



NIEDERBRUCK

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

4.1 INFORMATIONS GENERALES

AUTHENTIFICATION
P.O.S. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 4 juillet
1994



Le Maire

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

SERVICE URBANISME ET CONSTRUCTION

A.D.A.U.H.R.

03.07.1994

INFORMATIONS GENERALES

SOMMAIRE

PAGE 1 :

Extraits du Code de l'Urbanisme
(partie réglementaire)

PAGE 4 :

Définition de la Surface Hors Oeuvre (S.H.O.)

PAGE 5 :

Extraits du Code de l'Urbanisme relatif à la
protection des espaces boisés classés
(partie législative)

PAGE 7 :

ANNEXE : Normes de stationnement

PAGE 8 :

Extraits de la Loi d'Aménagement et d'Urbanisme du
09 Janvier 1985 relative au développement et à la
protection de la montagne

PAGE 13 :

Notion d'extension mesurée

I N F O R M A T I O N S G E N E R A L E S

Extraits du Code de l'Urbanisme

(Partie réglementaire)

R 111-2 :

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

R 111-3 :

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 06 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

R 111-3-2 :

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.

R 111-4 :

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 la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

R 111-14 :

L'autorité compétente exige, en tant que de besoin :

- a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L 332-15 ;
- b) les participations visées aux articles L 332-6-1 (2°) et L 332-9 ;
- c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;
- d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

R 111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 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.

.../...

R 111-15 :

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 de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des Schémas Directeurs 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.

R 111-21 :

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.

I N F O R M A T I O N S G E N E R A L E S

Définition de la Surface Hors Oeuvre (S.H.O.)

Par Surface Hors Oeuvre Nette, on entend la somme des surfaces de plancher hors oeuvre de chaque niveau de la 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 aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher 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 % 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.

I N F O R M A T I O N S G E N E R A L E S

Extraits du Code de l'Urbanisme relatifs à la
protection des espaces boisés classés

(Partie législative)

ARTICLE L 130-1

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

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

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

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.

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 06 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 02 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.

ANNEXE

Normes de stationnement

| | |
|--|--|
| - logements : chambres individuelles | 1 pl/2 chambres |
| studios et 2 pièces | 1 pl/logement |
| 3 à 5 pièces | 1,5 pl/logement |
| 6 et plus | 2 pl/logement |
| - maisons individuelles | 2 pl - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage |
| - foyer de personnes âgées | 1 pl/10 chambres |
| - commerces isolés | 60 % de la S.H.O.N. minimum 2 places |
| - centres commerciaux de plus de 2000 m ² | 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m ² minimum) |
| - marchés | 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants |
| - bureaux | 60 % S.H.O.N. |
| - ateliers, dépôts | 10 % S.H.O.N. |
| - cliniques | 60 % S.H.O.N. |
| - hôpitaux | 40 % S.H.O.N. |
| - hôtels, restaurants | 60 % S.H.O.N. |
| - salles de spectacles | 1 pl/10 personnes |
| - salles de réunions | 1 pl/10 personnes |
| - cultes | 1 pl/15 personnes |
| - stades : entraînement | 10 % emprise |
| spectacles | 1 pl/10 personnes |
| - piscines, patinoires | 100 % emprise |
| - enseignement : primaire | |
| (2 roues) | |
| secondaire | 1 m ² /2 élèves |
| supérieur | 1 pl/7 élèves |

I N F O R M A T I O N S G E N E R A L E S

Extraits de la Loi d'Aménagement et d'Urbanisme du
09 Janvier 1985 relative au développement et à la
protection de la montagne

TITRE IV
DE L'AMENAGEMENT ET DE LA PROTECTION
DE L'AMENAGEMENT MONTAGNARD

CHAPITRE 1er

Des règles d'urbanisme dans les zones de montagne

Art. 70 :

L'article 1er bis du Code Rural est complété par l'alinéa
suivant :

«En zone de montagne, cette constitution est de droit lorsqu'elle
est demandée à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un
Plan d'Occupation des Sols par l'une des catégories de personnes
ou par les services visés au premier alinéa ci-dessus.»

Art. 71 :

Le troisième alinéa de l'article L 123-3 du Code de l'Urbanisme
est complété par la phrase suivante :

«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.»

.../...

Art. 72 :

Il est inséré au titre IV du livre 1er du Code de l'Urbanisme, un chapitre V ainsi rédigé :

CHAPITRE V

Dispositions particulières aux zones de montagne

L 145-1 :

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 09 janvier 1985.

L 145-2 :

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.

Elles 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 1

Principes d'aménagement et de protection en zone de montagne

L 145-3 :

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. Seules 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.

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 - L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs et villages existants 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.

L 145-4 :

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.

.../...

L 145-5 :

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 cents 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 prescriptions particulières 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.

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.

L 145-6 :

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.

.../...

L 145-7 :

I - Les prescriptions particulières prévues par l'article L 111-1-1 prises en application du présent chapitre sont établies pour chacun des massif définis à l'article 5 de la loi n° 85-30 du 09 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 les conditions d'application du paragraphe III de l'article L 145-3 du présent Code.

Ces prescriptions 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 09 janvier 1985 précitée.

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

L 145-8 :

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.

Décret n° 86-52 du 10 janvier 1986 complétant ou modifiant, pour les zones de montagne, certaines dispositions du livre I^{er} du code de l'urbanisme

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, chargé du Plan et de l'aménagement du territoire, du ministre de l'urbanisme, du logement et des transports, du ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme et du ministre de l'environnement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 145-9 à L. 145-13 ;

Vu la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960 relative à la création de parcs nationaux, modifiée par la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. - Il est inséré au titre IV du livre I^{er} du code de l'urbanisme un chapitre V ainsi rédigé :

« Chapitre V

« Dispositions particulières aux zones de montagne

« Art. R. 145-1. - 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.

« Art. R. 145-2. - La demande est accompagnée d'un dossier constitué par un rapport et des documents graphiques décrivant :

« 1^o 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^o 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 ;

« 3^o Les risques naturels auxquels le projet peut être exposé ainsi que les mesures nécessaires pour en assurer la prévention ;

« 4^o 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^o Les conditions générales de l'équilibre économique et financier du projet.

« Art. R. 145-3. - 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.

« Art. R. 145-4. - 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.

« Art. R. 145-5. - 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.

« Art. R. 145-6. - 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.

« Art. R. 145-7. - 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.

« 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.

« Art. R. 145-8. - 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.

« Art. R. 145-9. - 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.

« Art. R. 145-10. - 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 quinze millions de 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*.

Art. 2. - 1^o La première phrase de l'alinéa premier de l'article R. 122-10 du code de l'urbanisme est ainsi complétée : « 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 » ;

2^o Il est inséré à la fin du premier alinéa du II de l'article R. 122-25 du code de l'urbanisme la phrase suivante : « En zone de montagne, l'implantation et l'organisation générale des unités touristiques nouvelles. »

Art. 3. - 1^o L'alinéa premier de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme est ainsi complété : « 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 » ;

2^o Il est inséré au second alinéa de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, après les mots : « chambre d'agriculture », la phrase suivante : « 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 » ;

3^o Il est ajouté à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme l'alinéa suivant : « En zone de montagne, il consulte la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier » ;

4^o Le 2^o du II de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante : « les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques » ;

5^o Il est ajouté au 2^o de l'article R. 123-21 du code de l'urbanisme la disposition suivante : « f) Edicter les prescriptions relatives aux équipements et aménagements 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. »

Art. 4. - Le ministre d'Etat, chargé du Plan et de l'aménagement du territoire, le ministre de l'intérieur et de la décentralisation, le ministre de l'agriculture, le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports, le ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme, le ministre de l'environnement, le ministre délégué auprès du ministre de l'agriculture, chargé de l'agriculture et de la forêt, et le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'urbanisme, du logement et des transports, chargé des transports, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

NOTION D'EXTENSION MESUREE

(Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie,

avril 1979)

Cette notion est appelée à jouer un rôle important par la fréquence des cas dans lesquels elle peut trouver à s'appliquer et l'intérêt qu'elle présente pour assouplir la règle d'urbanisme. Il convient donc de donner un contour juridique convenable au contenu intuitif que chacun présente.

1. Définitions

Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle deux définitions.

a) La notion "d'extension"

Il s'agit à la fois :

- d'extension horizontale ;
- de surélévation ;
- de transformation de S.H.O. brute en S.H.O. nette.

Ces concepts sont clairs.

b) La notion de "mesure"

Elle est subtile.

Ajouter 30 m² à un bâtiment de 1 000 m² n'est pas la même chose qu'ajouter 30 m² à un bâtiment de 30 m². Dans le second cas, il s'agit d'un doublement. Est-ce une extension mesurée ?

On peut aussi apprécier la "mesure" par rapport au terrain ; étendre un bâtiment implanté sur un terrain de 300 m² n'a pas le même sens qu'étendre le même bâtiment implanté sur un terrain de 3 hectares.

On peut aussi apprécier la notion par rapport au site urbain. L'extension d'un bâtiment n'a pas la même portée dans le chaos d'une banlieue et dans un quartier très soigné, policé... ou dans un lotissement.

Il faut donc apprécier la "mesure" vis à vis d'au moins trois critères.

.../...

L'habitabilité

L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement. S'il est individuel, l'appréciation est assez facile. La notion peut aussi concerner des bâtiments recevant des activités, l'extension doit permettre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

Le terrain

Plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement.

Le site

Plus le site est sensible et surveillé, ou plus exactement à surveiller, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension.

Ces trois critères peuvent encadrer la pratique et l'utilisation de la notion. Mais il faut dire d'abord qu'il n'est pas souhaitable d'enfermer la dimension de l'extension dans une proportion chiffrée (en valeur absolue ou en pourcentage) afin d'éviter d'être lié par une norme qu'il faudra certainement transgresser à l'application.

2. Les extensions mesurées et les règles d'occupation du sol

La notion d'extension mesurée ne pose de problèmes, et n'a de raison d'être, qu'en raison des règles d'occupation du sol qui peuvent faire obstacle aux extensions.

Il faut donc confronter la notion à ces règles.

2.1 Les extensions mesurées et les règles générales d'urbanisme (R.N.U.)

- a. Les règles générales d'urbanisme peuvent interdire toute construction (règle de recul. Art. R 111.5 et R 111.6). Dans les espaces ainsi inconstructibles, les bâtiments existants peuvent-ils être étendus ?

La réponse de principe doit être négative. Concrètement on peut certainement trouver des raisons qui justifient les exceptions.

- b. Les autres règles qui permettent de fonder des interdictions absolues de construire ne devraient pas servir à interdire les extensions mesurées (c'est le principe inverse du précédent) sauf si sur des édifices très petits, se greffe une extension qui en fait une maison, qui justifiera une autre maison, etc.

.../...

- c. Quant aux règles diverses qui commandent l'implantation, elles doivent être respectées et elles n'empêchent une extension mesurée, que sur les petits terrains. C'est le respect dû aux voisins. Elles peuvent cependant faire l'objet de dérogations (art. R 111.20).

2.2 Les extensions mesurées et les dispositions du P.O.S.

Le problème se présente dans deux hypothèses :

- lorsque le bâtiment est dans une zone inconstructible ;
- lorsque le bâtiment, étant dans une zone constructible, est situé sur un terrain trop petit, ou sur un terrain (petit ou non) que les règles d'urbanisme empêchent de construire plus.

Dans chacune de ces hypothèses, il convient d'apprécier le problème vis à vis du C.O.S. d'une part et des autres règles d'urbanisme d'autre part.

A. Zones ou terrains inconstructibles

a. Zones urbaines

Le cas le plus fréquent où un terrain peut être inconstructible peut tenir à l'application d'une marge de recul qui touche un terrain supportant un bâtiment implanté en deçà de la marge.

L'extension mesurée sur la partie touchée par la marge de recul ne devrait pas être admise. C'est le principe. Comme dans le cas 2.1. a.

b. Zones naturelles

Zones NA

Les extensions mesurées peuvent y être en principe admises.

Zones NB

Comme dans le cas 2.1. b. les extensions mesurées doivent y être admises.

Zones NC

Les extensions mesurées doivent être admises. L'interdiction, qui doit être l'exception, est justifiée si l'opération, ou des opérations successives, montre que le lien avec l'activité agricole n'existe pas.

La fixation d'un C.O.S. dans ce type de zone est déconseillée et peut gêner les extensions mesurées des bâtiments implantés sur de petits terrains.

.../...

Zones ND

Les extensions mesurées doivent être également admises.

Du point de vue du règlement, leur admission est parfaitement compatible avec l'interdiction de toute construction nouvelle. Elle n'est pas possible sur de petits terrains quand un C.O.S. très faible (0,005) a été fixé. La solution est d'admettre le dépassement du C.O.S., dans l'article 15, pour les extensions des bâtiments existants (motif d'architecture) avec versement de la participation prévue à l'article L 332.1.

c. Dans les zones urbaines et naturelles

Bâtiments couverts par un emplacement réservé (L 123.9).

Aucune extension mesurée ne peut être admise ; ces terrains sont strictement inconstructibles (circulaire 78.14 du 17 janvier 1978 relative aux emplacements réservés § 312).

Espace boisé classé (L 130.1)

L'extension mesurée des bâtiments existants, compris dans un espace boisé classé doit être admise.

Elle sera d'autant plus facilement acceptable que l'extension ne donne lieu à aucun abattage d'arbre.

Il convient d'être plus restrictif en zone urbaine (petits espaces boisés classés) qu'en zone naturelle.

Toutefois, le règlement du P.O.S. n'a rien à indiquer, la question est à apprécier cas par cas.

Espaces cultivés urbain (L 123.1 6° bis)

Les bâtiments existants dans les espaces cultivés urbains doivent pouvoir être étendus modérément dans le respect des règles d'urbanisme et du C.O.S.

B. Zones ou terrains constructibles (zones urbaines)

a. L'extension mesurée est empêchée par une règle d'urbanisme

Elle peut être admise à condition que la dérogation qu'implique cette extension reste dans le champ des adaptations mineures. Il faut encore souligner l'inconvénient des règles du type emprise au sol ainsi que des marges de recul systematiques par rapport aux voies qui peuvent bloquer sans raison l'état actuel de la construction.