



# COLLOQUE DROIT DE LA MONTAGNE

*L'Urbanisme en station*

# PLAN :



- I. **Enjeu général** : la maîtrise de l'urbanisation en station
  
- II. **Enjeu spécifique** : l'encadrement des projets touristiques des stations

# I. La maîtrise de l'urbanisation en station



- A. Principes généraux de l'urbanisation en montagne
- B. Risques naturels et urbanisation

## A. Principes généraux de l'urbanisme en montagne (le cadre de la « Loi montagne »)

1. Principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante
2. Ecriture des PLU de montagne et maîtrise urbaine
3. Préservation des terres agricoles

# 1. Le Principe d'urbanisation en continuité

Code de l'urbanisme, art. L. 122-5 :

*« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».*

# Définition des termes selon la Jurisprudence :



## **Hameau :**

Pour le Conseil d'Etat, un hameau est « *caractérisé par l'existence de plusieurs bâtiments suffisamment proches les uns des autres pour être regardés comme regroupés* ».

(CE 5 février 2001, n°217796)

## **Groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :**

*« un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble ; que pour déterminer si un projet de construction réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions existantes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant »*

(CAA Lyon, 22 juin 2006, Préfet de la Haute-Savoie, n°05LY01465)

## L'appréciation concrète par le juge de la notion de continuité (exemples annotés):

### → Continuité :

CAA Lyon 11 octobre 2011 n°10LY01274 : secteur en contiguïté d'un ensemble de 3 constructions qui, bien que n'étant pas en groupe pour former un hameau, sont situées à quelques dizaines de mètres les unes des autres : groupe de constructions

Les exemples sont rares.

### → Absence de continuité :

- CAA Marseille 31 mai 2012 n°10MA03338 : parcelle située dans un secteur boisé distant de près d'un kilomètre des premières zones urbanisées; si 3 constructions sont situées à proximité et si quelques constructions éparses figurent également le long de la route desservant ces 3 habitations : ni hameau, ni groupe de constructions même si les habitations sont desservis par les réseaux
- CE 16 avril 2012 n°323555 : *« il ressort des pièces des dossiers qu'à la date des décisions en cause, les constructions existantes les plus proches, éparses et ne constituant pas un hameau ou un groupe de constructions ou d'habitations existants, se situaient à une distance d'environ une centaine de mètres des limites parcellaires du terrain d'assiette de l'opération projetée ; que, par suite, les constructions du lotissement de 16 lots (...) seraient nécessairement éloignées de plus d'une centaine de mètres des constructions existantes ; que, dans ces conditions, alors même que la parcelle est partiellement viabilisée, qu'elle est longée en sa partie Ouest par le chemin dit " vicinal ordinaire " et qu'elle supporte une chapelle et sur sa limite Est une construction, la parcelle en cause, qui présente un caractère naturel marqué jouxtant, notamment au Nord et à l'Est, de vastes étendues naturelles, ne peut être regardée comme située en continuité avec un groupement d'habitations ... »*
- TA Grenoble 21 Juin 2013 Station de Praz De Lys
- TA Marseille 19 juin 2014 Commune d'Eygliers
- TA Grenoble 31 Décembre 2015 n°1403113 Préfet de la Haute Savoie

## 2. Ecriture du PLU : dérogations et déclinaison du principe de continuité

**Le PLU peut repérer et décider des lieux de la continuité :**

**Code de l'urbanisme : art. L. 122-6**

Le PLU ou la carte communale peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

## Dérogations au principe et rôle du PLU :

### C. urb. : art. L. 122-7

- la production d'une étude justifiant l'urbanisation en discontinuité (sous conditions)
- en l'absence d'une telle étude, le PLU ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées (sous conditions).



## Autres dérogations à l'urbanisation en continuité :

- L. 122-7 al. 2. : application du 4° de l'article L. 111-4 dans les communes non couvertes par un PLU ou une carte communale si, notamment, la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires (ex. L. 111-1-2 : rappel de l'exigence d'une **délibération motivée du Conseil municipal** : CAA Marseille, 11 janvier 2016 n°14MA02680)
  
- Article L. 122-5 « (...) *la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées* » :
  - CE, 7 octobre 2015, n°380468 : appréciation souveraine des Cours quant au rejet du principe de dérogation à l'urbanisation en continuité pour incompatibilité du voisinage des zones habitées (parc photovoltaïque)
  - Mais discontinuité admise pour les parcs éoliens en montagne : CE, 16 juin 2010, Leloustre, n°311840.

### 3. La préservation des terres agricoles :



#### **Code de l'urbanisme : art. L. 122-10 :**

*« 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 ».*

- Analyse au cas par cas du juge administratif pour dire ce que sont les « bonnes terres » agricoles à protéger en montagne (plates et mécanisables : CE, 6 déc. 1993, Morand).

## Préservation des terres agricoles : les 3 exceptions de l'article L. 122-11

1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;

2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;

3° La restauration, la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

# Zoom sur la problématique de la restauration des chalets d'alpage



- Enjeux nouveaux d'urbanisation dans les alpages, valorisation du patrimoine, effets pervers : quelle haute montagne voulons nous pour demain?
- Le principe de la **double** autorisation (préfet après avis de la commission départementale PENAF et de la commission départementale NPS + maire)
- La possibilité d'instaurer une servitude « *Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux* ».
- Le rôle du PLU pour compléter la procédure de l'article L122-11

# Difficultés : notion de ruine et véracité des preuves

Commune de REOTIER

Bâtiment dont il reste suffisamment d'éléments qui ont permis à la CDNPS de donner une suite favorable à la restitution des parties manquantes.



Commune de REOTIER

Bâtiment trop ruiné, ne présentant plus de valeur patrimoniale.



**Professeur Jean François Joye**

**Maître Sandrine Fiat**



État des lieux



Photomontage de photo « ancienne »

## Rôle des PLU et des communes : inventorier, encadrer les restaurations

Etat général : pas de rénovation, faible entretien

- **Murs et façades**

Rez-de-chaussée à demi-enterré en pierres apparentes.  
Etage composé d'une fuste.

- **Toiture**

Toiture à double pente de 60% environ. Couverture bardéau de mélèze. Débord de toiture de 0.60m environ.

- **Percements et ouvertures**

- les portes : Conservation de l'encadrement. La seule porte fermée est en bois plein, composée de planches de bois verticales, reliées entre elles par un cadre et une planche horizontale également en bois.  
- les fenêtres sont quasiment absentes. Elles ont conservé leur encadrement de bois et les proportions. Protégées par une grille de fers croisés décrits dans le règlement.

- **Eléments annexes à la construction**

Néant

- **Extension**





**Professeur Jean François Joye**



**Maître Sandrine Fiat**

## B. Tenir compte des risques naturels

- Les exigences du code de l'environnement (L. 563-2) et du code de l'urbanisme (L101-2)
- Exigences des dispositions d'urbanisme particulières à la montagne
- Les PPRNP : notion de servitude d'utilité publique et liens avec les PLU
- L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme
- Circulaire « Royal » du 28 sept. 2015: désormais prise en compte de l'alea de référence exceptionnel (avalanches) dans les PPRNP (sécurité des personnes et des biens)



## II. L'encadrement des projets touristiques des stations

A. Les UTN

B. PLU et Délimitation du domaine skiable : une « possibilité » aux conséquences importantes

## A. Les UTN

- **UTN sans SCOT** : quel avenir pour le rôle de l'Etat  
(textes et projet de réforme des UTN - ordonnance, avril 2016) ?



- **UTN par le SCOT** : textes « flous » du code et enjeux de gouvernance actuels

En zone de montagne, le DOO du SCOT définit (C. urb., art. L. 141-23) :

*1° La localisation, la consistance et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles mentionnées au 1° de l'article [L. 122-19](#) ;*

*2° Les principes d'implantation et la nature des unités touristiques nouvelles mentionnées au 2° de l'article L. 122-19 ».*



- UTN et impact environnemental : des textes épars et une prise en compte imparfaite de l'environnement
- Contentieux des UTN : CAA Marseille, 9 février 2015, n°12MA03856 (UTN de Montgenèvre)

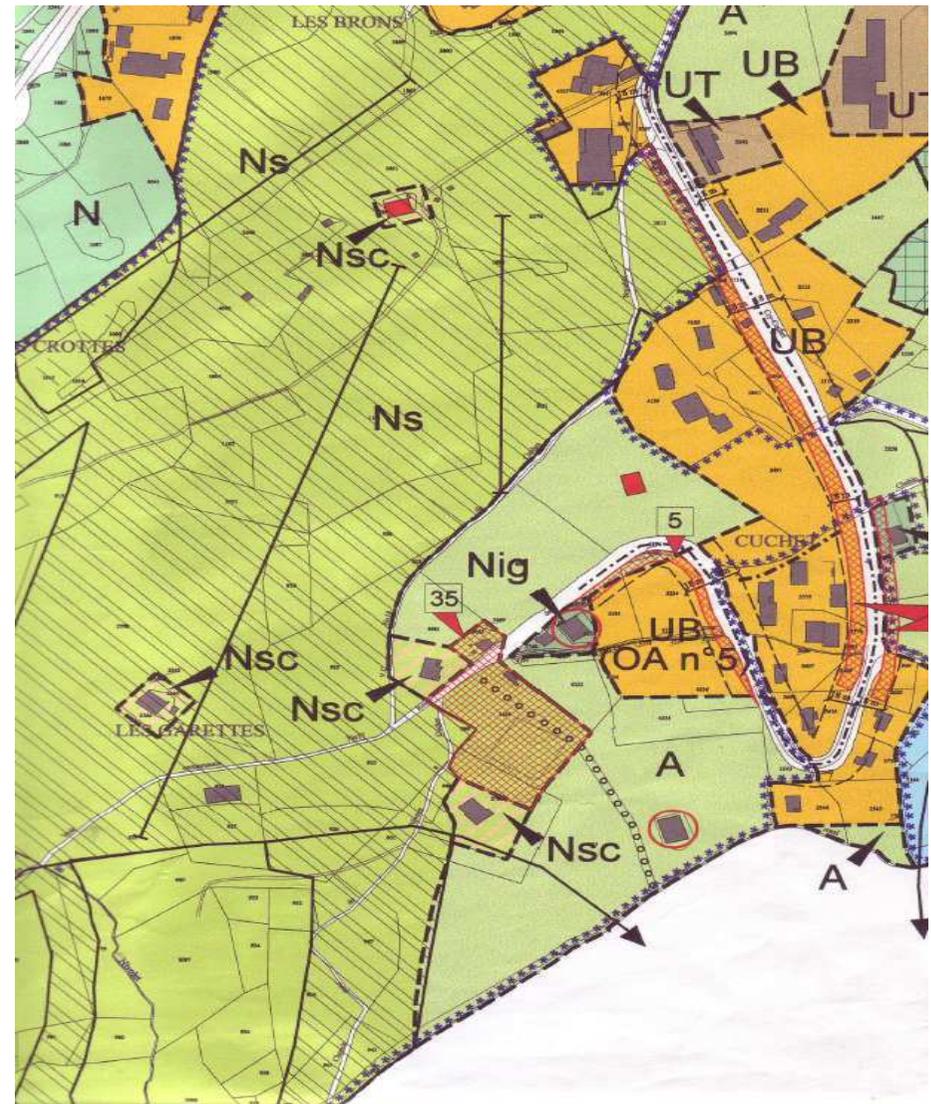
## B. PLU et délimitation du domaine skiable : une « possibilité » aux conséquences importantes

### **Code de l'urbanisme: art. L. 151-38 :**

*Le règlement du PLU « peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ».*

- Rapports entre le zonage du PLU et la délimitation des secteurs skiabiles
- Secteurs nécessaires à la réalisation des équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et aux remontées mécaniques (C. urb. L. 473-2, CAA Lyon, 4 fév. 1997, n°94LY00379)
- Mise en œuvre de la servitude de passage (C. Tourisme, L. 342-18).

Ex Combloux



Professeur Jean François Joye

Maître Sandrine Fiat

# CONCLUSION :



Urbanisme contraint en station : des règles complexes mais nécessaires pour assurer durablement l'avenir des sites

- Rapport Laclais /Genevard et l'urbanisme en station
- Engagements du Gouvernement (PM, CNM de Chamonix du 25 sept. 2015)



Nous vous remercions pour votre attention.  
Des questions ?