



Mairie de Vallorcine  
A l'attention de Monsieur le Maire  
8, Route des Confins du Valais  
74660 VALLORCINE

**ANNECY**  
Siège social  
52 avenue des Iles  
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 Entreprise  
Dossier suivi par Pascal MORNEX  
04.50.88.18.12 – 06.16.67.58.46  
Réf : CL/PM/NB

Anney, le 18 septembre 2019

Objet : **Avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet arrêté de révision du P.L.U. de la commune de Vallorcine**

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet de révision du P.L.U. arrêté lors de la délibération en date du 25 juin 2019 pour avis, au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme et nous vous en remercions.

Nous vous prions de trouver ci-après les remarques de la profession agricole.

La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc émet ainsi **un avis favorable** sur le projet de révision du PLU arrêté **sous la réserve expresse de prendre en compte les demandes suivantes :**

- **Reclassement partiel de la zone AU de « Siseray » en zone Agricole ;**
- **Reclassement en zone agricole des extensions du site «le Crot » sur un secteur d'habitat diffus.**
- **Ajustements du règlement de la zone A et zone N.**

Vous trouverez en détail ci-dessous les explications liées à nos demandes.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

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



#### ▲ **Concernant le P.A.D.D. et le rapport de présentation :**

✓ Tout d'abord, nous prenons bonne note des orientations inscrites dans le PADD de cette commune de montagne, touristique, agricole et pastorale permettant **d'identifier et pérenniser l'activité agricole dans ses différentes fonctions économiques, environnementales et paysagères.**

Nous relevons ainsi avec intérêts les orientations précises dont *la protection des grandes parcelles en évitant leur morcellement, l'amélioration des accès et de la fonctionnalité des alpages, la réduction de l'urbanisation à proximité des bâtiments d'exploitations, le développement de la pluriactivité, et enfin la préservation des accès et circulations agricoles.*

✓ Ensuite, s'agissant des **choix d'aménagement retenus dans le rapport de présentation**, nous soulignons également les évolutions intéressantes marquées par un effort de recentrage notoire en confortant prioritairement le développement urbain de la commune dans la centralité sur deux secteurs dont le chef-lieu et le hameau du « Buet»:

- En privilégiant et confortant l'armature du pôle chef-lieu par une opération de renouvellement de requalification urbaine, et réhabilitation moins consommateur de foncier avec l'identification d'une OAP structurante permettant ainsi d'optimiser les espaces existants et en intégrant une typologie diversifiée d'habitat plus dense en collectifs et intermédiaires.
- en utilisant les espaces interstitiels et les dents creuses, les secteurs de hameaux étant majoritairement circonscrits au sein de l'enveloppe bâtie existante.
- En fixant des limites plus strictes à l'étalement urbain, avec l'identification de coupures vertes entre les hameaux permettant d'éviter la poursuite du développement dans des secteurs d'habitat diffus.

Toutefois, il conviendra d'être vigilant dans l'identification de certains secteurs constructibles pouvant être considérés comme des sites d'habitats plus diffus, en délimitant donc au plus près les enveloppes bâties afin d'éviter les risques d'étalement urbain.

Au final, nous relevons avec intérêt la réduction de 6 hectares de zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU en vigueur, le projet impactant au final environ 4,5 ha d'espaces exploités, permettant ainsi de participer à un développement plus équilibré et rationalisé pouvant préserver la pérennité et le développement des exploitations agricoles sur cette commune.

Nous soulignons par ailleurs l'identification des espaces agricoles exploités en zone Agricole, cette identification n'existait pas dans le PLU actuellement opposable ainsi que l'identification de zones Na dans une optique de reconquête agricole.

Ce reclassement intègre ainsi les évolutions législatives et réglementaires récentes en matière d'aménagement durable qui doit notamment prendre en compte les espaces agricoles et l'activité agricole pour leur assurer une véritable pérennité.

**Au final, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet arrêté de révision du PLU de la commune de Vallorcine sous la réserve de prise en compte des demandes d'évolutions dont vous trouverez ci-après plus précisément les explications.**

#### ▲ **Concernant le zonage :**

##### ▲ **Sur la zone AU «Siseray»**

Sans contester le projet de développement à terme de ce secteur qui pourrait logiquement venir étoffer le développement dans la continuité du chef-lieu, nous considérons que cette identification de superficie de zone AU d'urbanisation future stricte de 1,38 ha est à ce jour trop conséquente sur une surface agricole exploitée relativement plate, et en soulignant que ces terrains mécanisables sont peu présents sur cette commune encaissée. Plusieurs potentiels de développement au sein de l'enveloppe urbaine sont déjà aujourd'hui identifiés dans le projet de PLU et dimensionnés pour répondre aux hypothèses de croissance envisagée.

Nous demandons par conséquent une réduction de la superficie de la zone AU « du Siseray » en supprimant à minima la partie présente à l'est du chemin mappé reliant la zone Ub en aval à la zone Uv en amont et en la reclassant en zone A.

Ainsi, il nous semble plus efficient que le développement de cette zone s'organise à terme à l'échelle d'un futur PLUi qui pourra envisager une réflexion plus fine sur la configuration cohérente et structuration du site par l'insertion d'une OAP suffisamment précise organisant une optimisation de l'utilisation du foncier sur ce secteur stratégique en proximité du centre-bourg et de la gare.

▲ **Sur la zone Ub «Le Crot »**

Le secteur du « Crot » constitue un secteur d'habitat diffus, qui ne paraît pas être le lieu prioritaire et cohérent de développement et d'extension urbaine. Or, on constate une petite extension du bâti sur un espace agricole. Il convient plus logiquement de délimiter l'enveloppe urbaine au plus proche du bâti.

Nous demandons par conséquent le reclassement des parcelles section A n° 3213 et n°3214 en zone Agricole afin d'éviter le risque d'étalement urbain préjudiciable à une gestion maîtrisée, équilibrée et économe de l'espace et pouvoir ainsi garantir la préservation des espaces agricoles homogènes.

▲ **Concernant le règlement:**

- ▲ **Zone A: Section 1 - article 1er.** « Destination des constructions, Usage des sols et natures d'activité ».

Nous demandons la suppression du terme « exploitation forestière de la zone A. »

- ▲ **Zone A: Section 1 - article 2-2.** « Destination des constructions, Usage des sols et natures d'activité »- Les constructions destinées aux activités agro touristiques.

Nous demandons la suppression des possibilités de construction de gîte en « extension » et en ne laissant ainsi la possibilité de création que par « l'implantation » dans des bâtiments existants.

- ▲ **Zone A et N: Section 1 - article 2-2.** « Destination des constructions, Usage des sols et natures d'activité »

Nous demandons la réduction à 20 % de la surface de plancher d'extension des constructions à destination d'habitation ainsi que l'insertion d'un plafond de limitation de la surface de plancher à 50 m<sup>2</sup> maxi.

- ▲ **Zone A et N : Section 1 - article 2-2.** « Destination des constructions, Usage des sols et natures d'activité »- Les locaux techniques et industriels.

Nous demandons que les conditions d'autorisation de constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés soient plus règlementées et précisées afin d'éviter des risques d'emprises importantes pouvant porter atteinte à la bonne fonctionnalité des espaces agricoles et naturels.

