

Chapitre 3 :

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES MONTAGNE / LITTORAL

Les dispositions relatives à la montagne et au littoral, dans leur appellation actuelle, ont été précédées par les lois d'aménagement et d'urbanisme, relatives à la montagne et au littoral, elles-mêmes précédées par les Directives d'aménagement nationales (DAN)

La notion de loi d'aménagement et d'urbanisme a été supprimée par la loi SRU. Désormais elles ne constituent plus des normes d'urbanisme.

Ces dispositions relatives à la M/L peuvent être complétées par des DTA, appelées **DTA Générales**.

Les DTA peuvent également venir en complément des dispositions particulières aux zones M/L, appelées **DTA complémentaires** ou **DTA de massif**.

De plus, en zone montagne, il peut être pris des **prescriptions particulières** pour tout ou partie d'un massif, **pour les territoires non-couverts par une DTA**

SECTION 1 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES MONTAGNES

Issues de loi du 9/1/1985 relative au développement et à la protection de la montagne Articles L 145-1 et svts du code de l'urbanisme

Plusieurs fois complétées et modifiées, elles ont à la fois une **ambition économique et environnementale** :

- Développer l'économie de montagne en préservant les activités traditionnelles.
- Etendre et protéger la montagne contre les désordres touristiques.

§1 : LE CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL

Art 3 loi 1985 prend en compte les

- **possibilités d'utilisation des terres**
- **l'accroissement important du coût des travaux du fait de l'altitude et des conditions climatiques.**

Depuis la loi 27/2/2002, les dispositions s'appliquent dans les massifs suivants, délimités par Décret : **Alpes, Corse, Massif Central, Massif Jurassien, Pyrénées, Vosges**

Les **dispositions montagnes** peuvent être complétées par des **DTA**, qui elles-mêmes peuvent être complétées par des **DTA spécifiques** ou de massif.

Ces directives ont été **rendues facultatives** par la loi SRU.

Sur les territoires non-couverts par une DTA de massif ou complémentaire, peuvent être institués, par Décret en CE des **prescriptions particulières aux massifs les couvrant soit partiellement soit en totalité**.

L'ensemble de ces dispositions **se surajoute aux DTA générales** qui ont pu être élaborées.

Le législateur de 1985 a aussi créé des **institutions spécifiques à la montagne** : le **Conseil national de la montagne**, et pour chaque massif, un **Comité de massif**, qui comprend des représentants des régions, des départements, des communes et groupements de communes ; des représentants des chambres consulaires, des parcs nationaux et régionaux, des associations concernées par le dvpt de l'aménagement et la protection de la montagne.

Ces comités de massif ont un **rôle consultatif** lors de l'élaboration par l'Etat des DTA.

Attention : **la DTA a valeur supra-communale**

§2 : URBANISATION EN MONTAGNE

Elle s'inscrit dans l'économie d'équipement entre l'activité pastorale/forestière/agricole et l'exploitation commerciale.

A : LES CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE AUTORISEES

Peuvent être autorisées :

- les constructions nécessaires aux activités agricoles/pastorales/forestières
- les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée.

Afin de protéger et de mettre en valeur le patrimoine montagnard, peuvent également être autorisées :

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive
- les extensions limitées des chalets ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle.

La [loi 2/7/2003](#) prévoit une autre possibilité qui permet l'utilisation et la restauration des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estives non-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 alors subordonner la réalisation des travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseau.

B : LA PRESERVATION DES ESPACES ET PAYSAGES, ET MILIEUX CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE CULTUREL/NATUREL/MONTAGNARD [\(L 145-3 II\)](#)

Des dispositions spéciales relatives à cet objectif doivent être incluses dans les documents propres à assurer cette préservation : DTA gles, DTA de massif ou des prescriptions particulières.

Mais ces dispositions spécifiques doivent aussi être prises dans les documents locaux d'urbanisme (PLU).

C : L'URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT

L'urbanisation doit se faire en continuité avec les bourgs, villages, groupes de constructions et hameaux existants.

Mais de façon générale, la capacité d'accueil destinée à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles.

A ce principe s'opposent 2 limites :

Peuvent être autorisées hors de ces parties urbanisées : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes, la réalisation d'installations ou d'équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées

Par ailleurs, concernant l'extension de l'urbanisation, la [loi du 2/7/2003](#) vise les cas où :

- la commune est couverte par un document d'urbanisme opposable aux tiers
- cas où il n'y a aucun document d'urbanisme opposable, et dans lequel s'applique le principe de constructibilité limitée.

• Dans le 1^{er} cas, le document peut délimiter les hameaux ou groupes de constructions traditionnelles, en continuité desquelles il prévoit une extension de l'urbanisation.

Par dérogation au principe de l'urbanisation en continuité, de l'urbanisation existante, 2 limites sont énoncées selon que la commune est couverte ou non par une étude spécifique :

- **Dans les communes couvertes pas un SCOT ou un PLU**, et pour lesquelles une étude justifiant en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation, est compatible avec le respect des objectifs de la loi montagne.
→ des **Zones AU** peuvent être instituées par le PLU ou la CC en discontinuité des Zones d'Urbanisation Future
- **Si la commune n'est pas couverte par une étude spécifique**, le PLU ou la CC peuvent délimiter des **hameaux ou des groupes nouveaux intégrés à l'environnement**, ou à titre exceptionnel, après accord de la Chambre d'agriculture et de la Commission des Sites, des **Zones d'urbanisation futures**, de taille et de capacité limitées.

On peut penser que dans le 1^{er} cas, il s'agit de zones relativement étendues permettant des opérations de construction relativement importantes, consistant en des UTN, ou sans être des UTN des zones se juxtaposant dans une Zone d'Urbanisation Future.

• Dans le 2nd cas, il s'agit de **prévoir la réalisation d'opérations plus modestes par l'intermédiaires de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ou par de petites opérations.**

C'est le cas des communes non dotées d'un document d'urbanisme.

Dans ce cas, les notions de **hameaux et de groupes d'habitation traditionnels** doivent être interprétés en prenant en compte les caractéristiques de l'habitat, les constructions implantées, les voies et réseaux.

Autrement dit, dans les communes où s'appliquent le principe de constructibilité limitée, les constructions seront autorisées dans la limite des dérogations prévues dans l'intérêt de la commune.

D : LES UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES

Les opérations d'urbanisme importantes se font par l'intermédiaire des **UTN** (**constructions importantes de + 8000 m2, soit en site vierge, soit en discontinuité de l'existant, soit dans les parties déjà urbanisées**).

Elles sont parfois nécessaires pour créer des pistes de ski.

Ces unités touristiques nouvelles ne peuvent être réalisées **que dans les communes couvertes par un PLU.**

• CHAMPS D'APPLICATION

Est considérée comme une **UTN**, toute opération de **dvpm** touristique en zone montagne ayant pour effet :

- **Soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement dans un site encore vierge de tout équipement/aménagement/construction.**
- **Soit de créer une urbanisation, un équipement, un aménagement en discontinuité avec les urbanisations/aménagements d'équipements publics existants**
...lorsqu'elle entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages naturels/montagnards
...lorsqu'elle entraîne en une ou plusieurs tranches, une augmentation de plus de 8.000 m2 de surface hors œuvre
...lorsqu'elle réalise en une ou plusieurs tranches une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

• REGLES D'IMPLANTATION

Sur le fond, l'implantation des **UTN** doit :

- **prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités concernées**
- **contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisir**
- **contribuer à la qualité des sites**
- **respecter les normes d'urbanisme tant nationales que locales**

Sur la forme,

- **si le territoire est couvert par un SCOT, l'UTN doit avoir été prévue par le SCOT**
- **si le territoire n'est pas couvert par un SCOT, il y a lieu de réviser le SCOT.**

§3 : AUTRES DISPOSITIONS

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels, d'une superficie de – de 1000 ha, sont inconstructibles dans une bande de 300m.

Cependant, cette règle d'inconstructibilité souffre d'exceptions.

Peuvent être autorisés :

- bâtiments à usage agricole/forestier/pastoral
- refuges et gîtes ouverts au public
- installations à caractère scientifique
- équipement d'accueil et sécurité liés à la pratique de la baignade
- travaux sur constructions existantes : adaptation, changement de destination, réfection, extension

Si la commune est couverte par un **PLU**, celui-ci peut permettre :

- une extension mesurée des agglomérations
- l'ouverture d'un terrain de camping
- la réalisation d'un équipement culturel

Si un **SCOT** couvre l'ensemble des communes riveraines du plan d'eau, ou si un **PLU** couvre la commune dans laquelle se trouve le plan d'eau dans l'intégralité de la superficie, il peut, à titre exceptionnel, être délimités des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

§4 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS MONTAGNES

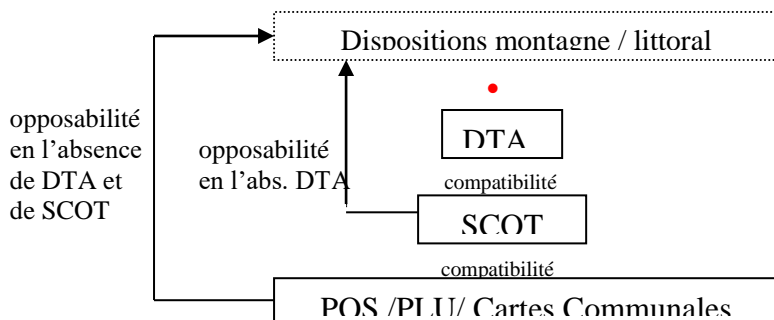
La notion de **Loi d'aménagement et d'urbanisme** a été supprimée par la **loi SRU**.
Ces lois ne sont plus la norme suprême d'urbanisme.

Les dispositions montagnes ne s'opposent au SCOT qu' en l'absence de DTA.

En l'absence de SCOT/DTA, elles s'opposent au PLU et aux cartes communales.
= principe de la compatibilité limitée.

Vis à vis des autorisations d'urbanisme, les dispositions montagne sont opposables directement en l'absence de DTA.

Mais s'il y a une DTA, c'est la DTA qui devient opposable.



SECTION 2 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AU LITTORAL (L 146-1 et svts Code de l'urbanisme)

Les dispositions littorales sont issues de la loi 3/1/1986 plusieurs fois remaniée.
Cette loi a des **ambitions environnementales et économiques**.

Des **DTA** peuvent préciser les dispositions particulières au littoral.

Le **Schéma d'Aménagement de la corse**, auquel doit se substituer le **PADD** a valeur de **DTA** : il est **directement opposable aux autorisations d'urbanisme**.

§1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL

Littoral français : 7000 km de côtes.

Les dispositions littoral s'appliquent :

- dans les communes riveraines des mers, océans, étangs salés, plans d'eau > 1000 ha
- dans les communes riveraines de certains estuaires et deltas
- dans les communes proches des précédentes qui participent aux équipements économiques et écologiques littoraux

Ces 2 dernières catégories de communes ont été désignées par un Décret du 29/3/2004, intervenu 18 ans après la loi.

CE. 28/6/2000 avait condamné l'Etat sous astreinte de publier ces Décrets.

§2 : URBANISATION EN ZONE LITTORAL

A : ENCADREMENT GENERAL

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces U ou AU, l'art L 146-2 oblige les documents d'urbanisme à tenir compte de la **préservation des espaces et milieux à protéger**, de la **protection de l'espace nécessaire au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et pastorale**, des **conditions de fréquentation du public**.

Autrement dit, **les docs d'urbanisme doivent refléter un équilibre entre l'activité touristique de loisir et les autres activités économiques d'une part ; et la préservation du patrimoine naturel d'autre part**.

A ces fins, les **SCOT** et **PLU** doivent prévoir des **coupures vertes d'urbanisations**, dont le but est d'éviter des fronts de mer totalement urbanisés.

B : LES REGLES D'URBANISATION

1. LES ESPACES DEJA URBANISES

Dans ces espaces, peuvent être exécutées :

- opérations de rénovation des quartiers ou de l'habitat existant
- l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

2. L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Elle doit se réaliser :

- en continuité avec les agglomérations et les villages existants
- en hameaux nouveaux intégré à l'environnement, sous réserve du respect des coupures vertes.

Par ailleurs, **peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, des constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières, qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées**.

C : L'URBANISATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Elle peut faire l'objet d'une **extension limitée**, sous réserve d'être **justifiée et motivée**.

Si la commune est dotée d'un PLU, cette extension doit être **justifiée par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil de l'activité économique exigeant la proximité de l'eau**.

[CE, 12/2/1993, Commune de Gassin](#) a considéré que **les espaces proches du rivage pouvaient se situer entre 500m et 1km du littoral**, même si le littoral est invisible du fait d'une ligne de crête ou de constructions à compter de cette distance.

Quant à l'extension limitée, le JA retient plusieurs critères : surface à construire, destination de l'immeuble.

D : INCONSTRUCTIBILITE DANS UNE BANDE DE 100 M

Interdiction de construire, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 m à partir du rivage de la mer.

Limites pour les constructions et installations nécessaires à des SP ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ce n'est pas parce que l'on est sur le domaine public que l'on peut construire.

Il y a des **autorisations d'occupation du domaine public illégales**...or des quantités d'autorisations ont été délivrées.

Ex : resto, « paillottes », baraques de pêcheurs (concessions sur le domaine public pour les activités maritimes)

§3 : LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ESPACES LITTORAUX FRAGILES (L 146-6 CU)

Les espaces et milieux à protéger sont énoncés par l'article [L 146-1 CU](#).

Ils doivent constituer un **site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral**, et être **nécessaires au maintien des équilibres biologiques**, ainsi que présenter un **intérêt écologique**.

Ex : Dunes, Landes, Plages, Falaises

Le régime de protection est particulier : la construction dans ces espaces littoraux fragiles est difficile.

Quand un **document d'urbanisme** identifie des espaces ou milieux présentant ces caractères, il doit le cas échéant **préciser la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou leur mise en valeur**.

Dans ces espaces littoraux, des **aménagement légers peuvent être réalisés**.

Un [Décret 29/3/2004](#) a élargi un peu la liste de ces aménagements.

Ex : réfection d'un bâtiment existant, extension limitée de certains bâtiments, remise en état du patrimoine bâti...

§4 : LA CREATION DES VOIES DE DESERTE

L'implantation du réseau routier doit se tenir éloigné du rivage, sous réserve d'une topographie obligeant à des dérogations.

Les **nouvelles routes** de transit doivent être localisées à une **distance minimum de 2000m du rivage**.

§5 : OPPOSABILITE

Les dispositions relatives au littoral sont **opposables aux DTA**.

Selon le principe de constructibilité limitée, **en leur absence, aux SCOT et en l'absence de ceux-ci, aux PLU et aux cartes communales**.

En l'absence de DTA, les dispositions littoral, comme les dispositions montagne, s'appliquent aux autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.