



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique de l'urbanisme

Question écrite n° 25880

Texte de la question

M. Augustin Bonrepaux attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur la restauration et l'utilisation des constructions hors des zones constructibles des communes de montagne. En effet, nombreuses sont les constructions isolées, chalets d'alpages, granges ..., qui nécessitent des rénovations, aussi bien en vue de protéger le patrimoine architectural traditionnel des régions de montagne, que pour soutenir les activités professionnelles saisonnières. Certaines constructions ayant perdu leur fonction d'origine, il est souvent nécessaire de les reconverter pour leur conserver une utilité et les maintenir en état. Il souhaite connaître dans quelles conditions pourra s'effectuer la restauration des différentes constructions de montagne, et lui demande en particulier de lui préciser dans quelles conditions peuvent être rénovés les bâtiments qui n'ont plus d'affectation agricole mais qui pourraient avoir une destination de logement permanent, secondaire ou touristique.

Texte de la réponse

Les dispositions législatives actuelles, suite aux modifications apportées par les lois du 9 février 1994 et du 4 février 1995 permettent d'autoriser, sous certaines conditions, la restauration des constructions isolées de montagne. Il faut cependant distinguer le cas des chalets d'alpage qui relève d'une procédure spécifique. En ce qui concerne, en effet, l'article L. 145-3.I du code de l'urbanisme dispose que « peuvent être (...) autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, 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 existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière ». Il résulte de ce texte que le législateur a entendu limiter l'application de ces dispositions spécifiques aux seuls chalets d'alpage, c'est-à-dire aux constructions situées en alpage qui traditionnellement servaient d'habitat saisonnier dans le cadre d'activités pastorales. Une extension de ce champ à d'autres constructions irait à l'encontre de la préservation de la grande valeur paysagère de ces zones d'alpage. Les chalets restaurés doivent, en principe, conserver une utilisation saisonnière : logement saisonnier ou activité professionnelle saisonnière. Il s'agit en priorité des activités traditionnelles agricoles de montagne mais des activités touristiques peuvent être envisagées (gîte d'étape, point d'information nature,...) sous réserve que le P.O.S. ne l'interdise pas. L'autorisation préfectorale a pour objet de s'assurer que la valeur patrimoniale du chalet justifie la dérogation au principe selon lequel l'urbanisation doit être réalisée en continuité des bourgs, villages et hameaux existants. Elle ne se substitue pas au permis de construire. Il appartient à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme de refuser l'autorisation lorsque le terrain concerné est soumis à des risques naturels graves. Il peut en résulter une contradiction entre une décision préfectorale qui autoriserait les travaux en se fondant sur la seule analyse de l'intérêt patrimonial du bâtiment et un refus de permis de construire motivé par l'existence de risques naturels. Une telle contradiction serait de nature à placer les maires dans une situation difficile, en leur faisant assumer seuls la responsabilité, vis-à-vis du demandeur, d'un refus d'autorisation. C'est la raison pour laquelle une lettre circulaire a été adressée aux préfets des départements de montagne qui précise : « Le préfet, qui est en charge de la sécurité publique, ne peut ignorer les questions de sécurité. Ainsi, lorsqu'une autorisation est demandée pour une construction présentant des risques de sécurité publique de nature telle que le permis de construire ne peut être légalement délivré en

application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, il appartient au préfet de prévenir le maire que, dans le cas considéré, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande d'autorisation préfectorale. » En ce qui concerne la restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments existants ne relevant pas de la procédure spécifique des chalets d'alpage, l'article L. 145-3.III du code de l'urbanisme précise que « sous réserve de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des installations, ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants. Il résulte clairement de ce texte que la loi Montagne n'interdit en aucune façon la rénovation des bâtiments existants ni le changement éventuel de leur affectation dans le respect de la qualité des paysages montagnards. La lettre circulaire mentionnée ci-dessus a précisé : » Ces changements de destination ne sont pas prohibés, dès lors que les travaux qu'ils nécessitent respectent les règles d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique en vigueur, et qu'ils n'excèdent pas une réfection ou une extension limitée des bâtiments existants. Néanmoins, ces changements ne pourraient pas être autorisés si, par la taille des bâtiments, ils aboutissaient de fait à une urbanisation nouvelle. «

Données clés

Auteur : [M. Augustin Bonrepaux](#)

Circonscription : Ariège (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25880

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 1999, page 1182

Réponse publiée le : 24 mai 1999, page 3191