

Mairie de Porte-de-Savoie
À l'attention de Monsieur le Maire
77 place de la mairie, Les Marches
73800 Porte-de-Savoie

Pôle Territoires
Dossier suivi par Thomas RIBIER
06 50 19 15 26
Réf : ES/tr/nb

Siège Social
52 avenue des Îles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél. : 04 50 88 18 01
Fax : 04 50 88 18 08

40 rue du Terraillet
73190 SAINT BALDOPH
Tél. : 04 79 33 43 36
Fax : 04 79 33 92 53

Email : contact@smb.chambagri.fr

Saint-Baldoph, le 15 septembre 2025

Objet : **PLU de Porte-de-Savoie, Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez envoyé le nouvel arrêt du projet de PLU de Porte-de-Savoie et nous vous en remercions.

1- Cohérence du PLU sur la consommation foncière

Le rapport de présentation décrit le projet de la commune en matière de consommation foncière. La commune vise une réduction de 30% de la consommation foncière. La consommation foncière de 2015 à 2022 s'est élevée à 16,98 ha auxquels s'ajoutent 2,12 ha entre 2023 et 2025 soit 19,1 ha toutes destinations confondues entre 2015 et 2025 dont 12,1 pour l'habitat.

Cette nouvelle analyse, plus claire et cohérente que dans les précédentes versions du projet mériteraient d'être complétée par l'analyse type de la consommation foncière demandée par la loi Climat et Résilience.

En parallèle, la commune précise qu'elle retient un scénario démographique de 1,5% de croissance par an soit 880 habitants à accueillir entre 2021 et l'horizon 2035. Le dossier calcule un point mort à 102 logements et il résulte du desserrement estimé un besoin de 386 logements pour la croissance de population. 90 logements ont été produits depuis 2021, le projet envisage donc la création de 400 nouveaux logements.

L'analyse du potentiel de densification est utilement complétée d'une nouvel OAP pour garantir l'efficacité de la mobilisation du foncier en renouvellement. C'est une évolution positive du projet. Au final, le projet compte sur la mobilisation de 76 logements par sortie de vacance, réhabilitation ou changement de destination et 145 en densification et renouvellement sur 5,5 ha dont 3,3 d'ENAF. Le projet prévoit donc 179 logements à produire en extension dans deux OAP pour un total de 5,1 ha. La consommation prévue d'espaces agricoles et naturels s'élève donc à 8,4 ha en baisse de 30% par rapport à la décennie précédente. La consommation est encore significative malgré les 2 ha de consommation évitée par rapport à l'arrêt précédent du projet. La commune le justifie par l'importance de garder une mixité de logement alors qu'elle a, dans le même temps, un rattrapage important à réaliser sur la production de logement social.

Malgré une réduction totale des perspectives de consommation foncière, celle-ci est plus importante qu'auparavant pour l'OAP du Longeray. La mobilisation du foncier du projet historique « cœur de village » à Francin entre la rue de Belledonne, la rue de la Savoyarde et la route de Les Marches paraît plus évidente car ce tènement agricole est plus enclavé. **Le rapport de présentation devrait mieux justifier de ne pas avoir retenu cette possibilité par rapport au choix du Longeray qui a plus d'impacts.**

La consommation d'espaces induite par l'extension de Plan Cumin n'est certes pas directement affectable à la commune étant donnée son intérêt intercommunal voire intercommunautaire mais il aurait été intéressant de présenter une répartition de ce foncier par commune de l'intercommunalité en fonction du nombre d'habitants ou d'emplois pour avoir un ordre de grandeur de la part attribuable à la commune de Porte-de-Savoie par rapport à la consommation foncière passée pour les activités économiques.

Le travail de réduction des possibilités d'extension et de réécriture de l'analyse de la consommation foncière a apporté au projet la cohérence rédactionnelle dont il avait besoin. Malheureusement cette évolution est entachée par l'extension irrégulière du terrain de golf qui consomme 1,6 ha agricoles supplémentaires en zone Ap, ni comptés ni justifiés dans le PLU. Si la commune souhaite soutenir ce projet, le PLU ne peut aboutir en l'état ; il doit être revu pour intégrer cet équipement tout en limitant la perte globale de surfaces agricoles. Dans le cas contraire, la commune doit mettre en œuvre les pouvoirs qui lui sont conférés pour qu'une remise en état agricole soit effective en lieu et place de l'extension du golf.

2- Remarques prises en compte suite aux arrêts précédents

Suite aux précédents avis sur les arrêts précédents du projet, la commune a pris en compte un certain nombre de points :

- À défaut d'avoir une zone A plus étendue, le PADD a été mis à jour pour indiquer que le projet permettra d'offrir la possibilité d'accueillir les nouveaux projets agricoles. **Nous demandons que l'écriture soit encore plus explicite en ajoutant, à l'objectif d'accompagner dans le temps le développement des futurs projets agricoles, la mention « par des évolutions du PLU ».**
- La zone Azh a été créée pour remplacer la zone Nzh sur les zones humides qui font l'objet d'une exploitation agricole. Le règlement reste le même mais c'est important d'indiquer que ces secteurs ne portent pas que des enjeux écologiques, ils font aussi l'objet d'une valorisation agricole. **À ce titre, les parcelles ZB123, 125, 129 et pour partie AE79 à Francin ne devraient pas être à cheval entre une zone Ap et une zone Nzh**, elles sont exploitées et devraient être entièrement en Ap sauf si elle porte un enjeu spécifique, à justifier, d'alimentation de la zone humide et dans ce cas être situées en Azh.
- L'intégration dans la zone U de groupes d'habitations Chemin de Cugnet et Chemin de Blardet est une évolution plus cohérente du zonage.
- D'autres ajustements de règlement écrit et de zonage ont eu lieu pour être plus cohérent avec les besoins de la zone ou la nature réelle des surfaces (côtière de Francin en N plutôt que Ap, extension non justifiée du centre commercial, talus d'infrastructure...).

3- Autres réserves et observations sur le projet de PLU

➤ Rapport de présentation

Il manque, dans le rapport de présentation, un propos sur **la gestion des matériaux ou déchets inertes. L'évaluation environnementale doit analyser l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement.** Le document devrait présenter un estimatif des volumes de matériaux excédentaires générés par les constructions rendues possibles par le PLU et **proposer des modes et lieux de gestions de ces matériaux** afin d'éviter des impacts supplémentaires sur les espaces naturels et agricoles. La FBTP74 estime à 250 m³ le volume de terres généré par la construction d'un nouveau logement. Sans compter les projets économiques et les petits travaux d'aménagement, le PLU de Porte-de-Savoie, en autorisant 400 nouveaux logements, entrainera un besoin de gestion de 100 000 m³ de matériaux inertes. Le PLU doit identifier les filières de gestion de ces matériaux et le cas échéant identifier les surfaces existantes, disponibles ou à planifier pour le faire.

▲ Règlement graphique

Comme nous avons déjà pu en discuter, c'est selon nous **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 stricte, ici Ap, devrait être l'exception, circonscrite dans l'espace et spécifiquement argumentée pour des raisons paysagères, agronomiques (telle que la zone Av) ou écologiques.

Le dossier a progressé sur ce point en clarifiant, dans la justification des choix (page 319), une partie des éléments qui ont présidé au choix de zones A strict très amples. Pour autant le recoupement des cartographies laisse de grands secteurs qui apparaissent sans enjeux particuliers alors qu'ils sont en Ap au plan de zonage. Cette posture reste fragile selon nous malgré l'amélioration des justifications et il sera d'autant plus indispensable de **savoir faire évoluer le PLU rapidement pour répondre aux besoins de développement des activités agricoles comme nous l'avons précisé ci-dessus.**

Au-delà de plusieurs évolutions positives rappelées plus haut, **la cohérence de plusieurs secteurs continue d'interroger comme détaillé ci-dessous :**

À Beauregard, la parcelle 36 dans la zone Nr est une noyeraie toujours exploitée selon nos informations. Nous demandons son classement en A.

La plateforme de compostage n'est ni agricole, ni paysagère. Nous demandons qu'elle ne soit pas classée en A ou Ap. Classée en Ap dans le premier arrêt, la plateforme est classée A dans le nouvel arrêt du projet ce qui ne correspond pas à la destination de cette activité.

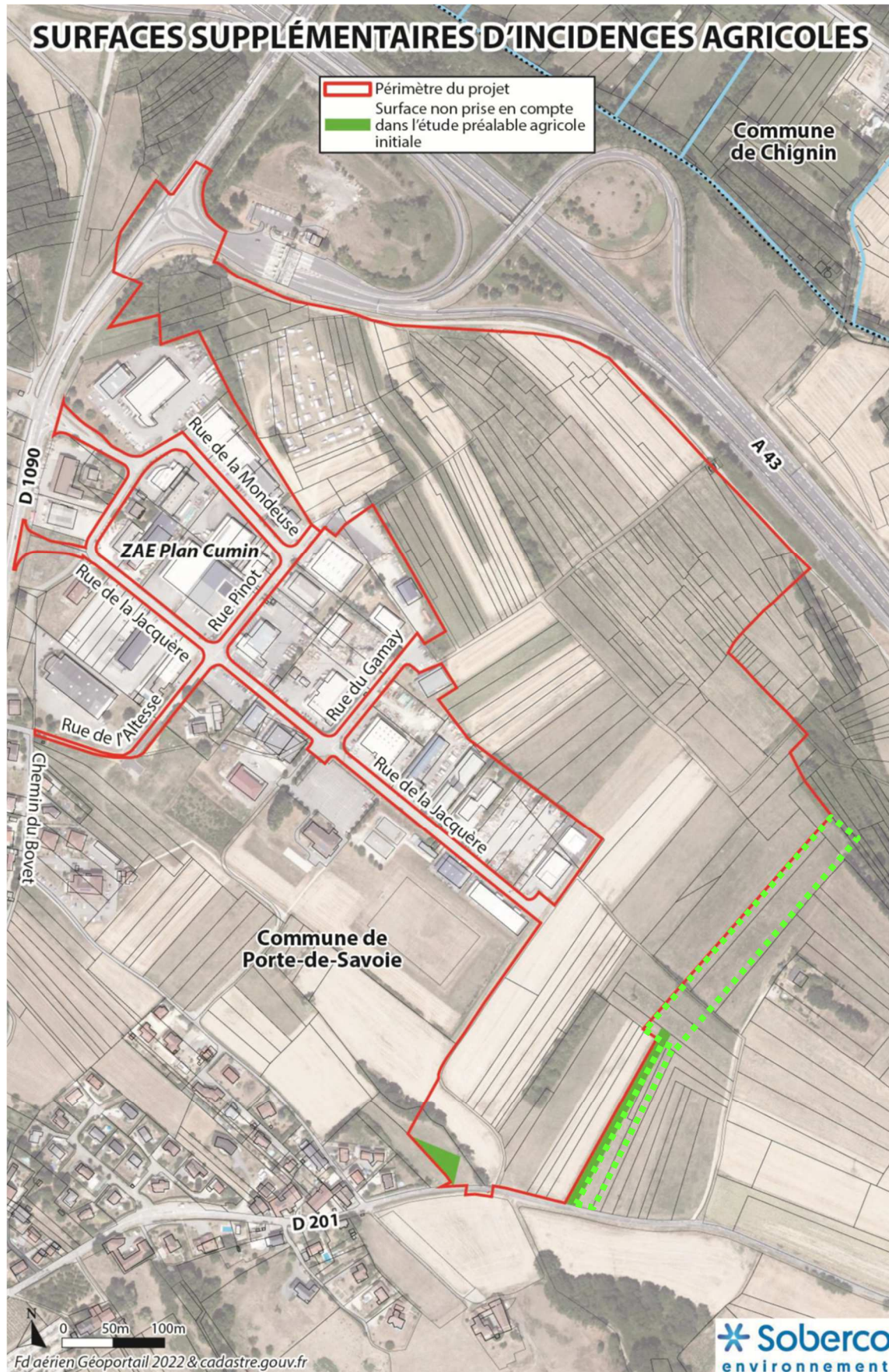
L'ancienne décharge de Francin s'étend sur la parcelle ZE4 mais aussi sur un bout de la ZE26, il conviendrait d'étendre le zonage approprié, au moins pour entretenir la mémoire de cet usage et de l'état du sol et du sous-sol.



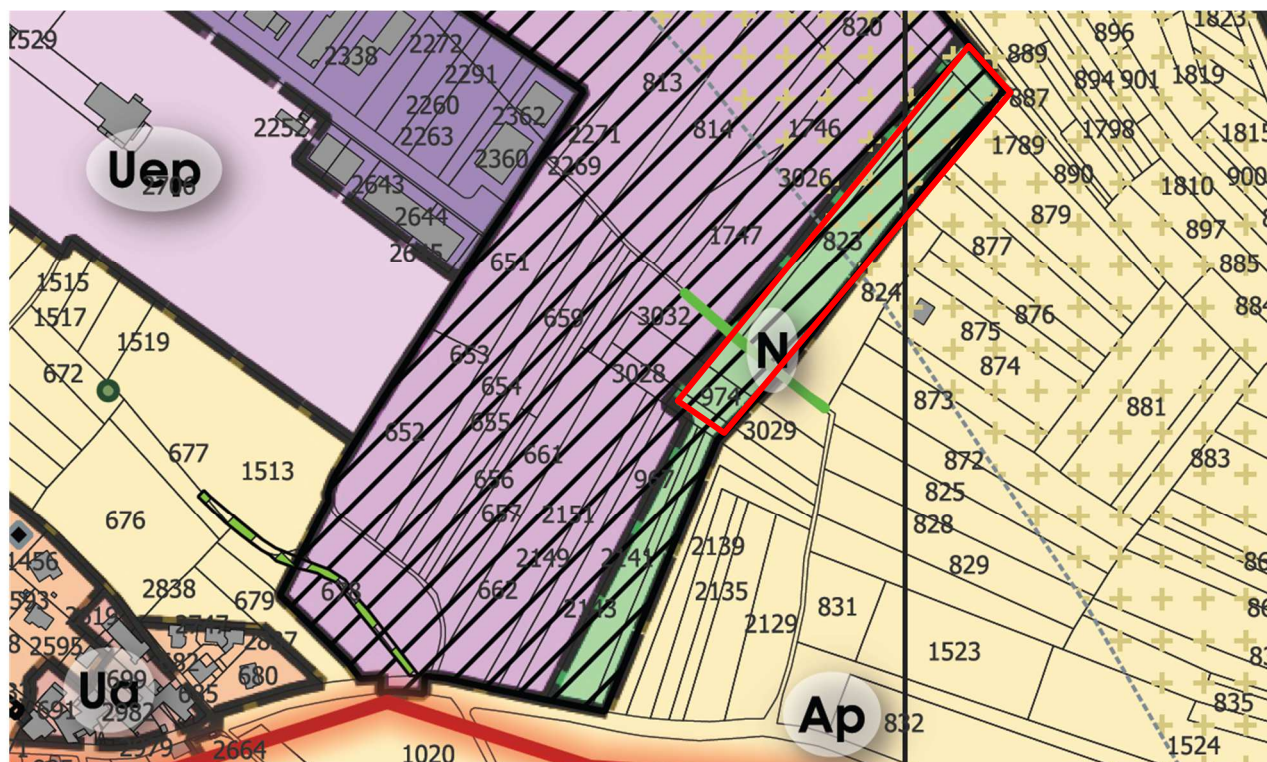
Le zonage de la zone Nd doit mieux correspondre aux surfaces artificialisées utilisés pour l'apport de matériaux. La zone Nd ne couvre que la partie sud du secteur sans justification particulière sur cette taille trop réduite d'autant qu'un accès apparaît désormais très clairement sur les dernières images aériennes dans l'angle nord-est de la zone.



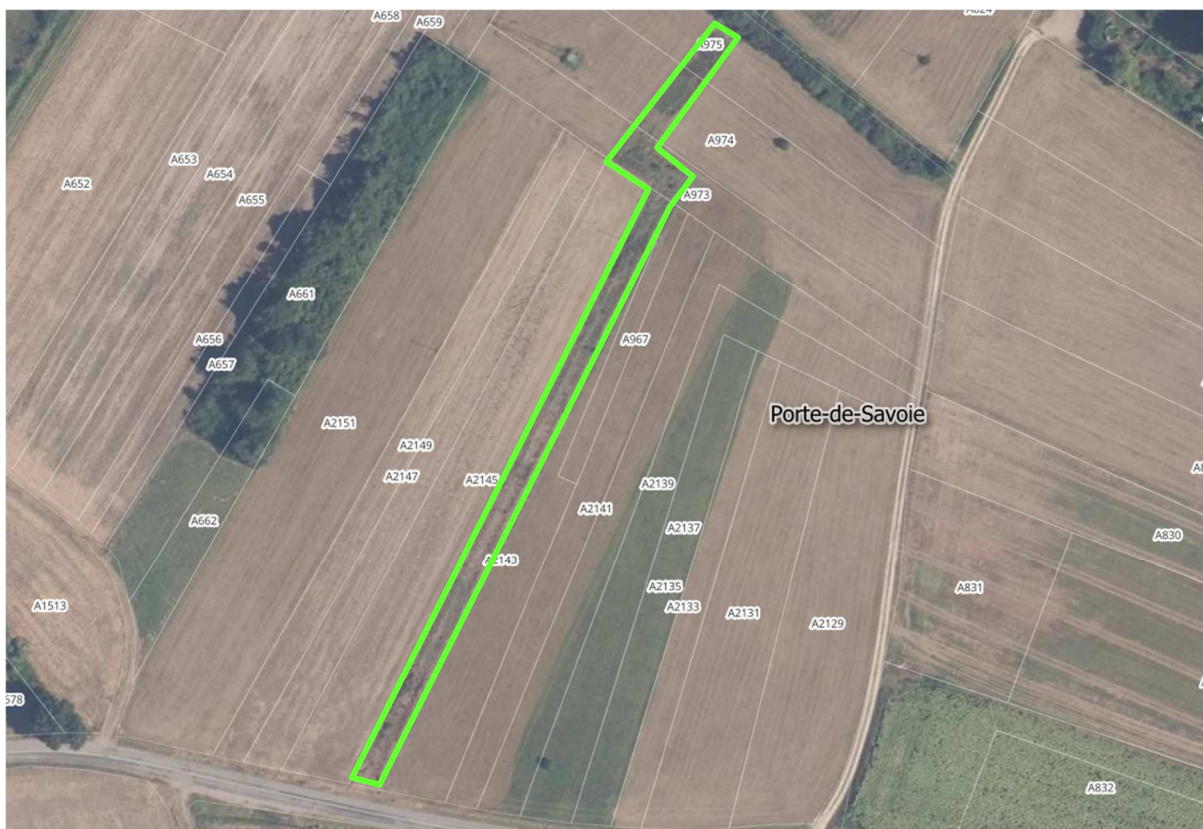
Le zonage de Plan Cumin ne semble toujours pas correspondre à celui présenté dans le cadre de la mise à jour de l'étude préalable agricole. **Le PLU doit être ajusté en conséquence.**



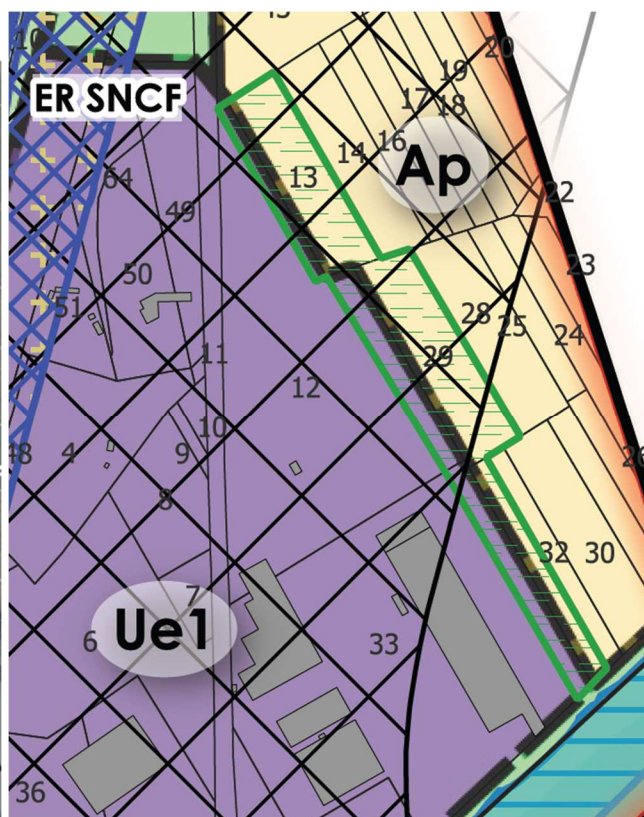
En pointillés verts, la partie de zone N au PLU (ci-dessous) qui ne correspond pas aux surfaces soumises à l'étude préalable agricole ou à sa mise à jour et qui doivent rester en zone Ap.



La zone N est trop large dans le PLU par rapport aux surfaces agricoles du secteur. Les aménagements paysagers et environnementaux dans le cadre de Plan Cumin peuvent d'ailleurs être inclus dans la zone AUe. **Ainsi le rectangle nord de la zone N (encadré en rouge) n'a pas lieu d'être au regard du plan de la zone d'activité soumis à l'étude préalable agricole, ce sont des surfaces agricoles exploitées qui doivent le rester.** La partie sud est trop large de moitié, les parcelles A2141, A967 et **une partie de la A2143 doivent être replacée en zone agricole.** L'aménagement de la haie (entouré de vert ci-dessous) ne concerne que la frange ouest de la A2143.



Par ailleurs, il n'y a aucun arbre sur les parcelles AL13, 29 et 32. Toutes les plantations sont du côté de la zone Ue1 seuls l'ombre ou la canopée dépasse sur la zone agricole. **Nous demandons donc que la trame verte soit repositionnée correctement et exclusivement sur la zone Ue1.**



➤ **Changements de destination et emplacements réservés**

Nous saluons le travail de la commune sur les sartos. L'inventaire est précis et le choix de ne proposer que très peu de changements de destination en zone agricole permet de limiter le mitage déjà prononcé du secteur viticole.

Cinq des six changements de destination identifiés semblent pertinents au sens où l'évolution en habitat ne devraient pas augmenter l'impact sur les pratiques agricoles.

Étant donné la présence d'une vigne limitrophe, le changement de destination identifié parcelle F446 chemin des Lauriers interroge dans sa cohérence par rapport au recul de 20 mètres par ailleurs demandé en zone U pour les vignes, nous sommes réservés sur cette identification.

L'impact des emplacements réservés sur des surfaces agricoles n'est pas précisé. Le PLU n'indique pas s'il y aura des incidences. **Les incidences agricoles des emplacements réservés devront être décrites et comptées dans la consommation d'espace.** En cas de réalisation, l'impact devra être compensé pour le propriétaire et l'exploitant.

➤ **Orientations d'aménagement et de programmation**

L'intégration d'un pôle viticole à Plan Cumin semble tout à fait pertinente notamment si l'opportunité se présente de mutualiser des équipements. Pour autant, dans le règlement de l'OAP, il paraît difficile de distinguer spécifiquement les activités viticoles des autres activités agricoles, ce n'est pas une possibilité offerte par le code de l'urbanisme qui regroupe l'ensemble dans la sous-destination « exploitation agricole ». Il serait probablement plus judicieux d'orienter le règlement sur l'autorisation de bâtiments agricoles dont les nuisances ne les rendraient pas incompatibles avec une localisation et un voisinage en zone d'activité, ce qui éliminerait les bâtiments d'élevage par exemple.

Concernant **l'OAP mobilité**, nous demandons que les enjeux de partage de l'espace avec les engins agricoles soient mentionnés et fasse l'objet de prescriptions spécifiques en termes de signalétique ou d'aménagement. Le diagnostic et les objectifs en termes de mobilité ne prennent pas en compte les **besoins spécifiques des circulations agricoles** alors que de nombreux aménagements peuvent les faciliter (bordures chanfreinées, ralentisseur plateau ou coussin berlinois) ou au contraire grandement les complexifier. Le rapport propose de mutualiser des circulations douces avec les déplacements agricoles mais il ne suffit pas de l'écrire ainsi pour que la cohabitation fonctionne, il faut l'organiser. **Nous demandons qu'une concertation spécifique soit organisée et que le rapport soit complété.**

Concernant **l'OAP Trame Verte et Bleue**, c'est une des ambitions fortes de ce PLU. Le règlement donne l'impression d'avoir bien pris en compte les besoins de coupe et d'aménagement ponctuel des haies et arbres pour des besoins agricoles. Il faudra s'assurer que les possibilités laissées dans le règlement écrit, notamment sur les accès agricoles, sont bien adaptées à l'usage sur le plus long terme. En particulier, nous demandons que **l'OAP TVB ne s'oppose pas à des remises en état à titre agricole** pour les enrichissement de parcelles agricoles de moins de 30 ans.

➤ **Règlement écrit**

Concernant le règlement de la zone A, les paragraphes concernant la destination agricole et ceux concernant la destination habitation sont mélangés. Pour une plus grande clarté de lecture, il serait plus pertinent de les distinguer. À savoir, le paragraphe sur le logement de fonction et celui sur les installations de transformation, conditionnement, commercialisation des produits agricoles doivent se suivre car ils concernent la destination « exploitation agricole » et être distincts du paragraphe sur l'extension des habitations existantes qui concernent la destination « habitation ».

Nous craignons que la règle sur les exhaussements/affouillements limités à 50 cm ne soit trop restrictive et pénalise l'insertion dans la pente des bâtiments agricoles. Nous préférons des schémas et principes d'insertion à respecter plutôt qu'un seuil de hauteur ou que ce dernier soit revu à la hausse.

Concernant le règlement de la zone An, le paragraphe sur le stockage des matériaux est trop imprécis. Soit il s'agit d'un stockage de fourrage ou de fumier de manière temporaire qui n'est pas réglementé par le PLU soit il s'agit de matériaux au sens de déchets inertes dont le stockage est interdit dans la zone agricole. Seul le retrait ou l'apport de matériaux pour améliorer la fonctionnalité ou le potentiel d'une parcelle agricole pourraient être autorisés sous réserve de nécessité agricole, c'est-à-dire de justifier du besoin d'amélioration parcellaire comme c'est explicité dans le règlement des autres zones A.

Toujours dans la zone An, le PLU ne peut pas réglementer l'assolement agricole et ne peut pas contraindre un agriculteur à maintenir des prairies permanentes. Cette possibilité de réglementation des usages agricoles relève d'autres outils que le PLU lui-même et n'a pas à être reprise ici.

Concernant le règlement des zones Ap et Av, le paragraphe sur les dépôts de matériaux qui ne concerne que la zone Av ne paraît pas complet. Il serait plus pertinent de reprendre l'écriture de ce paragraphe tel qu'il figure pour la zone A et de le reprendre aussi bien en Ap qu'en Av.

Toujours dans les zones Ap et Av, les serres et tunnels sont autorisés avec une limite de hauteur de 2m50. L'autorisation des serres et tunnels est intéressante en ce qu'elle ouvre sur des possibilités de développement agricole là où les nouveaux bâtiments sont interdits. Pour autant la limite de hauteur à 2m50 empêche en réalité l'essentiel des productions ciblées. En pratique pour le maraîchage, les serres de 2m50 ne sont généralement utilisées qu'au démarrage de l'activité car ce sont plutôt des serres pour fraise et petits fruits. Très rapidement en développement de l'activité maraîchère, il est nécessaire d'installer des serres de 4 mètres de haut pour avoir des supports de cultures et d'irrigation et pour pouvoir travailler dans de meilleures conditions.

Également dans le règlement de la zone Ap/Av il pourrait être pertinent d'autoriser les changements de destination vers les activités artisanales compatibles avec du voisinage. Les anciens poulaillers auraient peut-être plus de chance de pouvoir évoluer ainsi.

4- Conclusion

Les évolutions du projet au sujet de la consommation foncière apportent au projet de PLU la cohérence qui lui manquait à la nuance près de l'extension du golf dont le PLU ne fait pas mention.

Au sujet du règlement graphique **nous souhaitons saluer la proposition innovante de la commune de mettre en place un recul de constructibilité dans la zone U vis-à-vis de la vigne.** Même si la portée réglementaire reste limitée par rapport aux zones de non-traitement, la mesure a pour mérite de mettre en place un outil concret qui contribuera à la limitation des conflits de voisinage.

En conclusion, notre avis est réservé aux actions qu'entreprendra la commune au sujet de l'extension irrégulière du golf et à la prise en compte de nos demandes détaillées dans l'avis, notamment :

- **Analyse demandée par la loi climat et résilience**
- **Ajustements des règlements graphiques et écrits**
- **Reprise du zonage de U et N de l'extension de Plan Cumin pour correspondre aux surfaces effectivement soumises à l'étude préalable agricole et à sa mise à jour.**

Comme nous l'avons déjà proposé, nous restons à votre disposition pour échanger sur la levée de nos réserves et 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 Maire, nos sincères salutations.

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

