire de la République dans les conditions prévues à l'article R. 421-22, dans les cas prévus à l'article L. 421-2-2 b.

Article R410-7

Lorsque le certificat d'urbanisme est délivré au nom de l'Etat dans le cas prévu au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, la demande de certificat est instruite dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section .

PARAGRAPHE III Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R410-8

La demande de certificat d'urbanisme est instruite par le service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans les conditions prévues au paragraphe 1er et au présent paragraphe.

Le maire fait connaître ses observations au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, notamment au regard des dispositions de l'article L. 421-5.

Ces observations doivent être émises dans le mois du dépôt de la demande ; passé ce délai le maire est réputé n'avoir aucune observation à formuler.

SECTION III Délivrance

PARAGRAPHE I Dispositions applicables dans l'ensemble des communes

Article R410-9

Le certificat d'urbanisme est délivré dans un délai de deux mois à compter de la date figurant sur l'avis de réception postal ou sur la décharge visés à l'article R. 410-3.

Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Article R410-12

Le certificat d'urbanisme indique dans tous les cas :

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;

Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain ;

La desserte du terrain par les équipements publics existants ou prévus au regard notamment de l'article L. 421-5.

Il répond en outre aux questions posées par le demandeur dans le formulaire de demande. Selon le cas, il indique notamment :

a) La constructibilité du terrain ;

b) Les possibilités de réaliser une opération déterminée ;

c) En cas de division d'un terrain bâti et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la surface hors oeuvre nette résiduelle ;

Code de l'urbanisme

d) En cas de division d'un terrain en vue de l'implantation de bâtiments qui ne constitue pas un lotissement au sens de l'article R. 315-1, la réponse porte sur chacun des terrains devant provenir de la division, et informe des conséquences de la division projetée.

Dans les cas mentionnés aux c) et au d) ci-dessus, lorsque la demande a été accompagnée du plan de division du terrain prévu aux deux derniers alinéas de l'article R. 410-1, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la réponse indique, en outre, la répartition de la surface hors oeuvre nette, entre chacun des terrains issus de la division projetée.

Article R410-13

Lorsque le certificat d'urbanisme déclare que le terrain peut, en fonction des données visées à l'article R. 410-12, être affecté à la construction, il énonce en outre :

Les dispositions d'urbanisme à respecter en ce qui concerne la densité de construction, l'implantation des bâtiments, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

Les conditions juridiques, techniques et financières mises à l'affectation du terrain à la construction ainsi que les formalités administratives à accomplir préalablement à l'affectation du terrain à la construction, notamment l'obligation d'obtenir l'accord du représentant du ministre chargé des monuments historiques ou des sites, lorsque cet accord est nécessaire et que celui-ci assorti ou non de réserves n'a pu être formulé avant la délivrance du certificat d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme informe, lorsqu'il y a lieu, le demandeur que le terrain se trouve dans un secteur, situé au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, affecté par le bruit, dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Article R410-14

Lorsque le certificat d'urbanisme déclare que le terrain peut, en fonction des données visées à l'article R. 410-12, être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, cet accord porte exclusivement sur la localisation de l'opération à l'emplacement considéré et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus, compte tenu, s'il y a lieu, de la destination et de la nature des bâtiments projetés et de leur superficie de planchers hors oeuvre.

En outre, il énonce :

Les dispositions d'urbanisme à respecter en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

Les conditions juridiques, techniques et financières mises à la réalisation de l'opération ainsi que les formalités administratives à accomplir préalablement à la réalisation de l'opération, notamment l'obligation d'obtenir l'accord du représentant du ministre chargé des monuments historiques ou des sites lorsque cet accord est nécessaire et que celui-ci assorti ou non de réserves n'a pu être formulé avant la délivrance du certificat d'urbanisme ;

La durée de validité du certificat, si celle-ci doit excéder un an.

En aucun cas la durée de validité du certificat ne peut être supérieure à dix-huit mois.

Article R410-15

Dans le cas où le terrain ne peut être affecté à la construction ou utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, le certificat d'urbanisme énonce les motifs tirés des dispositions d'urbanisme, des limitations administratives au droit de propriété ou des conditions de desserte par les équipements publics qui s'y opposent .

Article R410-16

Au cas où un sursis à statuer serait opposable à une demande d'autorisation tendant à affecter le terrain à la construction ou à y réaliser une opération déterminée, le certificat d'urbanisme en fait état .

Article R410-17

Le certificat d'urbanisme tient lieu des certificats prévus aux articles R. 211-6, R. 213-3 et R. 142-6 .

Article R410-18

Code de l'urbanisme

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée d'un an sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 410-3.

Le service instructeur, après avoir vérifié la situation de la demande au regard des conditions prévues au premier alinéa transmet un projet de décision à l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La décision de prorogation est prise dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles R. 410-19 ou R. 410-22.

La prorogation prend effet à la date de la décision de prorogation.

PARAGRAPHE II Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R410-19

Le certificat d'urbanisme est délivré par le maire au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom dudit établissement public.

Toutefois il est délivré dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1.

Article R410-20

Le certificat d'urbanisme est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant qu'il est transmis dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4.

Article R410-21

Outre les transmissions prévues à l'article L. 421-2-4, copie du certificat d'urbanisme est transmise, lorsqu'il est délivré au nom d'un établissement public de coopération intercommunale, au maire de la commune

PARAGRAPHE III Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R410-22

Le certificat d'urbanisme est délivré par le commissaire de la République au nom de l'Etat .

Copie en est transmise au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R410-23

Pour l'application du présent paragraphe, le commissaire de la République peut déléguer sa signature au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou aux subordonnés de celui-ci, sauf dans le cas où le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ne retient pas les observations du maire.

SECTION IV Dispositions diverses

Article R410-24

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles nationaux de demande de certificat d'urbanisme et de réponse.

TITRE II Permis de construire

CHAPITRE I Régime général

Article R421-1

Code de l'urbanisme

En vertu du quatrième alinéa de l'article L. 421-1 n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire, notamment, les travaux ou ouvrages suivants :

1. Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles ;
2. Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire ;
3. Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction ;
4. Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée ;
5. Le mobilier urbain implanté sur le domaine public ;
6. Les statues, monuments ou oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 mètres cubes de volume ;
7. Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 mètre ;
8. Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre ;
9. Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres ;
10. Les ouvrages non prévus aux 1 à 9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au-dessus du sol.

SECTION I Présentation de la demande

Article R421-1-1

La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique. La demande précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux et la destination des constructions et la densité de construction. Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire.

Article R421-1-2

Conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977 modifié, ne sont pas tenues de recourir à un architecte pour établir le projet architectural à joindre à la demande d'autorisation de construire les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 170 mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 800 mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 2000 mètres carrés.

Article R421-2

A. Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte :

- 1° Le plan de situation du terrain ;
- 2° Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, des travaux extérieurs à celles-ci et des plantations maintenues, supprimées ou créées ;
- 3° Les plans des façades ;
- 4° Une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs ;

Code de l'urbanisme

5° Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;

6° Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme ;

7° Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords ;

8° L'étude d'impact, lorsqu'elle est exigée.

B. Les pièces 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes :

- a) Etre situées dans une zone urbaine d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune ;
- b) Etre situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain ;
- c) Etre exemptées du recours à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article L. 421-2.

C. Les pièces 4, 5, 6 et 7 ci-dessus ne sont pas exigibles si le projet ne comporte ni modification du volume extérieur ni changement de destination.

Lorsque la demande concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Article R421-2-1

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions dont une partie, ayant la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction du concours financier de l'Etat, dépasse conformément à l'article L. 127-1 la densité résultant du coefficient d'occupation des sols, le dossier de la demande est complété par :

- 1. La délimitation de ladite partie des constructions ;
- 2. La mention de sa surface de plancher hors oeuvre nette ;
- 3. L'estimation sommaire du coût foncier qui lui sera imputé ;
- 4. L'attestation par le demandeur qu'il a pris connaissance des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 127-1 et de celles de l'article R. 421-39-1 ;
- 5. Dans les communes de la métropole, l'engagement du demandeur de conclure la convention prévue au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article R421-3

Lorsque les constructions projetées sont partiellement ou totalement soumises à l'agrément prévu à l'article L. 510-1, la décision d'agrément est jointe à la demande de permis de construire.

Article R421-3-1

Lorsque les travaux projetés nécessitent la coupe ou l'abattage d'arbres dans des bois, forêts ou parcs soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du présent code ou des articles L311-1 ou L312-1 du code forestier, l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, l'autorisation de défrichement sont jointes à la demande.

Article R421-3-2

Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n. 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration.

Article R421-3-3

Code de l'urbanisme

Lorsque les travaux projetés concernent un barrage ou un ouvrage destiné à l'établissement d'une prise d'eau, d'un moulin ou d'une usine sur un cours d'eau non domanial et qu'ils sont soumis à ce titre à autorisation en vertu de l'article 106 du code rural, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation.

Article R421-3-4

Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir prévu par l'article L. 430-1, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir.

Article R421-3-5

Lorsqu'il s'agit de constructions à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement où la surface hors oeuvre nette a été répartie par le lotisseur en application du deuxième alinéa de l'article R. 315-29-1, la demande de permis de construire est accompagnée de la justification de la surface hors oeuvre nette attribuée au terrain. »

Article R421-4

Le cas échéant, figurent dans la demande tous les éléments nécessaires au calcul des différentes impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur. Conformément aux dispositions des articles L. 332-2, L. 332-20 et L. 333-1 en l'absence des déclarations de valeurs ou de pièces prévues respectivement aux articles R. 332-4, R. 332-29 et R. 333-4, le dossier de demande est considéré comme incomplet et il n'y a pas lieu pour l'autorité compétente d'instruire la demande de permis de construire.

Lorsqu'il s'agit de constructions à usage commercial assujetties à l'autorisation de la commission d'équipement commercial en vertu de l'article 29 de la loi n. 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre adressée par le commissaire de la République au demandeur de l'autorisation précitée lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet .

Article R421-5

Lorsque les travaux projetés concernent des immeubles de grande hauteur soumis à l'avis de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ou de la commission de sécurité compétente, en vertu des articles R. 421-47 à R. 421-52, les plans et documents nécessaires à la formulation de cet avis sont joints à la demande de permis de construire.

Article R421-5-1

Lorsque les travaux projetés concernent un établissement recevant du public et sont soumis, au titre de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique, à l'avis de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ou de la commission de sécurité compétente, en vertu des articles R. 123-13 ou R. 123-22 du code de la construction et de l'habitation, les plans et documents nécessaires à la formulation de cet avis sont joints à la demande de permis de construire.

« Lorsque les travaux projetés conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public et sont soumis à l'autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'accessibilité aux personnes handicapées, les plans et documents mentionnés à l'article R. 111-19-6 du même code sont joints à la demande de permis de construire. Dans ce cas, la demande de permis de construire tient lieu de la demande d'autorisation de travaux prévue à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-19-7 du même code.

Article R421-5-2

Lorsque les travaux projetés concernent des locaux autres que les établissements recevant du public et sont soumis aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées fixées en application de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation, le dossier de la demande de permis de construire est complété par l'engagement du demandeur et, le cas échéant, de l'architecte de respecter lesdites règles. Cet engagement est assorti d'une notice décrivant les caractéristiques générales des locaux, installations et aménagements extérieurs au regard de ces règles d'accessibilité. »

Code de l'urbanisme

Article R421-6-1

Le cas échéant, le dossier de la demande de permis de construire est complété par la justification par le pétitionnaire de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation .

Article R421-7

Lorsque l'édification des constructions est subordonnée à l'institution sur des terrains voisins, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, soit d'une servitude dite de cour commune établie par accord amiable ou par décision judiciaire dans les conditions prévues par les articles L.451-1 à L.451-3 et R.451-1 à R.451-4, soit d'une servitude de minoration de densité dans les conditions prévues à l'article 26-1 du décret n. 58-1463 du 31 décembre 1958 ou à l'article L. 332-5 b, les contrats ou décisions relatifs à l'institution de ces servitudes sont joints à la demande de permis de construire .

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables dans l'hypothèse où il est fait application du transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-2.

Article R421-7-1

Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R. 315-5 (A) et, le cas échéant, à l'article R. 315-6.

Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors oeuvre nette.

Article R421-8

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne sont établis en quatre exemplaires. Un exemplaire supplémentaire de la demande et du dossier peut être réclamé, en tant que de besoin, au demandeur pour chacun des services, personnes publiques ou commissions consultés sur le projet, notamment dans les cas visés aux articles R. 421-38-1 et suivants.

SECTION II Dépôt et transmission de la demande

Article R421-9

Tous les exemplaires de la demande et du dossier de permis de construire sont adressés, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune dans laquelle la construction est envisagée, ou déposés contre décharge à la mairie.

Le maire affecte au numéro d'enregistrement à la demande dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les exemplaires de la demande et du dossier de permis de construire font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3. Toutefois dans les cas prévus au 1° dudit article, seul le formulaire de demande est transmis au commissaire de la République.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis de construire comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse du terrain, surface hors oeuvre nette et hauteur du projet, destination de la construction.

Article R421-10

Lorsque le permis de construire est sollicité pour une construction dont la densité excède le plafond légal ou pour laquelle est prévue une participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, et que la décision n'est pas prise au nom de l'Etat, une copie de la demande et du dossier est transmise au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans la semaine qui suit la réception de cette demande en mairie, sauf lorsqu'il est fait application de l'article R. 424-1.

Code de l'urbanisme

Article R421-11

Lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'une construction existante et que cette modification est soumise à autorisation du commissaire de la République en vertu de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, la demande de permis de construire tient lieu de la demande d'autorisation exigée par ce texte.

La procédure d'instruction de cette demande d'autorisation est toutefois indépendante de celle du permis de construire.

SECTION III Instruction de la demande

PARAGRAPHE I Dispositions applicables dans l'ensemble des communes

Article R421-12

Si le dossier est complet, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie, par une lettre de notification adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, le numéro d'enregistrement de ladite demande et la date avant laquelle, compte tenu des délais réglementaires d'instruction, la décision devra lui être notifiée.

Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente, pour statuer, fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique.

L'autorité compétente pour statuer avise en outre le demandeur que si aucune décision ne lui a été adressée avant la date mentionnée au premier alinéa ou avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique lorsqu'il s'agit d'une demande de permis de construire concernant une installation classée soumise à autorisation, la lettre de notification des délais d'instruction vaudra permis de construire et les travaux pourront être entrepris conformément au projet déposé, sous réserve du retrait, dans le délai du recours contentieux, du permis tacite au cas où il serait entaché d'illégalité. Toutefois, lorsque le projet se trouve dans l'un des cas prévus à l'article R. 421-19, le demandeur est informé qu'il ne pourra bénéficier d'un permis tacite.

Article R421-13

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente pour statuer, dans les quinze jours de la réception de la demande, invite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, le demandeur à fournir les pièces complémentaires dans les conditions prévues à l'article R. 421-9. Lorsque ces pièces ont été produites, il est fait application de l'article R. 421-12. Le délai d'instruction part de la réception des pièces complétant le dossier.

Les dispositions du présent article sont applicables au cas où des exemplaires supplémentaires du dossier sont réclamés au demandeur comme il est dit à l'article R. 421-8 (2. alinéa).

Article R421-14

Dans le cas où le demandeur n'a pas reçu, dans les quinze jours suivant le dépôt de sa demande, la lettre prévue à l'article R. 421-12 ou R. 421-13, il peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal pour requérir l'instruction de sa demande, et adresse copie de cette mise en demeure au commissaire de la République.

Lorsque, dans les huit jours de la réception de l'avis de réception postal de cette mise en demeure, la lettre prévue à l'article R. 421-12 ou R. 421-13 n'a pas été notifiée, le délai d'instruction de la demande part de ladite date de réception telle qu'elle figure sur l'avis de réception postal de la mise en demeure.

Article R421-15

Le service chargé de l'instruction de la demande procède, au nom de l'autorité compétente pour statuer, à cette instruction et recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.

Code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article 26, alinéa 2, de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, il informe les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers de tout projet immobilier comportant la construction en une ou plusieurs tranches de 500 logements ou plus, ce minimum étant ramené à 200 pour les communes de moins de 30 000 habitants.

Il instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au plan d'occupation des sols ou au document d'urbanisme en tenant lieu, aux prescriptions des règlements des lotissements ainsi qu'aux cahiers des charges des lotissements autorisés sous le régime en vigueur avant l'intervention du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, ou les dérogations aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Lorsque la délivrance du permis de construire aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon spécifique les conditions d'accès à ladite voie.

Sous réserve des dispositions particulières à la consultation des autorités appelées à émettre un avis ou à donner un accord en application des articles R. 421-38-2 et suivants, tous services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable. Ce délai est porté à deux mois en ce qui concerne les commissions nationales.

Le service chargé de l'instruction de la demande consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, ces autorités et services publics sont réputés n'avoir aucune proposition de contribution à formuler.

Article R421-17

Lorsque le projet est soumis à enquête publique dans les conditions prévues par les chapitres I et II du décret n° 85-453 du 23 avril 1985, celle-ci est organisée par le commissaire de la République lorsque le permis de construire est délivré au nom de l'Etat, et par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas. Le service chargé de l'instruction de la demande transmet à l'autorité compétente pour ouvrir l'enquête publique le dossier complet de demande de permis de construire après l'avoir complété d'un document mentionnant les textes qui régissent l'enquête en cause et indiquant la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure d'autorisation.

Lorsque le projet a précédemment fait l'objet d'une enquête publique réalisée en application des articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'article R. 315-18-1 et que l'avis de mise à l'enquête indiquait que celle-ci portait également sur la construction projetée, il n'y a pas lieu à nouvelle enquête au titre du permis de construire si le dossier soumis à enquête faisait apparaître la surface constructible maximale ainsi que la hauteur maximale autorisée et à condition que le projet n'ait pas subi de modifications substantielles depuis la date d'achèvement de l'enquête.

Lorsque le projet a précédemment fait l'objet d'une enquête publique réalisée en application des articles R. 311-3-1 ou R. 312-1 du code forestier et que l'avis de mise à l'enquête indiquait que celle-ci portait également sur la construction projetée, il n'y a pas lieu à nouvelle enquête au titre du permis de construire à condition que le dossier soumis à cette enquête ait été complété par des pièces devant figurer au dossier de demande de permis de construire, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article R. 421-3-1 du présent code.

Lorsque le projet a précédemment fait l'objet d'une enquête publique réalisée en application de l'article 23-3 du décret n° 93-306 du 9 mars 1993 modifié et que l'avis de mise à l'enquête indiquait que celle-ci portait également sur la construction projetée, il n'y a pas lieu à une nouvelle enquête au titre du permis de construire.

Article R421-18

Sous réserve de ce qui est dit aux alinéas 2 et suivants du présent article, aux alinéas 2 et 3 de l'article R. 421-12 et aux articles R. 421-38-2 et suivants, le délai d'instruction, dont le point de départ est prévu aux articles R. 421-12 et R. 421-13 ou, le cas échéant, R. 421-14 est fixé à deux mois.

Le délai d'instruction est porté à trois mois si la demande concerne la construction soit de plus de 200 logements, soit de locaux à usage industriel ou commercial ou à usage de bureaux dont la superficie de planchers hors oeuvre est égale ou supérieure à 2.000 mètres carrés au total.

Code de l'urbanisme

Le délai d'instruction est majoré d'un mois lorsqu'il y a lieu de consulter un ou plusieurs services ou autorités dépendant de ministres ou personnes publiques autres que ceux chargés de l'instruction ou de la prise de décision ou de consulter une commission départementale ou régionale.

Le délai d'instruction est également majoré d'un mois lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation ou une adaptation mineure.

Le délai d'instruction est porté à cinq mois lorsque le projet est soumis à enquête publique, lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale ou lorsque la demande concerne la construction de locaux à usage commercial assujettis à l'autorisation de la commission départementale d'équipement commercial ; en cas de recours formulé dans les conditions prévues à l'article 32 de la loi n. 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat contre la décision de cette commission, ce délai est majoré de quatre mois.

Article R421-19

Le constructeur ne peut bénéficier d'un permis de construire tacite dans les cas ci-après énumérés :

- a) Lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'une construction existante et que cette modification est soumise à autorisation du commissaire de la République en vertu de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Lorsque le permis de construire intéresse un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé ;
- c) Lorsque la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ;
- d) Lorsque la construction se trouve dans un site classé, en instance de classement ou inscrit, ou dans une zone de protection créée par décret en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930 ;
- e) Lorsque le projet est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain ;
- f) Lorsque la construction est située dans un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle.
- g) Lorsque la construction fait partie des catégories d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux soumis à enquête publique en application du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.

Article R421-20

Si, au cours de l'instruction du dossier, il s'avère que le délai retenu pour l'application de l'article R. 421-12 doit être majoré ou fixé en application des quatre derniers alinéas de l'article R. 421-18, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, par une lettre rectificative, la date avant laquelle la décision devra, en conséquence, lui être notifiée.

PARAGRAPHE II Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R421-21

Le service chargé de l'instruction de la demande de permis de construire procède à cette instruction, au nom de la commune, dans les conditions prévues au paragraphe 1 et au présent paragraphe.

Le maire adresse copie de la lettre visée à l'article R. 421-12 ou, le cas échéant, à l'article R. 421-13 ou R. 421-20 au commissaire de la République.

Article R421-22

Dans les cas prévus au b de l'article L. 421-2-2, le service chargé de l'instruction de la demande sollicite l'avis conforme du commissaire de la République dans les conditions prévues à l'article R. 421-15.

Lorsque la construction projetée est située sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers, le commissaire de la République reçoit l'exemplaire de la demande et du dossier, accompagné des différents avis ou accords prévus par les lois et règlements en vigueur ; son avis porte alors sur l'application au projet des règles d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique.

Lorsque la construction est projetée dans un périmètre où des mesures de sauvegarde peuvent être appliquées, l'avis du commissaire de la République porte sur l'application éventuelle des mesures de sauvegarde prévues par l'article L. 111-7.

Article R421-23

Code de l'urbanisme

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître son avis au président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières. La demande de permis de construire est instruite par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au lieu et place du maire dans les conditions prévues aux articles R. 421-21 et R. 421-22.

Article R421-24

Lorsque la décision est prise au nom de l'Etat dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, la demande de permis de construire est instruite dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est normalement compétent, le président de cet établissement fait connaître son avis au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans le mois de la réception de la demande. Cet avis doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières. Il est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le délai prévu ci-dessus.

PARAGRAPHE III Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R421-25

La demande de permis de construire est instruite par le service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans les conditions prévues au paragraphe 1 et au présent paragraphe.

Article R421-26

Le maire fait connaître son avis au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme qui le communique, s'il est défavorable, au commissaire de la République. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Article R421-26-1

Dans le cas prévu à l'article 18 de la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983, où le projet de construction, situé dans le périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle, se trouve dans une zone d'aménagement concerté ou dans un lotissement de plus de trente logements ou constitue une opération groupée de plus de trente logements, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle et le maire font chacun connaître leur avis au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans les conditions prévues à l'article R. 421-26.

Article R421-27

La lettre prévue à l'article R. 421-12 ou, le cas échéant, à l'article R. 421-13 ou R. 421-20 est signée par le commissaire de la République. Copie de cette lettre est adressée par même courrier au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Article R421-28

A l'issue de l'instruction, le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme formule un avis et le transmet, accompagné d'un projet de décision comportant, le cas échéant, les prescriptions nécessaires, à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Cet avis est, suivant le cas, un avis favorable sans prescriptions, un avis favorable avec prescriptions, un avis défavorable ou une proposition de sursis à statuer ; dans ces trois derniers cas, l'avis doit être motivé.

SECTION IV Décision

PARAGRAPHE I Dispositions générales

Article R421-29

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

Le permis de construire énumère celles des contributions prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9 qu'il met, le cas échéant, à la charge du bénéficiaire du permis de construire. Il fixe le montant de chacune de ces contributions et en énonce le mode d'évaluation.

Lorsqu'il impose une cession gratuite de terrain, il détermine la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Lorsqu'il impose le versement de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans les programmes d'aménagement d'ensemble et que le bénéficiaire s'en acquitte en tout ou en partie conformément à l'article L. 332-10 sous forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, il mentionne :

- les caractéristiques des travaux et leur valeur déterminées d'un commun accord par le pétitionnaire et l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ;
- la superficie des terrains à apporter ainsi que leur valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Dans le cas prévu à l'article R. 421-7-1, le permis de construire impose en tant que de besoin la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif. Lorsqu'a été joint à la demande de permis de construire le plan de division du terrain prévu au second alinéa de l'article R. 421-7-1, le permis de construire indique les droits de construire résiduels attachés à chacun des terrains devant provenir de la division.

Dans le cas prévu à l'article R. 421-2-1, le permis de construire mentionne que les constructions ne peuvent être entreprises qu'après obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et dans le respect des conditions de cette dernière.

Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est nécessaire.

Article R421-30

La décision doit être notifiée directement au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Toutefois, la décision d'octroi, lorsqu'elle n'est pas assortie de prescriptions, peut être notifiée par pli non recommandé.

Article R421-31

A l'issue du délai fixé pour l'instruction de la demande, une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'est intervenue à l'égard d'une demande de permis de construire ou indiquant les prescriptions inscrites dans une décision accordant le permis de construire est délivrée, sous quinzaine, par l'autorité compétente pour prendre la décision à toute personne intéressée au projet, sur simple demande de celle-ci.

Article R421-32

Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification visée à l'article R. 421-34 ou de la délivrance tacite du permis de construire. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Toutefois, les travaux peuvent être interrompus pendant une durée maximum de trois années à compter de l'achèvement de la première tranche lorsque le permis de construire a autorisé la réalisation d'une construction à usage d'habitation en deux tranches, dont la première constitue une unité habitable et ne dépasse pas 100 mètres carrés de surface hors oeuvre nette et dont la suivante a une surface hors oeuvre nette inférieure à la première.

Le délai de validité du permis de construire est suspendu, le cas échéant, pendant la durée du sursis à exécution de la décision portant octroi dudit permis, ordonné par décision juridictionnelle ou administrative, ainsi que, en cas d'annulation du permis de construire prononcée par jugement du tribunal administratif frappé d'appel, jusqu'à la décision rendue par le conseil d'Etat.

Code de l'urbanisme

Il peut être prorogé pour une nouvelle année, sur demande de son bénéficiaire adressée à l'autorité administrative deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation, formulée par lettre en double exemplaire, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 421-9.

A l'issue de l'examen de la demande de prorogation, le responsable du service chargé de l'instruction transmet un projet de décision à l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La décision est prise par arrêté dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles R. 421-33 ou R. 421-36.

La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis de construire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet à la date de la décision de prorogation ou à l'expiration du délai de deux mois.

PARAGRAPHE II Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R421-33

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, la décision est prise par le maire, au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement .

Toutefois, elle est prise dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 .

Article R421-34

L'arrêté par lequel le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande de permis de construire est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4.

Article R421-35

Outre la transmission prévue à l'article L. 421-2-4, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au maire de la commune.

En cas de permis tacite, le commissaire de la République reçoit, sans délai, le dossier et les pièces d'instruction en l'état.

PARAGRAPHE III Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R421-36

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, la décision est prise par le maire, au nom de l'Etat ; toutefois, elle est prise par le commissaire de la République dans les cas suivants :

1° Pour les constructions édifiées pour le compte de l'Etat, de la région ou du département, de leurs établissements publics ou de leurs concessionnaires, ainsi que pour le compte d'un Etat étranger ou d'une organisation internationale ;

2° Pour les constructions à usage industriel, commercial ou de bureaux lorsque la superficie de planchers hors oeuvre nette est égale ou supérieure à 1 000 mètres carrés au total ;

3° Pour les immeubles de grande hauteur au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions prévues à l'article R. 421-47 ;

4° Lorsqu'est mis à la charge du constructeur tout ou partie des contributions prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9.

5° Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure aux dispositions mentionnées aux articles R. 421-15 (alinéa 3) est nécessaire ;

6° Lorsque le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ont émis des avis en sens contraire ;

Code de l'urbanisme

- 7° Lorsqu'il y a lieu de prendre une décision de sursis à statuer ;
 - 8° Dans les cas prévus au 1° de l'article R. 490-3 et à l'article R. 490-4 ;
 - 9° Pour les constructions comprises dans les zones délimitées par le plan d'exposition au bruit d'un aérodrome approuvé par arrêté du commissaire de la République ;
 - 10° Pour les constructions pour lesquelles un changement de destination doit être autorisé en application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;
 - 11° Dans les cas prévus à l'article R. 421-38-8, sauf si la construction se trouve à l'intérieur d'un site inscrit, auquel cas elle est de la compétence du maire, au nom de l'Etat ;
 - 12° Pour les constructions situées dans un secteur sauvegardé à compter de sa délimitation et jusqu'à ce que le plan de sauvegarde et de mise en valeur ait été rendu public ;
 - 13° Pour les constructions qui, en raison de leur emplacement à proximité d'un ouvrage militaire, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées, en vertu du décret du 10 août 1853, de la loi du 18 juillet 1895 ou de la loi du 11 juillet 1933 ;
 - 14° Pour les constructions qui, en raison de leur situation à l'intérieur d'un polygone d'isolement, sont soumises à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929.
- 15° Lorsque le projet de construction, situé dans le périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle, se trouve dans une zone d'aménagement concerté ou dans un lotissement de plus de trente logements ou constitue une opération groupée de plus de trente logements, si le maire, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ou le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ont émis des avis en sens contraire.

Article R421-37

Copie de la décision est transmise au maire, s'il n'en est pas l'auteur, au président de l'établissement public de coopération intercommunale le cas échéant, et au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme.

Article R421-38

Le ministre chargé de l'urbanisme peut soit d'office, soit à la demande d'un autre ministre, évoquer tout dossier et prendre les décisions nécessaires .

Le ministre peut déléguer au commissaire de la République son droit d'évocation.

SECTION V Dispositions applicables aux constructions et travaux soumis au régime du permis de construire et à un autre régime d'autorisation

Article R421-38-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions et travaux qui sont soumis à la fois au régime du permis de construire et à un régime d'autorisation de construction ou de travaux dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme sous réserve des règles particulières prévues à la présente section.

A - Protection des monuments historiques, des sites et de l'environnement

Article R421-38-2

Lorsque le permis de construire concerne un immeuble inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, l'un des exemplaires de la demande, complété par le dossier prévu au cinquième alinéa de l'article 10 du décret du 18 mars 1924 modifié pris pour l'application de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, est adressé par pli recommandé avec demande d' accusé de réception postal au directeur régional des affaires culturelles ou remis contre décharge dans les locaux de ce service. Cet envoi fait courir le délai de quatre mois pendant lequel le propriétaire ne peut procéder à aucune modification de l'immeuble en application de l'article 2 (alinéa 5) de la loi du 31 décembre 1913 et tient lieu de la déclaration préalable exigée par ce texte.

Article R421-38-3

Code de l'urbanisme

Lorsque le permis de construire concerne un immeuble adossé à un immeuble classé, il ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué. Un exemplaire de la demande est adressé à cet effet au directeur régional des affaires culturelles par l'autorité chargée de l'instruction.

Article R421-38-4

Lorsque la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

En application du troisième alinéa de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, le préfet de région, saisi par le maire ou par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque le maire n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis, le préfet de région notifie à cette autorité la demande qui lui est adressée par le maire.

L'avis du préfet de région est notifié au maire et à l'autorité compétente pour délivrer le permis. Le préfet de région est réputé confirmer l'avis de l'architecte des Bâtiments de France s'il ne se prononce pas dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, sauf si le dossier a, dans ce délai, été évoqué par le ministre chargé de la culture. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de ce dernier. La décision d'évoquer le dossier prise par le ministre est notifiée au pétitionnaire, au maire et à l'autorité compétente.

En cas de refus d'accord ou d'accord assorti de prescriptions, émis par l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente pour délivrer le permis peut dans le délai d'un mois courant de la réception de cet acte, en saisir le ministre chargé des monuments historiques. Elle adresse à cet effet au ministre le dossier de la demande de permis de construire, accompagné du document exprimant la position de l'architecte des Bâtiments de France. Dans le cas où le maire est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, il informe le préfet de cette saisine. Le permis ne peut alors être délivré qu'avec l'accord du ministre. Le défaut de réponse de celui-ci dans le délai de deux mois à compter de sa saisine est réputé confirmer la position de l'architecte des Bâtiments de France.

Article R421-38-5

Lorsque la construction se trouve dans un site inscrit, la demande de permis de construire tient lieu de la déclaration exigée par l'article 4 (alinéa 4) de la loi du 2 mai 1930. Le dépôt de la demande fait courir le délai de quatre mois pendant lequel le propriétaire ne peut procéder à certains travaux en application de l'article 4 de cette loi. Le permis de construire est délivré après consultation de l'architecte des bâtiments de France. Son avis est réputé donné faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande de permis de construire transmise par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des Bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai supplémentaire d'un mois, auquel cas son avis est réputé donné faute de réponse dans le délai de deux mois suivant cette réception.

Article R421-38-6

I. - Lorsque la construction se trouve dans un site classé ou en instance de classement, ou dans une zone de protection créée par décret en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de l'autorité compétente en application du décret 88-1124 du 15 décembre 1988, ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

II. - Lorsque la construction se trouve dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé favorable faute de réponse dans le délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois.

Code de l'urbanisme

En application du deuxième alinéa de l'article 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée, le préfet de région, saisi par le maire ou par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque le maire n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis, le préfet de région notifie à cette autorité la demande qui lui est adressée par le maire.

L'avis du préfet de région est notifié au maire et à l'autorité compétente pour délivrer le permis. Le préfet de région est réputé confirmer l'avis de l'architecte des Bâtiments de France s'il ne se prononce pas dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, sauf si le dossier a, dans ce délai, été évoqué par le ministre chargé de la culture. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de ce dernier. La décision d'évoquer le dossier prise par le ministre est notifiée au pétitionnaire, au maire et à l'autorité compétente.

Article R421-38-7

Lorsque la construction est, en raison de sa situation sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle, soumise à l'autorisation du ministre chargé de la protection de la nature en vertu des articles 21 et 23 de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de ce ministre ou de son délégué.

Article R421-38-8

A moins qu'il ne soit supérieur par application de l'article R. 421-18, le délai d'instruction de la demande de permis de construire est fixé à trois mois dans les cas visés aux articles R. 421-38-3 à R. 421-38-7.

Ce délai est toutefois de cinq mois :

1° lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale ;

2° lorsque, en application de l'article R. 421-38-4 ou R. 421-38-6 II, l'architecte des bâtiments de France a fait connaître son intention d'utiliser un délai supérieur à un mois ;

3° Lorsque, en application de l'article R421-38-4 ou R. 421-38-6 II, le dossier est évoqué par le ministre compétent.

Ce délai est également de cinq mois dans le cas prévu à l'article R. 421-38-2.

Article R421-38-9

Lorsque la construction est située dans un secteur sauvegardé, la demande de permis de construire est instruite comme il est dit aux articles R. 313-13 ou R. 313-19-2.

En outre, lorsqu'il est fait application du troisième alinéa de l'article L. 313-2, il est procédé ainsi qu'il est dit aux articles R. 313-17-1 et R. 313-17-2.

Article R421-38-10

Lorsque la construction est, en raison de sa situation, à l'intérieur ou à proximité d'un bois ou d'une forêt, soumise à autorisation en vertu des articles L. 151-1 à L. 151-4 du code forestier, le permis de construire est délivré après consultation du directeur régional de l'office national des forêts et avec l'accord du commissaire de la République. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la réception de la demande d'avis .

B - Protection d'ouvrages militaires, maritimes et aériens

Article R421-38-11

Lorsque la construction est, en raison de son emplacement à proximité d'un ouvrage militaire, soumise à l'autorisation du ministre chargé des armées, en vertu du décret du 10 août 1853, de la loi du 18 juillet 1895 ou de la loi du 11 juillet 1933, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de ce ministre ou de son délégué. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction.

Article R421-38-12

Lorsque la construction est, en raison de sa situation à l'intérieur d'un polygone d'isolement, soumise à l'autorisation du ministre chargé des armées en vertu de l'article 5 de la loi du 8 août 1929, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du ministre ou de son délégué. Cet accord est réputé

Code de l'urbanisme

donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction.

Article R421-38-13

Lorsque la construction est susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne et qu'elle est soumise pour ce motif à l'autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, en vertu de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord des ministres intéressés ou de leurs délégués. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction.

C - Dispositions relatives aux eaux intérieures et aux périmètres submersibles

Article R421-38-14

La demande de permis de construire tient lieu de la déclaration mentionnée à l'article 50 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure pour les constructions situées dans les parties submersibles des vallées, ou de la déclaration prévue par l'article 5-1 de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, pour les constructions situées dans un secteur couvert par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles.

Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande, le commissaire de la République peut, après consultation du service chargé des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau, s'opposer à la délivrance du permis de construire ou ne donner son accord qu'à condition que le permis soit assorti des prescriptions nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux ou la conservation des champs d'inondation. Après l'expiration de ce délai, le permis de construire est délivré dans les conditions du droit commun.

Article R421-38-15

Lorsque la construction est, en raison de sa situation dans le Val de Loire, soumise à autorisation en vertu de l'article 59 (alinéa 4) du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, le permis de construire est délivré après consultation des ingénieurs de la navigation et avec l'accord du commissaire de la République. Cet accord est réputé donné à défaut de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction. Lorsque la construction est, en raison de sa situation dans la zone d'inondation du Rhin, soumise à autorisation en vertu de l'article 39 de la loi locale du 2 juillet 1891, le permis de construire est délivré avec l'accord de l'ingénieur de la navigation. Cet accord est réputé donné à défaut de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction.

Article R421-38-16

Lorsque la construction est, en raison de sa situation à l'intérieur d'une zone de servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non domaniaux, soumise à autorisation en vertu de l'article 1er du décret n° 59-96 du 7 janvier 1959, le permis de construire est délivré après consultation du service chargé de la police des cours d'eau et avec l'accord du commissaire de la République. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction.

D - Réserve en bordure du domaine public maritime

Article R421-38-17

Lorsque la construction est, en raison de sa situation dans une réserve créée en bordure du domaine public maritime, soumise à autorisation en vertu de l'article 4, alinéa 3, de la loi n. 63-1178 du 28 novembre 1963, le permis de construire est délivré après avis du commissaire de la République qui consulte l'ingénieur chargé du service maritime et la commission départementale des rivages de la mer. Toutefois, ces consultations ne sont pas nécessaires si l'autorisation résulte de dispositions générales prévues par un arrêté du commissaire de la République pris après un avis de cette commission.

Code de l'urbanisme

F - Zone de servitude à proximité d'un cimetière

Article R421-38-19

Lorsque la construction est, en raison de sa situation à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, soumise à autorisation en vertu de l'article L. 361-4 du code des communes, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord du maire.

Cet accord est réputé donné à défaut de réponse dans un délai d'un mois suivant le dépôt de la demande de permis de construire.

G - Accessibilité des établissements recevant du public aux personnes handicapées

Article R421-38-20

Lorsque les travaux projetés sont soumis, au titre de l'accessibilité aux personnes handicapées, à l'autorisation de travaux conduisant à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public prévue à l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire est délivré après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ou de la commission départementale de sécurité pour Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne.

Toutefois, dans les cas prévus à l'article R. 111-19-3 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire est délivré après accord du préfet sur la demande de dérogation, donné après avis de la commission mentionnée ci-dessus. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai de deux mois suivant la transmission au préfet de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction.

SECTION VI Formalités postérieures à la délivrance du permis de construire

Article R421-39

Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Il en est de même lorsqu'aucune décision n'a été prise à l'égard de la demande de permis de construire dans le délai imparti, d'une copie de la lettre de notification de délai ou d'une copie de l'avis de réception postal ou de la décharge de la lettre de mise en demeure prévue à l'article R. 421-14 et d'une copie de l'avis de réception ou de la décharge du dépôt de la demande.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire, un extrait du permis ou une copie de la lettre visée à l'alinéa précédent est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 122-11 du code des communes.

L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue par le 5° de l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

Article R421-39-1

Lorsque le permis de construire a été délivré en application des articles L. 127-1, R. 127-2 et R. 421-2-1, les constructions ne peuvent être entreprises tant que le maire n'a pas reçu notification en double exemplaire de la décision favorable de financement par l'Etat délivrée par le préfet.

Cette décision vise le permis de construire et certifie que le concours financier de l'Etat aux logements locatifs sociaux est accordé à la partie des constructions qui dépasse la densité résultant du coefficient d'occupation des sols. Elle mentionne le coût foncier imputé à ladite partie des constructions et atteste que ce coût foncier n'excède pas le montant calculé comme il est dit à l'article R. 127-2. Pour l'application du présent alinéa, ce coût foncier s'entend de la fraction de la charge foncière afférente à cette partie des constructions et évaluée à partir de la décomposition du prix de revient prévisionnel de l'opération figurant dans ladite décision.

La notification prévue au premier alinéa est faite par le bénéficiaire du permis de construire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou par dépôt contre décharge à la mairie. Dès

Code de l'urbanisme

réception de la décision favorable de financement, le maire en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis de construire si elle est autre que le maire.

Article R421-40

Le bénéficiaire de l'autorisation adresse, lors de l'ouverture du chantier au maire de la commune, quelle que soit l'autorité compétente pour statuer, une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires. Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le maire conserve un exemplaire de cette déclaration, en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis de construire si elle est autre que le maire et un exemplaire au commissaire de la République en vue de l'établissement des statistiques.

SECTION VII Dispositions diverses

PARAGRAPHE I Dispositions diverses

Article R421-41

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles nationaux :

- a) De la demande de permis de construire prévue à l'article R. 421-1, comportant notamment le libellé de l'engagement dont elle doit être assortie en vertu de l'article L. 421-3 et les indications qui doivent être portées sur les documents joints à celle-ci ;
- b) De la lettre de notification des délais prévus à l'article R. 421-12 ;
- c) Des décisions prévues à l'article R. 421-29 ;
- d) De la décision d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40.

Article R421-42

Pour l'application du présent chapitre, le commissaire de la République peut déléguer sa signature au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme ou aux subordonnés de celui-ci, sauf dans les cas prévus au 6° de l'article R. 421-36 de l'article R. 421-38 (2ème alinéa).

PARAGRAPHE II Dispositions particulières aux immeubles de grande hauteur

Article R421-47

Le permis de construire, tant pour la construction d'un immeuble de grande hauteur tel qu'il est défini à l'article R122-2 du code de la construction et de l'habitation que pour tous travaux à exécuter dans ces immeubles et normalement subordonnés à la délivrance de ce permis, est délivré dans les formes habituelles après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, par l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Article R421-48

Certains immeubles peuvent, en raison de leurs dispositions particulières, donner lieu à des prescriptions spéciales ou exceptionnelles, soit en aggravation, soit en atténuation des sujétions imposées par la réglementation générale.

Dans ce cas, les sujétions propres à un immeuble déterminé sont prescrites par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, sur avis conforme de la commission technique interministérielle prévue à l'article R. 122-12 du code de la construction de l'habitation pour les immeubles dont la hauteur, définie dans les conditions indiquées à l'article R. 122-2 dudit code est supérieure à 100 mètres ou, dans les autres cas, sur avis de la commission consultative départementale de la protection civile.

Article R421-49

Toute modification de destination des locaux dans des immeubles de grande hauteur doit être préalablement autorisée par l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire qui prescrit s'il y a lieu, après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, les mesures complémentaires de sécurité nécessaires.

Code de l'urbanisme

Article R421-50

Les dossiers des demandes soumises à l'avis de la commission consultative départementale de la protection civile en application des articles R. 421-47 à R. 421-49 doivent comporter :

Une notice technique indiquant avec précision les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité ;

Des plans accompagnés des états descriptifs nécessaires donnant toutes indications, notamment sur le degré de résistance au feu des éléments de construction, la largeur des dégagements communs et privés horizontaux et verticaux, la production et la distribution d'électricité, haute, moyenne et basse tension, l'équipement hydraulique, le conditionnement d'air, la ventilation, le chauffage, l'aménagement des locaux techniques, les moyens de secours ;

Le cas échéant, une demande tendant à l'application de l'article R. 421-48 et précisant les motifs des atténuations sollicitées et les mesures nécessaires pour les compenser.

PARAGRAPHE III Dispositions particulières aux immeubles situés au voisinage d'installations classées

Article R421-52

En application de l'article L. 421-8, les périmètres à l'intérieur desquels les constructions et travaux sont soumis à des règles particulières rendues nécessaires pour l'existence d'installations classées et les règles qui leur sont applicables sont fixés par arrêté du commissaire de la République pris après consultation des services intéressés, enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 11-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et avis du conseil municipal.

Le commissaire de la République peut décider que l'enquête publique mentionnée à l'alinéa précédent sera confondue avec l'enquête préalable à l'autorisation d'ouverture d'une installation classée. Le permis de construire doit, le cas échéant, mentionner explicitement les servitudes instituées en application de l'article L. 421-8.

PARAGRAPHE IV Dispositions particulières aux établissements recevant du public

Article R421-53

Conformément à l'article R123-22 du code de la construction et de l'habitation le respect de la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public est assuré par le permis de construire, dans tous les cas où les travaux à exécuter entrent dans le champ des prévisions de l'article L. 421-1. Dans ce cas, le permis de construire est délivré après consultation de la commission de sécurité compétente.

PARAGRAPHE V Dispositions relatives à la modification du présent chapitre

Article R421-58

Les dispositions du présent chapitre prises pour l'application de l'article L. 421-2 (alinéa 1) ne peuvent être modifiées que par un décret en conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme et après avis des ministres désignés à l'article R. 111-25 dans la mesure où leur département est intéressé.

CHAPITRE II Exceptions au régime général

Article R422-1

Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale sont exemptées de permis de construire. Entrent, notamment dans cette catégorie, les centres de transmission, les établissements d'expériences et de fabrication de matériels et de munitions, les entrepôts de réserve générale, les dépôts de munitions, les bases de fusées, les stations radiogoniométriques et les centres radioélectriques de surveillance. Pour les autres constructions, le caractère secret est reconnu par décision de portée générale ou particulière du ministre compétent.

Code de l'urbanisme

Sont également exemptées de permis de construire les installations situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé des armées.

Article R422-2

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire :

- a) Les travaux de ravalement ;
- b) Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation ;
- c) Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire ;
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ;
- e) En ce qui concerne les activités de télécommunications autorisées en vertu de l'article L. 33-1 du code des postes et télécommunications et le service public de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors oeuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent ;
- f) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement de coupure, de détente et de livraison ;
- g) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- h) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- i) Les classes démontables mises à la disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors oeuvre brute maximale de 150 mètres carrés, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 mètres carrés sur le même terrain ;
- j) Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R. 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 mètres carrés de surface hors oeuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure ;
- k) Les piscines non couvertes ;
- l) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 mètre sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 2000 mètres carrés sur un même terrain ;
- m) Les constructions ou travaux non prévus aux a à l ci-dessus, n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle ;
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés.Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Article R422-3

Sauf dans le cas prévu au premier alinéa de l'article R. 422-1, une déclaration de travaux est présentée par le propriétaire du terrain, son mandataire ou la personne ayant qualité pour exécuter les travaux.

Code de l'urbanisme

La déclaration précise l'identité du déclarant, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la déclaration, la nature et la destination des travaux et, le cas échéant, la densité des constructions existantes ou à créer.

Le dossier joint à la déclaration comprend un plan de situation du terrain, un plan de masse et une représentation de l'aspect extérieur de la construction, faisant apparaître les modifications projetées.

Le dossier est complété le cas échéant, des documents mentionnés aux articles R. 421-3-1, R. 421-3-4, R. 421-4, R. 421-5, R. 421-6, ou R. 421-7.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe le modèle national de ladite déclaration et précise le contenu du dossier à joindre.

Article R422-4

La déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires et adressés par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés, ou déposés contre décharge à la mairie.

Lorsqu'il n'est pas compétent pour statuer au nom de la commune, le maire transmet dès réception deux exemplaires de la déclaration, selon le cas, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme.

Article R422-5

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente pour statuer invite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, le déclarant à fournir les pièces complémentaires obligatoires dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article R. 422-4. Dès réception de ces pièces, le maire les transmet dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 422-4. Le délai au terme duquel les travaux peuvent être entrepris part alors de la réception en mairie des pièces complémentaires réclamées.

Dans le cas prévu à l'alinéa 3 de l'article L. 422-2, lorsque le délai d'opposition de l'autorité compétente est porté à deux mois, le déclarant en est informé par cette autorité dans le mois du dépôt de la déclaration, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Article R422-6

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, la déclaration est instruite au nom de la commune, ou le cas échéant de l'établissement public de coopération intercommunale, à l'exception des cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1. Les dispositions de l'article R. 490-2 sont alors applicables.

Article R422-7

Dans les autres communes, ainsi que dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, la déclaration est instruite, au nom de l'Etat, par le service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme.

Le maire fait connaître son avis, lorsqu'il est défavorable ou est assorti d'une demande de prescriptions, au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme. Si celui-ci, après examen de la déclaration, émet un avis défavorable, propose des prescriptions particulières ou ne retient pas l'avis émis par le maire, il transmet la déclaration accompagnée de son avis à l'autorité compétente pour statuer.

Article R422-8

Dans les cas mentionnés aux articles R. 421-22, R. 421-38-3 à R. 421-38-7 et R. 421-38-9 à R. 421-38-19, le service instructeur consulte les autorités mentionnées auxdits articles. Les autorités ainsi consultées font connaître à l'autorité compétente leur opposition ou les prescriptions qu'elles demandent dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis par l'autorité consultée. A défaut de réponse dans ce délai, elles sont réputées avoir émis un avis favorable.

Le service instructeur consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, ces autorités et services publics sont réputés n'avoir aucune proposition de contribution à formuler.

Article R422-9

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, à l'exclusion des cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider de s'opposer aux travaux projetés ou imposer des prescriptions.

Dans les autres communes, ainsi que dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, l'autorité compétente pour s'opposer aux travaux projetés ou imposer des prescriptions au nom de l'Etat est le maire ou le commissaire de la République dans les conditions prévues à l'article R. 421-36. Pour l'application du présent chapitre, le commissaire de la République peut déléguer sa signature dans les conditions prévues à l'article R. 421-42.

Dans tous les cas, la décision d'opposition ou de prescriptions de l'autorité compétente est dûment motivée. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La décision de prescriptions énumère celles des contributions prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 ou à l'article L. 332-9 qu'elle met, le cas échéant, à la charge de l'auteur de la déclaration. Elle fixe le montant de chacune de ces contributions et en énonce le mode d'évaluation.

Lorsqu'elle impose une cession gratuite de terrain, elle détermine la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Lorsqu'elle impose le versement de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans les programmes d'aménagement d'ensemble et que l'auteur de la déclaration s'en acquitte en tout ou en partie, conformément à l'article L. 332-10 sous forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, elle mentionne :

- les caractéristiques des travaux et leur valeur déterminées d'un commun accord par le pétitionnaire et l'autorité compétente pour prendre la décision de prescriptions ;
- la superficie des terrains à apporter ainsi que leur valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Article R422-10

Dans les huit jours de la réception de la déclaration en mairie, le maire procède à l'affichage de cette déclaration avec indication de la date à partir de laquelle les travaux pourront, en l'absence d'opposition, être exécutés.

Dès la date à partir de laquelle les travaux peuvent être exécutés et pendant une durée de deux mois, mention qu'il n'a pas été formé d'opposition ou, le cas échéant, mention de la notification de prescriptions est portée sur l'exemplaire affiché en mairie.

L'exécution de cette dernière formalité d'affichage fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 122-11 du code des communes.

Dès la date à partir de laquelle les travaux peuvent être exécutés, mention qu'il n'a pas été formé d'opposition ou, le cas échéant, mention de la notification de prescriptions doit être affichée sur le terrain, par les soins du déclarant, de manière visible de l'extérieur, pendant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier si celle-ci est supérieure à deux mois.

L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

Si les travaux ayant fait l'objet d'une déclaration ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la date à partir de laquelle ils peuvent être effectués ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année, les effets de la déclaration sont caducs.

Article R422-11

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, à l'exception des cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, une copie du formulaire de la déclaration, complétée par la mention de la suite qui lui a été réservée, est adressée au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme pour satisfaire à l'obligation de poursuivre l'établissement de statistiques prévues par l'article 1er du décret n° 85-893 du 14 août 1985.

Article R422-12

Lorsque la déclaration porte sur des travaux ayant pour effet de créer une surface de plancher hors oeuvre nette de nature à donner lieu à imposition dans les conditions prévues à l'article L. 422-3 et au troisième alinéa de l'article L. 422-4, et que les travaux projetés n'ont pas fait l'objet d'une opposition, la transmission de la copie du formulaire de la déclaration prévue à l'article R. 422-11 est accompagnée du dossier joint.

L'autorité compétente est dispensée de la transmission prévue à l'alinéa ci-dessus lorsqu'il est fait application de l'article R. 424-1.

CHAPITRE IV Dispositions générales relatives aux impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur

Article R424-1

La détermination de l'assiette et la liquidation des impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur peuvent être confiées, sur sa demande ou avec son accord, à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, lorsqu'elle est autre que l'Etat, par arrêté du commissaire de la République pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme.

Cette autorité est substituée au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, pour exercer cette mission au nom de l'Etat.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise le cas échéant les modalités techniques d'application du présent article.

Article R424-2

Lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article R. 424-1, le commissaire de la République communique le dossier de permis de construire qui lui a été transmis dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans les délais permettant à celui-ci de déterminer l'assiette et de liquider les impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur.

Le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme reçoit, s'il y a lieu, à sa demande, tous dossiers de permis de construire transmis dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4, lorsqu'il est saisi d'une réclamation relative aux impositions dont la délivrance du permis constitue le fait générateur.

Article R424-3

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe les modèles nationaux des fiches de liquidation des impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur.

TITRE III Permis de démolir

SECTION I La demande

Article R430-1

La demande de permis de démolir est présentée soit par le propriétaire du bâtiment ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à exécuter les travaux, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du bâtiment pour cause d'utilité publique.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 11 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948, la demande doit être présentée par le propriétaire ou son mandataire.

Article R430-2

Le dossier joint à la demande comprend le plan de situation, le plan de masse des constructions à démolir ou à conserver, coté dans les trois dimensions et précise :

a) Les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation du bâtiment ;

Code de l'urbanisme

- b) La surface de plancher hors oeuvre nette telle qu'elle est définie à l'article R. 112-2 ;
- c) Les motifs de l'opération projetée ;
- d) En cas de démolition partielle, la nature et l'importance des travaux nécessaires.

Article R430-3

Lorsque le bâtiment se trouve situé dans les zones ou périmètres mentionnés à l'article L. 430-1 (b à e ou g) la demande est complétée par l'indication de la date approximative de construction du bâtiment et par des documents photographiques faisant apparaître les conditions de son insertion dans les lieux environnants.

Article R430-4

La demande et le dossier sont établis en quatre exemplaires.

Toutefois, lorsque le bâtiment est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou qu'il est en instance de classement en application de l'article 9 de la loi du 2 mai 1930, la demande et le dossier doivent être établis en cinq exemplaires.

Article R430-5

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune du lieu de situation du bâtiment ou remis contre décharge à la mairie. Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande dans les conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Lorsque l'immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, l'un des exemplaires est adressé par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au directeur régional des affaires culturelles ou remis contre décharge dans les locaux de ce service. Cet envoi fait courir le délai de quatre mois pendant lequel le propriétaire ne peut procéder à aucune modification de l'immeuble en application de l'article 2 (5^e alinéa) de la loi du 31 décembre 1913.

Les exemplaires de la demande et du dossier de permis de démolir font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3. Toutefois, dans le cas prévu au 1^{er} dudit article, seul le formulaire de demande est transmis au commissaire de la République.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse du terrain et, s'il y a lieu, nombre de bâtiments et surface hors oeuvre nette de plancher dont la démolition est projetée.

Article R430-6

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé du logement fixe le modèle de la demande de permis de démolir.

SECTION II L'instruction

PARAGRAPHE I Dispositions applicables dans l'ensemble des communes

Article R430-7

Le délai d'instruction est de quatre mois à compter de la date de la décharge ou de l'avis de réception postal prévus à l'article R. 430-5, sauf s'il est fait application de l'article R. 430-8.

Article R430-7-1

Si le dossier est complet, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie, par une lettre de notification adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, le numéro d'enregistrement de ladite demande et la date avant laquelle, compte tenu du délai mentionné à l'article R. 430-7, la décision devra lui être notifiée.

Code de l'urbanisme

L'autorité compétente avise en outre le demandeur que si aucune décision ne lui a été adressée avant la date mentionnée à l'alinéa précédent ladite lettre vaudra permis de démolir et les travaux pourront être entrepris conformément au projet déposé sous réserve, le cas échéant, du délai de quinze jours prévu à l'article L. 430-4 et sous réserve du retrait, dans le délai du recours contentieux, du permis tacite au cas où il serait entaché d'illégalité.

Article R430-8

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente pour statuer, dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie, fait connaître au demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, la liste des pièces obligatoires manquantes que ce dernier est invité à fournir dans les conditions prévues à l'article R. 430-5. Lorsque ces pièces ont été produites, il est fait application de l'article R. 430-7-1. Le délai d'instruction de quatre mois part de la réception des pièces complétant le dossier.

Article R430-8-1

Dans le cas où le demandeur n'a pas reçu, dans les quinze jours suivant le dépôt de sa demande, la lettre prévue à l'article R. 430-7-1 ou R. 430-8, il peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal pour requérir l'instruction de sa demande, et adresse copie de cette mise en demeure au commissaire de la République.

Lorsque, dans les huit jours de la réception de l'avis de réception postal de cette mise en demeure, la lettre prévue à l'article R. 430-7-1 ou R. 430-8 n'a pas été notifiée, le délai d'instruction de la demande part de ladite date de réception telle qu'elle figure sur l'avis de réception postal de la mise en demeure. Si aucune décision n'a été adressée au demandeur à l'expiration du délai de quatre mois prévu à l'article R. 430-7, la lettre de mise en demeure, accompagnée de son avis de réception postal, vaut, dans ce cas, permis de démolir dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 430-7-1.

Article R430-9

Le service chargé de l'instruction de la demande procède, au nom de l'autorité compétente pour statuer, à cette instruction et recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par la démolition envisagée, les avis ou décisions prévus par les lois et règlements en vigueur. Lorsque l'obligation du permis de démolir ne résulte pas exclusivement de l'application des dispositions de l'article L. 430-1, le service chargé de l'instruction transmet un exemplaire de la demande à l'architecte des bâtiments de France dans les quinze jours suivant sa réception ou celle des pièces complémentaires.

Il transmet également dans le même délai un exemplaire de la demande au ministre chargé des sites lorsque le bâtiment est en instance de classement en application de l'article 9 de la loi du 2 mai 1930 ou lorsqu'il ne peut être modifié sans autorisation ministérielle dans une zone de protection créée en application des articles 17 ou 28 de la même loi.

Article R430-10

L'architecte des bâtiments de France, le ministre chargé des monuments historiques et le ministre chargé des sites ou le délégué de ces ministres disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis. Toutefois, lorsque le bâtiment est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le ministre dispose d'un délai de trois mois ; le délai court, dans ce cas, à compter de la réception de la demande par le directeur régional des affaires culturelles.

L'avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans les délais prescrits aux alinéas précédents, sauf si l'affaire a été évoquée avant l'expiration de ces délais, dans les conditions prévues à l'article R. 430-14. Lorsque le bâtiment est situé dans un secteur sauvegardé et qu'il est fait application du troisième alinéa de l'article L. 313-2, il est procédé ainsi qu'il est dit aux articles R. 313-17-1 et R. 313-17-2.

PARAGRAPHE II Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R430-10-1

Le service chargé de l'instruction des demandes de permis de démolir procède à cette instruction, au nom de la commune, dans les conditions prévues au paragraphe 1 et au présent paragraphe.

Code de l'urbanisme

Le maire adresse, le cas échéant, copie de la lettre visée à l'article R. 430-8 au commissaire de la République.

Article R430-10-2

Lorsque la situation du bâtiment dans l'une des communes visées dans les dispositions mentionnées au a de l'article L. 430-1 rend obligatoire le permis de démolir, le service chargé de l'instruction transmet un exemplaire de la demande au commissaire de la République dans les quinze jours suivant sa réception ou celle des pièces complémentaires.

Le commissaire de la République dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son avis. Il agit par délégation du ministre chargé du logement. L'avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans ce délai.

Article R430-10-3

Dans les cas prévus au b de l'article L. 421-2-2, le service chargé de l'instruction de la demande recueille l'avis conforme du commissaire de la République, dans les conditions prévues à l'article R. 421-22.

Article R430-10-4

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître son avis au président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

La demande de permis de démolir est instruite par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux lieu et place du maire, dans les conditions prévues aux articles R. 430-10-1 à R. 430-10-3.

Article R430-10-5

Lorsque la décision est prise au nom de l'Etat dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, la demande de permis de démolir est instruite dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est normalement compétent, le président de cet établissement fait connaître son avis au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans le mois de la réception de la demande. Cet avis doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières. Il est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le délai prévu ci-dessus.

PARAGRAPHE III Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R430-10-6

La demande de permis de démolir est instruite par le service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans les conditions prévues au paragraphe 1 et au présent paragraphe.

Article R430-10-7

Le maire fait connaître son avis au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, qui le communique, s'il est défavorable, au commissaire de la République. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois suivant la réception de la demande. Il doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Article R430-10-8

Code de l'urbanisme

La lettre prévue à l'article R. 430-8 est signée par le commissaire de la République. Copie de cette lettre est adressée par même courrier au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Article R430-11

A l'issue de l'instruction, le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, formule un avis et le transmet, accompagné d'un projet de décision comportant, le cas échéant, les prescriptions nécessaires, au commissaire de la République.

Cet avis est, suivant le cas, un avis favorable sans prescriptions, un avis favorable avec prescriptions, un avis défavorable ou une proposition de sursis à statuer ; dans ces trois derniers cas, l'avis doit être motivé.

SECTION III La décision

PARAGRAPHE I Dispositions générales

Article R430-12

La décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites, ou de leur délégué, lorsque l'immeuble est, selon le cas :

- 1° Inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- 2° Situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ;
- 3° Protégé au titre des articles 4 ou 9 de la loi du 2 mai 1930 ;
- 4° Compris dans un secteur sauvegardé.

Article R430-12-1

En application du troisième alinéa de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, le préfet de région, saisi par le maire ou par l'autorité compétente pour délivrer le permis de démolir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque le maire n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis, le préfet de région notifie à cette autorité la demande qui lui est adressée par le maire.

Lorsque le maire ou l'autorité compétente saisit le préfet de région de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les conditions prévues au premier alinéa, le délai au terme duquel le permis est réputé accordé faute de notification par l'autorité compétente d'une décision expresse est suspendu jusqu'à la notification à l'autorité compétente de l'avis du préfet de région ou l'expiration du délai de quatre mois prévu au cinquième alinéa du présent article.

Le préfet de région avise le pétitionnaire, par la voie administrative ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il est saisi en application du premier alinéa du présent article et mentionne que le délai au terme duquel le permis est réputé accordé faute de notification par l'autorité compétente d'une décision expresse est suspendu conformément aux dispositions du troisième alinéa. L'avis du préfet de région est notifié au maire et à l'autorité compétente pour délivrer le permis. Le préfet de région est réputé confirmer l'avis de l'architecte des Bâtiments de France s'il ne se prononce pas dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, sauf si le dossier a, dans ce délai, été évoqué par le ministre chargé de la culture. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de ce dernier.

Lorsque le ministre chargé de la culture décide d'évoquer le dossier en application du cinquième alinéa du présent article, le délai au terme duquel le permis est réputé accordé faute de notification par l'autorité compétente d'une décision expresse est suspendu jusqu'à la notification à l'autorité compétente de l'avis du ministre. La décision d'évoquer le dossier prise par le ministre est notifiée au pétitionnaire, au maire et à l'autorité compétente. La notification adressée au pétitionnaire mentionne que le délai au terme duquel le permis est réputé accordé faute de notification par l'autorité compétente d'une décision expresse est suspendu jusqu'à ce que le ministre se soit prononcé, dans les conditions prévues au présent alinéa.

Code de l'urbanisme

Article R430-13

Lorsque le bâtiment se situe dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain, la décision doit être conforme à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En application du deuxième alinéa de l'article 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée, le préfet de région, saisi par le maire ou par l'autorité compétente pour délivrer le permis de démolir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque le maire n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis, le préfet de région notifie à cette autorité la demande qui lui est adressée par le maire. Le préfet de région informe le pétitionnaire, par la voie administrative ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il est saisi en application du deuxième alinéa de l'article 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée.

L'avis du préfet de région est notifié au maire et à l'autorité compétente pour délivrer le permis. Le préfet de région est réputé confirmer l'avis de l'architecte des Bâtiments de France s'il ne se prononce pas dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, sauf si le dossier a, dans ce délai, été évoqué par le ministre chargé de la culture. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de ce dernier. La décision d'évoquer le dossier prise par le ministre est notifiée au pétitionnaire, au maire et à l'autorité compétente pour délivrer le permis.

Article R430-15

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté. Si la décision comporte rejet total ou partiel de la demande, ou si elle est assortie de prescriptions, ou s'il s'agit d'une décision de sursis à statuer, elle doit être motivée.

PARAGRAPHE II Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R430-15-1

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, la décision est prise par le maire, au nom de la commune, ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement. Cette décision doit être conforme à l'avis du commissaire de la République formulé dans les conditions prévues à l'article R. 430-10-2.

Toutefois, la décision est prise dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 du présent code.

Article R430-15-2

L'arrêté par lequel le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande de permis de démolir est complété avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 et que, conformément à l'article L. 430-4, elle ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission.

Article R430-15-3

Outre la transmission prévue à l'article L. 421-2-4, copie de la décision est transmise lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au maire de la commune.

En cas d'autorisation tacite, le commissaire de la République reçoit, sans délai, le dossier et les pièces d'instruction en l'état.

PARAGRAPHE III Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R430-15-4

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, la décision est prise par le commissaire de la République, au nom de l'Etat. Elle doit être conforme à l'avis du ministre chargé des

Code de l'urbanisme

monuments historiques ou du ministre chargé des sites, ou de leur délégué, lorsque l'immeuble est situé dans une zone de protection créée en application des articles 17 et 28 de la loi du 2 mai 1930.

Article R430-15-5

Copie de la décision est transmise au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R430-15-6

Pour l'application du présent titre, le commissaire de la République peut déléguer sa signature au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou aux subordonnés de celui-ci, sauf si le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département ont émis des avis en sens opposé.

Article R430-15-7

Le ministre chargé de l'urbanisme peut, soit d'office, soit à la demande d'un autre ministre, évoquer tout dossier et prendre les décisions nécessaires, conjointement avec le ministre intéressé dans les cas visés à l'article R. 430-12.

SECTION IV Formalités postérieures à la délivrance du permis de démolir

Article R430-16

La décision doit être notifiée directement au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Toutefois, le permis de démolir peut être notifié par pli non recommandé lorsqu'il ne comporte pas de prescriptions.

La date de la notification est, dans tous les cas, celle du cachet de la poste.

Article R430-17

Après l'expiration du délai de quatre mois valant permis tacite, une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'a été notifiée dans ce délai ou indiquant les prescriptions mentionnées dans la décision accordant le permis est délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente pour statuer à toute personne intéressée au projet, sur simple requête de celle-ci.

Article R430-18

Mention du permis de démolir doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Il en est de même, lorsqu'aucune décision n'a été prise à l'égard de la demande dans le délai imparti, d'une copie de la lettre prévue à l'article R. 430-7-1 ou d'une copie de l'avis de réception postal ou de la décharge de la lettre de mise en demeure prévue à l'article R. 430-8-1 et d'une copie de l'avis de réception ou de la décharge du dépôt de la demande.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de démolir, un extrait du permis ou une copie de la lettre visée à l'alinéa précédent est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 122-11 du code des communes.

L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

Article R430-19

Lorsque la décision est prise par le commissaire de la République au nom de l'Etat, tout recours hiérarchique dirigé contre cette décision doit être adressé au ministre chargé de l'urbanisme, qui statue, avec les autres ministres éventuellement compétents, par arrêté conjoint.

Article R430-20

Code de l'urbanisme

Le permis de démolir est périmé si la démolition n'est pas entreprise dans le délai de cinq ans à compter de la notification visée à l'article R. 430-16 ou de la délivrance tacite du permis de démolir. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à cinq années.

Le délai de validité du permis de démolir est suspendu, le cas échéant, pendant la durée du sursis à exécution de la décision portant octroi dudit permis ainsi que, en cas d'annulation du permis de démolir prononcée par jugement du tribunal administratif frappé d'appel, jusqu'à la décision rendue par le Conseil d'Etat.

SECTION V Dispositions particulières aux immeubles menaçant ruine et aux immeubles insalubres

Article R430-26

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par le maire conformément aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de huit jours. Il en est de même lorsque l'immeuble menaçant ruine se situe dans une zone de protection créée conformément à l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.

L'architecte des bâtiments de France est invité à assister à l'expertise prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

Si l'immeuble entre dans l'une des catégories mentionnées au premier alinéa ci-dessus après l'ouverture de la procédure administrative de péril, l'architecte des bâtiments de France est informé par le maire de l'état de cette procédure et est invité à assister à l'expertise si celle-ci n'a pas encore eu lieu.

En cas de péril imminent donnant lieu à application de la procédure prévue à l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, le maire en informe l'architecte des bâtiments de France en même temps qu'il adresse l'avertissement au propriétaire.

Article R430-27

Lorsqu'un immeuble insalubre est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, sa démolition ne peut être ordonnée par le commissaire de la République en application de l'article L. 28 du code de la santé publique qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

Il en est de même lorsque l'immeuble insalubre se situe dans une zone de protection créée conformément à l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.

TITRE IV Dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol

CHAPITRE I Clôture

Article R441-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes ou parties de communes énumérées à l'article L. 441-1.

La liste des communes prévue au d de l'article L. 441-1 est établie par arrêté du commissaire de la République, pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, après avis du maire de chaque commune intéressée. Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et mention en est faite en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Les effets juridiques attachés à cet arrêté ont pour point de départ l'exécution de ces mesures de publicité.

L'arrêté visé à l'alinéa ci-dessus est tenu à la disposition du public dans les locaux de la préfecture, de la direction départementale de l'équipement et de la mairie des communes intéressées. Il est en outre affiché pendant une durée de deux mois, au moins, à la mairie de chaque commune intéressée.

Article R441-2

Code de l'urbanisme

L'application des dispositions du présent chapitre ne dispense pas le propriétaire ou l'exploitant intéressé de réaliser avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 422-2, les clôtures exigées par mesure de police générale ou spéciale.

Article R441-3

La déclaration de clôture est présentée dans les conditions prévues aux alinéas 1, 2 et 5 de l'article R. 422-3.

Le dossier joint à la déclaration comprend un plan de situation du terrain, un plan sommaire des lieux comportant l'implantation de la clôture projetée, un croquis de la clôture faisant apparaître sa dimension et la nature des matériaux à utiliser.

Les dispositions des articles R. 442-4 à R. 422-11 sont applicables à la déclaration de clôture.

Article R441-11

Lorsque la clôture est destinée à entourer soit une construction ou des travaux pour lesquels un permis de construire est sollicité, soit un terrain de camping et de caravanage dont l'aménagement est subordonné à autorisation, soit un terrain sur lequel le stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois est soumis à autorisation, soit une installation ou des travaux pour lesquels une autorisation est sollicitée en application de l'article R. 442-2 du présent code, la demande d'autorisation présentée en application, selon le cas, de l'article R. 421-1, ou de l'article L. 443-1 ou de l'article L. 442-1, tient lieu de la déclaration prévue à l'article L. 441-2, à condition d'être complétée conformément à l'article R. 441-3. L'autorisation accordée au titre de l'une des législations mentionnées à l'alinéa précédent vaut alors absence d'opposition de l'autorité compétente sur la clôture projetée.

CHAPITRE II Installations et travaux divers

SECTION I Champ d'application de la réglementation

Article R442-1

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

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou 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 du commissaire de la République pris sur proposition du 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. 441-1.

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national.

Article R442-2

Dans les communes ou parties de communes visées 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 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) 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 les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- 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.

Code de l'urbanisme

Article R442-3

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;

De la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Du code minier ;

Du décret n. 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

Des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent code.

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

SECTION II Présentation, dépôt et transmission de la demande

Article R442-4

La demande d'autorisation des installations et travaux divers est présentée par le propriétaire du terrain, par son mandataire, par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à exécuter lesdits installations ou travaux, ou par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Article R442-4-1

La demande d'autorisation de réaliser des installations et travaux divers et le dossier qui l'accompagne sont établis en quatre exemplaires.

La demande précise l'identité et l'adresse du demandeur et, le cas échéant, celles du propriétaire, l'emplacement du terrain et sa superficie, la nature et les dimensions de l'installation ainsi que l'utilisation qui en est prévue.

Le dossier joint à la demande est constitué par :

a) Un plan de situation, ainsi qu'un plan sommaire des lieux comportant l'implantation de l'installation projetée et l'indication des bâtiments de toute nature existant sur le terrain ;

b) Un croquis coté et un plan coté de l'installation projetée.

Lorsque les installations ou travaux projetés nécessitent la coupe ou l'abattage d'arbres dans les bois, forêts ou parcs soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du présent code ou des articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, l'autorisation de défrichement sont joints à la demande.

Article R442-4-2

Tous les exemplaires de la demande et du dossier d'autorisation d'installations et travaux divers sont adressés, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune dans laquelle la clôture est envisagée, ou déposés contre décharge à la mairie.

Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande dans des conditions prévues par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les exemplaires de la demande et du dossier d'autorisation d'installations et travaux divers font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3. Toutefois, dans le cas prévu au 1^{er} dudit article, seul le formulaire de demande est transmis au commissaire de la République.

Article R442-4-3

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain et nombre d'emplacements projetés .

SECTION III Instruction de la demande

Code de l'urbanisme

PARAGRAPHE I Dispositions applicables dans l'ensemble des communes

Article R442-4-4

Si le dossier est complet, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie, par une lettre de notification adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, le numéro d'enregistrement de ladite demande et la date avant laquelle, compte tenu des délais d'instruction fixés en application de l'article R. 442-4-8, la décision devra lui être notifiée .

Article R442-4-5

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans les quinze jours de la réception de la demande en mairie, par une lettre adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, la liste des pièces obligatoires manquantes que celui-ci est invité à fournir dans les conditions prévues à l'article R. 442-4-2. Lorsque ces pièces ont été produites, il est fait application des dispositions de l'article R. 442-4-4.

Le délai d'instruction part de la réception desdites pièces .

Article R442-4-6

Dans le cas où le demandeur n'a pas reçu, dans les quinze jours suivant le dépôt de sa demande, la lettre prévue à l'article R. 442-4-4 ou R. 442-4-5, il peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal pour requérir l'instruction de sa demande, et adresse copie de cette mise en demeure au commissaire de la République.

Lorsque, dans les huit jours de la réception de l'avis de réception postal de cette mise en demeure, la lettre prévue à l'article R. 442-4-4 ou R. 442-4-5 n'a pas été notifiée, le délai d'instruction de la demande part de ladite date de réception telle qu'elle figure sur l'avis de réception postal de la mise en demeure .

Si aucune décision n'a été notifiée à l'issue de ce délai, l'autorisation est réputée accordée dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article R. 442-4-8.

Article R442-4-7

Le service chargé de l'instruction de la demande procède au nom de l'autorité compétente pour statuer à cette instruction et recueille auprès des personnes publiques, services et commissions intéressés par le projet d'installations ou de travaux les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.

Il instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au plan d'occupation des sols ou au document d'urbanisme en tenant lieu, aux prescriptions des règlements des lotissements ainsi qu'aux cahiers des charges des lotissements autorisés sous le régime en vigueur avant l'intervention du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, ou les dérogations aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Les services, personnes publiques ou commissions consultés font connaître leur avis dans les conditions et délais fixés au dernier alinéa de l'article R. 421-15.

Article R442-4-8

La notification de la décision doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de l'avis de réception postal ou de la date de décharge prévus à l'article R. 442-4-2 ou, le cas échéant, de l'avis de réception postal prévu à l'article R. 442-4-6, alinéa 2.

Toutefois, ce délai d'instruction est majoré d'un mois lorsqu'il y a lieu de consulter un ou plusieurs services ou personnes publiques autres que ceux chargés de l'instruction ou de la prise de décision, de consulter une commission départementale ou régionale, ou lorsqu'il y a lieu d'instruire une demande de dérogation ou d'adaptation mineure. Ce délai est fixé uniformément à cinq mois si la demande intéresse un site inscrit ou si les installations ou travaux sont situés dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain et que l'architecte des bâtiments de France consulté a fait connaître son intention d'utiliser un délai supérieur à un mois.

A défaut de notification de la décision dans le délai imparti, et sous réserve des dispositions de l'article R. 442-4-9, l'autorisation est réputée accordée dans les termes où elle a été demandée, sous réserve du retrait, dans le délai du recours contentieux, de l'autorisation tacite, au cas où elle serait illégale.

Article R442-4-8-1

Lorsque l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques est requise, et en application du troisième alinéa dudit article, le préfet de région, saisi par le maire ou par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation mentionnée à l'article R. 442-2 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque le maire n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, le préfet de région notifie à cette autorité la demande qui lui est adressée par le maire.

L'avis du préfet de région est notifié au maire et à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation. Le préfet de région est réputé confirmer l'avis de l'architecte des Bâtiments de France s'il ne se prononce pas dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, sauf si le dossier a, dans ce délai, été évoqué par le ministre chargé de la culture. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être délivrée qu'avec l'accord exprès de ce dernier.

Article R442-4-9

L'autorisation d'installations et travaux divers ne peut être obtenue de façon tacite dans les cas énumérés à l'article R. 421-19 b à f .

PARAGRAPHE II Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R442-4-10

Le service chargé de l'instruction de la demande d'autorisation d'installations et travaux divers procède à cette instruction, au nom de la commune, dans les conditions prévues au paragraphe 1 et au présent paragraphe.

Le maire adresse copie de la lettre visée à l'article R. 442-4-4 ou R. 442-4-5 au commissaire de la République.

Article R442-4-11

Dans les cas prévus au b de l'article L. 421-2-2, le service chargé de l'instruction de la demande sollicite l'avis conforme du commissaire de la République dans les conditions prévues à l'article R. 421-22.

Article R442-4-12

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître son avis au président de cet établissement. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande . Il doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières. La demande d'autorisation d'installations et travaux divers est instruite par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au lieu et place du maire, dans les conditions prévues aux articles R. 442-4-10 et R. 442-4-11

Article R442-4-13

Lorsque la décision est prise au nom de l'Etat dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, la demande d'autorisation d'installations et travaux divers est instruite dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est normalement compétent, le président de cet établissement fait connaître son avis au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme dans le mois de la réception de la demande. Cet avis doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières. Il est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le délai prévu ci-dessus.

Code de l'urbanisme

PARAGRAPHE III Dispositions applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R442-4-14

La demande d'autorisation d'installations et travaux divers est instruite par le service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, dans les conditions prévues au paragraphe 1 et au présent paragraphe .

Article R442-4-15

Le maire fait connaître son avis au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, qui le communique, s'il est défavorable, au commissaire de la République. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans le mois de la réception de la demande. Il doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou si, favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

Article R442-4-16

La lettre prévue à l'article R. 442-4-4 ou R. 442-4-5 est signée par le commissaire de la République. Copie de cette lettre est adressée par même courrier au maire, et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Article R442-4-17

A l'issue de l'instruction, le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, formule un avis et le transmet, accompagné d'un projet de décision comportant, le cas échéant, les prescriptions nécessaires, à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Cet avis est, suivant le cas, un avis favorable sans prescription, un avis favorable avec prescriptions, un avis défavorable ou une proposition de sursis à statuer ; dans ces trois derniers cas, l'avis doit être motivé.

SECTION IV Décision

PARAGRAPHE I Dispositions générales

Article R442-5

L'autorité compétente pour statuer sur la demande se prononce par arrêté.

Si la décision comporte rejet de la demande ou si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'une décision de sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est nécessaire.

La décision doit être notifiée directement au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Toutefois, la décision accordant l'autorisation, lorsqu'elle n'est pas assortie de prescriptions, peut être notifiée par pli non recommandé .

Article R442-6

L'autorisation ne peut être délivrée que si les installations ou travaux satisfont aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation prévu et notamment à celles du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

A la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;

Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Code de l'urbanisme

A l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

Lorsque la prescription spéciale imposée en vertu des alinéas précédents consiste en la création de clôtures celles-ci sont édifiées sans déclaration préalable.

L'autorisation peut n'être ordonnée que pour une durée limitée ou à titre précaire. Dans ce cas, elle peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever à ses frais les installations autorisées.

PARAGRAPHE II Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé

Article R442-6-1

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, la décision est prise par le maire, au nom de la commune, ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement .

Toutefois, elle est prise dans les conditions prévues au paragraphe 3 de la présente section dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 du présent code.

Article R442-6-2

L'arrêté par lequel le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale statue sur la demande d'autorisation des installations et travaux divers est complété, avant notification au demandeur, par une mention certifiant que la décision est transmise dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du présent code.

Article R442-6-3

Outre la transmission prévue à l'article L. 421-2-4, copie de la décision est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au maire de la commune.

En cas d'autorisation tacite, le commissaire de la République reçoit, sans délai, le dossier et les pièces d'instruction en l'état.

PARAGRAPHE III Dispositions particulières applicables dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé

Article R442-6-4

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, la décision est prise par le maire au nom de l'Etat ; toutefois, elle est prise par le commissaire de la République dans les cas énumérés ci-après :

1° Lorsque le maire et le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ont émis des avis en sens contraire ;

2° Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure aux dispositions mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 442-4-7 est nécessaire ; dans ce cas, la décision d'octroi de l'autorisation doit indiquer les motifs de la dérogation accordée ;

3° Lorsque l'installation ou le travail qui fait l'objet de la demande d'autorisation requiert l'avis ou l'avis conforme des services, personnes publiques ou commissions relevant du ministre chargé des monuments historiques, du ministre chargé des sites, du ministre chargé des zones de protection du patrimoine architectural et urbain ou du ministre chargé de la protection de la nature, à l'exception du cas des sites inscrits ;

4° Lorsque l'installation qui fait l'objet de la demande d'autorisation entre dans le champ d'application de l'article 50 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou de l'article 5-1 de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles et des textes pris pour leur application.

5° Lorsqu'il y a lieu de prendre une décision de sursis à statuer.

Article R442-6-5

Code de l'urbanisme

Copie de la décision est transmise au maire s'il n'en est pas l'auteur, au président de l'établissement public de coopération intercommunale le cas échéant, et au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme.

Article R442-6-6

Pour l'application de la présente section, le commissaire de la République peut déléguer sa signature au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou aux subordonnés de celui-ci, sauf dans le cas prévu au 1° de l'article R. 442-6-4 .

SECTION V Formalités postérieures à la délivrance de l'autorisation

Article R442-8

Mention de l'autorisation d'installations et travaux divers doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi pendant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier si celle-ci est supérieure à deux mois. Il en est de même, lorsque aucune décision n'a été prise à l'égard de la demande dans le délai imparti, d'une copie de la lettre de notification du délai d'instruction prévue à l'article R. 442-4-4 ou d'une copie de l'avis de réception postal ou de la décharge de la lettre de mise en demeure prévue à l'article R. 442-4-6 et d'une copie de l'avis de réception ou de la décharge du dépôt de la demande.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite de l'autorisation d'installations et de travaux divers, un extrait de l'autorisation ou une copie de la lettre visée à l'alinéa précédent est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R. 122-11 du code des communes.

L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage et fixe la liste des pièces du dossier dont tout intéressé peut prendre connaissance.

SECTION VI Dispositions particulières

Article R442-9

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe le modèle national de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 442-1 du présent code.

Article R442-11

Lorsque des installations ou des travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont réalisés à l'occasion, soit d'une construction ou de travaux pour lesquels un permis de construire est sollicité, soit de l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanage, lorsque cet aménagement est soumis à autorisation, soit du stationnement d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois, soumis à autorisation, la demande d'autorisation présentée en application, selon le cas, de l'article L. 421-1 ou de l'article L. 443-1 du présent code, tient lieu de la demande d'autorisation d'installations et travaux divers à condition d'être complétée conformément aux dispositions de l'article R. 442-4-1.

L'autorisation accordée au titre d'une des dispositions législatives mentionnées à l'alinéa précédent tient lieu de l'autorisation prévue à l'article R. 442-1. Toutefois l'autorisation d'installations ou travaux divers accordée à l'occasion d'une demande de permis de construire n'est pas soumise au régime de péremption de l'article R. 421-32.

Article R442-11-1

Conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, l'autorisation d'installations et de travaux divers prévue à l'article L. 442-1 tient lieu de l'autorisation spéciale exigée pour les travaux projetés dans le périmètre des zones de protection du patrimoine architectural et urbain instituées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.

Dans ce cas, la décision est prise dans les conditions prévues à l'article R. 421-38-6-II.

Code de l'urbanisme

Article R442-12

L'autorisation accordée en application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques tient lieu de l'autorisation exigée par l'article R. 442-2, c.
Les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'au cas où l'autorisation exigée par l'article L. 442-1 est délivrée au nom de l'Etat.

Article R442-13

L'autorisation prévue à l'article R. 442-2 tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Article R442-14

La demande d'autorisation prévue à l'article R. 442-2 tient lieu de la déclaration mentionnée à l'article 50 du code du domaine public fluvial ou de la déclaration mentionnée à l'article 5-1 de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles pour les installations et travaux divers situés dans les secteurs couverts par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles. Dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande, le préfet peut, après consultation du service chargé des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau, s'opposer à la délivrance de l'autorisation d'installations et travaux divers ou ne donner son accord qu'à la condition que l'autorisation soit assortie des prescriptions nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux ou la conservation du champ des inondations. Après expiration de ce délai, l'autorisation est délivrée dans les conditions de droit commun.

CHAPITRE III Camping et stationnement des caravanes

Article R443-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables sur les foires, marchés, voies et places publiques.

Article R443-2

Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

SECTION I Camping et stationnement des caravanes hors terrain aménagé

PARAGRAPHE I Stationnement des caravanes

Article R443-3

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443-10, à la demande ou après avis du conseil municipal.

L'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris après avis de la commission départementale de l'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter de sa consultation, son avis est réputé favorable.

Lorsqu'il n'y a pas de terrains aménagés sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; L'arrêté mentionné ci-dessus peut seulement limiter le stationnement desdites caravanes à une durée qui peut varier selon les périodes de l'année sans être inférieure à deux jours ni supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Les ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixent conjointement, par arrêté publié au Journal officiel, les conditions dans lesquelles est établie la signalisation nécessaire pour porter à la connaissance des usagers la réglementation prévue par le présent article. Cette réglementation n'est opposable aux usagers que si les mesures de signalisation ont été effectivement prises.

Code de l'urbanisme

Article R443-3-1

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, à l'exclusion des périmètres d'opérations d'intérêt national, l'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris par le maire au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement .

Article R443-3-2

Dans les autres communes , ainsi qu'à l'intérieur des périmètres d'opération d'intérêt national, l'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris par le commissaire de la République au nom de l'Etat .

Article R443-4

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu .

L'autorisation de stationnement de caravane n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- a) Sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;
- b) à l'intérieur des terrains désignés à l'article R. 444-3 b et c ;
- c) Sur les terrains aménagés en application de l'article R. 443-13 ;
- d) Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article R443-5

La demande d'autorisation de stationnement, établie en deux exemplaires selon le modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, est adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposé contre décharge à la mairie .

Dans les cas mentionnés au deuxième alinéa de l'article R. 443-5-2 et à l'article R. 443-5-3, le maire transmet la demande, avec ses observations, au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme.

Article R443-5-1

L'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation de stationnement fait application des dispositions de l'article R. 443-10 pour accorder cette autorisation, avec ou sans prescriptions, ou la refuser. L'autorisation ne peut être accordée pour une durée supérieure à trois ans. Elle peut être renouvelée.

Des prescriptions spéciales peuvent être imposées, notamment en ce qui concerne la surface minimale des emplacements de stationnement et le respect des distances par rapport aux limites des parcelles, ainsi que, le cas échéant, la création d'écrans de verdure. Lorsque plusieurs caravanes sont groupées dans un même lieu, la justification d'équipements sanitaires ou la réalisation de travaux de viabilité peut être exigée.

La décision doit être adressée à l'intéressé au plus tard dans le délai de deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de celle du dépôt de la demande. A défaut de notification dans ce délai, l'autorisation est réputée accordée.

Article R443-5-2

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, l'autorisation de stationnement de caravane est délivrée par le maire au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement .

Toutefois elle est délivrée dans les conditions prévues à l'article R. 443-5-3 dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 .

Copie de la décision est transmise, selon les cas :

- lorsqu'elle est prise au nom de la commune, au commissaire de la République, accompagnée du dossier complet de la demande ;

Code de l'urbanisme

- lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au commissaire de la République, accompagnée du dossier complet de la demande, et au maire de la commune concernée.

Article R443-5-3

Dans les autres communes , l'autorisation de stationnement de caravane est délivrée par le maire au nom de l'Etat. Copie de la décision est transmise au commissaire de la République .

PARAGRAPHE II Camping

Article R443-6

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par le présent chapitre, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R443-6-1

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés peut être interdite par arrêté dans certaines zones, pour les motifs indiqués à l'article R. 443-10, sur demande ou après avis du conseil municipal. L'arrêté d'interdiction du camping est pris après avis de la commission départementale d'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter de sa consultation, son avis est réputé favorable.

Les interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition des panneaux réglementaires aux points d'accès habituels vers les zones interdites .

Article R443-6-2

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, à l'exclusion des périmètres d'intérêt national, l'arrêté d'interdiction du camping est pris par le maire au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement .

Article R443-6-3

Dans les autres communes , ainsi qu'à l'intérieur des périmètres d'opérations d'intérêt national, l'arrêté d'interdiction du camping est pris par le maire au nom de l'Etat. Copie de l'arrêté est transmise au commissaire de la République .

Article R443-6-4

La mise à la disposition des campeurs, de manière habituelle, de terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménager préalable en application des articles R. 443-7 à 443-8-2 doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration à la mairie, qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain. Lorsqu'il n'est pas lui-même compétent en matière de terrains aménagés, le maire transmet cette déclaration à l'autorité compétente.

Le fonctionnement des terrains visés ci-dessus peut être soumis à des conditions particulières. Des dérogations concernant le nombre de campeurs ou de caravaniers, et celui de tentes ou de caravanes, à partir desquels l'autorisation d'aménager doit être demandée, peuvent être décidées par le commissaire de la République sur proposition du conseil municipal et après avis de la commission départementale de l'action touristique.

SECTION II Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

PARAGRAPHE I Terrains aménagés permanents

Article R443-7

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la

Code de l'urbanisme

fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé .

Article R443-7-1

La demande d'autorisation d'aménager un terrain est établie conformément à un modèle national fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme.

La demande , qui comporte l'engagement du demandeur d'exploiter le terrain selon le mode de gestion indiqué dans sa demande, est accompagnée d'un dossier composé, pour les constructions à réaliser, des pièces résultant de l'application des articles R. 421-1 à R. 421-7-1 ou le cas échéant de l'article R. 422-3 et, pour l'aménagement du terrain, de pièces dont la liste est fixée, le cas échéant, selon la nature et le lieu du stationnement, par arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme.

Ce dossier doit comporter également soit l'étude d'impact définie à l'article 2 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, lorsque la demande intéresse un projet comportant 200 emplacements ou plus, soit une notice exposant les conditions dans lesquelles le projet satisfait aux préoccupations d'environnement définies par l'article 1er du même décret, lorsque la demande intéresse un projet comportant moins de 200 emplacements.

Article R443-7-2

Les conditions de dépôt, de transmission et d'instruction de la demande d'autorisation d'aménager un terrain de camping ou de caravanage sont régies conformément aux dispositions des articles R. 421-8, R. 421-9, alinéas 1 à 3, R. 421-10 , R. 421-12 à R. 421-17, R. 421-19 à R. 421-28 et R. 421-38-1 à R. 421-38-19.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain et nombre d'emplacements projetés.

Outre les consultations énumérées à l'article R. 421-15, la demande d'autorisation d'aménager est soumise pour avis à la commission départementale de l'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter du dépôt de la demande, son avis est réputé favorable.

Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage est fixé à trois mois à compter de la date de décharge du dépôt de la demande complète, ou de l'avis de réception postal de son envoi . Toutefois, ce délai est porté à cinq mois lorsque le projet est soumis à enquête publique, lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale, ou lorsqu'en application de l'article R. 421-38-4 ou de l'article R. 421-38-6, l'architecte des bâtiments de France a fait connaître son intention d'utiliser un délai supérieur à un mois ou que le dossier est évoqué par le ministre compétent. Faute pour l'autorité compétente d'avoir adressé notification de la décision dans le délai d'instruction prévu à l'alinéa précédent, l'autorisation est réputée accordée, sauf dans les cas énumérés à l'article R. 421-19, au 2° de l'article R. 443-9 et lorsque le terrain de camping et de stationnement de caravanes est situé dans une zone délimitée par le préfet, en application de l'article R. 443-8-3, où l'autorisation ne peut être obtenue de façon tacite.

Article R443-7-3

L'autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage fixe le nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes et aux caravanes, ou exclusivement aux caravanes. Elle impose le respect des normes d'équipement propres au mode d'occupation concerné.

Lorsqu'il est envisagé d'implanter sur le terrain des habitations légères de loisirs dans les conditions prévues à l'article R. 444-3, l'autorisation fixe en outre la délimitation de leurs emplacements.

L'autorisation d'aménager tient lieu du permis de construire ou de la décision de prescriptions prévue à l'article R. 422-9 ou vaut absence d'opposition à la déclaration prévue à l'article L. 422-2 pour les constructions et installations figurant dans la demande. L'autorisation d'aménager constitue le fait générateur des taxes et contributions éventuellement exigibles pour ces constructions et installations ; elle comporte les mentions prévues selon le cas à l'article R. 421-29 ou à l'article R. 422-9..

Article R443-7-4

Code de l'urbanisme

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, l'autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage est délivrée par le maire au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement . Toutefois, elle est prise par le commissaire de la République dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1.

Article R443-7-5

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé, l'autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage est délivrée par le commissaire de la République au nom de l'Etat .

Article R443-7-6

Les conditions de délivrance, de notification, de transmission et de validité de l'autorisation d'aménager sont régies conformément aux dispositions des articles R. 421-29 à R. 421-32, R. 421-34 et R. 421-35, R. 421-37 et R. 421-38.

Article R443-8

Le bénéficiaire de l'autorisation d'aménager ne peut commencer l'exploitation d'un terrain de camping et de caravanage par location d'emplacements ou, lorsque le terrain est destiné uniquement à la réception des caravanes, par location d'emplacement ou cession de terrain, qu'après avoir obtenu :

- un certificat constatant l'achèvement des travaux prescrits par la décision d'autorisation, délivré par l'autorité compétente pour accorder l'autorisation d'aménager et dans les conditions prévues aux articles R. 460-1 et suivants ; il tient lieu du certificat de conformité exigible pour les constructions pour lesquelles l'autorisation d'aménager tient lieu de permis de construire ;
- et un arrêté de classement délivré par le commissaire de la République, qui détermine le mode d'exploitation autorisé.

L'autorisation d'aménager comporte l'obligation pour le demandeur d'assurer ou de faire assurer la gestion des parties communes.

La publicité de l'autorisation d'aménager doit être effectuée dans les conditions prévues à l'article R. 421-39.

PARAGRAPHE II Terrains aménagés saisonniers

Article R443-8-1

Conformément aux règles d'urbanisme applicables, l'autorité compétente mentionnée à l'article R. 443-7-4 ou R. 443-7-5 peut autoriser l'aménagement de terrains de camping et de caravanage à des fins d'exploitation strictement saisonnières, dans les formes et délais prévus aux articles R. 443-7 à R. 443-8 ; l'autorisation d'aménager fixe alors la période d'exploitation en dehors de laquelle tout maintien de tente ou de caravane est interdit.

PARAGRAPHE III Dispositions communes à la section II

Article R443-8-2

Les normes d'équipement et de fonctionnement visées à l'article R. 443-7-3, les conditions de délivrance, de suspension et de retrait de l'arrêté de classement visé à l'article R. 443-8 ainsi que les conditions et les normes d'équipement et de fonctionnement propres à l'exploitation saisonnière prévue par l'article R. 443-8-1 sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Article R443-8-3

Pour l'application de l'article L. 443-2, le préfet de département délimite par arrêté les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible. Ces zones comprennent notamment celles mentionnées à l'article 2 du décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs.

Article R443-8-4

Code de l'urbanisme

En cas d'inexécution totale ou partielle par l'exploitant, dans les délais prévus, des prescriptions fixées par les articles 3 à 9 du décret du 13 juillet 1994 relatif aux prescriptions permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à un risque naturel ou technologique prévisible, l'autorité compétente mentionnée aux articles R. 443-7-4, premier alinéa, et R. 443-7-5 peut ordonner, après mise en demeure restée sans effet, la fermeture temporaire du terrain situé dans une zone visée à l'article R. 443-8-3 et l'évacuation des occupants jusqu'à l'exécution des prescriptions.

En cas de carence de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article R. 443-7-4, le préfet peut, après mise en demeure non suivie d'effet, s'y substituer.

SECTION III Dispositions générales

Article R443-9

Le camping et le stationnement des caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits :

1° Sur les rivages de la mer.

2° Dans les sites classés ou inscrits, à l'intérieur des zones définies au 3° de l'article 1er de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, autour d'un monument historique classé ou inscrit ou en instance de classement, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, ainsi que dans les zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites ; Sauf en ce qui concerne les sites classés ou en instance de classement, des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et, le cas échéant, de la commission départementale des sites ; en ce qui concerne les sites classés, des dérogations peuvent être accordées par le ministre chargé des sites ou, s'il s'agit de sites naturels, par le ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement après avis de la commission départementale des sites ;

3° Sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène dans un rayon de moins de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L. 20 du Code de la santé publique.

Article R443-9-1

Le stationnement des caravanes est interdit dans les bois, forêts et parcs classés par un plan d'occupation des sols comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R443-10

Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 sont prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 sont délivrées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation du sol prévu, notamment de celles qui résultent du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 peuvent être prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 peuvent être refusées ou subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte :

A la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;

Aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels de la faune ou de la flore.

Article R443-13

Le garage des caravanes peut être assuré dans les conditions prévues aux articles R. 443-7 à R. 443-8, R. 443-8-2 et R. 443-9 pour leur stationnement et conformément aux modalités fixées à cet effet par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme.

Code de l'urbanisme

En outre, les caravanes peuvent être garées :

1° Dans les terrains affectés au garage collectif des caravanes dont l'ouverture doit être autorisée conformément aux articles R. 442-1 et suivants ;

2° Librement, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

3° Sur les aires de stationnement ouvertes au public et dans les dépôts de véhicules mentionnés à l'article R. 442-2 b; dans ce cas, l'autorisation exigée, quelle que soit la commune sur le territoire de laquelle le stationnement est envisagé, tient lieu de l'autorisation prévue aux articles R. 443-7 et suivants.

Article R443-15

Les membres de la commission départementale d'action touristique ou les fonctionnaires désignés par le ministre chargé du tourisme ou par le commissaire de la République ou par le maire et porteurs d'un ordre de mission ou d'une commission sont habilités à inspecter même inopinément, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage en application des articles R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 ou qui auraient dû l'être, et ceux sur lesquels se trouvent des caravanes dont le stationnement a été autorisé ou aurait dû l'être.

Sera puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe, quiconque aura entravé l'exercice du droit d'inspection desdits terrains .

Article R443-16

Sans préjudice de l'article 184 du Code pénal, sera puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe celui qui, sans l'autorisation de son propriétaire ou de son utilisateur, ouvrira une tente, une caravane, ou d'une manière générale, un abri de camping ou y pénétrera .

CHAPITRE IV Habitations légères de loisirs

Article R444-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans toutes les communes, même si celles-ci sont dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un des documents d'urbanisme en tenant lieu.

Article R444-2

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du présent code des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du code de la construction et de l'habitation.

Article R444-3

Les habitations légères de loisirs ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- a) Dans les terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement, à la condition que le nombre des habitations légères soit inférieur à trente-cinq ou à 20 p. 100 du nombre d'emplacements.
 - b) Dans les terrains affectés spécialement à cet usage. Dans ce cas, le terrain fait l'objet d'une autorisation d'aménager délivrée dans les formes et délais mentionnés aux articles R. 443-7-1 à R. 443-8 et qui impose la réalisation, par le constructeur, d'installations communes dans les conditions définies par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.
 - c) Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées, conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement quel que soit le nombre des habitations légères.
- Dans les cas visés aux a et b ci-dessus, que le terrain soit destiné à être exploité par location ou cession d'emplacements, l'autorisation d'aménager impose au constructeur l'obligation d'assurer ou de faire assurer la gestion des parties communes. Le bénéficiaire de l'autorisation ne peut commencer l'exploitation du terrain qu'après avoir obtenu le certificat constatant l'achèvement des travaux mentionnés à l'article R. 443-8.

Code de l'urbanisme

Le service instructeur de la demande d'autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs consulte en tant que de besoin les autorités et services publics habilités à demander que soient prescrites les contributions mentionnées à l'article L. 332-12. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, ces autorités et services publics sont réputés n'avoir aucune proposition de contribution à formuler.

L'autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir énumère celles des contributions prévues à l'article L. 332-12 qu'elle met, le cas échéant, à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

Dans le cas où sont exigées la participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels mentionnée au c de l'article L. 332-12 ou la participation forfaitaire mentionnée au d du même article, l'autorisation d'aménager en fixe le montant et énonce le mode d'évaluation de ce dernier.

Lorsque la participation forfaitaire inclut une cession gratuite de terrain, l'autorisation détermine la superficie à céder et en mentionne la valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Lorsque la participation forfaitaire inclut le versement de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans les programmes d'aménagement d'ensemble et que le bénéficiaire s'en acquitte en tout ou partie conformément à l'article L. 332-10 sous forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, l'autorisation d'aménager mentionne :

- les caractéristiques des travaux et leur valeur déterminées d'un commun accord par le pétitionnaire et l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ;

- la superficie des terrains à apporter ainsi que leur valeur déterminée par le directeur des services fiscaux.

Article R444-4

Dans le cas où l'opération visée à l'article R. 443-3 b ci-dessus comporte à la fois l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes, l'autorisation d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue aux articles R. 443-7 à R. 443-8. Elle impose la délimitation des espaces et fixe le nombre maximum d'emplacements réservés au stationnement des caravanes.

CHAPITRE V Remontées mécaniques et aménagements de domaine skiable

SECTION I Remontées mécaniques

SOUS-SECTION I Autorisation d'exécution des travaux

Article R445-1

La demande d'autorisation d'exécution des travaux portant sur la réalisation des remontées mécaniques mentionnées à l'article 45 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne est présentée par le maître d'ouvrage.

Pour les travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, elle tient lieu de la demande de permis de construire, ou de la déclaration des travaux qui en sont exemptés. Dans ces cas, la demande précise l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la localisation et la superficie des terrains d'implantation des constructions, la nature des travaux ainsi que la densité des constructions existantes et à créer.

Article R445-2

Le dossier joint à la demande d'autorisation d'exécution des travaux est composé des pièces ci-après :

- a) Un mémoire descriptif de l'installation indiquant notamment ses caractéristiques principales, l'emplacement et la nature des ouvrages projetés, sa capacité de transport, l'identité et la qualité du maître d'oeuvre et celles des spécialistes dont il s'entoure pour l'assister dans sa mission, ainsi que la répartition entre eux des fonctions et des tâches techniques ;
- b) Une note sur les mesures de préservation et de réhabilitation du milieu naturel prévues ;
- c) L'échéancier prévu pour la construction de l'installation ;

Code de l'urbanisme

- d) Un plan de situation à une échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000 comportant le tracé du projet ;
- e) Un profil en long comportant en particulier la représentation de tous les obstacles traversés ou survolés par l'installation, l'indication des pentes transversales importantes ainsi que la figuration du profil des câbles et de la trajectoire des véhicules à vide et en charge prévus ;
- f) La note de calcul correspondant au profil en long de l'installation ;
- g) La liste des éventuelles dérogations à la réglementation technique et de sécurité demandées et, s'il y a lieu, le programme des essais à effectuer en vue de corroborer les hypothèses retenues et vérifier les calculs ;
- h) Une note sur les dispositions de principe envisagées pour l'évacuation des usagers de la remontée mécanique ;
- i) Une note sur les risques naturels prévisibles et les dispositions principales prévues pour y faire face ;
- j) L'étude ou la notice d'impact prévue, selon le cas, par l'article 2 ou 4 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977.

Le dossier comporte en outre :

- a) Dans le cas où les terrains concernés par le projet ne sont pas inclus dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique en vue d'une expropriation pour la réalisation du projet ou n'ont pas fait l'objet d'une demande de la commune au préfet en vue de l'institution de la servitude prévue à l'article 53 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'accord de chacun des propriétaires des terrains concernés par le projet ou un titre habilitant le maître de l'ouvrage à réaliser le projet sur le terrain et, le cas échéant, l'autorisation d'occuper le domaine public ;
- b) Pour les travaux nécessitant la coupe ou l'abattage d'arbres soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 130-1 du présent code ou aux articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, une attestation selon laquelle l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres et, le cas échéant, l'autorisation de défrichement ont été demandées. Lorsque ces autorisations ont été préalablement obtenues, elles sont jointes à la demande ;
- c) Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir prévu par l'article L. 430-1, la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;
- d) Lorsque les travaux projetés sont soumis à l'avis de la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ou de la commission de sécurité compétente en vertu des articles R. 123-13 ou R. 123-22 du code de la construction et de l'habitation, les plans et documents nécessaires à la formulation de cet avis.

Le dossier est complété, selon le cas :

1° Pour les travaux qui auraient nécessité un permis de construire, par :

- a) Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, côté dans les trois dimensions, ainsi que les plans des façades. Lorsque la demande concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement ;
- b) Le cas échéant, tous éléments nécessaires au calcul des différentes impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur ;

2° Pour les travaux exemptés de permis de construire, par :

- a) Le plan de masse et une représentation de l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ;
- b) Le cas échéant, tous éléments nécessaires au calcul des différentes impositions dont le défaut d'opposition sur la déclaration de travaux constitue le fait générateur.

Article R445-3

Les conditions de dépôt et d'instruction de la demande et les conditions de délivrance et de validité de l'autorisation d'exécution des travaux sont régies par les dispositions des articles R. 421-8 à R. 421-28 et R. 421-32 à R. 421-38.

Lorsque les travaux entrent dans le champ d'application du permis de construire, les dispositions des articles R. 421-38-1 à R. 421-38-19, R. 421-39, R. 421-40 et R. 421-53 sont également applicables.

Pour l'application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 445-1, la demande est soumise au préfet ; celui-ci arrête éventuellement les réserves et les prescriptions auxquelles doit être subordonnée

Code de l'urbanisme

l'autorisation. A défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de sa consultation, le préfet est réputé avoir donné un avis favorable.

Si, dans ce délai de deux mois, le préfet estime que des pièces complémentaires nécessaires à la formulation de son avis conforme doivent lui être fournies, il le fait connaître, par décision motivée, à l'autorité compétente pour statuer. L'autorité compétente invite alors le demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, à fournir ces pièces complémentaires dans les conditions prévues à l'article R. 421-9 et lui fait connaître que le délai d'instruction de la demande est suspendu jusqu'à la production de ces pièces. Dès réception des pièces complémentaires, le préfet peut, par décision motivée fondée notamment sur des préoccupations de sécurité, prolonger le délai de consultation prévu à l'alinéa précédent d'un délai supplémentaire qui ne peut, en tout état de cause, excéder deux mois à compter de la réception de ces pièces. Il fait connaître sa décision à l'autorité compétente pour statuer qui notifie au demandeur la prolongation du délai d'instruction qui en résulte. Faute pour l'autorité compétente d'avoir adressé notification de la décision dans le délai d'instruction prévu aux alinéas précédents, l'autorisation est réputée accordée, sauf dans les cas énumérés à l'article R. 421-19 et pour les projets nécessitant une dérogation aux règles techniques et de sécurité définies en application de l'article 9 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 ainsi que pour les projets faisant appel à des techniques qui n'ont pas fait l'objet d'une réglementation et pour lesquels l'autorisation ne peut être obtenue de façon tacite.

Article R445-4

S'il y a lieu, l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres prévue à l'article L. 130-1 et l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier doivent avoir été obtenues préalablement à la délivrance de l'autorisation d'exécution des travaux et la servitude prévue à l'article 53 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne doit avoir été préalablement instituée.

L'autorisation peut prévoir les conditions dans lesquelles tout ou partie de l'installation devra être démontée, soit temporairement soit définitivement, et les conditions de remise des lieux en état.

Article R445-5

Lorsque les travaux envisagés sont également soumis à l'autorisation des installations et travaux divers prévue à l'article L. 442-1, l'autorisation d'exécution des travaux prévue à l'article L. 445-1 tient lieu de l'autorisation des installations et travaux divers.

SOUS-SECTION II Autorisation de mise en exploitation des remontées mécaniques

Article R445-6

La demande d'autorisation de mise en exploitation des remontées mécaniques est présentée par le maître d'ouvrage.

Article R445-7

Le dossier joint à la demande comprend :

- 1° Une déclaration du maître d'oeuvre attestant que le projet a été réalisé et vérifié conformément aux spécifications techniques du projet autorisé, à la réglementation technique et de sécurité en vigueur et aux prescriptions imposées par l'autorisation d'exécution des travaux ;
- 2° S'il s'agit d'une installation autre qu'un téléski, une attestation du contrôleur technique mentionné à l'article 5 du décret n° 87-815 du 5 octobre 1987 relatif au contrôle technique et de sécurité de l'Etat sur les remontées mécaniques, et chargé par le maître d'ouvrage de contrôler la conception et l'exécution des fondations, ancrages et superstructures, à l'exclusion des parties mobiles ou sujettes à l'usure ;
- 3° Le dossier de récolement comprenant notamment les notes de calculs, les plans d'exécution et tous documents justificatifs relatifs à l'installation et à la bonne exécution du projet ;
- 4° La désignation de l'exploitant ;
- 5° Les propositions pour :
 - a) Un règlement d'exploitation et un règlement de police particuliers ;
 - b) Un plan d'évacuation des usagers, le cas échéant ;

Code de l'urbanisme

- c) Le programme des essais définis par les règles techniques et de sécurité mentionnées à l'article R. 445-3, cinquième alinéa ;
- d) Les consignes pour le personnel d'exploitation ;
- 6° Une attestation d'assurance garantissant la responsabilité civile de l'exploitant.

Article R445-8

Les conditions de dépôt et d'instruction de la demande et les conditions de délivrance et de validité de l'autorisation de mise en exploitation des remontées mécaniques sont régies par les dispositions des articles R. 421-8, R. 421-9 (trois premiers alinéas), R. 421-12 (premier alinéa), R. 421-21, R. 421-23 à R. 421-28, R. 421-33, R. 421-34, R. 421-35 (premier alinéa) et R. 421-36 à R. 421-38.

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente pour statuer invite, dans les quinze jours de la réception de la demande, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, le demandeur à fournir les pièces complémentaires dans les conditions prévues à l'article R. 421-9. Lorsque ces pièces ont été produites, il est fait application de l'article R. 421-12, premier alinéa. Le délai d'instruction part de la réception des pièces complétant le dossier.

L'autorité compétente s'assure en particulier, s'il y a lieu par un récolement des travaux, que ceux-ci ont été réalisés conformément aux prescriptions définies dans l'arrêté d'autorisation d'exécution des travaux. Elle recueille l'avis conforme du préfet prévu à l'article L. 445-1, au titre de la sécurité des installations et des aménagements concernés par l'appareil. Cet avis conforme doit être donné de façon expresse et dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande. Le préfet arrête éventuellement les prescriptions auxquelles doit être subordonnée l'exploitation de l'appareil.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation de mise en exploitation est fixé à trois mois à compter de la date de la décharge du dépôt de la demande complète ou de l'avis de réception postal de son envoi.

Article R445-9

La mise en exploitation peut être autorisée à titre provisoire aux conditions de fonctionnement et de sécurité fixées par le préfet en fonction des caractéristiques de l'appareil.

La durée de cette mise en exploitation provisoire ne peut excéder un an, renouvelable une fois. Dans ce cas, le délai d'instruction prévu à l'article R. 445-8, cinquième alinéa, est suspendu jusqu'à la date d'expiration de l'autorisation provisoire. Seule l'autorisation de mise en exploitation définitive tient lieu du certificat de conformité prévu à l'article L. 460-2.

SECTION II Aménagements du domaine skiable

Article R445-10

La demande d'autorisation d'aménagement des pistes de ski alpin est présentée par le maître d'ouvrage. Dans le cas où les terrains concernés par le projet ne sont pas inclus dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique en vue d'une expropriation pour la réalisation du projet ou n'ont pas fait l'objet d'une demande de la commune au préfet en vue de l'institution de la servitude prévue à l'article 53 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, la demande est accompagnée de l'accord de chacun des propriétaires des terrains concernés par le projet ou un titre habilitant le maître de l'ouvrage à réaliser le projet sur le terrain et, le cas échéant, l'autorisation d'occuper le domaine public.

Article R445-11

La demande comporte un plan de situation du projet dans le domaine skiable, la délimitation sur le plan cadastral des travaux faisant l'objet de la demande et les références cadastrales des parcelles concernées ; elle indique l'identité des propriétaires apparents.

Elle comprend une note descriptive des travaux envisagés indiquant leur nature, les aménagements complémentaires de remise en état ou de réhabilitation et leurs délais de réalisation. Cette note est accompagnée d'un plan d'exécution coté.

Elle comporte, selon le cas, l'étude d'impact prévue à l'article 2 du décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 ou la notice d'impact prévue à l'article 4 de ce décret, qui précise les mesures de remise en état ou de réhabilitation mentionnées à l'alinéa précédent.

Code de l'urbanisme

Lorsque le projet nécessite la coupe ou l'abattage d'arbres soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 130-1 du présent code ou aux articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, la demande est complétée par l'attestation selon laquelle l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres et, le cas échéant, l'autorisation de défrichement ont été demandées. Lorsque ces autorisations ont été préalablement obtenues, elles sont jointes à la demande.

La demande d'autorisation d'aménagement des pistes de ski alpin tient lieu de la demande d'autorisation des installations et travaux divers prévue à l'article R. 442-4 pour les travaux soumis à ladite autorisation.

Article R445-12

Les conditions de dépôt et d'instruction de la demande et les conditions de délivrance et de validité de l'autorisation d'aménagement des pistes de ski alpin sont régies par les dispositions des articles R. 421-8, R. 421-9, R. 421-12 à R. 421-15, R. 421-18 à R. 421-28, R. 421-32 à R. 421-38 et R. 421-40.

Article R445-13

L'autorisation d'aménagement des pistes de ski alpin ne peut être délivrée que si les aménagements satisfont aux dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables en matière d'utilisation du sol, notamment celles mentionnées à l'article R. 442-6 (quatre premiers alinéas).

S'il y a lieu, l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres prévue à l'article L. 130-1 et l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier doivent avoir été obtenues préalablement à la délivrance de l'autorisation, et la servitude prévue à l'article 53 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne doit avoir été préalablement instituée.

Article R445-14

Lorsque les travaux d'aménagement de pistes sont soumis à l'autorisation des installations et travaux divers prévue à l'article L. 442-1, l'autorisation d'aménagement prévue à l'article L. 445-2 tient lieu de l'autorisation des installations et travaux divers.

SECTION III Dispositions diverses

Article R445-15

Un arrêté des ministres chargés de l'urbanisme et des transports fixe le modèle de la demande d'autorisation d'exécution des travaux portant sur la réalisation des remontées mécaniques prévue à l'article R. 445-1 et de la demande d'autorisation d'aménagement des pistes de ski alpin prévue à l'article R. 445-10.

Article R445-16

Pour l'application du présent chapitre, le préfet peut déléguer sa signature au responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme et au responsable du service de l'Etat dans le département chargé du contrôle des remontées mécaniques ou aux subordonnés de ceux-ci, sauf dans les cas prévus au 6° de l'article R. 421-36 et à l'article R. 421-38 (deuxième alinéa).

CHAPITRE VI Dispositions diverses

Article R446-1

Les dispositions du présent titre ne font pas obstacle aux pouvoirs de police des commissaires de la République et des maires.

Article R446-2

Les dispositions des chapitres I à V du présent titre, prises pour l'application des articles L. 441-4, L. 442-1 et L. 443-1, et L. 445-1 ne peuvent être modifiées que par décret en conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme après avis des ministres désignés à l'article R. 111-25, dans la mesure où leur département est concerné.

TITRE V Dispositions diverses

CHAPITRE I Dispositions propres à certaines utilisations de surfaces bâties

SECTION I Cours communes

Article R451-1

La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de "cours communes" en application de l'article L. 451-1, est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des parcelles qui statue comme en matière de référé.

Le président doit, en rendant son ordonnance, concilier les intérêts des parties en cause tout en assurant le respect des prescriptions d'urbanisme.

Il entend les propriétaires intéressés, l'autorité administrative compétente et peut ordonner toutes mesures d'instruction, et notamment se transporter sur les lieux.

Article R451-2

L'ordonnance du président institue les servitudes. Elles détermine également les indemnités approximatives et provisionnelles qui doivent être payées avant le commencement des travaux par les bénéficiaires de servitudes aux propriétaires des terrains grevés, ou consignés par eux.

L'acceptation de l'indemnité approximative et provisionnelle ne préjudicie pas aux droits des propriétaires intéressés quant à la fixation de l'indemnité définitive suivant la procédure définie à l'article L. 451-3.

Article R451-3

L'article 30 du décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière est applicable à l'ordonnance mentionnée à l'article R. 451-2.

Article R451-4

Si le terrain sur lequel porte la servitude se trouve en indivision en application de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et si le syndicat des copropriétaires consent, dans les conditions prévues par le chapitre II de cette loi, à la création de ces servitudes, l'ordonnance est réputée contradictoire à l'égard de ceux des propriétaires minoritaires qui ne se seraient pas fait représenter au jour de l'audience.

L'ordonnance du président et le tribunal peuvent fixer des indemnités approximatives et provisionnelles et des indemnités définitives différentes pour chacun des copropriétaires, compte tenu de l'importance du préjudice subi par chacun d'eux.

TITRE VI Contrôle

SECTION I Déclaration d'achèvement des travaux et certificat de conformité

Article R460-1

Code de l'urbanisme

Dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux, une déclaration attestant cet achèvement est établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Elle est signée par le bénéficiaire du permis de construire.

Dans le cas où les travaux soumis à permis de construire ont été dirigés par un architecte ou un agréé en architecture, celui-ci déclare la conformité des travaux avec le permis de construire en ce qui concerne les points mentionnés au premier alinéa de l'article R. 460-3.

Article R460-2

La déclaration d'achèvement de travaux, établie en trois exemplaires, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune où la construction a été édifiée ou déposée contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la déclaration d'achèvement de travaux font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3.

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer le certificat de conformité est différente de celle qui a délivré le permis de construire, le dossier de permis de construire correspondant à la déclaration dont elle est saisie lui est transmis.

Article R460-3

Le service instructeur s'assure, s'il y a lieu, par un récolement des travaux, qu'en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, lesdits travaux ont été réalisés conformément au permis de construire. Le récolement est effectué d'office lorsque la déclaration d'achèvement de travaux n'a pas été effectuée dans le délai prévu à l'article R. 460-1.

Le récolement est obligatoire :

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux soumis aux dispositions soit de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, soit de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites, ou des travaux situés dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain ; il est alors effectué en liaison avec l'architecte des bâtiments de France où le cas échéant, le représentant du ministre chargé de la protection des abords des monuments historiques, ou du ministre chargé des sites ;
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux soumis soit aux dispositions des articles R. 122-1 à R. 122-29 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur et aux articles R. 421-47 à R. 421-50 du présent code, soit aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public et à l'article R. 421-53 du présent code ; dans ce cas il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours ;
- c) Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés soit à l'intérieur d'un parc national créé en application de la loi n. 60-708 du 22 juillet 1960, soit à l'intérieur d'une réserve naturelle soumise aux dispositions de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- d) Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Article R460-3-1

Le certificat de conformité n'est pas exigé pour les travaux n'entraînant la création d'aucune surface hors oeuvre brute et qui ne sont pas soumis aux dispositions énumérées aux a, b et c du dernier alinéa de l'article R. 460-3.

Article R460-4

Si les travaux ont été réalisés dans des conditions régulières au regard des dispositions du premier alinéa de l'article R. 460-3, le certificat de conformité est délivré dans le délai de trois mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Dans le cas contraire, le déclarant est avisé dans le même délai par l'autorité compétente pour délivrer le certificat, des motifs pour lesquels le certificat de conformité ne peut être délivré. Cet avis notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale rappelle les sanctions encourues.

Code de l'urbanisme

Article R460-4-1

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, le certificat de conformité est délivré par le maire, au nom de la commune, ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au nom de cet établissement .

Toutefois, il est délivré dans les conditions prévues à l'article R. 460-4-2, dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 .

Le certificat de conformité délivré par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est complété avant notification au bénéficiaire du permis de construire par une mention précisant que ledit certificat est transmis dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4.

Outre la transmission prévue à l'article L. 421-2-4, copie du certificat de conformité est transmise, lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au maire de la commune.

Article R460-4-2

Dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé le certificat de conformité est délivré au nom de l'Etat par le commissaire de la République .

Copie du certificat de conformité est transmise au maire, et le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R460-4-3

Pour l'application de la présente section, le commissaire de la République peut déléguer sa signature au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, ou aux subordonnés de celui-ci .

Article R460-5

A défaut de notification dans le délai de trois mois, le bénéficiaire du permis de construire requiert, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, l'autorité compétente de délivrer le certificat. Il adresse copie de cette lettre au commissaire de la République lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour statuer.

La décision doit alors lui être notifiée dans les formes prévues à l'article R. 460-4, dans le mois de cette réquisition. A l'expiration de ce dernier délai, si aucune notification n'est intervenue, le certificat de conformité est réputé accordé.

Article R460-6

Postérieurement à la date à laquelle le certificat de conformité est réputé accordé en vertu de l'article R. 460-5, une attestation certifiant qu'aucun avis comportant des motifs s'opposant à la délivrance du certificat de conformité n'a été adressé à cette date au bénéficiaire du permis de construire est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, à toute personne intéressée, sur simple requête de celle-ci.

SECTION II Dispositions spéciales aux immeubles de grande hauteur

Article R460-7

Le mblre peut ordonner, par décision motivée, la fermeture provisoire des établissements recevant du public exploités dans ces immeubles lorsque lesdits immeubles ne sont pas en conformité avec les dispositions du permis de construire délivré, ou de ceux de ces établissements dont le propriétaire a refusé de procéder aux travaux d'aménagement qui lui ont été imposés, jusqu'à ce que le certificat de conformité ait été obtenu.

Il peut également, en cas d'urgence, ordonner l'évacuation de tout ou partie de l'immeuble si les prescriptions de sécurité ne sont pas respectées.

TITRE VIII Sanctions

Article R480-1

Sans préjudice de l'application de l'article L. 160-1 ou de l'article L. 480-4, sera puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe, toute personne qui aura enfreint les dispositions des

Code de l'urbanisme

articles R. 442-1 à R. 442-7 et R. 442-10 ou qui n'aura pas respecté les conditions auxquelles les autorisations délivrées auront été subordonnées.

Article R480-2

Toute infraction aux dispositions de l'article R. 421-49 concernant les immeubles de grande hauteur sera punie de l'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe. En cas de récidive, la peine d'amende pourra être portée à celle prévue pour les contraventions de la 5^e classe en récidive.

Article R480-3

Les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions aux dispositions visées aux titres Ier, II, III, IV et VI du livre IV du présent code sont assermentés et exercent leurs fonctions dans les conditions fixées aux articles R. 160-1 à R. 160-3.

Article R480-4

L'autorité administrative habilitée à exercer les attributions qui sont définies aux articles L. 480-2 (alinéas 1er et 4), L. 480-5, L. 480-6 (alinéa 3) et L. 480-9 (alinéas 1er et 2), est le préfet.

Le préfet peut déléguer, en ce qui concerne les matières relevant de leur compétence, l'exercice des attributions mentionnées à l'alinéa ci-dessus aux chefs des services départementaux des administrations civiles de l'Etat ou à leurs subordonnés ainsi qu'aux agents relevant du ministère de la culture et de l'environnement.

Article R480-5

L'état nécessaire au recouvrement des astreintes prononcées par le tribunal en application de l'article L. 480-8 est, à défaut de diligence du maire, établi et recouvré au profit de l'Etat dans les conditions prévues aux articles 80 à 92 du décret n. 62-1587 du 29 décembre 1962.

Article R480-7

Pour l'application du premier alinéa de l'article L. 111-1 du présent code, il est interdit dans les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et dans les terrains mentionnés à l'article R. 444-3 :

- d'entreposer ou d'ajouter, tant sur les emplacements que sur les parties communes, des objets usagés, des abris de bois, de tôle ou d'autres matériaux ;
- de laisser en état de délabrement des habitations légères de loisirs ou les véhicules ;
- de ne pas entretenir la végétation.

Si les prescriptions de sécurité et d'hygiène ou les prescriptions prévues dans l'autorisation d'aménager ne sont pas respectées, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'aménager le terrain peut ordonner la fermeture temporaire du terrain et l'évacuation des emplacements tant que les aménagements ou les réparations nécessaires n'auront pas été effectués par le propriétaire ou l'exploitant.

TITRE IX Dispositions communes au titre III du livre Ier, au chapitre V du titre Ier du livre III et aux titres I à IV et VI du présent livre

Article R490-1

La délégation de pouvoir à l'établissement public de coopération intercommunale mentionnée au premier alinéa de l'article L. 421-2-1 porte sur l'ensemble des autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol. Si la confirmation de cette délégation n'est pas intervenue dans les six mois qui suivent le renouvellement du conseil municipal ou l'élection du nouveau président de l'établissement public, la commune redevient, à l'expiration de ce délai, l'autorité compétente.

Les demandes d'autorisation et les actes sur lesquels il n'a pas été statué à la date de la reprise de sa compétence par la commune continuent à être instruits et font l'objet de décisions dans les conditions prévues antérieurement à cette date.

Code de l'urbanisme

L'établissement public de coopération intercommunale est tenu d'archiver les dossiers pour lesquels il a reçu compétence pour statuer.

Article R490-2

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut décider de confier par voie de convention l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol à une collectivité territoriale, à un groupement de collectivités territoriales ou au service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme.

Cette convention peut être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties à l'issue d'un préavis de six mois .

Elle porte sur l'ensemble de la procédure d'instruction des autorisations ou actes dont il s'agit, de l'examen de la recevabilité de la demande ou de la déclaration au projet de décision.

La convention d'instruction prévoit notamment les conditions et délais de transmission des dossiers, les obligations réciproques des parties en matière de classement, d'archivage des dossiers et d'établissement des statistiques. Elle précise en outre les conditions de signature des actes concernés.

Article R490-3

Les décisions relatives aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol et le certificat de conformité concernant l'édification d'ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie ainsi que les travaux effectués sur ces ouvrages sont prises, sous réserve des dispositions de l'article R. 490-4 :

1° Par le commissaire de la République, au nom de l'Etat, lorsque cette énergie n'est pas destinée, principalement, à une utilisation directe par le demandeur de l'autorisation ou de l'acte sollicité ;

2° Dans les autres cas, par l'autorité compétente pour statuer au nom de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, dans les conditions de droit commun.

Article R490-4

Les décisions relatives aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol et le certificat de conformité concernant l'édification d'installations nucléaires de base ou les travaux effectués sur ces ouvrages sont prises par le commissaire de la République au nom de l'Etat .

Article R490-5

Sont opérations d'intérêt national au sens des articles L. 421-2-1 c et L. 111-1-2 les travaux relatifs :

- a) Aux agglomérations nouvelles régies par la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983, dans leur périmètre d'urbanisation défini en application des articles 3 et 4 de ladite loi ;
- b) A l'aménagement de la Défense, dans un périmètre défini par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme à l'intérieur du périmètre de compétence de l'établissement public pour l'aménagement de la Défense ;
- c) Aux domaines industrialo-portuaires d'Antifer, du Verdon et de Dunkerque, dans les périmètres respectifs des ports autonomes du Havre, de Bordeaux et de Dunkerque ;
- d) A l'aménagement de la zone de Fos-sur-Mer, dans un périmètre défini par décret en Conseil d'Etat.
- e) A l'opération d'aménagement Euroméditerranée dans la commune de Marseille dans le périmètre de compétence de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée.

Article R490-6

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe les éléments à fournir par le demandeur d'une autorisation ou d'un acte relatif à l'occupation ou l'utilisation du sol, et par l'autorité compétente pour délivrer ladite autorisation ou ledit acte en vue de la poursuite de l'établissement des statistiques dans le domaine de l'urbanisme et de la construction.

Article R490-7

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis de construire court à l'égard des tiers à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- a) Le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article R. 421-39 ;

Code de l'urbanisme

b) Le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie des pièces mentionnées au troisième alinéa de l'article R. 421-39.

Ces dispositions s'appliquent également :

1° Aux coupes et abattages d'arbres, le b étant alors seul applicable et la référence au troisième alinéa de l'article R. 421-39 étant remplacée par la référence au septième alinéa de l'article R. 130-5 ;

2° A l'autorisation de lotir, la référence aux premier, deuxième et troisième alinéas de l'article R. 421-39 étant remplacée par la référence aux premier, deuxième et troisième alinéas de l'article R. 315-42 ;

3° A la déclaration de travaux prévue à l'article L. 422-2, la référence au premier ou au deuxième alinéa et au troisième alinéa de l'article R. 421-39 étant remplacée par la référence au quatrième alinéa et au deuxième alinéa de l'article R. 422-10 ;

4° Au permis de démolir, la référence aux premier, deuxième et troisième alinéas de l'article R. 421-39 étant remplacée par la référence aux premier, deuxième et troisième alinéas de l'article R. 430-18 ;

5° A l'autorisation des installations et travaux divers, la référence aux premier, deuxième et troisième alinéas de l'article R. 421-39 étant remplacée par la référence aux premier, deuxième et troisième alinéas de l'article R. 442-8.

Article R490-8

Les dispositions de l'article R. 490-7 du code de l'urbanisme ne s'appliqueront pas aux décisions ou, dans le cas de l'article L. 422-2, aux absences d'opposition dont la date est antérieure au premier jour du troisième mois suivant la date de publication du décret n° 88-471 du 28 avril 1988 modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux mesures de publicité et aux recours.

LIVRE V Implantation des services, établissements et entreprises

TITRE I Dispositions administratives générales

Article R510-1

Dans la région d'Ile-de-France, sont soumis à agrément, sous réserve des exceptions prévues aux articles R. 510-4 et R. 510-6, toute opération entreprise par toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ainsi que tout changement d'utilisateur ou d'utilisation desdits locaux.

Les opérations mentionnées au premier alinéa sont soumises à agrément quelle que soit l'affectation des locaux existants et indépendamment de la qualité de leur propriétaire et quelles que soient les conditions juridiques de l'utilisation. Les transferts à titre gratuit sont exclus du champ d'application du présent titre.

Article R510-2

L'agrément institué à l'article R. 510-1 est accordé, accordé sous condition, refusé ou ajourné pour complément d'instruction :

1° Par un comité de décentralisation placé auprès du ministre chargé de l'aménagement du territoire, lorsque l'opération est réalisée par un service de l'Etat ou par une personne publique ou privée soumise à son contrôle.

En cas de refus d'agrément, le ministre intéressé peut, dans un délai de deux mois après la notification, saisir le Premier ministre, qui décide, après avis du ministre chargé de l'aménagement du territoire, du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du budget et du préfet de la région d'Ile-de-France ;

2° Par le préfet de département pour toute opération de construction, reconstruction ou extension ne relevant pas des cas prévus au 1° du présent article, lorsqu'il existe une convention visée à l'article R. 510-5 en cours de validité ;

3° Par le ministre chargé de l'aménagement du territoire, sur avis du comité de décentralisation, dans tous les autres cas.

Tout refus d'agrément ou agrément sous condition doit être motivé.

Code de l'urbanisme

L'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de la demande pour statuer. En l'absence de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé accordé dans les termes où il a été demandé.

Toutefois, l'autorité compétente peut prendre une décision motivée d'ajournement pour complément d'instruction. Elle dispose alors de trois mois à compter de la réception de cette décision par le demandeur pour statuer. Faute de décision dans ce délai, l'agrément est réputé accordé dans les termes où il a été demandé.

Article R510-3

Le comité de décentralisation institué à l'article R. 510-2 est composé de treize membres, comprenant trois élus des collectivités territoriales dont un au moins d'une collectivité territoriale d'Ile-de-France, nommés par arrêté du Premier ministre.

Il ne délibère que si la moitié au moins de ses membres arrondie à l'unité supérieure, dont les deux tiers des représentants de l'administration, sont présents.

La composition du comité est fixée par arrêté du Premier ministre. Son organisation et les conditions de son fonctionnement sont précisées dans les mêmes conditions sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire et du ministre chargé de l'urbanisme.

Aucun membre du comité ne peut délibérer sur un dossier de demande d'agrément auquel il a un intérêt personnel et direct.

Article R510-4

Les opérations entreprises par les collectivités locales sur leur territoire pour les besoins de leurs propres services publics sont exclues du champ d'application du présent titre.

Article R510-5

La convention mentionnée au II de l'article L. 510-1 est passée pour une durée de trois à cinq ans entre le préfet de département et le maire ou le président de tout établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement et d'urbanisme. Par cette convention, les signataires s'engagent notamment à prendre, dans les limites de leurs compétences, les mesures nécessaires pour assurer l'équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées au premier alinéa de l'article R. 510-1. Cet équilibre se mesure par le rapport de la surface de logements à la surface de locaux destinés à des activités.

Ce rapport, ainsi que les surfaces de construction qui le déterminent, varie selon les zones concernées en fonction de la situation mesurée au 1er janvier 1990 et de son évolution depuis cette date, dans le respect notamment des directives territoriales d'aménagement et du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

Le comité de décentralisation est consulté par le préfet de la région d'Ile-de-France sur tout projet de convention ou avenant préparé par les préfets de département. Il donne son avis dans un délai de deux mois.

Lorsque les termes de cette convention ne sont pas respectés, le préfet de département, après la mise en demeure restée sans effet, en suspend l'application ou la dénonce.

Article R510-6

I. - Sont dispensées de l'agrément les opérations, autres que celles visées au 1° de l'article R. 510-2, qui répondent à l'une des conditions suivantes :

1. Lorsqu'elles sont situées :

- dans les agglomérations nouvelles délimitées en application de la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, ou dans les communes situées à l'intérieur du périmètre d'un établissement public d'aménagement de ville nouvelle et ayant passé convention avec l'Etat en application de l'article 10 de la même loi ;

- dans les cantons suivants :

Seine-et-Marne

Bray-sur-Seine.

Chapelle-la-Reine (La).

Château-Landon.

Chatelet-en-Brie (Le).

Code de l'urbanisme

Coulommiers.
Donnemarie-Dontilly.
Ferté-Gaucher (La).
Ferté-sous-Jouarre (La).
Fontainebleau.
Lizy-sur-Ourcq.
Lorrez-le-Bocage-Préaux.
Montereau-Fault-Yonne.
Moret-sur-Loing.
Nangis.
Nemours.
Provins.
Rebais.
Villiers-Saint-Georges.
Yvelines
Bonnières-sur-Seine.
Houdan.
Essonne
Méréville.
Milly-la-Forêt.
Val-d'Oise
Magny-en-Vexin.

2. Lorsque ces opérations portent sur des locaux à usage :

- de magasin de vente ;
- industriel par un utilisateur déterminé.
- de salles de spectacles cinématographique.

3. Lorsque ces opérations portent sur la reconstruction ou la réhabilitation de bureaux sans extension de surface.

4. Lorsque ces opérations ajoutées à celles éventuellement réalisées sur le même site au cours des douze mois précédents portent sur une superficie hors oeuvre nette inférieure à :

1 000 mètres carrés pour les locaux destinés à un usage technique, scientifique, industriel sans utilisateur déterminé, d'enseignement ou de bureaux ;

3 000 mètres carrés pour les locaux destinés à un usage d'entrepôt.

5. Lorsqu'elles portent sur l'utilisation de bureaux et de leurs annexes de toute nature achevés à la date du 31 décembre 1994 ou dont la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 a été déposée en mairie au plus tard à cette même date. La présente disposition n'est applicable qu'aux opérations d'utilisation pour lesquelles les actes juridiques dont l'utilisation dépend sont définitivement passés au plus tard le 31 décembre 1999.

6. Lorsqu'elles portent sur des locaux d'internat à usage scolaire ou sur des résidences universitaires.

II. - Les opérations visées au 1° de l'article R. 510-2 ne sont dispensées d'agrément que si elles portent sur une surface hors oeuvre nette inférieure à 200 mètres carrés.

Article R510-8

Dans le cas où l'agrément est requis , l'accord préalable et le permis de construire ne peuvent être délivrés, les fonds publics ne peuvent être engagés et l'affectation des bâtiments ne peut être prononcée que sur production de la décision d'agrément.

Article R510-9

La décision accordant l'agrément fixe la superficie hors oeuvre nette (SHON) autorisée et détermine les conditions et réserves auxquelles est subordonnée l'opération.

La décision peut, soit subordonner la réalisation de l'opération à l'exécution effective d'engagements souscrits par le bénéficiaire, notamment quant à la création ou l'extension d'activités hors de la zone définie à l'article R. 510-1 , soit imposer des conditions concernant notamment la nature des activités susceptibles d'être exercées dans les locaux ou installations en cause, la durée pendant laquelle elles

Code de l'urbanisme

peuvent être exercées, la localisation des bâtiments et installations, la désaffectation, l'abandon ou la démolition de certains locaux ou installations, l'effectif qui pourra être employé.

Article R510-10

La décision accordant l'agrément fixe un délai de validité pendant lequel doit intervenir, selon le cas, soit le dépôt de la demande de permis de construire, soit la passation des actes juridiques dont l'utilisation des locaux et installations dépend, soit l'utilisation effective des locaux et installations.

A l'expiration dudit délai, et sauf prolongation accordée, suivant la distinction prévue à l'article R. 510-2 par le comité de décentralisation, le préfet de département ou le ministre chargé de l'aménagement du territoire, l'agrément est caduc.

Article R510-11

L'agrément peut n'être accordé qu'à titre précaire et pour une durée limitée, en ce qui concerne tant l'utilisation de locaux ou d'installations existants que la construction ou la reconstruction de locaux ou d'installations. Dans ces derniers cas, le permis de construire peut être délivré dans les conditions fixées aux articles L. 423-2 à L. 423-5.

Article R510-12

Lorsque, dans le cas d'une opération tendant à l'utilisation de locaux ou installations existants, l'agrément est demandé avant la passation définitive des actes juridiques dont l'utilisation des locaux ou installations dépend, la décision doit intervenir dans un délai de deux mois à dater de la réception de la demande, faute de quoi l'agrément est réputé être accordé.

Article R510-13

Le comité institué par l'article R. 510-2 est chargé, de façon permanente, dans les conditions définies par le ministre de l'aménagement du territoire :

- a) De déterminer ceux des services et établissements civils ou militaires relevant de l'Etat ou soumis à son contrôle, tels qu'ils sont définis à l'article R. 510-4 dont la présence dans la région parisienne ne s'impose ni par les tâches qu'ils ont à remplir ni par les besoins auxquels ils répondent ;
- b) D'entreprendre toute enquête ou étude visant à définir les conditions techniques et financières dans lesquelles ces services et établissements pourraient être en tout ou partie transférés en des points du territoire où ils contribueraient utilement à un développement équilibré des régions ;
- c) D'analyser pour certaines branches d'activité les facteurs d'ordre économique ou technique qui déterminent la présence à l'intérieur de la zone définie à l'article R. 510-1 des entreprises ou établissements ne relevant pas de l'Etat et non soumis à son contrôle et d'entreprendre toute étude tendant à définir les mesures propres à favoriser l'implantation de ces entreprises ou établissements dans d'autres régions où ils contribueraient utilement à un développement économique équilibré de celles-ci.

Article R510-14

Les terrains désignés à l'article L. 510-4, sur lesquels avaient été installées des usines dont l'exploitation est ou serait interrompue, pourront être réservés en tout ou partie pour un usage autre que l'usage industriel, par des arrêtés du préfet pris après avis du chef du service de l'équipement de la région parisienne et de l'inspecteur général de l'industrie et du commerce désigné par le ministre chargé de l'industrie ; les conditions de leur utilisation ultérieure sont fixées par des arrêtés pris par le ministre chargé de l'urbanisme et, le cas échéant, le ou les ministres intéressés.

Article R510-15

Les conventions prévues à l'article R. 510-5 sont tenues à la disposition du public dans les mairies et sous-préfectures concernées.

Toute suspension ou dénonciation de convention fait l'objet d'une information dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

TITRE II Dispositions financières concernant la région parisienne

SECTION I Dispositions générales

Article R520-1

1. Sont considérés comme locaux de recherche en vue de l'application de l'article L. 520-1 les locaux et leurs annexes de toute nature utilisés pour des activités ayant le caractère de recherches fondamentales, de recherches appliquées ou d'opérations de développement, quelle qu'en soit la nature et quel qu'en soit l'objet ou la dénomination, effectuées soit en bureau d'études ou de calcul, soit en laboratoires soit en ateliers pilotes, soit en stations expérimentales ou encore opérées dans des installations agricoles ou industrielles.

2. Lorsque à l'intérieur d'un même périmètre coexistent un établissement et un ou plusieurs bâtiments utilisés pour des activités de recherches distinctes du processus de fabrication exercé dans les bâtiments industriels, ce ou ces bâtiments sont considérés, sauf preuve contraire, comme constituant un établissement de recherche.

Article R520-1-1

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux en vue de l'application de l'article L. 520-1 et sous réserve de la franchise de 1 000 mètres carrés par établissement mentionnée à l'article L. 520-7 :

1. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;

2. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Au sens de la présente réglementation est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Article R520-1-2

Ne sont pas pris en considération pour établir l'assiette de la redevance instituée par l'article L. 520-1 :

1. Dans tous les établissements et leurs annexes de toute nature, les locaux de caractère social ou sanitaire ;

2. Dans les magasins de vente et dans les entrepôts commerciaux les locaux à usage de bureaux à concurrence de 5 p. 100 de la superficie totale de l'ensemble des locaux construits.

Article R520-2

Les montants prévus pour la redevance mentionnée à l'article R. 520-3 s'appliquent à la surface utile de plancher construite ou transformée telle qu'elle résulte soit du permis de construire, soit des déclarations visées aux articles L. 520-9 et R. 422-3, soit des constatations effectuées par l'autorité administrative après l'achèvement des travaux.

La surface utile de plancher est réputée égale, sauf preuve contraire, à la surface couverte à chaque niveau affectée d'un abattement forfaitaire de 5 p. 100.

Article R520-3

En cas de création par voie de construction ou de transformation, de locaux passibles de la redevance et sans préjudice de l'autorisation prévue à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation si celle-ci est requise, la déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 460-1 doit être faite dans les formes particulières fixées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et mentionner, avec toutes justifications utiles à l'appui, la personne physique ou morale propriétaire des locaux.

Si l'avis de mise en recouvrement est établi antérieurement au dépôt de la déclaration visée à l'alinéa précédent, il est décerné au titulaire du permis de construire, sauf à celui-ci à établir qu'il n'a pas la qualité de maître de l'ouvrage.

Dans le cas contraire, il est décerné au propriétaire des locaux.

Article R520-4

Code de l'urbanisme

La déclaration prévue au deuxième alinéa de l'article L. 520-9 doit être faite préalablement à la nouvelle affectation donnée aux locaux. Elle doit comporter , outre tous renseignements utiles sur les propriétaires des anciens et des nouveaux locaux et, le cas échéant, sur le maître de l'ouvrage, l'indication de la nouvelle affectation des locaux et celle des surfaces de plancher transformées et des nouvelles surfaces. Les modalités d'application du présent article, notamment les formes du dépôt de la déclaration, seront fixées par le ministre chargé de l'urbanisme.

Article R520-5

Les personnes passibles de la redevance en raison de la construction de locaux à usage de bureaux ou, en vertu de l'article L. 520-9, en raison de la transformation en de tels locaux de locaux précédemment affectés à d'autres usages, sont exonérées de ladite redevance à la condition de justifier d'une utilisation exclusive de ces locaux par des membres d'une profession libérale ou des officiers ministériels ou de leur affectation exclusive à un groupement constitué dans les formes prévues à l'article 10 de la loi du 1er juillet 1901.

Les propriétaires de locaux exonérés de la redevance en vertu de l'alinéa précédent sont tenus , si l'utilisation ou l'affectation qui a entraîné l'exonération vient à cesser, d'en faire la déclaration dans un délai d'un mois à compter de cette cessation et d'acquitter la redevance si elle est due en vertu de la législation en vigueur à la date d'expiration dudit délai et au taux applicable à cette date.

Article R520-6

Le montant de la redevance est arrêté par décision du ministre chargé de l'urbanisme ou de son délégué .

A défaut de paiement de la redevance dans le délai fixé à l'avertissement portant notification de la décision visée à l'alinéa précédent, la créance du Trésor fait l'objet d'un avis de mise en recouvrement. Ce dernier est émis conformément aux dispositions de l'article L. 79 du code du domaine de l'Etat par le service des domaines dans le délai de deux ans à compter soit de la délivrance du permis de construire, soit du dépôt des déclarations prévues par les articles L. 520-9 et R. 422-3 du présent code ou à défaut de la constatation du début des travaux.

Article R520-7

A défaut de paiement par le débiteur désigné sur l'avis de mise en recouvrement, l'administration des domaines peut émettre de nouveaux avis de mise en recouvrement au nom des propriétaires successifs des locaux et en poursuivre le recouvrement en principal, pénalité et intérêts, pendant un délai d'un an après la déclaration d'achèvement des travaux ou de la constatation de l'achèvement de ces travaux.

Article R520-8

Les redevances afférentes à des constructions réalisées à la suite d'un agrément à titre précaire et pour une durée limitée dans les conditions prévues par l'article R. 510-11 et d'un permis de construire délivré dans les conditions fixées par les articles L. 423-2 à L. 423-5 sont, le cas échéant, remboursées à la demande d redevable si celui-ci justifie que les locaux en cause ont été démolis dans les six mois à compter de l'expiration du délai de précarité.

Article R520-9

Est exonérée de la redevance prévue à l'article L. 520-1 la reconstitution par leur propriétaire initial ou, dans le cas de mutation successorale, par le bénéficiaire de la mutation, de locaux détruits par sinistre ou expropriés pour cause d'utilité publique, sous réserve que le sinistre ou l'expropriation ait interrompu une activité économique effective. Cette exonération est applicable aux opérations ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire au plus tard dans les dix-huit mois qui suivent le sinistre ou l'expropriation, dans la limite d'une superficie de planchers utile égale à celle des locaux sinistrés ou expropriés et à condition que la reconstitution soit effectuée, sans changement d'affectation, soit sur place, soit dans une localité comportant un montant de redevance qui ne soit pas supérieur au montant applicable dans la localité où étaient situés les locaux sinistrés ou expropriés.

Article R520-10

Code de l'urbanisme

Au cas où la construction de locaux passibles de la redevance a été entreprise avant la délivrance du permis de construire ou la transformation de locaux faite avant la déclaration prévue à l'article L. 520-9, ainsi qu'en cas d'inexécution des obligations découlant du deuxième alinéa de l'article R. 520-5, le ministre chargé de l'urbanisme arrête d'office le montant de la redevance à un taux double du montant de la redevance éludée.

En cas d'énonciations inexactes dans la demande de permis de construire ou dans la déclaration prévue à l'article L. 520-9, la redevance correspondant aux surfaces non mentionnées est doublée.

En cas de retard, à compter de la date d'échéance dans le paiement de la redevance, il est dû un intérêt de 1 p. 100 par mois de retard.

Article R520-11

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'économie et des finances fixe les conditions dans lesquelles la redevance est liquidée par le ministre chargé de l'urbanisme et perçue par le service des domaines.

SECTION II Montant des redevances

Article R520-12

Le montant de la redevance instituée par l'article L. 520-1 est de :

1° 1 600 F par mètre carré dans :

- la partie de Paris comprenant les arrondissements suivants : 1er, 2e, 3e, 4e, 6e, 7e, 8e, 9e, 14e, 15e, 16e et 17e ;
- les communes ci-après du département des Hauts-de-Seine :
Asnières, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Châtillon, Colombes, Clichy, Courbevoie, Garches, Issy-les-Moulineaux, La Garenne-Colombes, Gennevilliers, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson et Ville-d'Avray.

2° 1 000 F par mètre carré dans :

- les communes ci-après du département des Hauts-de-Seine :
Bagneux, Bourg-la-Reine, Chaville, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Meudon, Montrouge, Le Plessis-Robinson et Sceaux ;
- les communes ci-après du département des Yvelines :
Bougival, Carrières-sur-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Chatou, Croissy-sur-Seine, Le Mesnil-le-Roi, Montesson et Le Vésinet.

3° 400 F par mètre carré dans :

- les arrondissements de Paris non visés au 1° ci-dessus ;
- les communes ci-après du département des Hauts-de-Seine :
Antony, Châtenay-Malabry et Villeneuve-la-Garenne ;
- le département de la Seine-Saint-Denis, à l'exception des communes de Gournay-sur-Marne, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Noisy-le-Grand ;
- le département du Val-de-Marne, à l'exception des communes de Bry-sur-Marne, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny, La Queue-en-Brie, Santeny et Villiers-sur-Marne ;
- les communes ci-après du département des Yvelines :
Achères, Aigremont, Les Alluets-le-Roi, Andrésey, Bailly, Carrières-sous-Poissy, Chambourcy, Chanteloup-les-Vignes, Chavenay, Le Chesnay, Crespières, Davron, L'Etang-la-Ville, Feucherolles, Fontenay-le-Fleury, Fourqueux, Houilles, Jouy-en-Josas, Louveciennes, Maisons-Laffitte, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Medan, Morainvilliers, Noisy-le-Roi, Orgeval, Le Pecq, Poissy, Le Port-Marly, Rennemoulin, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'Ecole, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Nom-la-Bretèche, Sartrouville, Triel-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Versailles, Villennes-sur-Seine, Villepreux et Viroflay ;
- les communes ci-après du département de l'Essonne :
Athis-Mons, Bièvres, Boussy-Saint-Antoine, Brunoy, Bures-sur-Yvette, Chilly-Mazarin, Crosne, Draveil, Epinay-sous-Sénart, Epinay-sur-Orge, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Igny, Juvisy-sur-Orge,

Code de l'urbanisme

Longjumeau, Massy, Montgeron, Morangis, Morsang-sur-Orge, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Quincy-sous-Sénart, Savigny-sur-Orge, Les Ulis, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Vigneux-sur-Seine, Villebon-sur-Yvette, Villemoisson-sur-Orge, Villiers-sur-Orge, Viry-Châtillon, Wissous et Yerres ;

- les communes ci-après du département du Val-d'Oise :

Andilly, Argenteuil, Arnouville-lès-Gonesse, Beauchamp, Bessancourt, Bezons, Bonneuil-en-France, Bouqueval, Chennevières-lès-Louvres, Deuil-la-Barre, Eaubonne, Enghien-les-Bains, Epiais-les-Louvres, Ermont, Franconville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Groslay, Louvres, Margency, Montlignon, Montmagny, Montmorency, Le Plessis-Bouchard, Roissy-en-France, Saint-Gratien, Saint-Leu-la-Forêt, Saint-Prix, Sannois, Sarcelles, Soisy-sous-Montmorency, Taverny, Le Thillay, Vaudherland, Vemars, Villeron et Villiers-le-Bel ;

- les communes ci-après du département de Seine-et-Marne :

Mauregard, Le Mesnil-Amelot, Mitry-Mory et Villeparisis.

TITRE III Implantation hors de la région parisienne de certaines activités

Article R530-3

Les prêts visés à l'article L. 530-1 sont imputés à la section 2 "Adaptation industrielle et agricole et décentralisation industrielle" du fonds de développement économique et social.

Les bonifications d'intérêts et les dépenses entraînées éventuellement par la mise en jeu de la garantie de l'Etat sont imputées sur les crédits budgétaires ouverts à cet effet.

Article R530-4

Les prêts consentis par l'Etat pour la construction de logements dont les caractéristiques sont fixées par arrêtés du ministre de l'économie et des finances et du ministre chargé de l'urbanisme et notamment pour l'application de la législation sur les habitations à loyer modéré sont imputés à la section de la construction du fonds de développement économique et social.

Ces prêts continueront à être attribués aux organismes d'habitations à loyer modéré dans les conditions prévues par l'article 196 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

La section de la construction reçoit :

1. Les sommes qui sont versées au fonds en application de la réglementation sur la participation des employeurs à l'effort de construction ainsi que le produit de la cotisation prévue à l'article 274 du code précité ;
2. Le montant des versements du Trésor effectués en contrepartie des emprunts que le ministre de l'économie et des finances est autorisé à contracter chaque année pour l'octroi de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Article R530-5

Un décret en Conseil d'Etat contresigné par le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'urbanisme, le ministre des transports, les ministres chargés de l'industrie, du travail, de l'agriculture, fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles R. 530-1 à R. 530-4 .

TITRE V Sanctions

Article R550-1

Les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions aux dispositions de l'article L. 540-1 sont assermentés et exercent leurs fonctions dans les conditions fixées aux articles R. 160-1 à R. 160-3.

LIVRE VI Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme et dispositions diverses

Art. R. 600-1.

Code de l'urbanisme

En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

« La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

« La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. »

TITRE II Dispositions diverses

Article R620-1

Pour l'application de la présente partie du code de l'urbanisme, le directeur départemental de l'équipement peut déléguer sa signature à ses subordonnés en ce qui concerne les matières relevant en propre de ses attributions.

Partie III : PARTIE REGLEMENTAIRE, ARRETES

LIVRE I Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

TITRE II Prévisions et règles d'urbanisme

CHAPITRE I Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols

Article A121-4

La demande d'agrément d'une association locale d'usagers visée à l'article L. 121-8 est établie conformément au modèle fixé par l'arrêté du 7 juillet 1977 fixant le modèle de demande d'agrément des associations exerçant leurs activités dans le domaine de la protection de la nature et de l'environnement et de l'amélioration du cadre de vie.

CHAPITRE III Plans d'occupation des sols

Article A123-1

La représentation des différentes servitudes mentionnées aux I et II de l'article R. 123-18 et pouvant figurer sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols est fixée conformément à la légende annexée au présent article .

Article A123-2

La présentation du règlement du plan d'occupation des sols prévue par l'article R. 123-21, est fixée conformément au modèle annexé au présent article.

ANNEXE

PRESENTATION DU REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE IER

Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan ;

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ;

Article 3 : Division du territoire en zones ;

Article 4 : Adaptations mineures.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

SECTION I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol admises ;

Article U.2 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

- Article U.3 : Accès et voirie ;
- Article U.4 : Desserte par les réseaux ;
- Article U.5 : Caractéristiques des terrains ;
- Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article U.9 : Emprise au sol ;
- Article U.10 : Hauteur maximum des constructions ;
- Article U.11 : Aspect extérieur ;
- Article U.12 : Stationnement ;
- Article U.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation des sols

- Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol ;
- Article U.15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones naturelles

SECTION 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article N.1 : Occupations et utilisations du sol admises ;
- Article N.2 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SECTION 2

Conditions de l'occupation du sol

- Article N.3 : Accès et voirie ;
- Article N.4 : Desserte par les réseaux ;
- Article N.5 : Caractéristiques des terrains ;
- Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article N.9 : Emprise au sol ;
- Article N.10 : Hauteur maximum des constructions ;

Code de l'urbanisme

Article N.11 : Aspect extérieur ;

Article N.12 : Stationnement ;

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION 3

Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol ;

Article N.15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE VI Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Article A126-1

La représentation des différentes servitudes d'utilité publique figurant sur la liste mentionnée à l'article R. 126-1 est fixée conformément au code alphanumérique et aux symboles graphiques annexés au présent article .

TITRE III Espaces boisés

Article A130-1

La demande d'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres prévue à l'article R. 130-2 est établie conformément au modèle joint en annexe au présent arrêté (1).

Article A130-2

L'affichage de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres sur le terrain, prévu à l'article R. 130-5, alinéa 7, est assuré par les soins du bénéficiaire de cette autorisation sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale dudit bénéficiaire, la date et le numéro de l'autorisation, la nature et la quotité de chaque coupe ou abattage, la superficie du terrain et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant au moins deux mois et pour toute la durée des travaux.

Article A130-3

Dès l'affichage à la mairie de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres et pendant au moins deux mois et pour toute la durée des travaux, toute personne intéressée peut consulter, dans les locaux de la mairie, les pièces suivantes du dossier :

La demande complète d'autorisation : formulaire de demande et pièces jointes ;

Les avis recueillis au cours de l'instruction ;

L'arrêté accordant l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle au droit à communication dans les conditions prévues par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public, et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

TITRE IV Dispositions spéciales à certaines parties du territoire

CHAPITRE II Espaces naturels sensibles des départements

Article A142-1

Les déclarations prévues par les articles L. 142-4, R. 142-9 et R.142-13 doivent être établies conformément au modèle annexé à l'article A. 213-1.

TITRE VI Sanctions et servitudes

SECTION III Agrément des associations exerçant leurs activités dans le domaine de la protection de la nature et de l'environnement et de l'amélioration du cadre de vie

Article A160-1

La demande d'agrément des associations exerçant leurs activités dans le domaine de la protection de la nature et de l'environnement et de l'amélioration du cadre de vie visée aux articles L. 160-1 et L. 480-1 est établie conformément au modèle fixé par l'arrêté du 7 juillet 1977 fixant le modèle de demande d'agrément des associations exerçant leurs activités dans le domaine de la protection de la nature et de l'environnement et de l'amélioration du cadre de vie.

LIVRE II Préemption et réserves foncières

TITRE I Droits de préemption

CHAPITRE I Droit de préemption urbain

Article A211-1

Les demandes formulées en application des articles L. 211-5 et R. 211-7 doivent être établies conformément au modèle annexé à l'article A. 213-1.

CHAPITRE II Zones d'aménagement différé

Article A212-1

Les demandes formulées en application des articles L. 212-3 et R. 212-4 doivent être établies conformément au modèle annexé à l'article A. 213-1.

CHAPITRE III Dispositions communes au droit de préemption urbain et aux zones d'aménagement différé

Article A213-1

Les déclarations prévues par les articles L. 213-2, R. 213-5 et R. 213-15 doivent être établies conformément au modèle annexé au présent article.

ANNEXE

Modèle de déclaration d'intention d'aliéner ou de demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le Code de l'urbanisme .

CHAPITRE IV Dispositions communes aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires de zones d'aménagement différé créés avant le 1er juin 1987

Article A214-1

Les déclarations ou demandes formulées en application des articles L. 212-2, L. 212-3, L. 213-1, R. 212-6, R. 212-14 et R. 213-2 dans leur rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement doivent être, à compter du 1er juin 1987, établies conformément au modèle annexé à l'article A. 213-1.

LIVRE III Aménagement foncier

TITRE I Opérations d'aménagement

CHAPITRE V Lotissements

Article A315-2

La demande d'autorisation de lotir prévue à l'article A. 315-4 doit être établie conformément au modèle figurant en annexe au présent article (2).

Les documents qui l'accompagnent doivent porter les indications et respecter les échelles mentionnées aux paragraphes A et B de l'annexe du modèle de la demande.

(2) L'imprimé de demande d'autorisation de lotir est enregistré au C.E.R.F.A. sous le numéro 46-0387 (imprimé P.C. 151). Il peut être obtenu auprès des mairies et des directions départementales de l'équipement.

Article A315-3

L'affichage de l'autorisation de lotir sur le terrain est assurée par les soins de son bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Il en est de même d'une copie de la lettre prévue à l'article R. 315-15 ou, le cas échéant, R. 315-17, et d'une copie de la lettre de mise en demeure faite en application de l'article R. 315-21 lorsque l'autorisation sollicitée est réputée accordée.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale dudit bénéficiaire, la date et le numéro de l'autorisation de lotir, la superficie du terrain à lotir, le nombre maximum de lots autorisés, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement, ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique jusqu'à la date de délivrance du certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation, prévu à l'article R. 315-36 a ou c, sans que la durée de cet affichage puisse être inférieure à deux mois.

Article A315-4

Dès l'affichage à la mairie d'un extrait de l'autorisation de lotir ou d'une copie des lettres mentionnées au deuxième alinéa de l'article précédent, toute personne intéressée peut consulter dans les locaux de la mairie :

- les documents figurant dans le dossier déposé à l'appui de la demande d'autorisation de lotir ;
- les avis recueillis au cours de l'instruction ;
- l'arrêté autorisant le lotissement et les pièces qui y sont annexées.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle au droit à communication dans les conditions prévues par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public, et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

Article A315-5

Les dispositions des articles A. 315-2 et suivants du présent chapitre ne peuvent être modifiées que par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

TITRE III Dispositions financières

CHAPITRE II Participation des constructeurs et des lotisseurs

Article A332-1

Le montant forfaitaire au mètre carré hors oeuvre de l'indemnité globale et unique due en application de l'article R. 332-16 aux constructeurs et aux lotisseurs pour la mise à la disposition des distributeurs d'électricité et de gaz d'un local destiné à l'installation d'un poste de transformation du courant électrique ou d'un poste de détente de gaz est fixé à 700 F.

LIVRE IV Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol

TITRE I Certificat d'urbanisme

Article A410-1

La demande de certificat d'urbanisme prévue à l'article R. 410-1 est établie conformément au modèle annexé au présent article.

Article A410-2

La réponse à la demande de certificat d'urbanisme est établie conformément à l'un ou l'autre des deux modèles intitulés respectivement Certificat d'urbanisme positif et Certificat d'urbanisme négatif et annexés au présent article.

Article A410-3

Les dispositions des articles A. 410-1 et A. 410-2 ne peuvent être modifiées que par un arrêté du ministre

TITRE II Permis de construire

CHAPITRE I Régime général

SECTION I Présentation de la demande

Article A421-1

La demande de permis de construire prévue à l'article R. 421-1-1 est établie conformément à l'un des modèles annexés au présent article.

Article A421-2

La lettre de notification prévue à l'article R. 421-12 indique au demandeur :

- le numéro d'enregistrement de sa demande ;
- la collectivité au nom de laquelle la décision sera prise ;
- la date de laquelle part le délai d'instruction, qui peut être selon le cas la date de la décharge ou de l'avis de réception postal prévus à l'article R. 421-9 ou la date de réception des pièces complétant le dossier ;
- le délai maximal d'instruction de la demande et la motivation de ce délai s'il est supérieur à deux mois ;
- la date avant laquelle, compte tenu du délai réglementaire d'instruction, la décision devra lui être notifiée.

Lorsque le projet ne se trouve pas dans l'un des cas prévus à l'article R. 421-19, le demandeur est avisé :

- que si aucune décision ne lui a été adressée avant la date limite d'instruction, la lettre de notification vaudra permis de construire tacite et que le projet pourra être entrepris conformément au projet déposé, que toutefois le permis, s'il est illégal, peut être retiré par l'autorité compétente pendant le délai de recours contentieux ;
- qu'en cas de permis de construire tacite, il peut demander une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'est intervenue à l'égard de sa demande ;
- qu'une lettre rectificative peut le cas échéant lui être adressée en cas de majoration du délai d'instruction.

Lorsque le projet se trouve dans l'un des cas prévus à l'article R. 421-19, le demandeur est informé qu'il ne pourra bénéficier d'un permis tacite et que les travaux ne pourront être entrepris qu'après réception d'une décision positive.

Article A421-3

Les dispositions de l'article A. 421-1 et de l'article A. 421-2 ne peuvent être modifiées que par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

SECTION IV Décision

Article A421-6-1

La décision prévue à l'article R. 421-29 :

- indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise ;
- vise la demande de permis de construire et en rappelle les principales caractéristiques : nom et adresse du demandeur, objet de la demande, numéro d'enregistrement, lieux des travaux,

destination de la construction et, en cas de décision positive, surface hors oeuvre nette ou le cas échéant surface hors oeuvre brute du projet ;

- vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application ;
- vise les avis recueillis en cours d'instruction et leur sens ;
- indique la motivation spécifique dans le cas où elle comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions, s'il s'agit d'un sursis à statuer ou si elle autorise une dérogation ou une adaptation mineure ;
- indique si le permis de construire est accordé ou refusé ou s'il est sursis à statuer sur la demande.

En cas de décision positive, elle indique, en tant que de besoin, les prescriptions imposées au constructeur. En cas d'application de l'article R. 421-7-1, elle comporte les indications mentionnées à l'article R. 421-29.

Elle rappelle au pétitionnaire : que le permis de construire est délivré sans préjudice du droit des tiers ; le délai de validité du permis tel qu'il résulte de l'article R. 421-32 ; l'obligation d'affichage sur le terrain prévu à l'article R. 421-39, les délais et voies de recours contre la décision, l'obligation de souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, elle est complétée par la mention prévue à l'article R. 421-34.

SECTION VI Formalités postérieures à la délivrance du permis de construire

Article A421-7

L'affichage du permis de construire sur le terrain est assuré par les soins du bénéficiaire du permis de construire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale dudit bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature des travaux et, s'il y a lieu, la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier .

Article A421-8

Dès l'affichage à la mairie d'un extrait de la décision accordant le permis de construire ou du document en tenant lieu valant permis de construire et jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux, toute personne intéressée peut consulter dans les locaux de la mairie, les pièces suivantes du dossier :

- la demande complète de permis de construire : formulaire de demande, pièces jointes, plan de situation, plan de masse et plan des façades ;
- les avis recueillis au cours de l'instruction ;
- l'arrêté accordant le permis de construire ;
- éventuellement, les contrats ou décisions judiciaires en matière d'institution de servitudes dites de cours communes ou de minoration de densité sur les fonds voisins .

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle au droit à communication dans les conditions prévues par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration

des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

Article A421-9

La déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 est établie conformément à la rédaction du modèle annexé au présent article.

CHAPITRE II Exceptions au régime général

SECTION I Déclarations de travaux exemptés du permis de construire

Article A422-1

La déclaration en vue de l'exécution de travaux exemptés de permis de construire, prévue à l'article R. 422-3, est établie conformément au modèle annexé au présent article.

Article A422-1-1

L'affichage sur le terrain soit de la mention selon laquelle il n'a pas été formé d'opposition de l'autorité compétente aux travaux projetés, soit d'un extrait de l'arrêté imposant des prescriptions, est assuré par les soins du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du déclarant, la date à laquelle les travaux peuvent être exécutés et le numéro de la déclaration, la nature des travaux et, s'il y a lieu, la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant au moins deux mois et pour toute la durée du chantier.

SECTION II Grands camps à l'intérieur desquels les constructions et installations sont exemptées du permis de construire

Article A422-2

La liste des grands camps visés à l'article R. 422-1 alinéa 2 est la suivante :

Suippes (Marne et Ardennes), Mailly (Marne et Aube), Mourmelon (Marne), Sissonne (Aisne), Coëtquidan (Morbihan), Garrigues (Gard), Bitche (Moselle), Larzac (Aveyron), le Valdahon (Doubs), Caylus (Tarn-et-Garonne), La Courtine (Creuse), Canjuers (Var) et Fontevault (Maine-et-Loire).

CHAPITRE IV Etablissement de l'assiette et liquidation des impositions dont le permis de construire constitue le fait générateur

SECTION I Déconcentration auprès du maire

Article A424-1

En application des dispositions de l'article R. 424-1, le maire ou le président d'un établissement public de coopération intercommunale peuvent se faire confier l'établissement de l'assiette et la liquidation de l'ensemble des impositions dont le permis de construire constitue le fait générateur, soit :

La taxe locale d'équipement et la taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement perçue en région d'Ile-de-France ;

La taxe départementale d'espaces naturels sensibles ;

La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement ;

La participation en cas de dépassement de coefficient d'occupation du sol ;

Le versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ;

La redevance pour création de locaux à usage de bureaux et de locaux de recherche en région d'Ile-de-France.

La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599 OB du code général des impôts.

Article A424-2

Lorsque le responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, compétent en matière d'établissement de l'assiette et de liquidation des impositions précitées, est saisi d'une demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il propose à ces derniers d'exercer cette mission fiscale au nom de l'Etat, il apprécie notamment que les services municipaux ou ceux de l'établissement public de coopération intercommunale compétents comportent une organisation technique suffisante .

L'arrêté portant déconcentration auprès du maire ou du président de l'établissement de coopération intercommunale de l'établissement de l'assiette et de la liquidation de ces impositions est signé par le commissaire de la République sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme. Il fait l'objet d'une publication dans le recueil des actes administratifs du département. Il est affiché en mairie et est inséré en caractères apparents dans l'un des journaux quotidiens publiés dans le département. Il est transmis au directeur des services fiscaux et au président du conseil général .

Article A424-3

Les dispositions de l'arrêté préfectoral sont applicables aux demandes de permis de construire déposées en mairie à compter de la date de sa publication.

Le commissaire de la République met fin à ces dispositions, par arrêté pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, soit à l'initiative de celui-ci, soit sur la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Article A424-4

Le responsable du service de l'Etat dans le département chargé de l'urbanisme reste compétent pour :

1° L'établissement de l'assiette et la liquidation des impositions afférentes aux permis de construire délivrés par l'Etat dans les cas cités au dernier alinéa de l'article L. 421-2-1.

2° Veiller à l'application des lois et règlements dans l'exercice de la mission d'établissement de l'assiette et de liquidation des impositions citées à l'article A. 424-1. A ce titre, il lui appartient, le cas échéant, de rectifier toute erreur dans l'établissement de ces impositions et de se substituer au maire en cas de carence de celui-ci. Par ailleurs, il répond aux réclamations relatives à ces impositions lorsqu'il est saisi directement d'un recours hiérarchique.

3° L'instruction des demandes de remise gracieuse des amendes fiscales résultant des infractions à la législation sur le permis de construire, sur lesquelles se prononce le ministre chargé de l'urbanisme en vertu des dispositions de l'article 422 A de l'annexe III du code général des impôts.

4° La collecte et la transmission de statistiques relatives à ces impositions.

Article A424-5

L'arrêté préfectoral comporte obligatoirement :

1° La liste des impositions dont le permis de construire constitue le fait générateur et qui sont exigibles sur le territoire de chaque commune intéressée à la date d'intervention de cet arrêté. Cette liste est modifiée, le cas échéant, par un nouvel arrêté préfectoral.

2° Les conditions et les délais de transmission des fiches de liquidation, de dégrèvement ou de restitution, qui sont transmises par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au directeur des services fiscaux, au responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, et au titulaire du permis de construire.

Une fiche modificative est également transmise en cas de modification apportée au permis de construire ou à l'autorisation tacite de construire lorsque cette modification a une incidence sur l'assiette d'une taxe.

Article A424-6

Les demandes d'information ainsi que les réclamations sont examinées par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, qui y répond.

Le cas échéant, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent notifie les fiches modificatives nécessaires au directeur des services fiscaux, au chef du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, et au constructeur concerné.

TITRE III Permis de démolir

SECTION I La demande

Article A430-1

La demande de permis de démolir prévue à l'article R. 430-1 est établie conformément au modèle joint en annexe au présent article.

Article A430-2

Toute demande de permis de démolir concernant un bâtiment comportant un ou plusieurs logements soumis à la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée est accompagnée d'une copie du projet ou de la convention de relogement des locataires ou occupants ainsi que d'une notice indiquant le nombre de locataires ou occupants à reloger, le nombre de relogements provisoires et définitifs et, au cas de relogement définitif, les caractéristiques du local offert à chacun d'eux (adresse, habitabilité, montant du loyer, nature juridique de la location).

SECTION IV Formalités postérieures à la délivrance du permis de démolir

Article A430-3

L'affichage du permis de démolir sur le terrain est assuré par les soins de son bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination dudit bénéficiaire, la date et le numéro du permis de démolir ; il précise s'il s'agit d'une démolition totale ou partielle ; il mentionne l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant au moins deux mois et pour toute la durée du chantier.

Article A430-4

Dès l'affichage à la mairie d'un extrait de la décision accordant le permis de démolir et pendant au moins deux mois , et pour toute la durée des travaux de démolition, toute personne intéressée peut consulter en mairie :

- le dossier de demande de permis de démolir ;
- les avis recueillis au cours de l'instruction ;
- l'arrêté accordant ledit permis.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle au droit à communication dans les conditions prévues par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

TITRE IV Dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol

CHAPITRE I Clôture

Article A441-1

La déclaration de clôture prévue à l'article R. 441-3 est établie conformément au modèle visé à l'article A. 422-1..

Article A441-2

Les dispositions des articles A. 422-1-1 et A. 422-1-2 sont également applicables à la déclaration de clôture.

CHAPITRE II Installations et travaux divers

SECTION II Présentation, dépôt et transmission de la demande

Article A442-1

La demande d'autorisation des installations et travaux divers prévue à l'article R. 442-4 est établie conformément au modèle joint en annexe au présent article.

SECTION V Formalités postérieures à la délivrance de l'autorisation torisation

Article A442-2

L'affichage de l'autorisation des installations et travaux divers sur le terrain, prévu à l'article R. 442-8, alinéas 1 et 2, est assuré par les soins du bénéficiaire de cette autorisation sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale dudit bénéficiaire, la date et le numéro de l'autorisation, la nature et les caractéristiques des installations ou travaux et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant au moins deux mois et pour toute la durée du chantier.

Article A442-3

Dès l'affichage à la mairie d'un extrait de la décision accordant l'autorisation des installations et travaux divers ou du document tenant lieu de cette autorisation, et pendant au moins deux mois et pour toute la durée du chantier, toute personne intéressée peut consulter, dans les locaux de la mairie, les pièces suivantes du dossier :

- la demande complète d'autorisation : formulaire de demande, pièces et plans joints ;
- les avis recueillis au cours de l'instruction ;
- l'arrêté accordant l'autorisation des installations et travaux divers.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle au droit à communication dans les conditions prévues par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

CHAPITRE III Camping et stationnement des caravanes

PARAGRAPHE I Stationnement en dehors des terrains aménagés

Article A443-1

La réglementation prévue à l'article R. 443-3, limitant ou interdisant le stationnement des caravanes est portée à la connaissance des usagers par un affichage permanent à la mairie de la commune concernée .

Des panneaux implantés sur les principales voies d'accès à la commune signalent l'existence de cette réglementation.

Article A443-2

Les panneaux de signalisation sont conformes au modèle annexé au présent article.

Article A443-3

La demande d'autorisation de stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pendant plus de trois mois par an, rendue nécessaire en application des dispositions de l'article R. 443-4, est établie conformément au modèle annexé au présent article.

Article A443-4

Les dispositions de l'article A. 443-3 ne peuvent être modifiées que par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

PARAGRAPHE II Stationnement sur des terrains aménagés

Article A443-6

Le dossier prévu à l'article R. 443-7 doit comporter les pièces suivantes :

1. Une fiche de renseignements donnant toutes indications sur :
Les nom, prénoms, nationalité et domicile du demandeur ;
La nature juridique du droit d'occupation du demandeur sur le terrain.
2. Un plan au 1/10 000 indiquant la situation du terrain par rapport aux agglomérations voisines, aux constructions les plus proches, aux voies de communication, au rivage s'il y a lieu, aux réseaux publics d'adduction d'eau ou d'assainissement et aux points d'eau captée pour l'alimentation s'il en existe, ainsi que l'état actuel d'utilisation du sol.
3. Un plan d'aménagement du terrain au 1/500 ou au 1/1 000 qui indique notamment le nombre d'emplacements et de personnes admis, les emplacements des installations projetées, les marges d'isolement obligatoires, les plantations existantes ou prévues, le mode de clôture, les emplacements destinés au garage des automobiles, les réseaux de voirie, le dispositif d'adduction d'eau et d'assainissement, le mode d'élimination des déchets, les équipements électriques et téléphoniques, et l'éclairage du terrain.
4. Le programme des travaux et, le cas échéant, les étapes et conditions de leur réalisation.
5. L'indication des locaux collectifs et installations communes devant faire l'objet par ailleurs d'un permis de construire.
6. Un règlement précisant les conditions d'occupation desdits emplacements par les utilisateurs ainsi que les dispositions prévues pour assurer l'entretien du terrain et des équipements.

Article A443-7

Pour les terrains aménagés destinés à une exploitation touristique, et en ce qui concerne les éléments visés au 3 de l'article A. 443-6, deux types de dossiers seront proposés aux demandeurs en vue de garantir aux usagers certains éléments de confort. Les caractéristiques de ces dossiers sont précisées dans le tableau figurant en annexe au présent article.

Mention de la catégorie choisie par le demandeur sera indiquée dans l'arrêté préfectoral portant autorisation d'ouverture.

Article A443-8

Le préfet peut, en fonction, d'une part, de la nature du sol et du relief, d'autre part, de la durée d'ouverture du terrain, du type du stationnement, de la surface à aménager et de l'utilisation des caravanes, dispenser le demandeur de fournir certaines des pièces indiquées aux articles A. 443-6 et A. 443-7.

Article A443-9

Les dispositions des articles A. 443-6 et A. 443-7 ne peuvent être modifiées que par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme pris après avis des ministres intéressés.

TITRE VI Contrôle

SECTION I Déclaration d'achèvement des travaux et certificat de conformité

Article A460-1

La déclaration d'achèvement de travaux prévue à l'article R. 460-1 est établie conformément à la rédaction du modèle annexé au présent article.

Article A460-2

Les dispositions de l'article A. 460-1 ne peuvent être modifiées que par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

TITRE IX Dispositions communes au titre III du livre Ier, au chapitre V du titre Ier du livre III et aux titres I à IV et VI du présent livre

Article A490-1

Le maire affecte aux demandes d'autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol un numéro d'enregistrement de treize caractères dont la structure est la suivante :

Le numéro de code géographique I.N.S.E.E. du département (trois caractères) ;

Le numéro de code géographique I.N.S.E.E. de la commune (trois caractères) ;

Les deux derniers chiffres du millésime de l'année de dépôt de la demande (deux caractères) ;

Le numéro de dossier composé de cinq caractères ; le premier (de ces cinq caractères) est réservé au service instructeur ; les quatre autres (caractères) sont utilisés pour une numérotation en continu par nature d'autorisation ou acte relatif à l'utilisation du sol.

LIVRE V Implantation des services, établissements et entreprises

TITRE I Dispositions administratives générales

Article A510-1

Le comité de décentralisation placé auprès du ministre chargé de l'aménagement du territoire, institué par l'article R. 510-2, est ainsi composé :

1° Sept représentants de l'administration :

- a) Un représentant du ministre chargé de l'urbanisme, vice-président ;
- b) Un représentant du ministre chargé de l'aménagement du territoire, rapporteur ;

- c) Un représentant du préfet de la région d'Ile-de-France, rapporteur ;
 - d) Un représentant du ministre de l'intérieur ;
 - e) Un représentant du ministre chargé du budget et du ministre chargé de l'économie ;
 - f) Un représentant du ministre chargé du logement ;
 - g) Un représentant du secrétaire général du Gouvernement.
- 2° Trois élus des collectivités territoriales, dont un conseiller régional d'Ile-de-France.
- 3° Trois personnalités choisies en fonction de leur compétence ou de leur connaissance des problèmes d'aménagement du territoire.

Les membres du comité de décentralisation mentionnés aux 2° et 3° du présent article ainsi que leurs suppléants sont nommés par arrêté du Premier ministre, sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire et du ministre chargé de l'urbanisme.

Leur mandat, d'une durée de trois ans, est renouvelable deux fois.

Article A510-2

Pour chaque affaire soumise au comité, la direction compétente du ministère de tutelle intéressé est avisée de l'inspection de l'affaire à l'ordre du jour. Le représentant de cette direction est entendu par le comité, sur sa demande ou sur la demande du président du comité.

Article A510-3

Le président du comité est nommé par arrêté du Premier ministre parmi les membres du comité de décentralisation ayant la qualité de personnalité qualifiée et sur proposition du ministre chargé de l'aménagement du territoire et du ministre chargé de l'urbanisme. Il ne doit pas détenir de mandat électif.

En cas d'absence ou d'empêchement de toute nature de son président, le comité de décentralisation est présidé par le représentant du ministre chargé de l'urbanisme, vice-président.

La voix du président est prépondérante en cas de partage des voix.

Article A510-4

Le président de la mission pour l'implantation territoriale des emplois publics assiste aux séances du comité avec voix consultative.

Article A510-6

Les moyens administratifs nécessaires au fonctionnement du secrétariat du comité de décentralisation sont mis à la disposition du président du comité par le ministre chargé de l'urbanisme.

Les dossiers de demande d'agrément ou d'avis sont déposés auprès du secrétariat du comité.

Article A510-7

La délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale et les départements ministériels intéressés sont chargés d'instruire les affaires soumises au comité.

Les dossiers déposés par les services de l'Etat et par les personnes publiques ou privées soumises à son contrôle sont également transmis à la mission pour l'implantation territoriale des emplois publics. La mission procède à l'analyse de la compatibilité de ces dossiers avec la politique de l'Etat en matière de localisation des services publics.

Chaque département ministériel non représenté au sein du comité de décentralisation peut nommer un rapporteur adjoint.

Le rapporteur adjoint est destinataire des ordres du jour des réunions du comité de décentralisation. Il assiste les rapporteurs en participant à l'instruction et à la présentation de toute demande d'agrément concernant le ministère dont il relève. Il n'a pas voix délibérative.

Le président ou, le cas échéant, le vice-président du comité, peuvent, sur leur initiative ou à la demande d'un ou plusieurs membres du comité, inviter toute personnalité à une séance du comité pour évoquer une demande d'agrément particulière ou un aspect de la politique d'aménagement du territoire.

Article A510-8

Les dispositions des articles A. 510-1 à A. 510-7 ne peuvent être modifiées que par arrêté du Premier

TITRE II Dispositions financières concernant la région d'Ile-de-France

SECTION I Dispositions générales

SOUS-SECTION I Perception des redevances

Article A520-1

Lorsque la construction de locaux à usage de bureaux ou de locaux de recherche et de leurs annexes, ou la transformation en de tels locaux de locaux précédemment affectés à un autre usage, sont susceptibles de donner lieu à l'exigibilité de la redevance instituée par l'article L. 520-1, le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre, outre les pièces mentionnées à l'article A. 421-1 une déclaration établie conformément au modèle annexé au présent article. Dans le cas d'opérations portant création de locaux à usage de bureaux ou de locaux de recherche ne nécessitant pas de permis de construire, la déclaration ci-dessus visée doit être établie et adressée, en double exemplaire, à la direction départementale de l'équipement.

Article A520-2

La déclaration d'achèvement des travaux prévue à l'article R. 460-1 et concernant des locaux passibles de la redevance instituée par l'article L. 520-1 doit être établie conformément au modèle annexé au présent article.

Elle doit être adressée ou remise, dans le délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux, au maire de la commune où la construction a été édifiée, à charge pour celui-ci d'en saisir, dans la semaine qui suit le dépôt de ladite déclaration, le commissaire de la République (direction départementale de l'équipement), en application des articles L. 421-2-3 et R. 460-2.

Pour les créations de locaux passibles de la redevance ne donnant pas lieu à permis de construire, la déclaration ci-dessus visée doit être adressée dans les mêmes conditions au commissaire de la République (direction départementale de l'équipement).

Article A520-3

Les articles A. 520-1 et A. 520-2 ne peuvent être modifiés que par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

SOUS-SECTION II Modalités de liquidation et de recouvrement de la redevance

Article A520-4

La décision du ministre chargé de l'urbanisme ou de son délégué liquidant le montant de la redevance et, éventuellement, de la pénalité exigible est adressée au directeur départemental des services fiscaux, dans le délai de trois mois à compter de la date du permis de construire ou du dépôt de la déclaration prévue, soit au deuxième alinéa de l'article L. 520-9, soit au deuxième alinéa de l'article R. 520-5.

Cette décision précise les nom, adresse et qualité de la personne physique ou morale passible de la redevance . Elle indique également la date de délivrance du permis de construire ou celle du dépôt de la déclaration prévue, soit au deuxième alinéa de l'article L. 520-9, soit au deuxième alinéa de l'article R. 520-5.

Elle est notifiée par le directeur des services fiscaux au redevable, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article A520-5

Le paiement de la redevance doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la date de réception de l'avertissement portant notification de la décision du ministre chargé de l'urbanisme ou de son délégué.

Le directeur des services fiscaux émet un avis de mise en recouvrement dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis de construire.

La notification du titre de perception contient sommation d'avoir à payer sans délai la redevance réclamée. Celle-ci est immédiatement exigible. Il est dû un intérêt de 1 p. 100 par mois de retard à compter de la réception de ladite notification.

Article A520-6

Au cas où le titre de perception vise à l'article A. 520-5 ne peut être ramené à exécution en totalité ou en partie, le directeur des services fiscaux, émet, jusqu'à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de la déclaration d'achèvement des travaux, pour le recouvrement des sommes restant dues, de nouveaux titres de perception au nom des propriétaires successifs des locaux .

Article A520-7

La redevance peut être acquittée en obligations cautionnées dans les conditions prévues par l'article L. 73 du code du domaine de l'Etat et les textes pris pour son application.

Article A520-8

Le défaut d'opposition par le redevable au titre de perception ne met pas obstacle à la réduction ou à la suppression de la redevance par le ministre chargé de l'urbanisme dans les cas prévus par la loi.

Article A520-9

Le ministre chargé de l'urbanisme ou son délégué informe le directeur départemental des services fiscaux du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux dans le délai de trois mois à compter de la date de ce dépôt.

Article A520-10

Les litiges relatifs à l'assiette et à la liquidation de la redevance sont suivis par le ministre chargé de l'urbanisme devant les tribunaux administratifs.

Le directeur des services fiscaux est compétent pour les instances concernant le recouvrement de la redevance.

Article A520-11

Les dispositions des articles A. 520-4 à A. 520-10 ne peuvent être modifiées que par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'économie et des finances.

LIVRE VI Organismes consultatifs et dispositions diverses

TITRE I Organismes consultatifs

CHAPITRE IV Architectes-conseils

Article A614-1

Les services extérieurs du ministère chargé de l'urbanisme sont autorisés à faire appel à des architectes qui prendront le titre d'architectes-conseils de l'équipement.

Ces architectes assurent les missions qui leur sont confiées par le ministre chargé de l'urbanisme ou ses délégués.

Article A614-2

Les architectes-conseils de l'équipement peuvent percevoir des honoraires dont le montant, fixé par le ministre chargé de l'urbanisme, comprend les deux éléments ci-après :

1. Une rémunération forfaitaire de 2 062 F par vacation d'une journée ;
2. Une indemnité forfaitaire de déplacement dont le montant unitaire, variable en fonction des sujétions des intéressés, est fixé dans la limite de 2 769 F sur le territoire métropolitain, ce plafond pouvant atteindre exceptionnellement 3 350 F, et dans la limite des taux des indemnités forfaitaires prévues pour le règlement des frais de déplacement des personnes civiles pour les départements d'outre-mer.

Article A614-3

Les dépenses correspondant à la rémunération des architectes conseils de l'équipement sont imputées sur les crédits du ministère chargé de l'urbanisme.

Article A614-4

Les dispositions des articles A. 614-1 à A. 614-3 ne peuvent être modifiées que par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'économie et des finances.

TABLE DES MATIERES

Partie I : partie législative	1
Livre I Règles générales d'aménagement et d'urbanisme	1
Titre I Règles générales d'utilisation du sol	1
Chapitre I Règles générales de l'urbanisme	1

Code de l'urbanisme

Chapitre II plafond légal de densité	6
Chapitre III dispositions transitoires	8
Titre II Prévisions et règles d'urbanisme	8
Chapitre I Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols	8
Titre II Prévisions et règles d'urbanisme	9
Chapitre Ier Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols	9
Chapitre II Schémas directeurs	10
Chapitre III Plans d'occupation des sols	14
Chapitre IV dispositions transitoires	20
Chapitre V Dispositions diverses	21
Chapitre VI Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol	22
Chapitre VII Dispositions favorisant la diversité de l'habitat	22
Titre III Espaces boisés	23
Titre IV Dispositions particulières à certaines parties du territoire	24
Chapitre I Dispositions particulières à Paris et à la région d'Ile-de-France	24
Chapitre II Espaces naturels sensibles des départements	25
Chapitre III Protection de certaines communes	31
Chapitre IV Dispositions particulières à la collectivité territoriale de Corse	31
Chapitre V Dispositions particulières aux zones de montagne	32
Chapitre VI Dispositions particulières au littoral	35
Chapitre VII Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	38
Titre V Application aux départements d'outre-mer	40
Chapitre VI Dispositions particulières au littoral dans les départements d'outre-mer	40
Titre VI Sanctions et servitudes	41
Livre II Préemption et réserves foncières	43
Titre I Droits de préemption	43
Chapitre I Droit de préemption urbain	44
Chapitre II zones d'aménagement différé et périmètres provisoires	45
Chapitre III Dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires	47
Chapitre VI Dispositions particulières aux jardins familiaux	51
Titre II Réserves foncières	51
Chapitre I Réserves foncières	51
Titre III Départements d'outre-mer	52
Livre III Aménagement foncier	52
Titre I Opérations d'aménagement	52
Chapitre I Zones d'aménagement concerté	53
Chapitre III Restauration immobilière et secteurs sauvegardés	56
Chapitre IV Protection des occupants	59
Chapitre V Lotissements	61
Chapitre V Lotissements et divisions de propriété	61
Chapitre V Lotissements	62
Chapitre VI Sanctions pénales relatives aux lotissements	63
Chapitre VII Amélioration de certains lotissements	64
Chapitre VIII Dispositions relatives à certaines opérations	67
Titre II Organismes d'exécution	68
Chapitre I Etablissements publics d'aménagement	68
Chapitre II Associations foncières urbaines	70
Chapitre III Chambres de commerce et d'industrie et chambres de métiers	74
Chapitre IV Etablissements publics fonciers	75
Chapitre V Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux	77
Titre III Dispositions financières	77

Code de l'urbanisme

Chapitre I Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme (FNAFU)	77
Chapitre II Participation des constructeurs et des lotisseurs	79
Chapitre III Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité	84
Chapitre IV Dispositions diverses	87
Titre IV Dispositions particulières aux départements d'outremer	87
Livre IV Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol	87
Titre I Certificat d'urbanisme	87
Titre II Permis de construire	88
Chapitre I Régime général	88
Chapitre II Exceptions au régime général	92
Chapitre III Permis de construire à titre précaire	93
Titre III Permis de démolir	94
Titre IV Dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol	97
Chapitre I Clôtures	97
Chapitre II Installations et travaux divers	97
Chapitre III Camping et stationnement des caravanes	97
Chapitre V Remontées mécaniques et aménagements de domaine skiable	98
Titre V Dispositions diverses	99
Chapitre I Dispositions propres à certaines utilisations de surfaces bâties	99
Titre VI Contrôle	100
Titre VII Départements d'outre-mer	101
Titre VIII Infractions	101
Livre V Implantation des services, établissements et entreprises	104
Titre I Dispositions administratives générales	104
Titre II Dispositions financières concernant la région parisienne	105
Titre III Implantation hors de la région parisienne de certaines activités	107
Titre IV Construction ou aménagement des immeubles à usage industriel en vue de leur revente	107
Titre V Sanctions	108
Livre VI Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme	108
Partie II : PARTIE REGLEMENTAIRE, DECRETS EN CONSEIL D'ETAT	109
Livre I Règles générales d'aménagement et d'urbanisme	109
Titre I Règles générales d'utilisation du sol	109
Chapitre I Règles générales de l'urbanisme	109
Chapitre II Plafond légal de densité	113
Titre II Prévisions et règles d'urbanisme	114
Chapitre I Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols	114
Chapitre II Schémas directeurs	117
Chapitre III Plans d'occupation des sols	124
Chapitre VI Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol	137
Chapitre VII Dispositions favorisant la diversité de l'habitat	137
Titre III Espaces boisés	138
Titre IV Dispositions spéciales à certaines parties du territoire	143
Chapitre I Dispositions particulières à la région d'Ile-de-France, Paris, Marseille, Lyon et aux communes issues d'une fusion comportant une ou plusieurs communes associées	143
Chapitre II Espaces naturels sensibles des départements	144
CHAPITRE IV Dispositions particulières à la collectivité territoriale de Corse	148
CHAPITRE V Dispositions particulières aux zones de montagne	152
CHAPITRE VI Dispositions particulières au littoral	154
CHAPITRE VII Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	155
TITRE V Application aux départements d'outre-mer	158
TITRE VI Sanctions et servitudes	158

Code de l'urbanisme

LIVRE II Prémption et réserves foncières	163
TITRE I Droits de prémption	163
CHAPITRE I Droit de prémption urbain	163
CHAPITRE II Zones d'aménagement différé et périmètres provisoires	164
CHAPITRE III Dispositions communes au droit de prémption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires	165
CHAPITRE VI Dispositions particulières aux jardins familiaux	170
LIVRE III Aménagement foncier	171
TITRE I Opérations d'aménagement	172
CHAPITRE I Zones d'aménagement concerté	172
CHAPITRE III Restauration immobilière et secteurs sauvegardés	178
CHAPITRE V Lotissements et divisions de propriété	187
CHAPITRE VI Sanctions pénales relatives aux lotissements	202
CHAPITRE VII Amélioration de certains lotissements	203
CHAPITRE VIII Dispositions relatives à certaines opérations	211
TITRE II Organismes d'exécution	214
CHAPITRE I Sociétés d'économie mixte et établissements publics	214
CHAPITRE II Associations foncières urbaines	217
CHAPITRE IV Etablissements publics fonciers	227
CHAPITRE V Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux	230
TITRE III Dispositions financières	232
CHAPITRE I Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme (F.N.A.F.U.)	232
CHAPITRE II Participation des constructeurs et des lotisseurs	235
CHAPITRE III Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité	240
LIVRE IV Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol	247
TITRE I Certificat d'urbanisme	247
TITRE II Permis de construire	250
CHAPITRE I Régime général	250
CHAPITRE II Exceptions au régime général	267
CHAPITRE IV Dispositions générales relatives aux impositions dont la délivrance du permis de construire constitue le fait générateur	271
TITRE III Permis de démolir	271
TITRE IV Dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol	278
CHAPITRE I Clôture	278
CHAPITRE II Installations et travaux divers	279
CHAPITRE III Camping et stationnement des caravanes	286
CHAPITRE IV Habitations légères de loisirs	292
CHAPITRE V Remontées mécaniques et aménagements de domaine skiable	293
CHAPITRE VI Dispositions diverses	297
TITRE V Dispositions diverses	298
CHAPITRE I Dispositions propres à certaines utilisations de surfaces bâties	298
TITRE VI Contrôle	298
TITRE VIII Sanctions	300
TITRE IX Dispositions communes au titre III du livre Ier, au chapitre V du titre Ier du livre III et aux titres I à IV et VI du présent livre	301
LIVRE V Implantation des services, établissements et entreprises	303
TITRE I Dispositions administratives générales	303
TITRE II Dispositions financières concernant la région parisienne	307
TITRE III Implantation hors de la région parisienne de certaines activités	310
TITRE V Sanctions	310

Code de l'urbanisme

LIVRE VI Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme et dispositions diverses	310
TITRE II Dispositions diverses	311
Partie III : PARTIE REGLEMENTAIRE, ARRETES	312
LIVRE I Règles générales d'aménagement et d'urbanisme	312
TITRE II Prévisions et règles d'urbanisme	312
CHAPITRE I Dispositions générales communes aux schémas directeurs et aux plans d'occupation des sols	312
CHAPITRE III Plans d'occupation des sols	312
CHAPITRE VI Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol	314
TITRE III Espaces boisés	314
TITRE IV Dispositions spéciales à certaines parties du territoire	315
CHAPITRE II Espaces naturels sensibles des départements	315
TITRE VI Sanctions et servitudes	315
LIVRE II Préemption et réserves foncières	315
TITRE I Droits de préemption	315
CHAPITRE I Droit de préemption urbain	315
CHAPITRE II Zones d'aménagement différé	315
CHAPITRE III Dispositions communes au droit de préemption urbain et aux zones d'aménagement différé	315
CHAPITRE IV Dispositions communes aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires de zones d'aménagement différé créés avant le 1er juin 1987	316
LIVRE III Aménagement foncier	316
TITRE I Opérations d'aménagement	316
CHAPITRE V Lotissements	316
TITRE III Dispositions financières	317
CHAPITRE II Participation des constructeurs et des lotisseurs	317
LIVRE IV Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol	317
TITRE I Certificat d'urbanisme	317
TITRE II Permis de construire	318
CHAPITRE I Régime général	318
CHAPITRE II Exceptions au régime général	320
CHAPITRE IV Etablissement de l'assiette et liquidation des impositions dont le permis de construire constitue le fait générateur	321
TITRE III Permis de démolir	322
TITRE IV Dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol	323
CHAPITRE I Clôture	323
CHAPITRE II Installations et travaux divers	324
CHAPITRE III Camping et stationnement des caravanes	324
TITRE VI Contrôle	326
TITRE IX Dispositions communes au titre III du livre Ier, au chapitre V du titre Ier du livre III et aux titres I à IV et VI du présent livre	326
LIVRE V Implantation des services, établissements et entreprises	326
TITRE I Dispositions administratives générales	326
TITRE II Dispositions financières concernant la région d'Ile-de-France	328
LIVRE VI Organismes consultatifs et dispositions diverses	330
TITRE I Organismes consultatifs	330
CHAPITRE IV Architectes-conseils	330
TABLE DES MATIERES	330