

## La loi « Montagne », pour un urbanisme de qualité

direction  
départementale  
de l'Équipement  
Ardèche

service de l'urbanisme,  
et de l'environnement  
planification territoriale

La loi du 9 janvier 1985 relative « au développement et à la protection de la montagne » concerne 204 des 339 communes du département, représentant environ les deux tiers de sa superficie (voir carte).

Cette loi vise à assurer le maintien et le développement des activités agricoles, pastorales et forestières, la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi que la protection contre les risques naturels. Elle a instauré un certain nombre de mesures propres à contribuer au développement des zones de montagne (notamment des aides financières spécifiques), ainsi que des mesures en matière d'urbanisme, reprises dans les articles L.145-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Parmi ces dispositions, la plus significative est le principe de développement de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux ou groupes d'habitations existants.

Les communes de montagne ardéchoises sont majoritairement rurales, et sont confrontées pour nombre d'entre elles à un déclin démographique régulier. De plus, l'urbanisation vernaculaire est souvent marquée par un habitat rural dispersé. La faiblesse de la pression foncière y rend difficile la mise en place de documents d'urbanisme : à ce jour, la moitié des communes situées en zone de montagne n'ont pas de document d'urbanisme (tandis que la quasi-totalité des communes hors zone de montagne est couverte, à de très rares exceptions).

Ces éléments de contexte font que les contraintes d'application de la loi Montagne, et particulièrement du principe d'urbanisation en continuité, sont, plus qu'ailleurs, mal vécues. De fait, les demandes individuelles qui surgissent, souvent liées à des opportunités foncières, posent parfois problème au regard de ce principe.

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 a introduit une souplesse nouvelle, permettant aux communes de montagne à titre exceptionnel de pouvoir construire en discontinuité de l'urbanisation existante, dans les conditions suivantes.

- à l'occasion de la mise en place d'un PLU, si ce dernier comporte une étude justifiant que la délimitation de zones à urbaniser en discontinuité de l'urbanisation existante 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 et culturel montagnard prévus au I et II de l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme.
- à l'occasion de l'élaboration d'un PLU ou d'une carte communale si le respect des objectifs de protection cités ci-dessus imposent une urbanisation en discontinuité. Dans ce cas, le document d'urbanisme peut délimiter des

hameaux ou groupes d'habitations nouveaux, ou, à titre exceptionnel, des zones à urbaniser de taille et de capacité d'accueil limitées.

Cette dernière possibilité est assortie de conditions de forme et de fond :

- sur le fond, le développement de l'urbanisation en continuité doit s'avérer **irréalisable** (prise en compte de la protection des zones agricoles, des perspectives paysagères, de risques naturels)
- sur la forme, le projet de zone d'urbanisation future doit recueillir l'**accord** de la commission départementale des sites, et de la chambre d'agriculture.

Plus de 50 communes se sont lancées en trois ans dans la mise en place de cartes communales ou plans locaux d'urbanisme, afin de bénéficier de la possibilité nouvelle offerte par la loi mais aussi pour définir de façon plus prospective la notion de continuité.

De plus, la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 est venue assouplir d'avantage cette loi Montagne d'une part, en étendant la notion de continuité aux groupes de constructions ou d'habitations alors qu'auparavant cela concernait seulement les bourgs villages ou hameaux, et d'autre part, en donnant la possibilité, pour les communes ne subissant pas de pression foncière et n'ayant pas de documents d'urbanisme, de demander par délibération motivée à l'autorité préfectorale de déroger à titre exceptionnel au principe de continuité pour autoriser des constructions isolées dans ces communes.

En ce qui concerne la possibilité de créer de nouvelles zones à urbaniser, seuls cinq projets ont été soumis à la commission départementale des sites qui a donné son accord pour quatre d'entre eux (Gluiras, Saint-Joseph-des-Bancs, Aubignas et Vals-les-Bains).

Un autre volet de cette loi Montagne ayant trait au développement touristique impacte l'urbanisme : il concerne l'encadrement par l'autorité préfectorale du développement d'équipements ou de structures d'accueil touristique, dans le but de prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant.

Appelées Unités Touristiques Nouvelles, ces opérations ne peuvent être autorisées que dans les communes disposant d'un document d'urbanisme. En matière d'hébergement touristique, seules les opérations ayant plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON situées en discontinuité de l'urbanisation existante sont soumises à cette procédure, ainsi que les campings de plus de 20 emplacements.