

<b>Affaire</b>	Nouveau règlement
<b>Date</b>	25 Mai 2018
<b>Lieu</b>	Epures
<b>Participants</b>	Flora Darmedru, DDT Christine Fournel, DDT Corinne Wright, DDT Cécile Chauvat, DDT Pierre Roussel, DDT Béatrice Laurent, Loire Forez agglomération Jean-Luc Suchet, Loire Forez agglomération Laurent Drillon, SCoT Lolita Dalary, epures Christophe Riocreux, epures Amélie Secher, epures
<b>Diffusion pour information</b>	Ghislaine Cortey, Anne-Marie Verdier, Sandrine Mondière, Bruno Mombrial
<b>Ordre du jour</b>	Gestion du bâti en zones A et N

Epures rappelle l'intérêt d'un positionnement clair et harmonisé sur le traitement des secteurs bâtis en zone A et N, dans le cadre des PLUI actuels et à venir.

### **Gestion des secteurs bâtis**

Rappel du positionnement de Me Soler Couteaux : de façon générale, le zonage est à adapter en fonction de considérations objectives et subjectives.

- DDT souligne la difficulté d'avoir des critères précis pour les considérations objectives : elles sont à définir en fonction du contexte et de références locales, qui sont à justifier (exemple du critère « taille du tissu » avec des hameaux de Saint-Just-Saint-Rambert plus grands que des bourgs d'autres communes)

Questionnement sur la définition du hameau : critère de taille à définir ?

- Dans le SCoT Sud Loire, pas de définition du hameau par rapport à un nombre de logements. Le SCoT parle uniquement de pôle d'urbanisation : il définit le pôle principal par rapport à sa fonction (présence services, équipements) et non sa taille.
- La DDT souligne qu'il ne s'agit pas uniquement de la taille du hameau mais également de la densité urbaine en présence qui doit guider le classement des hameaux en zone Uh.

### **Bâtiments d'habitations isolés**

*Principe proposé : zone A ou N avec encadrement des extensions/annexes en reprenant la doctrine CDPENAF.*

LFA indique que les élus souhaitent adapter de façon mineure ces dispositions pour le PLUI.

- Augmentation de la distance d'implantation des annexes de 20 à 25m.
- CDPENAF tolère des exceptions si elles sont justifiées par la topographie (fortes pentes en secteurs de montagne). Le SCoT attire l'attention sur la cohérence avec la loi montagne (construction en continuité du bâti).
  
- Augmentation du % d'extension (30%) qui pénalise les petites habitations sur les secteurs ruraux et de montagne
- CDPENAF tolère la possibilité d'adapter le % d'extension en fonction de la surface initiale du bâti (à justifier par rapport à une graduation par exemple). Plus le bâtiment est grand, plus l'extension doit être limitée. Elle met toutefois l'attention sur la jurisprudence : 30% a été accepté, 50% a été recalé par le conseil d'Etat.
- Attention à l'écriture réglementaire pour ne pas laisser la possibilité de multiplier les extensions : il s'agit de donner une référence temporelle (à la date d'approbation du PLU) et/ou chiffrer le nombre d'extension (1 extension maximum).

### **Activités économiques**

*Principe proposé : STECAL sur les activités économiques isolées*

Questionnement sur la notion de projet connu, au vu de la différence de traitement dans les deux PLUI.

- DDT : 3 cas pour la gestion des activités existantes
- **Cas 1** : activité existante, sans volonté de développement par la collectivité
  - pas de STECAL
- **Cas 2** : activité existante, avec volonté de développement par la collectivité, et sans forcément de projet connu
  - STECAL délimité sur les parcelles existantes déjà utilisées par l'activité, sans consommation d'espaces agri-naturels supplémentaire
  - Règles adaptées dans le règlement (extension et/ou constructions nouvelles)
- **Cas 3** : activité existante, avec volonté de développement par la collectivité et projet connu de construction/extension
  - STECAL délimité sur les parcelles déjà utilisées et des parcelles non utilisées (A/N) adapté à la taille du projet
  - Projet à justifier dans le RP : projet avancé (existence de plans, des dimensions..), pas seulement une intention
  - Règles adaptées dans le règlement (extension et/ou constructions nouvelles)
  
- DDT confirme la possibilité de faire évoluer le STECAL par modification simplifiée, voire déclaration de projet avec mise en compatibilité du document suivant les cas

- DDT indique que le STECAL doit être délimité uniquement sur la zone constructible : exemple STECAL sur un étang n'a pas de sens sauf si cabanes sur pilotis ou autres projets de constructions sur l'ensemble de l'étang. Le STECAL doit bénéficier d'une délimitation au plus près des secteurs à bâtir et ne pas englober tout le site de projet certains aménagements n'étant pas soumis à autorisation d'urbanisme comme par exemple un parcours d'accrobranche.

Exemple du Château de la Roche à Saint Priest la Roche : STECAL tourisme délimité sur le site du château et la rive associée déjà aménagée + règlement permettant des extensions et des constructions nouvelles liées à cette activité touristique

Exemple de la station de ski de Chalmazel (UTN + obligation OAP sur tout le site que ce soit de la zone U ou N) :

- Zone U : projet de développement du département en bas des pistes + constructions liées aux activités de pleine nature (luges d'été, accrobranche par exemple)
- Zone N : pistes de ski
- STECAL : restaurant d'altitude
- DDT souligne la nécessité d'avoir un projet précis pour calibrer les différentes zones et justifier le projet dans le RP, notamment au regard du besoin d'hébergement touristique et des possibilités de réhabilitation des sites existants (cas de l'ancien village vacance)

*Principe proposé : zone U sur les zones d'activités aménagées et organisées, comprenant plusieurs établissements*

- LFA indique que les zones d'activités en U sont toutes identifiées dans le SAE et que le zonage pressenti était plutôt de la zone U
- DDT : attention à l'utilisation des pastilles U pour des petites zones d'activité (<1 ha), il s'agit de plutôt privilégier les STECAL en permettant les constructions sur les parcelles actuellement non urbanisées si besoin. Seules les zones d'activités économiques, discontinues du tissu urbain et dont l'emprise est importante pourront être identifiées par une zone U.

### **Tissus bâtis constitués**

*Principe proposé : zonage adapté en fonction des caractéristiques du tissu bâti constitué*

- A/N -> Ok
- UH -> Ok pour la DDT mais non satisfaisant pour le SCoT
- STECAL -> DDT : Non adapté pour l'habitat
- DDT : proposition d'un critère de densité pour choisir le zonage (exemple si diffus et peu dense, classement en A/N, même si taille importante)
- Besoin d'une cohérence globale à l'échelle du PLUI tout en tenant compte des configurations territoriales

- COPLER : 3 zones Uh
- LFA : nombre limité (environ 1 par commune en moyenne)

La DDT rappelle que la délimitation des zones Uh doit être faite au plus près du bâti et qu'une parcelle ne peut être considérée comme une dent creuse uniquement si elle est entourée d'urbanisation sur ses quatre cotés. L'objectif est de laisser le moins de terrain constructibles possible dans les zones Uh.

Cas des PC ou PA déposés (localisation inadaptée, impact sur le potentiel de développement)

- CDPENAF prend en compte les permis d'aménager lors de l'étude
- Proposition epures : zone A ou N sur les permis d'aménager situés en dehors des bourgs pour les cadrer (durée de vie de 5 ans)
- DDT exemple sur la Copler : zone AU stricte proche du bourg dont l'ouverture est conditionnée au fait que le PA (en zone A/N) ne se fasse pas à la fin des 5 ans

### **Changement de destination**

*Principe proposé : critères homogènes d'identification des bâtiments pouvant changer de destination*

- Critères validés + présence défense incendie à intégrer?

Cas des corps de ferme isolés (question sensible sur LFA)

- Scot rappelle la nécessité de la présence d'un tiers déjà à proximité afin d'éviter la création d'un nouveau périmètre de réciprocité et donc d'impacter l'activité agricole notamment sur les secteurs d'épandage. Besoin d'une définition claire du hameau (critère de taille à définir)
- DDT : En cas de changement de destination à vocation touristique, attention- à identifier les UTN car le seuil est très bas (500 m<sup>2</sup> y compris les surfaces destinées aux équipements).

Identification des bâtiments dans le règlement écrit pour l'extension d'un bâtiment existant

- DDT ne le conseille pas puisque le code de l'urbanisme utilise le verbe « désigner » qui renvoie à un repérage précis du bâti sur le plan de zonage
- Epures souligne l'incohérence qui existe parfois entre la possibilité de créer un nouveau bâtiment en extension mais pas de réhabiliter une grange attenante
- Scot indique que dans la rédaction du règlement, l'extension de 30% peut se faire prioritairement dans un bâtiment existant adossé, et dans un second temps par une construction nouvelle (rédaction vue dans deux PLU à approfondir)

Comptabilisation des changements de destination

- Scot : si création d'un seul logement, pas de comptabilisation

- DDT : le PLU doit justifier les besoins en logements au regard du renouvellement du parc (changement de destination, passage de résidences secondaires en résidences principales). Il s'agit de regarder si ces deux aspects ont été pris en compte dans le calcul des objectifs chiffrés du PLH, sinon ils seront à intégrer dans les objectifs de productions de logements. La DDT comptabilise généralement les bâtiments pouvant changer de destination pour la création de nouveaux logements.

### **Chalet d'alpage et bâtiment d'estives**

Cas des Hautes Chaumes avec des bâtiments d'estive agricoles insérés en zone N au vu d'un fort intérêt environnemental (zone Natura 2000, zones humides..)

*Principe proposé : zonage N autorisant l'extension limitée des bâtiments agricoles existants*

- DDT et CDPENAF : aucune opposition car prévu dans la loi (destination agricole autorisée en N) mais attention au positionnement de la Chambre d'Agriculture qui demandera un classement en zone A

DDT rappelle l'obligation de justifier la compatibilité avec la loi Montagne :

- Objectif de protection des secteurs agricoles, notamment de fonds de vallées : cela suppose de les identifier au préalable dans le diagnostic
- Application d'un règlement spécifique sur ces espaces, respectant les autorisations citées par l'article L122-11

Epures indique qu'aucune de ces dispositions n'est incluse dans les PLU les plus récents et soumis à la loi Montagne.

- Rencontre à prévoir entre DDT/epures pour échanger et faire le point sur les dernières évolutions de la Loi Montagne (changement Aout 2017)

Pour rappel :

**L122-10** : *Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.*

**L122- 11** : *Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article [L. 122-10](#) :*

*1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;*

*2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;*

*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.*

*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](#).*