

CHALETS D'ALPAGE : PRÉAMBULE

LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIERE DE MONTAGNE

Les chalets d'alpage sont des constructions situées en montagne, dans des zones agricoles ou naturelles. Leur restauration ou reconstruction avec un changement de destination visent à maintenir un patrimoine montagnard, alors que leur vocation agricole tend à disparaître.

Afin d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les zones urbaines et les zones

rurales, la législation édicte des règles pour interdire ou limiter la constructibilité en dehors des zones urbanisées. Les communes sont chargées d'en garantir le respect, dans le cadre de leurs compétences. Si l'État intervient pour les communes soumises au règlement national d'urbanisme, le règlement du document d'urbanisme, pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU), doit être conforme à ces règles.



CHALETs D'ALPAGE : PRÉAMBULE

DANS LES COMMUNES SANS DOCUMENT D'URBANISME

DANS LES COMMUNES SANS DOCUMENT D'URBANISME

→ **La règle** (article L. 111-1-2)

L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué (ALUR), définit strictement les constructions autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées.

Seuls sont autorisés :

1. l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole ;
2. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
3. les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
4. les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, dans l'intérêt justifié de la commune, sans être contraire aux dispositions de la loi montagne.

Toutefois, tout projet de nouvelle construction ou installation, nécessite préalablement l'avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

DANS LES COMMUNES DOTÉES D'UN DOCUMENT D'URBANISME

→ **Le principe** (article L. 123-1-5)

En zone agricole (zone A) et naturelle (zone N) des plans locaux d'urbanisme (PLU) ne peuvent être autorisées que des constructions ou installations nécessaires :

- à l'exploitation agricole (en zone A)
- à l'exploitation forestière (en zone N)
- à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les constructions existantes situées dans ces zones ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

→ **Des exceptions au principe**

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peuvent être exceptionnellement délimités dans les zones naturelles, agricoles ou

CHALETS D'ALPAGE : PRÉAMBULE

forestières, où pourront être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

Les bâtiments repérés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet :

- dans les zones agricoles : d'un changement de destination ou d'une extension limitée, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole. Ce changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la CDCEA.
- dans les zones naturelles : d'un changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

→ En zone de montagne

Les chalets d'alpage (article L. 145-3-1)

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 lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, peuvent être autorisées. Cette autorisation est donnée par le préfet, après avis de la CDNPS.

Les unités touristiques nouvelles (UTN) (article L. 145-9 et suivants)

Des opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques peuvent être autorisées dans le cadre d'une UTN inscrite dans un schéma de cohérence territoriale (SCOT), ou à défaut, par autorisation préfectorale si la commune n'est pas couverte par un SCOT.

→ Un cas particulier : la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli (article L. 111-3)

Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.