

26 NOV. 2018

Mairie de Thollon les Memises  
A l'attention de Monsieur le Maire  
Chef-lieu  
74500 THOLLON LES MEMISES

Pôle Territoires  
Dossier suivi par Pascal MORNEX- site d'Annecy  
04.50.88.18.12 – 06.16.67.58.46  
Réf : PJ/PM/mr

**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

Annecy, le 19 novembre 2018

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

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet de révision du P.L.U. arrêté lors de la délibération en date du 30 juillet 2018 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 ne pourra donner **un avis favorable** sur le projet de révision du PLU arrêté que **sous la réserve expresse de prendre en compte les demandes suivantes** :

- **Reclassement de la zone AUB « Les Aires Sud » en zone agricole ;**
- **Reclassement de la zone AUc « La Combettaz » en zone agricole ;**
- **Reclassement de la zone UCp « les Vernes » en zone agricole ;**
- **Reclassement de la zone UCp « Le Maz de Muy » en zone agricole ;**
- **Ajustement du règlement de la zone A.**

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.

Patrice JACQUIN,  
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 dont la préservation des terres agricoles sur le plateau de Thollon et du plateau des Mémises et, espaces d'alpage permettant de pérenniser l'activité économique dans sa dynamique économique, environnementale et paysagère.

Nous souhaitons que le PADD soit complété en insérant :

- D'une part, « la limitation de l'urbanisation autour des sièges et sites d'exploitations par l'application de la règle de réciprocité », permettant d'assurer une pérennité et un aménagement et développement futur ;
- D'autre part, le « maintien des cônes d'ouvertures sur les parcelles de proximité » pour éviter ainsi les contraintes de fonctionnement, et les risques de conflits d'usage ;
- Enfin, « la préservation des accès et circulations agricoles » indispensables au maintien de la fonctionnalité de l'activité agricole.

Par ailleurs, plus globalement, l'objectif de maîtrise de la croissance urbaine est affirmé prioritairement par la structuration du développement urbain en appui de l'armature urbaine existante en définissant l'aménagement du centre-village par le renforcement du poids dans l'enveloppe urbaine du chef-lieu avec une diversification des formes urbaines, le maintien des coupures d'urbanisation. Enfin, l'objectif de soutien à l'outil de production lié à l'exploitation forestière est inscrit.

- ✓ Ensuite, s'agissant des choix d'aménagement retenus dans le rapport de présentation, nous soulignons les évolutions positives avec un **objectif de recentrage prioritaire du développement** participant à une gestion plus économe du foncier par :
  - Un développement tendant à privilégier et conforter l'armature du pôle central en « définissant le chef-lieu comme pôle administratif sans extensions notable ».
  - Une identification de l'ensemble des zones d'extension en OAP permettant de diversifier et d'optimiser ces espaces intégrant une typologie d'habitat plus dense en collectifs et intermédiaires.
  - Une identification plus fine des espaces d'alpages et prairie permanentes du plateau des Mémises qui sont intégrés en zone Agricole comme peut l'être l'ensemble de l'espace exploité présent sur le plateau de Thollon, permettant de pérenniser et développer l'activité agricole du territoire.

**Au final, nous relevons avec intérêt la réduction d'environ 15,5 hectares de zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU en vigueur.**

Toutefois, il nous semble que le potentiel d'espaces interstitiels et dents creuses identifiés à hauteur de 7 ha peut répondre majoritairement à l'objectif de 160 logements prévu par le SCoT du Chablais. Ainsi, cette disponibilité foncière est susceptible de pouvoir limiter le nombre d'espaces en extension pouvant impacter les espaces agricoles exploités et il paraît donc important que le rapport de présentation puisse apporter une analyse plus fine quant à la disponibilité foncière réelle présente aujourd'hui dans l'enveloppe urbaine, et permettant d'argumenter à terme sur l'identification éventuelle des extensions d'urbanisation qui seraient à réaliser, le cas échéant.

**Dès lors, au regard de la capacité du foncier disponible encore présent dans l'enveloppe urbaine, et du nombre de logements envisagés à l'horizon 2030, la Chambre d'Agriculture ne pourra donner un avis favorable que si les capacités de développement sont réduites, en particulier la suppression de deux zones AUb et AUc, ainsi que la délimitation plus fine de l'enveloppe urbaine en reclassant notamment en zone agricole des zones excentrées constitutives d'habitats diffus. Vous trouverez ci-après les explications.**

**La prise en compte de ces demandes d'évolution du projet arrêté de révision conditionne l'évolution du positionnement de notre Compagnie permettant de donner un avis favorable à terme.**

➤ **Concernant le zonage :**

➤ **Sur le secteur AUb «Chez les aires Sud » - OAP 1**

Le développement envisagé se situe sur un espace agricole exploité en dehors de l'enveloppe urbanisée du chef-lieu. Nous rappelons les dispositions du PADD mentionnant « la structuration du développement urbain en appui de l'armature urbaine existante en prévoyant la définition de l'emprise du Centre-village autour du chef-lieu. » Aussi, l'utilisation prioritaire des dents creuses et espaces interstitiels présents au sein de la centralité doit être privilégiée.

**Nous demandons par conséquent le retrait de cette zone incluant les parcelles AL n°135 et AL n°291, et son reclassement en zone agricole.**

➤ **Sur le secteur AUc «La Combettaz» - OAP 4**

Le développement sur ce site s'organise également sur un secteur excentré, en dehors de toute centralité. De plus, l'OAP décline des objectifs de développement avec une typologie de faible densité. Si le projet d'extension ne paraît pas ouvrir sur un espace agricole unitaire, elle constitue néanmoins une emprise sur des espaces exploités. Cette zone doit être supprimée.

**Nous demandons donc la suppression de la zone d'urbanisation AUc comprenant les parcelles AC n°135, n°136, n°581, n°584, n°589, n°590, n°591 et le retour en zone agricole.**

➤ **Sur le secteur UCp «Les Vernes»**

Le secteur identifié en zone UCp constituant une zone de bâtis diffus excentrée générant une ouverture sur un espace agricole homogène situé en partie sud ne doit pas être l'objet d'un lieu prioritaire de développement.

**Nous demandons la suppression du zonage UCp et l'identification des bâtis existants en zone agricole.**

➤ **Sur le secteur UCp «le Mas de Muy»**

L'identification de cette zone linéaire excentrée en dehors de toute enveloppe urbaine génère un étalement urbain et constitue une emprise sur un espace agricole homogène.

**Nous demandons la suppression de cette zone UCp et l'identification des bâtis existants en zone agricole.**

➤ **Concernant le règlement :**

➤ **Zone A : Article A 1.2. Exploitation agricole et forestière**

**Nous demandons que la précision soit apportée afin que les entrepôts soient implantés prioritairement sur le site principal d'exploitation et être justifiées par des impératifs techniques et fonctionnels, sauf impossibilité technique dûment justifiée.**

➤ **Zone A et zone N : Article 1.2. Bâtiments existants à usage d'habitation.**

**Afin d'éviter une augmentation trop conséquente d'extension des bâtis d'habitations diffus présents dans la zone A, nous demandons la réduction des superficies d'extension des constructions existantes envisagées, en particulier s'agissant de celles dont la SDP existante varie de 20 m<sup>2</sup> à 199 m<sup>2</sup>.**

▲ **Zone A : Article I-2. Artisanat et commerce de détail»**

**Nous demandons le remplacement du terme « Artisanat et commerce » par le terme « Activités de diversification en lien direct avec les activités agricoles.**

**Nous demandons de mentionner un seuil maximum de m<sup>2</sup> d'extension possible dans le volume du bâtiment agricole existant.**

▲ **Zone A : Article 1.2. Hébergement hôtelier et touristique**

L'alinéa 1 mentionnant les activités de diversification est contradictoire avec l'alinéa 2 indiquant que ce type de logement est autorisé uniquement s'il s'agit de camping à la ferme.

**Nous demandons par conséquent la suppression de la mention « ce type d'hébergement est autorisé uniquement ».**

**Nous demandons l'ajout du terme «6 emplacements maximum pour le camping à la ferme ».**

▲ **Zone A : Article 1.2. Pour la zone AS**

**Nous constatons la mention dans le règlement d'identification d'une zone As. Or nous ne retrouvons pas cette zone sur le plan graphique. Nous demandons un ajustement.**

▲ **Zone A : Article I-2. Extension des chalets d'alpage**

**Nous demandons de n'autoriser l'extension des chalets d'alpage que pour la seule activité saisonnière professionnelle.**