



PACA

La loi montagne

Guide d'application en région PACA



Mars 2014

Cette étude sur l'application de la loi montagne en PACA a impliqué les différentes directions départementales concernées et tout particulièrement celles des Alpes-de-Haute-Provence, des Hautes-Alpes et du Var, qui en ont assuré le pilotage technique et le suivi, ainsi que celles des Alpes-Maritimes et du Vaucluse.

Sous la coordination de la DREAL, ce guide, fruit d'un travail collectif, s'appuie sur des exemples locaux et des illustrations issus de l'expérience des services.

Que les différents partenaires soient ici remerciés pour leurs contributions.

Je vous en souhaite bonne lecture.



Anne-France DIDIER

Directrice régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur

SOMMAIRE

INTRODUCTION

GÉNÉRALITÉS

FICHE 1 /	Les terres agricoles, pastorales et forestières à protéger ..	6
FICHE 2 /	Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard	7
FICHE 3 /	Les hameaux	8
FICHE 4 /	Les groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existants	9
FICHE 5 /	L'urbanisation en continuité	12

PLANIFICATION

FICHE 6 /	Discontinuité autorisée dans les documents d'urbanisme (Cas A : avec CDNPS)	20
FICHE 7 /	Zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées (Cas B : avec CDNPS)	23
FICHE 8 /	Hameaux et groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement (Cas B : sans CDNPS)	24

APPLICATION DU DROIT DES SOLS

FICHE 9 /	L'adaptation et la réfection	30
FICHE 10 /	Le changement de destination	31
FICHE 11 /	L'extension limitée	33
FICHE 12 /	Les installations et équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées	35
FICHE 13 /	Discontinuité autorisée sur délibération pour les communes n'ayant pas de documents d'urbanisme	37

PLANS D'EAU DE MOINS DE 1000 ha (L145-5 du CU)

FICHE 14 /	Plans d'eau de moins de 1000 ha (L145-5 du CU)	40
------------	--	----

INTRODUCTION

À travers l'adoption de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (dite « loi montagne »), la France s'est dotée d'un instrument permettant de mener sur ces territoires une politique visant à la fois au développement économique et à la protection des espaces naturels.

La mise en œuvre de la loi montagne fait appel à l'appréciation de notions, capitales lorsqu'on aborde la réalité des territoires montagnards, mais non définies juridiquement au moment de son adoption. Qu'est-ce qu'un hameau ? Comment apprécier la continuité ? Jusqu'où une extension peut-elle être considérée comme limitée ? Autant de questions dont les réponses ont dû être progressivement précisées par la doctrine et la jurisprudence.

535 des 963 communes que compte la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont concernées par l'application de cette loi. Ces communes se situent principalement dans les départements des Alpes-de-Haute-Provence – 183 communes – et des Hautes-Alpes – la totalité des 172 communes du département – mais aussi dans les Alpes-Maritimes, le Var et le Vaucluse. Il est donc apparu nécessaire aux cinq directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) concernées, accompagnées par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), d'analyser la manière dont certaines des dispositions de la loi montagne sont mises en œuvre dans les domaines de la planification et de l'application du droit des sols.

Cette démarche a consisté, dans un premier temps, à analyser les pratiques des différentes directions départementales, de la DREAL et la jurisprudence concernant l'application des articles L145-3 et L145-5 du code de l'urbanisme.

Dans un second temps, le présent guide a été conçu pour aider à l'application de la loi en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Celui-ci précise, en effet, la définition des notions contenues dans la loi (hameau, extension limitée par exemple...) tout en recourant fréquemment à des exemples locaux fournis par les différentes DDT(M) et à des schémas de principe explicatifs. Il se présente sous la forme de fiches, reprenant chacune une notion de la loi, classées en fonction des niveaux d'intervention (généralités, instruction des autorisations d'urbanisme, élaboration des documents d'urbanisme...).

Il convient de signaler toutefois que dans les Alpes-Maritimes la directive territoriale d'aménagement (DTA) approuvée par décret en Conseil d'État le 2 décembre 2003 précise des modalités d'application de la loi montagne (articles L145-3 et L145-7-I-2), en tenant compte des particularités géographiques locales. Juridiquement, les documents d'urbanisme et les autorisations de construire doivent donc être compatibles avec ses dispositions.

Ainsi, si ce guide n'a pas de valeur juridique, il constitue un outil d'interprétation destiné aux différents acteurs du territoire afin de contribuer à l'élaboration d'une doctrine régionale d'application de la loi montagne.

C'est dans ce cadre qu'il est accessible aux services de l'État et collectivités territoriales concernés, ainsi qu'aux différents intervenants dans le domaine de l'urbanisme.

Généralités

FICHE 1 / Les terres agricoles, pastorales et forestières à protéger

FICHE 2 / Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

FICHE 3 / Les hameaux

FICHE 4 / Les groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existants

FICHE 5 / L'urbanisation en continuité



LES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES À PROTÉGER

Article L145-3-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 ».

CRITÈRES

VALEURS DES TERRES

- S'appuyer sur les données et connaissances dont disposent les services compétents en matière d'agriculture.
- Quelques critères :
 - > les terres utilisées et nécessaires au fonctionnement des Systèmes d'Exploitation Locaux,
 - > les terres ayant fait l'objet d'aménagements (irrigation, remembrement, aménagements pastoraux, etc.),
 - > celles dont l'abandon (friches, jachères, etc.), par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale et qui peuvent être mises en valeur moyennant quelques aménagements (débroussailllements, labours profonds, taille de régénération d'arbres fruitiers),
 - > leur situation par rapport au siège d'exploitation,
 - > leurs caractéristiques physiques (relief, pente, exposition...),
 - > leur appartenance à un espace agricole (prise en compte des limites naturelles et artificielles comme les infrastructures).
- Dans le cas des terres forestières, plusieurs données peuvent aider à venir juger de leur nécessaire protection :
 - > forêts de production (forêts domaniales, forêts communales, forêts privées faisant l'objet d'un plan simple de gestion...),

- > forêts de protection (reboisement lié à la prévention des risques naturels...),
- > usage social de la forêt (sentiers, parcours de santé...).

- Le projet ne doit pas remettre en cause la viabilité économique de l'exploitation.

La CDCEA

Commission départementale de consommation des espaces agricoles



Elle est l'un des outils mis en place par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche dans la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles. Elle concourt aux objectifs suivants : maintenir une agriculture durable, préserver le foncier agricole, assurer le développement équilibré des territoires, réduire de 50 % le rythme de consommation des espaces agricoles d'ici 2020.

Elle peut être consultée sur toute question relative à la régression des espaces agricoles. Elle doit obligatoirement être consultée sur certaines procédures et autorisations d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale (SCOT) et plan local d'urbanisme (PLU) notamment).

La CDCEA se réunit environ tous les mois (sauf circonstances exceptionnelles). Présidée par le préfet ou la DDT(M), elle rend un avis simple. En l'absence de réponse dans le délai prévu, son avis est réputé favorable.

Ses avis jouent un rôle pédagogique, d'éclairage, d'orientation et de conseil auprès des élus territoriaux. Elle peut préconiser la mise en œuvre d'outils spécifiques pour la protection du foncier agricole.

LES ESPACES, PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL MONTAGNARD

Article L145-3-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 ».

CRITÈRES

LA PRÉSENCE D'OUTILS DE PROTECTION ET DE RECONNAISSANCE

- La proximité ou l'inscription du projet dans un site identifié :
 - > atlas paysager, ZNIEFF, Natura 2000, parc naturel régional,
 - > zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), monument historique, site classé ou inscrit,
 - > espaces protégés (parc national, réserve naturelle, etc.),
 - > réseau « Cité de caractère », « Village perché », etc.

LA PRISE EN COMPTE D'ÉLÉMENTS D'ANALYSE COMPLÉMENTAIRES

- La proximité de vieux villages et les socles de villages,
- Le patrimoine culturel : chapelles, murets, chalets d'alpage...,
- La présence de boisements importants,
- Les caractéristiques physiques des sols du site (topographie, réseau hydraulique, végétation, risques naturels),
- L'aménagement du site (occupation des sols, bâti existant, densités et formes urbaines, condition de desserte),
- Les caractéristiques paysagères (point de vue, paysage typique, inscription dans un paysage d'ensemble, structures topographiques, végétales, bâties, liées aux voiries, etc.),
- La diversité et la richesse des écosystèmes, paysages et de la faune et flore (variété des espèces),
- Le paysage induit par la présence des terres agricoles (peut même prévaloir sur la valeur agricole). Exemple : oliveraies, etc.

ILLUSTRATION



LES HAMEAUX

Article L145-3-III : « 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, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, **hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**.

Lorsque la commune est dotée d'un PLU ou d'une carte communale, ce document 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. Lorsque la commune n'est pas dotée d'un PLU ou d'une carte communale, les notions de **hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants** doivent être interprétées en **prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent** ».

CRITÈRES

LA FORME D'UN PETIT CENTRE URBAIN

- Nombre significatif de constructions : 8 à 15 constructions.
- Caractère groupé des constructions : distance moyenne de 30 mètres entre les différentes constructions (= cercles sécants deux à deux, chaque maison correspondant au centre d'un cercle de 15 mètres de rayon).
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- Ensemble homogène, avec une organisation et des caractéristiques traditionnelles de l'habitat, qui s'apparente à un petit centre urbain : prise en compte des spécificités locales de l'urbanisation (CA de Lyon juin 2006).

ILLUSTRATION



Structure paysagère forte – hameau de Villargaudin – commune d'Arvieux (Hautes-Alpes)

UN LIEU DE VIE COLLECTIVE (PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS ET D'ESPACES PUBLICS)

- Présence d'un lien et d'un élément historique (ex : présence d'une place, fontaine, etc.).
- La présence d'un équipement public est un atout.

NATURE DES CONSTRUCTIONS

- À dominante d'habitations.
- Il peut y avoir des constructions liées à l'activité agricole, artisanale ou commerciale.

UNE DESSERTE SUFFISANTE PAR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Voie d'accès qui dessert les constructions.
- Prise en compte de la présence d'infrastructures et réseaux.

DES VARIATIONS PEUVENT ÊTRE RENCONTRÉES, SELON :

- Le territoire plus ou moins montagneux dans lequel s'inscrit le hameau.
- Les caractéristiques locales.

LES GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET D'HABITATIONS EXISTANTS

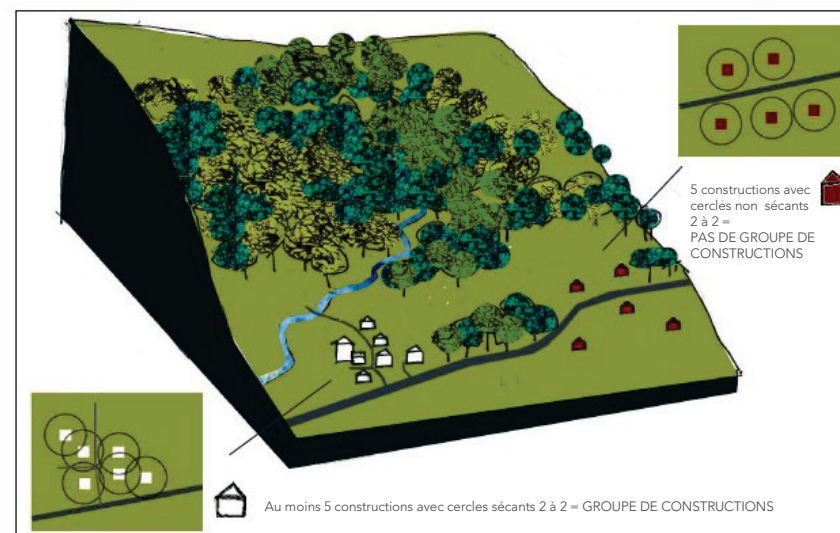
CRITÈRES

Une forme urbaine groupée avec un nombre suffisant de constructions à dominante d'habitations : « ensemble urbain ».

Définition : Groupe de plusieurs bâtiments qui 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.

- Nombre : 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées.
- Caractère groupé des constructions = **un secteur urbain constitué** soit « un ensemble urbain d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).
- Une urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un « ensemble urbain ».
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- La forme urbaine s'apprécie au regard des constructions existantes et non des projets potentiels à venir.

ILLUSTRATION



DES VARIATIONS PEUVENT ETRE RENCONTRÉES, SELON :

- Le territoire plus ou moins montagneux dans lequel s'inscrit le groupe de constructions.
- Les caractéristiques locales.
- Les données du site : présence de relief sur le site, typologie des habitations ou de l'urbanisation du tissu existant, etc.

ILLUSTRATION

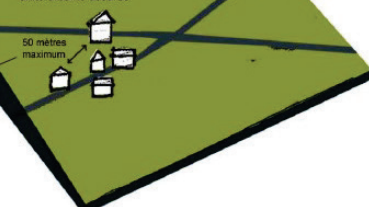
GROUPE DE CONSTRUCTIONS
 "HAUTE MONTAGNE"
 - tissu dense et groupé
 - voie de desserte structurante



5 constructions avec
 cercles sécants 2 à 2 =
 GROUPE DE
 CONSTRUCTIONS

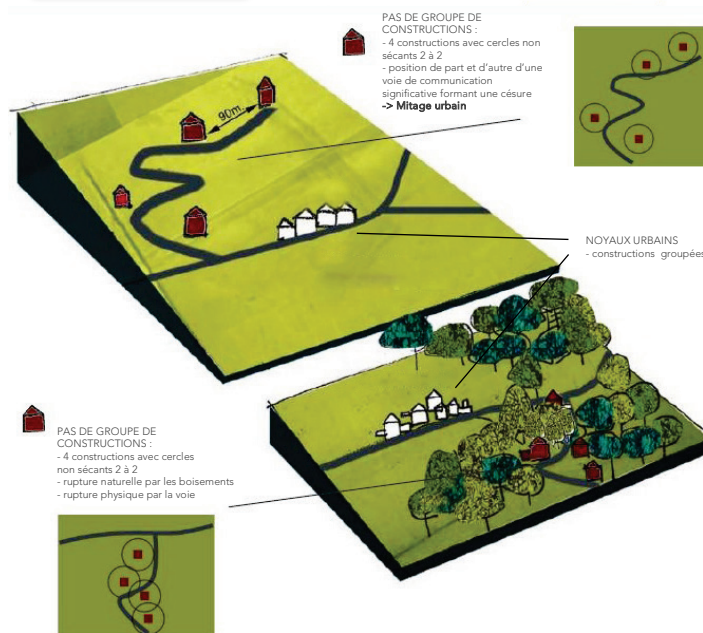


GROUPE DE CONSTRUCTIONS
 "BASSE MONTAGNE"
 - tissu plus lâche
 - unité urbaine assurée



5 constructions avec
 cercles sécants 2 à 2 =
 GROUPE DE
 CONSTRUCTIONS

ILLUSTRATION



INSCRIPTION D'UNE UNITÉ PAYSAGÈRE ET VISUELLE DANS LE SITE

Absence de rupture :

- Naturelle.
- Artificielle : route significative.

Absence de rupture visuelle : le groupe de constructions doit générer une seule unité urbaine dans le paysage.

NATURE DES CONSTRUCTIONS

- À dominante d'habitations.

UNE DESSERTE SUFFISANTE PAR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Voie d'accès qui dessert les constructions.
- Prise en compte de la présence d'infrastructures et réseaux.

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

EXEMPLE D'UN ENSEMBLE NON CONSIDÉRÉ COMME UN GROUPE DE CONSTRUCTIONS

Source : DDT 04

Demande de permis à proximité de constructions existantes.

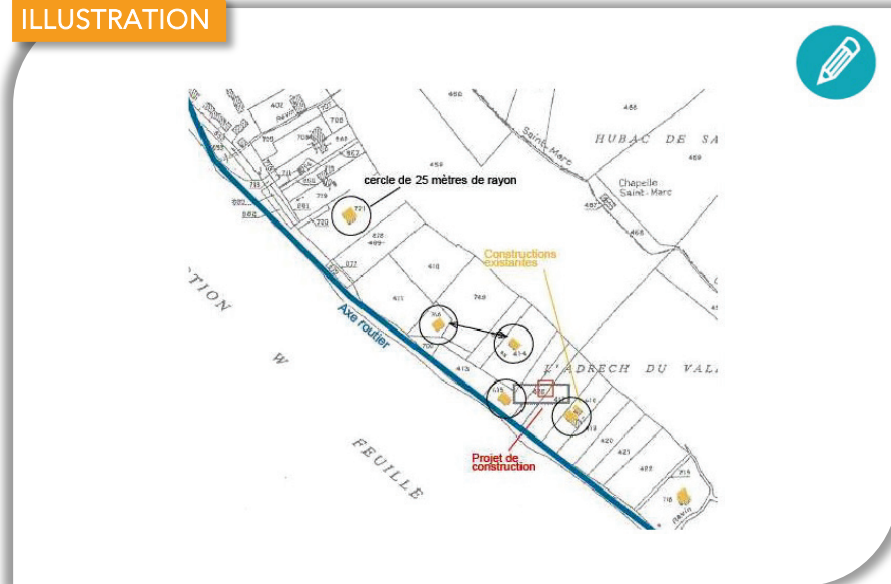
Permis refusé

■ Motif :

Les quelques constructions existantes, de par leur implantation diffuse, ne constituent pas un groupe d'habitations.

En effet, les 5 constructions sont implantées de manière très dispersée et linéaire, et sont distantes pour certaines d'entre elles de plus de 70 mètres.

ILLUSTRATION



EXEMPLE D'UN ENSEMBLE NON CONSIDÉRÉ COMME UN GROUPE DE CONSTRUCTIONS – COMMUNE D'ENTREVENNES

Source : DDT 04

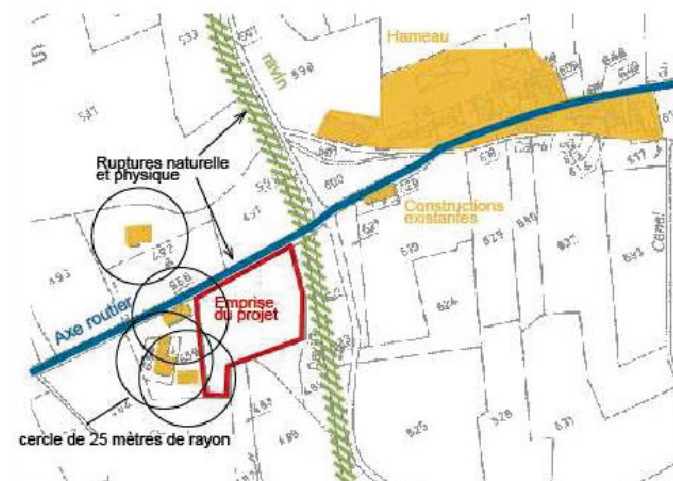
Demande de permis à proximité de constructions existantes.

Permis refusé

■ Motif :

La présence de 4 constructions ne permet pas de considérer que le projet est contigu à un groupe d'habitations existant.

ILLUSTRATION



L'URBANISATION EN CONTINUITÉ

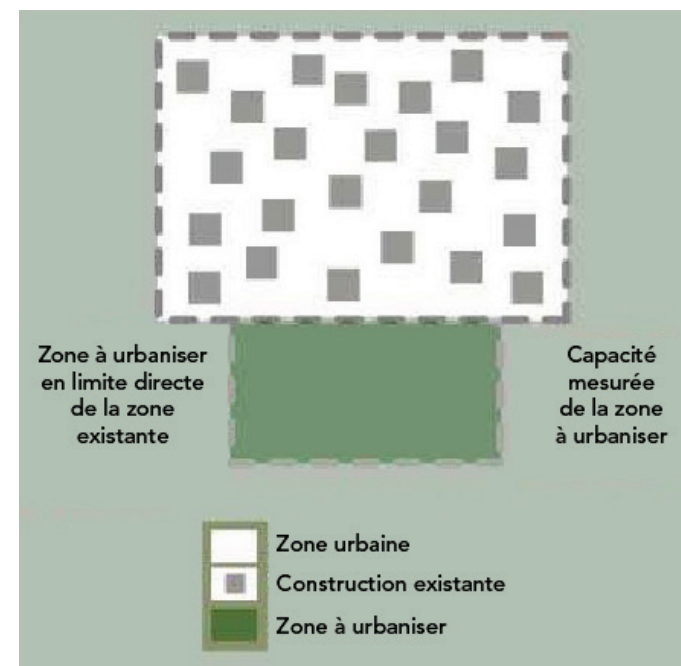
Article L145-3-III : « Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, ***l'urbanisation doit se réaliser en continuité*** avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ».

CRITÈRES

CAS DES ZONES À URBANISER (AU) DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

- La limite de la zone à urbaniser doit se trouver en continuité avec les bourgs, villages, hameaux (voir fiche 3), groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (voir fiche 4).
- La capacité d'accueil de la zone à urbaniser doit être mesurée (au regard de la zone urbaine existante) et évaluée en fonction des besoins de développement de la commune lors du diagnostic établi dans le PLU ou la carte communale.
- La zone à urbaniser doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU, compatible avec les principes énoncés par la loi montagne, définissant :
 - > l'organisation générale de la zone,
 - > la densité,
 - > les caractéristiques traditionnelles de l'habitat (orientation des lignes de faitage, hauteur, alignements...).
- La zone à urbaniser doit **être une vraie greffe sur l'existant**.

ILLUSTRATION



URBANISATION EN L'ABSENCE DE DOCUMENT D'URBANISME

- Caractère groupé des constructions : distance **maximum de 50 mètres** entre les constructions nouvelles et le bâti existant.
- **Maintien du caractère groupé du secteur urbain** : les cercles de 25 mètres de rayon de la nouvelle construction et d'au moins deux habitations existantes doivent être sécants deux à deux.
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.

PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE TERRITORIAL ET DES RÉALITÉS DU SITE

La continuité s'apprécie au regard des caractéristiques du site, la distance prescrite de 50 mètres maximum peut varier selon les réalités du site.

Dans le cas d'une urbanisation en continuité d'un groupe de constructions au tissu urbain très dense :

Objectif : Maintien de la densité et de l'unité urbaine.

→ Distance entre les constructions et le tissu existant très faible.

Dans le cas d'une urbanisation en continuité d'un groupe de constructions au tissu urbain plus lâche :

Objectif :

- Conserver l'entité urbaine.
- Ne pas créer de la dispersion urbaine.

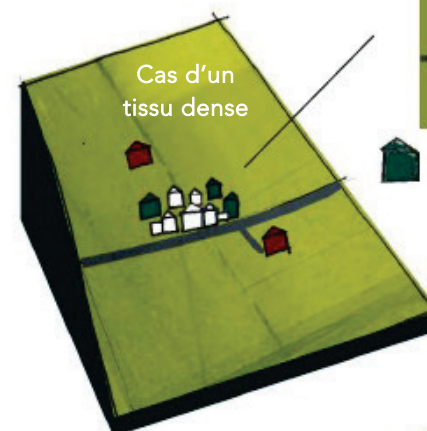
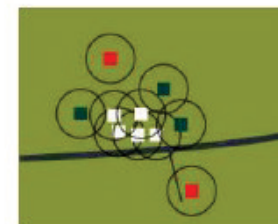
→ Distance plus importante entre les constructions et le tissu existant.

ILLUSTRATION



URBANISATION EN DISCONTINUITÉ :

- > constructions dont cercles non sécants avec ceux des habitations existantes,
- > rupture physique par une route significative.

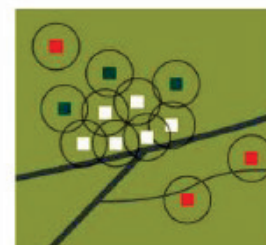


URBANISATION EN CONTINUITÉ :

- > constructions dont cercles sécants avec au moins 2 cercles d'habitations existantes,
- > maintien de la densité,
- > préservation de l'unité urbaine.

URBANISATION EN CONTINUITÉ :

- > constructions dont cercles sécants avec au moins 2 cercles d'habitations existantes,
- > respect des distances d'implantations originelles et de l'unité urbaine.



URBANISATION EN DISCONTINUITÉ :

- > constructions dont cercles non sécants avec ceux des habitations existantes,
- > implantations trop distantes du noyau originel ou séparées par une route significative,
- > éclatement de l'entité urbaine dans le paysage.

INSCRIPTION ET RESPECT D'UNE UNITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Absence de rupture naturelle et/ou artificielle : route significative.
- Absence de rupture visuelle.

Exemple : création, par le développement de constructions déconnectées du tissu existant, d'une nouvelle entité urbaine et donc de deux entités paysagères.

- Prise en compte des caractéristiques traditionnelles de l'habitat (architecture, densité, implantation, organisation urbaine).

L'urbanisation doit avoir une démarche durable, en intégrant, dans la mesure du possible, les techniques alternatives d'économie d'énergie. Tout projet innovant intégré dans son environnement paysager doit avoir sa place dans le développement urbain.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET NATUREL (cf. fiche n°2)

Application de l'article L145-3-II ainsi que des articles R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme (CU) : le projet ne doit pas porter atteinte aux paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et urbain dans lequel le bâtiment s'insère.

Ce critère peut être particulièrement apprécié dans les cas suivants :

- Espaces remarquables identifiés :
 - > sites classés/inscrits, monuments historiques,
 - > inventaire environnemental (ZNIEFF, etc.), Natura 2000.
- Présence de boisements importants.
- Caractère sauvage du site.
- Vieux village.



Recommandations : avis d'un architecte/paysagiste conseil ou d'un architecte des bâtiments de France

TERRES AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIÈRES (cf. fiche n°1)

Le projet doit être compatible avec la préservation des terres.

UNE DESSERTE SUFFISANTE PAR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Existence d'une voie d'accès qui dessert les futures constructions.
- Existence des réseaux.

ILLUSTRATION



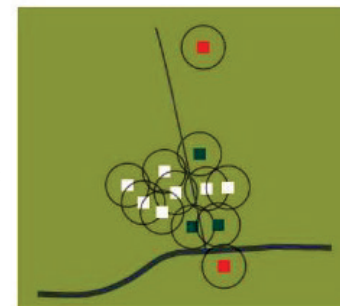
URBANISATION EN CONTINUITÉ :

- > constructions dont cercles sécants avec au moins 2 cercles d'habitations existantes,
- > implantations de part et d'autre d'une route faisant lien,
- > maintien du groupe urbain.



URBANISATION EN DISCONTINUITÉ :

- > constructions dont cercles non sécants avec au moins 2 cercles d'habitations existantes,
- > rupture par une voie significative ou par des boisements.



EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

EXEMPLE D'UN PROJET D'HABITATION EN DISCONTINUITÉ
COMMUNE D'ENCHASTRAYES

Source : DDT 04

Permis de construire pour une habitation en zone UC du plan d'occupation des sols (POS).

Permis annulé

■ Motif : **absence de continuité avec le hameau et le groupe de constructions existants.**

Le POS prévoit à tort le classement du terrain d'assiette du projet en UC.

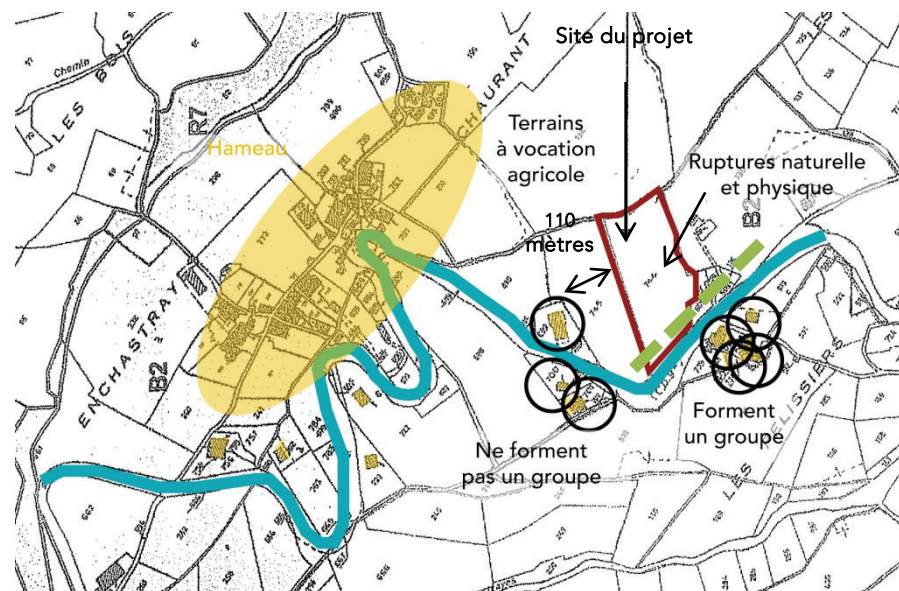
Projet implanté :

- > à 250 mètres du hameau d'Enchastrayes et séparé par des terrains agricoles,
- > à 110 mètres d'un bâtiment situé en bordure de la voie RD209 du même côté que le projet mais qui ne peut être considéré comme formant une groupe de constructions.

Présence d'un groupe de 4 constructions groupées :

- > mais situées à plus de 100 mètres du projet et de l'autre côté de l'axe de la RD 209 qui crée une séparation dans le paysage,
- > rupture de pente entre le groupe et le projet.

Projet qui porte atteinte au caractère et intérêt des lieux avoisinants.



- Terrain d'assiette du projet
- Constructions existantes
- Axe routier
- Pente
- Cercle approximatif de 25 mètres de rayon

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

EXEMPLE D'URBANISATION EN CONTINUITÉ
COMMUNE DE CHATEAUNEUF DE CHABRE

Source : DDT 05

Projet d'urbanisation autour du bourg.
Projet accepté

- Motif : **continuité** :
- > projet d'urbanisation en limite directe d'un bourg,
 - > urbanisation prévue en profondeur du tissu existant.
- Impact paysager limité.



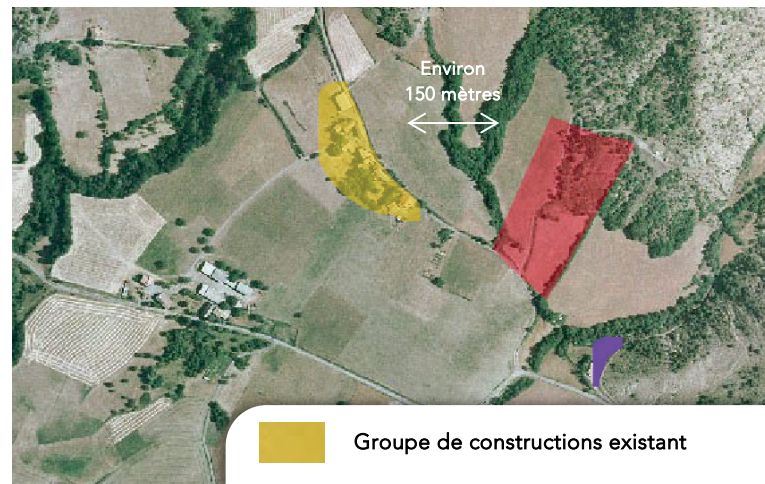
- Tissu urbain existant
- Urbanisation en continuité du tissu urbain existant

EXEMPLE D'URBANISATION EN DISCONTINUITÉ
COMMUNES DE LARDIER ET VALENCA

Source : DDT 05

Projet d'urbanisation.
Projet refusé

- Motif : **discontinuité du tissu existant** :
- > projet d'une zone à ouvrir à l'urbanisation qui se situe à environ 250 mètres du groupe de constructions existant,
 - > secteur où présence d'espaces boisés.
- Enjeu environnemental important.



- Groupe de constructions existant
- Présence de 2 constructions ne constituant pas un groupe
- Urbanisation en discontinuité du groupe de constructions

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

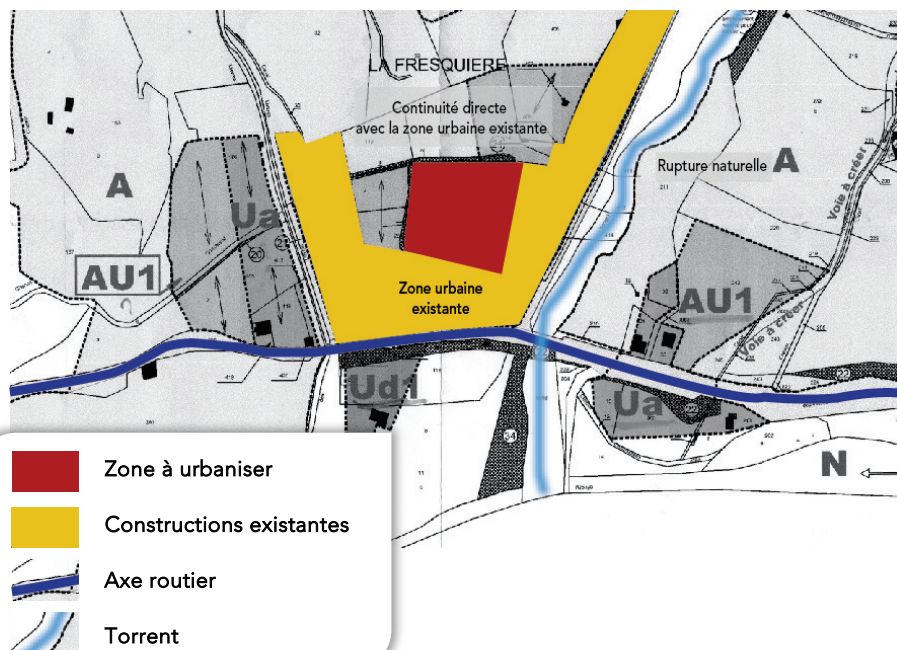
EXEMPLE D'UNE ZONE D'URBANISATION JUGÉE EN CONTINUITÉ
COMMUNE DE MEOLANS - REVEL

Source : DDT 04

Projet de zone à urbaniser (AU1) au nord du hameau de la Fresquière dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

Zone acceptée■ Motif : **continuité directe avec le hameau existant :**

- > zone bordée sur trois cotés par des constructions existantes, en limite de la zone urbaine existante,
- > zone qui constitue une « dent creuse ».

EXEMPLE D'UNE ZONE D'URBANISATION JUGÉE EN DISCONTINUITÉ
COMMUNE DE MEOLANS - REVEL

Source : DDT 04

Projet de zone à urbaniser (AU1) à l'est du hameau de la Fresquière dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

Zone refusée■ Motif : **discontinuité avec le hameau existant :**

- > projet séparé du hameau par la traversée du torrent et présence d'un ravin important : la rupture naturelle casse l'entité urbaine du hameau.
- > présence de 2 constructions du côté du projet :
 - non considérées comme un groupe d'habitations,
 - création d'une nouvelle unité urbaine.





Planification

FICHE 6 / Discontinuité autorisée dans les documents d'urbanisme
(Cas A : avec CDNPS)

FICHE 7 / Zone d'urbanisation future de taille et de capacité
d'accueil limitées (Cas B : avec CDNPS)

FICHE 8 / Hameaux et groupes d'habitations nouveaux intégrés
à l'environnement (Cas B : sans CDNPS)

DISCONTINUITÉ AUTORISÉE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (CAS A : AVEC CDNPS*)

* commission départementale de la nature, des paysages et des sites

CAS AUTORISÉS EN DISCONTINUITÉ SOUS RÉSERVE DE LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE

Article L145-3-III : « a) Lorsque le SCOT ou le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de **protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le PLU ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ».

CONDITIONS

- Cas autorisés dans le cadre d'une procédure avec arrêt de projet : révision générale et/ou élaboration d'un PLU, SCOT ou carte communale inscrite dans un SCOT ou révision « allégée » (L123-13, 7ème alinéa) d'un PLU.
- Élaboration d'une étude justifiant le projet et sa compatibilité avec les objectifs de préservation des terres et du patrimoine et de protection contre les risques naturels.
- Étude soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites avant arrêt du projet de PLU ou de SCOT.

PROJET

L'étude doit traiter de la compatibilité du projet d'urbanisation avec les trois enjeux suivants :

- La protection des terres agricoles, pastorales et forestières.
- La préservation de l'environnement paysager et naturel.
- La protection contre les risques naturels.

1 / COMPATIBILITÉ AVEC LA PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIÈRES (cf. fiche n°1)

- L'urbanisation en discontinuité doit être en cohérence avec les objectifs de préservation des terres agricoles, pastorales et forestières.
- L'urbanisation peut faire évoluer l'environnement agricole mais ne doit pas compromettre l'exploitation ni amoindrir la qualité des terres.

2 / COMPATIBILITÉ AVEC LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET NATUREL (cf. fiche n°2)

L'urbanisation en discontinuité doit être en cohérence avec les objectifs de préservation de l'environnement paysager, naturel et patrimonial cités. L'urbanisation peut faire évoluer l'environnement paysager mais ne doit pas détruire ni amoindrir la qualité des paysages, des milieux naturels et le patrimoine.

- La zone ne doit pas créer ni présenter de ruptures naturelle et/ou artificielle.
- L'urbanisation doit prendre en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat (densité, architecture, organisation urbaine).
- Une implantation et une homogénéité des constructions qui génèrent une masse bâtie et un ensemble urbain cohérent.
- Une forme et un aspect des constructions qui respectent les caractéristiques locales.
- Prise en compte des réalités du site (relief, végétation, etc.) pour assurer l'insertion de la zone d'urbanisation dans l'environnement.

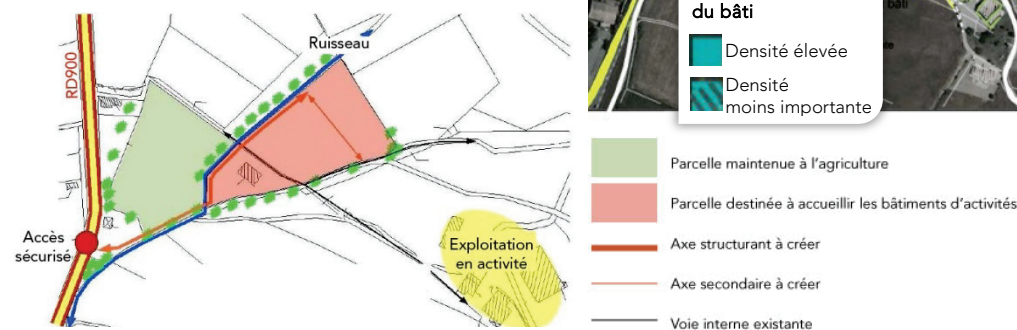
Exemple : présence de pentes sur le site, vue importante de la zone d'urbanisation sur le paysage ; densité plus importante pour limiter l'impact.

3 / COMPATIBILITÉ AVEC LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

EXEMPLE

PROJET DE ZONE D'ACTIVITÉS

- > parcelle agricole à l'ouest maintenue.
- > boisements maintenus.
- > création de nouveaux boisements.
- > perceptions paysagères préservées sur le territoire.



Source : commune La Brusquet (04) – Dossier d'étude L145-3-III du CU – Zone à urbaniser en discontinuité – Zone d'activités du Plan - Cabinet G2C Environnement

ZONE D'URBANISATION FUTURE DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (CAS B : AVEC CDNPS)

Article L145-3-III : « b) 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 et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, **des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées**, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ».

CONDITIONS

- Cas adapté aux procédures sans arrêt de projet (modification de PLU, carte communale).
- Élaboration d'une étude justifiant :
 - > que les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ainsi que de préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ou de protection des risques naturels imposent une urbanisation en discontinuité,
 - > que le projet est compatible avec ces mêmes enjeux.
- La zone d'urbanisation future d'accueil de taille et de capacité limitées doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation assortie d'un schéma, au travers du document d'urbanisme.
- Nécessité de l'accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

PROJET

L'étude doit démontrer dans un premier temps que la prise en compte des trois enjeux suivants impose de créer une urbanisation en discontinuité.

1 / L'URBANISATION EN CONTINUITÉ PORTE ATTEINTE AUX TERRES AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIÈRES (cf. fiche n°1)

2 / L'URBANISATION EN CONTINUITÉ PORTE ATTEINTE AUX PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE (cf. fiche n°2)

3 / L'URBANISATION EN CONTINUITÉ NE RÉPOND PAS AUX OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

L'étude doit, dans un second temps, s'assurer de la compatibilité de la zone du projet avec ces trois mêmes enjeux (cf. fiche n°6).

TAILLE ET CAPACITÉS LIMITÉES AUX BESOINS DE LA COMMUNE

Zone d'urbanisation limitée :

- Aux besoins de la commune.
- À un projet circonstancié.

HAMEAUX ET GROUPES D'HABITATIONS NOUVEAUX INTÉGRÉS A L'ENVIRONNEMENT (CAS B : SANS CDNPS)

CONDITIONS

- Cas autorisés dans le cas où les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, les objectifs de préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, les objectifs de protection contre les risques naturels imposent une urbanisation en discontinuité.
- Cas autorisés dans le cadre d'un PLU ou d'une carte communale.
- Le projet de hameaux et groupes d'habitations nouveaux doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation assortie d'un schéma au travers du document d'urbanisme garantissant la forme urbaine de type « hameau » (cf. fiche n°3).

PROJET

Le document d'urbanisme (PLU ou carte communale) doit justifier que la prise en compte des trois enjeux suivants impose une urbanisation en discontinuité (cf. fiche n°7) :

**1 / L'URBANISATION EN CONTINUITÉ PORTE ATTEINTE AUX
TERRES AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIÈRES (cf. fiche n°1)**

**2 / L'URBANISATION EN CONTINUITÉ PORTE ATTEINTE AUX
PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE
(cf. fiche n°2)**

**3 / L'URBANISATION EN CONTINUITÉ NE RÉPOND PAS
AUX OBJECTIFS DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS**

Le document d'urbanisme doit garantir une forme urbaine de type « hameau » ou « groupe d'habitations » intégrée à l'environnement.

CRITÈRES

Au regard du caractère discontinu et des enjeux d'intégration dans le site de cette entité urbaine, les caractéristiques du hameau ou groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement seront davantage tournées vers celles du hameau comme défini précédemment.

CRÉATION D'UN PETIT ENSEMBLE URBAIN (cf. « critères » de la fiche n°3)

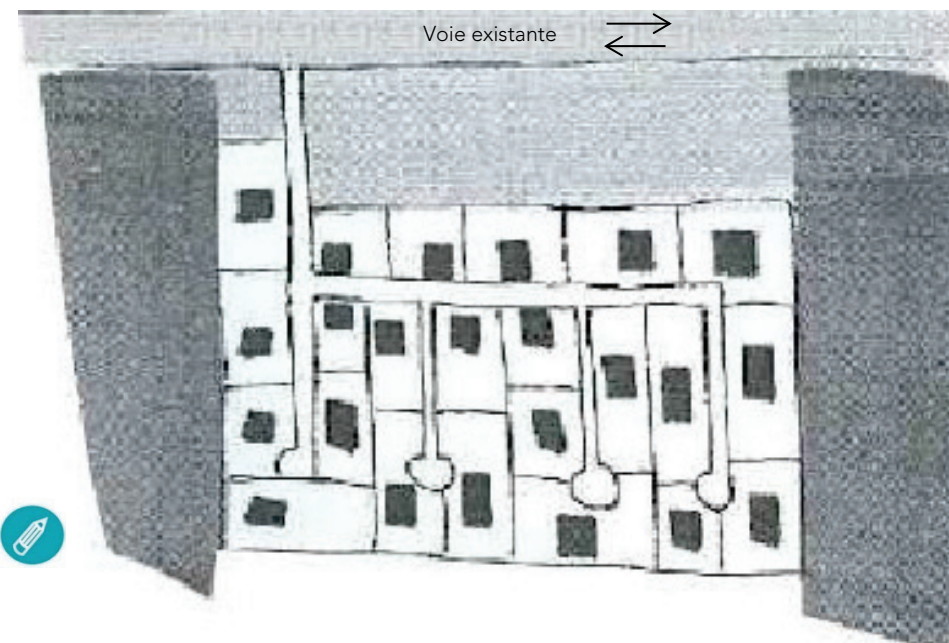
Des variations peuvent être rencontrées selon le type d'urbanisation existant du territoire et les caractéristiques du site (pente, etc.) :

- Dans le cas d'un territoire au tissu urbain très dense :
 - Hameau nouveau dense avec distance entre les nouvelles constructions très faible pour respecter l'identité et la configuration urbaine des lieux.
- Dans le cas d'un territoire au tissu urbain plus lâche :
 - Hameau nouveau aéré avec distance entre les nouvelles constructions plus importante sans dispersion ni étalement urbain.

NATURE DES CONSTRUCTIONS : UN RÔLE D'HABITAT A L'IMAGE DES HAMEAUX EXISTANTS

- Vocation d'habitat des nouvelles constructions.
- La création d'un équipement ou commerce par exemple est un atout.

ILLUSTRATION



Zone d'habitat type lotissement pavillonnaire fonctionnant autour de voies en impasse – Organisation urbaine qui va à l'encontre de l'idée d'un hameau.

EXEMPLE

ÉTUDE POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN HAMEAU NOUVEAU -
COMMUNE DE DIGNE-LES-BAINS - SECTEUR DE LA COLLE

Source : Commune de Digne-Les-Bains - Plan local d'urbanisme - Étude paysagère des Dourbes, approuvée en commission des sites en juillet 2007
- Service urbanisme et foncier de la ville de Digne - Cabinet AUAD.

Le site du hameau nouveau

- Présence de 3 habitations existantes.
- Site en connexion directe avec la D19.
- Ambiance et caractère très rural du secteur.



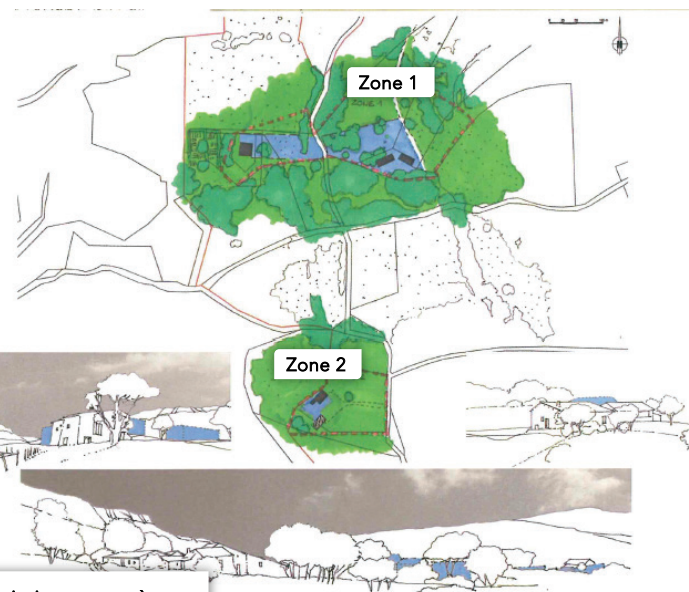
Projet de constituer un hameau par le biais du PLU (AUh2) dans le respect des silhouettes villageoises et sous la forme globale d'un chapelet de hameaux.



Le projet du hameau nouveau



Application d'un règlement spécifique avec des prescriptions architecturales et des corps de règles particuliers, dans l'esprit d'une forte intégration paysagère et de constructions respectant les critères d'un développement durable.



Prescriptions paysagères

- Zone 1**
- Les possibilités d'extension résident dans l'axe EST / OUEST en dessous de la ferme ou dans la continuité de celle-ci.
 - Quant à l'atelier futur de l'ébéniste, celui-ci doit être considéré comme un objet architectural le plus simple possible, construit avec des matériaux naturels (HQE).
- Zone 2**
- Construire avec et autour de ces 2 bâtiments pour redonner une image moins pastiche que celle observée à ce jour.
- Zones 1 et 2**
- Préserver la végétation existante.
 - Teintes et enduits de façades pouvant être soutenus, interdire les teintes claires, jaunes et orangées.
 - Interdire les plantations exogènes.

INSCRIPTION ET RAPPORT À L'ENVIRONNEMENT LOCAL À L'INSTAR D'UN VÉRITABLE HAMEAU

- Un petit centre urbain homogène résultant d'un projet urbain avec :
 - > mise en avant du rôle et de l'aménagement de l'espace public qui doit structurer le hameau,
 - > traitement de la densité et de la forme urbaine (volumes, orientations...),
 - > hiérarchisation des voies de desserte,
 - > qualité dans la forme et l'aspect des constructions en respect des caractéristiques locales et des paysages environnants.

- Prise en compte des réalités du site (relief, végétation, etc.) pour assurer l'insertion du hameau dans le site :

Exemple : Présence de pentes sur le site, impact important du hameau nouveau sur le paysage → densité plus importante pour limiter l'impact et intégration des bâtis dans la pente pour limiter les terrassements.

- Le hameau ne doit pas créer ni présenter de ruptures dans l'environnement et doit constituer une seule entité paysagère.
- Le hameau nouveau peut se constituer à partir de constructions isolées déjà existantes.

La conception du hameau nouveau intégré à l'environnement doit avoir une démarche durable, en intégrant, dans la mesure du possible, les techniques alternatives d'économie d'énergie. Tout projet innovant intégré dans son environnement paysager doit avoir sa place dans le développement urbain.

UNE DESSERTE SUFFISANTE PAR LES INFRASTRUCTURES, ET RÉSEAUX

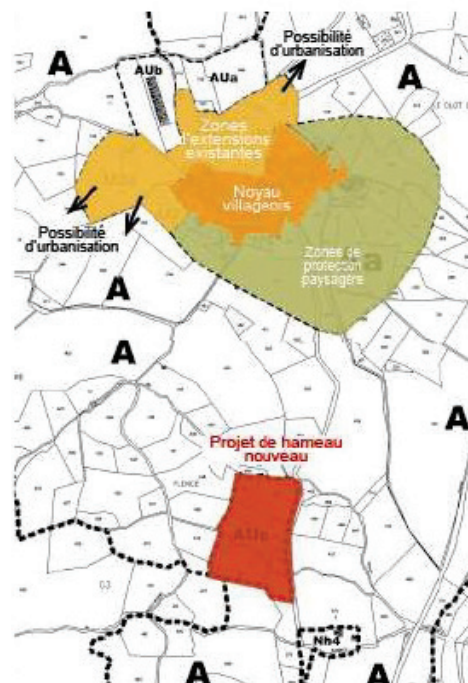
- Des accès à prévoir pour desservir les futures constructions.
- Des infrastructures de réseaux suffisantes à prévoir.

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

HAMEAU NOUVEAU REFUSÉ – COMMUNE DE CUREL

Source : DDT 04

Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement.
Projet refusé



■ Motif :

- > parties Est et Sud du village classées en zone de protection paysagère. Souhait communal de créer un hameau nouveau en discontinuité du village justifiant que la protection paysagère du village l'imposait.
- > toutefois, des possibilités d'urbanisation restent possibles sur les secteurs nord et sud-ouest du village en continuité des zones d'extension.

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

HAMEAU NOUVEAU ACCORDÉ – COMMUNE DE BEVONS

Source : DDT 04

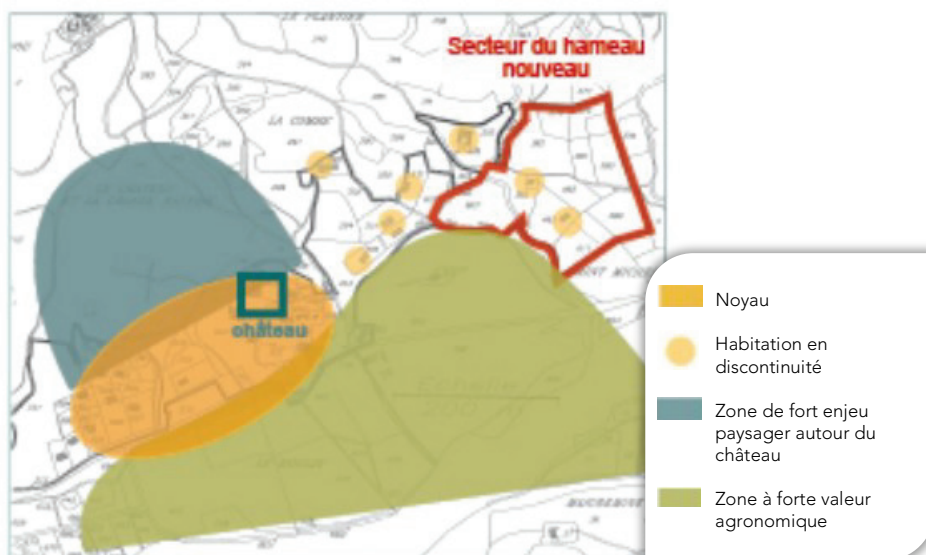
Projet de hameau nouveau intégré à l'environnement dans le cadre d'une carte communale.

Projet accordé

■ Motif : impossibilité d'urbaniser en continuité du noyau urbain :

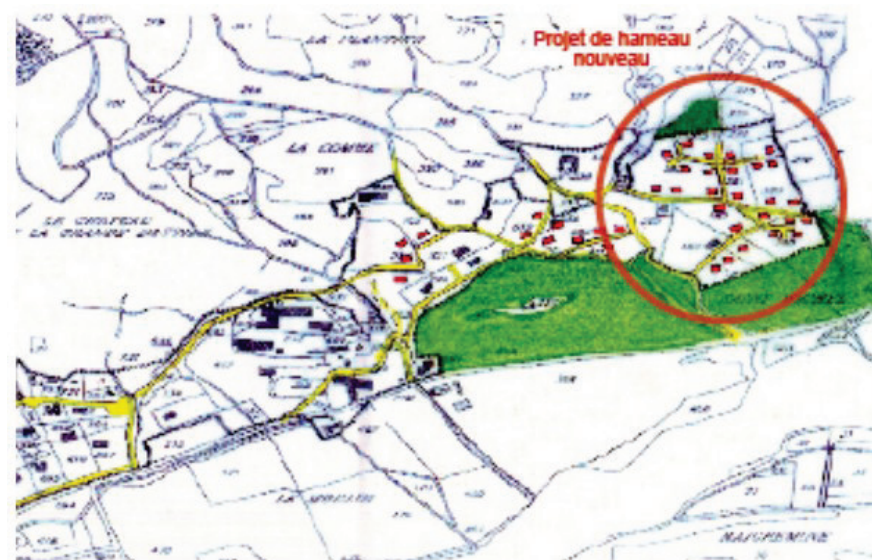
- > la partie nord du village fait l'objet d'une grande sensibilité paysagère, tout autour du château,
- > les parties sud et est du bourg constituent les meilleures terres agricoles de la commune.

Objectifs de protection des paysages et des terres agricoles qui imposent une urbanisation en discontinuité.



■ Caractéristiques du hameau nouveau :

- > s'appuie sur la présence de quelques constructions existantes,
- > réflexion sur la desserte et la densité,
- > ne se trouve pas dans une ZNIEFF, ni une zone Natura 2000,
- > ne se situe pas dans la montagne de Lure,
- > ne réduit pas les zones forestières.



Application du droit des sols

FICHE 9 / L'adaptation et la réfection

FICHE 10 / Le changement de destination

FICHE 11 / L'extension limitée

FICHE 12 / Les installations et équipements publics incompatibles
avec le voisinage des zones habitées

FICHE 13 / Discontinuité autorisée sur délibération pour les
communes n'ayant pas de documents d'urbanisme



L'ADAPTATION ET LA RÉFÉCTION

CAS AUTORISÉS EN DISCONTINUITÉ

Article L145-3-III : « 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, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ».

CRITÈRES

CRITÈRE GÉNÉRAL

Le bâti doit correspondre à une construction existante.

Le bâti concerné ne doit pas être à l'état de ruine à savoir :

- Il doit disposer de l'essentiel des murs porteurs, la toiture n'étant toutefois pas nécessaire.
- Le volume du bâti initial doit être reconnaissable et entièrement réutilisé.

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET NATUREL (cf. fiche n°2)

- Application de l'article L145-3-II ainsi que des articles R111-15 et R111-21 du code de l'urbanisme (CU) : le projet ne doit pas porter atteinte aux paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et urbain dans lequel le bâtiment s'insère.
- Ce critère peut être particulièrement apprécié dans les cas listés dans la fiche n°2.
- Le projet doit respecter les qualités architecturales du bâti.



Recommandation : avis d'un architecte conseil ou d'un architecte des bâtiments de France, étude d'incidence

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Suffisance des réseaux.
- La présence des réseaux ne peut justifier à elle seule ce projet.

Attention au conflit d'usage entre la vocation non agricole du bâti et l'exploitation des terres agricoles l'entourant.

ILLUSTRATION

- > Bâti disposant de l'ensemble des murs porteurs.
- > Toiture détruite mais reconnaissance du bâti initial



- > Ruine ne disposant pas de l'essentiel des murs porteurs : une partie du bâti n'est plus délimitée par les murs



LE CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination du bâti est définie par l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Par exemple, la transformation d'une grange (bâtiment agricole) en maison d'habitation ou en gîte correspond à un changement de destination.

CRITÈRES

CRITÈRES GÉNÉRAUX

- Le bâti ne doit pas être à l'état de ruine :
 - > il doit disposer de l'essentiel des murs porteurs, la présence de la toiture n'étant toutefois pas obligatoire,
 - > le volume du bâti initial doit être reconnaissable et entièrement réutilisé.
- Le bâti doit présenter des caractéristiques architecturales et patrimoniales permettant le changement de destination (volume, ouvertures, etc.).
- Le bâti ne doit plus avoir d'usage agricole. Son évolution ne doit pas remettre en cause l'activité agricole. Il faut prêter attention au conflit d'usage entre la vocation non agricole du bâti et l'exploitation des terres agricoles l'entourant.

DANS LE CAS D'UN BÂTI AGRICOLE, CONDITIONS :

Dans le cas des zones agricoles du PLU :

- Le bâti doit être identifié, au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme selon différents critères :
 - > le bâti doit présenter un intérêt patrimonial et architectural,
 - > l'objet du changement ne doit pas compromettre la vocation agricole du secteur,
 - > le changement de destination est limité au volume existant (pas d'extension possible).

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

CAS DE LA COMMUNE DE BRAS-D'ASSE

Demande de permis de construire pour la création de 2 logements dans un bâtiment agricole existant en zone agricole NC du POS.

Permis refusé

- Motifs :
 - > l'article NC2 g) du règlement du POS précise que seul l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants est autorisé à condition que la destination soit compatible avec l'activité agricole. Il est estimé que le projet de 2 logements nouveaux transgresse cet article.
 - > absence de liste des bâtiments agricoles identifiés comme susceptibles de changer de destination dans le POS au titre de l'article L123-3-1 du CU qui s'applique aux PLU mais également aux POS selon l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juillet 2002.



ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET NATUREL (cf. fiche n°2)

Application de l'article L145-3-II ainsi que des articles R111-15 et R111-21 du CU : le projet ne doit pas porter atteinte aux paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et urbain dans lequel le bâtiment s'insère.

Néanmoins, cette disposition ne doit pas empêcher le recours aux techniques alternatives d'économie d'énergie.

QUALITÉ ARCHITECTURALE DU PROJET

Le projet doit respecter les qualités architecturales du bâti faisant l'objet du changement de destination.



Recommandation : avis d'un architecte conseil

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Nécessité de la présence et suffisance de la desserte en voirie et des réseaux (dans le cas d'une évolution vers une habitation).
- La présence des réseaux ne peut justifier à elle seule ce projet.

L'EXTENSION LIMITÉE

CAPACITÉ

Une extension possible du bâti, de 30 % maximum de la surface de plancher existante, dans le respect du volume et de l'aspect du bâtiment initial.

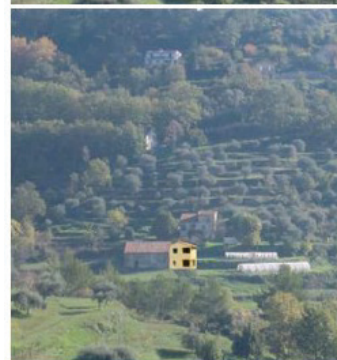
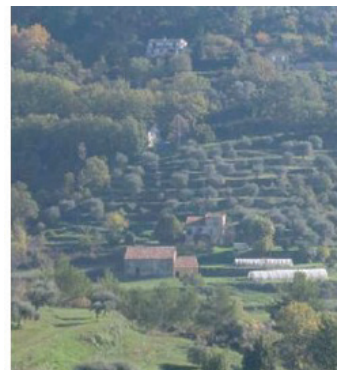
NATURE DE L'EXTENSION

- L'extension doit être en continuité du bâti existant, les annexes n'étant pas autorisées.
- L'extension doit rester accessoire par rapport au bâti existant.

ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET NATUREL (cf. fiche n°2)

Application de l'article L145-3-II et des articles R111-15 et R111-21 du CU : le projet ne doit pas porter atteinte aux paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et urbain dans lequel le bâtiment s'insère.

ILLUSTRATION



Extension limitée :

- > <30% de la surface de plancher existante
- > respect des caractéristiques architecturales du bâti existant
- > bonne intégration dans l'entité paysagère



Habitation initiale existante

Extension démesurée :

- > >30% de la surface de plancher existante
- > non-respect du volume et de l'aspect du bâti initial
- > déstructuration du paysage

QUALITÉ ARCHITECTURALE DU PROJET

Le projet doit respecter les qualités architecturales du bâti faisant l'objet du changement de destination.



Recommandation : avis d'un architecte conseil ou d'un architecte des bâtiments de France

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Nécessité de la présence et de la suffisance de la desserte en voirie et des réseaux (dans le cas d'une habitation).
- La présence des réseaux ne peut justifier à elle seule ce projet.

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

EXEMPLE D'UN PROJET D'EXTENSION D'UNE FERME D'HABITATION COMMUNE DE MONTCLAR

Source : DDT 04

Demande de permis pour une réhabilitation et une extension d'une ferme d'habitation implantée en discontinuité du tissu existant.

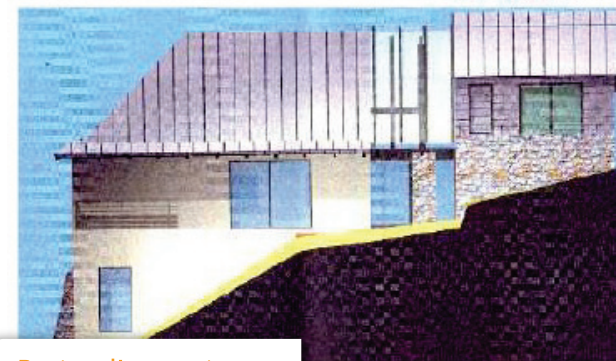
Permis accepté

- Motifs :
 - > extension limitée,
 - > respect des caractéristiques et du volume du bâti initial,
 - > bonne intégration dans l'environnement.



Habitation existante

Partie à démolir



Projet d'extension

LES INSTALLATIONS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS INCOMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE DES ZONES HABITÉES

Article L145-3-III du code de l'urbanisme : « 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, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ».

CRITÈRES

NATURE DE L'ÉQUIPEMENT OU DE L'INSTALLATION

L'équipement ou l'installation doit avoir un caractère d'intérêt public.

L'INCOMPATIBILITÉ AVEC LE VOISINAGE DES ZONES HABITÉES

Se définit lorsque l'activité générée par l'équipement ou l'installation public produit des gênes, des nuisances ou des insécurités pour les zones habitées :

■ Activités sources de nuisances :

- > sonores (exemple : activité susceptible d'engendrer un flux de poids lourds),
- > olfactives (station d'épuration, déchetterie, etc.).

■ Activités sources de risques.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET NATUREL (cf. fiche n°2)

- Application des articles R111-15 et R111-21 du CU : le projet ne doit pas porter atteinte aux paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et urbain dans lequel le bâtiment s'insère.

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

PROJET DE DÉCHETTERIE SUR LA COMMUNE D'AUPS

Source : Commune d'Aups (Var) - Révision simplifiée du POS - Pour un équipement public présentant un intérêt général pour la commune - Notice de présentation – Septembre 2007.

Projet d'implantation d'une déchetterie en zone naturelle classée dans le POS.
Projet en discontinuité de l'urbanisation
Révision simplifiée du POS autorisée

■ Motifs :

- > équipement public,
- > classé ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) : activité nuisante pour les riverains (odeurs),
- > projet situé en limite d'une zone de carrières,
- > projet en accord avec la préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel : pas de ZNIEFF ni de site Natura 2000,
- > proximité d'un site Natura 2000 mais le projet ne se situe pas sur le même versant de colline,
- > site enserré par un ensemble de collines et donc non visible depuis l'extérieur,
- > présence de pins d'Alep et maritimes et chênes blancs et verts seulement au niveau de la partie d'accès au site,
- > accès par la RD77.

TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES (cf. fiche n°1)

Le projet doit être compatible avec la préservation des terres et de l'activité agricole.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Nécessité de la présence et de la suffisance de la desserte en voirie et des réseaux.
- La présence des réseaux ne peut justifier à elle seule ce projet.

Cas des installations de production d'énergie renouvelable

Leur implantation en zone de montagne nécessite :

- Une réflexion par le biais d'un document d'urbanisme
- Une étude spécifique (impact, etc.).

Les sites de production électrique éolienne relèvent de ce cas.

DISCONTINUITÉ AUTORISÉE SUR DÉLIBÉRATION POUR LES COMMUNES N'AYANT PAS DE DOCUMENTS D'URBANISME

Article L145-3-III : « c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un PLU ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ».

CONDITIONS QUI AUTORISENT

- L'autorisation d'une construction n'est possible que sur délibération motivée du conseil municipal.
- Cas possible pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme.

UN TERRITOIRE TRÈS PEU SOUMIS A LA PRESSION FONCIÈRE ET AUX DEMANDES D'AUTORISATION

- La commune ne doit pas subir de pression foncière. Il faudra tenir compte notamment des chiffres de population permanente et touristique et du nombre de permis de construire annuel.
- Les autorisations sur délibérations motivées doivent être très exceptionnelles.

RESPECT DES PAYSAGES ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE (cf. fiche n°2)

- La construction ne doit pas compromettre la qualité des espaces et paysages caractéristiques du territoire naturel.
- Son caractère « isolé » (projet en discontinuité) justifie la réalisation d'une insertion paysagère précise lors de l'élaboration du projet.

RESPECT DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES (cf. fiche n°1)

- La construction ne doit pas compromettre la qualité des terres agricoles, pastorales et forestières.

QUALITÉ ARCHITECTURALE DU PROJET

Le projet doit respecter les caractéristiques architecturales locales et les caractéristiques du site (topographie, éléments naturels, etc.).



Recommandation : avis d'un architecte conseil, d'un architecte des bâtiments de France

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Nécessité de la présence et de la suffisance de la desserte en voirie et des réseaux.
- La présence des réseaux ne peut justifier à elle seule ce projet.

EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

EXEMPLE DE CONSTRUCTION EN DISCONTINUITÉ SUR DÉLIBÉRATION MOTIVÉE REFUSÉE – COMMUNE DE CHAMPOLÉON

Source : DDT 05

Plusieurs projets de constructions en discontinuité autorisées par le conseil municipal sur délibérations motivées.

Avis défavorables

- Motif : **existence d'une pression foncière notable sur la commune** :
 - > augmentation des demandes de permis les 4 dernières années,
 - > augmentation importante de la population de 232 à 337 habitants entre 1975 et 1999,
 - > pression foncière qui a poussé la commune à lancer l'élaboration d'une carte communale.

EXEMPLE DE CONSTRUCTION EN DISCONTINUITÉ SUR DÉLIBÉRATION MOTIVÉE ACCORDÉE – COMMUNE DE CHAMPOLÉON



Source : DDT 05

Projet d'implantation d'un petit commerce (buvette et abri) sur une commune de haute-montagne.

Permis accordé sur délibération

- Motifs :
 - > le site présente un caractère touristique qui justifie le projet,
 - > construction de taille limitée qui aura peu d'impact dans le paysage.

Plans d'eau de moins de 1000 ha (L145-5 du CU)

FICHE 14 / Plans d'eau de moins de 1000 ha (L145-5 du CU)



PLANS D'EAU DE MOINS DE 1000 ha (L145-5 du CU)

Article L145-5 : « 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 interdites toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord du préfet et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au a du III de l'article L145-3 ;

2° Soit par une carte communale, avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Dans les secteurs protégés en application des premier et deuxième alinéas, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L111-1-2.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté du préfet coordonnateur de massif, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un plan local d'urbanisme, un schéma de cohérence territoriale ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance. »

CRITÈRES

- Localisation, origine et taille : plans d'eau de moins de 1000 ha situés totalement ou partiellement en zone de montagne. Le plan d'eau peut avoir une origine naturelle ou artificielle.
- Les plans d'eau de « faible importance » identifiés par un document d'urbanisme (PLU, SCOT, CC) ne sont pas concernés. Ce choix doit être motivé dans le document d'urbanisme en intégrant différents critères (écologie, paysage, surface du plan d'eau...).
- Espaces concernés : les parties naturelles des rives sur une distance de 300 m.
 - > bande des 300 m : par rapport à la limite des plus hautes eaux (hauteur maximale d'exploitation pour les retenues artificielles ; distance par rapport aux rives sur la base des cartes IGN, des photos aériennes...).
 - > parties naturelles : unité paysagère dont le niveau d'anthropisation est faible :
 - espaces naturels et agricoles,
 - espaces occupés par des aménagements légers mais aussi par des aires de stationnement ou par un nombre limité de constructions ou par quelques constructions isolées,
 - à contrario, des axes de circulation structurants (route nationale, voie ferrée) ou des zones fortement anthropisées (carrière...), ainsi que des villages ou hameaux remettent en cause le caractère « naturel » des espaces concernés.

- Liste restrictive de constructions et d'aménagements autorisés dans ces secteurs naturels et notamment :
 - > les bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier,
 - > les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée,
 - > les aires naturelles de camping,
 - > les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée,
 - > l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes.

Délimitation de secteurs spécifiques dans les documents d'urbanisme sous réserve d'une étude pour permettre l'accueil de constructions et d'aménagements différents de ceux de la liste restrictive précisée ci-avant :

Conditions :

- Cas autorisés dans le cadre d'un document d'urbanisme (PLU, SCOT, carte communale) en fonction des spécificités locales.
- Élaboration d'une étude justifiant le projet et sa compatibilité :
 - > avec la protection des terres agricoles, pastorales et forestières ; avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels pour les PLU et les SCOT (cf. fiche n°6),
 - > avec l'environnement et les paysages pour les cartes communales.
- Étude soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et à l'accord du préfet.
- Pour les cartes communales, chaque permis de construire est ensuite soumis pour avis à la CDNPS.
- En dehors de ces secteurs, dans les espaces naturels de la bande des 300 m, seuls les constructions et aménagements de la liste restrictive sont autorisés (voir cas général ci-dessus).

EXEMPLES

SCHÉMA DE LECTURE DE L'ARTICLE L145-5 DU CODE DE L'URBANISME PLANS D'EAU D'UNE SUPERFICIE INFÉRIEURE A 1000 ha

CAS N°1

Pas de document d'urbanisme et / ou d'étude spécifique prévue au 2^{ème} alinéa.

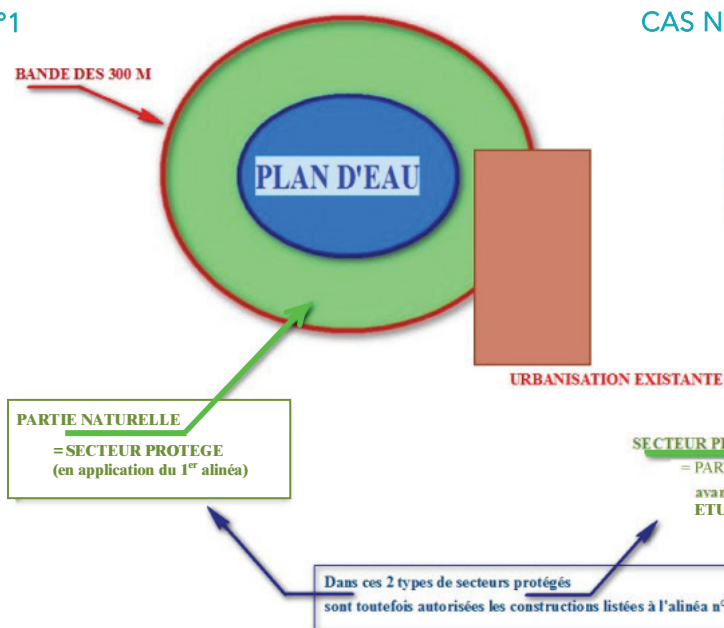
CAS N°2

PLU, SCOT ou CC ayant délimité un secteur dans lequel des constructions ou des aménagements sont admis dans les conditions prévues au 2^{ème} alinéa.

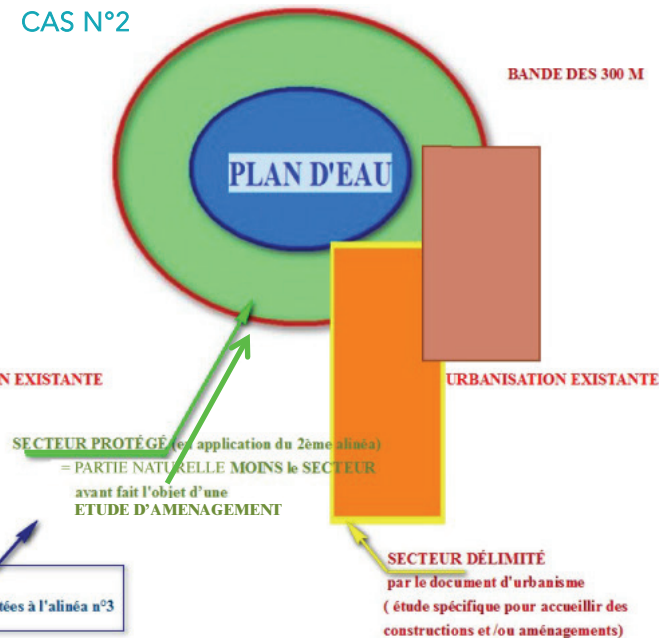
Le document d'urbanisme détermine donc sur la base d'une étude spécifique :

- > un secteur constructible et /ou aménageable,
- > un secteur protégé.

CAS N°1



CAS N°2



Qu'est-ce qu'un hameau existant ? Comment apprécier la continuité de l'urbanisation ? Autant de questions qu'ont dues se poser, et souvent se posent encore, les collectivités territoriales et les services de l'État.

La mise en œuvre de la loi montagne, depuis son adoption en 1985, est en effet source d'interrogations.

Car ce texte, majeur pour l'aménagement, la préservation et la mise en valeur du territoire montagnard qui occupe plus de la moitié du territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, fait référence à plusieurs notions non définies à l'origine par le législateur, et progressivement précisées par les pratiques des collectivités territoriales et des services de l'État, la doctrine et la jurisprudence.

La volonté de ce guide est d'apporter des éclairages sous forme de fiches se basant sur plusieurs années de pratique des services et de jurisprudence. Il propose des réponses concrètes aux interrogations des différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre de la loi montagne.



CRÉDITS PHOTOS : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) des Alpes-de-Haute-Provence, des Alpes-Maritimes, des Hautes-Alpes, du Var et du Vaucluse.



ISBN 978-2-11-138688-4

CONTACT : DREAL PACA - 16, rue Antoine Zattara CS 70248 -13331 Marseille Cedex 03
www.paca.developpement-durable.gouv.fr