

Mairie de Saint-Genix-les-Villages
À l'attention de Monsieur le Maire
6 rue du faubourg - Saint-Genix-sur-Guiers
73420 Saint-Genix-les-Villages

Pôle Entreprises
Dossier suivi par Thomas RIBIER
04 79 33 83 06 – 06 50 19 15 26
Réf : CL/TR/nb

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

Saint-Baldoph, le 14 octobre 2021

Objet : PLU de Saint-Genix-sur-Guiers - Avis de la CASMB

Monsieur le Maire,

Vous nous avez envoyé le dossier concernant le projet de PLU de Saint-Genix-sur-Guiers et nous vous en remercions.

Ci-après, vous trouverez nos remarques et nos demandes concernant les différentes parties du PLU.

1- Rapport de présentation et justification des choix

D'une manière générale nous avons trouvé que cette pièce du PLU manquait de clarté. En particulier et comme cela a pu être relevé lors de la Commission départementale de protection des espaces agricoles naturels et forestiers, l'absence d'état des lieux des permis accordés récemment vient affaiblir l'analyse faite du potentiel de développement de la commune. Ce manque de précision est regrettable dans cette pièce du PLU puisque cela va ensuite se décliner sur l'ensemble du projet, notamment les objectifs annoncés pour les Orientations d'aménagement et de programmation.

Nous demandons que le calcul du potentiel de densification et de création de logement soit revu au regard des permis déjà accordés. Les OAP devront être mis à jour en conséquence.

2- Projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD exprime clairement le projet de la commune. Les enjeux de préservation des activités agricoles sont bien identifiés, en termes d'espaces, de bâtiments et de déplacements du bétail notamment.

La carte de synthèse du PADD récapitule bien le projet. Elle pourrait en outre identifier les bâtiments agricoles dont les alentours devront être préservés. Par ailleurs des agriculteurs nous ont indiqué que le tènement agricole à l'amont du Rhône mériterait d'être identifié parmi les terres de qualité agronomique à préserver (cf. Carte ci-dessous).



Enfin, le projet de déviation risque de créer une enclave agricole et de condamner à terme son usage par des agriculteurs. Si nous comprenons la nécessité de résoudre les difficultés de circulation **nous demandons que la zone agricole autour de la déviation fasse l'objet d'une protection particulière, par exemple par une procédure de Zone Agricole Protégée afin d'éviter leur condamnation à terme.**

3- Règlement graphique

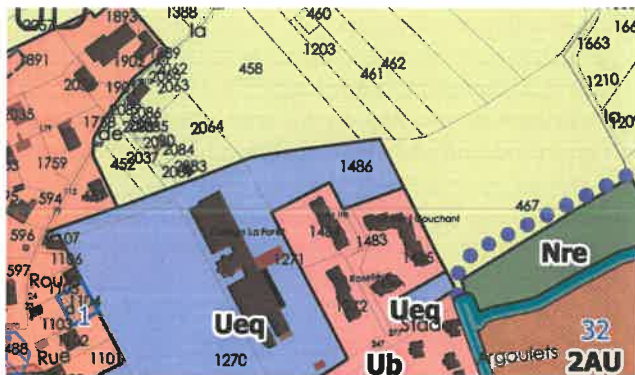
Si le schéma de principe du PADD nous a semblé dans l'ensemble cohérent nous regrettons de ne pas retrouver les intentions qu'il porte dans le règlement graphique et ce à plusieurs titres :

- C'est la zone agricole « normale » qui doit être la norme de l'espace agricole pour permettre la réalisation et le développement des activités agricoles. La zone agricole strict, ici Ap, devrait être l'exception, circonscrite dans l'espace et spécifiquement argumentée pour des raisons paysagères, agronomiques ou écologiques. Ce n'est pas le cas de votre choix de zonage qui utilise une zone Ap généralisée sans l'argumenter alors même que le PADD laissait entendre que seules des secteurs précis seraient plus particulièrement couverts par un règlement strict pour des raisons agronomiques. En l'état actuel, les possibilités de développement et d'installation d'exploitations agricoles sont extrêmement restreintes alors que le renouvellement des générations d'agriculteurs est un enjeu majeur.
- Les secteurs cultivés et valorisés par l'agriculture doivent être inscrits dans la zone agricole et non dans la zone naturelle. Si ces secteurs portent en plus des enjeux écologiques ils peuvent bénéficier d'un zonage agricole spécifique les protégeant plus spécifiquement pour ces raisons (comme le Scot le prévoit et comme le font d'autres communes du territoire) mais le zonage doit selon nous refléter la vocation et l'usage premier de ces espaces qui est d'être valorisé par l'agriculture.

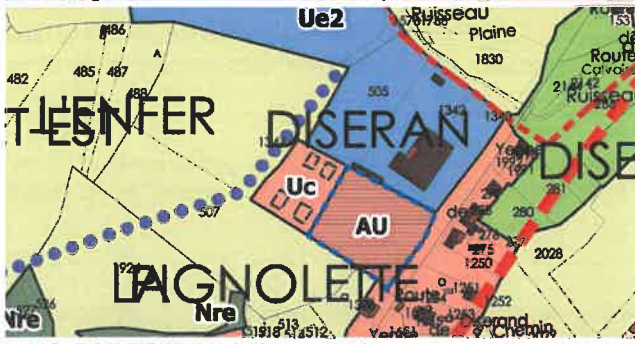
Nous demandons que les parcelles effectivement en usage agricole soient placées en zone agricole et que des règlements plus stricts de la zone A ne couvrent que des secteurs plus circonscrits spécifiquement argumentés.

Par ailleurs, le contour de l'enveloppe urbaine nous interroge à deux titres :

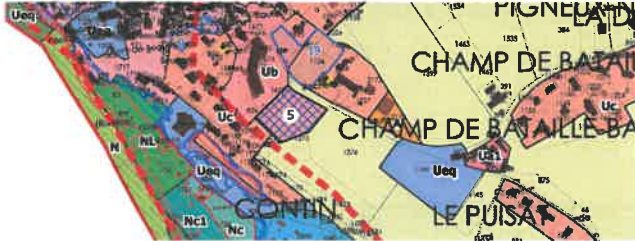
Des surfaces conséquentes situées en extension de la zone U ne bénéficient pas de prescriptions de densité. Nous demandons leur retrait de la zone U ou leur intégration dans l'OAP 5 sur la densité.



Parcelle A1486, 3800m² sans prescription



A505 et A1344, 1 ha, sans prescription



A2294, 5900m², ER sans justification de l'impossibilité d'implantation dans un secteur autre qu'en extension.

- En outre, le contour de l'enveloppe urbaine est parfois trop proche des constructions ce qui ne permet pas de respecter le principe d'étanchéité des zonages selon lequel une construction peut bénéficier d'annexes et d'extensions uniquement dans la zone où elle est elle-même située. Exemple à la Grande Vigne pour le bâti en zone U, les surfaces d'agrément (ayant déjà perdu leur usage agricole) sont exclues de la zone U alors qu'elles devraient être intégrées.



Nous demandons que les parcelles de la Zone U en extension fasse l'objet de prescriptions de densité en intégrant l'OAP 5 à ce sujet et que le contour de l'enveloppe urbaine soit retravaillé pour intégrer les surfaces d'agrément des constructions situés en zone U.

Enfin, en termes de consommation d'espaces, la comparaison entre le zonage en vigueur et le zonage du PLU arrêté donne le résultat de plus de 60 ha d'évolution en faveur des zones agricoles et naturelles. Pourtant ce résultat est essentiellement la conséquence d'un zonage agricole ou naturel utilisé pour des hameaux :

- Si l'on s'intéresse strictement aux parcelles déclarées dans le cadre de la politique agricole commune (certes non exhaustif de l'usage agricole mais largement représentatif), le PLU en vigueur compte près de 27 ha de parcelles agricoles déclarées en zone U ou AU. Le projet de PLU arrêté n'en compte plus que 13,5 ha. C'est une évolution majeure et positive.

- Le reste de la différence d'évolution entre le zonage en vigueur et le projet est plus contestable. Un classement en agricole ou naturelle peut être justifié pour des constructions isolées ou les plus petits hameaux mais il ne l'est plus pour les ensembles continus de l'ordre d'une dizaine de constructions comme le rappelle une jurisprudence récente du Conseil d'État : le classement en zone A d'un secteur doit être justifié en regard de son potentiel agronomique ; tel n'est pas le cas d'un hameau d'habitations, même s'il se trouve au cœur d'un espace agricole (CE, 24 novembre 2021, n°435178). Si la commune ne souhaite pas ouvrir les mêmes droits que pour le centre-bourg, un règlement du zonage U spécifique pour les hameaux est plus approprié.
- La zone 2AU de Val-Guiers n'est pas justifiée à l'heure actuelle. Ces 10 ha d'espaces agricoles parmi le meilleur potentiel agronomique du secteur méritent d'être conservés en zone agricole le plus longtemps possible. La seule inscription de principe au Scot de cette zone économique ne justifie pas aujourd'hui son inscription au PLU tant que l'analyse du besoin et de la capacité des zones économiques existantes n'est pas réalisée (les friches industrielles ne sont pas toutes réhabilitées et la zone économique côté Belmont-Tramonet n'a pas encore atteint sa pleine capacité).

Sur ce sujet, nous demandons que la zone 2AU soit supprimée, sa justification n'étant pas satisfaisante et que l'enveloppe urbaine soit retravaillée pour correspondre plus justement à l'usage effectif et au potentiel des sols.

4- Changements de destination et Stecal

Les deux changements de destination identifiés ainsi que le STECAL en zone Nt ne semblent pas transformer la situation existante en termes d'impact sur les pratiques agricoles et le risque de conflit de voisinage. Nous n'y sommes pas défavorables.

5- Orientation d'aménagement et de programmation

Les OAP 1 et 4 se réalisent en extension sur de grands tènements agricoles mécanisables. Du fait de la réglementation sur les Zones de non-traitement s'appliquant aux limites de propriété et non au bâti, l'avancée de l'habitat sur ce secteur aura un impact sur les pratiques agricoles plus fort que l'emprise surfacique seule. **Nous demandons donc que le schéma de principe de l'OAP intègre un découpage parcellaire matérialisant sa lisière et faisant office de zone tampon végétalisée pour limiter les surfaces concernées par une limitation des pratiques.**

Au regard des objectifs de confortation du centre indiqués dans le PADD, l'OAP 3 ne semble pas opportune et nous demanderions sa suppression si nous n'avions pas appris par ailleurs que des permis y étaient accordés. Pourtant l'OAP n'en tient pas compte. Cela renvoie à la réserve déjà formulée sur la transparence de l'état des lieux et l'interrogation sur la tenue des objectifs et des ambitions du PLU.

6- Règlement écrit

Seul le règlement de la zone A simple autorise les nouvelles constructions agricoles et donc l'installation de nouveaux porteurs de projet. Or le zonage restreint cette possibilité à des secteurs très limités autour des exploitations existantes ce qui fait écho aux réserves exprimées sur le règlement graphique.

En parallèle la zone Ap, plus stricte d'un point de vue agricole en empêchant les nouvelles constructions autorise pourtant les abris pour animaux dans une limite de 15m². C'est tout à fait contradictoire avec ce qui pourrait être la justification de classement d'une telle zone (son potentiel agronomique à préserver plus particulièrement). L'autorisation des abris pour animaux ne facilite pas l'exploitation agricole mais favorise un mitage de l'espace agricole pour des usages de loisirs qui entrent en concurrence direct avec l'exploitation agricole. **Nous demandons le retrait de cette possibilité de l'ensemble de la zone agricole.** Seuls des zonages spécifiques type Njardin ou Ujardin dans des secteurs précis de moindre potentiel agricole autour des bourgs ou des hameaux pourraient éventuellement autoriser ce genre de construction à usage privé de loisir.

Enfin, il n'y a pas besoin d'autoriser la destination logement dans la zone Agricole pour permettre des logements de fonction. Ces logements sont des locaux accessoires liés à la destination agricole et doivent apparaître comme une des conditions particulières de construction des exploitations agricoles.

7- Conclusion

En conclusion, la Chambre d'agriculture donne un avis favorable au PLU, essentiellement en raison de la réduction de l'emprise des zones U et AU sur des espaces agricole. Cet avis favorable est accompagné de réserves, en absence de leur prise en compte, notre avis sera réputé défavorable.

Pour mémoire, les principales réserves sont les suivantes :

- Mise à jour du potentiel de densification et de création de logement au regard des permis déjà accordés. Mise à jour des OAP en conséquence.
- Sans justification du besoin et de l'absence de capacité de développement économique par ailleurs, il n'y a pas lieu d'inscrire une zone 2AUI sur 10 ha de parcelles au fort potentiel agricole sur un secteur plus résilient en condition sèche,
- Les parcelles valorisées par l'agriculture doivent être en zone agricole et non en zone naturelle,
- La zone Ap doit être réservée à des secteurs précis et argumentés, le reste de la zone agricole doit être en A simple permettant le développement des activités agricoles,
- Il n'y a pas lieu d'autoriser les abris pour animaux dans la zone agricole (stricte ou simple), cela risque de fragiliser l'activité,
- Les hameaux et secteurs de construction continus doivent être en zone U, le tracé de l'enveloppe urbaine doit intégrer les surfaces immédiates d'agrément si elles ont déjà perdu leur usage agricole,
- Les grandes parcelles de zone U en extension doivent être supprimées ou intégrées dans l'OAP 5,
- Les OAP 1 et 4 en extension sur l'espace agricole doivent intégrer une lisière, zone tampon, pour éviter des contraintes supplémentaires de pratiques sur la zone agricole limitrophe,
- Le projet de déviation risque de créer une enclave conséquente fragilisant un grand ténement agricole, ce secteur mériterait une protection (type ZAP ou PEAN) spécifique pour garantir sa vocation et son usage agricole à long terme. Cela ne relève pas directement du PLU mais le PADD pourrait déjà annoncer clairement cette intention pour ce secteur.

Comme nous avons déjà pu le faire tout au long de la concertation, nous restons à votre disposition pour vous aider à trouver les meilleures solutions qui permettent de concilier le projet de la commune et le développement des activités agricoles.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos sincères salutations.

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

