

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Énoncé :

Une commune des Pyrénées, située à une altitude de 2 200 mètres et abritant de nombreux lacs, souhaite entreprendre diverses opérations pour favoriser le développement touristique d'une part, et maintenir un certain nombre d'activités agricoles et pastorales d'autre part. Elle est dotée d'un PLU et il n'y a pas de SCOT, ni de DTA couvrant son territoire. La commune engage un stagiaire spécialisé en droit de l'urbanisme et de l'environnement pour lui confier la préparation du projet et sollicite son expertise juridique sur les points suivants :

Question 1 : La commune est-elle soumise aux dispositions particulières de la loi « montagne » de 1985 et de la loi « littoral » de 1986 ?

Réponse 1 : Il faut vérifier dans la partie législative du Code de l'urbanisme si la commune est soumise aux dispositions de la loi montagne

Réponse fausse

Commentaire : Les zones de montagne sont définies par le pouvoir réglementaire.

Réponse 2 : La commune est certainement soumise à la loi « montagne » et, pour deux de ses lacs (respectivement de 1 500 et de 2 300 hectares), à la seule loi « littoral ».

Réponse juste

Commentaire : Située dans le massif des Pyrénées et compte tenu du critère de l'altitude, la commune a des chances d'être soumise aux dispositions de la [loi « montagne »](#). Mais il faut aller vérifier l'arrêté ministériel. S'agissant des lacs supérieurs à 1000 hectares, la [loi « littoral »](#) a vocation à s'appliquer.

Réponse 3 : Concernant les deux lacs de la commune de plus de 1 000 hectares, la commune peut échapper aux dispositions de la loi « littoral » pour des secteurs non compris dans la bande des 100 mètres du rivage.

Réponse fausse

Commentaire : La loi DTR permettait en effet de délimiter de tels secteurs (où s'appliquait seule la loi « montagne »), mais cette disposition a été abrogée par la loi Grenelle II (+ pour mémoire, annulation du décret d'application de la loi DTR par le juge).

Question 2 : La commune peut-elle restaurer un vieux chalet d'alpage afin de sauvegarder le patrimoine culturel montagnard ?

Réponse 1 : Non, car il s'agit d'une construction isolée

Réponse fausse

Commentaire : S'agissant de la réfection des constructions, il est possible de déroger au principe de l'urbanisation en continuité.

Réponse 2 : Oui, mais il faut demander l'avis de la commission compétente, et solliciter une autorisation préfectorale.

Réponse juste

Commentaire : La procédure est fixée à l'[art. L. 122-11 du Code de l'urb.](#).

Question 3 : La commune peut-elle, du point de vue de la planification locale d'urbanisme, envisager d'implanter des remontées mécaniques afin de créer un nouveau domaine skiable ?

Réponse 1 : Oui, à condition que son PLU l'ait prévu.

Réponse fausse

Commentaire : C'est au stade de la délivrance des autorisations individuelles que le PLU est nécessaire (à distinguer du stade de la création du domaine skiable).

Réponse 2 : Non, car il n'y a pas de SCOT

Réponse fausse

Commentaire : La présence d'un SCOT aurait simplement dispensé la commune d'une autorisation spéciale pour créer le nouveau domaine skiable.

Réponse 3 : Les deux réponses sont fausses

Réponse juste

Question 4 : Quelle est la procédure applicable à la création d'un tel domaine skiable ?

Réponse 1 : Le préfet de département est compétent, car le domaine s'étend sur plusieurs communes.

Réponse fausse

Commentaire : Ce n'est pas un critère géographique qui détermine la compétence, mais la nature des opérations (cf. [art. R. 122-6](#)).

Réponse 2 : Le préfet coordonnateur de massif est compétent, en vertu de l'art. R. 122-6 du Code de l'urbanisme.

Réponse juste

Commentaire : Il s'agit d'une UTN de la catégorie I.

Réponse 3 : La commune doit présenter un dossier qui sera soumis à enquête publique.

Réponse fausse

Commentaire : Il s'agit d'une mise à disposition du public, et non d'une enquête publique.

Réponse 4 : Le maire pourra délivrer les autorisations individuelles d'occupation du sol requises, une fois l'UTN autorisée.

Réponse juste

Commentaire : La commune est en effet dotée d'un PLU.

Question 5 : La réalisation du domaine skiable dans son ensemble est-elle soumise au respect de certaines conditions de fond ?

Réponse 1 : Non, hormis le respect des grands équilibres naturels.

Réponse fausse

Commentaire : D'autres principes relatifs à la protection et à l'aménagement de la montagne s'imposent (ex : protection de l'agriculture ...).

Réponse 2 : Oui, notamment le principe de l'urbanisation en continuité de l'existant.

Réponse fausse

Commentaire : C'est le seul principe qui ne s'applique pas à la création des UTN.

Réponse 3 : Aucune des deux réponses n'est juste.

Réponse juste