



PLU

Saint Jean de Chevelu Savoie

**Modification simplifiée du Plan Local
d'Urbanisme**

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la **délibération du 20 décembre 2022**
approuvant la **modification simplifiée**
du **Plan Local d'Urbanisme**

La Maire, Virginie Girod

SOMMAIRE

Le PLU en cours	3
La procédure de modification simplifiée du PLU	3
1 - Les mesures pour sauver le patrimoine	5
2 – Les mesures pour favoriser l’activité économique	17
La justification des changements apportés	20
Les incidences sur l’environnement	20

Le PLU en cours

La commune de St Jean de Chevelu est dotée d'un PLU qu'elle a approuvé le 20 décembre 2019.

Elle fait partie de la vaste plaine vallonnée s'étalant du nord au sud, de Lucey à Novalaise dans l'Avant-Pays Savoyard. Celui-ci et la cluse Chambérienne sont séparés physiquement par les montagnes de la Charvaz, du Chat et de l'Epine, véritable barrière visuelle, mais l'APS reste tourné vers l'agglomération Aix-Chambéry, le tunnel du Chat et l'A43 en facilitant les liaisons quotidiennes.

La commune de St Jean est classée en loi Montagne.

Les communes limitrophes de St Jean :

- au nord : Billième
- à l'ouest : Yenne
- au sud : St-Paul-sur-Yenne
- à l'est : Bourdeau et La Chapelle du Mont-du-Chat.

Le PLU est compatible avec le SDAGE et le SCOT de l'Avant-Pays Savoyard.

Le SCOT de l'Avant-Pays Savoyard a été approuvé le 3 septembre 2015, il s'étend sur 36 communes, soit environ 25 000 habitants.

Le PLU s'inscrit dans le bassin Rhône-Méditerranée qui fait l'objet d'un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée 2016-2021).

Le PLU prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté en 2014 et le Plan Climat-Energie Territorial de la Savoie (PCET) adopté en 2013.

La procédure de modification simplifiée du PLU

Le PLU ne nécessite pas une révision car les cas suivants ne concernent pas le présent dossier (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- changement des orientations définies dans le PADD
- réduction d'un espace boisé classé, d'une zone A ou d'une zone N
- réduction d'une protection contre des risques de nuisance, pour la qualité des sites, paysages et milieux naturels ou d'une évolution pouvant induire de graves risques de nuisance
- ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, qui dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières de la part de la commune
- création d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

La modification simplifiée devient le principe sauf dans 4 cas (articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme) :

- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- une diminution des possibilités de construire

- une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- lorsque la modification a pour objet de prendre en compte l'occupation des sols dans les territoires des Etats limitrophes.

Les changements apportés au PLU en vigueur ne rentrent dans aucun de ces 4 cas, par conséquent c'est bien la procédure de modification simplifiée qui s'applique au PLU.

1 - Les mesures pour sauver le patrimoine (Rappel de l'objectif 3 du PADD : préserver et valoriser le patrimoine bâti)

1 - 1 Repérer le château de la Grande Forêt pour autoriser son changement de destination :

En décembre 2019, date à laquelle le PLU a été approuvé, le château de la Grande Forêt qui date du XIII^e siècle, ne présentait pas de risque d'effondrement et aucun projet n'était connu à la date d'approbation du PLU. Une partie du mur Est s'est écroulé en janvier 2021.

Par conséquent il est urgent de permettre la réhabilitation de ce château qui tombe en ruine, d'autant plus qu'il est inscrit aux Monuments historiques (dans sa totalité) depuis 1995. Il est victime de plusieurs éboulements en raison d'infiltrations, un arrêté de péril a été pris pour le sécuriser. Un projet de rénovation s'échelonne en plusieurs phases :

1^e étape : dans l'urgence, il s'agit de sécuriser le bâtiment.

2^e étape (2022-2023) : aménager le rez-de-chaussée pour accueillir du public (ERP) pour des événements culturels. Ce projet devra s'accompagner d'un parking et d'un assainissement non collectif (ANC) adéquat.

3^e étape (long terme) : aménager des logements dans les 2 étages.

La problématique de l'ANC : le terrain, étroit et sans doute imperméable (à vérifier), nécessitera soit une filière compacte soit une micro-station avec besoin d'un exutoire. Si l'accueil est supérieur à 20 EH, une étude spécifique sera nécessaire.

Il sera possible de prévoir une filière pour l'ERP puis d'adjoindre une seconde filière pour les logements.

Le château est classé en zone agricole, c'est pourquoi il est nécessaire de le repérer au règlement graphique pour autoriser son changement de destination. Le PLU actuel autorise la destination « habitat ». Le repérage permet d'autoriser un changement de destination pour la sous-destination « salle d'art et de spectacles » dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », avec la condition de l'aménager dans le volume existant sans extension du bâti.



Le château de la Grande Forêt



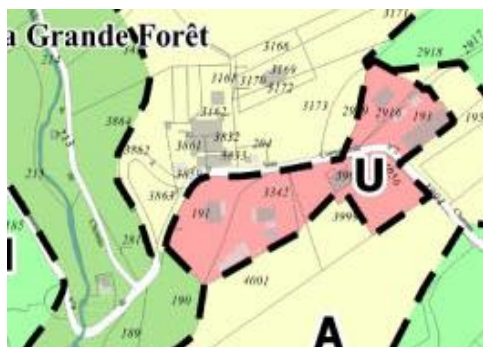
Le château de la Grande Forêt



Emprise de l'unité foncière 1310 m²

Les documents du PLU modifiés :

Le règlement graphique :



Extrait du règlement graphique en cours



⤵ Autorisation du changement de destination restreint à la sous-destination salles d'art et de spectacles

Le règlement :

Est ajouté en introduction : Au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique :

- le château de la Grande Forêt, pour lui autoriser le changement de destination.

Est ajouté dans le chapitre A I :

- Dans le tableau, l'autorisation de la sous-destination « salles d'art et de spectacles » (dans la destination équipements d'intérêt collectif et services publics) pour la zone A (9), uniquement pour le Château de la Grande Forêt. Cette sous-destination sera possible dans le volume du bâti existant sans extension du bâti.

destinations	Sous-destinations	autorisé	autorisé sous conditions	interdit
Exploitations agricole et forestière	exploitation agricole	A (1)	A (2), Av (2) et (3)	Aré
	exploitation forestière			A, Av, Aré
Habitation	logements		A (4), (5) et (6), Av (4) et (6)	Aré
	hébergement			A, Av, Aré
Commerces et activités de service	artisanat et commerce de détail			A, Av, Aré
	restauration		A (7)	Av, Aré
	commerce de gros			A, Av, Aré
	activités de service avec accueil de clientèle			A, Av, Aré
	hôtels et autres hébergement touristiques			A, Av, Aré
	Cinéma			A, Av, Aré
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			A, Av, Aré
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	A	Av (8)	Aré
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			A, Av, Aré
	salles d'art et de spectacles		A (9)	Av, Aré
	équipements sportifs			A, Av, Aré
	autres équipements recevant du public			A, Av, Aré
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			A, Av, Aré
	Entrepôt			A, Av, Aré
	Bureau			A, Av, Aré
	centre de congrès et d'exposition			A, Av, Aré

(9) Uniquement pour le Château de la Grande Forêt. Cette sous-destination sera possible dans le volume du bâti existant sans extension du bâti.

La justification :

Ce château, monument historique, tombe actuellement en ruine. La seule destination d'habitat est réductrice pour la valorisation d'un tel édifice. L'assouplissement du changement de destination permet d'engager un projet de réhabilitation lourde, tout en l'ouvrant au public.

C'est un projet non consommateur d'espace agricole, puisque le projet s'inscrit dans le volume existant. Seuls ses abords seront aménagés pour accueillir des stationnements

1 - 2 Repérer des granges pour autoriser leur changement de destination :

Dans les hameaux classés en zones A ou N, un certain nombre de granges sont repérées pour leur valeur patrimoniale vernaculaire. Il s'agit des hameaux du Vernatel, de la Petite Forêt, de la Platière et de Gemilieu. Elles n'ont plus de vocation agricole, il est donc nécessaire de les repérer (absence ou part faible de l'habitation, en raison de l'interprétation évolutive du code de l'urbanisme) pour autoriser leur changement de destination et pour éviter qu'elles tombent en ruine d'une part et pour qu'elles favorisent la création de logements sans consommer d'espace agricole d'autre part. Leur changement de destination n'impactera pas l'activité agricole puisque toutes ces granges sont situées dans des hameaux ; elles sont pourvues d'accès et de réseaux.

Même si les granges sont considérées comme accessoire de la construction principale et sont régies par le deuxième alinéa de l'article R.151-29 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal* ». Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale, il apporte une fonction complémentaire. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, remise, etc.

Ainsi il s'avère plus prudent de repérer les granges dans les cas ambigus suivants, elles sont repérées :

- seules qui ne sont pas liées à une habitation
- qui sont liées à une habitation mais qui en sont relativement éloignées, dans ce cas elles pourraient se retrouver seules suite à une division foncière.

Certaines de ces granges abritent une partie habitation mais dans une emprise faible par rapport au volume global.

Leur alimentation en eau potable est possible. Concernant l'assainissement des eaux usées, des difficultés sont à noter pour tous les secteurs hormis le Vernatel qui est raccordé à l'assainissement collectif. Une note concernant les travaux réalisés pour l'assainissement collectif depuis l'approbation du PLU en 2019 est annexée au dossier. **Précisons que dans le cas de granges mitoyennes à une habitation existante, si l'assainissement non collectif est envisagé de façon globale avec l'habitation, il est alors considéré comme amélioration de l'existant, par conséquent la zone du PLU ne rentre pas en compte.**



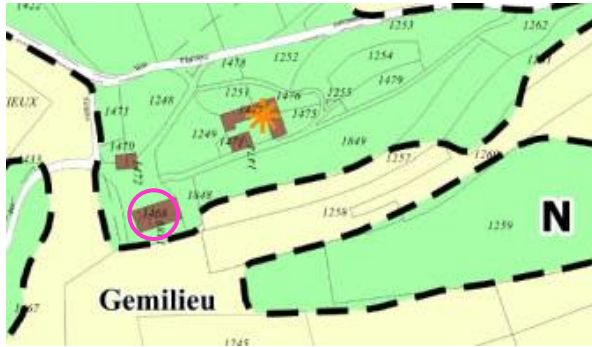
La Platière

Cette grange comporte une partie déjà habitée avec un assainissement non collectif (ANC) en fonctionnement. L'agrandissement de la partie habitat sur la partie grange permettra l'amélioration de l'ANC avec un ANC global indépendamment des zones du PLU.

L'alimentation en eau potable ne pose pas de problème.

Située dans le hameau de La Platière, la grange bénéficie d'un accès comme toutes les autres constructions du hameau.

Par rapport à l'exploitation agricole en activité au nord du hameau, c'est la construction qui en est le plus éloigné. Elle est située entre deux secteurs boisés.

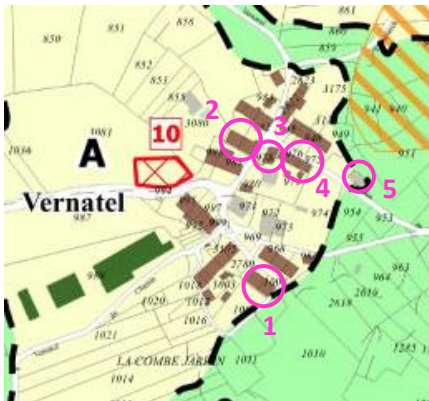


Gemilieu

Cette grange comporte une partie déjà habitée avec un assainissement non collectif (ANC) en fonctionnement. L'agrandissement de la partie habitat sur la partie grange permettra l'amélioration de l'ANC avec un ANC global indépendamment des zones du PLU.

L'alimentation en eau potable existe déjà puisque le logement est déjà habité.

La grange bénéficie d'un accès ; classée en N, elle est en lisière de la zone agricole.



Vernatel



Le village du Vernatel est raccordé à l'assainissement collectif à la STEP de la Corne.

Cette dernière présentait deux problématiques :

- Des charges hydrauliques qui dépassaient la capacité de 135 m³/j en périodes humides. Des travaux ont été réalisés au premier trimestre 2022 pour remédier à ce problème. Des investigations sont toujours en cours pour résoudre des fuites sur les réseaux (place du Sénateur Mollard).

- Une pollution organique : la note d'Alp'Epure annexée au dossier démontre la capacité de la STEP à absorber les logements des gisements fonciers et des réhabilitations. **D'ailleurs le Vernatel, repéré comme secteur présentant un potentiel de réhabilitations, avait déjà été intégré dans la capacité du PLU révisé en 2019.** Les présentes granges repérées ne doivent donc pas être considérées comme des logements supplémentaires par rapport au PLU approuvé en 2019.

L'alimentation en eau potable ne pose pas de problème. Seule la grange 5 aurait besoin d'un surpresseur.

Toutes ces granges constituent, avec les autres constructions, le hameau groupé du Vernatel, elles bénéficient d'un accès comme toutes les autres constructions du hameau.

Par rapport à l'exploitation agricole en activité au sud-ouest du hameau, ces granges en sont plus éloignées que d'autres constructions. Elles sont situées en lisière d'un secteur boisé.



La Petite Forêt



6 : Cette grange comporte une partie habitat. L'agrandissement de la partie habitat sur la partie grange permettra l'amélioration de l'ANC avec un ANC global indépendamment des zones du PLU. L'alimentation en eau potable ne pose pas de problème.

7 : L'ANC est possible.
L'alimentation en eau potable ne pose pas de problème.

8 : Cette grange comporte une partie déjà habitée avec un ANC en fonctionnement. L'agrandissement de la partie habitat sur la partie grange permettra l'amélioration de l'ANC avec un ANC global indépendamment des zones du PLU.
L'alimentation en eau potable ne pose pas de problème.

9 : L'ANC est possible.
L'alimentation en eau potable ne pose pas de problème.

Toutes ces granges constituent le hameau de la Petite Forêt, elles bénéficient toutes d'un accès. Classées en N, elles sont en lisière de la zone agricole.

La ressource en eau potable est largement excédentaire à St Jean de Chevelu : voir p.58 à 64 du rapport de présentation du PLU révisé en 2019, extrait ci-dessous :

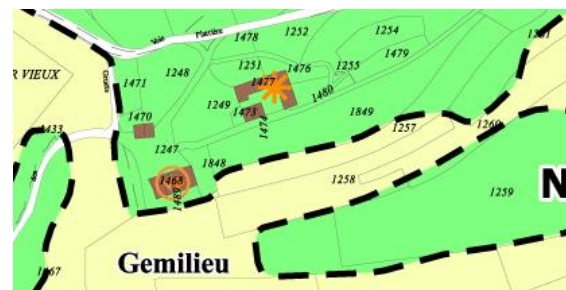
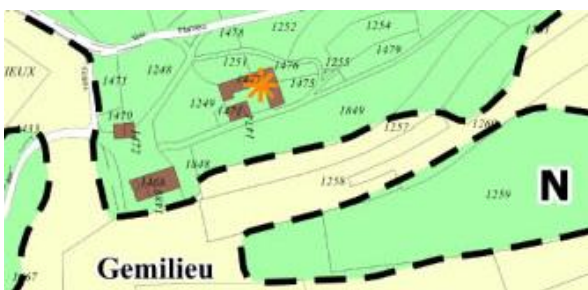
Adéquation entre ressources et besoins (...) Même à l'étiage et en prenant en compte les débits de prélèvement autorisés, la ressource totale s'élève à :

- **691 m³/j.** pour l'unité de distribution de Champrovent/Jacquet qui alimente Saint-Jean de Chevelu (partagé avec La Chapelle du Mont et Ontex), ce qui reste très largement excédentaire par rapport aux besoins estimés à **340 m³/j en 2030.**

(...) La ressource actuelle est donc largement suffisante pour couvrir les besoins actuels en eau potable, ainsi que les besoins potentiels liés au développement futur de la commune.

Les documents du PLU modifiés :


Le règlement graphique :



Extraits du règlement graphique en cours

Extraits du règlement graphique modifié

Légende :

-  Autorisation du changement de destination restreint à l'habitat.

Le règlement :

Est ajouté en introduction des zones A et N : Au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme, sont repérées au règlement graphique des granges situées dans des hameaux, pour leur autoriser le changement de destination.

Est ajouté dans le chapitre A I et N I :

A la condition (5) en zone A et à la condition (2) en zone N : Pour les granges repérées au règlement graphique, le changement de destination pour le logement.

La justification :

Pour lutter contre la consommation de l'espace et valoriser le patrimoine, le repérage de ces granges génère une réelle opportunité d'urbanisme circulaire, en permettant la création de nouveaux logements grâce à la réhabilitation d'anciennes granges qui ne sont plus usitées comme tel. Au total une dizaine de nouveaux logements sont évalués, en prenant en compte les difficultés des projets en réhabilitation.

1 – 3 Repérage de la Maison forte de la Platière :

Dans le PLU la maison forte de La Platière n'avait pas été repérée au règlement graphique, à la différence des autres maisons fortes : Bergin, Monthoux, Preillan à St Jean d'en Haut, Gemilieu, Sur La Balme et Champrovent. Il s'agit de corriger une erreur matérielle.



La maison forte

Les documents du PLU modifiés :


Le règlement graphique :



Extrait du règlement graphique en cours



Extrait du règlement graphique modifié

 Maisons fortes

1 – 4 Repérage d'une grange à Vernatel et d'une grange à La Platière en patrimoine :

Dans le PLU, 2 granges à Vernatel et à La Platière n'avait pas été repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale, alors qu'elles participent au patrimoine vernaculaire de la commune. De plus elles sont repérées pour autoriser leur changement de destination (voir 1- 2 ci-avant). Il s'agit de corriger une erreur matérielle.



La grange à Vernatel



la grange à La Platière

Les documents du PLU modifiés :

Le règlement graphique :



Extraits du règlement graphique en cours

Extraits du règlement graphique modifié

1 – 5 L'adaptation du règlement écrit aux particularités des maisons fortes :

Les maisons fortes sont repérées au règlement graphique, elles sont classées ainsi :

Monthoux en zone Uré

Champrovent, la Platière et Sur La Balme en zone A

Bergin en zone Av

Preillan et Gemilieu en zone N

Quelle que soit la zone, les règles actuelles sont :

- la hauteur maximum autorisée : 10 mètres hors tout
- les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum.

Les élus souhaitent permettre l'assouplissement de la règle de hauteur et de la règle des pentes de toiture, de manière par exemple à permettre la reconstruction d'une tour disparue, sous couvert de l'avis des bâtiments de France et de documents (écrits et/ou dessins) précisant l'état de situation antérieure (avant destruction à la Révolution française).

Les documents du PLU modifiés :

Le règlement :

Ajouter pour les zones Uré, A, Av et N :

Dans le chapitre II Volumétrie et implantation des constructions :

Pour les maisons fortes repérées au règlement graphique, la hauteur maximum de 10 mètres pourra être dépassée, sous couvert de l'avis des bâtiments de France et de documents (écrits et/ou dessins) précisant l'état de situation antérieure.

Dans le chapitre II Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pour les maisons fortes repérées au règlement graphique, la pente de toit minimum de 50% pourra être moindre, sous couvert de l'avis des bâtiments de France et de documents (écrits et/ou dessins) précisant l'état de situation antérieure.

La justification :

La prise en compte d'édifices remarquables et atypiques par rapport au bâti vernaculaire et contemporain, justifie l'assouplissement de règles relatives à la volumétrie.

1 – 6 L'adaptation du règlement écrit aux installations d'exploitation des énergies renouvelables :

• Le règlement écrit dans ses dispositions générales réglementait l'installation des panneaux solaires et évoquait les autres installations d'exploitation des énergies renouvelables dans le chapitre « installation des panneaux solaires ». A la demande des élus, pour préciser ou assouplir les règles relatives à ces installations, le règlement est modifié sur 3 points :

- il limite la hauteur des éoliennes domestiques à 12 mètres
- il permet l'installation de panneaux solaires au sol
- sur le bâti, il permet l'installation de panneaux solaires en bande continue ou discontinue (pour intégrer d'autres éléments techniques) ; est ajouté un schéma explicatif. Les pétitionnaires doivent s'inspirer de ces recommandations et non plus les suivre.

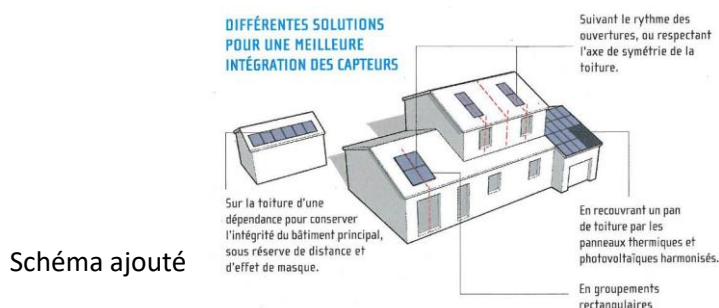
Installation des éoliennes et panneaux solaires :

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteur solaire, serre passive, éolienne) doivent être adaptés aux constructions en fonction de l'environnement patrimonial ; ils feront partie intégrante du projet architectural global. La hauteur des éoliennes domestiques ne devra pas dépasser 12 mètres.

Les panneaux solaires pourront être posés au sol, mais à moins de 10 mètres de la construction principale. Ils seront considérés comme une annexe de la construction principale.

En cas d'intégration sur le bâti, s'inspirer des recommandations ci-dessous (source guide du Parc Naturel régional de Chartreuse) :

Rassemblés en bande continue ou discontinue en faîtage ou en bas de pente de la toiture ...



• Le chapitre sur l'intégration des éléments techniques est supprimé, les élus ne souhaitant pas contraindre outre mesure les pétitionnaires.

La justification :

Ces modifications, en assouplissant les dispositions générales du règlement, favorisent les installations en faveur des énergies renouvelables. La limitation de la hauteur des éoliennes domestiques à 12 mètres correspond à une déclaration préalable (en tant que demande d'autorisation d'urbanisme).

De plus la suppression de règles sur l'intégration des éléments techniques assouplit le règlement pour faciliter la construction des projets.

2 - Les mesures pour favoriser l'activité économique (Rappel de l'objectif 6 du PADD : conforter les activités économiques et touristiques existantes)

2 – 1 L'activité commerciale en zone Ue :

La zone d'activité de St Jean de Chevelu est très limitée (4785 m²), elle ne pourra pas s'étendre. Elle est entièrement occupée par 3 entreprises. L'une d'elles est un laboratoire de préparation de volailles, le propriétaire souhaite aménager un local de vente de ses produits préparés pour renforcer son activité. Le commerce est actuellement interdit en zone Ue. Il s'agit de permettre le commerce en zone Ue sous conditions :

- un local de vente d'une surface maximale de 50 m²
- aménagé dans le bâti existant à la date de l'approbation de la modification simplifiée du PLU
- pour la vente exclusive de ce qui est produit ou transformé dans la zone Ue
- et dans l'attente de futurs locaux appropriés dans la zone AU des Quatre Chemins, lorsque celle-ci sera ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme.

De plus des activités libérales pour le soin de la personne, recevant du public, souhaitent s'installer dans la zone. Comme pour le local de vente, il s'agit de limiter leur implantation à l'existant et selon une surface de plancher limitée. Leur autorisation est donc soumise à conditions :

- un local d'une surface de plancher maximale de 150 m²
- aménagé dans le bâti existant à la date de l'approbation de la modification simplifiée du PLU.
- et dans l'attente de futurs locaux appropriés dans la zone AU des Quatre Chemins, lorsque celle-ci sera ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme.



Les documents du PLU modifiés :

Le règlement :

Est ajouté dans le chapitre U I :

- Dans le tableau, l'autorisation sous conditions de l'artisanat et commerce de détail pour la zone Ue (4)

(4) Le commerce limité à 50 m² maximum, à condition qu'il soit aménagé dans le bâti existant à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU et que les produits vendus soient élaborés et/ou transformés sur place. Cette sous-destination est autorisée uniquement dans l'attente de futurs locaux appropriés dans la zone AU des Quatre Chemins.

- Dans le tableau, l'autorisation sous conditions des activités de service avec accueil de clientèle pour la zone Ue (7)

(5) A condition qu'ils soient inférieurs à 150 m² de surface de plancher et qu'ils soient aménagés dans le bâti existant à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Cette sous-destination est autorisée uniquement dans l'attente de futurs locaux appropriés dans la zone AU des Quatre Chemins.

destinations	Sous-destinations	autorisé	autorisé sous conditions	interdit
Exploitations agricole et forestière	exploitation agricole			U, Uré, Ue
	exploitation forestière			U, Uré, Ue
Habitation	logements	U, Uré		Ue
	hébergement			U, Uré, Ue
Commerces et activités de service	artisanat et commerce de détail		U (1) et (2), Ue (4)	Uré
	restauration		U (1) et (2)	Uré, Ue
	commerce de gros			U, Uré, Ue
	activités de service avec accueil de clientèle		U (1) et (2), Ue (5)	Uré
	hôtels et autres hébergement touristiques			U, Uré, Ue
	Cinéma			U, Uré, Ue
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Ue	U (3), Uré (3)	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Ue		U, Uré
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		U (3)	Uré, Ue
	salles d'art et de spectacles			U, Uré, Ue
	équipements sportifs		U (3)	Uré, Ue
	autres équipements recevant du public		U (3)	Uré, Ue
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Ue		U, Uré
	Entrepôt	Ue		U, Uré
	Bureau	U, Uré, Ue		
	centre de congrès et d'exposition			U, Uré, Ue

La justification :

En application de la diversité des fonctions, principe inscrit dans le code de l'urbanisme pour éviter le zoning strict, cet usage de vente annexe à la production, vient ouvrir la zone Ue en entrée nord de Chevelu, à une clientèle commerciale, au même titre que la vente directe dans les exploitations agricoles ou les activités non nuisantes dans les secteurs d'habitat.

L'accueil d'activités de service avec accueil de clientèle s'inscrit dans le même principe de mixité fonctionnelle. Les surfaces limitées et la nécessité d'installation dans le bâti existant sont des conditions contraignantes qui ne font pas réellement concurrence à la centralité commerciale de Chevelu dans laquelle ces sous-destinations sont autorisées de manière beaucoup plus libre.

Lorsque la zone AU des Quatre Chemins sera ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme, ces sous-destinations ne seront plus autorisées en zone Ue, afin de ne pas entraver la pleine centralité qu'aura acquis Chevelu.

2 – 2 L'évolution de la catégorie des gîtes et chambres d'hôtes :

Les gîtes et chambres d'hôtes ne sont pas rattachés clairement aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme. Une réponse ministérielle de juin 2020 est venue préciser leur destination.

« La chambre d'hôte ne constitue pas en tant que telle une destination ou une sous-destination de construction au titre du code de l'urbanisme. La chambre d'hôte ne constitue en fait qu'un accessoire d'une construction principale. »

Il en est de même pour les gîtes.

On peut désormais les considérer comme faisant partie de la sous-destination « logement » dans la destination « habitat ». Limité à 5 chambres, cet usage est considéré comme accessoire du logement. Par conséquent le règlement est modifié : pour les zones U, Uré, AUa, AUb, AU, A, Av, N et Nré, concernant les 4 tableaux des destinations des constructions en zones U, AU, A et N.

En zones A et Av les gîtes et chambres d'hôtes doivent être situés dans le bâti existant et sont limités à 80 m² de surface de plancher.

Le règlement :

Est ajouté dans le chapitre A I pour les zones A et Av :

(6) En cas de gîtes et chambres d'hôtes, ils seront limités à 80 m² de surface de plancher et situés dans un bâti existant à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU.

2 – 3 L'évolution de la surface du logement de fonction en zone agricole :

Une demande du public (lors de la mise à disposition du dossier au public) a reçu un avis favorable et induit une évolution du règlement concernant l'autorisation d'un logement de fonction par exploitation agricole en zone A. De 40 m² de surface de plancher maximum, il passe à 100 m² maximum, afin de faciliter l'activité agricole au sein de la commune. Par contre ce logement devra rester intégré au bâti agricole.

La justification des changements apportés :

Récapitulons les changements apportés :

- Renforcer l'autorisation de sous-destinations pour diversifier les fonctions, valoriser le patrimoine et renforcer l'attractivité de certains sites : le château de la Grande Forêt et la zone Ue.

L'autorisation des gîtes et chambres d'hôtes limités sont considérés comme accessoires des logements et ne nécessitent plus l'autorisation de la sous-destination « hôtels et autres hébergements touristiques ».

Augmenter la surface autorisée pour le logement de fonction au sein des exploitations agricoles en zone A.

- Favoriser l'urbanisme circulaire en transformant l'existant, donc en densifiant plutôt qu'en consommant de nouveaux espaces : création d'environ 10 logements dans d'anciennes granges. Rappelons que la capacité du PLU en cours prenait déjà en compte ces réhabilitations possibles (une quinzaine au total).

- L'assouplissement des règles d'aspect architectural pour des édifices remarquables et patrimoniaux.

- La suppression des règles relatives à l'intégration des éléments techniques, et l'assouplissement des recommandations pour l'intégration des installations pour l'exploitation des énergies renouvelables.

- La correction de 2 erreurs matérielles pour renforcer la valorisation du patrimoine bâti.

Les incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement :

1 - Les mesures pour sauver le patrimoine :

Incidences positives : La transformation de bâtiments anciens pour répondre au besoin de nouveaux logements correspond à un urbanisme circulaire, ce qui permet d'éviter la consommation d'espace et la démolition de bâtiments pour créer de nouveaux logements.

L'assouplissement des recommandations relatives aux installations pour l'exploitation des énergies renouvelables, favorisera de fait les énergies renouvelables.

Sans incidence : Le hameau de Vernatel est raccordé à l'assainissement collectif, son potentiel de réhabilitation est compatible avec les capacités de la STEP de la Corne (cf note annexée). Les granges dans les autres hameaux nécessiteront un assainissement non collectif qui devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Incidence négative : Seul l'accueil du public dans le château de la Grande Forêt aura une incidence négative sur l'environnement en raison d'un trafic routier augmenté.

2 - Les mesures pour favoriser l'activité économique :

Sans incidence : la non-autorisation de la sous-destination « hôtels et autres hébergements touristiques », puisque c'est une adaptation à l'évolution de l'interprétation du code de l'urbanisme. Est également sans incidences l'augmentation de surface pour le logement de fonction des exploitations agricoles en zone A.

Incidence négative : Le point de vente et l'accueil d'activités de services dans la zone Ue pourraient accroître le trafic routier.

En conclusion, la seule incidence négative sur l'environnement générée par la modification simplifiée du PLU sera l'augmentation ponctuelle et irrégulière du trafic routier.