

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA SAVOIE**
sur le projet de **modification N°1 du PLU de VILLARD SUR DORON**
- au titre des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme et
l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



La Commune de Villard sur Doron est comprise dans le périmètre du SCOT Arlysère de la Savoie.

La CDPENAF, saisie le 4 juin 2021, a examiné en séance plénière le 23 juin 2021 le projet de modification N° 1 du PLU de Villard sur DORON approuvé le 19 mars 2019.

I - Saisine au titre du Code de l'urbanisme

La CDPENAF a examiné le projet au titre du règlement des extensions et annexes en zones A et N et au titre de la délimitation des STECAL.

Article L. 151-12 : Extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), 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.

Article L. 151-13 : délimitation des STECAL

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.

II. Présentation du projet de modification n° 1 du PLU de Villard sur Doron

au titre de l'Article L. 151-12 :

Les évolutions envisagées du **règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N** sont les suivantes :

- Evolution des modalités d'**autorisation des constructions et installations touristiques – en zone A de façon à permettre le développement de l'agro-tourisme dès l'implantation d'une nouvelle exploitation.**
- Evolution de la surface du **logement de fonction de l'exploitant – en zone A avec un passage de 40m² à 80m².**
- Evolution de l'**autorisation des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous conditions – en zone A à l'exception des secteurs Ap [Agricole à préserver] et des périmètres de captage** : Permettre la réalisation des équipements ou ouvrages nécessaires sur le territoire communal, tels que des réservoirs d'eau potable, des poteaux électriques, des transformateurs, des installations nécessaires aux communications électroniques.
- **Clarification des règles d'extension – en zone A et N**
- Précision que la notion d'extension correspond à une augmentation en dehors du volume existant (et non à l'aménagement dans le volume existant).
- Précision sur la possibilité de créer de la surface de plancher dans le volume existant sans limitation.
- Précision que l'extension concerne aussi l'emprise au sol, afin de s'appliquer aussi aux locaux couverts mais non clos, par exemple.
- Création d'un STECAL - Rédaction d'un règlement propre au secteur A1
- Dans le cadre du réaménagement du front de neige de Bisanne 1500, permission de réaliser une deuxième annexe pour une maison d'habitation dont la SPL souhaite récupérer l'une des constructions.

Autres évolutions envisagées (à titre indicatif) : des précisions sur les conditions du changement de destination (L151-11 2°) des bâtiments situés en zone A ou N :

- sur l'accès : « [autorisation sous réserve que] l'accès soit réalisé en limitant au maximum les incidences sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers et les incidences paysagères »
- sur le passage en CDPENAF « [autorisation sous réserve] de l'avis conforme de la commission compétente (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF, en zone Agricole et Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites – CDNPS, en zone Naturelle). »

Evolution du règlement des habitations en rouge des zones A et N (en rouge)

Dans les zones A et N, les extensions sont autorisées **sous conditions** :

- limitées à 30m² de SDP et/ou de surface de stationnement **et/ou d'emprise au sols** pour les constructions existantes de surface de plancher SDP \geq 60 m²,
- pour les constructions existantes de SDP < 60 m², l'extension de SDP et/ou surface de stationnement **et/ou emprise au sol** est limitée à 50 % de la SDP **ou de l'emprise au sol existante**
- de ne pas créer de nouvelle unité d'habitation
- de ne pas compromettre l'activité agricole
- l'extension du bâti n'est autorisée qu'une seule fois. Les bâtiments ayant fait l'objet d'une extension durant la période du PLU adopté en 2007 ne pourront pas faire l'objet d'une nouvelle extension.
- l'extension des greniers et des fours n'est pas autorisée

Les annexes sont autorisées sous conditions (inchangées) :

- une seule annexe autorisée, emprise au sol \leq 40m²
- accolée au bâti existant

- impossibilité technique, à une distance max de 10m, et si impossibilité liée au relief, distance max autorisée de 30m

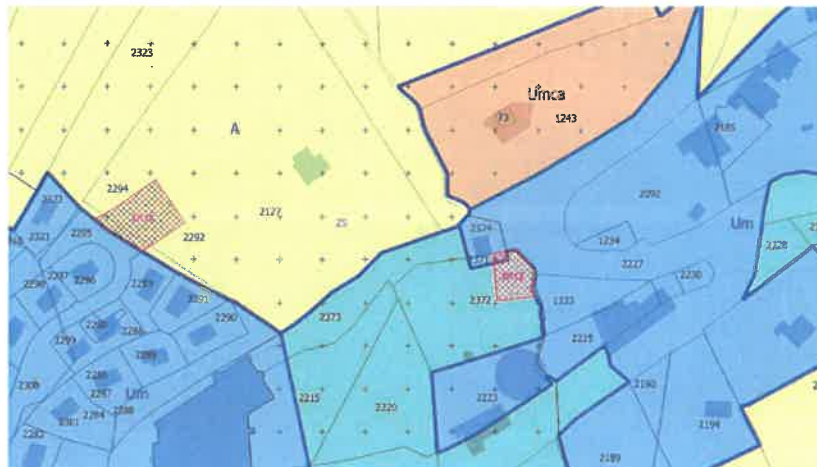
Dans la zone A

Constructions et installations touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les gîtes, les fermes auberges, les fermes pédagogiques, ...) sont autorisées sous conditions :

- être intégrées ou accolées au bâtiment d'exploitation **existant**,
- rester accessoire à l'activité principale agricole.

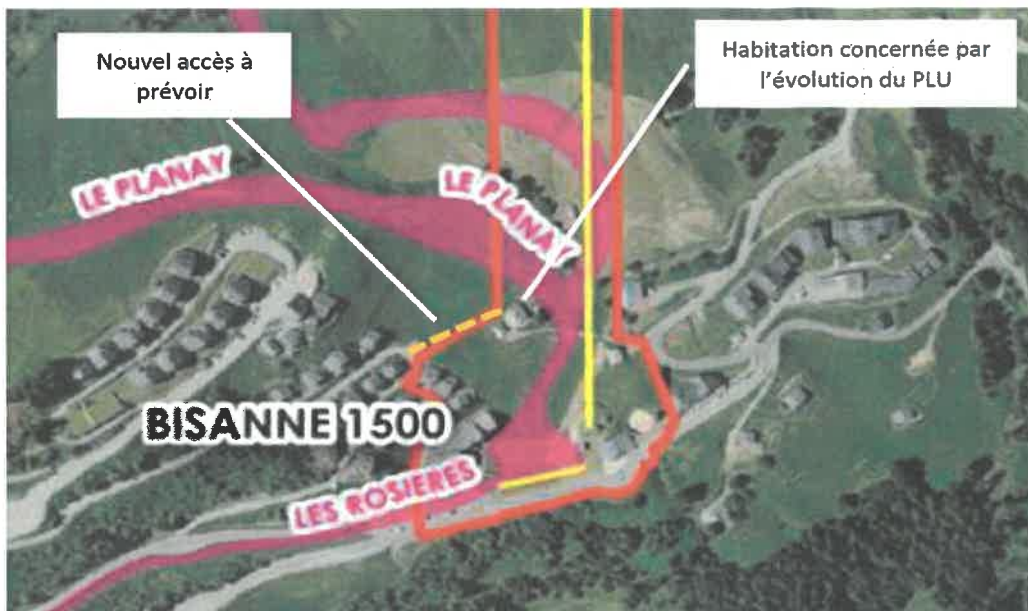
STECAL : délimitation avant/après

AVANT



APRÈS





STECAL : règlement (évolution en rouge)

Règlement zone A

Dans toute la zone à l'exception du secteur Ap et des parcelles concernées par la protection des captages, sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

[...] Pour les annexes des constructions existantes, à l'exception des greniers et des fours, si aucune annexe n'existe, une seule est autorisée, accolée au bâti existant. En cas d'impossibilité technique, la nouvelle annexe est autorisée à une distance maximale de 10 m sur le même îlot foncier. En cas d'impossibilité liée au relief, une distance maximale de 30 mètres est autorisée. La surface d'emprise au sol de l'annexe est limitée à 40m². L'extension des greniers et des fours n'est pas autorisée.

Dans le secteur A1, deux annexes sont autorisées, selon les mêmes conditions que dans le paragraphe ci-dessus. La surface de la seconde annexe est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Le changement d'usage vers une nouvelle unité d'habitation des annexes est interdit.

Les échanges ont porté sur :


- **l'évolution des constructions autorisées en zone A et N** : et notamment la nécessité de respecter le caractère obligatoire d'extension dite mesurée de 30 % par rapport à l'existant issu de la jurisprudence constante.
- **la possibilité de développer en zone A des activités agrotouristiques à partir de nouvelles constructions** : dans une logique d'assurer la pérennité des exploitations agricoles à travers notamment la pluriactivité et de faire évoluer le tourisme dans le Beaufortain, le souhait de la commune est de pouvoir autoriser des nouveaux projets qui prévoient une exploitation agricole, activité exercée à titre principal, accompagnée d'une activité touristique exercée à titre secondaire (dite accessoire). Le nombre de projets doit rester a priori limité afin de limiter l'impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers.
Il convient de noter que si la dimension touristique devient substantielle, les autres procédures du code de l'urbanisme sont applicables : étude de discontinuité, création d'un STECAL voire une UTN (+ 500m²).
- **la création du STECAL A1 en front de neige sur Bisanne 1500 et son règlement propre et la création du nouvel accès prévu pour ce STECAL** : Dans le cadre du réaménagement du front de neige de Bisanne 1500, l'exploitant du domaine skiable souhaite supprimer l'accès à une maison d'habitation existante et récupérer une de ses annexes située en bord de voirie. En compensation, la commune prévoit la possibilité de réaliser un nouveau chemin d'accès et une deuxième annexe à côté de la maison d'habitation concernée. Des précisions sont apportées sur le domaine skiable conforté à l'occasion du déplacement de l'accès initial. L'exploitation agricole en place serait impactée mais des compensations ont été étudiées. L'accès existant supprimé sera restitué à l'agriculture. Le nouvel accès sera déneigé à la charge du pétitionnaire.

DELIBERATION et CONCLUSION GÉNÉRALE :

La commission émet **un avis FAVORABLE** au projet de modification N°1 du PLU de Villard sur Doron **sous les réserves suivantes :**

- modifier le règlement afin de respecter le caractère mesuré des extensions autorisées, issu de la jurisprudence constante (30 % de la SDP existante).
- assurer le caractère mesuré du développement de l'agro-tourisme en préférant le recours au dispositif du STECAL plutôt qu'à l'évolution du règlement envisagée par la modification. Cela permettra d'accompagner en amont les porteurs de projets qui souhaitent développer des projets agro-touristiques afin de limiter l'impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers.
- prévoir la possibilité pour l'exploitant agricole en place d'utiliser le nouvel accès créé pour le STECAL, veiller au caractère limité de l'emprise de ce nouvel accès, et bien s'assurer de la remise en état naturel de l'accès existant.

Le préfet, **09 JUL. 2021**
son représentant à la CDPENAF
Le chef du service planification et
aménagement des territoires,


Luc FOURNIER

