Dossier suivi par Adeline Masbou
adeline.masbou@avant-pays-savoyard.com
04 76 37 21 54

REÇU LE
28 JUIL. 2022
Mairie de Saint Jean de Chevelu

Objet : avis sur le PLU de Saint Jean de Chevelu

Belmont-Tramonet, le 12 juillet 2022

Madame le Maire,

Dans le cadre de la consultation règlementaire des personnes publiques associées, le Syndicat Mixte de l'Avant Pays Savoyard est consulté en tant qu'autorité chargée du SCOT de l'Avant Pays savoyard sur le projet de modification simplifiée du PLU, dont il a été destinataire le 15 juin 2022.

Ce dossier a été examiné en Bureau Syndical le 5 juillet 2022.

Les membres du Bureau Syndical ont émis l'avis ci-joint, favorable avec réserve, à ce projet de modification simplifiée du PLU.

Les services du SMAPS se tiennent à votre disposition pour tout renseignement qui vous semblerait opportun.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Guy Dumollard
Président du SMAPS

Syndicat mixte
Avant-Pays Savoyard
Parc d'activités Val Guiers
73330 BELMONT TRAMONET
Tél. 04 76 37 21 54 - Fax 04 76 37 21 60

avantpays savoyard

P
733
Tél. 04

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION
1A 172 085 0173 4
n° de l'envoi :

S
NBT
37 21 60

BAL

RECOMMANDE
R1 AR

FRAD

CHAMBERY CTC
SAVOIE

220722
422 L1 047621
A6FO 739650

€ R.F.
LA POSTE
005,84
HJ 237818

Mme Virginie Ginon - Maire
Mairie de St Jean de Chevelu
Hôtel de Ville
Route du Col du Chat
73 170 SAINT-JEAN DE CHEVELU

TM0005 / L

Envoyé en préfecture le 19/07/2022
Reçu en préfecture le 19/07/2022
Affiché le
ID : 073-257302182-20220705-BS07_01-DE

DELIBERATION DU BUREAU DU 5 JUILLET 2022

Le cinq juillet deux mille vingt-deux à 18h00, le Bureau du Syndicat Mixte de l'Avant Pays Savoyard, dûment convoqué, s'est réuni dans les locaux du SMAPS, sous la présidence de Guy DUMOLLARD

Nombre de conseillers en exercice : 7 Date de la convocation : 28/06/2022
Nombre de conseillers présents : 4

Présents : Guy DUMOLLARD, Christophe VEUILLET, Paul REGALLET, André BOIS
Excusés : François MOIROUD, Marie-Lise MARCHAIS, Georges CAGNIN

OBJET : Avis sur la modification simplifiée du PLU de Saint Jean de Chevelu

Dans le cadre de la consultation règlementaire des personnes publiques associées, le Syndicat Mixte de l'Avant Pays Savoyard est consulté en tant qu'autorité chargée du SCOT de l'Avant Pays savoyard sur le projet de modification simplifiée du PLU, dont il a été destinataire le 15 juin 2022.

I – les enjeux de la modification simplifiée

La modification simplifiée porte sur 3 sujets : le patrimoine, l'activité économique et le stationnement au Vernatel.

1 - Les mesures pour sauver le patrimoine

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

Il serait nécessaire d'ajouter en introduction de ce paragraphe, qu'aucun projet n'était connu au moment de l'arrêt du PLU en 2019 malgré l'intérêt patrimonial du site.

Pour le tableau du règlement (12) il faut préciser que la destination salles d'art et de spectacle sera possible uniquement dans le volume existant sans extension supplémentaire.

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

La définition du local accessoire ne peut être vue au seul regard de l'usage actuel, notamment sur les granges dont la partie habitat était justement la partie la plus réduite originellement et donc le local accessoire du bâtiment.
Seul l'historique de l'usage de chaque bâtiment pourrait permettre de définir cette notion, aussi c'est bien le changement de destination vers l'habitat qui doit figurer sur le plan de zonage du PLU.

Envoyé en préfecture le 19/07/2022
Reçu en préfecture le 19/07/2022
Affiché le
ID : 073-257302182-20220705-BS07_01-DE

La justification des bâtiments retenus est insuffisante. Il faut que l'ensemble des granges aujourd'hui sans usage agricole soit présentées, puis que les critères qui ont permis de retenir ces 10 bâtiments soit exposés.
De plus, il faut que ces 10 bâtiments soient présentés individuellement aux regards de ces critères (accès, réseau d'eau, assainissement, enjeux agricoles, enjeux environnementaux...) afin de justifier et d'expliquer leurs possibilités. Il faut pouvoir différencier les bâtiments en assainissement collectif et individuel, en précisant la STEP concernée ; mais aussi les granges mitoyennes à une habitation existante des grandes isolées.
Ces précisions sont importantes pour accompagner réellement les pétitionnaires dans l'aboutissement de ce changement de destination, et justifier du choix de les inscrire en changement de destination.

La note réalisées par la CCY sur l'eau et l'assainissement de ces bâtiments n'a pas vocation à être en annexe mais à être intégrée dans le rapport de présentation afin d'avoir une vision exhaustive et détaillée de chaque situation. Ces éléments font en effet partie des critères de choix.
De plus, il est indiqué dans cette note que plusieurs granges ne pourront être alimentées en eau de façon suffisante si le changement de destination était autorisé : elles ne peuvent donc être retenues si aucune solution d'approvisionnement n'est proposée dans le dossier.

Enfin, le changement de destination de ces granges représentant au minimum 10 nouveaux logements, soit 10% supplémentaires par rapport au dossier d'arrêt du PLU de 2019, il est nécessaire de présenter le bilan besoin / ressource pour l'eau et l'assainissement collectif actualisé afin de justifier l'adéquation des ressources pour l'ensemble des logements attendus.
Aussi, les éléments de la note de capacité de la STEP de la Corne présentée en annexe doivent être intégrés dans le rapport de présentation.

1 – 3 Repérage de la Maison forte de la Platière
Pas de remarques.

1 – 4 Repérage d'une grange à Vernatel et d'une grange à La Platière en patrimoine
Pas de remarques.

1 – 5 L'adaptation du règlement écrit aux particularités des maisons fortes
Pas de remarques.

1 – 6 L'adaptation du règlement écrit aux installations d'exploitation des énergies renouvelables
Pas de remarques.

2 - Les mesures pour favoriser l'activité économique

2 – 1 L'activité commerciale en zone Ue

L'objectif 6 du PADD « Conforter les activités économiques et touristiques existantes » indique la volonté de la commune de *« Développer l'offre commerciale dans le projet urbain des Quatre Chemins en lien avec le passage important sur la commune et de manière à pérenniser les commerces existants. La commune de Saint Jean de Chevelu étant classée 3e niveau de pôle au SCOT, les bâtiments commerciaux de moyenne surface seront localisés au sein de la centralité de Chevelu »*. Le périmètre de la centralité est présenté sur la carte du PADD p 18.

Aussi, l'autorisation de la destination commerciale dans la zone d'activités classée Ue n'est pas cohérente avec cette orientation du PADD.

Envoyé en préfecture le 19/07/2022
Reçu en préfecture le 19/07/2022
Affiché le
ID : 073-257302182-20220705-BS07_01-DE

Bien que limitée à une surface réduite dans les bâtiments existants, la vocation de la zone d'activités aura tendance à évoluer et donc la fréquentation du secteur aussi, alors que la commune souhaite que l'attractivité commerciale soit encouragée et développée sur la centralité.
En autorisant cette surface permettant d'aménager un local de vente commercial pour un premier bâtiment, l'ensemble des bâtiments de la zone pourraient ainsi développer une surface commerciale dans leurs bâtiments existants et faire évoluer la vocation de la zone, alors que celle-ci, située en périphérie de la commune, est destinée à des activités industrielles, des entrepôts ou des bureaux.
De plus, le PLU ne peut encadrer que la vente soit exclusivement permise pour ce qui est produit ou transformé sur la zone.

De la même manière, l'ouverture de la destination activités de services amène dans la zone des activités qui ont vocation à s'installer dans la centralité. La fréquentation de la zone qui se développera avec des activités libérales n'est pas cohérente avec la centralité recherchée.

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

La réponse ministérielle évoquée datant de juin 2020 est présentée de manière imprécise.
La question n°27235 dont la réponse a été publiée au Journal Officiel du 30 juin 2020 ne traite que de la destination de chambres d'hôtes et non des gîtes.

Il est indiqué que *« la chambre d'hôte qui 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****. » (article R. 151-29 du Code de l'urbanisme)*
« Afin de préciser à quelle destination principale se rattache la chambre d'hôte, la fiche technique du ministère chargé de la ville et du logement, précise que c'est la définition donnée par le code du tourisme qui doit être retenue.
*Le code du tourisme précise que les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'****elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes****. L'accueil est assuré par l'habitant. » (art. D. 324-13).*
Eu égard aux dispositions du Code de l'urbanisme relatives à leur caractère accessoire et aux précisions apportées par la fiche technique du ministère, qui renvoient vers la définition du code du tourisme, ***la chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant.***
Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

Ainsi, au regard de ces éléments, on voit que **ce n'est pas la destination hébergement qui devait être autorisée**, puisque cette destination recouvre *« les constructions destinées à l'hébergement dans des résidence ou foyers avec services et notamment : les maisons de retraite, les résidences universitaire, les foyers de travailleurs, les résidences autonomes ».*

Toutefois, après lecture des éléments de la réponse ministérielle, **la sous-destination hébergements touristiques ne doit pas être ajoutée dans le règlement**, sur aucune des zones citées (rapport de présentation du projet de modification simplifiée p 19 – paragraphe 2-2), car l'ambition de la commune est de permettre la création de chambres d'hôtes.

La définition même des chambres d'hôtes étant *« des chambres meublées situées chez l'habitant limitées à un nombre de cinq chambres pour une capacité maximal de quinze personne, elles doivent être déclarées en mairie (article L. 324-4 du Code du tourisme) »*, cette possibilité est donc bien intégrée dans la destination habitation.

Envoyé en préfecture le 19/07/2022
Reçu en préfecture le 19/07/2022
Affiché le
ID : 073-257302182-20220705-BS07_01-DE

Il en est de même pour les gîtes. Une habitation pouvant changer d'usage entre résidence principale et gîte, mais ne changeant pas pour autant de destination.

Les logements touristiques ne répondant pas à cette définition ne sont donc pas des chambres d'hôtes et doivent donc faire l'objet d'une réflexion sur l'impact d'un projet touristique voir commercial avec un nombre de chambres plus important.
Cet enjeu n'ayant pas été intégré, ni présenté dans le PADD de la commune, la destination hébergements touristiques ne peut être élargie. De plus, autoriser cette destination dans des zones Uré, Av, A et N est contradictoire avec la vocation même de ces espaces.

3 – La mesure pour améliorer le stationnement au Vernatel

Pas de remarques.

II – Réserves à lever

- Les destinations commerciales et activités de services ne peuvent être autorisées dans le zone Ue, cette évolution n'étant pas en cohérence avec l'orientation du PADD.

III – Observations à prendre en compte

- Les justifications relatives au changement de destination des granges en habitation doivent être reprises.
- L'impact des 10 logements créés par ces changements de destinations doivent être évalués au regard des ressources disponibles.
- La destination hébergement touristique ne doit pas être autorisée pour répondre à la création des chambres d'hôtes.

IV — Remarques pour l'amélioration de la qualité et/ou de la compréhension du document

- Rapport de présentation p 18 : le tableau de règlement fait référence à une condition U(0) mais aucune définition n'est présentée dans le document en rapport à cet indice.

Après en avoir délibéré, le Bureau Syndical émet l'avis suivant :

Avis favorable avec réserves

avantpays savoyard
Syndicat mixte
Avant-Pays Savoyard
Parc d'activités Val Guiers
73330 BELMONT TRAMONET
Tél. 04 76 37 21 54 - Fax 04 76 37 21 60

Le Président du SMAPS
Guy DUMOLLARD