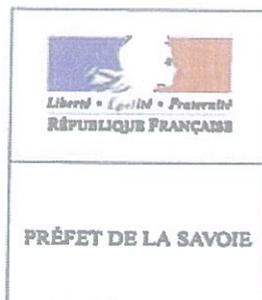


Le commissaire enquêteur

Alain VINCENT

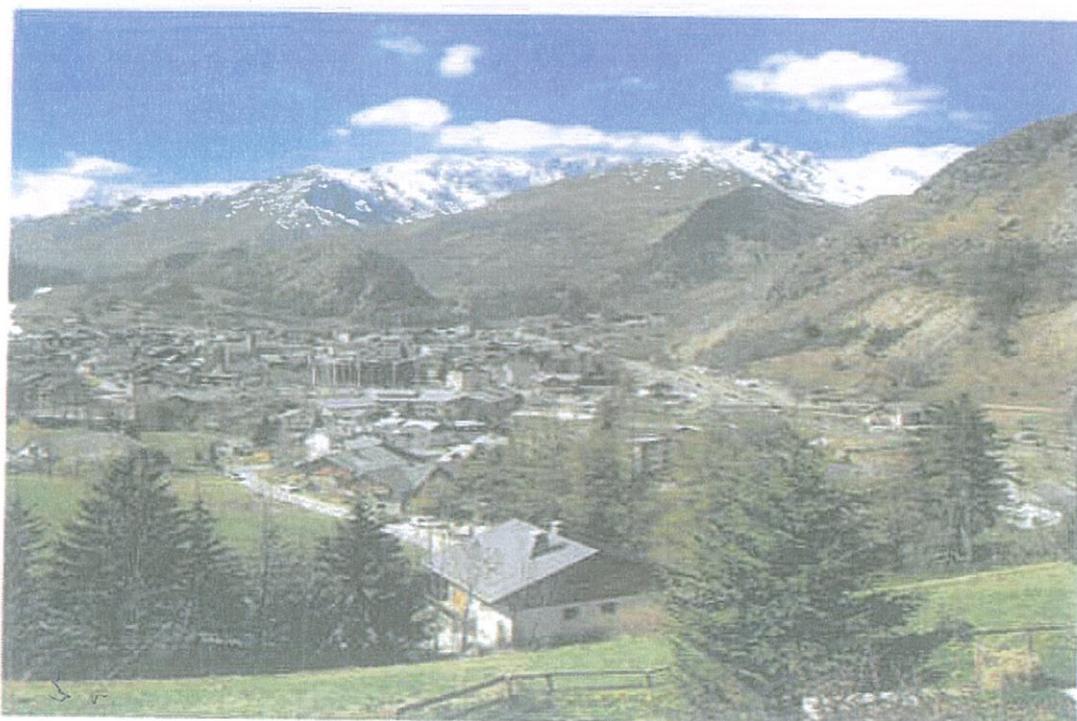


AVIS
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA SAVOIE SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE VALLOIRE
Art L.142-4 et 5 ; L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme

Projet de PLU arrêté de VALLOIRE

Consultation au titre de l'examen

- du règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N (articles L.151-12 du code de l'urbanisme)
- de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme)



La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Savoie a été consultée le 7 juillet 2020 pour donner un avis sur le projet de PLU de VALLOIRE arrêté par délibération du conseil municipal du 12 mars 2020.

La commune de Valloire appartient au périmètre du SCoT Maurienne, approuvé le 25 février 2020. Il a été transmis au Préfet le 9 mars 2020. Au vu de l'ordonnance 2020-306, les délais ont été suspendus entre le 12 mars et le 23 juin 2020. Il est donc exécutoire depuis le 21 août 2020.

A ce titre, la saisine de la **CDPENAF** porte sur :

- le règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N (article L.151-12 du code de l'urbanisme)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-12](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Le PLU de Valloire autorise :

En Ap, Aps et N, les habitations existantes non recensées comme chalets d'alpage :

- La reconstruction et la rénovation sont possibles dans le volume existant.
- Une extension est possible dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ainsi qu'une annexe de 30 m² maximum à une distance de 10 m maximum du bâtiment principal et 40 m en cas d'impossibilité technique et de contrainte justifiée.

De plus, le règlement autorise en zone Ap et Aps, les gîtes ruraux et chambres d'hôte sur une exploitation agricole : « Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes sont autorisés à condition d'être une activité nécessaire à l'exploitation et complémentaire à celle-ci. L'hébergement hôtelier et touristique ne doit pas compromettre l'activité agricole qui est prépondérante. »

- ainsi que la délimitation des STECAL (Article L. 151-13 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° des constructions ;

2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le PLU crée 5 types de STECAL relatives aux zones Nr, Nc , NO, NL/NLs, Nep/Neps :

Zone Nr : zone naturelle accueillant les restaurants d'altitude

Le règlement autorise l'aménagement, la réhabilitation et l'extension de restaurants d'altitude. Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante (avec un maximum de 50 m² de surface de plancher), une seule fois après l'approbation du PLU ; il n'y a pas de précision sur les hauteurs. Aucun nouveau restaurant d'altitude n'est prévu.

Zones Nep et Neps :

La zone Nep correspond aux zones naturelles à la périphérie du centre bourg où l'on trouve des équipements publics et d'intérêt collectif, des activités sportives et de loisirs.

L'indice "s" indique que l'aménagement du secteur doit être compatible avec les activités sportives, de loisirs et culturelles liées à l'activité touristique estivale et hivernale de la commune.

Le règlement écrit autorise :

- les locaux et les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- les équipements sportifs
- les abris pour animaux liés à l'activité de loisir sont autorisés durant la période touristique estivale
- les constructions, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, et les équipements et aménagements correspondants aux remontées mécaniques ainsi qu'à toute activité sportive et de loisir.

A noter qu'il n'y a pas de prescriptions sur les hauteurs.

3 secteurs Nep et 2 Neps :

- Au centre bourg, 2 zones Nep de 8 800 m² et 25 800 m² ainsi qu'une zone Neps de 6 000m²
- une zone Nep sur les rives de l'Arc qui correspond à la STEP existante.
- Une zone Neps à la Ruaz correspondant à l'asinerie. L'objectif est de permettre à cet équipement de loisirs d'améliorer les conditions de travail et d'accueil. Surface de 1 400 m².

Remarque générale sur les stecal :

Pour les secteurs de STECAL pré-cités, le règlement n'indique pas de seuil de constructibilité.

Ainsi, pour ces secteurs de STECAL le PLU laisse une liberté importante de construction ne respectant pas la définition d'un secteur d'une taille et d'une capacité limitée (jurisprudence n°1702800, le tribunal administratif de Versailles a annulé le PLU de Trappes en tant qu'il classe un secteur qui n'est pas d'une taille et d'une capacité d'accueil suffisamment limitées). Le règlement devra préciser les seuils de constructibilité à ne pas dépasser, en terme de surfaces plancher et de surface au sol ainsi que de hauteurs.

Échanges :

Les membres s'interrogent sur le règlement de la zone A qui autorise la construction d'hôtels et autres hébergements touristiques si elles sont complémentaires de l'activité agricole. Si les gîtes ruraux et chambres d'hôtes sont autorisés à condition d'être une activité nécessaire à l'exploitation et complémentaire à celle-ci est adaptée, l'interrogation porte sur les hébergements hôteliers qui semblent difficilement assimilable à une activité complémentaire à l'activité agricole.

Conclusion

Au titre des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme, la CDPENAF émet un avis :

- FAVORABLE au projet de règlement des extensions et annexes des bâtiments existants des zones A et N sous réserve de préciser le règlement de la zone A s'agissant des activités autorisées dans cette zone. Le règlement devra être repris : la sous-destination « hôtel » ne peut être autorisée car trop éloignée d'une activité complémentaire à l'agriculture. La sous-destination « autres hébergements touristiques » si elle est mieux adaptée, devra préciser qu'il s'agit de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes qui peuvent être considérées comme étant des activités complémentaires et en lien avec l'activité agricole.
- FAVORABLE à la délimitation des STECAL sous réserves :
 - que les équipements publics et sportifs autorisés dans la zone Nep du chef lieu (25 800 m² de surface) restent limités et concilient l'usage d'exploitation existante des prés de fauche de qualité.
 - que le règlement du PLU précise les seuils de constructibilité à ne pas dépasser, en terme de surfaces plancher, de surface au sol et de hauteur.

Pour le préfet,
son représentant à la CDPENAF