



*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

La préfète,

à

M. Jean-Yves BREVET
Maire de Montrevel-en-Bresse
Cité administrative
Place de la résistance
011340 - MONTREVEL-EN-BRESSE

Service Urbanisme et Risques

Unité Atelier Planification

Référence : 202508AvisRevisionMontrevel145v2

Vos réf. :

Affaire suivie par : Patrice Guichard

ddt-sur-plan@ain.gouv.fr

tél. 04 74 50 67 64

**Objet : Avis des services de l'État sur le projet de PLU
arrêté de Montrevel-en-Bresse**

Bourg en Bresse, le

- 2 OCT. 2025

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal le 5 juin 2025.

Le dossier est globalement clair et bien étayé : les méthodologies sont détaillées, les rendus notamment cartographiques permettent de bien appréhender les raisonnements présentés.

Néanmoins certains éléments nécessitent des évolutions ou précisions. Les points essentiels concernent la consommation foncière et la préservation de l'environnement.

Ainsi l'étude de densification présente un caractère trop synthétique et par certains aspects incomplets auxquels il convient de remédier. Des clarifications devront être apportées concernant les objectifs chiffrés de consommation d'espaces. De même, il est essentiel que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs soit clairement subordonnée à une mise en conformité préalable du système d'assainissement. Des évolutions sont également à prévoir s'agissant de la préservation des continuités écologiques, dont la réalisation d'une évaluation des incidences Natura 2000.

Vous trouverez en annexe du présent courrier, une analyse présentant le détail des différentes remarques techniques émises sur le projet arrêté.

PJ :

Copie à :

Direction départementale des territoires - 23 rue Bourgmayer CS 90410 - 01012 BOURG EN BRESSE CEDEX

téléphone : 04 74 45 62 37 télécopie : 04 74 45 24 48

Accueil du public 9h à 11h30 et 13h45 à 16h

www.ain.gouv.fr

***Sous réserve d'intégrer les compléments et éléments de justification demandés, j'émet
un avis favorable au dossier.***

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire qui vous serait utile et vous accompagner.

La préfète.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Mauchet', written over the printed name.

Chantal MAUCHET

2
- S 030 1305 -

Annexe 1

Analyse détaillée du projet arrêté

1) Éléments de contexte

La commune de Montrevel-en-Bresse s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Bourg Bresse Revermont (BBR). Au sein de l'armature du SCoT, elle est répertoriée en tant que « pôle structurant » et se voit à ce titre, dans un principe de compatibilité, assignée divers objectifs, notamment en matière de production et de densité de logements. Elle est ainsi dotée d'allocations de surfaces pour l'habitat et l'activité.

Le SCoT BBR en vigueur a été approuvé le 14 décembre 2016. Il a fait l'objet d'un bilan en 2023 dont les conclusions reposaient largement sur le constat d'un surdimensionnement des volumes fonciers d'extensions urbaines alloués aux communes, et en la nécessité d'une « approche globale » dont une composante majeure serait la sobriété foncière. Fort de ce constat, Grand Bourg Agglomération (GBA) a prescrit la révision du SCoT le 17 juillet 2023.

Les révisions du PLU de Montrevel-en-Bresse et du SCoT BBR sont concomitantes, le projet de révision de SCoT (SCoT 2026) étant également en cours de consultation suite à son arrêt en date du 7 juillet 2025. Ces deux révisions s'inscrivent dans un contexte plus global d'évolutions réglementaires de grande ampleur, parmi lesquelles celles relatives aux transitions écologique et énergétique, et plus particulièrement à la mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN). Les dispositions du SCoT arrêté devraient conduire à des évolutions substantielles en matière de sobriété foncière, même si le SCoT 2016 demeure pour l'instant seul opposable au PLU dans un rapport de compatibilité. Pour autant, le seul respect du SCoT 2016 présente un risque juridique quant à la compatibilité du PLU avec le futur SCoT.

2) Hypothèses de développement

Les hypothèses de dimensionnement du PLU reposent sur un taux projeté de croissance annuel moyen (tcam) de la population de 0,7 %. La population actuelle de 2825 habitants en 2024 (rapport de présentation – justifications (RPJ) – page 10) devrait ainsi croître de 334 habitants pour atteindre 3159 habitants à horizon 2040. Sur ces bases, et selon deux scénarios dont les divergences reposent pour l'essentiel sur l'évolution de la taille des ménages, le besoin en logements est estimé entre 195 et 222 unités.

Le dossier comprend une étude de densification (RPDiag – pages 87 et suivantes / RPJ – pages 124 et suivantes) visant à déterminer les capacités d'aménager et de construire mobilisables dans le tissu urbain. Cette étude propose dans un premier temps un repérage du potentiel en dents creuses et divisions parcellaires au-delà d'un seuil de 500 m². Toutefois l'enveloppe urbaine n'est pour sa part pas présentée en tant que

telle. Si les documents cartographiques sont clairs (RPDiag – pages 89-91), ils ne présentent pas un caractère exhaustif, avec notamment l'absence de présentation de la partie la plus à l'ouest du bourg (chemin de la Chaussée). Du fait de l'absence de matérialisation de l'enveloppe urbaine, il est difficile d'établir le statut exact de certains tènements, à savoir en extension ou non. Ainsi des secteurs a priori non construits mais susceptibles d'accueillir des logements sont finalement classés en zone U, bien qu'ils n'apparaissent pas dans le recensement des secteurs pouvant être densifiés. Si tel ne devait pas être le cas, les secteurs non décomptés par l'étude comme susceptibles d'être densifiés, devront l'être. Il en va de même pour les éventuels secteurs en extension.

Il est nécessaire que les éléments cartographiques relatifs aux dents creuses et divisions parcellaires soient complétés à l'échelle de l'ensemble du territoire. Le périmètre de l'enveloppe urbaine doit être matérialisé afin de permettre la distinction entre les secteurs en extension et ceux en densification.

La méthodologie appliquée pour l'analyse de densification (RPDiag – page 87) n'appelle pas en soi de remarques particulières. Toutefois son rendu, très synthétique, ne permet pas d'appréhender de quelle manière les filtres se sont appliqués aux différents secteurs. Ainsi l'étape « *Suppression des gisements incompatibles avec la construction (parcelle enclavée, présence d'emplacements réservés, d'équipement public, ou d'aménités etc.)* » nécessite d'être plus détaillée. Le principe des priorités de 1 à 3 (RPDiag – page 87), correspondant à l'estimation de la probabilité d'urbanisation (respectivement 70 %, 50 % et 20 %), n'appelle pas non plus de remarque de fond. Toutefois l'absence de certains secteurs de l'étude, tel que par exemple celui au sud de la rue des ébénistes interroge. Il revient à l'étude de densification de justifier l'impossibilité d'urbaniser un tel secteur. Celle-ci doit, comme le précise d'ailleurs le dossier, procéder dans un premier temps à un « *repérage exhaustif des terrains urbanisables* ». Cette étape préalable n'est a priori pas présentée. Il est nécessaire qu'elle le soit, par exemple en intégrant une catégorie « priorité 4 » qui correspondrait à une probabilité d'urbanisation de 0 %.

L'étude de densification nécessite d'être complétée par une présentation du « repérage exhaustif des terrains urbanisables » et par un développement de la partie relative à la suppression de certains secteurs du décompte final par application de filtres.

Le dossier (RPDiag – page 91) estime la surface disponible pour le logement à 2 ha (RPDiag – page 91), soit 51 logements sur la base de la densité moyenne de 25 log/ha du SCoT pour les pôles structurants. La prise en compte des différents points précédemment évoqués pourrait le cas échéant entraîner des évolutions marginales en matière de décompte de surfaces. En revanche, le choix opéré de ne pas créer un zonage propre aux équipements existants est en l'état plus problématique en matière de détermination du potentiel de densification. En effet plusieurs grands équipements existants sont associés, voire constituent, d'assez vastes espaces non ou peu construits (stade, place de l'Église, etc). Or, le projet de PLU envisage leur classement au sein de zones urbaines UA et UB qui se révèlent être des zones mixtes à vocation d'habitat, de

commerce, de service et d'équipement. Formellement un espace disponible dans un secteur couvert par ce type de règlement est susceptible d'accueillir des logements, et devrait en conséquence être décompté dans le potentiel densifiable. Une prise en compte sous cette forme est susceptible d'entraîner un déséquilibre des hypothèses du projet de PLU. Aussi je vous recommande de créer une zone, par exemple UE, spécifiquement dédiée aux équipements. Son périmètre pourrait sans doute utilement s'inspirer du recensement de ce type de secteurs présenté par le dossier (RPDiag – page 81). Un tel classement serait cohérent avec le secteur 1AUe spécifiquement « *destiné à des équipements publics* » (RGT – page 73).

À noter que le supermarché en UB (rue des Luyers) entre aussi formellement dans la problématique précédemment exposée. La création d'un sous-zonage particulier à ce secteur, s'inspirant de celui de la zone UBc où « *seule l'implantation de commerces de plus de 450 m² de surface de plancher est autorisée* », pourrait dans ce cas être envisagé.

Les règlements graphique et écrit doivent évoluer de manière à ce que la vocation d'équipements publics, ou dans une moindre mesure commerciale, soit assurée en réduisant la possibilité de mutation non souhaitée de ces zones actuellement mixtes vers de l'habitat.

3) Compatibilité avec le SCoT / Consommation d'espaces

Montrevel-en-Bresse correspond dans l'armature du SCoT 2016 à un pôle structurant. En tant que tel, la commune se voit notamment fixer un objectif de densité moyenne de 25 logements/ha (log/ha). Le SCoT fixe pour Montrevel-en-Bresse une allocation maximale de 29 ha pour les surfaces dédiées au développement de l'habitat en extension sur la période 2008 - 2035 (DOO – page 31). Ces surfaces en extension sont définies par référence à l'enveloppe urbaine de 2008 définie par le SCoT, dite « état zéro », et peuvent par conséquent largement différer des estimations du portail de l'artificialisation qui incluent également les surfaces consommées au sein de l'enveloppe urbaine.

Le SCoT en vigueur attribue également une enveloppe collective de 162 ha en extension pour les zones d'activités locales, dont 28 ha pour l'ancienne communauté de communes de Montrevel-en-Bresse (DOO – page 10) à laquelle appartenait la commune de Montrevel-en-Bresse.

Le PADD fixe comme objectifs chiffrés de consommation d'espaces, 7,7 ha à vocation de logement dont 4 ha en extension pour la période 2025-2040. Le dossier présente une analyse de la consommation d'espaces depuis 2008 au titre du SCoT BBR (RPDiag – page 100). Celle-ci conclut à une consommation pour l'habitat de 7,05 ha en extension de l'état zéro du SCoT pour la période 2008-2022. Il est par ailleurs précisé (RPJ – page 123) que le projet de PLU implique une consommation de 6,94 ha pour cette même vocation au sens du SCoT. Cette dernière valeur semble toutefois pouvoir inclure les zones d'équipement public (RPJ – pages 123-139). La consommation sur la période 2022-2025 ne paraît par ailleurs pas avoir été estimée. De plus la référence à 1,33 ha en

renouvellement urbain (RPJ – pages 121-136) et l'articulation de cette donnée avec les chiffres globaux n'est pas très claire. On notera par ailleurs que la densité moyenne sur les secteurs couverts par une OAP semble plutôt de l'ordre de 29 log/ha que de 34.

Malgré ces différentes remarques, au vu des ordres de grandeur et de la faible variance des chiffres présentés, et au regard des 29 ha en extension alloués par le SCoT en vigueur, il ne fait pas de doute que le projet de PLU est compatible avec ce dernier. Néanmoins, il est nécessaire que le dossier procède à une clarification et une mise en cohérence de certains éléments visant à le démontrer.

Les chiffres justifiant de la consommation d'espace pour l'habitat devront être clarifiés.

S'agissant du volet foncier économique, avec 5,76 ha envisagés à la consommation (RPJ – pages 121-139), le projet de PLU semble compatible avec le SCoT en vigueur notamment au vu de son bilan 2023 (SCoT – Bilan 2016-2022 – page 39). Il est en revanche nécessaire que ces chiffres, même s'ils concernent une zone d'activité dont la compétence relève de GBA, soient intégrés dans le PADD.

Les 5,76 ha dédiés à la consommation d'espace pour l'activité devront être intégrés aux objectifs chiffrés du PADD. Il est recommandé de les présenter à part en faisant mention de leur caractère intercommunal spécifique.

4) Zone d'activité des « Treize Vents »

Concernant la zone d'activité des « Treize Vents », le projet de PLU propose, pour les sous-secteurs envisagés à l'extension, un classement en zone 1AUX (2,49 ha) à l'est et 2AUX (3,27 ha) à l'ouest. Le règlement de la zone 2AUX est sensiblement similaire à celui de la zone 1AUX. Le chapeau précise toutefois que « *L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne peut se faire que par la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme* » (Rgt – page 93). Dans les faits les règles de la zone 2AUX proposées semblent correspondre non à celles destinées à entrer en vigueur au stade de l'approbation du projet de PLU, mais plutôt uniquement à celles de la future zone 1AUX qu'elle deviendra après ouverture à l'urbanisation. Cette situation paraît source de fragilité juridique, les conditions d'application du règlement de zone avant ouverture à l'urbanisation étant difficiles à déterminer dans ces circonstances. Aussi il vous est conseillé de faire évoluer votre règlement de zone 2AUX afin qu'il propose des règles plus classiques et plus adaptées à un secteur de type 2AU, c'est-à-dire présentant une très faible constructibilité globale afin de ne pas compromettre la future vocation de la zone. Le cas échéant conserver des possibilités de construction sous condition par exemple pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" pourrait néanmoins s'avérer judicieux.

A noter également que le chapeau du règlement de zone 2AUX précise que celle-ci est couverte par une OAP (Rgt – page 93) ce qui n'est pas cohérent avec la superficie totale (2,49 ha) présentée par l'OAP n°7 (COAPs – page 59) qui correspond uniquement à la

zone 1AUX. De plus le schéma d'aménagement de l'OAP (COAPs – page 64) ne couvre pas le secteur classé en 2AUX.

Le règlement de la zone 2AUX et l'OAP de la zone d'activité des « Treize Vents » doivent être clarifiés et mis en cohérence.

5) Assainissement

Il convient de rappeler que la compétence assainissement a été transférée de la commune à Grand Bourg Agglomération (GBA) en 2019. La commune est desservie par le système de Montrevel-en-Bresse-Jayat, auquel sont également raccordés la commune de Malafretaz et le hameau de Cézilles à Jayat.

La station de traitement des eaux usées de Montrevel-en-Bresse-Jayat est classée non conforme en équipement depuis 2019. Son système de collecte a par ailleurs été également classé non conforme en 2021. GBA a en conséquence engagé la mise en place d'un schéma directeur d'assainissement (SDA), démarré en 2022, toujours en cours. Les derniers éléments issus du diagnostic portés à la connaissance du service police de l'eau (SPE) n'ont pu que confirmer les dysfonctionnements du système Montrevel-en-Bresse-Jayat. Le dossier présente de manière claire et détaillée les dernières informations disponibles relatives au système et aux différents dysfonctionnements que celui-ci rencontre (Evaluation environnementale (EE) – pages 55 et suivantes).

Les articles 9 des règlements de zones UX, 1AUX et 2AUX intègrent des libellés visant à s'assurer que les rejets domestiques ou non demeurent dans la limite de la capacité de la station du système d'assainissement. Ces dispositions particulières aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques ne trouvent pas d'équivalence dans les autres règlements de zones et notamment ceux des zones 1AU à vocation d'habitat.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme (CU), le cahier des OAP sectorielles (page 20), comprend un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Ce dernier précise qu'il est « *est soumis à évolution en fonction des conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement et son programme de travaux sur la STEP (en cours d'élaboration à la date d'arrêt du projet de PLU)* ». La possibilité d'ouverture à l'urbanisation ne doit pas être prévue par référence à de futures mesures du SDA et aux évolutions qu'elles impliqueront ultérieurement, mais bien par rapport à la levée de la non-conformité de l'ensemble du système d'assainissement (collecte et station), qui est d'ores-et déjà constatée.

Chacune des OAP sectorielles 1 à 6 comprend par ailleurs un libellé précisant que : « *L'urbanisation de ce secteur se réalisera en fonction de la capacité de [la] STEP à accueillir ces constructions supplémentaires* », l'OAP 5 complétant par la mention « *(mise en conformité du système d'assainissement réseaux et station)* ». Dans le même esprit que la remarque précédente, l'ouverture à l'urbanisation doit là aussi être conditionnée

à la levée de la non-conformité de l'ensemble du système d'assainissement (collecte et station).

Les différentes dispositions du cahier des OAP sectorielles visant à conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à la capacité du système d'assainissement nécessitent une évolution. Elles doivent préciser que l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être autorisée qu'après constat de mise en conformité du système d'assainissement.

6) Prévention des risques naturels

Le projet de règlement graphique (plans de prescription 1.1) intègre une trame de limitation de la constructibilité en zone inondable. Les dispositions générales du règlement (Rgt – page 11) proposent par ailleurs des règles visant à encadrer les conditions dans lesquelles peuvent être autorisées certaines constructions en zone inondable. Parmi celles-ci figurent par exemple la limitation à 20 m² de la surface des annexes des habitations existantes ou encore l'interdiction des sous-sols. Ces règles sont prises en application des dispositions de l'article R.151-34 du CU qui permet « *que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature (...)* » dans les secteurs où l'existence de risques naturels est avérée. Sur le fond l'intégration de telles dispositions de protection contre le risque ne peut qu'être saluée. Toutefois en l'espèce, les différents secteurs concernés n'étant actuellement a priori pas construits, il serait juridiquement plus fondé que ces règles évoluent afin de plutôt s'appuyer sur les dispositions de l'article R.151-31 du CU qui visent à interdire les « *constructions et installations de toute nature (...)* » en raison de l'existence de risques naturels. A noter que la légende du règlement graphique fait pour sa part référence au L.151-23 du CU.

La trame de limitation de la constructibilité en zone inondable couvre pour partie des secteurs par ailleurs classés en zone A et N. Si le chapeau de la zone N mentionne la présence de « *zones d'aléas avérées* » (Rgt – page 113), celui de la zone A s'en abstient. Pour une bonne information du public, je vous demande que les chapeaux de ces deux règlements de zones précisent l'existence au sein de celles-ci de secteurs soumis au risque inondation avec une référence explicite aux plans de prescription du règlement graphique (1.1) et ainsi qu'aux dispositions générales du règlement écrit afférentes.

Concernant le risque retrait-gonflement des argiles, l'évaluation environnementale (EE – page 169) suggère que celui-ci soit mentionné dans les différentes OAP sectorielles, ces dernières étant toutes localisées en zone d'aléa moyen. Cette suggestion n'a pas été suivie d'effet. L'EE mentionne par ailleurs le fait assez probable que ce risque actuellement considéré modéré à l'échelle de la commune, ne s'aggrave à terme. Il paraîtrait logique, notamment dans la perspective d'adaptation aux changements climatiques portée par le PLU, que ce risque soit mentionné par le règlement, ce qui n'est actuellement pas le cas.

7) Préservation des richesses environnementales

Le PADD comprend une orientation n°4 « protéger et valoriser la richesse environnementale du territoire communal ». Afin de traduire cette orientation, le PLU propose la mise en œuvre de différents outils. Parmi ceux-ci des dispositions réglementaires visant à protéger différents types d'éléments constitutifs de continuités écologiques. Les protections réglementaires sont très majoritairement proposées au titre de l'article L.151-23 (ou L. 113-30) du CU associé à deux déclinaisons distinctes. La première au titre du 4° du R.151-43 du CU permet au règlement de délimiter « *les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état* ». La seconde au titre du 5° du même article permet au règlement « *[d']identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable (...) et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation* ». Cette seconde option paraît la plus apte à assurer une protection efficace des éléments concernés, le principe de dépôt d'une déclaration préalable relevant au moins pour partie du domaine préventif. À noter que la référence à l'article L.113-30 du CU, de portée générale, faisant lui-même référence au L.151-23 du CU, en lieu et place de ce dernier n'apparaît pas souhaitable.

Le dossier présente les éléments protégés selon une classification fine avec pour résultante pas moins de 16 types de protection différentes et donc de règles afférentes. Cette précision repose notamment sur la réalisation d'un recensement des données, notamment dans l'évaluation environnementale (EE), et de reconnaissances de terrain.

En complément des dispositions du règlement, le dossier comprend une OAP thématique trame verte et bleue (TVB). Celle-ci inclut une partie rappelant et décrivant les 16 types de protection du règlement précédemment évoqués. À ce rappel sont associées des cartographies spécifiques présentant l'ensemble des éléments potentiellement concernés. Il est à noter qu'une partie des éléments recensés par ces documents cartographiques, notamment parmi les arbres isolés, ne l'est en revanche pas par le règlement graphique. Ces éléments ne disposent pas en conséquence de la protection offerte par les règlements graphique et écrit.

Il est problématique que certains éléments de la trame bleue ne soient pas intégrés à minima comme protégés au sein du règlement graphique. Ainsi l'EE (pages 99 et suivantes) présentent différentes zones humides d'assez large surface identifiées par de précédents inventaires ou dans le cadre de la définition de la trame turquoise, qui ne sont pas couvertes par des protections. De plus, s'agissant des éléments bénéficiant déjà d'une protection, il est nécessaire, au vu de leur importance en termes de continuités écologiques, que ceux entrant dans la catégorie « *autres cours d'eau* » bénéficient d'une protection au titre du 5° (et non du 4°) du R. 151-43 du CU, cohérente avec celle de la catégorie « *Reyssouze* ».

<i>Certains éléments de la TVB, et plus particulièrement de sa composante « bleue », doivent faire l'objet d'une meilleure protection.</i>

L'OAP TVB présente par ailleurs différents secteurs auxquels s'appliquent des dispositions spécifiques à l'OAP : la protection des « coupures à l'urbanisation agricoles » et des « réservoirs de biodiversité d'échelle supérieure ». Sur le fond, l'absence de dispositions réglementaires de protection sur ces secteurs constituant a priori des éléments saillants des continuités écologiques interrogent. Sur la forme, la localisation, et par extension l'existence, de ces secteurs souffre d'un manque de visibilité. Ils sont en effet placés en fin d'OAP TVB (pages 58 et suivantes), et les prescriptions du règlement graphique n'en font pas mention. Ainsi seule une lecture en détail de l'OAP TVB permet d'en prendre connaissance. Cette configuration apparaît de nature à nuire à l'application des dispositions prévues qui en l'état risquent de demeurer méconnues. À noter sur ce point que le dossier (RPJ - page 130) précise à juste titre que : « Les continuités écologiques représentent ainsi la composante majeure de la démarche TVB de PLU de Montrevel-en-Bresse qu'il convient donc de repérer et de protéger dans les règlements graphique et écrit du PLU: c'est tout l'enjeu de la démarche Trame Verte et Bleue de la commune ».

Les dispositions de l'OAP visant à la conservation des continuités écologiques par l'intermédiaire des « réservoirs de biodiversité d'échelle supérieure » et « coupures à l'urbanisation agricoles » doivent a minima gagner en visibilité. Des dispositions réglementaires complémentaires à leur endroit seraient par ailleurs souhaitables.

Enfin **le dossier doit inclure une partie relative à l'évaluation des incidences Natura 2000**. A défaut il sera juridiquement regardé comme formellement incomplet. A cette occasion l'intégration d'une description de l'intérêt des espaces qui apparaissent fonctionnels sur le territoire de la commune pour les espèces à l'origine de la désignation des sites Natura 2000 entre lesquels ce territoire se situe serait appropriée.

8) Dispositions réglementaires

L'article 2 du règlement de zone A (Rgt – page 106) précise que peuvent être autorisés sous conditions « Les gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges et fermes pédagogiques sont autorisés, dans les bâtiments existants pouvant changer de destination identifiés au règlement graphique, s'ils permettent des compléments de rémunération pour un agriculteur en activité, et si l'aménagement est à proximité et étroitement lié aux bâtiments d'exploitation. Ces activités doivent être accessoires à l'activité agricole principale et directement liées à celle-ci. (...) ».

Ces dispositions sont problématiques en ce qu'elles visent à appliquer de mêmes règles à des types de constructions dont le statut vis-à-vis de la zone A est juridiquement différent au regard du code de l'urbanisme. En l'état leur croisement avec le tableau des destinations en zone A proposé par le règlement (page 105) est susceptible de créer des risques juridiques pour les pétitionnaires. A noter que le conseil d'État dans une décision (N° 282398) du 14/02/2007 a précisé : « Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux (...) chambres d'hôtes (...) fermes de séjour, fermes auberges (...) constituent le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article 1144 (1°) du code rural (...) » ; [...] que, toutefois,

ces dispositions ont pour objet de déterminer les activités relevant du régime de protection sociale agricole ; que, par suite, elles ne sont pas au nombre de celles que doit prendre en compte l'autorité administrative lorsqu'elle se prononce sur l'octroi d'une autorisation en application de la législation sur l'urbanisme ; ».

Sans entrer dans l'ensemble des détails et/ou cas particuliers, il est possible d'opérer les distinctions suivantes entre les différentes catégories de constructions évoquées par le projet de règlement :

- les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes (articles L. 324-3 et D. 324-13 du code du tourisme), relèvent de la sous-destination logement et peuvent être à ce titre autorisées en zone A selon les règles spécifiques à cette sous-destination. Elles ne sont pas autorisées à la construction neuve mais bénéficient des règles relatives aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants et au changement de destination (par repérage).
- les gîtes correspondent à des meublés de tourisme. Selon le niveau de prestations proposé ils peuvent relever de la sous-destination logement ou de la sous-destination « autres hébergements touristiques » (voir détail : guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes – Ministère du Logement – Janvier 2022). La sous-destination logement peut être autorisée en zone A selon les modalités présentées ci-dessus pour les chambres d'hôtes. La sous-destination « autres hébergements touristiques » n'est pas autorisée en zone A sauf après mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au moins pour partie dédié.
- les libellés « fermes-auberges » et « fermes pédagogiques » ne correspondent, à notre connaissance, à aucun statut juridique défini. L'interprétation qui peut en être faite est assez large. Faute de définition précise deux hypothèses peuvent être formulées. Soit ces libellés couvrent des constructions accueillant des activités dans le prolongement de l'acte de production au sens de l'article L.151-11 du CU ou des locaux accessoires à l'exploitation agricole. Elles constituent alors des constructions pouvant être autorisées en zone A, y compris à la construction neuve. Soit tel n'est pas le cas, et elles relèvent de sous-destinations, non autorisées en zone A, telles que « autres hébergements touristiques » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Elles nécessitent alors la mise en place d'un STECAL pour être autorisées.

A noter que le projet de règlement précise pour sa part que « (...) ces activités doivent être accessoires à l'activité agricole principale et directement liées à celle-ci » ce qui conforte in fine leur seule appartenance possible à la sous-destination « exploitation agricole », et de fait exclurait les autres sous-destinations. A contrario le tableau des destinations de zone A (page 105) présentent comme étant autorisées « par défaut » les sous-destinations de constructions « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres hébergement touristique ». En l'état celles-ci ne peuvent toutefois être autorisées que dans le cadre du STECAL As1, ce que le règlement doit clairement préciser afin de lever toute ambiguïté. Concernant les « fermes-auberges »

et « fermes pédagogiques » il serait nécessaire qu'une définition permettant de les circonscrire aux seules constructions pouvant être autorisées en zone A soit intégrée au règlement. Enfin il est recommandé de supprimer le libellé relatif au fait que « *ils permettent des compléments de rémunération pour un agriculteur en activité* » qui n'apparaît pas juridiquement très sécurisé.