

Ancien chalet d'alpage et servitude administrative de non-occupation saisonnière

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 22LY00989 – commune de la Clusaz – 30 avril 2024 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Déclaration préalable de travaux, Chalet d'alpage, Préservation de terres, Servitude administrative, L. 122-11 du code de l'urbanisme

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé

¹ L'article L. 122-10 du code de l'urbanisme pose le principe de la préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières. L'article L. 122-11 du même code autorise toutefois dans les espaces définis à l'article L. 122-10 certaines constructions et notamment, en son 3°, « *la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ».

² Une construction peut, eu égard notamment à ses caractéristiques architecturales, ne pas être qualifiée d'ancien chalet d'alpage au sens et pour l'application des dispositions de l'article L. 122-11 du code de l'urbanisme, ce qui fait obstacle à sa restauration ou reconstruction dans les espaces protégés définis à l'article L. 122-10 de ce code.

³ Il en est ainsi alors même que le règlement du PLU l'a identifiée comme un chalet d'alpage sur le fondement de l'article L. 151-19 de ce code, qui permet aux auteurs des documents d'urbanisme, pour des motifs d'ordre architectural, d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les immeubles à protéger ou à mettre en valeur et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

⁴ L'article L. 122-11, dans son dernier alinéa, subordonne l'autorisation qu'il prévoit et qui est délivrée par le représentant de l'État, à l'institution d'une servitude administrative, en disposant que « *Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie*

carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. ».

⁵ Seules les dispositions de l'article L. 122-11 du code de l'urbanisme permettent l'institution de la servitude administrative de non-occupation saisonnière ou de limitation d'usage qu'elles prévoient.

⁶ Lorsque le représentant de l'Etat décide que le projet ne rentre pas dans la définition de l'ancien chalet d'alpage et n'entend pas donner une autorisation sur le fondement des dispositions de cet article, le maire de la commune ne peut prescrire une telle servitude dans sa décision de non-opposition à une déclaration préalable portant sur la restauration d'une construction, alors même qu'elle aurait été qualifiée de « chalet d'alpage » par une identification faite par les auteurs du PLU sur le fondement de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

*68-001-01-02-01, Urbanisme et aménagement du territoire, Règles générales d'utilisation du sol, Règles générales de l'urbanisme, Prescriptions d'aménagement et d'urbanisme, Régime issu de la loi du 9 janvier 1985 sur la montagne
68-04-045, Urbanisme et aménagement du territoire, Autorisations d'utilisation des sols diverses, Régimes de déclaration préalable*