

Pôle Territoires
Dossier suivi par Rosanne PORTE
Site Saint-Baldoph
Tél. : 06 88 74 75 81
Réf : ES/RP/nb

Saint-Baldoph, le 20 juin 2025

Objet : **Révision générale du PLU**

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune 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 stade de l'arrêt.

ANNECY
Siège social
52 avenue des Îles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél: 04 50 88 18 02
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

1- Rapport de présentation

Dans son projet, la commune prévoit la production de 90 nouveaux logements en résidence principale.

L'analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 4 ha (auxquels s'ajoutent 1,15 ha en dents creuses) :

- 2,6 ha pour des constructions touristiques
- 1 ha pour des équipements publics
- 4 000 m² de logements.

Le projet de la commune prévoit une consommation de 1,66 ha auxquels s'ajoutent les 5 300 m² consommés depuis 2021. Soit 2,2 ha de consommation sur la période de comparaison ce qui permet d'inscrire le PLU dans une véritable trajectoire de diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles avec une réduction de 45 % du potentiel constructible d'autant que les secteurs visés seront principalement en dents creuses dans l'enveloppe urbaine.

2- PADD

Globalement le PADD prend bien en compte la dimension agricole du territoire, en particulier à travers l'Axe 2, orientation 2 : « Pérenniser l'activité agricole en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard » ainsi que par l'action 6 : préserver les alpages dans leurs différentes dimensions (économiques, sociales et paysagères).

Pour être plus complet et concret dans la pérennisation effective des activités agricoles nous demandons à la commune de rajouter dans le PADD les aspects de préservation des bâtiments agricoles et de leur fonctionnalité (accès notamment).

3- Règlement graphique

La Zone A est constituée de 4 sous zones :

- **La zone A** où sont autorisées les constructions agricoles sous réserve de nécessité. Peu de secteurs sont identifiés ainsi et une grande partie d'entre eux sont déjà soumis à d'autres prescriptions (zones humides, biotope, domaine skiable...) limitant la constructibilité agricole. C'est un vrai frein pour le développement de l'agriculture.
- La **zone AF**, secteur stratégique du Scot où la constructibilité agricole est interdite. **Nous demandons que ces surfaces soient reclassées en A** car le cadre strict de la nécessité agricole permet déjà d'encadrer les possibilités de construction.
- La **zone AA** couvre les alpages, seuls y sont autorisés les équipements pastoraux nécessaires à la protection des troupeaux contre la prédation, c'est trop restrictif pour en prendre en compte toutes les dimensions du pastoralisme. **Nous demandons que ces surfaces soient reclassées en A.**
- La **zone AB** encadre 2 bâtiments agricoles et permet de la constructibilité avec un plafond de surface. La Zone AB1 permet la construction d'un logement de fonction de 40 m². La zone AB2 autorise la création de table d'hôtes et de chambre d'hôtels sous réserve de rester accessoire à l'activité agricole. Selon le code de l'urbanisme, le développement agri-touristique n'est plus permis directement par le règlement de la zone A. **Ce projet doit être encadré par un STECAL.**

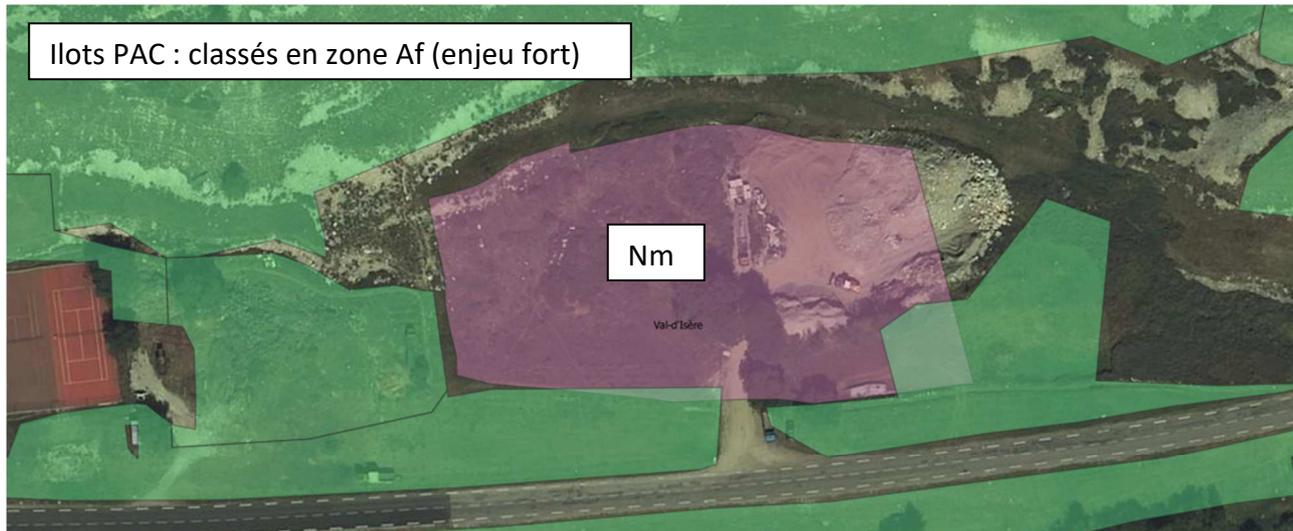
Concernant les autres aspects du plan de zonage, il y a plusieurs points de cohérence que nous souhaitons voir retravailler :

- Reclassement des secteurs N « skis » en A avec un indice domaine skiable pour indiquer, par la zone, que ces surfaces accueillent une activité productive agricole et par l'indice qu'elles portent en parallèle d'autres enjeux.
- C'est identique dans les alpages classés en N et déclarés à la PAC qui devraient être classés en A.
- 3 ha de la zone U sont reclassés en A et N. Certains auraient pu rester en U ou N (la Légettaz, route de la Balme, le Fornet (déjà artificialisé)).



Secteurs artificialisés à reclasser

- Le secteur Nm route de l'iseran pourrait être étendu, car les surfaces à l'ouest ont perdu leur vocation agricole.



Concernant les **emplacements réservés**, il y en a 45 de prévus, dont 20 situés en zone A, notamment pour le stockage de neige. Quatre sont, par ailleurs, prévus pour des parkings semi-enterrés. **Il est indispensable de bien encadrer la remise en état agricole de ces parkings ce qui nécessitera un coût d'aménagement plus élevé pour permettre la continuité de la mécanisation de ces surfaces agricoles. Cela doit être anticipé dans la conception des projets.**

Concernant les **changements de destination**, un seul bâtiment est concerné pour devenir un restaurant. Ce projet va amener une anthropisation supplémentaire dans un secteur agricole. Nous sommes en général défavorables à l'évolution des bâtiments isolés dans l'espace agricole au sens où cet espace était préservé d'un risque de conflits d'usages et de voisinage et que l'évolution projetée va créer un précédent. Le projet devra recevoir l'avis favorable conforme de la CDPENAF qui évaluera l'impact sur les activités agricoles alentours et demandera des garanties de maintien de celles-ci (en fonction du contexte : bail, convention de bon voisinage...).

Concernant les **STECAL**, le PLU prévoit 25 STECAL en zone N, parmi ceux-ci :

- 2 concernent des projets de restaurants d'altitude pour lesquels les Permis de Construire ont été accordés en avril 2023 et décembre 2024 et dont la constructibilité reste ouverte.
 - **Nous sommes défavorables au STECAL Nr4** des ruines de Tovières comme nous l'étions en 2022 et malgré la réduction d'envergure du projet. En effet, le projet est situé dans un secteur agricole déjà contraint par les conflits d'usages (notamment VTT) et ce projet est situé dans un secteur qui bénéficie déjà du restaurant « la Folie Douce » dont une extension a été autorisée en 2022.
 - **Nous sommes également défavorables au STECAL Nr5** du restaurant du PLAN car c'est aussi un secteur agricole et qu'il y a déjà le refuge de Solaise dans le secteur.
- Le STECAL NI, espace naturel de loisir du plateau de Tovière, vise, en plus d'une extension limitée d'un hangar existant, à autoriser les aménagements sportifs compatibles avec la vocation du site. Nous tenons à rappeler que ce site a en premier lieu une vocation agricole, qui doit être reconnu par un zonage A, et que toute autre activité doit d'abord être compatible avec le maintien et la bonne fonctionnalité de l'exploitation agricole pour éviter les conflits d'usage.
- 9 parkings enterrés sont prévus par des STECAL Np. Nous demandons que le règlement soit plus précis. Ces parkings « devront être végétalisés avec une hauteur de sol adaptée pour la poursuite d'une activité agricole mécanisée (fauche) après la réalisation du parking. Deux secteurs représentent un enjeu de qualité de restitution agricole plus fort : le parking de la Daille et le parking du Fornet. Par ailleurs le transport et le stockage des déblais devront faire l'objet d'une concertation avec nous pour éviter un impact agricole supplémentaire.

4- Règlement écrit

Concernant les **chalets d'alpage**, le règlement doit préciser que les extensions limitées ne sont autorisées que pour ceux dont la destination et l'usage est encore agricole.

Par ailleurs, **l'autorisation en zone A « des équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les locaux et bureaux accueillant du public [...] lorsqu'il s'agit de constructions pour le fonctionnement du domaine skiable »** ne fait pas partie des possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour la zone A. Nous demandons que ce point soit retiré du règlement, ces projets devront être encadrés au cas par cas et de manière exceptionnelle par des STECAL.

5- Conclusion

En conclusion, le PLU s'inscrit dans une véritable trajectoire de réduction de la consommation d'espaces. Le foncier est bien mobilisé pour la production de logement et d'équipements publics. Pour autant nous avons formulé un certain nombre de réserves :

- La zone A dans son ensemble doit conserver un zonage simple pour ne pas bloquer les futurs projets agricoles déjà fortement contraints par les prescriptions surfaciques (zone de risques, zones humides, corridor, biotope...) ;
- Les parkings enterrés doivent faire l'objet d'une remise en état agricole suivie avec un objectif de résultat pour garantir leur restitution en surfaces mécanisables ;
- Les 2 STECAL Nr4 et Nr5 destinés à la création des restaurants d'altitude sur le secteur de la Tovière et du Plan ne sont pas clairement justifiés par rapport à l'offre existante et viendraient créer une nouvelle artificialisation sur des secteurs agricoles déjà fortement contraints par les activités touristiques, le site de la Tovière doit avant tout être reconnu pour sa vocation agricole ;
- Le point du règlement écrit des zones A et N concernant l'autorisation : « des équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les locaux et bureaux accueillant du public [...] lorsqu'il s'agit de constructions pour le fonctionnement du domaine skiable » doit être retiré ;
- Le secteur Ab2 de la ferme de l'Adroit qui autorise la création de tables d'hôtes et de chambres d'hôtels sous réserve de rester accessoire à l'activité agricole doit être encadré par un STECAL.

Au regard de ces éléments, la Chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nos demandes explicitées ci-dessus.

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

Émeline SAVIGNY
Vice-Présidente en charge de l'Aménagement
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

