

Réparer, construire un abri de bergers



FICHE DE SYNTHÈSE @LPES | MARS 2007

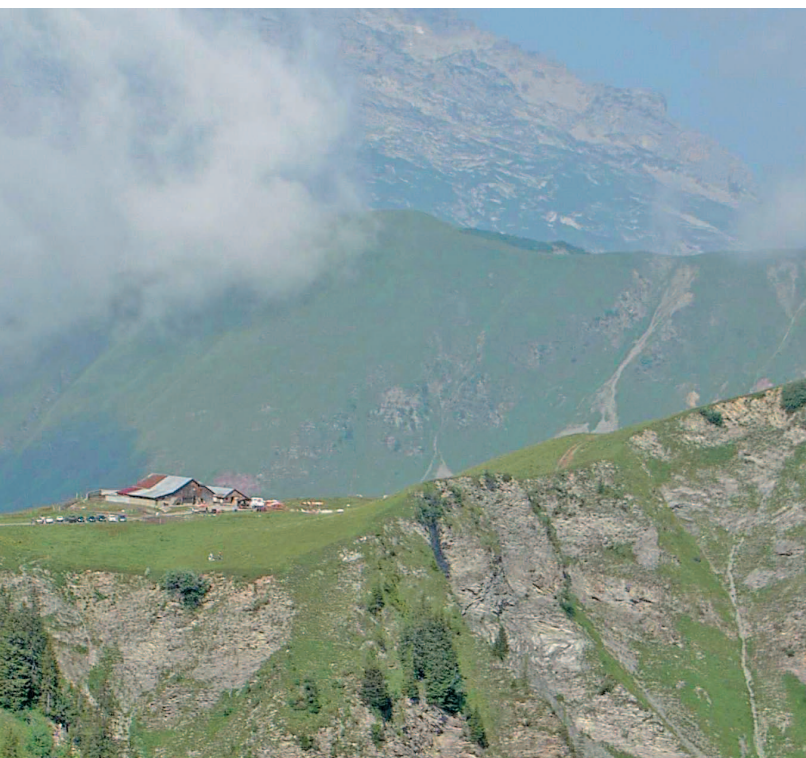
I Les chalets d'alpage constituent des éléments caractéristiques et patrimoniaux de nos paysages et marquent la présence de l'homme en montagne. On les définit comme étant des constructions en alpage traditionnellement utilisées de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs occupés à la fauche (salariés ou non).

L'architecture de ces bâtiments a subi les évolutions et les transformations de la société. Certains chalets d'alpage se retrouvent ainsi abandonnés, d'autres servent de résidences secondaires tandis qu'une partie de ces chalets d'alpage a heureusement conservé sa vocation originelle liée au pastoralisme. C'est de ces derniers dont traite le présent document.

Les chalets d'alpage (existants ou nouvellement construits) font partie intégrante de l'exploitation pastorale et en sont des outils indispensables. On le définit comme étant le logement du berger ou du vacher en estive et suivant les situations des animaux.

L'évolution de l'activité pastorale a conduit soit à la restauration et à la modernisation de chalets existants, soit à la construction de nouveaux chalets. Ces actions s'inscrivent dans un cadre législatif, réglementaire et technique complexe intégrant plusieurs préoccupations : encadrement de l'urbanisation, préservation de l'environnement en zone de montagne, insertion paysagère, conformité sanitaire des équipements, hygiène et sécurité, etc. A ces préoccupations s'ajoute la nécessité d'améliorer les conditions d'hébergement pour arriver à un confort qui corresponde aux standards actuels.

De tels projets, restauration, reconstruction de chalets existants ou constructions neuves, sont aujourd'hui nécessaires pour faire perdurer l'activité pastorale mais prennent du temps. Il est important de prendre connaissance des documents d'urbanisme en application sur le territoire concerné et des démarches à suivre pour faire aboutir le projet.



Des partenaires et des outils
pour le pastoralisme

I Connaissance des documents d'urbanisme en application sur le territoire concerné et des démarches à suivre

Les communes sont couvertes par des documents d'urbanisme qui sont aux nombres de trois :

- ♦ La carte communale
- ♦ Le plan local d'urbanisme (PLU).
- ♦ Le plan d'occupation des sols (POS) jusqu'à leur remplacement définitif par les P.L.U.

Ces documents définissent la politique d'urbanisme des communes mais doivent respecter les dispositions du Code de l'urbanisme.

Dans certaines communes aucun de ces documents n'existe et c'est alors le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

Ces documents définissent notamment des zones qui découpent le territoire de la commune en fonction des enjeux de développement économique, de la vision politique, des espaces naturels et agricoles. Ainsi, les chalets d'alpages se retrouvent principalement selon les documents d'urbanisme soit :

♦ Dans les zones agricoles NC dans les POS et A dans les PLU.

Article R. 123-7 du Code de l'urbanisme : «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles».

Seuls les bâtiments à vocation agricole y compris les chalets d'alpages peuvent être construits, reconstruits ou restaurés dans les zones agricoles (et éventuellement les ouvrages d'intérêt public si défini dans le règlement).

♦ Dans les zones naturelles nommées ND dans les POS et N dans les PLU.

Article R. 123-8 «peuvent être classés en zone naturelle et forestière (N) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels».

Les constructions neuves, les reconstructions et les restaurations sont en principe refusées dans les zones naturelles sauf si cette possibilité est stipulée dans le règlement du POS ou du PLU.

♦ Dans les zones constructibles comme inconstructibles dans les cartes communales.

La possibilité de construire en zone inconstructible des chalets d'alpages est une exception à l'article L. 111-2 du Code de l'urbanisme (article L. 124-2 Code de l'urbanisme).

On retrouve dans ces trois zones des règles particulières qui peuvent changer d'une commune à une autre. Ces règles particulières sont regroupées dans le règlement pour les POS et les PLU et dans le règlement national d'urbanisme (RNU) pour les cartes communales. Ce sont les documents à consulter lorsque l'on désire réaliser un projet. Ils sont consultables dans les mairies de chaque commune.

I Quelles sont les démarches à entreprendre

Dans toutes les situations, le pétitionnaire, **qu'il soit propriétaire ou non**, devra obtenir un accord pour sa demande d'occupation des sols : déclaration préalable ou permis de construire. S'il s'agit d'une reconstruction, rénovation ou extension limitée, alors la procédure chalet d'alpage devra s'appliquer.



▣ Cas général

Une demande d'occupation des sols est obligatoire pour les projets de constructions neuves comme les reconstructions ou restaurations (*dossier de demande d'occupation des sols à retirer dans les mairies ou à télécharger sur www.equipement.gouv.fr*).

Si le pétitionnaire est une personne physique, alors, pour les constructions agricoles à usage non résidentiel (les chalets d'alpages) de moins de 800 m², il n'a pas obligation de faire appel à un architecte.

Deux types de situation s'offrent au pétitionnaire :

- ♦ la construction projetée prévoit de nouvelles surfaces de plancher :

Constructions de nouvelles surfaces hors œuvre brute (SHOB)

- ♦ Inférieure ou égale à 2 m² de SHOB :
..... **pas de formalité au titre de l'urbanisme**
- ♦ Supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² de SHOB :
..... **déclaration préalable**
- ♦ Supérieure à 20 m² de SHOB :
..... **permis de construire**

♦ le projet concerne des constructions existantes et des changements de destinations :

I Déclaration préalable	I Permis de construire
♦ Changement de destination	
Sans travaux, ou avec des travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade (2).	Avec des travaux qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment soit sa façade.
♦ Travaux de ravalement	
Tous	
♦ Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans changement de destination	
Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment qui ne sont pas soumises à permis de construire.	Travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment existant ET de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

Dans ce cas, les notions de terrain déjà bâti et de déclaration de travaux n'existent plus.

Réparer, construire un abri de berger



Pour faire aboutir un projet de chalet d'alpage ?



	I La déclaration préalable	II Le permis de construire
Champ d'application	Sur tout le territoire français et à toutes les personnes physiques ou morales, privées ou publiques.	
Exemples	Travaux de ravalement.	Halles ou grange à foin transformées en logement.
Service responsable de l'instruction	Commune ou Etat selon compétence.	
Compétence pour la délivrance	Le Maire pour la commune ou pour l'Etat.	
Délai d'instruction pour construction autre que maison individuelle	1 mois (R 423-23a)	3 mois (R 423-23c)
Délai pour commencer les travaux	2 ans à partir de la date de délivrance : une déclaration d'ouverture (fournie avec le PC) de chantier doit être effectuée à la mairie de la commune où se situe le chantier.	
Document à obtenir en fin de travaux	A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire doit envoyer une déclaration d'achèvement des travaux (formulaire) et une attestation de conformité des travaux.	

Attention : dans les procédures de permis de construire ou de déclaration préalable, qu'il y ait ou non construction de surfaces de SHOB nouvelles, seul le côté architectural et le respect des règles d'occupation des sols sont vérifiés. Les matériaux et l'agencement intérieur ne sont pas étudiés.

♦ Toutefois les logements en alpages sont soumis à des contraintes légales pour pouvoir accueillir des salariés. Le décret n°95-978 du 24 août 1995 et un arrêté ministériel du 1^{er} Juillet 1996 viennent préciser ces modalités. Il est recommandé de contacter l'Inspection du Travail, de l'Emploi, et de la Politique Sociale Agricole (ITEPSA) de son département dès le commencement du projet.

♦ La logique est la même pour les salles de fabrication, mais l'organisme référent est dans ce cas la Direction Départementale des Services Vétérinaires (DDSV).

♦ Il convient également de vérifier la cohérence du projet avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles et également des périmètres de captage.



I Installations temporaires

Toute «construction» installée pour une durée inférieure à 3 mois rentre dans la catégorie construction temporaire et échappe aux règles d'urbanisme du PLU ou du RNU. Ce délai de 3 mois peut être abaissé par arrêté municipal à 15 jours.

■ Cas particulier n°1 :

la procédure «chalets d'alpages»

(article L. 145-3 I Code de l'urbanisme et circulaire n°96-66).

La procédure «chalet d'alpage» est une dérogation à la non constructibilité de la loi montagne. Cette procédure permet «la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpages (à vocation actuelle agricole ou non) ainsi que l'extension limitée des chalets d'alpages existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière» (loi n°94-112 du 9 février 1994). Une circulaire (n°96-66) et une note technique viennent préciser cette procédure.

Nota : pour les constructions neuves (si elles sont autorisées par les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné), cette procédure n'est pas obligatoire ; elle a avant tout vocation à préserver l'intérêt patrimonial des chalets d'alpage pré-existants afin de ne pas les dénaturer par des travaux inopportuns.

Cette procédure vient se superposer à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable.

Dans la procédure «chalet d'alpage», les travaux de reconstruction, restauration ou d'extension limitée de chalets d'alpage préexistants sont soumis à autorisation préfectorale après avis de la commission départementale des sites. Cette dernière apprécie la valeur patrimoniale du chalet d'alpage et son intérêt à le restaurer, le reconstruire ou à l'étendre.

L'arrêté préfectoral qui découle de la procédure «chalet d'alpage» est une pièce complémentaire et le permis de construire ou la déclaration préalable ne pourront être délivrés tant que cette pièce manque.

Le dossier pour la demande d'arrêté préfectoral est globalement identique à celui de demande de permis de construire et doit être déposé par le pétitionnaire.

D'autre part, si les chalets d'alpage **anciens ou existants** ne sont pas desservis par les voies d'eau et réseaux ou lorsqu'ils sont desservis par des voies non utilisables en hiver, alors la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux peut être subordonnée à l'instauration d'une servitude administrative (Article

Réparer, construire un abri de berger

L145-3 | Code de l'Urbanisme).

Nota : Délai d'instruction : tout dossier pour lequel aucune réponse n'est apportée dans les délais fixés vaut autorisation tacite.



■ Cas particulier n°2 :

Projets de chalets d'alpage situés sur des espaces naturels à haute valeur patrimoniale où s'appliquent des dispositifs à vocation environnementale.

	I Pièces ou procédures complémentaires pour l'installation des chalets d'alpages (construction neuves, rénovation, reconstructions ou extension limitée).	I Délai d'instruction à partir du dépôt de la demande complète
♦ <i>Parc National</i>	Le projet doit être préalablement inscrit au programme d'aménagement (établi tous les 6 ans et révisé tous les 3 ans) du parc national. Autorisation du directeur du parc.	5 ou 6 mois si le projet est inscrit au programme d'aménagement. Si non, beaucoup plus (temps que le programme d'aménagement soit révisé).
♦ <i>Parc Naturel Régional</i>	Pas de restrictions directes. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte du parc naturel régional.	1 mois pour la déclaration de travaux. 3 mois pour le permis de construire.
♦ <i>Réserve Naturelle</i>	Une étude d'incidences du projet sur la réserve doit être réalisée à la charge du pétitionnaire. Dans le cas des permis de construire, l'accord du ministre chargé de la protection de la nature est requis.	1 an.
♦ <i>Site Classé</i>	Le permis de construire est soumis à autorisation ministérielle et la déclaration de travaux à autorisation préfectorale.	1 an.
♦ <i>Site Inscrit</i>	Une autorisation préfectorale est nécessaire pour les déclarations de travaux et les permis de construire.	2 mois pour les déclarations préalables, 4 mois pour les permis de construire.
♦ <i>Zone Natura 2000</i>	Pas de contrainte supplémentaire si la zone est seule. Un document d'incidences du projet sur le site doit être produit lorsque la zone Natura 2000 se trouve également dans une réserve naturelle, un site classé ou un parc national.	

I Conclusion

Il est donc nécessaire pour les porteurs de projets d'anticiper, en fonction du lieu d'implantation du chalet, et de se tenir informé des révisions de documents d'urbanisme ou de la mise en place de dispositifs (mesures ou structures) conservatoires des espaces naturels afin que le pastoralisme et les besoins afférents soient toujours pris en compte.

I Pour en savoir plus

<http://www.echoalp.com/alpes> et www.alpes-du-nord.com

(1) Définition au sens agricole d'un «chalet d'alpage» : constructions en alpage traditionnellement utilisées de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs occupés à la fauche.

(2) Le toit ne fait pas partie de la façade.

(3) Définition des chalets d'alpage selon le code de l'urbanisme : constructions traditionnellement utilisées de façon saisonnières pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs occupés à la fauche sur les alpages c'est-à-dire les terres de parcours d'été des troupeaux et prairie de fauche situés en montagne au dessus des espaces de culture et de l'habitat permanent. Ces chalets n'ont plus forcément aujourd'hui une vocation agricole.



Projet financé dans le cadre de la mesure J du PDRN - volet démonstration, sur les crédits du budget de l'Etat et de l'Union Européenne.