

Mairie des Avanchers Valmorel
A l'attention de Monsieur le Maire
Mairie
Chef Lieu
73260 LES AVANCHERS-VALMOREL

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 Territoires
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 8 juillet 2019

Objet : Avis sur votre projet de P.L.U. arrêté

Monsieur le Maire,

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

Après analyse, nous vous faisons part de nos demandes et remarques au terme de la procédure. Nous avons déjà pu en évoquer lors de l'élaboration. Une grande partie d'entre elles ont été prises en compte mais certaines subsistent ou s'ajoutent, à la lecture du document final.

Concernant le PADD et le rapport de présentation

La partie agricole est traitée de manière satisfaisante. Un élément utile au PLU et qui mériterait d'être ajouté au rapport de présentation est un état des lieux des projets agricoles des exploitations présentes (projet de bâtiment notamment), afin d'en tenir compte le cas échéant.

Concernant le rapport de présentation, si dans l'ensemble il est clair, en revanche, le dimensionnement du PLU ne l'est pas. Plusieurs éléments manquent de justification et ne permettent pas de conclure à une cohérence entre la démographie envisagée (qui nous paraît correcte) et la surface constructible globale. Le calcul du foncier nécessaire à l'accueil de l'habitat permanent n'apparaît pas résulter du **projet communal** ni du besoin total, soustrait du potentiel de densification, mais plutôt du maximum autorisé par le SCOT. Dans le calcul du SCOT, le potentiel théorique dans l'enveloppe urbaine était calibré à 0,3 ha alors qu'il est précisément calculé à 4,14 ha en réalité. Même si une partie ira vers de l'hébergement touristique, le delta est grand. La justification page 248 au regard du SCOT n'est pas très précise non plus.

Par ailleurs, **le calcul du nombre de logements permanents nécessaires nous pose question.** La commune envisage d'accueillir 40 à 45 habitants et identifie un besoin de 100 nouveaux logements, c'est-à-dire plus du double. Ce calcul est basé sur une forte diminution du nombre de personnes par ménage dans le passé qui se poursuivrait. On pourrait plutôt estimer que la décohabitation ayant été importante, elle tendrait à se réduire. D'ailleurs, un des objectifs affiché dans le PADD étant d'accueillir des jeunes parents, cela ne va pas dans le sens d'une décohabitation accrue. **Aussi, nous estimons que le besoin en nombre de logements est surévalué et que le potentiel constructible devrait être diminué en conséquence.**

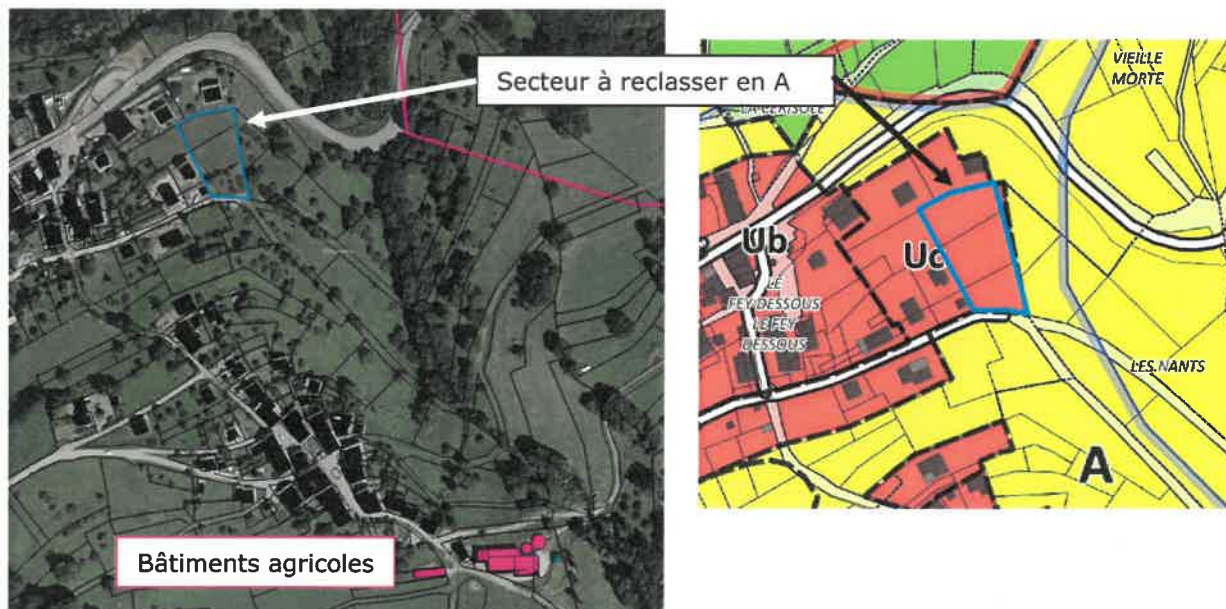
Un autre point que nous souhaitons évoquer est celui des nombreux projets de la commune parmi lesquels : le golf, la drop-zone, la luge d'été, l'aménagement d'une zone débutant au Bois de la Croix, le développement de Valmorel 2000 sur le secteur des Mottets, le développement des enneigeurs... **Ces différents projets sont susceptibles d'avoir un impact plus ou moins fort sur l'activité agricole.** Nous demandons que pour chacun, l'agriculture soit prise en compte en amont des projets. Ainsi, nous demandons qu'une concertation soit faite avec les exploitants et la profession agricole et que soit choisi le meilleur compromis pour l'agriculture. **Nous demandons que soit appliqué aux espaces agricoles la séquence "éviter-réduire-compenser"**. Ainsi, dans le cas où l'impact ne peut pas être évité, nous demandons que le potentiel agricole perdu soit compensé à valeur au moins équivalente. La compensation agricole doit intervenir avant ou au moins en même temps que la réalisation de l'aménagement. Pour ce qui est du golf, c'est une des conditions prescrite dans le SCOT.

Pour ce qui est des travaux sur des espaces qui seront restitués à l'agriculture (sur le domaine skiable par exemple) nous attirons également votre attention sur la qualité de la remise en état des terrains après le chantier. Un effort particulier doit être fait dans un objectif de restitution de terres agricoles à valeur fourragère : épaisseur et qualité de la terre végétale décapée puis remise, qualité et composition des semis adaptés au contexte local et au terroir, apports de matière organique, etc... Il est également important de bien épierrer et de ne pas compacter le terrain. Cette remise en état est une condition indispensable pour que l'impact ne devienne pas définitif.

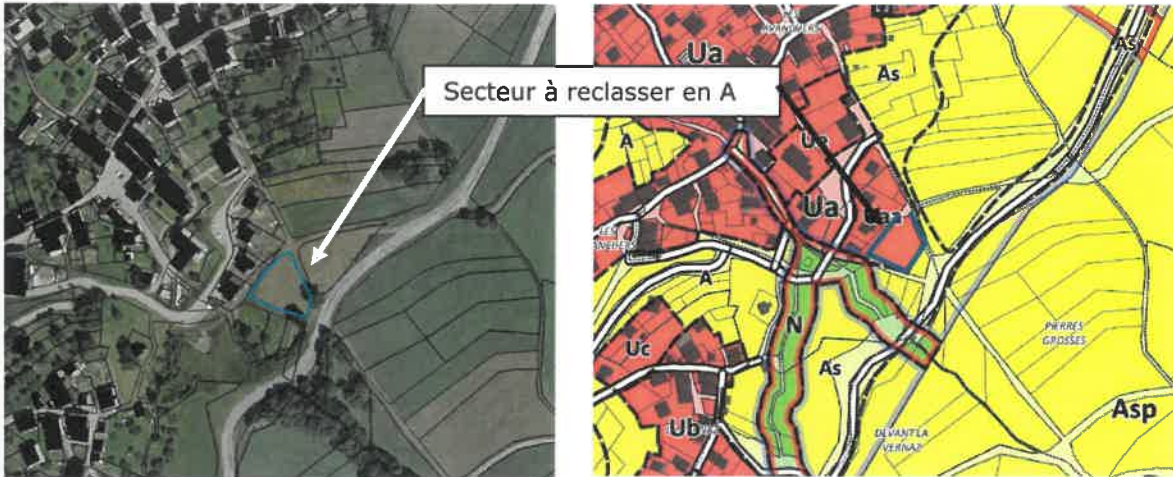
➤ **Concernant le règlement graphique**

Comme nous l'avons expliqué, nous estimons que le potentiel constructible du PLU doit être réduit pour garder une cohérence. Dans cette optique, une analyse du point de vue agricole nous conduit à demander les modifications suivantes :

- **Au lieu-dit le Fey Dessous, la zone Uc vient en extension de l'enveloppe urbaine actuelle sur les parcelles ZM147 (partie), ZM 652 et ZM 649.** Cette urbanisation se situe sur un secteur de pâture à proximité d'un bâtiment agricole. Aussi, afin de maintenir un maximum de surface utilisable depuis le bâtiment, et donc de fonctionnalité, nous ne souhaitons pas qu'il y ait d'extension urbaine. **Nous demandons que les parcelles citées soient supprimées de la zone Uc et reclassées en zone A.**



- En amont du **Chef-lieu**, la **parcelle ZI 86** est située sur un tènement fauchable. Compte-tenu des enjeux liés au maintien de ces surfaces primordiales pour l'activité agricole, **nous demandons à ce qu'elle soit supprimée de la zone Aa pour être reclassée en zone A.**



➤ **Concernant le règlement écrit**

Certains bâtiments agricoles existants sont au sein de la zone Ap ou en limite. Cette zone n'est pas constructible pour les bâtiments agricoles. Nous souhaitons cependant qu'il puisse y être possible une évolution de ces sites d'exploitation existants en y autorisant les extensions, les annexes et les nouvelles constructions.

En conclusion, nous donnons un **avis favorable** au projet de PLU en demandant que soit revu le dimensionnement global lié à l'habitat permanent et que soient réduites les deux zones constructibles du Fey Dessous et du Chef-lieu.

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 Interdépartementale
d'Agriculture Savoie Mont-Blanc