Le chalet d'alpage, nouvel enjeu d'urbanisation dans les pâturages

Jean-François Joye

▶ **To cite this version:**

Jean-François Joye. Le chalet d'alpage, nouvel enjeu d'urbanisation dans les pâturages : Etude juridique. Construction - Urbanisme : l'actualité juridique et fiscale de l'immobilier, 2015, n°3-mars, pp. 8-14. hal-01138914

HAL Id: hal-01138914

https://hal.univ-grenoble-alpes.fr/hal-01138914

Submitted on 24 Oct 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

4 Le chalet d'alpage : nouvel enjeu d'urbanisation des pâturages

Jean-François JOYE,

maître de conférences HDR en droit public, université Savoie Mont Blanc

La capacité à réguler l'urbanisation sur les pentes est devenu un sujet d'urbanisme et d'environnement majeur de certains secteurs de montagne. Le régime juridique de restauration des chalets d'alpage, dont nous rappelons ici l'originalité et les limites, est un bon exemple des difficultés rencontrées en la matière.

1 - Les chalets d'alpage et les bâtiments d'estive sont des emblèmes du patrimoine montagnard. Ils composent le paysage et rappellent l'existence d'une activité agropastorale, aujourd'hui en recul. La déprise agricole que ce recul engendre est toutefois contrebalancée par un désir d'alpage motivé par d'autres raisons. L'essor du tourisme et des loisirs ou la recherche d'un environnement dégagé des contraintes du milieu urbain dense sont autant de raisons qui font qu'en plus d'être un espace agricole, l'alpage est aussi un espace de ballade, de jeux et, de plus en plus, d'habitat, tendance à la mode pour citadins en mal d'air pur. Le conflit d'usage est ainsi monté à l'alpage. Dans les secteurs de montagne qui subissent une forte pression foncière, l'alpage est de plus en plus lié au système urbain. La montagne n'a certes pas toujours été vide et dans un temps pas si ancien (19e siècle) elle était même très occupée, en témoignent les traces nombreuses des bâtiments que nous étudions ici. Mais, la différence entre cette époque et la nôtre tient à la nature de ces occupations. La montagne actuelle est de plus en plus ré-occupée pour des agréments de vie tandis que par le passé l'occupation saisonnière des alpages était vitale pour les familles d'agriculteurs. Il n'empêche que les communes sont plutôt heureuses de voir certains secteurs reprendre vie, d'autant que lorsque l'activité agro-pastorale disparaît ce sont souvent des terres entières qui sont laissées à l'abandon ou en friche naturelle.

2 - Les conséquences de cette évolution sont multiples. D'un point de vue économique, on observe un accroissement des ventes de chalets d'alpage, le prix de prometteuses ruines pouvant désormais atteindre les sommets du fait d'un potentiel constructible réel alors même que l'on est en secteur naturel d'exception, par principe inconstructible. Cette spéculation se développe actuellement surtout dans les Alpes du Nord, preuve supplémentaire que le marché s'est installé sur certaines pentes [1]. Plus l'activité agricole baisse, plus la valeur vénale croît. D'un point de vue administratif, les demandes de restauration de ces patrimoines se multiplient bien que les territoires de montagne ne soient pas du tout concernés de la même manière [2]. D'un point de vue environnemental, même si l'on admet l'effet bénéfique de la dynamisation rurale induite par ces restaurations, c'est le paysage qui évolue, notamment dans les zones intermédiaires de moyenne ou petite montagne où se posent les problèmes sournois du mitage (artificialisation des sols, financement public des réseaux, multiplications des voitures etc.). L'enjeu est ainsi devenu plus environnemental qu'agropastoral. Le risque est également la banalisation de la restauration/reconstruction des chalets d'alpage. Un ancien chalet d'alpage reconstruit sans soin particulier et adapté à son temps pour la résidence secondaire perdra son caractère patrimonial. Simple construction, il sera alors possible de l'adapter, de changer sa destination, d'en faire la réfection ou de l'étendre en vertu du III de l'article L. 145-3 du Code de l'urbanisme.

3 - Le sujet des chalets d'alpage peut sembler, de loin, mineur par rapport à d'autres sujets d'urbanisme ou d'environnement en montagne. Toutefois, il est bien à la croisée des chemins : patrimoine, économie, nature. Certes, il ne faut pas surestimer l'importance des problèmes, mais ce serait une erreur de les minimiser. L'ampleur du phénomène est néanmoins mal appréciée. La plupart des rapports ou études sur les dispositions d'urbanisme applicables en montagne et issues pour la plupart de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (dite loi Montagne), sont en général muets ou peu diserts sur le régime juridique de la restauration du chalet d'alpage sauf pour proposer de l'assouplir [3]. C'est sans doute parce que ce régime ne présentait pas de problèmes majeurs d'application jusqu'à une période récente dans la mesure où les demandes d'autorisation de restauration étaient peu nombreuses.

4 - Si le chalet d'alpage conserve dans l'imaginaire collectif une image positive et bucolique, en droit de l'urbanisme le régime juridique spécial d'autorisation qui encadre sa restauration est aujourd'hui l'objet d'interrogations. Il donne le sentiment d'être permissif d'autant que beaucoup de restaurations concernent des chalets qui sont, sinon leur présence en alpage et quelques éléments d'une architecture ancienne, dénués d'usage agropastoral. Puisque l'homme ne se résout pas à laisser à la nature ces espaces, il s'agit d'orienter les projets dans le sens d'une certaine cohérence pour que les modifications en cours du paysage participent encore de la magie des montagnes et non pas à leur enlaidissement par leur assimilation urbaine. Cette étude [4] souhaite d'abord faire le point sur le régime juridique de la restauration des chalets d'alpage et le contexte d'instruction des demandes (1). Ensuite, elle prônera le recours aux documents de planification urbaine afin qu'ils s'emparent davantage de l'encadrement des éléments de préservation du patrimoine de montagne (2).

1. *J. Morand-Deviller, Rapp. synthèse, in J.-F. Joye (ss dir.), L'urbanisation de la montagne : LGDJ, 2013, p. 321.*
2. Les demandes de restauration sont bien plus importantes dans les Alpes du Nord qu'ailleurs (près de 70 dossiers par an en Savoie, près de 40 en Haute-Savoie, 3 ou 4 par an en Isère, 20 à 30 dans les Hautes-Pyrénées, idem en Hautes-Alpes).
3. Rapport d'information *J.-P. Amoudry, L'avenir de la montagne : un développement équilibré dans un environnement préservé : Sénat, n° 15, 2002, p. 257.* – Seul le rapport du *CGEDD n° 008302-01, Audit thématique sur l'application des dispositions d'urbanisme de la loi montagne, avr. 2014, p. 29* évoque sérieusement ces enjeux.
4. Elle est dédiée à la mémoire de notre collègue Jean-Philippe Brouant.

1. Le régime de la restauration des chalets d'alpage : les subtilités d'une double autorisation

5 - Les chalets d'alpage peuvent être restaurés en suivant une procédure qui nécessite l'octroi de deux autorisations. Une autorisation spécifique de l'État (A) – qui s'est réservé un droit de regard sur la qualité des restaurations patrimoniales en montagne – se cumule avec l'autorisation d'urbanisme classique pour réaliser des travaux, à savoir le permis ou la déclaration préalable (B). Les travaux peuvent être également subordonnés à l'instauration d'une servitude administrative (C). Le démarrage de travaux de restauration d'un chalet d'alpage en l'absence de ces autorisations est constitutif d'une infraction au Code de l'urbanisme [5]. Une commune verra également sa responsabilité engagée si elle autorise illégalement par lettre simple un propriétaire à reconstruire un chalet d'alpage que celui-ci est ensuite censé démonter par condamnation du juge judiciaire [6].

A. - L'autorisation préfectorale

6 - Précisons les objectifs, l'origine et le champ d'application du régime d'autorisation de la restauration des chalets d'alpage (1°) puis les modalités de sa mise en œuvre (2°).

1° Objectifs, origine et champ d'application du régime spécial

7 - L'autorisation spéciale de l'État accordée en vue de la restauration/reconstruction des chalets d'alpage poursuit deux objectifs : la protection et la mise en valeur du patrimoine montagnard. Ce régime n'était pas prévu dans la version initiale de la loi Montagne du 9 janvier 1985. Il apparaît à l'article L. 145-3 I en 1994 [7]. Le terme de « bâtiment d'estive » a été ajouté en 2003 pour embrasser davantage de situations en moyenne montagne [8]. Ce régime a certes « profité » de l'érosion des principes d'urbanisation de la loi de 1985 [9]. Mais, il s'inscrit aussi dans l'esprit de la loi Montagne qui était d'abord, faut-il le rappeler, une loi destinée à revitaliser la montagne. À ce titre, la préservation du patrimoine est un des motifs ou prétextes permettant d'y construire. La première version de la loi était restrictive s'agissant de la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agro-pastorales. En effet, seules les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée pouvaient y être autorisés. En permettant de restaurer des chalets d'alpage servant également de résidence secondaire le régime déroge à ce principe de préservation des terres agricoles. S'agissant des reconstructions, en général esseulées, ce régime déroge aussi au principe de construction en continuité de l'existant *(C. urb., art. L. 145-3, III)*. Rappelons que la reconstruction, sur ruine ou non, chalets d'alpage ou non, équivaut à une nouvelle construction [10]. En outre, le législateur ajouta en 2005 [11] un second paragraphe au I de l'article L. 145-3 lequel permet d'instituer une servitude administrative limitant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Ce faisant, la loi levait en réalité une ambiguïté en permettant explicitement la restauration des chalets d'alpage y compris en l'absence de réseaux, en contradiction avec l'article L. 111-4 du Code de l'urbanisme (*C. urb., art. L. 421-5 ancien*). Les modifications successives de la loi Montagne ont ainsi permis de contrer des jurisprudences strictes en matière de reconstruction de chalets d'alpage : refus à partir de ruines ou de vestiges [12] ou refus au motif des difficultés d'accès des véhicules de secours [13].

8 - Le chalet d'alpage et le bâtiment d'estive sont les seuls types de constructions concernées par l'application du régime spécial. La circulaire du 19 juillet 1996 en a donné une définition qu'a repris, en l'élargissant un peu, le juge administratif. Ce sont « des constructions en alpage traditionnellement utilisées de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs » [14]. Toutefois, les traditions architecturales ainsi que le nom et l'usage agro-pastoral de ces bâtiments sont variables selon les lieux et les altitudes : granges foraines, bordes, haberts, masut, burons etc.

9 - Les caractéristiques principales et cumulatives de ces bâtiments sont :

– une situation en alpage. La circulaire du 19 juillet 1996 définit les alpages comme « *les terres de parcours d'été des troupeaux et prairies de fauche situées en montagne au-dessus des espaces de culture et d'habitat permanent ; même si pour chaque département, voir secteur de département, cette définition peut connaître des nuances, généralement l'alpage ou l'estive se situe au-dessus de l'habitat permanent, à la frontière entre la prairie et la forêt à une altitude souvent supérieure à 1 500 mètres et se caractérise par un usage saisonnier ;* » [15]. Cette définition recoupe partiellement celle du domaine pastoral, les bâtiments d'alpage étant généralement, mais pas systématiquement, situés dans le périmètre des unités pastorales, portions de territoire toujours en herbe gérée par pâturage extensif, de façon saisonnière sans retour quotidien des troupeaux au siège d'exploitation hivernal ;

– une occupation saisonnière (estivale en pratique ; l'estivage étant le fait de mettre l'été les troupeaux sur les pâturages) ;

– une destination passée ou contemporaine professionnelle. Il s'agit d'élevage et d'agriculture de fauche ou de fromage mais la loi ne précise pas cette destination. Celle-ci doit être entendue limitativement. Elle ne peut pas correspondre à l'ensemble des « activités agricoles, pastorales ou forestières » sans quoi les extensions ou les créations seraient permises en vertu de l'article L. 145-3-I alinéa 1er du Code de l'urbanisme [16]. Le chalet d'alpage ne peut pas non plus être affecté de manière permanente à l'habitation, même si on y trouvera souvent un espace pour le logement de saison ainsi qu'un espace de vie (coin cuisine sommaire...). Le bâtiment d'estive répond aux caractéristiques du chalet d'alpage par son caractère spartiate ou rudimentaire et on lui appliquera la même règle de droit.

10 - Si l'on n'est pas en présence d'un chalet d'alpage ou d'un bâtiment d'estive, les travaux de restauration ou les reconstructions relèvent du droit commun de l'urbanisme ou des autres dispositions d'urbanisme particulières issues de la loi Montagne. On peut ainsi autoriser la construction ou la rénovation de bâtiments à usage agricole sans intérêt patrimonial mais permettant aux agri-

5. Encore faut-il prouver l'élément intentionnel dans la commission de l'infraction : *TGI Gap, ch. correct., 17 oct. 2013, n° 539/13, Th. Toye.*
6. V. la saga du chalet Frequelin au désert de Platé : *CE, 13 févr. 2012, n° 342837, Cne Passy.*
7. *L. n° 1994-112, 9 févr. 1994, portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, art. 21.*
8. *L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, urbanisme et habitat, art. 31.*
9. *P. Juen, L'érosion des principes d'urbanisation issus de la loi Montagne : l'urbanisation de la montagne, op. cit., 2013, p. 73.*
10. *CAA, Lyon, 11 déc. 2007, n° 07LY02008, X. c/ Cne Lanslevillard. – Rép. min. n° 6239 : JOAN Q 20 nov. 2012, p. 6772.*
11. *L. n° 2005-157, 23 févr. 2005, relative au développement des territoires ruraux (DTR), art. 189.*
12. *CE, 11 mai 1994, n° 129592, J. Midali : JurisData n° 1994-048849 ; RD imm. 1994, p. 652.*
13. *CAA Lyon, 7 juill. 1995, n° 93LY01166, Cne Grand-Bornand : BJDU 1995, p. 227, concl. D. Gailleton.*
14. *TA Grenoble, avis rendu au Préfet de Savoie, 18 janv. 2002.* La circulaire n° 96-66 du 19 juillet 1996 relative à la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage et à l'extension limitée des chalets d'alpage existants destinés à une activité professionnelle saisonnière (*NOR : EQUU9610132C, BOMELTT, 20 sept. 1996, 96/25, p. 25-30 ; Mon TP 27 sept. 1997*) évoque les agriculteurs « occupés à la fauche » (*ann. note technique 1.3*).
15. *Note technique 1.2.*
16. *V. H. Jacquot, Chalet d'alpage, in Y. Jegouzo, Droit de l'urbanisme. Dictionnaire pratique : Le Moniteur, 2013, p. 157.*

culteurs de disposer d'équipements modernes conformes aux réglementations en vigueur (sanitaire, etc.). Ils sont notamment implantés en considération des dérogations légales au principe de préservation des terres agricoles, pastorales et forestières (*C. urb., art. L. 145-3, I, al. 1er*). La législation d'urbanisme applicable en montagne est du reste favorable aux constructions nécessaires à l'activité agricole, situées en alpage ou non, ce qui conduit à autoriser tout type de projet agricole peu importe sa valeur patrimoniale (le PLU peut toutefois l'encadrer), tandis que la législation restrictive de restauration des chalets d'alpage est certes soucieuse de conserver le patrimoine ancien, mais aboutit à autoriser des résidences secondaires en alpage. Enfin, le chalet d'alpage ne saurait se confondre avec le refuge, lequel répond à une définition précise depuis la loi du 23 février 2005. Sa création ou son extension relève généralement de la procédure d'unité touristique nouvelle (*C. tourisme, art. D. 326-1 et C. urb., art. R. 145-3*) [17].

11 - En pratique, une précommission des sites rejette les demandes hors procédure, c'est-à-dire celles qui portent sur des bâtiments ne correspondant pas à la définition patrimoniale du chalet d'alpage ou du bâtiment d'estive : bâtiments sans valeur, bâtiments situés dans des hameaux d'habitat permanent, bâtiments de valeur patrimoniale ne relevant pas du chalet (forts et ouvrages militaires).

2° Modalités de mise en œuvre du régime

12 - Elles sont définies au I de l'article L. 145-3 du Code de l'urbanisme. Dans les espaces agricoles, pastoraux ou forestiers, il est possible d'autoriser par arrêté préfectoral la restauration ou 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 lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. Les deux branches de l'alternative ne visent pas les mêmes usages futurs du bâtiment, la première étant plus permissive que la seconde.

13 - Dans le premier cas, devenu fréquent en pratique, la loi autorise des restaurations et des reconstructions d'anciens chalets d'alpage sans lier l'opération à un usage agro-pastoral pour le futur. Ainsi, si en principe, les bâtiments restaurés devront conserver un usage saisonnier, celui-ci peut être un usage de logement secondaire ou un usage économique autre qu'agro-pastoral. C'est ce qu'avait admis une réponse ministérielle « Il s'agit en priorité des activités traditionnelles agricoles de montagne mais des activités touristiques peuvent être envisagées (gîte d'étape, point d'information nature,...) sous réserve que le POS ne l'interdise pas » [18].

14 - La restauration s'apparente étymologiquement à la réfection ou à la réparation ou même à l'adaptation, autant de notions floues présentes en nombre dans le Code de l'urbanisme [19]. En certains départements, où l'on a déjà beaucoup restauré de chalets d'alpage, l'enjeu est à présent reporté sur la reconstruction à partir de leurs ruines, ce qui n'est pas sans poser des difficultés car l'appréciation du patrimoine ancien y est du coup complexe. Cela induit de pouvoir s'appuyer sur l'existence de ruines suffisamment « parlantes » afin de pouvoir connaître le volume, le gabarit et la destination initiaux du chalet d'alpage afin d'estimer la valeur patrimoniale du projet. Les services instructeurs ou les commissions des sites évaluent la capacité de la ruine à « faire » ou « être » patrimoine. On s'interroge sur des tas de pierres, sur des fragments de chalets, sur la véracité des photos présentées par les porteurs de projets pour renforcer l'idée d'antécédent à l'endroit du projet (il est si facile de retoucher la ruine par *Photoshop*....). C'est une recherche de faisceaux d'indices pour attester d'un patrimoine ancien. La circulaire de 1996 envisage l'état de ruine pour reconstruire [20] et considère que l'autorisation préfectorale doit être 1° exceptionnelle et 2° délivrée en respect de plusieurs critères cumulatifs : fondations lisibles et si des documents anciens – photos, gravures, éléments d'archive – permettent de reconstituer le volume et la destination de la construction ou si les traces sur le terrain permettent cette reconstitution. Tout est affaire d'interprétation sous le contrôle du juge administratif. Récemment, une décision souple d'un juge du fond a admis que l'existence de ruines à peine visibles n'empêchait pas de considérer que le projet puisse répondre à l'objectif de mise en valeur du patrimoine montagnard [21].

15 - On notera qu'il existe dans le Code de l'urbanisme d'autres dispositions que celles de l'article L. 145-3 I pour encadrer les restaurations et les reconstructions. Plusieurs régimes coexistent mais s'agissant des chalets d'alpage et des bâtiments d'estive, seules les dispositions du I de l'article L. 145-3 nous semblent applicables, le législateur ayant créé un régime juridique spécifique de préservation du patrimoine de montagne. Par exemple, l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme permet de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (*C. urb., art. L. 111-3, al. 1er*) et aussi de restaurer des bâtiments (*C. urb., art. L. 111-3, al. 2*). Tandis que cet article s'applique aussi en espace naturel, notamment aux bâtiments ne rentrant pas dans la définition des chalets d'alpage et des bâtiments d'estive, il est plus restrictif que les dispositions propres aux chalets d'alpage (si l'on met de côté l'absence d'autorisation préfectorale préalable). En effet, la reconstruction à l'identique suppose l'existence antérieure – et assez récente – d'une véritable construction (bâtiment détruit depuis moins de dix ans) et la restauration la présence de l'essentiel des murs porteurs [22]. De son côté, la procédure propre aux chalets d'alpage permet la reconstruction de manière plus générale sans conditions d'ancienneté ou de présence des murs porteurs.

16 - Dans le second cas, l'article L. 145-3, I du Code de l'urbanisme vise les extensions limitées des chalets d'alpage existants mais celles-ci doivent avoir pour objet la poursuite d'une activité professionnelle saisonnière. La notion d'extension limitée, éminemment subjective, est également utilisée par le Code de l'urbanisme en dehors du champ d'application des chalets d'alpage, notamment à l'article L. 145-3, III à propos des constructions existantes. Au risque de rappeler quelques évidences, il faut être en présence d'une construction existante et l'extension doit être modeste en proportion de la surface, de la hauteur, de l'emprise ou du gabarit existants [23]. Ainsi, un projet qui accroît l'emprise au sol d'un chalet de 73 % et permet la création au premier étage d'une surface habitable jusque-là inexistante ne saurait être regardé comme une légère extension [24].

17 - Au plan procédural, l'autorisation de l'État (préfet) est délivrée après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [25] et avis de la commission départementale des sites [26]. Ces avis sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables. En ce cas, ils seront motivés. Ces avis sont simples, le préfet peut ne pas les suivre. La décision du préfet se traduit ensuite par l'édiction d'un arrêté notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs du dépar-

17. Le fait que certaines pièces soient réservées à l'usage privatif du gardien ne fait pas perdre au refuge sa qualité : *CE, 8 mars 2002, n° 239067, Comité écologique ariégeois*.
18. *Rép. min. n° 25880 : JOAN Q 24 mai 1999, p. 3191*.
19. Sur la notion V. *J.-F. Joye, L'écriture du PLU de montagne, in H. Jacquot (ss dir.), La dimension juridique de l'écriture du PLU : Cah. Gridauh n° 23-2012, p. 530*.
20. « jusqu'à l'état de ruine » : *note technique paragraphe 2.1.2*.
21. *TA Marseille, 21 oct. 2013, n° 1103709, Grolier c/ Cne La Salle-les-Alpes*.
22. *V. CAA Lyon, 1er oct. 2013, n° 13LY00315 : JurisData n° 2013-022560 ; Constr.-Urb. 2013, comm. 150, P. Cornille*.
23. *V. J.-F. Joye, L'écriture du PLU de montagne, op. cit.*
24. *CE, 5 juin 1992, n° 119164, Perpina : JurisData n° 1992-043408*.
25. *L. n° 2014-1170, 13 oct. 2014, art. 25*. Cette commission est consultée sur toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole.
26. Cette commission estime l'intérêt patrimonial du projet et vérifie que les travaux et les matériaux sont de nature à favoriser durablement la valorisation patrimoniale (filiation patrimoniale, éviter le pastiche etc.).

tement. L'autorisation est délivrée soit sans conditions, soit assortie de conditions ou de réserves motivées. Il peut s'agir aussi d'un refus qu'il faut bien entendu motiver également. Aucun texte législatif ou réglementaire n'encadre l'instruction des demandes d'autorisation au titre de ce régime dérogatoire. Les services instructeurs de l'État ont cependant pris l'habitude de s'appuyer sur la note technique annexée à la circulaire du 19 juillet 1996. Elle indique, à la manière d'un acte réglementaire, les modalités de dépôt des demandes (pièces nécessaires) et de délivrance des autorisations. Or, ce texte n'est sans doute pas opposable aux administrés. La note technique crée du droit et fait grief par son impérativité [27]. C'est au mieux une simple méthodologie à usage interne pour les services de l'État [28]. Il conviendrait de sécuriser la procédure d'instruction par l'édiction d'un règlement prenant place dans le Code de l'urbanisme.

18 - L'autorisation spéciale, qui relève de la seule appréciation du préfet, a pour objet de s'assurer que la valeur patrimoniale du chalet et la qualité du projet de restauration justifient pleinement la dérogation au principe de préservation des terres agricoles ou au principe d'urbanisation en continuité. Un préfet ne commet pas d'erreur d'appréciation lorsqu'il rejette la demande de restauration d'un chalet d'alpage au motif que le choix du matériau de couverture constitué d'un bac acier et non de lauzes, portait atteinte au patrimoine existant, même si le POS prévoyait des couleurs grises pour les matériaux de toitures [29]. Également, il refusera un projet de construction dont l'emplacement est distinct de celui de l'ancien chalet d'alpage détruit [30]. En revanche, le préfet ne peut fonder sa décision sur un motif tiré de l'appréciation des risques naturels. Un refus d'autorisation justifié par un motif de sécurité publique encourt l'annulation pour erreur de droit. Pour les mêmes raisons, le préfet ne peut pas non plus fonder sa décision sur la méconnaissance des travaux projetés avec les dispositions du PLU (c'est le rôle du permis de construire).

19 - À vrai dire, les demandes de restauration ne sont pas simples à instruire. De plus en plus, les porteurs de projet souhaitent apporter en montagne des modes d'habitat qui étaient jusqu'à présent ceux des plaines au risque de banaliser l'architecture des bâtiments. Les futurs résidents secondaires proposent souvent des agrandissements, des ouvertures dans les façades ou les toits, des baies vitrées, des cabanons de jardin, des terrasses, des éléments de conforts et de mise aux normes, des installations de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques), sans lien avec le patrimoine des anciens agriculteurs. Certains aménagements nouveaux peuvent même parfois gêner le pastoralisme (clôtures). Concernant la production énergétique, les services instructeurs doivent résoudre les équations que leurs posent des lois aux visées multiples. Par exemple, l'article L. 111-6-2 du Code de l'urbanisme interdit aux autorisations d'urbanisme de s'opposer à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (cela ne s'applique toutefois pas en certains secteurs protégés : cœur d'un parc national ou d'un site classé notamment). La restauration du chalet d'alpage ne peut donc que se faire en trouvant un compromis entre la technologie nouvelle et le respect des traditions architecturales nées de périodes où les panneaux solaires n'existaient pas. Les restaurations avec maintien de la destination agricole ne sont pas non plus en reste, les éléments de confort et de production énergétique ou encore l'adaptation de la capacité des chalets d'alpage à protéger les troupeaux des prédateurs étant des préoccupations des professionnels. Le patrimoine de montagne est en mutation. Faut-il rejeter ces évolutions ? Faut-il perpétuer une vie difficile dans les chalets d'alpage comme au 19ème siècle alors qu'ils passent parfois du statut d'outil de travail à celui de témoin d'un mode de vie révolu ? Il convient de trouver un équilibre et faire évoluer le patrimoine sans trahir le passé.

20 - Juger de la valeur patrimoniale est une affaire un peu subjective au demeurant, difficulté que rencontre aussi le juge administratif, n'étant pas spécialiste de l'art de construire en montagne. Le travail des services de l'État (notamment le service territorial de l'architecture et du patrimoine – STAP) s'est orienté, souvent avec l'aide des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), faute d'importants moyens de contrôle des projets autorisés, vers le conseil aux restaurateurs de chalets afin de les guider dans le choix des artisans, des techniques et des styles, ces services faisant plus ou moins autorité selon les régions [31]. La pédagogie est censée prévenir les contentieux et les restaurations de mauvaise qualité.

B. - L'autorisation relevant du droit commun de l'urbanisme

21 - Deux régimes de police spéciale sont activés afin d'envisager la restauration des chalets d'alpages. Leur concours est nécessaire. Toutefois, ces polices ne s'exercent pas en même temps : chronologiquement il faut d'abord obtenir l'autorisation de l'État avant de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme [32]. Du point de vue des délais d'instruction, au délai de droit commun fixé à l'article R. 423-23 du Code de l'urbanisme (deux mois pour les permis de construire sur maison individuelle, un mois pour les déclarations préalables) s'ajoute le délai laissé au préfet pour se prononcer sur la demande d'autorisation spéciale. Le délai laissé au préfet a été ajusté à la suite de l'entrée en vigueur de la loi du 12 novembre 2013 habilitant le Gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens. À compter du 12 novembre 2014, par dérogation à la règle générale, un délai particulier d'instruction de quatre mois à partir duquel naît la décision implicite d'acceptation du préfet a été appliqué au régime d'autorisation de restauration des chalets d'alpage [33].

22 - L'autorisation préfectorale ne se substitue pas à l'autorisation d'urbanisme qui seule permet d'engager les travaux. Elle ne préjuge pas du sens de la décision qui va être prise en matière d'autorisation d'urbanisme car la demande devra être conforme aux règles habituelles applicables à la délivrance de ces autorisations (servitudes légales ou réglementaires du Code de l'urbanisme, celles du PLU etc.). Comme le régime général d'urbanisme poursuit un objectif de contrôle de l'utilisation des sols à des fins multiples (*C. urb., art. L. 110 ou L. 121-1*), l'objectif de valorisation du patrimoine montagnard peut être un objectif partagé par les deux régimes.

23 - Cependant, c'est dans les limites de l'autorisation préfectorale que l'autorité compétente en matière d'urbanisme (compétence qui ressortit soit au maire en présence d'un PLU ou d'une carte communale soit à défaut au préfet) statue sur la demande

27. *CE, sect., 18 déc. 2002, n° 233618, Duvignères : JurisData n° 2002-064827.*
28. On ajoute qu'en application de l'article 1er du décret n° 2008-1281 du 8 décembre 2008, les circulaires adressées par les ministres aux services de l'État sont tenues à la disposition du public sur un site Internet officiel. Une circulaire qui ne figure pas sur un tel site n'est pas applicable. La circulaire n° 96-66 est certes publiée sur le site *www.circulaires.gouv.fr* (elle n'est donc pas réputée abrogée) mais sans sa note technique, celle-ci étant dès lors inapplicable.
29. *CAA Lyon, 9 nov. 2010, n° 10LY01293, Min. Écologie : JurisData n° 2010-024171.*
30. *CE, 27 mai 2013, n° 349262, M. B. c/ Préfet Haute-Savoie : JurisData n° 2013-011265.*
31. Exemple, Guide de restauration des bâtiments d'estive dans les Hautes-Alpes, STAP des Hautes-Alpes, 2005, Guide pour la restauration ou reconstruction des anciens chalets d'alpage, DDT, STAP et CAUE Haute-Savoie, 2014.
32. *CAA Nancy, 31 oct. 1996, n° 95NC01291, Alsace Nature et a. : JurisData n° 1996-055900 ; BJDU, 1996, p. 453, obs. B. Phémolant.*
33. *D. n° 2014-1300, 23 oct. 2014 relatif aux exceptions à l'application du délai de deux mois de naissance des décisions implicites d'acceptation sur le fondement de L. n° 2000-321, 12 avr. 2000, article 21, II.* Par ailleurs, les demandes de travaux en sites classés font (notamment) partie des exceptions à la règle et le silence au terme du délai d'instruction propre à chaque régime fait naître une décision implicite de rejet : *D. n° 2014-1271, 23 oct. 2014 relatif aux exceptions à l'application du principe « silence vaut acceptation » sur le fondement de L. n° 2000-321, 12 avr. 2000, art. 21, II.*

d'autorisation de construire. Si le préfet refuse l'autorisation, une décision favorable de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ne permettra pas la rénovation du chalet d'alpage. En revanche, si le préfet délivre l'autorisation de restaurer ou de reconstruire le chalet d'alpage, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut se retrouver devant plusieurs cas de figure. Tout d'abord, elle peut se borner à adjoindre des prescriptions d'urbanisme, en faisant le cas échéant application des dispositions du PLU précisant par exemple les conditions matérielles de la restauration des chalets, sans contredire les termes de l'arrêté préfectoral. Elle peut aussi empêcher la restauration en appliquant une réglementation restrictive. Par exemple, la reconstruction d'un chalet d'alpage est mise en échec par un PLU dont le règlement dispose que toute construction nouvelle doit respecter des règles de prospect. L'article NV 7 d'un PLU qui énonce que les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives s'applique au projet de reconstruction d'un chalet à l'emplacement de pierres qui ne peuvent être regardées comme constituant un bâtiment existant [34]. En outre, l'autorisation d'urbanisme peut être rejetée si le projet est exposé aux risques naturels. Il peut être fait application des dispositions du PLU ou de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme [35] qui permet de refuser un projet, ou de ne l'autoriser qu'après lui avoir imposé des prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans une affaire de reconstruction d'un chalet d'alpage détruit par un incendie, le service Restauration des Terrains en Montagne, consulté en amont au titre de l'instruction d'une demande de certificat d'urbanisme, avait relevé que le site devait être regardé comme exposé aux avalanches bien qu'il n'ait jamais été atteint par une avalanche. Ainsi, le maire a entaché sa décision d'erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis sans l'assortir de prescriptions spéciales [36].

24 - Enfin, l'autorisation d'urbanisme peut être également refusée en application de législations indépendantes du Code de l'urbanisme. Typiquement, les servitudes d'utilité publique (SUP) issues d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP [37] sont au nombre des dispositions juridiques susceptibles de faire obstacle à la restauration d'un chalet d'alpage ou, plus largement, à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par une avalanche [38], même si le PLU ne s'y oppose pas *a priori*. Les SUP peuvent aussi consister en de simples prescriptions de sécurité.

C. - La subordination des travaux à l'instauration d'une servitude administrative

25 - En vertu de l'article L. 145-3 I al. 2 du Code de l'urbanisme, 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 interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage 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'instauration d'une telle servitude apparaît indispensable pour prévenir un problème qui ne manquera pas de se poser à terme dans les communes, à savoir l'accroissement des charges financières de création ou d'entretien des divers réseaux –et pas simplement le déneigement des voies– du fait de la multiplication des constructions.

26 - Bien que son instauration soit décidée au moment de la délivrance du permis de construire, cette servitude n'est pas une prescription de l'autorisation d'urbanisme. Elle constitue une décision administrative distincte susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir. Elle a une portée réglementaire alors que l'autorisation d'urbanisme a une portée individuelle. Elle doit être publiée au fichier immobilier, ce qui est la condition de son entrée en vigueur. Elle perdure quelles que soient les modifications futures du bâtiment ou les changements de propriétaire. Mais elle doit être supprimée ou modifiée si les conditions de desserte du chalet évoluent [39]. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du Code de l'environnement. Ainsi, des restaurations peuvent parfois être autorisées alors même que l'accès au chalet est interdit aux véhicules à moteur. L'apposition par la commune d'une barrière empêchant une circulation interdite ne saurait être constitutive d'un trouble manifestement illicite. Du coup, si l'accès en véhicule à moteur à un chalet d'alpage dont la restauration a été autorisée est impossible, cela complique ladite restauration [40]. En pratique, cette servitude n'est pas toujours respectée (comme l'interdiction de circulation des véhicules à moteur). Ces infractions au Code de l'urbanisme ou au Code de l'environnement sont constitutives d'un délit.

27 - Instaurer une telle servitude revient parfois à prendre en compte la saisonnalité des risques. La circulaire du 19 juillet 1996 indique que les risques naturels susceptibles d'affecter un chalet d'alpage doivent être analysés au regard de sa spécificité d'usage, et notamment du calendrier particulier de son utilisation. Autrement dit, si l'on prend l'exemple des avalanches [41], la restauration serait possible dès lors que le bâtiment est à usage exclusivement estival puisqu'en ce cas la menace est nulle (la menace est temporaire ; l'hiver... et encore s'il y a de la neige). Or, il nous semble difficile d'interdire l'accès au chalet uniquement l'hiver si l'on est en présence de risques majeurs ou graves et avérés. D'une part, il est impossible de s'assurer que les chalets ne sont pas utilisés l'hiver malgré les interdictions. D'autre part, il n'est pas souhaitable de privilégier la sécurité des personnes (en interdisant l'accès au chalet l'hiver) sur la sécurité des biens (le chalet restauré reste exposé aux risques même si on en a interdit l'accès aux personnes). La sécurité des biens comme des personnes sont indissociables car dans les deux cas l'autorité publique ayant délivré le permis peut voir sa responsabilité engagée. Ce serait probablement le cas lors de la destruction par une avalanche de chalets, même inhabités, dont la reconstruction a été autorisée. L'objectif de valorisation du patrimoine s'incline devant l'impératif de sécurité [42].

2. L'encadrement nécessaire de la restauration/reconstruction des chalets d'alpage par la planification urbaine

28 - La planification urbaine a été trop longtemps absente des montagnes et lorsqu'elle existe, elle ne contient souvent pas de

34. Le bénéfice de l'adaptation mineure n'a pas été admis non plus : *CAA, Lyon, 11 déc. 2007, n° 07LY02008, X. c/ Cne Lanslevillard.*
35. Article du règlement national d'urbanisme, d'ordre public et applicable même en présence d'un PLU.
36. *CAA Lyon, 2 févr. 2006, n° 02LY02286, Préfet de Savoie c/ Cne Beaufort-sur-Doron : JurisData n° 2006-293550 ; Constr.-Urb. 2006, comm. 114, note P. Cornille ; Rec. CE 2006, tables p. 1096 ; DAUH, 2007, n° 288.*
37. La protection du patrimoine caractéristique de la montagne peut aussi se faire aussi par le biais d'autres SUP annexées aux PLU (monuments historiques, ZPPAUP ou AMVAP, sites classés, etc.).
38. *Rép. min. n° 08718 : JO Sénat 11 mars 1999, p. 798. – CE, 17 déc. 2008, n° 305409, Falcoz : JCP A 2009, 2047, note P. Billet.*
39. *CAA Lyon, 19 mai 2011, n° 09LY01441, A.*
40. *CA Chambéry, 8 nov. 2012, n° 12/00301, Favario c/ Cne St Alban des Villards.*
41. Les autres types de risques naturels sont permanents (crues, glissements de terrain) et le débat n'existe pas dès lors qu'on l'on a connaissance d'un risque élevé.
42. En présence d'un risque grave, le ministère estime que les demandes ne doivent pas être examinées par le préfet : *Rép. min. n° 08718 : JO Sénat Q 11 mars 1999, p. 798.*

dispositions destinées à encadrer les projets de restauration des chalets d'alpage. Pourtant, l'encadrement de la restauration du patrimoine montagnard est aussi l'apanage des documents d'urbanisme, spécialement des PLU (A). Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux peuvent aussi jouer ce rôle (B).

A. - La compétence générale du PLU pour la protection du patrimoine montagnard

29 - Le PLU peut encadrer la rénovation des chalets d'alpage et fixer un cadre à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire après l'autorisation préfectorale de restauration. Il est hautement souhaitable que le PLU améliore la complémentarité entre les deux régimes d'autorisation. La première étape consiste notamment à identifier les bâtiments susceptibles d'entrer dans le champ d'application du régime de restauration des chalets d'alpage car on méconnaît souvent leur nombre : sans doute plusieurs milliers par département de montagne. Certaines communes aidées par les CAUE ou les parcs ont entrepris d'inventorier ce patrimoine afin d'en préciser les caractéristiques et de distinguer ce qui doit être préservé de ce qui ne présente pas d'intérêt particulier. L'inventaire accroit la connaissance des bâtiments tout autant qu'il permet d'engager un dialogue en amont avec les propriétaires.

30 - Les rédacteurs du PLU tirent du II de l'article L. 145-3 du Code de l'urbanisme une compétence générale en ce sens puisque les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols « *comportent* » (terme impératif) les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard. Le Conseil d'État a précisé que les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols doivent être compatibles avec les exigences de préservation de ces espaces [43]. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU définit notamment les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers *(C. urb., art. L. 123-1-3)*. Son règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Il peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les immeubles à protéger ou à mettre en valeur et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation *(C. urb., L. 123-1-5, III, 1°, 2°)*. Il peut aussi préciser la nature ou l'importance des « extensions limitées » autorisables ou les restaurations possibles. Également, le règlement peut désigner en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination [44] ou d'une extension [45] dès lors que ces projets ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site *(C. urb., art. L. 123-1-5, II, 6° al. 7 et 8)*. Quels qu'ils soient, ces bâtiments – d'intérêt patrimonial ou non – peuvent intégrer le diagnostic territorial du rapport de présentation, fondement de la justification des choix du PLU pour fixer des prescriptions architecturales. Les documents graphiques peuvent désigner ces éléments patrimoniaux et ce, non seulement pour application du régime de restauration des chalets d'alpage, mais pour tout type de patrimoine à protéger, en alpage ou non. Le PLU peut aussi fixer des limites à la reconstruction des chalets situés dans un site à protéger ou à proximité (réserve, site classé, ZNIEFF, zone Natura 2000, autant de sites dont la protection n'existait pas lorsque les chalets d'alpages ont été construits). Il peut aussi interdire le projet du fait de l'existence de risques naturels (ou se limiter à fixer des prescriptions de sécurité) ou en fonction de l'activité économique envisagée.

B. - Le rôle des SCOT et les chartes des parcs

31 - On sait les difficultés qu'il y a à créer des SCOT en montagne. Mais lorsqu'ils existent, il est possible de leur faire jouer un rôle de préservation du patrimoine bien que ce ne soit pas le meilleur outil en raison de l'échelle territoriale qu'ils couvrent et du caractère non opposable sauf exception, de leurs orientations aux demandeurs d'autorisations d'occupation du sol. Ils peuvent tout à fait contenir des dispositions en matière de préservation et d'encadrement des chalets d'alpage. C'est notamment le rôle du PADD qui fixe les objectifs des politiques publiques (...) de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers *(C. urb., art. L. 122-1-3)*, ou du document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui définit notamment les conditions de valorisation des paysages et de prévention des risques et détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural *(C. urb., art. L. 122-1-4 et L. 122-1-5)*. Le DOO peut aussi, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de PLU *(C. urb., art. L. 122-1-6)*.

32 - Les parcs naturels régionaux (PNR) jouent également un rôle de préservation du patrimoine montagnard, rôle du reste reconnu aussi en tant que conseils aux communes en la matière [46]. Le Code de l'environnement insiste sur le rôle des PNR situés dans les massifs de montagne en tant qu'ils constituent « *un instrument exemplaire au service de la protection de l'équilibre biologique et de la préservation des sites et paysages (...)* » *(C. env., art. L. 333-2)*. La charte du PNR détermine pour le territoire du parc « *les orientations de protection, de mise en valeur et de développement et les mesures permettant de les mettre en œuvre. Elle comporte un plan élaboré à partir d'un inventaire du patrimoine indiquant les différentes zones du parc et leur vocation. La charte détermine les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du parc* » *(C. env., art. L. 333-1. – V. aussi art. R. 333-1 et s.)*. L'article L. 333-1 V du Code de l'environnement énonce que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte des PNR dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme. La charte n'est en revanche pas directement opposable aux demandeurs d'autorisations de construire [47].

33 - La protection du patrimoine relève aussi des parcs nationaux et de leur charte en vertu de l'article L. 331-3 du Code de l'environnement. Pour les espaces du cœur, la charte définit « *les objectifs de protection du patrimoine naturel, culturel et paysager et précise les modalités d'application de la réglementation prévue au 1° de l'article L. 331-2* ». Et pour l'aire d'adhésion, elle définit les « *orientations de protection, de mise en valeur et de développement durable et indique les moyens de les mettre en œuvre* ». Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national dans les conditions fixées à l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme. Cependant, les communes ne sont pas contraintes de la même manière par la charte du parc selon que leur périmètre est

43. *CE, 24 avr. 2012, n° 346439, Assoc. interdep. et intercomm. pour la protection du lac de Ste Croix : JurisData n° 2012-008408.*
44. Dans les zones agricoles, ce changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Dans les zones naturelles, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale des sites.
45. Le règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
46. *CGEDD, Audit thématique sur l'application des dispositions d'urbanisme de la loi montagne, 2014, op. cit. p. 34.*
47. Acte destiné à orienter l'action des pouvoirs publics, la charte ne peut contenir de règles opposables aux tiers, qu'il s'agisse de règles de fond ou de procédure : *CE 27 févr. 2004, n° 198124, Centre régional de la propriété forestière de Lorraine-Alsace.* – Le juge administratif est toutefois amené à contrôler la compatibilité d'un projet de construction ou d'aménagement à la charte lorsque par exemple ce projet a spécialement justifié la procédure de révision du PLU : *CE, 12 févr. 2014, n° 357215, Cne Epinay-Champlâtreux : JurisData n° 2014-002218.*

inclus en tout ou partie dans le cœur du parc (où demeure un objectif élevé de protection du patrimoine) ou dans l'aire d'adhésion (objectif de protection mais aussi de mise en valeur). Les règles spécifiques dans les cœurs de parcs valent servitudes d'utilité publique ce qui induit un contrôle renforcé sur la délivrance des autorisations d'urbanisme (*C. env., art. L. 331-3, L. 331-4, art. R. 331-1 et s.*). La réglementation du parc et la charte peuvent notamment comporter des règles particulières applicables aux travaux, constructions et installations. La réglementation du parc national et la charte peuvent par ailleurs, toujours dans le cœur du parc, « *fixer les conditions dans lesquelles les activités existantes peuvent être maintenues* » ainsi que réglementer voire interdire l'exercice des activités humaines (*C. env., art. L. 331-4-1*).

34 - Enfin, d'autres planifications pourraient avoir un intérêt pour la préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard mais elles sont soit sans avenir, soit inexistantes en pratique. C'est le cas des directives territoriales d'aménagement (DTA) qui ont cette faculté, en application de l'ancien article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme. Mais, c'est une espèce (de norme contraignante) en voie de disparition. La création de nouvelles DTA est aujourd'hui impossible (et en droit positif, il n'y a toutefois que la DTA des Alpes-Maritimes qui concerne un territoire montagnard). Elles pourraient être remplacées par les « directives territoriales d'aménagement et de développement durables » créées par la loi du 12 juillet 2010. Celles-ci pourraient jouer un rôle utile de préservation des espaces naturels et des paysages, bien qu'elles n'aient pas d'effet contraignant *(C. urb., art. L. 113-1 et s.)*. Enfin, l'article L. 145-7 du Code de l'urbanisme rend possible l'instauration de prescriptions particulières de massif, c'est-à-dire de dispositions réglementaires adaptées aux spécificités des massifs et contraignantes en droit (*C. urb., art. L. 145-7*). Mais celles-ci n'existent pas en pratique. C'est regrettable.

35 - Au terme de cette étude, se pose une fois de plus la question de la pertinence des dispositifs juridiques en vigueur et surtout de l'effectivité de leur application. Loi innovante en 1985, la loi Montagne et ses dispositions particulières d'urbanisme sont aujourd'hui à la traîne par rapport aux enjeux d'environnement. Ce sujet est cependant complexe à traiter faute de consensus dans la société quant au sens à donner au développement durable. Quoi qu'il en soit, aux côtés de l'État, les communes et les intercommunalités devront prendre leurs responsabilités. Le droit positif leur donne déjà cette possibilité. ■

Mots-Clés : Urbanisme - Règles générales de l'urbanisme - Montagne - Chalets d'alpages

Textes : C. urb., art. L. 110, L. 111-3, L. 111-4, L. 111-6-2, L. 121-1, L. 113-1, L. 111-1-1, L. 122-1-3, L. 122-1-4, L. 122-1-5, L. 123-1-3, L. 123-1-5, L. 145-3, L. 145-7, R. 145-3. – C. env., art. L. 331-3, L. 333-1, L. 362-1, L. 362-2. – C. tourisme, art. D. 326-1. – Circ. n° 96-66, 19 juill. 1996

JurisClasseur : Construction urbanisme, Fasc. 9-30 par C. Le Marchand

Opérations immobilières complexes

Intervenants :
Stéphanie LAPORTE-LECONTE et Aurélie SERET

- **Renouveler** votre expertise dans le montage d'une opération immobilière complexe
- **Maîtriser** le champ d'application et la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme
- **Optimiser** la réalisation d'ouvrages et prévenir les risques

LexisNexis® 4H VALIDÉES

LexisNexis® Formations
MARDI 24 MARS 2015 À PARIS
8h30 - 12h30

RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DES FORMATIONS http://formations.lexisnexis.fr

Programme

I. Le montage d'une opération immobilière complexe
- La notion d'opération immobilière complexe
- Pourquoi recourir à la construction en volume aujourd'hui
- Juxtaposition des volumes privés et publics

II. Les autorisations d'urbanisme et les opérations immobilières complexes
- Les autorisations d'urbanisme et leurs champs d'application
- La mise en œuvre des autorisations
- La réalisation de l'ouvrage complexe : maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Inscriptions & renseignements
- LexisNexis® Formations - 141, rue de Javel - 75747 Paris cedex 15
- Tél. 0821 200 700 • Fax 01 45 58 94 35 • formations@lexisnexis.fr

(0,112€ puis 0,09€/min à partir d'un poste fixe)

SLB-15C071-01/2015 552 029 431 RCS Paris