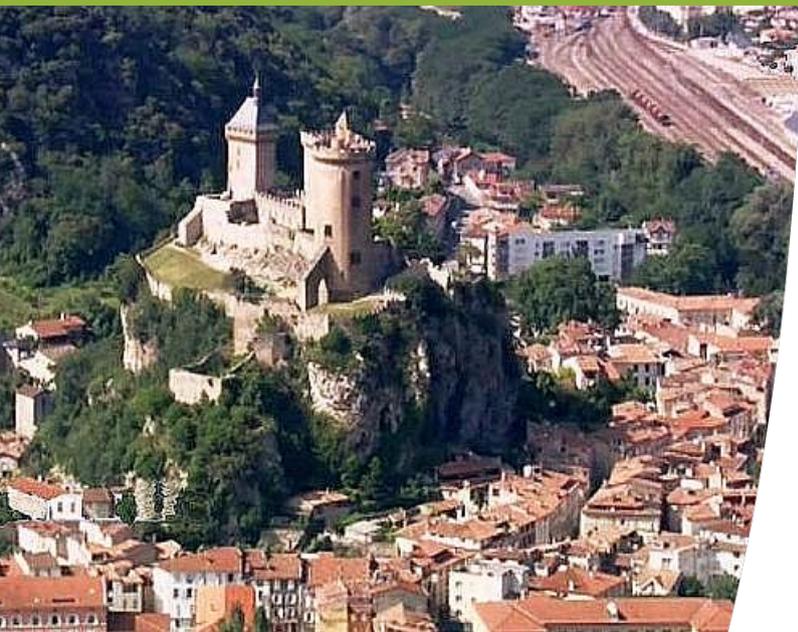




Direction
Départementale des
Territoires

de l'Ariège



De la constructibilité limitée vers un urbanisme de projet planifié

**Service Aménagement
Urbanisme Habitat**

date



Sommaire général

- Introduction
- Préambule : Les enjeux portés guide pour un urbanisme durable en Ariège

- Partie 1 : L'application du droit des sols
- Échanges

- Partie 2 : La Planification
- Échanges

- Partie 3 Les périmètres adaptés des abords des monuments historiques
- Échanges

- Conclusion



Préambule : Le guide « pour un urbanisme durable en Ariège »

8 enjeux identifiés

1 Limiter l'étalement urbain,
conforter la centralité des
bourgs

1

2 Préserver les terres agricoles, les
exploitations et insérer les
projets dans l'environnement

2

3 Favoriser la mixité sociale

3

4 Economiser, rationaliser
réseaux et
déplacements

4

5 Proposer une offre d'accueil
de qualité

5



8 Encourager les énergies
renouvelables et les économies
d'énergie

8

7 Prendre en compte les risques

7

6 Intégrer les milieux naturels et valoriser
l'identité paysagère et patrimoniale des
territoires

6

Application du Droit des Sols (ADS)



Plan de l'intervention

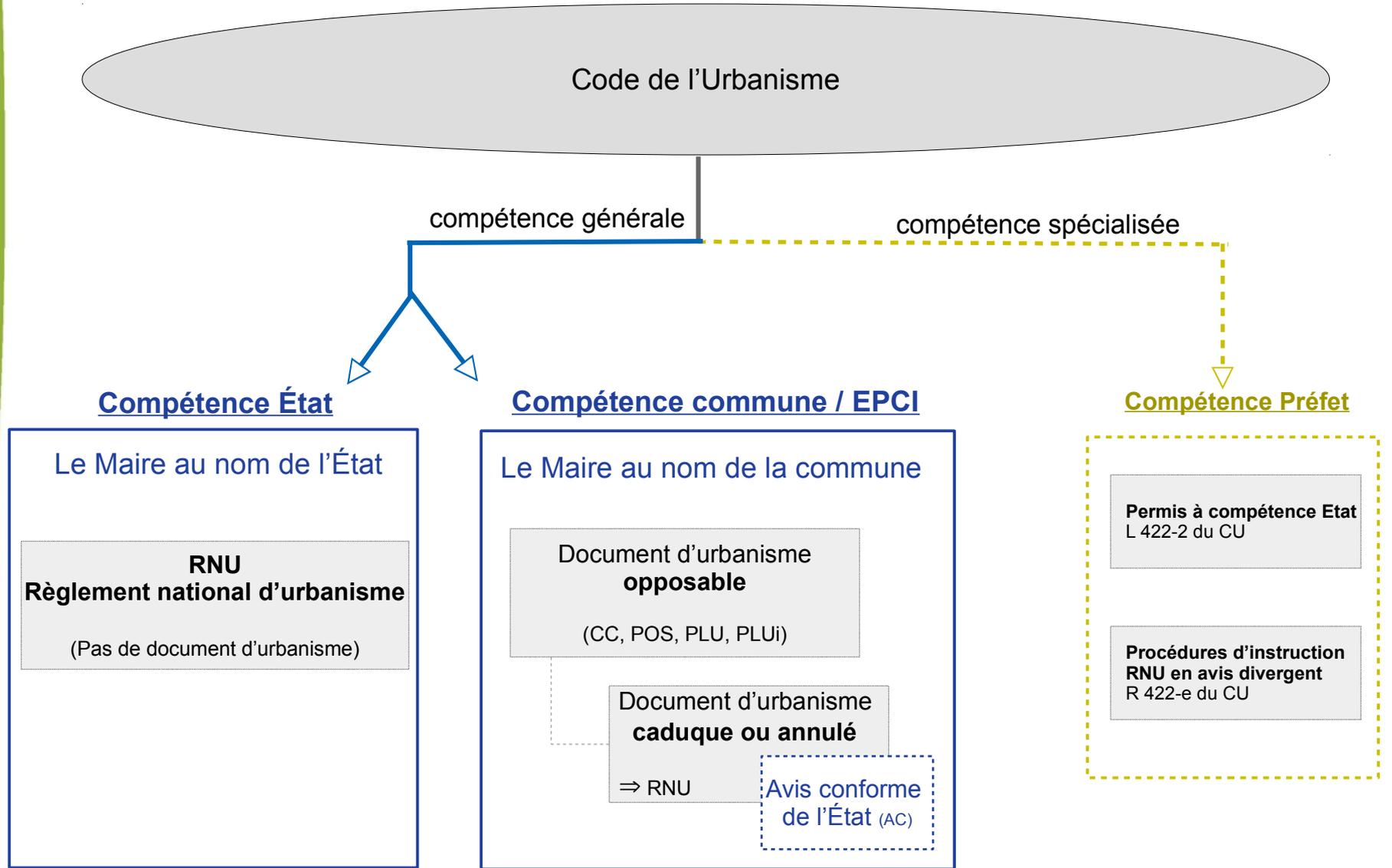
- 1. Rappel des compétences en ADS
- 2. La constructibilité limitée en RNU
- 3. La constructibilité limitée en zone de montagne (spécificités loi montagne)
- 4. Conclusion : Limites et perspectives en matière de constructibilité limitée
- 5. Temps d'échanges (20 minutes)



1. Les compétences en ADS



Rappel : Compétence en matière d'ADS par communes

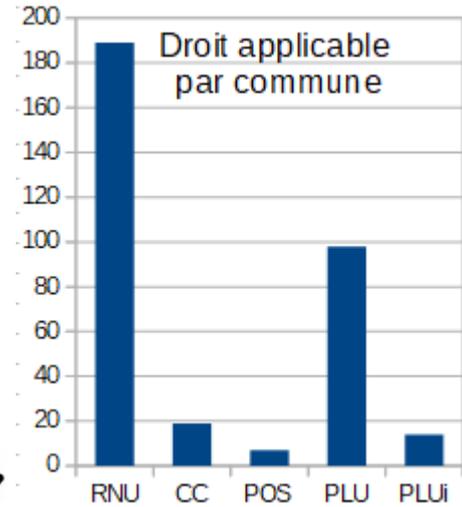
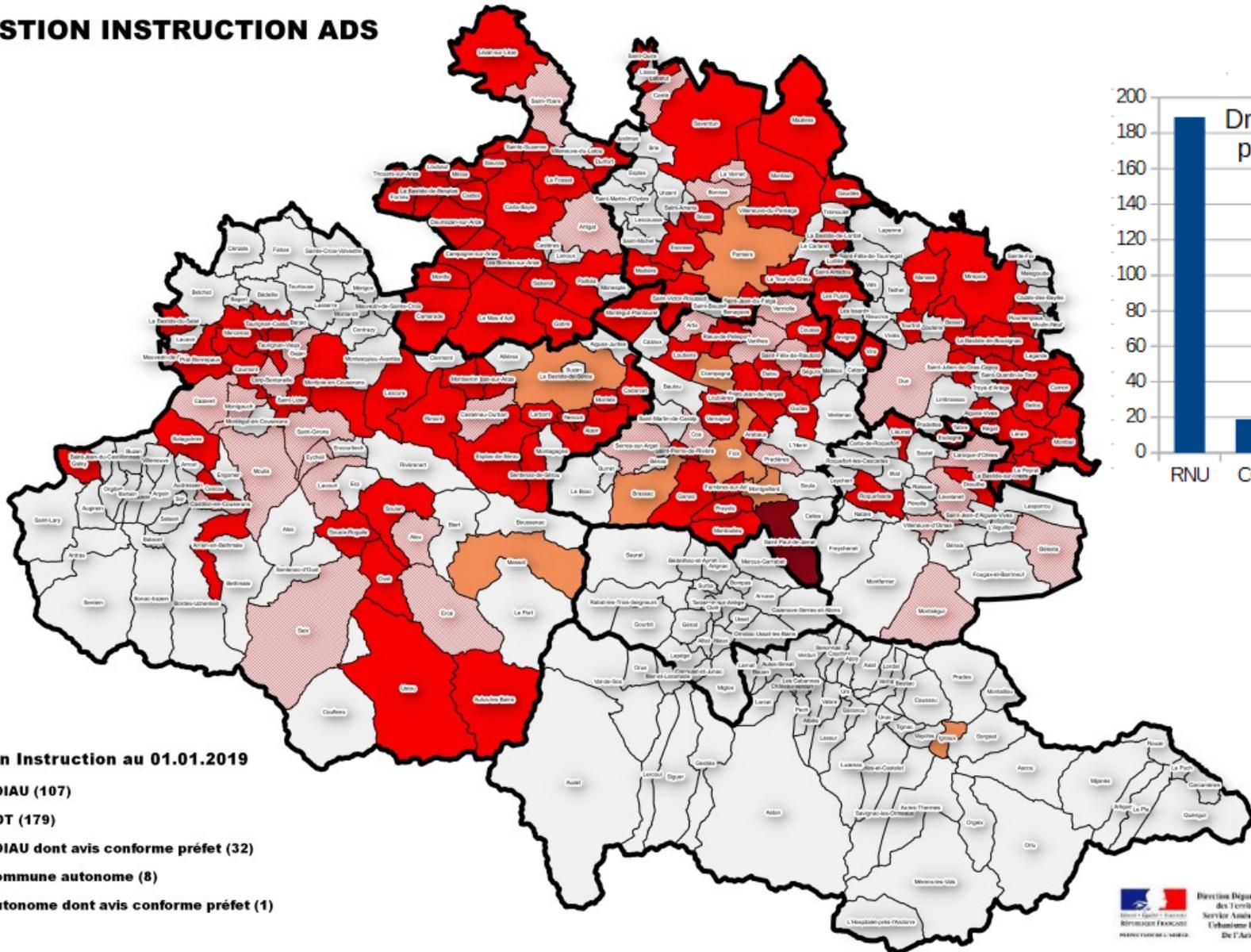


■ : compétence générale
■ : compétence spécialisée ■ : droit applicable



Compétences d'instruction par commune

GESTION INSTRUCTION ADS



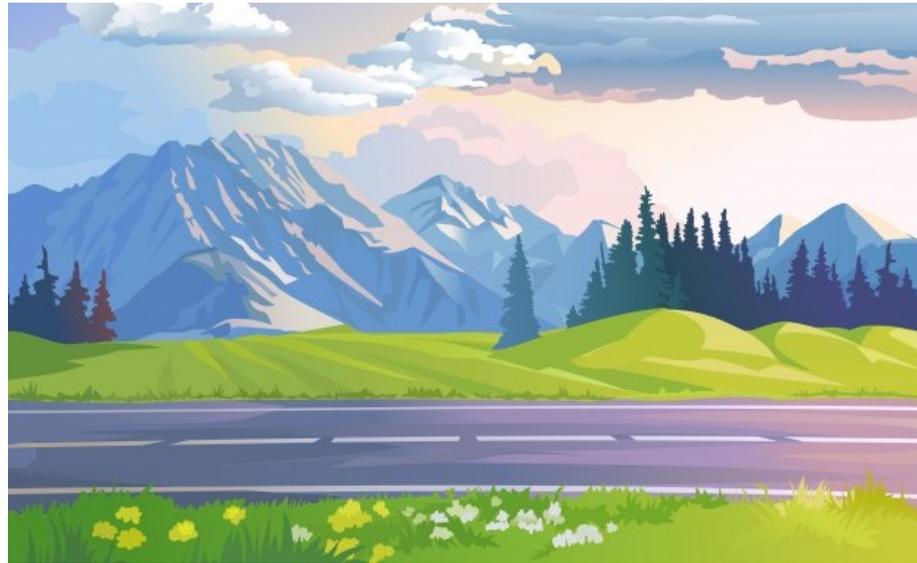
Gestion Instruction au 01.01.2019

- SDIAU (107)
- DDT (179)
- SDIAU dont avis conforme préfet (32)
- Commune autonome (8)
- Autonome dont avis conforme préfet (1)



La constructibilité limitée : Une application différenciée selon les territoires

- Communes hors loi montagne → RNU → constructibilité en partie urbanisée



[Fond vecteur créé par vectorpocket - fr.freepik.com](https://fr.freepik.com/photos-vecteurs-libre/fond)

- Communes en loi Montagne → Dispositions spécifiques → constructibilité en continuité

2. La constructibilité limitée en RNU



2.1. La notion de Partie Urbanisée

- Le principe de constructibilité limitée = les constructions sont autorisables dans les parties urbanisées
- Définition des parties urbanisées : critères issus de la jurisprudence
 - Nombre de constructions proches
 - Taille du terrain
 - Contiguïté
 - Distance par rapport aux constructions existantes
 - La desserte par voiries et réseaux



La partie urbanisée: Projets autorisables



2.2. Les enjeux à prendre en compte dans l'instruction

- => Rappel du courrier de la préfète du 23/08/2018 :
- Servitudes d'utilité publique
- Protection de l'activité agricole
- Intégration dans le paysage (R111-27)
- Protection de l'environnement (R111-26)
- Sécurité et salubrité publique (R111-2)
- Respect des objectifs d'urbanisme durable (L101-2)
 - Gestion économe des espaces
 - Mobilité durable
 - Protection des milieux naturels / continuités écologiques...



Les exceptions au RNU

- **L111-4** : Exceptions qui peuvent être autorisées hors des PU :
 - Exceptions par nature :
 - 1° Adaptation / Réfection / Extension / Changement de destination d'une construction existante
 - 2° Construction et installations nécessaires à l'exploitation agricole pastorale ou forestière
 - 3° Constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées
 - Exception volontariste
 - 4° Constructions et installations sur délibération motivée du conseil municipal

⇒ Doivent passer en **CDPENAF** (avis simple pour 1° ; 2° ; 3° ; avis conforme pour 4°)

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers



Exception volontariste : La délibération motivée

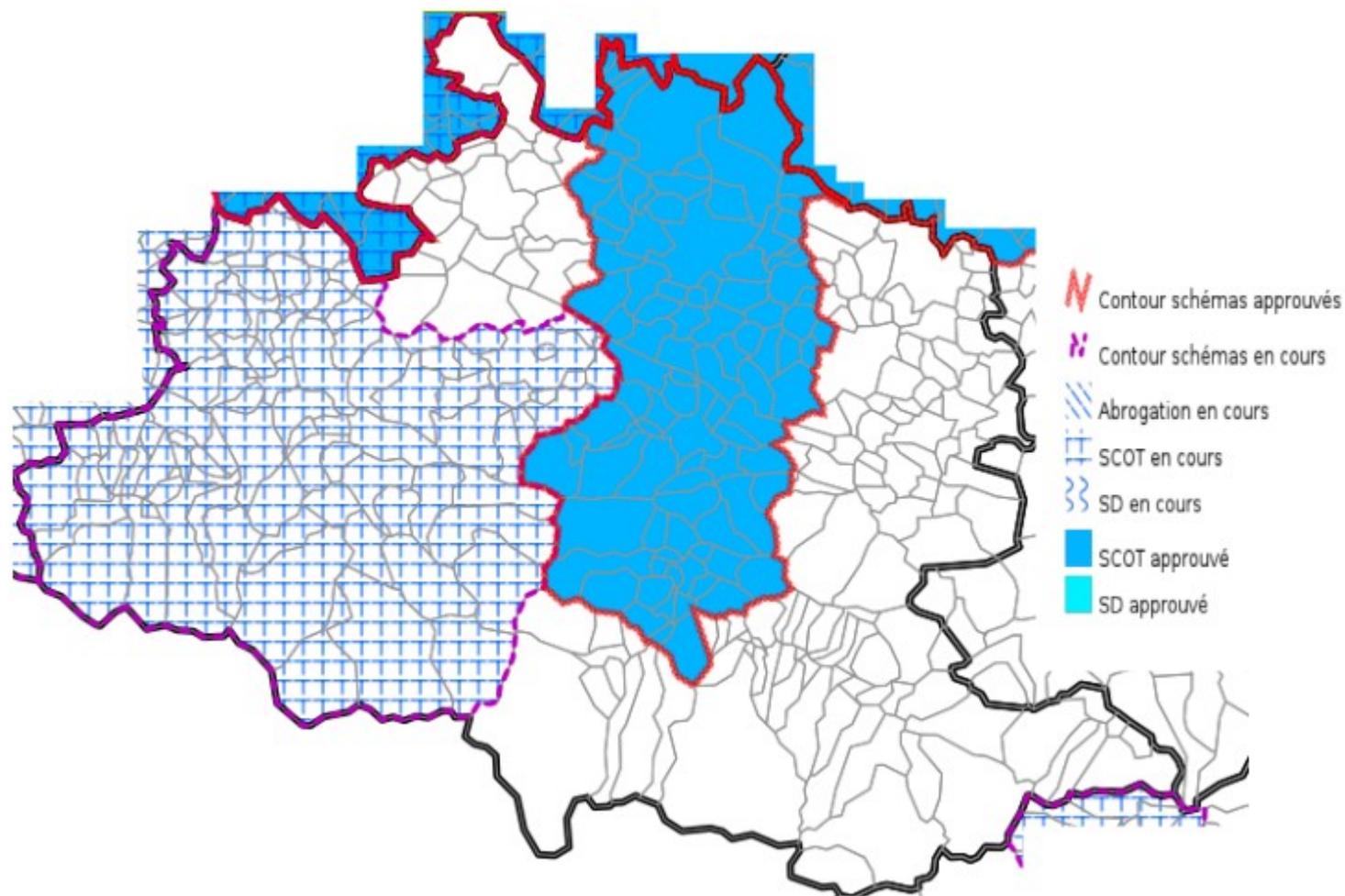
- **L111-4** : Exceptions qui peuvent être autorisées hors des PAU :
 - 1° Adaptation / Réfection / Extension / Changement de destination d'une construction existante
 - 2° Construction et installations nécessaires à l'exploitation agricole pastorale ou forestière
 - 3° Constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées
 - 4° Constructions et installations sur délibération motivée du conseil municipal

La délibération motivée

- **Objectif de lutte contre la diminution de la population communale (CE, 2007)**
- Motiver la délibération
 - Justifier l'intérêt communal
 - Respect de sauvegarde des espaces naturel set des paysages
 - Respect salubrité et sécurité publique
 - Compatibilité avec objectifs d'urbanisme durable
 - Absence de surcroît important des dépenses publiques



Spécificité de la dérogation à l'urbanisation limitée Communes au RNU hors SCOT uniquement



Dérogation à l'urbanisation limitée

Communes au RNU hors SCOT

- **L111-4** : Exceptions qui peuvent être autorisées hors des PAU :

- 1° Adaptation / Réfection / Extension / Changement de destination d'une construction existante
- 2° Construction et installations nécessaires à l'exploitation agricole pastorale ou forestière
- 3° Constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- 4° Constructions et installations sur délibération motivée du conseil municipal

- **Pour mettre en application le 3° ou 4°, la commune doit obtenir au préalable une dérogation préfectorale à l'urbanisation limitée (L142-5)**

- Délibération qui doit montrer le respect des grands objectifs d'urbanisme durable :
préservation des terres agricoles, préservation de l'environnement, gestion économe des sols, optimisation des flux de déplacement, répartition équilibrée emploi/habitat ...
- Avis simple CDPENAF

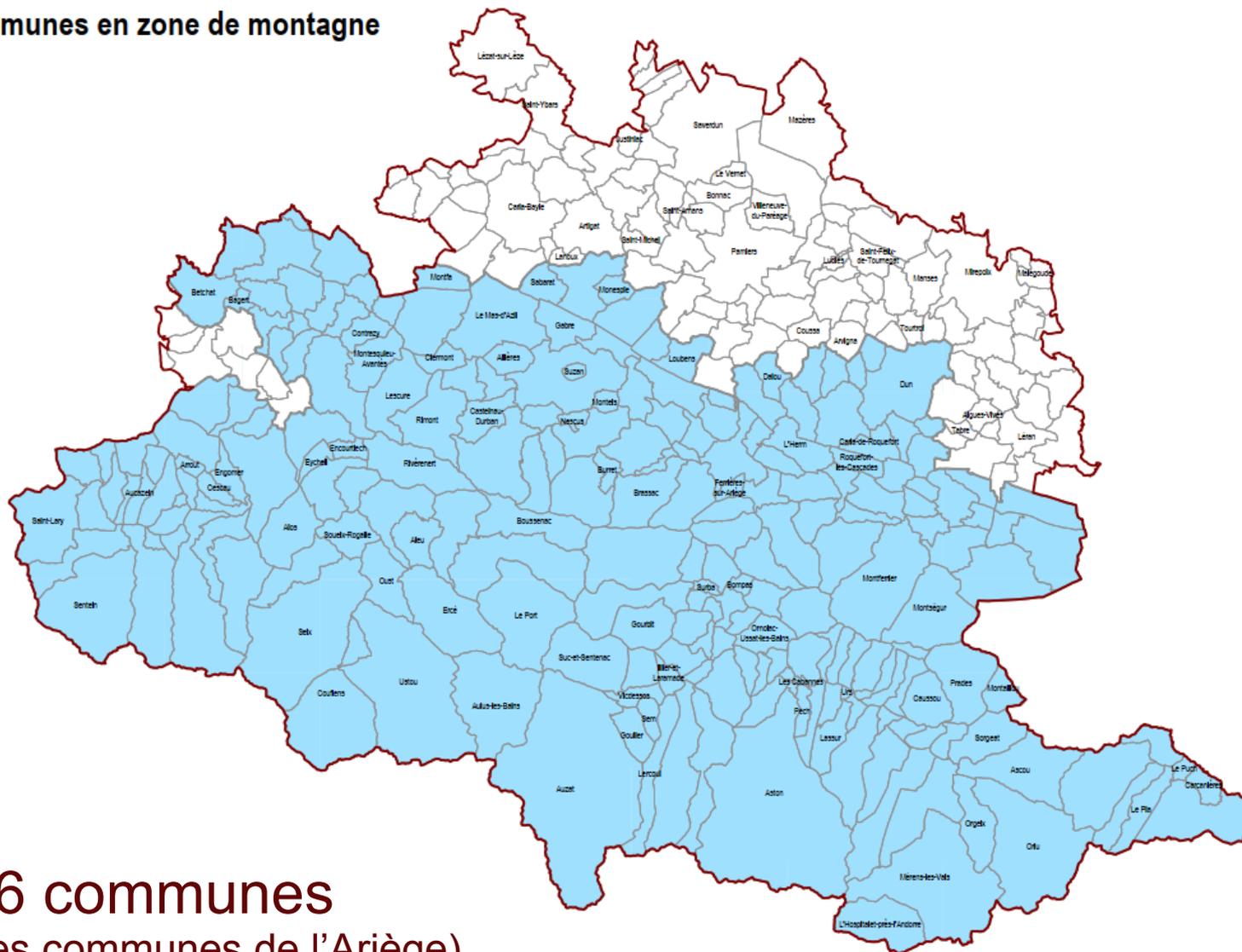


3. Constructibilité limitée en zone de montagne



Les zones de montagne en Ariège

Communes en zone de montagne



226 communes
(Soit 2/3 des communes de l'Ariège)

Fonds : IGN ©



Spécificité des zones de montagne : le principe de continuité

- Loi montagne, 1982 : **Introduit** le principe de continuité
 - **L122-5** : *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants*
- Loi montagne II, 2016 : **Précise** le principe de continuité
 - **L122-5-1**: *Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.*

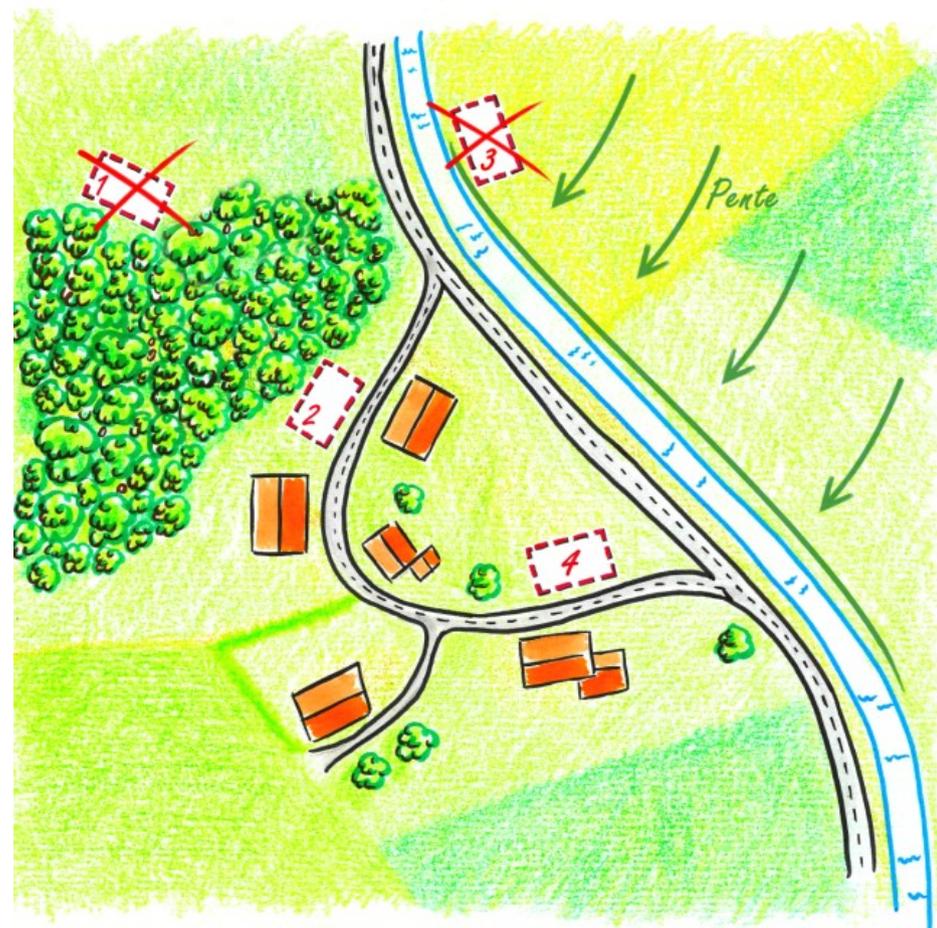


Partie urbanisée en loi montagne : le principe de continuité

Bourg ou hameau



Groupe d'habitation



3.2 Les enjeux à prendre en compte dans l'instruction en loi montagne

- Deux enjeux spécifiques aux territoires de montagne
 - **L122-9** : Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
 - **L122-10** : Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales ou forestières
- Les autres enjeux
 - Servitudes d'utilité publique
 - **R111-2** : Sécurité et salubrité publique
 - **L101-2** : Respect des objectifs d'urbanisme durable
 - Gestion économe des espaces
 - Mobilité durable
 - Protection des milieux naturels / continuités écologiques...



Loi montagne : les exceptions par nature

- **L 122-5** : Adaptation / Réfection / Extension / Changement de destination d'une construction existante
- **L122-3** : certains établissements spécifiques
 - établissements scientifiques, défense nationale, recherches et exploitation minière, protection contre les risques naturels, réseaux de communication, remontées mécaniques
 - Doit être justifié par une nécessité technique impérative(CE, 2004 Commune de Peille)
- **L122-11** : autorisation de certaines constructions dans les terres agricoles, pastorales et forestières
 - Constructions nécessaires aux **activités agricoles, pastorales et forestières**
 - **Équipements sportifs** liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée
 - La restauration ou la reconstruction d'anciens **chalets d'alpage** ou de **bâtiment d'estive**



Loi montagne : les exceptions volontaristes

- **L 122-7** : La délibération motivée



La délibération motivée

- **Objectif de lutte contre la diminution de la population communale (CE, 2007)**
- Motiver la délibération
 - Absence de pression foncière (démographie, construction de résidences secondaires)
 - Compatibilité avec objectifs de protection des terres agricoles, pastorale et forestière
 - Préservation des paysages et milieux

⇒ Avis conforme de la **CDPENAF**

*Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers*



Ressources sur la loi montagne

- Google : « Fiches loi montagne »




MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Recherche 

[Politiques publiques](#) | [Actualités](#) | [Presse](#) | [Ministère](#) | [Médiathèque](#)

[Accueil](#) → [Aménagement et urbanisme](#) → [Droit de l'urbanisme](#) → [Loi montagne](#) → [Loi montagne](#)

Loi montagne

5 septembre 2018 | Mis à jour le 11 janvier 2019

La loi montagne a été votée en 1985. Elle concerne plus de 5000 communes et vise à concilier le développement et la protection de territoires aux enjeux contrastés.

Présentation

Les territoires de montagne couvrent un tiers de la France et 15 % de la population y vit. Destination phare en Europe pour la pratique des sports d'hiver, la montagne française a su également préserver ses paysages et ses activités agricoles et pastorales. Lieu de vie, de savoir-faire et de traditions, poumon économique pour le tourisme hivernal et dorénavant estival, la montagne présente de nombreux visages, souvent contrastés.

Comme le littoral, il s'agit d'un territoire à enjeux et qui mérite un statut particulier pour trouver un bon équilibre entre développement et protection.

Instruction du Gouvernement du 12 octobre 2018 sur l'urbanisme en montagne

Le gouvernement a publié le 12 octobre 2018 la première instruction globale sur le droit de l'urbanisme applicable en montagne. Cette instruction a avant tout pour but d'être un instrument au service des élus et des communes de montagne, afin de leur permettre d'assurer la sécurité juridique de leurs documents d'urbanisme et de leurs autorisations de construire.

La loi montagne comporte en effet de nombreuses particularités en urbanisme. C'est pourquoi, comme pour la loi littoral, l'instruction comporte plusieurs fiches techniques sur les concepts spécifiques de l'urbanisme montagnard (unités touristiques nouvelles, statut des petits lacs de montagne, urbanisation en continuité...).

Ces fiches constituent ainsi une synthèse de l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables en montagne. Elles ont été voulues pédagogiques et opérationnelles. C'est pourquoi on y retrouve des schémas, des tableaux, ou des exemples concrets. Elles ont vocation à évoluer en fonction des changements de réglementation ou de jurisprudence, ou des besoins qui pourraient apparaître.

Elles ont été élaborées après une concertation élargie avec l'ensemble des acteurs de la montagne et constituent un outil mobilisable par les particuliers, les professionnels, ou les stations de montagne.

Instruction du Gouvernement du 12 octobre 2018 relative aux dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme (PDF- 104.1 ko)

Télécharger

Fiche n°1 : Le champ d'application des dispositions d'urbanisme spécifiques aux zones de montagne en France métropolitaine (PDF- 494.1 ko)

Télécharger

Fiche n°2 : L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (PDF- 11.8 Mo)

Télécharger



4. Conclusion : Limites et perspectives en matière de constructibilité limitée



Limites

- Pas lisibilité du projet de territoire
 - Développement au coup par coup
 - Freins potentiels à des projets structurants
-
- **L'enjeu de demain** : la gestion économe des sols
 - Réduction de l'artificialisation // enjeu d'urbanité villageoise et citadine
 - Lettre du Préfet de Région (Octobre 2018)
 - Objectif en appui aux politiques publiques :
 - Lutte contre l'étalement urbain et le mitage
 - Préservation des terres agricoles, naturelles et forestières, de la biodiversité
 - Enjeu du renouvellement urbain, valorisation du tissu villageois et de la ville
 - **L'enjeu de demain** : Intégrer les territoires communaux dans des démarches de planification intercommunale
 - Enjeux de projet de territoire : répondre aux besoins des populations, soutenir les activités, valoriser le cadre de vie...
 - Enjeux d'urbanisation, mise en adéquation de la constructibilité communale avec le projet de territoire intercommunal



- Merci de votre attention

- Temps d'échanges
20 minutes

