

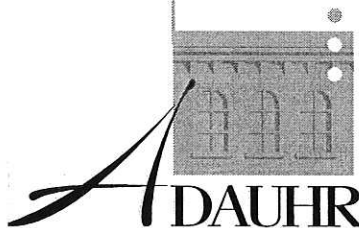
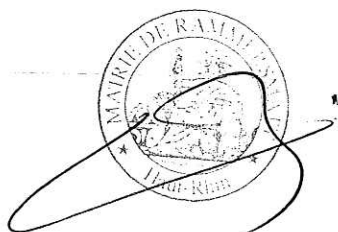
**Commune de Rammersmatt**



# **Plan Local d'Urbanisme**

## **3.c. Règlement**

P. L. U. approuvé par délibération du  
Conseil Municipal du  
Le Maire Jean-Marie BOHLI



Février 2006

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UB</b> .....	<b>4</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UC</b> .....	<b>10</b>
<b>CHAPITRE III - ZONE AU</b> .....	<b>16</b>
<b>CHAPITRE IV - ZONE A</b> .....	<b>18</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE N</b> .....	<b>23</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>27</b>
<b>REGLES GENERALES D'URBANISME</b> .....	<b>29</b>
<b>DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)</b> .....	<b>31</b>
<b>DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> .....	<b>32</b>
<b>ARTICLE 682 DU CODE CIVIL</b> .....	<b>33</b>
<b>GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>34</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT</b> .....	<b>36</b>
<b>SERVITUDE DE COUR COMMUNE</b> .....	<b>37</b>
<b>EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE</b> .....	<b>39</b>

## **PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

### **1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent au territoire de la commune de Rammersmatt tel qu'il est délimité sur le plan de zonage, conformément à la légende "limite communale".

S'y ajoutent les articles R.III-2, R.III-3-2, R.III-4, R.III-14-2, R.III-15, et R.III-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

**1.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et forestières, délimités sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de Rammersmatt définit :

- une zone urbaine UB,
- une zone urbaine UC,
- une zone à urbaniser AU,
- une zone agricole A qui comprend un secteur Aa,
- une zone naturelle et forestière N.

### **3. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE**

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A RAMMERSMATT, le plan local d'urbanisme autorise, dans un délai de 4 ans, la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

#### **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **CHAPITRE I – ZONE UB**

### **Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- I.1.** La création de nouvelles exploitations agricoles,
- I.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.4.** Les occupations et utilisations du sol présentant des risques pour la santé, la salubrité et la sécurité des riverains.

### **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis:

- 2.1.** Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U., lorsqu'elles n'augmentent pas les nuisances.
- 2.3.** Tout projet de démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

### **Article UB 3 : DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales d'emprise suivantes en fonction du nombre de logements à desservir :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 6 mètres à partir de 3 logements desservis

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau Potable**

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **Eaux usées**

##### Dans les zones d'assainissement collectif :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

##### Dans les zones d'assainissement non collectif :

En l'absence d'un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, existant au droit de la propriété, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

**Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

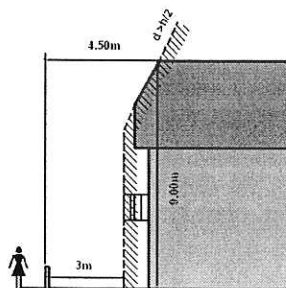
- 6.1.** Dans les sections des rue principale et rue du Commando de Cluny telles que matérialisées sur le plan de zonage par la légende "règle architecturale particulière", et sauf nécessité d'élargir ou d'améliorer la voie pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation, les constructions ou installations autorisées seront édifiées selon l'ordonnement architectural défini par les façades des immeubles avoisinants le long de ces sections de rues.

Toutefois, d'autres implantations sont possibles s'il existe déjà un bâtiment sur le fonds concerné répondant à la condition énoncée à l'article 6.1.: les constructions ou installations autorisées seront alors édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe de la voie.

- 6.2.** En dehors des sections de rues soumises à ces règles, les constructions ou installations autorisées seront édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe de la voie.

**Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

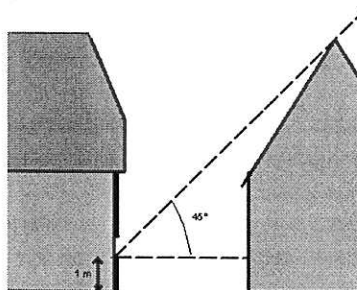
- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



- 7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

**Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ne pourra être inférieure à 3 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**Article UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ou installations ne pourra excéder les deux tiers de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole, artisanaux, commerciaux, des équipements publics pourra être portée aux trois quarts de la superficie du terrain.



## **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage est limité à deux niveaux + comble. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel, celui-ci n'est pas compté comme niveau.
- 10.2.** La hauteur maximale mesurée au faîtage est de 12 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminée, ascenseurs, ...) sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien devra présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments devront être implantés en respectant le terrain naturel et en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sols.

### **11.2. Bâtiments**

La pente de toiture du corps principal du bâtiment d'habitation devra respecter 40° au minimum.

La toiture du corps principal du bâtiment d'habitation devra comprendre des demi-croupes.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.3. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes et s'inspireront du nuancier traditionnel établi à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Thann.

#### **11.4. Clôtures**

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines. Elles pourront être constituées ou doublées d'une haie vive. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètre.

#### **11.5 Affouillement, exhaussement, murs:**

Tout affouillement et exhaussement lié à une occupation ou utilisation du sol devra être réalisé dans un souci de faible impact dans le paysage environnant et de bonne intégration du projet de construction dans le site et le paysage.

Les murs de soutènement (retenant **uniquement** du terrain naturel) sont admis quelle que soit leur hauteur.

**Par contre** la hauteur des murs ou constructions soutenant des terres rapportées, des terrains remblayés, des terrasses ne devra pas excéder **1.80 mètre**.

#### **11.6 Antennes paraboliques :**

Les antennes paraboliques devront être teintes de la couleur de leur environnement immédiat.

### **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

### **Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Une surface équivalente à 10 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal.

### **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **CHAPITRE II – ZONE UC**

### **Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** Les occupations et utilisations du sol présentant des risques pour la santé, la salubrité et la sécurité des riverains.

### **Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis:

- 2.1.** Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U., lorsqu'ils n'augmentent pas les nuisances.
- 2.3.** Tout projet de démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolition.

### **Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales d'emprise suivantes en fonction du nombre de logements à desservir :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis ;
- 6 mètres à partir de 3 desservis ;

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau Potable**

Le branchement sur le réseau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **Eaux usées**

#### Dans les zones d'assainissement collectif :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### Dans les zones d'assainissement non collectif :

En l'absence d'un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, existant au droit de la propriété, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

## Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

### Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

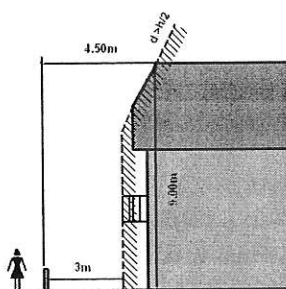
Pour être constructibles, les terrains devront présenter une surface minimale de 8 ares.

### Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise de la voie privée.

### Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.



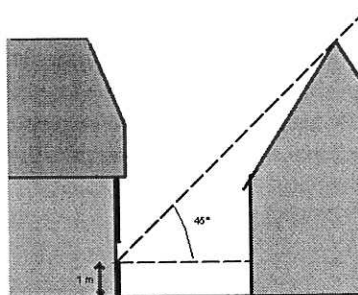
**7.2** Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
- dans les autres cas, lorsque la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 13 mètres sur deux côtés consécutifs. De plus, ces annexes ne doivent pas être édifiées à moins de 4 mètres d'une fenêtre d'une construction principale voisine.

**7.3** La distance comptée de tout point du dispositif d'assainissement autonome -s'il y a lieu- à la limite de propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

### **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

- 8.3.** La distance séparant une construction du dispositif d'assainissement autonome -s'il y a lieu- à la limite d'un autre bâtiment doit être au moins égale à 3 mètres.

### **Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ou installations ne pourra excéder le tiers de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole, artisanaux, commerciaux, et **des équipements publics** pourra être portée à la moitié de la superficie du terrain.

#### **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage est limité à deux niveaux + comble. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel, celui-ci n'est pas compté comme niveau.
- 10.2.** La hauteur maximale mesurée au faîtage est de 11 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminée, ascenseurs, ...) sont exemptés de la règle de hauteur.

#### **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1. Dispositions générales**

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien devra présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages.

Les bâtiments devront être implantés en respectant le terrain naturel et en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sols.

##### **11.2. Bâtiments**

La pente de toiture du corps principal d'habitation devra respecter 30° au minimum.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

##### **11.3. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes et s'inspireront du nuancier traditionnel établi à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Thann.

##### **11.4. Clôtures**

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines. Elles pourront être constituées ou doublées d'une haie vive.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,50 mètre de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel.

#### **11.5 Affouillement, exhaussement, murs:**

Tout affouillement et exhaussement lié à une occupation ou utilisation du sol devra être réalisé dans un souci de faible impact dans le paysage environnant et de bonne intégration du projet de construction dans le site et le paysage.

Les murs de soutènement (retenant **uniquement** du terrain naturel) sont admis quelle que soit leur hauteur.

**Par contre** la hauteur des murs ou constructions soutenant des terres rapportées, des terrains remblayés, des terrasses ne devra pas excéder **1.80 mètre**.

#### **11.6 Antennes paraboliques :**

Les antennes paraboliques devront être teintes de la couleur de leur environnement immédiat.

### **Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

### **Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal.

### **Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



### **CHAPITRE III - ZONE AU**

#### **Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

#### **Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation d'opérations de constructions ultérieures.

#### **Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

#### **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Néant.

#### **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

#### **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

**Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

**Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

**Article AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

**Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## CHAPITRE IV - ZONE A

Elle comprend un secteur Aa correspondant à un secteur agricole sensible du point de vue paysager.

### Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules, et de déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6. Dans le secteur **Aa**, toutes constructions et occupations du sol à l'exception de celles visées à l'article A 2.7..

### Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole de montagne ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
  - que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation ou d'une surface de 17 Ha au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone,
  - que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être

antérieure, et qu'elles ne comprennent pas plus de 2 logements d'une surface hors œuvre nette cumulée inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Toutefois, la zone A n'est constructible qu'au-delà des distances suivantes par rapport aux zones U et AU en ce qui concerne :

- la création d'une nouvelle sortie d'exploitation : celle-ci devra être située à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones U et AU ;
- la construction d'un bâtiment entrant dans la catégorie "installations classées" : celui-ci devra être situé à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones U et AU.

- 2.2. L'extension des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveau logement.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de services publics ou d'intérêt collectif et de transport et de distribution d'énergie électrique.
- 2.5. Les abris de pâture à condition qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté et que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- 2.6. Dans le secteur **Aa**, les abris de pâture à condition qu'ils soient entièrement ouverts sur un grand côté et que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### **Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

### **Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

En l'absence d'un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, existant au droit de la propriété, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

#### **Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Une superficie minimale de 20 ares est exigée pour les constructions à usage d'habitation.

#### **Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies sauf contraintes liées à la topographie des lieux.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport, et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à la bordure de toutes les voies.

#### **Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.
- 7.2** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- 7.3** toute construction à moins de 4 mètres du haut des berges des cours d'eau est interdite.

#### **Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### **Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des abris de pâture ou des abris à chevaux ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

#### **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage ne pourra dépasser 12 mètres par rapport au terrain naturel sauf nécessités de dépassement de cette hauteur pour des motifs d'ordre technique.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3.** La hauteur des abris de pâture ou des abris à chevaux ne pourra dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

#### **Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La localisation et l'implantation des constructions devront se faire de façon harmonieuse dans le site.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter *une unité pour former un corps de ferme cohérent* adapté aux sites et aux paysages environnants.

##### Bâtiment d'habitation

La pente de toiture des bâtiments principaux devra respecter 40° au minimum. Elle devra être à 2 pans et présenter un revêtement traditionnel. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant et s'inspireront de l'étude de coloration établie à l'échelle de la Communauté de Communes de Thann.

##### Bâtiments d'exploitation ou autres

Les bâtiments d'exploitation devront être en harmonie avec les constructions à usage d'habitation. Les matériaux et leur teinte seront en harmonie avec le paysage naturel environnant. Toutefois, les façades devront présenter au moins partiellement un bardage bois. Ils devront présenter une toiture à 2 pans avec

un débord à l'exception des appentis et autres annexes et sauf si la construction s'adosse à la pente et si la toiture est dans le sens de la pente".

Les extensions limitées de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et s'identifier à l'aspect général de la construction initiale ou devront contribuer à l'amélioration de cet aspect.

Dans le secteur **Aa**, les matériaux et les teintes des abris de pâture devront être en harmonie avec le paysage naturel montagnard environnant et présenter au moins partiellement un bardage bois ou en ayant l'aspect.

#### **Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

#### **Article A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantations à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage et de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

#### **Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **A**.

## CHAPITRE V - ZONE N

### Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

### Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à la découverte et à l'exploitation de la forêt et de la nature.
- 2.2. L'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas de création de logements.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.
- 2.5. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de services publics ou d'intérêt collectif ou les ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique.

### Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.



### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe du présent règlement.

#### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

En l'absence d'un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, existant au droit de la propriété, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur

#### **Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les zones d'assainissement non collectif une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions admissibles pourra être exigée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

#### **Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies, sauf contraintes liées à la topographie des lieux.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport, et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à la bordure de toutes les voies.

#### **Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.

**7.2** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

- 7.3** Toute construction à moins de 4 mètres du haut des berges des cours d'eau est interdite

**Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage ne pourra dépasser 8 mètres par rapport au terrain naturel.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

**Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

**Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone N.

**ANNEXES**

## ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME .....	29
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.).....	31
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	32
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL .....	33
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	34
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	36
SERVITUDE DE COUR COMMUNE .....	37
EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE.....	39

## REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

### Article R.111-2

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

### Article 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) 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 par 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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

#### **Article R.111-14-2**

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

#### **Article R.111-15**

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 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

#### **Article 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.

## **DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)**

### **Article R.112-2 du code de l'urbanisme**

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

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

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre 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 œuvre, 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.



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

### **Article R.123-10 du code de l'urbanisme**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 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.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

## **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

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'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Article L.123-17 du code de l'urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L.230-1 du code de l'urbanisme**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne 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 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Article L.230-2 du code de l'urbanisme**

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 de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L.230-3 du code de l'urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure 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 au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

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 le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence 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, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-4 du code de l'urbanisme**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### **Article L230-5 du code de l'urbanisme**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-6 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements <sup>1</sup> :	chambres individuelles	: 1 pl/chambre
	studios et 2 pièces	: 1,5 pl/logement
	3 pièces et plus	: 2 pl/logement
- maisons individuelles		: 2 pl - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées		: 3 pl/10 chambres
- commerces isolés		: 60% de la S.H.O.N. <sup>2</sup> minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m <sup>2</sup>		: 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m <sup>2</sup> 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		: 2 pl/10 personnes
- salles de réunions		: 2 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)	: 1 m <sup>2</sup> /2 élèves
	secondaire	
	supérieur	: 1 pl/7 élèves

<sup>1</sup> Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

<sup>2</sup> S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

### Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)
- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

### 1. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

### 2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

#### 2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis. L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter  $H/2 \geq 3$  mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

## 2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

## 3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

**EXTRAITS DE LA LOI MONTAGNE**  
**Loi n°85-30 du 9 JANVIER 1985**  
**(modifiée par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000),**  
**reprise dans les articles du code de l'urbanisme**

**Article L.122-8 du code l'urbanisme**

"... Le projet de schéma est arrêté par délibération de l'établissement public prévu à l'article L.122-4 puis transmis pour avis aux communes et aux groupements de communes membres de l'établissement public, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme, au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 ainsi qu'à la commission spécialisée du comité de massif lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles définies à l'article L.145-9. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma..."

**Article L.145-1 du code l'urbanisme**

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 L.145-2 du code l'urbanisme**

Les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard sont fixées par le présent chapitre.

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.



## Article L.145-3 du code l'urbanisme

- 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 l'adaptation, 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 en continuité avec les bourgs, villages et hameaux 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 ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.  
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 L.145-4 du code l'urbanisme**

Le périmètre du schéma de cohérence territoriale 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 III de l'article L.122-3 du présent code.

#### **Article L.145-5 du code l'urbanisme**

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 pour la promenade et la randonnée, 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 local d'urbanisme 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 de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est établi pour l'ensemble des communes riveraines ou un plan local d'urbanisme 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 de cohérence territoriale ou le schéma de secteur est alors élaboré dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L.122-8.

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 d'urbanisation intégrée à l'environnement dont la surface de plancher hors œuvre 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 L.145-6 du code l'urbanisme**

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 L.145-7 du code l'urbanisme**

- I. Les directives territoriales d'aménagement prévues par l'article L.111-1-1 prises en application du présent chapitre peuvent être établies sur tout ou partie 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 et tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoë-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 propositions 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.
  - 4° Préciser, en fonction des particularités de chaque massif, les modalités d'application du I de l'article L.145-3.
- II. Les comités de massif peuvent élaborer des recommandations particulières à certaines zones sensibles et, notamment, aux secteurs de haute montagne.
- III. Des décrets en Conseil d'Etat, pris après avis du comité de massif et de sa commission permanente, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de documents d'urbanisme concernés et après enquête publique, peuvent définir des prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif non couvert par une directive territoriale d'aménagement, qui comprennent tout ou partie des éléments mentionnés au I.

### **Article L.145-8 du code l'urbanisme**

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.

### **Article L.145-9 du code l'urbanisme**

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 8 000 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre 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 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 local d'urbanisme 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 L.145-10 du code l'urbanisme**

A l'exception du III de l'article L.145-3, 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 L.145-11 du code l'urbanisme**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale 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 L.145-12 du code l'urbanisme**

Lorsqu'un projet d'unité touristique nouvelle concerne un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale 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.

### **Article L.145-13 du code l'urbanisme**

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

#### **Article L.445-1 du code de l'urbanisme**

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 prévu à l'article L.460-2.

#### **Article L.445-2 du code de l'urbanisme**

L'aménagement de pistes de ski alpin est soumis à l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

#### **Article L.445-3 du code de l'urbanisme**

Dans les communes pourvues d'un plan local d'urbanisme 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 L.445-4 du code de l'urbanisme**

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.