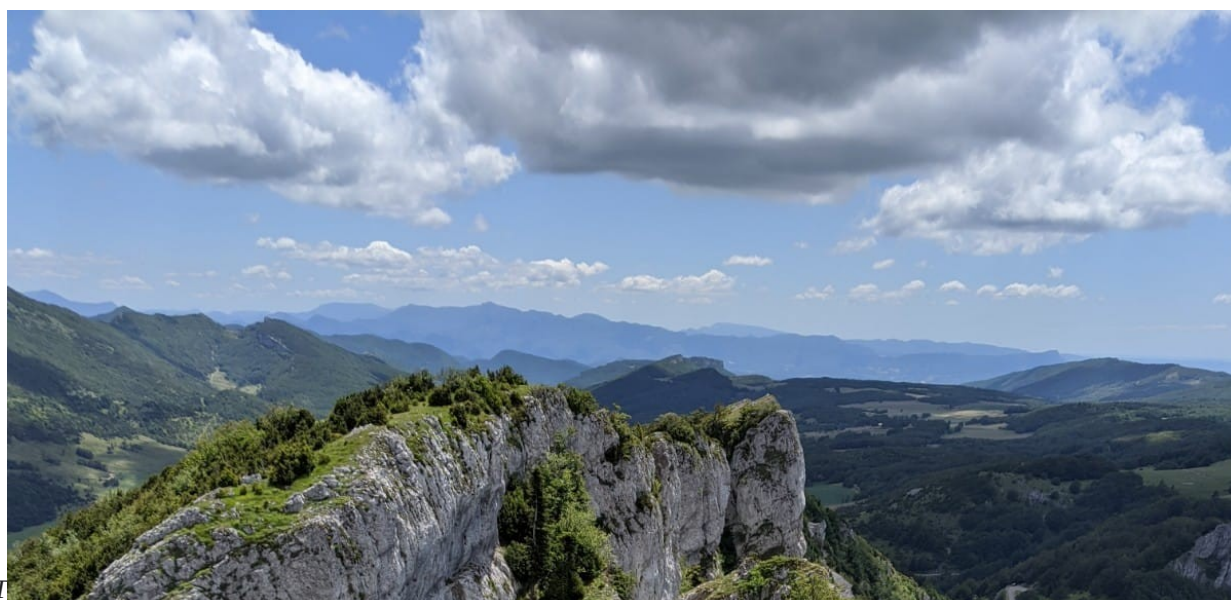




Guide de restauration ou reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que leurs extensions limitées À destination des porteurs de projets et des collectivités



©ST

28/09/2023

Préambule

Le patrimoine est un héritage qu'il faut préserver et que l'on doit savoir préserver.

Il raconte ce qui s'est fait dans le passé et comment les générations qui nous ont précédé nous l'ont transmis.

Il n'est pas illégitime de vouloir en profiter afin de le faire vivre, d'en assurer l'entretien et au bout du compte de transmettre à nouveau ce qui en fait sa ou ses valeurs.

En rendant compte d'une époque, d'un travail et d'une façon de vivre, le chalet d'alpage intègre à merveille cette dimension patrimoniale nourrie de l'idée de « peu et d'essentiel » dans la manière de vivre et de construire dans une sobriété simplement assumée.

La vie en estive est une vie rigoureuse dans laquelle le superflu n'a pas sa place. Les chalets d'alpage témoignent de cela, de ce désir de donner au besoin une réponse au plus juste, sans artifice, sans bavardage, donnant à la rusticité une forme de noblesse.

Ces bâtiments savent se montrer discrets, économes en emprise, particulièrement attentifs au respect de leur environnement, à leur manière de s'orienter et de se poser sur le sol. C'est ce qui en fait leur valeur. La symbiose avec le site est une nécessité physique et fonctionnelle.

Vouloir les restaurer se conçoit à condition de le faire sans en perturber le caractère et l'identité, sans porter atteinte à ses bases de conception. Il faut à l'architecte la main légère et le trait juste, préférer l'utile à l'agréable car lui est ailleurs, savoir observer avant tout pour garder de l'espace, seulement l'essentiel, des murs, la composition, des volumes, l'équilibre et les proportions et enfin, des assemblages, la délicatesse.

Il n'y a pas de chalet d'alpage sans alpage, sans une géographie puissante qui affiche sa force sans pour autant cacher sa fragilité. Il n'y a pas de chalet d'alpage sans la conscience d'une puissance tellurique devant laquelle il faut savoir tenir ses distances et parfois s'effacer. Le grand paysage ne se négocie pas. L'adhésion à cette philosophie du projet s'appuie sur la reconnaissance sensible du lieu et l'économie des moyens mis en œuvre. Elle doit se décliner à toutes les étapes du projet.

Dans cette logique, la (les) phase(s) de chantier doit(vent) adopter avec rigueur et discernement le respect de l'intégrité du lieu, des milieux naturels présents et des espaces riverains.

*Gérard Cerrito (Architecte Conseil De l'État)
Christophe Veyrat-Parisien (Paysagiste conseil de l'État)*

Table des matières

1. GÉNÉRALITÉS SUR LES CHALETS D'ALPAGE.....	4
1 - I. Définitions.....	4
1 - II. Philosophie et principes de la procédure de restauration d'anciens chalet d'alpage.....	5
1 - III. Des chalets d'alpage à identifier dans les documents d'urbanisme tel que les PLU(i).....	6
2. LA PROCÉDURE CHALET D'ALPAGE.....	7
2 - I. L'institution de la servitude administrative.....	9
2 - II. La demande d'autorisation préfectorale (voir annexe 1).....	9
2 - III. Examen du dossier par la CDPENAF et la CDNPS.....	11
2 - IV. L'arrêté préfectoral autorisant la restauration, la reconstruction ou l'extension limitée de chalets d'alpage	11
3. Formalités ADS.....	12
3 - I. Procédure de Restauration de Chalet d'Alpage.....	12
3 - II. Procédure en site inscrit ou classé.....	13
A). Procédure en site inscrit.....	13
B). Procédure en site classé.....	16
POUR PLUS D'INFORMATIONS.....	20

1. GÉNÉRALITÉS SUR LES CHALETS D'ALPAGE

La loi montagne reconnaît la valeur patrimoniale des chalets d'alpage. Elle autorise, de manière dérogatoire, leur restauration et très exceptionnellement leur reconstruction.

Les chalets d'alpage et les bâtiments d'estive sont des emblèmes du patrimoine montagnard. Ils composent le paysage et rappellent l'existence d'une activité agropastorale, aujourd'hui en recul. La déprise agricole que ce recul engendre est toutefois contrebalancée par un désir d'alpage motivé par d'autres raisons.

Les chalets d'alpage peuvent être restaurés en suivant une procédure qui nécessite l'octroi de deux autorisations. Une autorisation spécifique de l'État (Préfet du département) qui a pour objectifs la protection et la mise en valeur du patrimoine montagnard, se cumule avec l'autorisation d'urbanisme classique pour réaliser des travaux, à savoir le permis de construire ou la déclaration préalable. Les travaux sont également subordonnés à l'instauration d'une servitude administrative. Le démarrage de travaux de restauration d'un chalet d'alpage en l'absence de ces autorisations est constitutif d'une infraction au Code de l'urbanisme. Une commune verra également sa responsabilité engagée si elle autorise illégalement un propriétaire à reconstruire un chalet d'alpage.

À noter : La restauration, la reconstruction, l'extension des chalets d'alpage existants, **à des fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière** sont soumis au régime de droit commun.

Les projets à **fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière** ne sont donc pas concernés par ce guide.

1 - I. Définitions

Une construction peut être caractérisée de chalet d'alpage, lorsque :

- elle est située en alpage
- elle a ou avait par le passé, un usage saisonnier (elle n'était utilisée qu'une partie de l'année)
- elle a ou avait une mixité fonctionnelle, mêlant habitation et activité professionnelle des éleveurs ou des agriculteurs de fauche en montagne (ex : production de fromages)

La notion de chalet d'alpage avait été définie par la fiche technique n° 1.3 de la circulaire du 19 juillet 1996 comme désignant « *les constructions en alpage traditionnellement utilisées de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs occupés à la fauche* ». Cette définition a été réaffirmée par une réponse ministérielle n° 25880 du 24 mai 1999 selon laquelle les chalets d'alpage sont des « *constructions situées en alpage qui traditionnellement servaient d'habitat saisonnier dans le cadre d'activités pastorales* ». Elle a également été reprise par la jurisprudence (TA Grenoble, Avis rendu au Préfet de Savoie, R. 212-1 CJA, 18 janv. 2002) qui

indique que les chalets d'alpage sont : « des constructions en alpage traditionnellement utilisées de façon saisonnière pour l'habitat et les besoins professionnels des éleveurs et des agriculteurs. ».

Ainsi, les granges, grangettes, celliers ou autres bâtiments qui n'avaient qu'un usage de stockage de matériel, fourrage ou bétail ne doivent pas être considérés comme des chalets d'alpage, car n'ayant pas eu d'usage mixte habitation/activités.

La notion de **bâtiment isolé** est donc plus large que celle de chalet d'alpage. Les bâtiments isolés de montagne sont des constructions isolées, **qui ne remplissent pas les trois critères cumulatifs des chalets d'alpage** (non situés en altitude, pas de caractère saisonnier, pas de mixité d'usage) et qui n'ont pas de caractère patrimonial.

Toutefois, une analyse fine de la vocation de ces constructions peut s'avérer nécessaire dans certains cas particuliers de groupes de constructions ou de petits hameaux situés en alpages où chaque construction avait un usage spécifique. Si chaque construction ne constitue pas individuellement un chalet d'alpage au sens de la définition stricte issue de la jurisprudence, pris en groupe, ces bâtiments répondent à la définition de chalet d'alpage ainsi, chaque restauration ou rénovation de ces bâtiments devra faire l'objet d'une procédure chalet alpage. Ces groupes doivent être traités comme un ensemble indissociable et non pas par bâtiment.

En tout état de cause, la vocation de chalet d'alpage d'une construction doit être démontrée par le porteur de projet, à l'aide de documents d'archives, photos, etc..., pour pouvoir prétendre à bénéficier de la procédure de restauration ci-après. La valeur patrimoniale du bâtiment constitue également un préalable à l'engagement de cette procédure. L'attention est de ce fait attirée sur les ruines d'anciennes constructions, dont l'état ne permet plus de valider leur intérêt patrimonial

Une construction considérée comme un ancien chalet d'alpage conservera à vie cette identification et nécessitera de ce fait, autant de demande d'autorisation préfectorale que d'autorisation de travaux.

1 - II. Philosophie et principes de la procédure de restauration d'anciens chalet d'alpage

L'article L 122-10 du code de l'urbanisme dispose que, dans les communes soumises à la loi montagne, les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, sont préservées.

L'article L 122-11 énumère **les exceptions à ce principe d'inconstructibilité** dont la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Cette procédure spécifique « chalet d'alpage » est une dérogation au droit commun. En effet, le droit commun conduit nécessairement à refuser le permis de construire sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le bénéfice de cette exception nécessite de recueillir une autorisation spéciale délivrée par le préfet, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

L'instauration de cette procédure spéciale, qui est applicable uniquement dans les **territoires de montagne**, résulte de l'objectif du législateur de **préserver le patrimoine montagnard** qui s'exprime notamment par la présence de chalets d'alpages. Ces constructions anciennes sont en effet les témoins de l'existence d'une civilisation agropastorale ancienne dans les montagnes françaises. **Ces constructions ont donc une histoire et des caractéristiques architecturales spécifiques selon les massifs qu'il faut protéger et restaurer, car elles permettent aussi de montrer la diversité de cultures montagnardes qu'il y a entre les différents massifs montagneux français.**

L'article L. 122-11 3° du code de l'urbanisme vise à permettre la restauration des chalets d'alpage pour les projets **autres que ceux nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières**, ces dernières pouvant être autorisés sur le fondement du 1° de l'article L.122-11 sans qu'une autorisation préfectorale soit nécessaire.

1 - III. Des chalets d'alpage à identifier dans les documents d'urbanisme tel que les PLU(i)

Il peut s'avérer intéressant lors d'une procédure d'élaboration /révision de PLU(i) ou carte communale d'engager un travail d'identification des chalets d'alpage et des bâtiments d'estive en les distinguant du bâti isolé « classique ». Cette analyse permettrait d'avoir une vision globale du bâti patrimonial de la commune et de ses caractéristiques à préserver. Elle pourrait permettre de faciliter la pré-instruction des dossiers de demande d'autorisation préfectorale pour la restauration de chalets d'alpage.

Certains inventaires ont été ainsi réalisés sur le territoire de la communauté de communes Coeur de Chartreuse ou de la commune de Besse-en-Oisans. Ces inventaires, s'ils permettent la prise en compte de la préservation des chalets d'alpages, ne sont toutefois opposable que s'ils respectent **les critères posés par les textes législatifs ou réglementaires ou la jurisprudence.**

La procédure chalet d'alpage inclut de surcroît implicitement le changement de destination de la construction.

L'autorisation préfectorale se prononce uniquement sur les critères posés par l'article L.122-11 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation de l'État est indépendante des autorisations d'occuper le sol (permis de construire ou déclaration préalable) qui peuvent être refusées sur le fondement des dispositions du plan local d'urbanisme ou des articles dits d'ordre public du code de l'urbanisme.

À noter que, pour éviter la contradiction entre une décision préfectorale qui autoriserait les travaux en se fondant sur la seule analyse de l'intérêt patrimonial du bâtiment, lorsqu'une autorisation sera demandée pour une construction présentant des risques de sécurité publique de nature telle que le permis de construire ne peut être légalement délivré en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le préfet préviendra le maire qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la demande d'autorisation préfectorale.

2. LA PROCÉDURE CHALET D'ALPAGE

La procédure chalets d'alpage vise à encadrer **les travaux de restauration, reconstruction et d'extension limitée de chalet d'alpage** qui **ne peuvent être entrepris sans avoir été expressément autorisés par l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.**

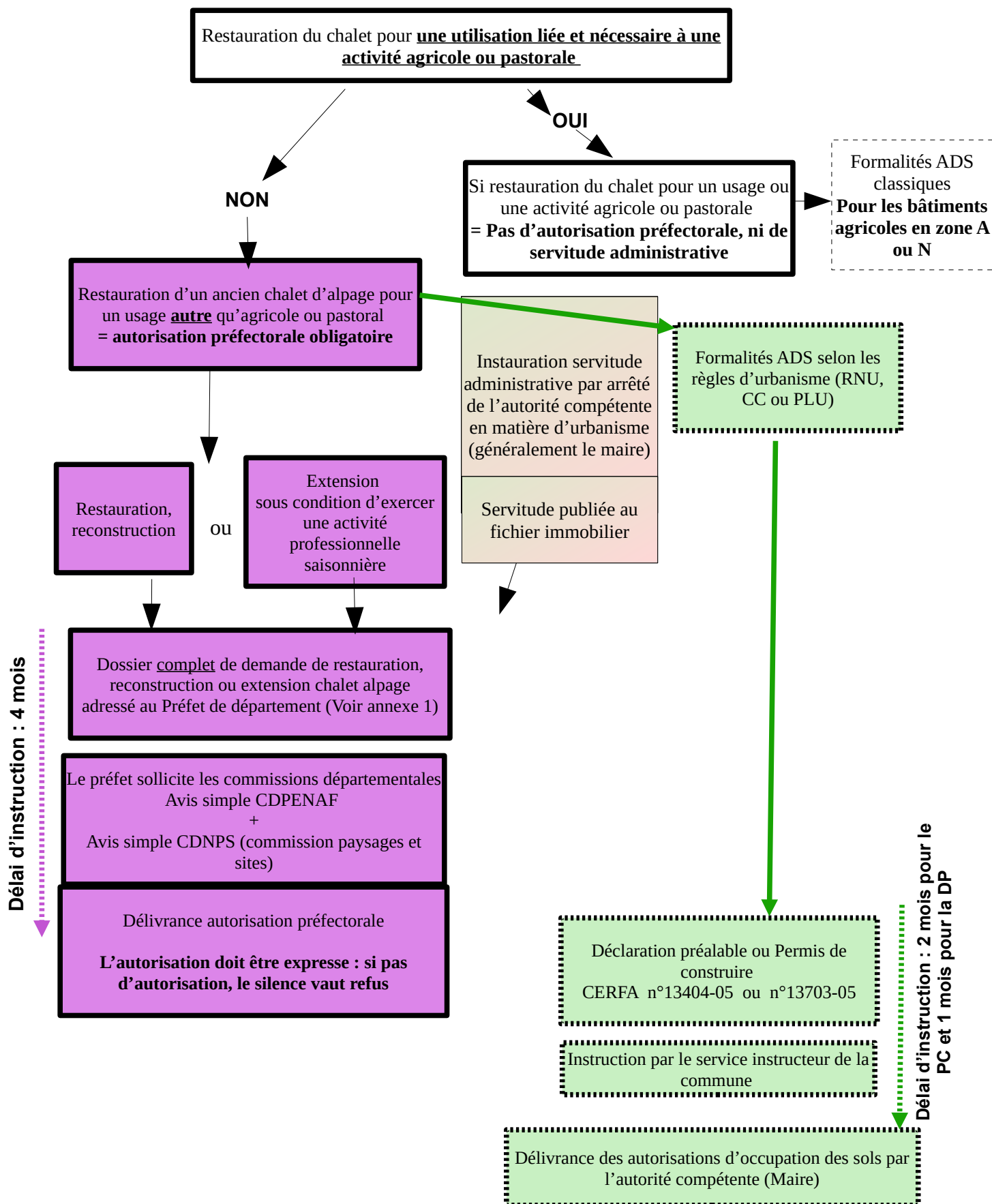
L'obtention de cette **autorisation préfectorale est un préalable à la délivrance des autorisations de construire** par l'autorité administrative compétente en matière d'urbanisme (généralement le maire).

L'autorisation préfectorale est cependant subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, **d'une servitude administrative lorsque le chalet d'alpage n'est pas desservi par des voies ou réseaux, ou, lorsque ceux-ci sont inutilisables en période hivernale.**

L'autorisation préfectorale ne peut pas autoriser la création d'annexes aux chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, l'article L.122-11 n'autorisant que la restauration, la reconstruction ou l'extension limitée.

Le refus ou l'absence d'autorisation préfectorale interdit toutefois tout commencement de réalisation des travaux de restauration, reconstruction ou d'extension limitée de chalets d'alpage.

**Schéma de la procédure chalet d'alpage
Hors site Classé ou inscrit**



2 - I. L'institution de la servitude administrative

Lorsque les chalets d'alpage 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, la délivrance de l'autorisation préfectorale est subordonnée à l'institution d'une **servitude administrative** par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable.

Cette servitude, publiée au fichier immobilier, interdit l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limite son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Elle 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 dégage ainsi la commune de son obligation d'assurer la desserte par les réseaux et équipements publics des chalets d'alpage qui n'y seraient pas reliés.

Cette servitude a pour but d'encadrer l'usage des chalets d'alpage et de le limiter à la période estivale pour conserver le caractère saisonnier des chalets d'alpage. L'entrée en vigueur de la servitude administrative ne dépend pas de la notification au pétitionnaire, mais de son inscription au fichier immobilier et de sa publication.

2 - II. La demande d'autorisation préfectorale (voir annexe 1)

Le pétitionnaire qui souhaite restaurer, reconstruire ou réaliser une extension limitée d'un chalet d'alpage **doit déposer un dossier sur support papier et clé USB en Préfecture afin d'explicitier son projet**—et que les services de l'État compétents (notamment DDT pour la complétude et l'instruction, l'UDAP, le service des risques, etc...) puissent vérifier que la demande répond aux critères posés par l'article L.122-11.

Le dossier de demande doit **démontrer que le bâtiment** :

- **est bien un chalet d'alpage (c'est-à-dire qu'il remplit bien les trois critères cumulatifs cités plus haut).**
- **présente un intérêt à être restauré au regard de l'objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.**

Le dossier devra présenter des éléments photographiques, des éléments d'archives au besoin, des desseins en coupe permettant de décrire les caractéristiques architecturales de la construction.

Ce dossier doit également contenir des éléments précis permettant d'explicitier les travaux qui seront réalisés ainsi que la manière dont ils seront effectués (c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement naturel et agricole autour du chalet). Doivent également être présentés les techniques et matériaux qui seront utilisés afin **de montrer que ceux-ci visent à reproduire le style architectural original du chalet d'alpage et ne le dénature pas.**

L'objectif n'est pas de transformer un chalet d'alpage en habitation avec le confort moderne et accessible à tous véhicules. Les usages envisagés doivent se plier aux contraintes du bâti et de son environnement et ne pas modifier leur aspect. L'architecture du bâti doit être clairement identifiée, relevée et respectée.

Les abords des chalets d'alpage sont toujours d'une grande simplicité et participent pour beaucoup à la qualité du site. Le maintien du caractère de cet environnement revêt donc une grande importance au même titre que celui des bâtiments.

Intervenir sur un chalet d'alpage nécessite le temps de la réflexion ainsi qu'une bonne connaissance et compréhension de ses caractéristiques. C'est examiner, dans le détail, l'état du bâti, repérer les éléments en mauvais état, comprendre les techniques de mise en œuvre.

La restauration de ces chalets d'alpage ne doit pas conduire à une transformation affectant leur valeur patrimoniale.

La liste des éléments qui sont attendus dans les dossiers de restauration des anciens chalets d'alpage sont :

- Un plan de situation (échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000) permettant de localiser le terrain et le bâtiment, de préciser son altitude et comportant l'orientation et les voies de desserte avec leur dénomination.
- Un plan masse (échelle 1/500 ou 1/100) du bâtiment avant travaux et après travaux, permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel et sa situation à l'achèvement des travaux ;
- Une notice justifiant que le projet concerne bien un chalet d'alpage détaillant notamment l'historique du chalet, l'utilisation actuelle, et l'utilisation envisagée, ainsi que les motivations du projet et son descriptif détaillé (dont procédés et matériaux utilisés, modalités et périodes d'usage, utilisation des abords, accès, etc.) ;
- Des photographies du chalet (toutes les façades + toiture) ainsi que des photographies de chalets d'alpages proches afin de rendre compte des spécificités architecturales/patrimoniales
- Relever et présenter les côtes actuelles de toutes les façades, des ouvertures et de la toiture existante.
- Fournir un plan coté des façades à l'état futur à échelle 1/100 ou 1/50. Coter également les ouvertures ainsi que l'épaisseur de la toiture et indiquer si nécessaire les matériaux apparents et les couleurs.
- Une ou plusieurs vues en coupe précisant l'implantation du chalet par rapport au terrain naturel avant et après travaux et indiquer les aménagements extérieurs à réaliser. Fournir des photographies en couleur permettant de situer le terrain dans le paysage proche et lointain avec report des angles de prises de vue sur les plans de situation ou plan de masse avant travaux et éventuellement après travaux.
- Une notice explicative permettant d'apprécier les conditions de restauration ou de reconstruction du bâtiment, l'indication des modes d'accès et les conditions du chantier (descriptif des modalités de travaux, avec une évaluation des incidences en phase chantier

et des mesures prises pour limiter les impacts), ainsi que les matériaux utilisés et leur mise en œuvre (croquis, photos des matériaux utilisés).

- La servitude administrative publiée au fichier immobilier établie par la mairie si le chalet d'alpage n'est pas desservi par les voies et réseaux, ou est desservi par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale.

Il est recommandé de s'adresser à un professionnel tel qu'un architecte afin d'élaborer le dossier. Les architectes conseillers du CAUE présents en commune ou intercommunalité peuvent également guider le demandeur (conseil sur la qualité du projet mais non sur une aide administrative à la constitution du dossier).

2 - III. Examen du dossier par la CDPENAF et la CDNPS

Le dossier de demande d'autorisation « chalet d'alpage » est soumis pour avis, préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral, aux commissions **CDPENAF et CDNPS en formation sites et paysages**.

Ces commissions se prononcent au regard de leurs champs de compétence respectifs.

La CDPENAF va plus particulièrement regarder si les travaux n'entraînent pas une réduction des surfaces naturelles ou agricoles, s'il n'est pas porté atteinte à une activité agricole (en cas de changement de destination, compatibilité du projet avec la vocation et la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers au sein desquels il est implanté),

La CDNPS se prononce principalement sur :

- la reconnaissance du statut de chalet d'alpage et de sa qualité patrimoniale, et le cas échéant de son caractère remarquable ;
- l'opportunité du projet de restauration, de reconstruction ou d'extension et sa capacité à préserver cette valeur patrimoniale et celle de son site d'implantation (respect des volumes, des dimensions, des matériaux traditionnels locaux, préservation des abords) ;

La CDNPS peut s'appuyer sur l'avis de services de l'État compétents en matière d'architecture et de patrimoine (ABF, Architectes et paysagistes conseils de l'État, etc).

Les avis rendus par ces commissions sont des **avis simples**.

2 - IV. L'arrêté préfectoral autorisant la restauration, la reconstruction ou l'extension limitée de chalets d'alpage

L'autorité préfectorale s'attache à vérifier que les travaux préservent et mettent en valeur le patrimoine culturel montagnard et ne portent pas atteinte à la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Le préfet peut refuser le projet ou l'autoriser avec des prescriptions que le pétitionnaire est invité à prendre en compte dans sa demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

L'autorisation préfectorale doit être expresse. Le préfet dispose d'un délai de quatre (4) mois, à compter de la date de réception de la demande, pour notifier au demandeur cette autorisation expresse. Faute de délivrance de l'autorisation dans ce délai, cette dernière est réputée rejetée (art. R.122-3-1 du code de l'urbanisme).

3. FORMALITÉS ADS

3 - I. Procédure de Restauration de Chalet d'Alpage

Une fois l'arrêté préfectoral autorisant les travaux sur le chalet d'alpage rendu, le pétitionnaire devra procéder selon les procédures ADS classiques. C'est-à-dire : **déclaration préalable** (1 mois) **ou permis de construire** (2 ou 3 mois).

Le maire n'est pas lié par l'arrêté préfectoral autorisant les travaux puisqu'il va se prononcer au regard des dispositions du code de l'urbanisme et des règles du document d'urbanisme applicables (zonage, changement de destination, prescriptions architecturales, etc.).

Le maire est en revanche en situation de compétence liée et doit nécessairement refuser l'autorisation d'urbanisme en cas de refus d'autorisation préfectorale et lorsque le projet nécessite que la collectivité réalise des travaux sur les réseaux ou la voirie.

Particularité du Site Natura 2000

Un chalet d'alpage peut être situé en site Natura 2000. Natura 2000 est un réseau de sites européens pour la préservation de la biodiversité. Il vise à préserver la diversité biologique, à valoriser le patrimoine naturel des territoires et veille à ce que les espèces et les types d'habitats protégés parviennent à un état de conservation favorable.

Ces zones ne sont pas inconstructibles mais les formalités d'instruction et la constitution du dossier requis sont différentes car il est nécessaire de fournir d'autres documents au moment de la demande d'autorisation de construire.

Selon l'article l'article R431-16 du code de l'urbanisme, le dossier de permis de construire devra comprendre : *c) Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article L. 414-4 de ce code (...).*

C'est au porteur de projet de s'assurer que son projet nécessite ou pas de réaliser une évaluation des incidences et de rédiger le dossier. Lorsqu'elle est requise, l'évaluation des incidences est un élément constitutif du dossier de permis de construire (ou déclaration préalable) exigé par le service instructeur (DDT, mairies, collectivités...); elle est nécessaire pour que le dossier soit réputé complet au titre de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme.

Le régime d'évaluation des incidences assure l'équilibre entre préservation de la biodiversité et activités humaines. Son objectif est de vérifier que les projets ne portent pas atteinte aux habitats et

espèces d'intérêt communautaire présents dans un site NATURA 2000 ou de redéfinir les projets de manière à éviter les atteintes.

3 - II. Procédure en site inscrit ou classé

Un chalet d'alpage peut être situé en site inscrit ou classé au titre du code de l'Environnement. La politique des sites a pour objectif de préserver les espaces de qualité et remarquables au plan paysager. Les sites inscrits et classés constituent des servitudes annexées au PLU. Tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux d'un site sont soumis au contrôle du Ministre chargé des sites ou du Préfet du département.

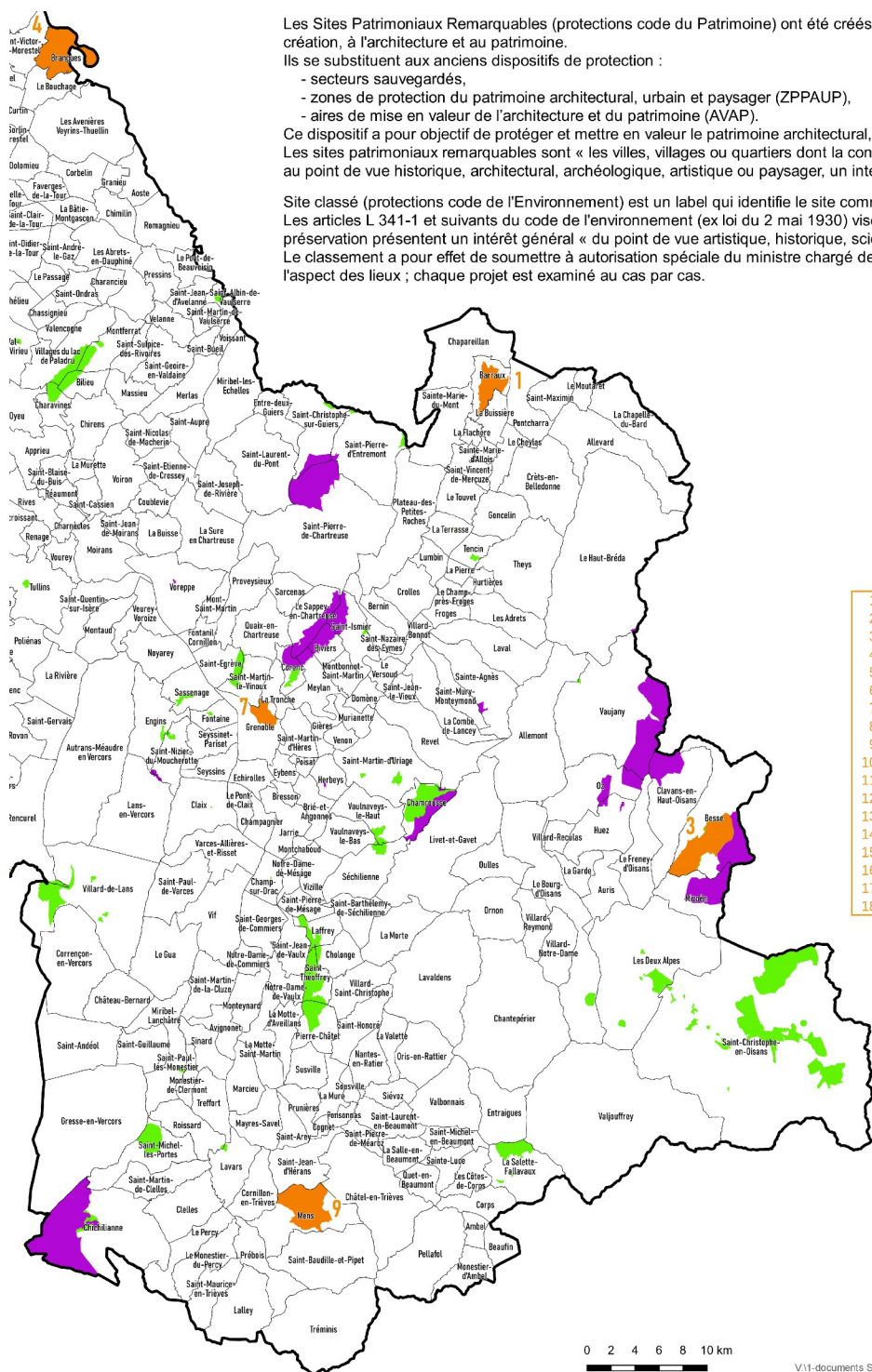
A). Procédure en site inscrit

Un « site inscrit » est un site dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général du point de vue pittoresque, historique, scientifique, artistique ou légendaire. Instaurée par la « loi de 1930 », cette protection est encadrée par le code de l'environnement.

Conformément à l'article L.341-1 du code de l'environnement, les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'architecte des bâtiments de France (ABF) 4 mois avant leur lancement. L'ABF dispose d'un **simple avis consultatif** sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

La procédure « préfectorale pour la restauration, la reconstruction ou l'extension limitée de chalets d'alpage » et celle du droit des sols pour « autorisation en site inscrit » pourraient être menées parallèlement.

Guide de restauration d'anciens chalets d'alpage - Fiche de procédure – Préfecture de l'Isère



Les Sites Patrimoniaux Remarquables (protections code du Patrimoine) ont été créés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ils se substituent aux anciens dispositifs de protection :

- secteurs sauvegardés,
- zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),
- aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires.

Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Site classé (protections code de l'Environnement) est un label qui identifie le site comme un patrimoine national et contribue à sa notoriété.

Les articles L 341-1 et suivants du code de l'environnement (ex loi du 2 mai 1930) visent la protection des sites, naturels ou bâtis, dont la conservation et la préservation présentent un intérêt général « du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ».

Le classement a pour effet de soumettre à autorisation spéciale du ministre chargé des sites ou du préfet de département toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux ; chaque projet est examiné au cas par cas.

- 1 SPR-AVAP de Barraux
- 2 SPR-AVAP de Beauvoir-en-Royans
- 3 SPR-AVAP de Besse en Oisans
- 4 SPR-AVAP de Brangues
- 5 SPR-AVAP de La Côte-Saint-André
- 6 SPR-ZPPAUP de Crémieu
- 7 SPR-AVAP de Grenoble
- 8 SPR-ZPPAUP de Hières-sur-Amby
- 9 SPR-AVAP de Mens
- 10 SPR-ZPPAUP de Revel-Tourdan
- 11 SPR-ZPPAUP de Saint-Antoine-l'Abbaye (modifiée le 26/12/2011)
- 12 SPR-ZPPAUP de Saint-Baudille-de-la-Tour
- 13 SPR-ZPPAUP de Saint-Chef
- 14 SPR-ZPPAUP de Saint-Quentin-Fallavier (modifiée le 04/02/2011)
- 15 SPR-ZPPAUP de La Verpillière
- 16 SPR-AVAP de Vertvieu
- 17 SPR-ZPPAUP de Vienne
- 18 SPR-ZPPAUP de Villefontaine

Source :
DREAL Auvergne Rhône-Alp
Pôle Architecture et Patrimoines / Drac Auvergne - Rhône-Alp
© BD TOPO® v3.0 - 2f
DDT38/SAET/SIG-OBS - Juillet 2f

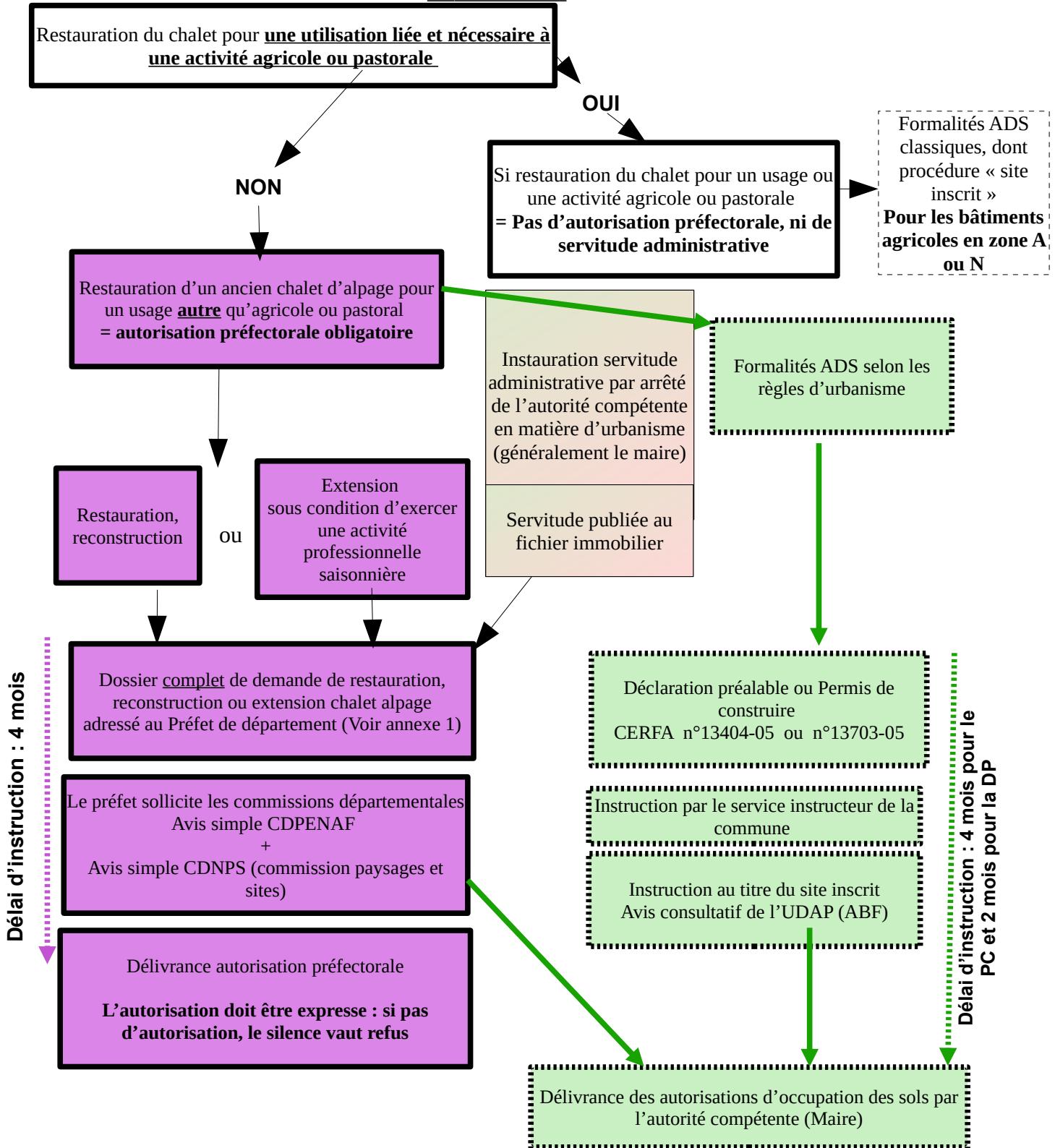
Site Patrimonial Remarquable (18)

Site classés (25)

Site inscrit (104)

Schéma de la procédure chalet d'alpage

En site inscrit





Site classé

B). Procédure en site classé

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Les sites classés sont définis par les articles L341-4 et suivants du code de l'environnement.

Un tel classement offre une protection renforcée en comparaison de l'inscription : en site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - UDAP) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.

En cas de projet de restauration de chalet d'alpage en site classé, il convient de cumuler les procédures, en abordant au cours de la CDNPS les problématiques de chalet d'alpage et de site classé.

Rappel

En site classé, toute demande d'autorisation de travaux de niveau ministériel et toute déclaration préalable en cas d'évocation du/de la ministre chargé-e des sites est soumise au principe de SILENCE VAUT REFUS (SVR) (décret 2014-1271 du 23 octobre 2014).

NB : En fonction de la localisation du projet de restauration du chalet d'alpage d'autres procédures réglementaires peuvent être nécessaires comme :

- Dans le cœur du parc national des Écrins, les travaux sont interdits sauf autorisation du directeur ou avis conforme du directeur si ces travaux sont soumis à une autorisation d'urbanisme (article L331-4 du code de l'environnement). Toutes les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à l'avis du conseil scientifique du Parc national.
- Dans les réserves naturelles nationales contiguës au cœur du parc national des Écrins, les travaux ne peuvent être autorisés par le préfet de département qu'après avis du conseil municipal de la commune concernée, de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) et du conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN). Si l'un des deux, CDNPS ou CSRPN, émet un avis défavorable, la décision est alors prise par le ministre chargé de la protection de la nature après avis du conseil national de protection de la nature (CNPN).



Site classé

Formalités ADS classiques, dont procédure « site classé »
Pour les bâtiments agricoles en zone A ou N

Schéma de la procédure chalet d'alpage

En site classé

Restauration du chalet pour **une utilisation liée et nécessaire à une activité agricole ou pastorale**

OUI

Si restauration du chalet pour un usage ou une activité agricole ou pastorale
= Pas d'autorisation préfectorale, ni de servitude administrative

NON

Restauration d'un ancien chalet d'alpage pour un usage **autre** qu'agricole ou pastoral
= autorisation préfectorale obligatoire

Installation servitude administrative par arrêté de l'autorité compétente en matière d'urbanisme (généralement le maire)

Formalités ADS selon les règles du document d'urbanisme

Servitude publiée au fichier immobilier

Restauration, reconstruction

ou

Extension sous condition d'exercer une activité professionnelle saisonnière

Dossier **complet** de demande de restauration, reconstruction ou extension chalet alpage adressé au Préfet de département (Voir annexe 1)

Déclaration préalable ou Permis de construire CERFA n°13404-05 ou n°13703-05 adressé au Préfet de département et DREAL

Délai d'instruction : 4 mois

Le préfet sollicite les commissions départementales
 Avis simple CDPENAF + Avis simple CDNPS (commission paysages et sites)

CDNPS commune aux 2 procédures

Avis DREAL-contribution ABF

Avis de la CDNPS
 -thème site classé
 -chalet d'alpage

Délai d'instruction : 8 mois pour le PC et 4 mois pour la DP

Délivrance autorisation préfectorale
L'autorisation doit être expresse : si pas d'autorisation, le silence vaut refus

Décision préfectorale ou autorisation Ministérielle au titre du site classé

Délivrance des autorisations d'occupation des sols par l'autorité compétente (Maire)

ANNEXE 1

DEMANDE D'AUTORISATION PRÉFECTORALE POUR LA RESTAURATION OU LA RECONSTRUCTION D'UN ANCIEN CHALET D'ALPAGE

1 - DÉCLARANT

Nom – Prénom :

Adresse (numéro, voie ou lieu-dit) :

Commune :

Code postal :

2 - TERRAIN

Adresse du terrain (numéro, voie ou lieu-dit) :

Commune :

Code postal :

3 - CADASTRE

Indiquer la ou les sections cadastrales et les numéros de parcelles :

Superficie de la ou les parcelles constituant la propriété :

4 - PROJET

Antériorité éventuelle

Si le projet a déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable, Indiquer son numéro :

Si le projet a déjà fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme, Indiquer son numéro :

USAGE DE LA CONSTRUCTION

Usage d'origine :

Usage futur du bâtiment :

DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION

Surface de plancher **existante** :

Surface de plancher **après travaux** :

Observations éventuelles du Maire :

Je soussigné, auteur de la présente déclaration, certifie exacts les renseignements qui y sont contenus :

Nom :

Date et signature

DEMANDE D'AUTORISATION PRÉFECTORALE POUR LA RESTAURATION OU LA RECONSTRUCTION D'UN ANCIEN CHALET D'ALPAGE

NOTICE EXPLICATIVE

N'utilisez ce formulaire que pour les demandes d'autorisation préfectorale de restauration d'ancien chalet d'alpage dépôt de la déclaration préalable ou de la demande de permis de construire.

Transmettez votre dossier en deux exemplaires (et un exemplaire informatique en Pdf) à la Mairie de la commune où se situe votre projet.

Ce dossier sera transmis par la commune en un exemplaire papier + un exemplaire en format numérique (Pdf) à la :

**Direction Départementale des Territoires de l'Isère
17 boulevard Joseph Vallier
A l'attention du Service Aménagement Sud-Est (SASE)
38040 – Grenoble cedex 09**

Votre projet reste par ailleurs soumis à l'obligation de déclaration préalable ou de permis de construire. Il vous appartient d'en faire la demande auprès de la Mairie où se situe votre projet.

COMPOSITION DU DOSSIER

- Un plan de situation (échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000) permettant de localiser le terrain et le bâtiment, de préciser son altitude et comportant l'orientation et les voies de desserte avec leur dénomination.
- Un plan masse (échelle 1/500 ou 1/100) du bâtiment avant travaux et après travaux, permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel et sa situation à l'achèvement des travaux ;
- Une notice justifiant que le projet concerne bien un chalet d'alpage détaillant notamment l'historique du chalet, l'utilisation actuelle, et l'utilisation envisagée, ainsi que les motivations du projet et son descriptif détaillé (dont procédés et matériaux utilisés, modalités et périodes d'usage, utilisation des abords, accès, etc.) ;
- Des photographies du chalet (toutes les façades + toiture) ainsi que des photographies de chalets d'alpages proches afin de rendre compte des spécificités architecturales/patrimoniales
- Relever et présenter les côtes actuelles de toutes les façades, des ouvertures et de la toiture existante.
- Fournir un plan coté des façades à l'état futur à échelle 1/100 ou 1/50. Coter également les ouvertures ainsi que l'épaisseur de la toiture et indiquer si nécessaire les matériaux apparents et les couleurs.
- Une ou plusieurs vues en coupe précisant l'implantation du chalet par rapport au terrain naturel avant et après travaux et indiquer les aménagements extérieurs à réaliser. Fournir des photographies en couleur permettant de situer le terrain dans le paysage proche et lointain avec report des angles de prises de vue sur les plans de situation ou plan de masse avant travaux et éventuellement après travaux.
- Une notice explicative permettant d'apprécier les conditions de restauration ou de reconstruction du bâtiment, l'indication des modes d'accès et les conditions du chantier (descriptif des modalités de travaux, avec une évaluation des incidences en phase chantier et des mesures prises pour limiter les impacts), ainsi que les matériaux utilisés et leur mise en œuvre (croquis, photos des matériaux utilisés).
- La servitude administrative publiée au fichier immobilier établie par la mairie si le chalet d'alpage n'est pas desservi par les voies et réseaux, ou est desservi par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

CONTACT DDT :

Service Aménagement Sud Est (SASE)
Pôle intervention territoriale
17, Bd Joseph Vallier – BP 45 – 38040 GRENOBLE CEDEX 9
Tel : +33 456594600
Courriel : ddt-sase@isere.gouv.fr

CONTACT DREAL

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Service Mobilité, Aménagement, Paysage
5 place Jules Ferry, 69453 Lyon Cedex 06
Tél : 04 26 28 63 75
Pierre LEBOUCHER
Courriel : pierre.leboucher@developpement-durable.gouv.fr

CONTACT CAUE

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Isère
22, rue Hébert
38000 GRENOBLE
Tél : 04 76 00 02 21
courriel : info@caue-isere.org

CONTACT UDAP

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère
17, boulevard Joseph Vallier – BP 45 – 38040 Grenoble
Courriel : udap.isere@culture.gouv.fr
Tél : 04 56 59 46 13

=> SITES THÉMATIQUES

Site des services de l'État en Isère

Accueil - Les services de l'État en Isère
<https://www.isere.gouv.fr>

DREAL - Sites classés, sites inscrits > Réglementation

<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/reglementation-a10109.html>



ILLUSTRATION

Cet exemple de chalet isérois a fait l'objet d'un arrêté préfectoral favorable, considérant que le projet concerne bien la restauration d'un ancien chalet d'alpage ayant une valeur patrimoniale. Cet arrêté préfectoral a été délivré après les avis favorables de la CDNPS et de la CDPENAF.

La CDNPS a examiné en mars 2016 le dossier sur les questions suivantes :

- qualification de chalet d'alpage de la construction,
- valeur patrimoniale,
- finalité des travaux projetés au regard de la protection et de la mise en valeur du patrimoine montagnard

A l'issue des échanges le président avait demandé à la commission de se prononcer :

- sur la qualification du chalet d'alpage et sa valeur patrimoniale.
- sur la finalité des travaux projetés au regard du patrimoine montagnard ;

Ce dossier avait reçu un avis favorable de la commission CDNPS.

De même la CDPENAF lors de la séance de mars 2016 a examiné le projet au regard de la préservation des terres agricoles et naturelles, et a rendu un avis favorable.



Le chalet du Perron se situe à environ 1600 mètres d'altitude, après le village de Clavans le Haut sur la route du col de Sarenne qui relie Huez et Clavans. Il a été utilisé de façon saisonnière puisque la construction était isolée et non utilisée en hiver, avec une utilisation mêlant habitation et activité pastorale en été. La qualification de « chalet d'alpage » est donc justifiée au vu de ces éléments.

Le fait que la route du col de Sarenne qui relie Huez et Clavans ait été réalisée ne supprime pas la qualification du bâtiment, puisque la

qualification de chalet d'alpage correspond à un usage passé. En revanche, si cette route est praticable toute l'année et qu'elle permet la desserte de la construction quelle que soit la période, la servitude administrative rendue obligatoire par la loi montagne Il doit préciser ces conditions de desserte.

Le chalet d'alpage est certes desservi aujourd'hui par la route du col de Sarenne, mais cette route n'est pas ouverte l'hiver. Il y a nécessairement une servitude de restriction d'usage. Seule la procédure « chalet d'alpage » et sa servitude administrative permettent de restreindre l'usage d'une construction pour une partie de l'année.