

CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

DEFINITION D'UN CHALET D'ALPAGE OU BATIMENT D'ESTIVE

Un chalet d'alpage ou bâtiment d'estive est une construction située en montagne, utilisée traditionnellement de façon saisonnière (estivale) pour abriter l'homme et le bétail.

En Haute-Savoie on parle de chalet d'alpage (nom masculin (de alper, passer l'été dans les alpages, du latin Alpes, les Alpes/ dictionnaire Larousse).



CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

LA LOI MONTAGNE

Dans le but de préserver les terres naturelles en zone de montagne, la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi montagne, n'autorisait que les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières. Les travaux de construction ou de rénovation n'étaient limités qu'aux chalets d'alpage où s'exerçaient ces activités productives.

Pour éviter la dégradation des anciens chalets d'alpage, voire leur disparition du fait de la désaffectation des activités agricoles, la loi du 9 février 1994 permet la restauration ou la reconstruction de chalets d'alpage, à titre dérogatoire, sous certaines conditions.

"Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants **lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière...**"

Article L. 145-3 du code de l'urbanisme

L'objectif poursuivi est de préserver les anciens chalets d'alpage, témoins architecturaux d'une civilisation agro-pastorale.

Il est nécessaire d'obtenir une autorisation préfectorale, prise après avis la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L'autorisation préfectorale est indépendante des autorisations d'occuper le sol (permis de construire ou déclaration préalable) et des autres autorisations applicables comme les travaux en réserve naturelle,...

En tout état de cause, toutes les autorisations sont nécessaires avant de commencer les travaux. Aussi, il est recommandé d'obtenir l'autorisation préfectorale préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

LE CHAMP D'APPLICATION DE L'AUTORISATION PREFECTORALE

La restauration ou la reconstruction d'un ancien chalet d'alpage

Un ancien chalet d'alpage est une construction en alpage, qui était traditionnellement utilisée de façon saisonnière simultanément pour l'habitat et pour les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs occupés à la fauche.

C'est une construction qui présente une valeur patrimoniale. Si des travaux ont modifié de façon substantielle son identité, la construction perd la qualification d'ancien chalet d'alpage.

Les travaux concernent la restauration ou la reconstruction de l'ancien chalet d'alpage.

Pour la reconstruction, il sera apprécié si, en raison de la vétusté pouvant aller jusqu'à l'état de ruine, un ancien chalet d'alpage présente encore un caractère patrimonial. Une ruine ne peut être qualifiée ni de construction, ni de patrimoine et ne peut faire l'objet d'une reconstruction si elle se ramène à un tas de pierres. Il faut que l'ancien chalet d'alpage présente encore un volume : les 4 murs au minimum... Il est admis de manière très exceptionnelle, la reconstruction de ruines constituées de fondations lisibles si des documents anciens permettent de reconstituer le volume de l'ancien chalet d'alpage.

L'extension limitée d'un chalet d'alpage existant

Le chalet d'alpage existant est une construction en alpage qui est toujours utilisée pour une activité professionnelle saisonnière (par exemple : activité agricole, vente en alpage, restauration...).

Les travaux portent sur une extension du bâtiment. Cette extension est limitée, en général elle représente moins de 20 % de la surface construite existante.

CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

L'INSTRUCTION DE L'AUTORISATION PREFERATORALE

La procédure d'instruction de l'autorisation préfectorale n'est pas encadrée par des délais réglementaires. Aussi, le délai d'instruction peut être long, compte tenu de la procédure à suivre : il est donc nécessaire d'anticiper suffisamment à l'avance son projet avant de pouvoir commencer les travaux.

LA DEMANDE D'AUTORISATION

→ Elle est composée des documents suivants :

- une note de présentation décrivant et motivant le projet,
- un plan de situation ou carte IGN (échelle 1/5000^{ème} à 1/25000^{ème}),
- une description des abords comprenant un plan masse avec les courbes de niveaux et des photos de l'environnement,
- les plans de masse existant et projet (échelle 1/100^{ème} à 1/500^{ème}), indiquant : la topographie du terrain, les réseaux publics, la desserte, les mouvements de terre, le mode d'assainissement,
- des photographies de l'environnement et des façades du chalet, les plans, façades et coupes du bâtiment existant et du projet (échelle 1/50^{ème} à 1/100^{ème}),
- une description du projet indiquant les matériaux et les procédés utilisés, les modes d'accès et d'assainissement,
- un volet paysager du projet comprenant des vues proches et des vues éloignées.

→ En outre, en cas de reconstruction :

- une coupe indiquant le traitement des abords du chalet,
- un document graphique montrant l'insertion du chalet,
- des photographies ou documents d'archives du bâtiment afin de déterminer sa volumétrie, sa structure et les matériaux qui le composaient.

Ce dossier est transmis en 1 exemplaire papier à la DDT, accompagné d'un fichier dématérialisé sur support informatique (clé USB ou CD).



CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

L'INSTRUCTION PAR LA COMMISSION TECHNIQUE "CHALETS D'ALPAGE"

Émanation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), la commission technique "chalets d'alpage" est composée de représentants de l'administration (Direction départementale des territoires - DDT, Service territorial de l'architecture et du patrimoine - STAP), de représentants de personnalités qualifiées (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement - CAUE).

Cette commission technique est chargée de qualifier le bâtiment, d'apprécier la valeur patrimoniale du chalet d'alpage et son intérêt à le restaurer, le reconstruire ou l'étendre. Après instruction détaillée, elle prépare l'examen du dossier pour la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et propose un avis sur le projet de restauration, de reconstruction ou d'extension.

Chaque dossier fait l'objet d'une instruction détaillée par le service chargé de le présenter en CDNPS: le service territorial de l'architecture et du patrimoine.

L'AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

L'avis de la CDNPS porte :

- d'une part sur la reconnaissance de la qualité patrimoniale du chalet d'alpage (volume, composition, baies),
- d'autre part sur la capacité du projet de restauration, de reconstruction ou d'extension à préserver cette valeur (respect des volumes, des dimensions, des matériaux traditionnels locaux).

LA DÉCISION PRÉFECTORALE

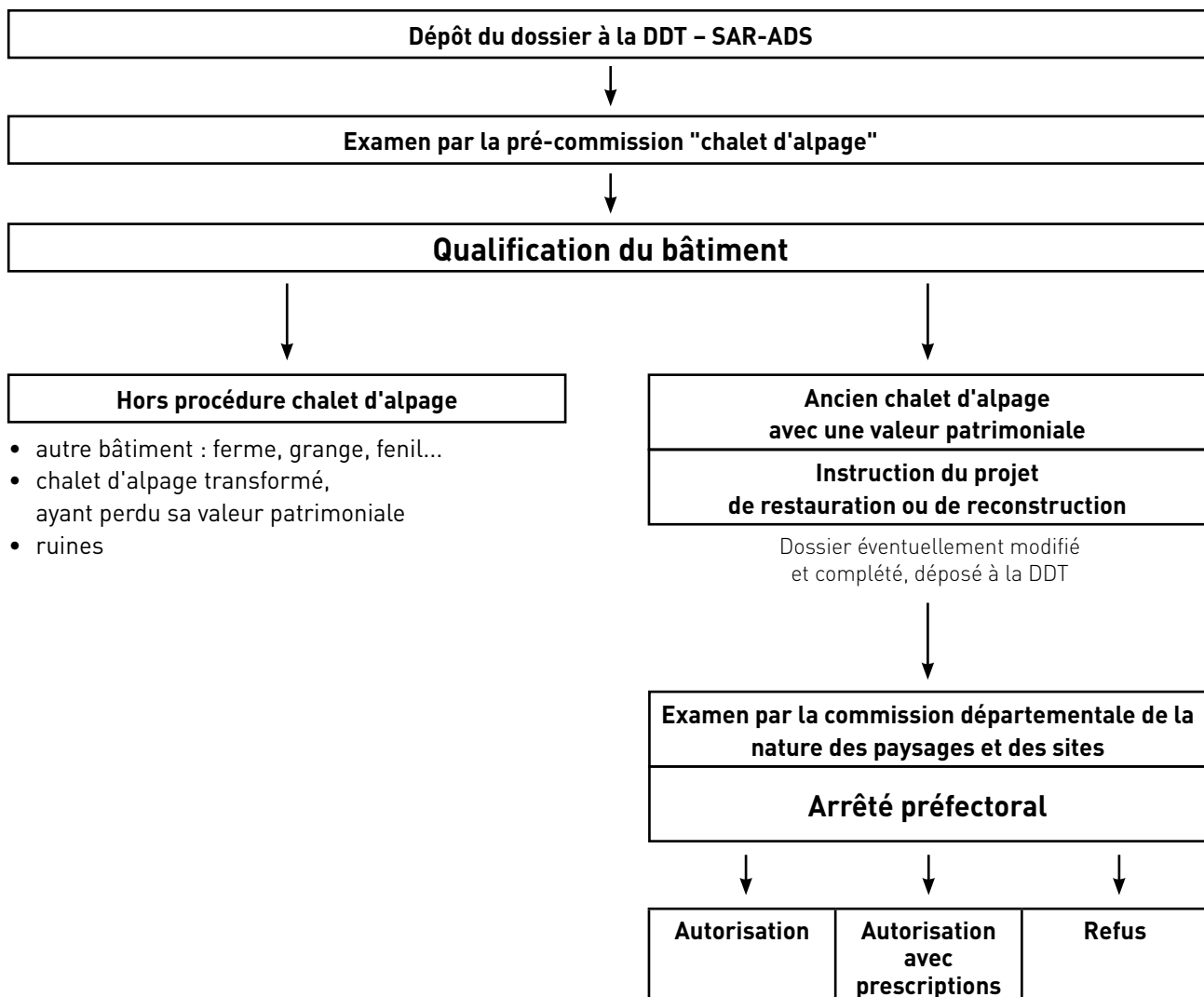
Le préfet n'est pas lié par l'avis de la CDNPS. Sa décision est :

- soit une autorisation assortie ou non de réserves,
- soit un refus. Le refus est motivé en tenant compte des circonstances de droit et de fait applicable à chaque dossier.

Cette décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec avis de réception postale.

CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'UN ANCIEN CHALET D'ALPAGE



CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

LES EFFETS DE L'AUTORISATION PREFECTORALE

L'autorisation préfectorale n'est pas soumise à un délai de péremption. Une nouvelle autorisation n'est donc pas nécessaire dans l'hypothèse où les travaux n'ont pas été entrepris dans le délai de validité du permis de construire.

En revanche, si les travaux doivent faire l'objet d'une modification, une nouvelle autorisation doit être demandée.

La servitude administrative

Instituée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat, la servitude administrative a pour objectif de permettre la réalisation de travaux sur des chalets d'alpage, même en l'absence de raccordement à la voirie ou aux réseaux d'eau et d'électricité.

L'article L. 145-3 I 2^{ème} alinéa dispose : *"Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement."*

Cette servitude permet au maire de s'affranchir de ses obligations en matière de raccordement aux équipements publics et de desserte. La collectivité n'est plus obligée d'effectuer, notamment l'hiver, de coûteux travaux de déneigement, en limitant l'occupation du chalet d'alpage, seulement durant la période estivale.

Cette servitude limite l'usage ou l'utilisation dans le temps d'un chalet d'alpage non correctement desservi.

- Elle mentionne l'absence du ou des réseaux ou leur insuffisance pour limiter l'usage du bâtiment lorsque celui-ci n'est pas desservi par un ou des réseaux.
- Dans le cas d'une voie de desserte non praticable en période hivernale, elle interdit l'utilisation du bâtiment pendant une période donnée.

Le législateur n'a pas précisé les conditions de mise en œuvre de cette servitude administrative. Selon la jurisprudence, il s'agit d' *"une décision administrative distincte, susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir"*. Cette servitude est *"générale et impersonnelle"* et présente *"le caractère d'une décision de portée réglementaire."* (CAA de Lyon du 19 mai 2011, n° 09LY01441)

CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

En publiant cette servitude administrative au fichier immobilier, elle devient opposable à tout utilisateur du chalet d'alpage.

L'article 650 du code général des impôts reconnaît au secrétaire de l'administration municipale la qualité pour faire enregistrer "*les actes qu'ils sont tenus de soumettre à cette formalité*" aux services des impôts de la situation de l'immeuble. Cette décision émanant du maire, il revient, donc, à ce dernier de la notifier avec la décision d'urbanisme et d'en assurer sa publication. Le coût de cette publication s'élève, en 2014, à 125 €, en application des articles 679 et 680 du code général des impôts.

Le lien avec les autorisations d'urbanisme (PC ou DP)

L'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) est conduite par le maire et obéit aux règles d'urbanisme.

Bien qu'il y ait indépendance entre l'autorisation préfectorale et l'autorisation d'urbanisme, l'intérêt du pétitionnaire conduit à délivrer l'autorisation préfectorale avant le permis de construire ou la déclaration préalable.

L'absence d'autorisation préfectorale fait obstacle à tout commencement des travaux.

Si l'autorisation préfectorale est délivrée préalablement à l'octroi du permis de construire et si le maire a instauré la servitude administrative, le permis de construire comporte en visa :

- l'autorisation préfectorale,
- l'arrêté du maire instaurant la servitude administrative.

CHALETS D'ALPAGE : RÉGLEMENTATION

DÉFINITIONS

Alpage : terre de parcours d'été des troupeaux et prairie de fauche situées en montagne au-dessus des espaces de culture et de l'habitat permanent, à une altitude souvent supérieure à 1 200 m ; se caractérise par un usage saisonnier.

Chalet d'alpage : construction en alpage, traditionnellement utilisée de façon saisonnière simultanément pour l'habitat et pour les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs occupés à la fauche.

Restauration : travaux visant à conserver et révéler les valeurs esthétiques et historiques du bâtiment en se fondant sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques. Ils redonnent au bâtiment son caractère authentique en employant les matériaux d'origine, les techniques utilisées à l'époque de sa construction.

Reconstruction : construction d'un bâtiment en totalité ou en partie, analogue et de même usage, après que le bâtiment d'origine a été détruit ou fortement endommagé.

À distinguer de :

Entretien : travaux mis en œuvre périodiquement, visant à maintenir en état une construction (ex. réparation d'une porte, reprise d'enduit...) et à réduire le besoin de recourir à une intervention plus lourde.

Réfection : travaux consistant à reproduire dans un matériau neuf, de même nature que le matériau d'origine, tout ou partie d'un bâtiment, trop dégradé pour pouvoir être conservé en place.

Rénovation : travaux de remise à neuf du bâtiment par de profondes transformations.

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité selon les normes en vigueur en matière de confort et de sécurité.