

Mairie de Notre Dame de Bellecombe
A l'attention de Monsieur le Maire
285 rue de Savoie
73590 Notre Dame de Bellecombe

ANNECY
Siège social
52 avenue des Îles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél : 04 50 88 18 01
Fax : 04 50 88 18 08

SAINT BALDOPH
40 rue du Terraillet
73190 SAINT BALDOPH
Tél : 04 79 33 43 36
Fax : 04 79 33 92 53

contact@smb.chambagri.fr

Pôle Entreprises

Dossier suivi par Emilie BERGER – site de Saint-Baldoph
04 79 33 83 19 – 06 88 74 75 81

Réf : CL/EB/nb

Saint Baldoph, le 29 mai 2020

Objet : Avis sur votre projet de PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet de PLU arrêté, pour avis, au titre de l'article L132-7 du code de l'urbanisme et nous vous en remercions.

Nous avons apprécié d'avoir été associés à son élaboration. C'est en analysant l'intégralité du projet, des documents et des justifications apportées que nous pouvons faire nos remarques au stage de l'arrêt.

Nous souhaitons en préambule rappeler que **l'enjeu majeur pour l'agriculture**, basée en partie sur la production de lait transformé en AOP Beaufort et Reblochon, **est la préservation des surfaces agricoles, et en priorité des prairies de fauche** permettant notamment de répondre au cahier des charges de l'Appellation d'Origine Protégée. Cela est également vrai de manière générale pour assurer l'autonomie alimentaire des troupeaux quelle que soit la production. Pour les exploitations en AOP, au minimum 75% des besoins en foin et pâture du troupeau doivent provenir de l'aire géographique. Elles doivent donc en conséquence, produire une partie de leur fourrage. Votre PLU est donc un enjeu important pour l'agriculture.

Concernant le rapport de présentation et le PADD

Le PADD synthétise les principaux enjeux agricoles. On peut cependant regretter que le rapport de présentation et son annexe ne reprennent pas le contenu du diagnostic agricole que la commune a réalisé. Par ailleurs, il n'est pas identifié de besoin en matière de développement agricole (RP p12) mais on peut tout de même préciser qu'au moins une exploitation va cesser son activité dans les années à venir. Une transmission serait une bonne chose. Les bâtiments actuels n'étant plus utilisables dans ce cadre, la commune doit envisager la possibilité d'une construction nouvelle.

➤ **Concernant l'habitat permanent**, la commune a fait le choix d'inscrire une zone de près d'1 ha au chef-lieu. Il s'agit de terrains agricoles à fort potentiel, cependant, au regard de sa localisation, de la maîtrise par la commune, de l'encadrement par une OAP, nous acceptons son inscription. Nous demandons par contre, que cette zone soit bien dédiée à des résidents permanents et qu'une clause anti-spéculative soit prise pour pérenniser cet usage dans le temps. D'autres outils peuvent être mis en œuvre, tels que le bail emphytéotique ou le bail réel solidaire, encore plus protecteurs.

➤ **Concernant l'hébergement touristique**, le PLU affiche **un objectif de production de 2000 nouveaux lits**. C'est un chiffre conséquent, qui dépasse largement le nombre de lits marchands actuels (environ 1200 pour 8400 lits totaux). **Ce besoin n'est pas justifié de manière précise et circonstanciée**. Aussi, on peut estimer qu'il est surévalué à l'échelle de temps du PLU et que certaines zones ne devraient pas figurer dans le document. Par ailleurs, le PADD indique *"une difficulté à attirer les opérateurs professionnels d'où la nécessité de construire des lits secondaires"*. La commune a déjà un nombre de lits marchands très faible (14% du parc en comptant les lits chauds, mais également les lits tièdes). L'objectif devrait être au contraire de limiter strictement les résidences secondaires au profit des hébergements qui apportent de la plus-value économique à la commune. Les investissements sur le domaine skiable ne pourront pas être financés par quelques journées skieurs annuelles que représente le public des résidents secondaires. Par ailleurs, la consommation de foncier est proportionnellement bien plus importante pour les résidences secondaires que pour les lits marchands (chalets individuels versus collectif ou semi-collectif). Nous ne pouvons pas envisager une réduction des espaces agricole pour un bénéfice économique faible. Il n'est donc pas acceptable que la commune prenne et affirme cette orientation. Elle doit utiliser les différents moyens à sa disposition pour inverser la tendance actuelle, il nous semble que c'est dans son intérêt.

➤ La moyenne des densités permettant de vérifier la compatibilité avec le SCOT est calculée sur la globalité des logements permanents et touristiques. Il faut distinguer les 2, la prescription du SCOT s'appliquant à l'habitat permanent.

➤ Nous souhaitons également rappeler, en prolongement du PLU, que **tous les travaux, équipements et aménagements opérés sur des terrains agricoles (pour le domaine skiable par exemple) doivent en limiter l'impact :**

- **Ils doivent être réfléchis le plus en amont possible avec la profession agricole.** Il s'agit d'être dans une logique gagnant/gagnant en conciliant au mieux les différents usages.
- Il est nécessaire de s'appuyer sur la Charte qu'ont signée Domaines Skiables de France avec les acteurs agricoles en février 2014.
- L'impact doit être limité au strict nécessaire tant sur la surface artificialisée que sur la fonctionnalité du tènement agricole.
- Nous demandons également que lorsque des surfaces sont terrassées, le terrain soit remis en état dans un souci de valorisation fourragère agricole. Cette remise en état doit être bien menée et suivie dans le temps. Nos services peuvent vous accompagner sur ce point si vous le souhaitez. Il doit également être tenu compte des aménagements à relocaliser (point d'eau, plateforme de traite...).

La commune a la chance d'être intégrée aux périmètres des AOP Beaufort et Reblochon. Le terroir doit être respecté et restitué au maximum.

➤ En parallèle, **nous demandons que les compensations environnementales se fassent sur des terrains sans vocation agricole** pour qu'il n'y ait pas de double peine. Cela est en particulier valable pour les projets en zone humide.

➤ De la même façon, nous invitons la commune à prévoir, lors des chantiers à vocation d'urbanisation ou d'équipement, de réutiliser et de valoriser la terre végétale pour améliorer des parcelles agricoles.

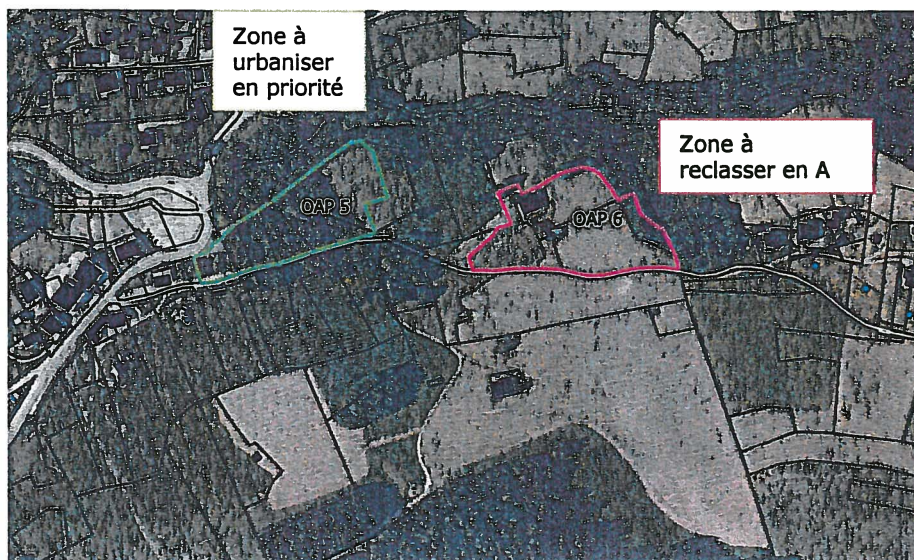
Concernant le règlement graphique

En prenant en compte le zonage présenté, croisé aux enjeux agricoles du diagnostic, le projet de PLU de la commune réduirait de près de 9 ha les surfaces agricoles les plus intéressantes : 5 ha à très fort enjeu et près de 4 ha à fort enjeu. On peut donc affirmer que malgré certains efforts de la commune pour restreindre l'enveloppe urbaine des villages, l'impact sur l'agriculture sera fort.

La consommation de terres agricoles est en majorité liée à l'hébergement touristique. Or comme nous avons pu l'expliquer, le potentiel offert par le PLU nous paraît trop important.

- Au chef-lieu, les deux opérations (OAP 1 et 2) sont sur des tènements présentant des enjeux agricoles modérés. Elles sont localisées dans l'enveloppe urbaine.
- Le secteur des Coins (OAP 7) est pertinent. Il permettra de remettre en marché le bâtiment existant (Arepos), en laissant une perspective d'optimisation financière sur le foncier non bâti en aval. Nous approuvons la réduction de la surface globale consentie lors de la concertation.
- Le secteur de Montrond, concerné par l'OAP 5, en partie boisé, présente un enjeu agricole moindre. Il doit absolument être privilégié. Il est par ailleurs bien situé par rapport aux remontées mécaniques.
- En revanche, le deuxième **secteur de Montrond, concerné par l'OAP 6** est quant à lui en majorité sur des prés de fauche. Son urbanisation est fortement préjudiciable. D'abord envisagé à l'amont de la route, il a été déplacé vers l'aval. Même si cette localisation est un peu moins défavorable pour l'agriculture, nous estimons que les secteurs mentionnés précédemment doivent être urbanisés en premier et qu'ils suffisent, à l'échelle de temps d'un PLU à répondre à des objectifs maîtrisés de la commune.

Par ailleurs, l'OAP indique un objectif de 250 à 350 lits pour une surface de 1,1 ha. Nous estimons que la densité est très faible, n'optimise pas la surface et va à l'encontre de la maîtrise de la consommation d'espace. Pour exemple, l'une des communes voisines va prochainement réaliser une zone d'hébergement touristique de 850 à 1000 lits sur 1,27 ha. **Nous demandons donc la suppression de la zone de Montrond support de l'OAP 6 et son reclassement en A.**



- De la même manière, **la zone des Frasses (OAP 8)** est un pré de fauche. La priorité de ce secteur, éloigné des services et des pistes accessibles à tous, doit d'abord être la valorisation de l'hôtel existant. **Nous demandons donc également la suppression de la zone et son reclassement en A.**



➤ Parmi les parcelles non bâties inscrites en zone U, deux d'entre elles risquent fortement de couper l'accès agricole existant lors de leur urbanisation. **Nous demandons que la pérennité de ces accès puisse être garantie** par un outil adéquat : emplacement réservé au bénéfice de la commune, OAP...

Le tracé précis est à étudier avec les exploitations utilisatrices. Seul le principe est indiqué ci-après :

- **Chelou :**



- **Les Frasses :**



Le PLU inscrit de nombreux **changements de destination** pointés dans le zonage, à l'image de l'urbanisation ancienne à vocation agricole. Il s'agit de bâtiments, souvent patrimoniaux, isolés au sein des espaces agricoles. Ils sont un enjeu pour l'agriculture à plusieurs titres :

- Ces constructions sont souvent implantées sur des grandes parcelles utilisées par des agriculteurs. Lorsque l'ensemble est vendu, il y a un risque que l'usage agricole professionnel soit perdu au profit d'un usage de loisirs. Il y a donc une perte de valeur économique.
- L'utilisation de ces constructions pour de l'habitat entraîne dans leurs périmètres des distances d'éloignement pour l'épandage. C'est déjà une problématique existante dont il faut limiter l'amplification. Par ailleurs, les nouveaux habitants n'apprécient pas toujours la présence d'une activité agricole autour de leur maison et des nuisances normales qu'elle peut générer (présence des animaux, des engins...).

Aussi, nous ne nous prononcerons pas dans cet avis sur l'impact agricole de chaque cas. **Nous évaluerons chacun dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme qui seront effectivement déposées et qui feront l'objet d'une analyse de l'impact agricole et d'un avis conforme par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).** Le principe est de réutiliser au maximum les bâtiments existants pour éviter de consommer des nouvelles surfaces agricoles, mais sans nuire à la fonctionnalité des terrains agricoles (mitage entraînant des surfaces qui ne peuvent plus être épandues, création de surface artificialisées en périphérie des constructions, conflits liés aux nuisances normales de l'agriculture...).

Enfin, en application de la séquence "Eviter-Réduire-Compenser", et au-delà des réductions qui ont été demandées, il subsistera une perte parmi les espaces agricoles les plus intéressants. **Afin de maintenir le potentiel économique agricole du territoire, nous demandons que l'impact sur ces terres fasse l'objet de mesures de compensation collective agricole.** Les projets de compensation du potentiel seront à réfléchir et à valider avec les exploitations du territoire. Ils peuvent être très divers. Quelques idées avaient été évoquées dans le diagnostic agricole. Elles sont à creuser et à élargir. La Chambre d'agriculture est à votre disposition pour vous y accompagner.

Concernant les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les OAP permettent notamment de garantir une rationalisation de l'utilisation et de la consommation d'espace. La commune a mis en œuvre cet outil sur de nombreux secteurs, c'est une bonne chose. Quelques modifications seraient à apporter :

- Comme indiqué, nous demandons la suppression de **l'OAP 6 du Mont-Rond**. Si toutefois elle était maintenue, la densité doit être significativement augmentée.
- La surface de **l'OAP 4 du Centre-village** permettra de répondre aux besoins de logements permanent pour un période qui dépassera le PLU. **Nous préconisons de faire 2 secteurs réalisés en 2 tranches successives**, en commençant l'urbanisation par la partie Est, la plus proche des constructions existantes. Le 2^{ème} secteur pourra continuer d'être exploité par l'agriculture.
- Le tableau de synthèse (p 2) indique des surfaces qui ne sont pas en cohérence avec les surfaces précisées pour chaque OAP par la suite. Il est à vérifier.

➤ Concernant le règlement écrit

L'article A.1 autorise pour la zone Ab un local de surveillance par exploitation assorti de limitations. Pour répondre à des contraintes sur nos départements de Savoie et Haute-Savoie, la doctrine de la Chambre d'agriculture a évolué. Nous souhaitons dorénavant qu'il puisse être autorisé un logement de fonction par exploitation d'élevage, lorsqu'il est nécessaire. Il doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et sa surface doit être inférieure à 80 m². Nous souhaitons que le PLU prenne en compte ces dispositions.

En conclusion, au regard du projet global de PLU, on peut estimer que la commune a fait des efforts pour contraindre l'urbanisation pour l'habitat permanent, mais que les surfaces dédiées à l'hébergement touristique sont surdimensionnées par rapport au besoin.

A la réserve express de la prise en compte de nos remarques principales, nous donnons un avis favorable :

- **Suppression des OAP 6 (Mont-Rond) et 7 (Les Frasses),**
- **Garantie de maintien des accès agricoles à Chelou et aux Frasses,**
- **Compensation du potentiel agricole perdu.**

Nous insistons sur notre demande qu'une concertation avec la profession agricole ait lieu de plus en amont possible pour tout projet impactant des terres agricoles.

Nous restons à la disposition de la commune pour échanger sur les différents points.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Cédric LABORET,
Président de la Chambre
d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

