



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
SAVOIE MONT-BLANC
73 | 74

Vu pour être soumis à enquête publique Le Commissaire Enquêteur

Mairie de Megève
A l'attention de Madame le Maire
1, Place de l'Eglise
74120 MEGEVE

Pôle Territoires
Dossier suivi par Pascal MORNEX
Site d'Annecy
Tél. : 06.16.67.58.46
Nos Réf. : CL/PM/nb

ANNECY Siège social

52 avenue des Iles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél : 04 50 88 18 02
Fax : 04 50 88 18 08
contact@haute-savoie.chambagri.fr

Annecy, le 3 octobre 2024

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

SAINT BALDOPH

40 rue du Terraillet
73190 SAINT BALDOPH
Tél : 04 79 33 43 36
Fax : 04 79 33 92 53
contact@savoie.chambagri.fr

Madame le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet arrêté de révision du PLU arrêté lors de la délibération en date du 2 juillet 2024 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 **un avis favorable** sur le projet de révision du PLU arrêté de la commune de Megève **sous la réserve expresse de prendre en compte les demandes suivantes :**

- Reclassement d'une parcelle en zone A afin de maintenir le passage et la fonctionnalité agricole sur le parcellaire agricole du secteur « Allard ».
- Reclassement en zone A d'une parcelle Aa sur le secteur de « La Plantaz » afin d'envisager l'installation d'un bâtiment d'élevage.
- Suggestion d'identifier plusieurs dents creuses de plus de 2000 m² en AU avec identification d'OAP et une conditionnalité temporelle d'ouverture permettant de lisser la consommation.
- Apporter des évolutions du règlement des zones A et N.

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

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

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



Les observations et demandes de modifications du projet arrêté de révision du PLU de la commune de Megève portent plus précisément sur les points suivants :

▲ **Sur le P.A.D.D.**

Nous prenons bonne note des orientations inscrites permettant de pérenniser l'activité agricole, pastorale et forestière sur le territoire de Megève, identifiée dans ses différentes fonctions économiques, environnementales, de valeurs culturelles et paysagères en préservant la vocation agricole des terres pour assurer le maintien de l'activité agricole et pastoral sur un territoire sous labellisation de signes de qualité AOP, et garantir la fonctionnalité pastorale et la cohabitation sur les domaines skiables.

Le projet inscrit également l'arrêt du mitage des grands espaces agricoles et pastoraux, et applique la règle de réciprocité avec les distances d'urbanisation à respecter vis-à-vis des bâtiments permettant d'assurer le maintien de leur fonctionnalité et leur potentiel de développement, et de limiter les nuisances réciproques. Les circulations du bétail et des engins sont également prises en compte.

Les différentes valeurs des espaces agricoles sont identifiées par le biais de préservation d'une part des espaces agricoles stratégiques, en assurant le bon fonctionnement des grands tenements pouvant être fauchés, ainsi que les parcelles de proximité essentielles pour assurer la pâture pour autour des bâtiments, en permettant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles, d'autre part de garantir le maintien des espaces agricoles interstitiels proches des zones d'urbanisation, ensuite des espaces pastoraux stratégiques en permettant de concilier l'usage pastoral et le domaine skiable.

Plus globalement, l'objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain est clairement affirmé et décliné permettant une maîtrise urbaine rationalisée et concrète par un développement prioritaire dans l'enveloppe urbaine en affirmant le bourg comme le secteur préférentiel de densification favorisant une gestion économe et optimisation de l'espace. De plus, l'orientation de limitation claire d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels évite ainsi l'extension et le mitage sur des espaces agricoles homogènes.

▲ **Sur le rapport de présentation.**

On souligne avec intérêt un projet de développement communal plus maîtrisé et rationalisé permettant d'intégrer une gestion économe de l'espace sur cette commune de station touristique soumise à forte pression foncière. On constate ainsi la volonté de préserver durablement l'activité agricole du territoire en relevant une réduction des zones vulnérables agricoles constructibles, avec un périmètre d'enveloppe urbaine bien circonscrit, au plus près du bâti urbain existant, projet arrêté qui renforce les orientations de développement plus équilibré et rationalisé déjà prises dans le PLU en vigueur approuvé en mars 2017 qui avait fortement réduit les espaces urbanisés et à urbaniser.

La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers est de 25,9 ha pour la période 2011-2021, à laquelle vient se conjuguer la consommation entre 2021 (loi « Climat et Résilience ») et 2024 (date d'arrêt du PLU) de 2,30 ha. Nous relevons que ces consommations sont des espaces agricoles et interstitiels, en soulignant que depuis l'approbation du PLU de 2017, la majorité de ces espaces consommés se situent dans des secteurs d'enveloppe urbaine, limitant les emprises d'extension sur des espaces agricoles homogènes.

Le PADD prévoit un objectif de consommation de 16 ha, les zones U et AU affichés dans le projet arrêté mentionnent 13 ha, très majoritairement présents au sein de l'enveloppe urbaine dans des dents creuses, à l'exception du secteur de pour la délocalisation de l'EHPAD en extension de l'enveloppe urbaine sur 0,97 ha.

Le projet arrêté de révision établit un reclassement d'une surface totale de 2,20 ha environ au profit des zones agricoles et naturelles. Les zones U et AU projetées font 429,30 ha contre 428,21 ha pour le PLU en vigueur. Il convient à ce titre de préciser que les surfaces agricoles qui apparaissent en très légère réduction sont liées au reclassement en zone urbaine de plusieurs secteurs qui ont été bâtis. La priorisation de la consommation d'espace au sein des secteurs d'enveloppes urbaines et d'espaces interstitiels existants est donc effective sans étalement urbain.

Nous prenons dès lors bonne note que le projet arrêté de révision du PLU renforce l'optimisation du développement dans l'enveloppe urbaine, pour du logement permanent, lits et équipements touristiques avec une optimisation des dents creuses existantes dans le secteur de centralité, comprenant une diminution effective des surfaces artificialisées en extension, contribuant à une priorisation du renouvellement urbain, comprenant des OAP structurantes, participant ainsi à la modération effective de la consommation d'espaces. On souligne qu'une seule extension urbaine pour un projet d'établissement pour personnes âgées nécessitant d'être délocalisé vient grever une zone agricole homogène. Quant aux hébergements touristiques, le projet de révision ne fait pas mention de nouvelle création type UTN, avec un objectif de privilégier la rénovation des sites existants.

Nous demandons toutefois quelques ajustements, dont le reclassement de quelques tènements dans un zonage agricole plus adapté, et des évolutions du règlement écrit pour maintenir la fonctionnalité agricole, demandes présentées ci-après.

▲ Sur le zonage :

▲ Secteur « Allard » - zone 1AUE - 0,97 ha.



Demande de passage agricole à maintenir en zone A

Un projet de délocalisation d'un EHPAD est envisagé sur un parcellaire agricole avec la création d'une zone 1 AUE comprenant une OAP n°10 qui répond à un besoin d'intérêt général d'une superficie d'impact agricole de 0,97 ha. Ce tènement est bien exploité et s'étend sur l'espace agricole de la commune contiguë de Demi-Quartier.

Nous comprenons la nécessité de délocalisation de l'hébergement existant qui ne répond plus aux critères de bonne fonctionnalité pour ce type d'équipement et dont le dossier mentionne que la restructuration-démolition n'apparaît pas possible.

On souligne que c'est le seul site qui fait l'objet d'une extension urbaine dans ce projet arrêté de révision.

Toutefois, ce projet est positionné dans un secteur en dehors de la centralité et ouvrant sur un espace agricole homogène, qui nous paraît devoir plus logiquement être maintenu en zone agricole.

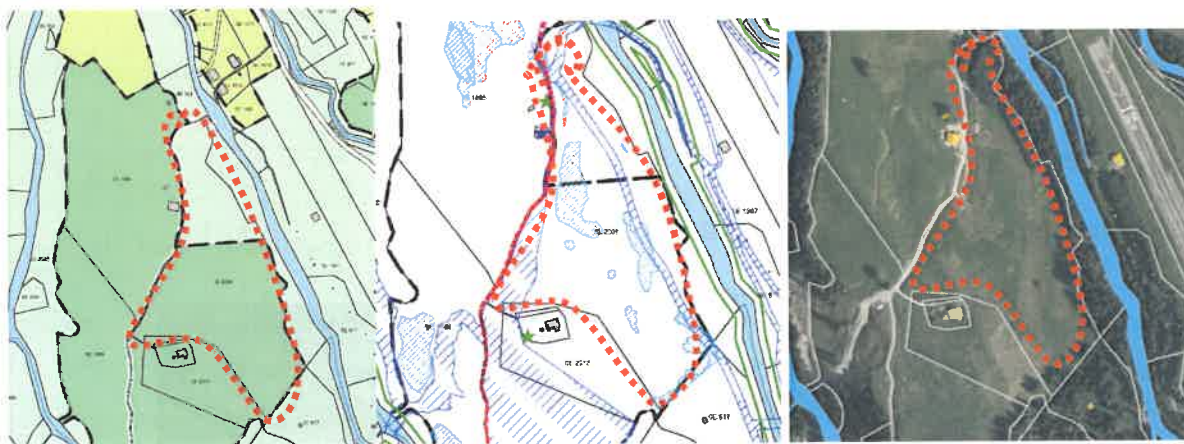
Nous relevons notamment que les motivations apportées pour l'urbanisation de ce site par rapport aux deux autres sites également potentiellement envisagés sont liées à sa proximité avec la centralité du bourg.

Nous précisons que le parcellaire agricole qui est maintenu en partie sud est désormais enclavé, devenant un espace interstitiel avec un risque de pression forte à terme et de perte de bonne fonctionnalité.

Il convient dès lors d'envisager et rechercher s'il n'existe pas une autre opportunité d'identification potentielle de délocalisation de l'EHPAD vers un autre espace dans l'enveloppe urbaine moins impactant pour l'activité agricole, en relevant que deux autres secteurs potentiels de délocalisation ayant également été analysés n'ont pas été validés.

Dans tous les cas, si le projet de création d'une zone 1AUE est finalement maintenu sur ce site, nous **demandons de maintenir le passage agricole (flèche rouge sur plan joint) pour préserver l'accès et la fonctionnalité agricole du parcellaire agricole identifié en zone A en partie sud. Ce passage s'effectuant depuis la route, un classement en A d'une partie du tènement agricole exploité partiellement sur les parcelles AB n°278, AB n°18, AB n°20 classées en UH1 est donc sollicité.**

▲ Secteur « La Chantaz/Plaine Joux»- zone Aa



Nous vous informons d'un projet de construction d'un bâtiment d'élevage laitier par un jeune exploitant qui exerce déjà son activité agricole sur la commune mais qui souhaite se délocaliser afin de rendre plus pérenne et fonctionnelle son activité en s'installant sur la parcelle OE 2008.

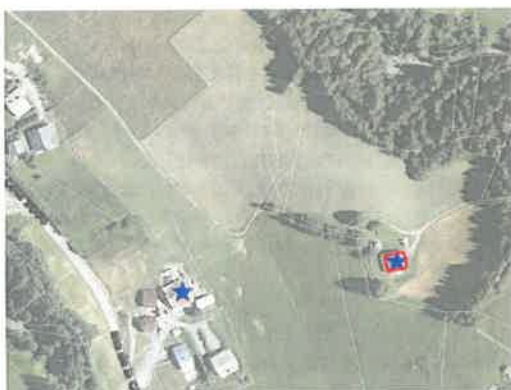
Si nous prenons bonne note que cette parcelle OE n°2008 est identifiée dans le projet arrêté de révision du PLU par un zonage Aa, secteur à vocation de gestion des sites d'alpages avec un règlement permettant la construction de bâtiment agricole et en partie nord par un zonage N dont la réglementation d'installation est plus contraignante, nous souhaitons dès lors que ce site soit préférentiellement identifié en totalité par un zone agricole A plus en adéquation avec ce projet de construction et d'installation. En effet, l'usage du bâtiment aura un caractère annuel et donc pas uniquement saisonnier.

De plus, ce zonage agricole pourrait être élargie aux parcelles attenantes dont les parcelles OE n°1805, et OE n° 2013, et ainsi intégrée en continuité du zonage Agricole A projeté sur des tenements agricoles contigus présents en partie nord sur le secteur « Culleron » dont la parcelle OE n°703 et sur laquelle sont présents des bâtiments agricoles.

Par ailleurs, il existe des zones humides sur la parcelle envisagée pour la construction, ainsi qu'un passage de chemin de servitude de domaine skiable en partie est du tenement.

Dès lors, au regard de ses servitudes existantes, et afin de pouvoir faciliter une implantation adaptée du bâtiment sur le tenement, nous vous demandons dans la mesure du possible de pouvoir déplacer de quelques mètres en partie est cette servitude de domaine skiable.

▲ Sur l'identification des bâtiments pouvant changer de destinations en zone agricole et naturelle:



Nous prenons bonne note des critères cumulatifs identifiés afin d'encadrer fortement les possibilités de changement de destination et éviter ainsi des évolutions pouvant nuire à la pérennité de certains espaces agricoles homogènes et à leur fonctionnalité.

Nous soulignons que d'autres critères peuvent être apportés, avec une analyse au cas par cas, pour mesurer notamment l'impact potentiel sur les surfaces agricoles et la fonctionnalité dont la réduction des surfaces d'épandage, l'augmentation des ZNT (Zones de Non-Traitement), la proximité d'une plateforme de traite mobile, l'impact sur les circulations d'engins agricoles et du troupeau, la perte d'un captage d'eau pour l'activité agricole proche...

Faisant suite à un avis favorable à l'identification d'un bâtiment au PLU, nous rappelons que le changement de destination sera soumis à la présentation du permis de construire en CDPENAF pour avis conforme. En cas d'avis favorable de la Chambre d'Agriculture à cette autorisation d'urbanisme, il sera demandé au pétitionnaire de contractualiser un bail pour les terres attenantes au bâtiment afin de garantir la pérennité de la vocation agricole.

En plus de l'exigence d'un bail, il sera demandé la signature d'une convention de bon voisinage et en cas de changement de destination dans le cadre d'une vente, l'établissement d'un cahier des charges SAFER, incluant le bail.

Si la majorité des bâtiments identifiés dans le projet de révision du PLU de Megève comme pouvant changer de destination n'impacte pas a priori l'espace agricole, nous demandons toutefois le retrait d'identification pour changement de destination sur le site « Route de la Cote 2000 » pour un bâtiment isolé (cadrage rouge) situé en pleine zone agricole homogène. Le changement de destination de ce bâtiment en habitation pourrait en effet contraindre la bonne gestion et fonctionnalité de l'espace agricole unitaire adjacent.

▲ Sur les OAP :

Nous relevons avec intérêt l'identification de 12 OAP sur des tenements intégrés dans l'enveloppe urbaine permettant une structuration, densification, et optimisation permettant la gestion économe de l'espace et de renforcer la volonté communale de création de logements permanents.

Au regard de la superficie majoritaire des autres zones urbanisées U dans l'enveloppe urbaine et permettant du logement libre évalué à 100 logements environ sur des grosses dents creuses supérieures à 1500 m², nous suggérons d'intégrer également des OAP sur certains de ces tenements, afin de créer un potentiel de logements permanents avec des opérations plus structurées en contribuant ainsi à mieux structurer et densifier et, ainsi, réduire à terme, le développement de résidences secondaires à hauteur de 70 % en 2020 qui est une des orientations forte affichée par la collectivité. Un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de ces zones pourrait être intégré en complément afin de lisser la consommation de ces espaces.

▲ Sur l'identification de secteurs d'intérêt paysager en zone agricole inconstructibles :

Des secteurs d'intérêt paysager sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans certains espaces agricoles interdisant toute construction agricole.

La profession agricole est consciente qu'il est nécessaire de concilier les besoins de l'activité agricole actuelle avec la valorisation des paysages, la préservation des corridors écologiques.

Nous prenons ainsi bonne note que des délimitations de sites paysagers ont été ajustés par rapport au PLU en vigueur afin de permettre des constructions agricoles, notamment sur le secteur « Les Granges »/ « Lady ».

Nous rappelons que les exploitations agricoles sont vecteurs de potentielles nuisances vis-à-vis du voisinage, ont une faible maîtrise des surfaces qu'elles exploitent, qu'elles ne peuvent pas souvent adapter, voire agrandir les bâtiments existants (normes, distances vis-à-vis des tiers), et particulièrement pour les exploitations d'élevage la nécessité de disposer d'accès directs aux pâtures de proximité.

Les exploitations agricoles sont donc tributaires de leur foncier, des contraintes fonctionnels, d'environnement et qu'elles peuvent se trouver dans l'impossibilité de s'implanter sur des secteurs agricoles A constructibles identifiés par la collectivité.

Aussi, le type de zonage paysager inconstructible ne pourra être accepté que sous la condition d'une véritable justification apportée par une étude paysagère. Il est nécessaire de réfléchir à une nouvelle approche de constructibilité dans les sous-secteurs de la zone A du document d'urbanisme afin de ne pas y interdire systématiquement les constructions et aménagements agricoles. Ainsi sur la base d'une insertion paysagère et/ou environnementale, le règlement écrit des zones A et des sous-secteurs pourrait autoriser les constructions, les aménagements agricoles, avec une vigilance particulière concernant l'implantation du bâtiment, l'organisation des bâtiments et la volumétrie, le traitement des couvertures, les abords et accès nécessaires aux bâtiments, la préservation de la trame verte et bleue...

▲ Sur le règlement :

▲ **Zones A, N : Article A-1, N-1 - Destination et sous-destinations autorisées, admises sous conditions ou interdites.**

Nous demandons de préciser que l'extension des constructions existantes dans ces zones **ne peut être autorisée que pour les habitations existantes présentant une surface de plancher minimum de 50 m² et sans que cette extension ne puisse dépasser la limite de 60 m² de surface de plancher.**

De plus, une mention de la date de référence doit être inscrite, pouvant être la date d'approbation de ce projet de PLU afin d'éviter de nouvelles demandes d'évolutions successives.

Par ailleurs, nous suggérons de mentionner que l'extension ne doit pas donner lieu à la création de logements supplémentaires.

Nous constatons avec intérêt que la zone Aa, secteur à vocation de gestion des sites d'alpages autorise des constructions et installations agricoles. Toutefois, les constructions de logements de fonction sont interdites. Nous demandons un ajustement afin de permettre un logement de fonction sur les sites d'alpage sous condition de justification identique au logement autorisé en zone A et qui pourrait être nécessaire en complément de la création d'un bâtiment agricole d'élevage laitier afin d'assurer une présence continue et gestion pastorale adaptée pendant l'activité saisonnière.

▪ **Zone A et Aa : article 4-4-1 - hauteurs**

L'article mentionne d'une part que la hauteur maximum de la construction ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au terrain aménagé et d'autre part que la hauteur maximum de la construction ne doit pas excéder 16 mètres par rapport au niveau le plus bas de la construction.

L'interprétation et application de ces deux règles nous paraît contradictoire.

Nous demandons dès lors que la hauteur maximum de la construction puisse être de 12 mètres, comptabilisée à partir de la limite naturelle afin de pouvoir implanter, adapter plus facilement et rendre plus fonctionnel le bâtiment agricole d'élevage ou de stockage.

▪ **Zone A et Aa : article 5-1-5 – Implantation et volume**

La règle impose pour toute nouvelle construction comportant une façade de plus de 250 m² d'être composée de plusieurs volumes apparents. Nous demandons un ajustement pour ne rendre applicable la règle de plusieurs volumes qu'à partir de 300 m².

▪ **Zone A, Aa : article 5-5-3 - Pente des toitures.**

Nous demandons la **réduction de 35 % à 25 % du pourcentage de toitures** à pans afin de permettre d'envisager une meilleure adaptabilité et fonctionnalité du bâtiment d'élevage et/ou de stockage.

▪ **Zone A, Aa, N : article 2-2 - Exhaussements et affouillements**

Nous demandons une limitation des autorisations de dérogations pour les services publics et non pas pour toutes les constructions d'équipements d'intérêts collectifs.

Plus globalement, l'évaluation des besoins du territoire en matière de gestion des déchets inertes avec l'identification dans le cadre de solutions à l'échelle intercommunale nous paraît nécessaire.

▪ **Zone A, Aa Servitudes d'aménagement de pistes de ski**

Nous demandons de préciser que les projets d'équipements ne seront envisageables que sous la condition de ne pas compromettre les activités agricoles et pastorales et leur fonctionnalité.