PRÉFET
DE LA SAVOIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Bureau : SPAT/AU

Chambéry, le 01 AOUT 2022

Affaire suivie par : Benjamin MORFIN
Fonction : chargé de mission territorial
Tél : 04 79 71 72 38
Mél : benjamin.morfin@savoie.gouv.fr

Le Préfet

à

Mairie de Saint-Jean-de-Chevelu
124 Route du Col du Chat
73170 SAINT-JEAN-DE-CHEVELU

Objet : Observations des services de l'État sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Chevelu

Par un courriel en date du 15 juin 2022, vous avez notifié aux services de l'État, conformément au code de l'urbanisme, le contenu prévisionnel du projet de modification n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Chevelu.

Je vous prie de trouver ci-dessous l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de modification.

1/ Eau et Assainissement

Le nombre de logements supplémentaires va augmenter la consommation d'eau et engendrer de nouveaux rejets d'eaux usées.
Il est impératif que les impacts de ces nouveaux logements sur la ressource en eau (consommation et rejets) apparaissent dans la modification simplifiée du PLU conformément à la doctrine de l'État validée par le Préfet en juillet 2020.

2/ Local accessoire

La justification concernant le « local accessoire » en page 8 n'est pas satisfaisante. Il conviendra de réécrire le paragraphe à partir du courriel envoyé le 29 mars 2022 par mes services dont vous trouverez le contenu ci-après .

En pages 2 et 5 du lexique national de l'urbanisme du 27 juin 2017, sont mentionnés des éléments expliquant ce qu'est un local accessoire :

1.11. Local accessoire

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.

2.11. Local accessoire
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

En page 4, il y a une définition de « construction existante »
Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.
Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l' équipement, req. N°266.238).

Pour savoir s'il faut pastiller un bâtiment « hybride » pour un changement de destination, il est impératif de connaître la vie de chaque bâtiment (son historique avec destination(s) de départ, son évolution dans le temps, pour quel projet à venir (extension habitation existante, nouveau logement, etc.)).
En conséquence, le 1er travail à mener consiste à capitaliser cette donnée avec l'aide des élus de la commune afin de pouvoir déterminer pour chacun des bâtiments si on peut parler de local accessoire ou pas.

3/ Changements de destination :

Il conviendra de compléter la justification par les critères de choix qui ont permis d'aboutir à cette liste de bâtiments pouvant changer de destination, de préciser le nombre de logements que cela représente et la part de ces logements qui sera en assainissement non collectif.

Conclusion :

L'avis de l'État est favorable sous réserve de la prise en compte des observations susmentionnées.

Le chef du service
planification et aménagement
des territoires,

Stéphane VIALLET