ANNEXE VI

ANNEXE DOCUMENTAIRE

REVISION . APPROBATION .
Dossier annexé à la délibération municipale du 20 Fev 98.

-O-

MAIRIE DE JAULZY

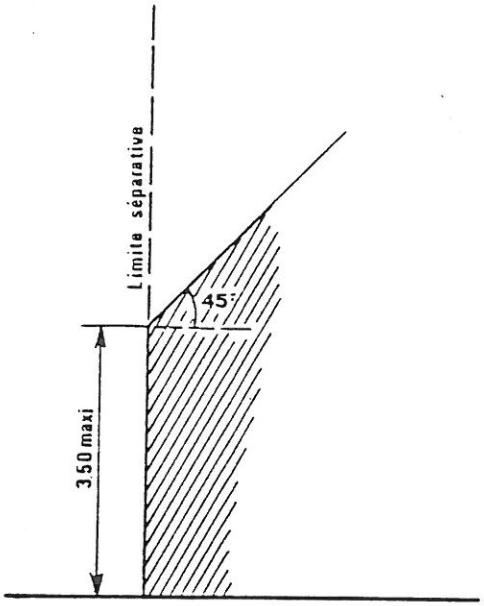
L'Adjoint délégué

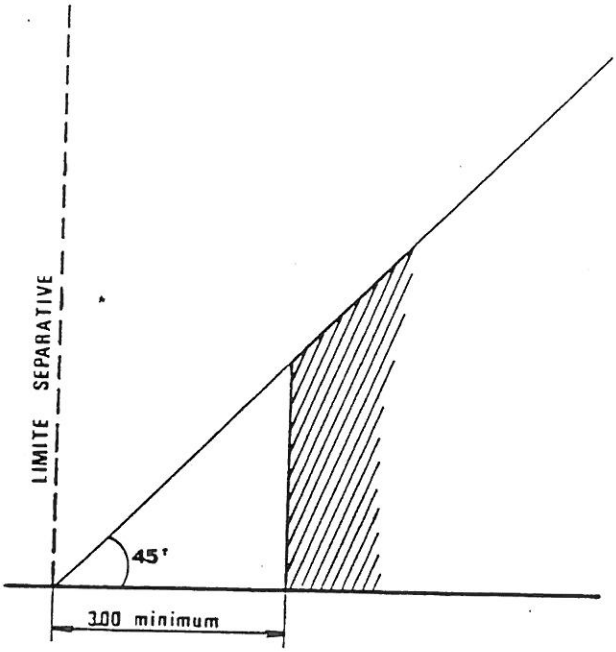
LEXIQUE

- AFFOUILLEMENT page I
- AIRE NATURELLE DE CAMPING "
- ALIGNEMENT "
- BAIES page II
- COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) "
- DECLARATION D' UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) page III
- DEROGATION "
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.) "
- EMPLACEMENT RESERVE (E.R.) page IV
- EMPRISE page VI
- ESPACES BOISES CLASSES page VII
- EXHAUSSEMENT page VIII
- INSTALLATIONS CLASSEES "
- LOTISSEMENT "
- OPERATION GROUPEE page IX
- PLAFOND LEGAL DE DENSITE (P.L.D.) "
- SERVITUDE D' UTILITE PUBLIQUE "
- SURFACE DE PLANCHER HORS-OEUVRE NETTE (S.H.O.N.) "
- VOIE EN IMPASSE page X
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.) "
- ZONE D' AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.) page XI
- ZONE D' AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.) page XII
- EXTRAITS DU CODE CIVIL page XIII
- EXTRAITS DU CODE DE L' URBANISME page XV

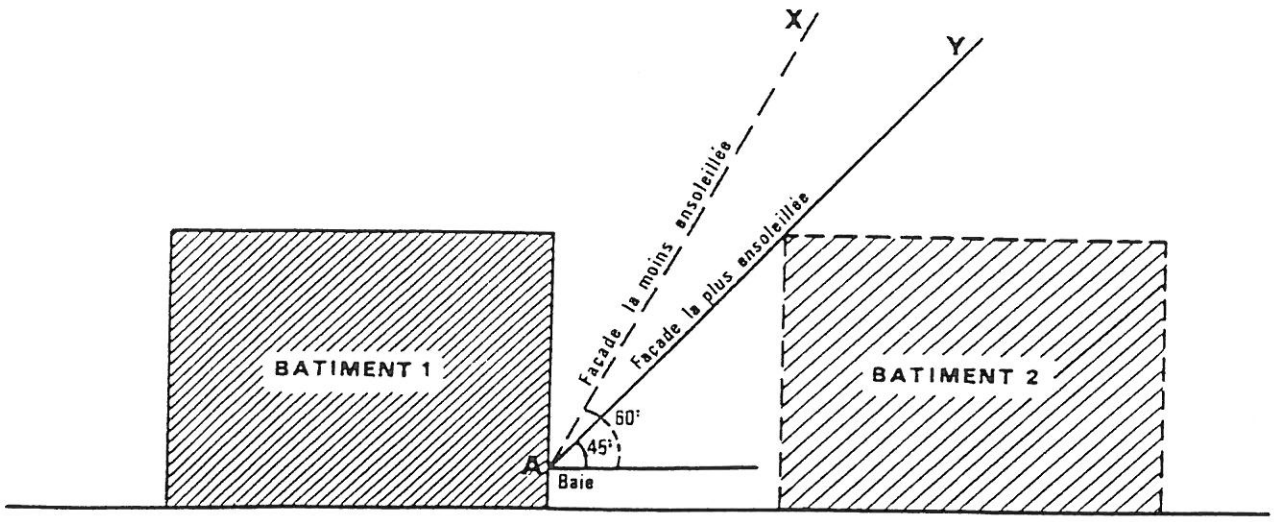
Croquis explicatifs annexes aux articles du règlement des zones

Article.... 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES





Article.... 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.



Le batiment 2 ne doit pas avoir une hauteur telle que son gabarit coupe le plan déterminé par la droite AX ou AY. Une distance minimale entre les deux batiments peut-être imposée (cf.: R.N.U. $\geqslant$ 4m.)

AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés, et si sa profondeur excède 2 mètres.

AIRE NATURELLE DE CAMPING

Il s'agit de terrains pouvant recevoir 25 caravanes sur des parcelles de plus de 400 m2 avec des équipements réduits. C'est une législation Agriculture - Tourisme non reprise au Code de l'Urbanisme. L'étude et la décision sont de la compétence du Préfet après consultation des services.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.O.S. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (cf Annexe) du P.O.S. ce qui, en application de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

BAIES PRINCIPALES et SECONDAIRES

On doit entendre par baie principale l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairement d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage) ;
- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

(Code de l'Urbanisme - Article L.112.1, L.123.1, R.112.1, R.123.22, L.332.1 et R.332.1 et suivants)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette (S.H.O.N.) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple :

Sur un terrain de 1000 m2, dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,30, il pourra être construit :

1 000 x 0,30 = 300 m2 de plancher hors-œuvre nette.

Dépassement du C.O.S. :

Si le P.O.S. le permet, le dépassement du C.O.S. peut être autorisé en contrepartie du versement à la Collectivité d'une participation. Celle-ci est égale à la hauteur de la surface complémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le C.O.S. avait été respecté.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare UTILE pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION

Les règles définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4)

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

En vue de la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations d'aménagement, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent peut instituer un droit de préemption pour acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le D.P.U. est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (NA), définis dans un P.O.S. rendu public ou approuvé.

Il s'applique aussi, dans les secteurs sauvegardés et dans les Z.A.C. dotées d'un plan d'aménagement de zone (P.A.Z.).

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption au moyen d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.).

Code de l'Urbanisme : articles L 210-1 ; L 2111-1 et suivants ; L 213-1 et suivants ; et R 2111-1 et suivants ; R 213-1 et suivants.

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.9 du Code de l'Urbanisme (Loi n°89.550 du 02 Août 1989)

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, même si à cette date une décision de sursis 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 mentionné au premier 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 la 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 caus d'utilité publique.

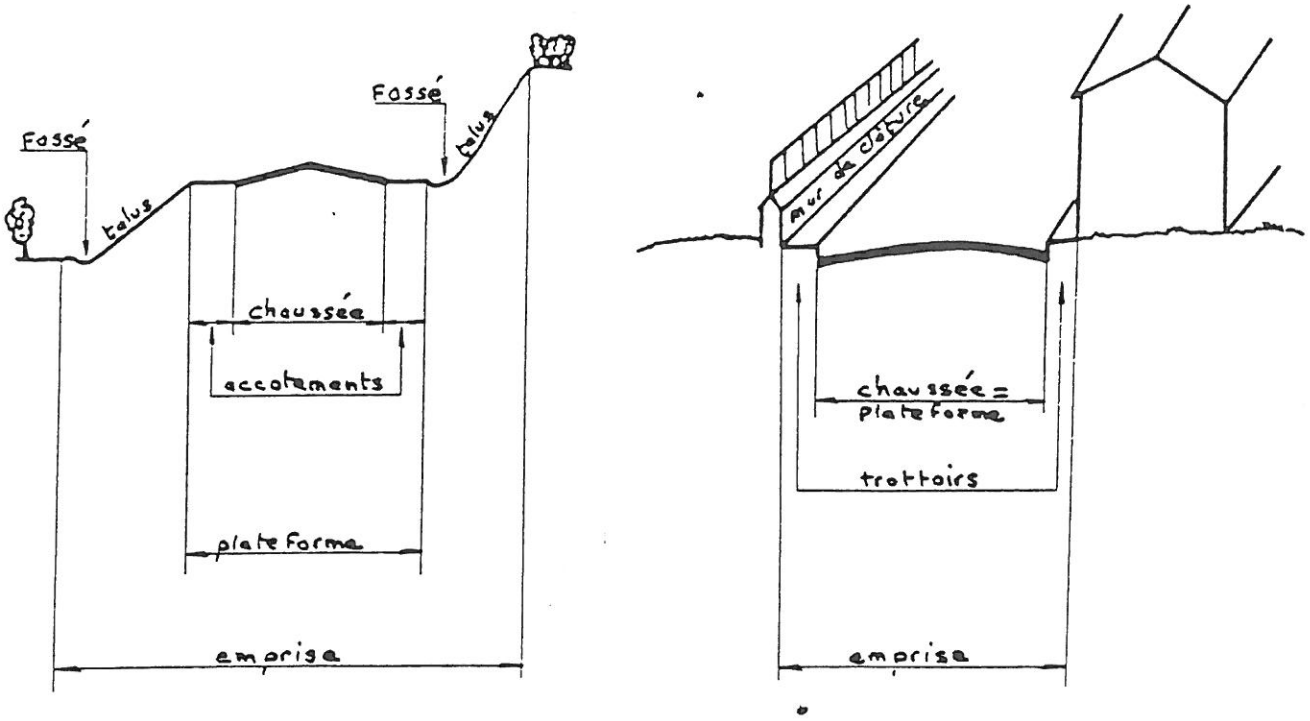
Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. 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 existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues par l'article L.12.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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.

EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circultation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



ESPACES BOISES CLASSES

Article L 130.1 (L. n° 93-24 du 8 janvier 1993, article 3.IV)
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 et 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 entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

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

(L. n° 76-1285 du 31 décembre 1976, article 28.II).
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. n° 83-8 du 7 janvier 1983, article 68-VII, mod. par L. n° 83-663 du 22 juillet 1983, article 105) (Entrée en vigueur : le 1er octobre 1983 (L. n° 83-8 du 7 janvier 1983, article 4 et D. n° 83-851 du 23 septembre 1983).
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.

EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa hauteur excède 2 mètres.

INSTALLATIONS CLASSEES

(Loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement)

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

. la commodité du voisinage,
. la sécurité,
. la salubrité,
. la santé publique,
. l'agriculture,
. la protection de la nature et de l'environnement,
. la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une règlementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime **d'autorisation préalable** ou de **simple déclaration** selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LOTISSEMENT

C'est la **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 la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas **quatre.**

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

PLAFOND LEGAL DE DENSITE

Article R 112-1 (D. n° 77-739 du 7 juillet 1977, art. 2).

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des article R.332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R. 112-2 (D. n° 77-739 du 7 juillet 1977, art. 3).

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 (mesurées à l'extérieur des murs).

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. n° 88-1151 du 26 décembre 1988) (Entrée en vigueur : le 1er janvier 1989 (décr. n° 88-1151 du 26 décembre 1988), art. 2). 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.

(D. n° 87-1016 du 14 décembre 1987)
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.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du P.O.S. par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au P.O.S. et y figurent en annexe.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE

(Code de l'Urbanisme - Art. L.112.7 et R.112.2)

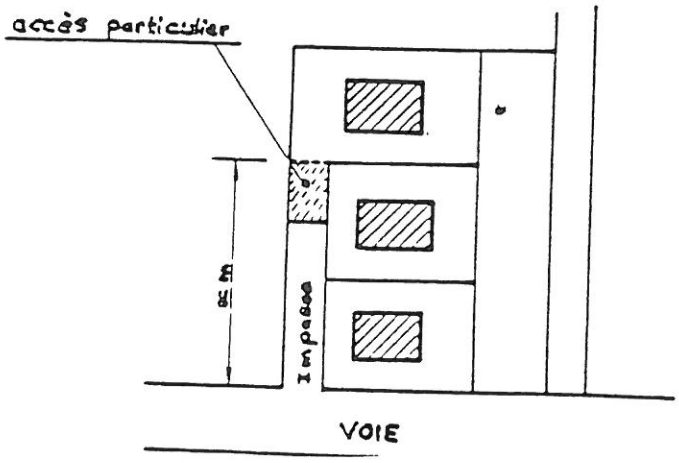
C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors-oeuvre brute) déduction faite des surfaces de plancher hors-oeuvre :

- des combles et sous-sol non aménageables (moins de 1,80 m de hauteur) ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ex. : porche...)
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production ;
- affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfexion immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux dans la limite de 5 m2 par logement ;

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 77.170 du 28 novembre 1977 relative à la définition de la surface hors-oeuvre nette.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à x mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères...).



VOIRIE et RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, et de télédistribution, etc...

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)

La Z.A.D. délimite un territoire sur lequel peut être exercé, par une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, un droit de préemption.

La Z.A.D. est créée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département sur proposition ou après avis de la commune concernée.

Toute aliénation d'un bien soumis au droit de préemption est subordonnée à peine de nullité, à une déclaration préalable (D.I.A.) faite par le propriétaire à la mairie.

Sur les territoires couverts par un P.O.S. opposable, les périmètres des Z.A.D. préexistantes peuvent être supprimés pour être remplacés par le droit de préemption urbain.

Code de l'Urbanisme : articles L 210-1 ; L 212-1 et suivants et L 213-1 et suivants ; R 212-1 et R 313-1 et suivants.

EXTRAITS DU CODE CIVIL

ARTICLE 646 : Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües. Le bornage se fait à frais communs.

ARTICLE 647 : Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

ARTICLE 648 : Le propriétaire qui veut se clore pert son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

ARTICLE 663 : Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus , et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

ARTICLE 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

ARTICLE 676 : Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

ARTICLE 677 : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ARTICLE 678 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y à dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grévé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

ARTICLE 679 : Loi n° 67 - 1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 682 : Loi n° 67 - 1253 du 30 décembre 1967.

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

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L.111.10 (Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

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.

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 L. 121-10 (L. n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 6).

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, 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 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.

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 L.300.1 (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

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 sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens présent du 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 L. 300-2 (L. n° 85-729 du 18 juillet 1985, article 1er et L. n° 88-1202 du 30 décembre 1988, art. 57.

I - Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, 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 nautre, 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 tire 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.

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 L. 221-1 (L. n° 85-729 du 18 juillet 1985, art. 11-I et L. n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 32-III et IV).

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 permettre des realisations d'une action ou d'une opération d'aménagement repondant aux objets définis à l'article L. 300-1.