COMBLOUX
360° mont blanc france

Révision du PLU

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 5 - Annexes au rapport de présentation

Dossier pour approbation
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 17 juin 2024
Le Maire, Claude Chambel

MAIRIE de COMBLOUX 74 (Haute-Savoie)

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC AGRICOLE 3

DOSSIER CDNPS POUR LE SECTEUR DU FEUG 4

Diagnostic agricole

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Combloux

1. Notice méthodologique

Votre contact :
Christelle CHESNEY
Conseillère chargée de territoire
☎ 04 50 25 69 02 - 06 74 78 98 50
christelle.chesney@smb.chambagri.fr

Réalisation : Juillet 2022



OPE.COS.ENR n°8 24/09/2015
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX

SOMMAIRE

1. Méthodologie de l'étude 3
- 1.1 Méthodologie 3
- 1.2 Livrables 3

2. Identification cartographique des exploitations 4
- 2.1 Identification des exploitations agricoles professionnelles 4
- 2.2 Identification des exploitations agricoles non professionnelles 5
- 2.3 Pérennité des exploitations agricoles 5

3. Identification des enjeux agricoles des surfaces et cartographie des surfaces agricoles 6
- 3.1 Une base : les orientations de la DTA des Alpes du Nord 6
- 3.2 Carte de synthèse des enjeux agricoles : méthodologie 6

4. Tableau des sigles 8

Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX

1. Méthodologie de l'étude

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Combloux a souhaité approfondir sa connaissance de son agriculture locale. Cette partie présente la méthodologie du diagnostic agricole réalisé.

1.1 Méthodologie

La méthodologie est basée sur :

1) La réalisation d'une phase de réactualisation des données sur l'agriculture de l'ensemble de la commune :
    a. Les exploitations agricoles professionnelles ont été rencontrées ou contactées par téléphone,
    b. En complément, des investigations sur le terrain ont été menées afin de conforter l'identification des surfaces et du bâti pour mise à jour.

2) La réalisation d'une phase de traitement et d'analyse des données :
    a. Les données socio-économiques ont été analysées afin de caractériser l'agriculture de Combloux et d'en identifier les principaux enjeux,
    b. Les relevés concernant les surfaces agricoles ont fait l'objet d'analyses croisées afin de générer des cartes hiérarchisant les espaces agricoles selon leurs niveaux d'enjeux.

Le présent diagnostic, outre la présentation d'un état des lieux de l'activité et du potentiel agricole de la collectivité, propose des orientations en matière d'aménagement.

Sont intégrés dans l'analyse tous les espaces agricoles ou potentiellement agricoles de la commune, comprenant :

- Les surfaces travaillées par les exploitations de la commune
- Les surfaces travaillées par des exploitations extérieures à la commune
- Les surfaces travaillées par des doubles-actifs ou des retraités de l'agriculture
- Les surfaces entretenues à usage de loisirs

Par souci d'objectivité, ne sont pas utilisés pour réaliser l'analyse :

- Le zonage du document d'urbanisme en vigueur
- La notion de propriété des surfaces
- L'identification de « qui exploite quoi »

1.2 Livrables

La présente étude comprend les livrables suivants :

- Une notice méthodologique
- Une note de synthèse caractérisant l'agriculture locale et ses enjeux
- Une carte de synthèse des enjeux agricoles au format A0
- Un support de présentation de la réunion de synthèse
- Un rapport de synthèse

Les données numériques sont envoyées (support de présentation de la réunion de synthèse, rapport synthétique et données numérisées de la carte de synthèse).

2. Identification cartographique des exploitations

2.1 Identification des exploitations agricoles professionnelles

Définition d'une exploitation agricole professionnelle

La définition d'une exploitation professionnelle est basée sur la surface minimum d'installation (SMI), qui correspond à une surface minimale de viabilité économique, fixée dans le cadre du Schéma directeur départemental des Structures et qui est propre à chaque production.

A partir de cette SMI et prenant en compte les spécificités de l'agriculture des Savoie, sont considérées comme professionnelles :

- En polyculture élevage, les exploitations de 8 ha minimum en zone de montagne,
- Pour les autres productions, les exploitations de plus de 8 ha de surface équivalente,
- Pour les autres qui n'ont pas de coefficient d'équivalence, les situations sont analysées au cas par cas.

Cette définition diffère de celle du RGA[1], pour lequel une exploitation agricole est une *« unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie...) et de gestion courante indépendante »*. Cette définition prend donc en compte toutes les exploitations de type « patrimoniales ».

CARACTERISATION DES BATIMENTS

Les bâtiments liés aux exploitations professionnelles sont représentés en cartographie en fonction de leur usage.
Cette classification est utile pour les services instructeurs d'autorisations d'urbanisme en cas de réciprocité.



Les sites secondaires sont indiqués par un cercle jaune.

[1] *RGA : Recensement Général Agricole. Il a été actualisé en 2020. Les précédentes versions datent de 1979, 1988, 2000 et 2010.*

CARACTERISATION DES PRODUCTIONS

Sur la carte les exploitations agricoles sont également caractérisées par leurs productions, classées par ordre d'importance (production principale puis secondaire), et par les logos suivants :



2.2 Identification des exploitations agricoles non professionnelles

Les exploitations non professionnelles, qui peuvent parfois détenir des animaux sont représentées sur les cartes par un cercle noir : ○

Cette donnée est identifiée à titre d'experts locaux. Elle est indicative et peut ne pas être exhaustive.

2.3 Pérennité des exploitations agricoles

La pérennité des exploitations agricoles **est évaluée** sur les 5 prochaines années. Elle est définie en fonction de différents critères, des projets individuels de chacun ou des évolutions de parcours. **Il s'agit d'une estimation,** cette donnée peut changer. Il est en effet délicat d'affirmer le devenir des exploitations, celles-ci étant des entreprises privées.

Elle est analysée en fonction de :

- L'âge de l'exploitant (+ ou – 55 ans)
- La situation de l'exploitation au regard de sa localisation et de la reprenabilité des bâtiments
- La possibilité de succession de l'exploitation
- La stratégie personnelle de l'exploitant

La pérennité n'est pas analysée en fonction de critères économiques.

Cette estimation peut varier en fonction des évolutions de parcours des chefs d'entreprise que sont les exploitants agricoles. Elle permet néanmoins de donner une lisibilité du devenir des exploitations agricoles de la commune.

En cartographie, cette pérennité est représentée par :

○ Exploitation pérenne

○ Pérennité incertaine

○ Pérennité non assurée

3. Identification des enjeux agricoles des surfaces et cartographie des surfaces agricoles

Les cartes sont présentées au 1 : 7000e. L'échelle est volontairement la plus fine possible pour prendre en compte toute surface agricole potentielle.

3.1 Une base : les orientations de la DTA des Alpes du Nord

Pour qualifier et hiérarchiser les espaces agricoles, l'étude se base sur les orientations indiquées dans la DTA des Alpes du Nord :

« Les zones agricoles stratégiques seront déterminées notamment en fonction des critères suivants :

- *Le potentiel productif : sont particulièrement concernées les zones d'AOC et d'IGP, celles faisant l'objet de contractualisation (conversion en agriculture biologique, mesures agro-environnementales territorialisées), les zones à fort potentiel agronomique et constituant des entités agricoles homogènes, les terrains mécanisables,*
- *La fonctionnalité des espaces agricoles : il est nécessaire de sauvegarder les espaces agricoles homogènes, de maintenir les accès aux espaces, de prendre en compte l'interdépendance entre les terres arables de plaine, les alpages et le siège d'exploitation,*
- *Les investissements publics réalisés : les parcelles ayant fait l'objet de restructuration collective, d'équipements d'irrigation, de drainage, d'accès, présentent de ce fait un potentiel à préserver,*
- *Les parcelles soumises à une forte pression foncière dans les zones périurbaines. »*

3.2 Carte de synthèse des enjeux agricoles : méthodologie

La carte de **synthèse des enjeux agricoles** identifie les espaces agricoles à faible, moyen et forts enjeux.
Elle résulte du croisement de **trois critères** :

- Surfaces agricoles de proximité
- Taille des tènements agricoles
- Qualité des surfaces agricoles

En outre, elle précise les éventuels points problématiques (circulations, accès…) et toute information utile au diagnostic et à la compréhension des enjeux agricoles.

3.2.1 Les surfaces agricoles de proximité des exploitations professionnelles

Il s'agit des espaces agricoles dans l'environnement immédiat des bâtiments agricoles.

Ces surfaces ont une fonction essentielle en particulier pour les élevages, et la pratique du pâturage afin de limiter les trajets biquotidiens des troupeaux dans l'objectif de maintenir une bonne production, notamment laitière.

Par ailleurs, les parcelles de proximité sont importantes pour le fonctionnement de toutes les structures : l'exploitation des surfaces est d'autant moins coûteuse que les distances entre les tènements et les bâtiments agricoles sont réduites. De plus, la circulation du matériel et des animaux en est facilitée et les risques accidentogènes limités.

Enfin, ces espaces assurent souvent l'accès à d'autres tènements agricoles plus éloignés. D'autre part le maintien des parcelles de proximité limite l'exposition des tiers (habitants non exploitants agricoles) aux nuisances inhérentes au fonctionnement des exploitations (bruits, odeurs…).

Dans la présente étude, les parcelles de proximité ont été définies comme étant les espaces agricoles situés dans un rayon de 600 mètres autour des bâtiments d'élevage, indépendamment de l'exploitant qui les travaille.

En zone montagneuse le périmètre peut être réduit à 300 mètres, en raison du relief accidenté, de l'organisation des agriculteurs locaux avec des salles de traite mobiles, etc. Cet aspect est précisé dans le rapport concernant la caractérisation de l'agriculture et les enjeux.

Les surfaces agricoles à proximité représentent des enjeux très importants pour les exploitations agricoles. Ainsi, **toute surface agricole identifiée à proximité des fermes est considérée comme étant à enjeux forts dans la carte de synthèse**.

3.2.2 La taille des tènements agricoles

L'exploitation de tènements agricoles de grande surface présentent le double intérêt pour l'agriculture d'une plus grande facilité de travail et d'une meilleure rentabilité économique.

Les espaces agricoles ont été classés en trois catégories selon la surface agricole concernée : grands tènements, tènements moyens, petits tènements. Ils peuvent parfois comprendre des boisements ou des chemins lorsque ceux-ci ne constituent pas de limite fonctionnelle à l'usage agricole (pâturage, accès en tracteur par exemple, …).

Cette analyse de la taille des tènements s'affranchit des découpages réglementaires et de l'usage nominatif.

Un tènement = ensemble de parcelles agricoles d'un seul tenant délimitées par des éléments constituant des « barrières », comme :

- Les axes ou espaces urbanisés
- Les ruptures infranchissables (cours d'eau, voies à fort trafic infranchissables par le troupeau, excepté si des aménagements le permettent)

3.2.3 La qualité des surfaces agricoles

Toute exploitation agricole d'élevage doit pouvoir disposer de suffisamment de surfaces d'une qualité suffisante pour assurer la récolte du foin qui sera consommé par le troupeau en période hivernale et pour assurer l'alimentation des vaches laitières aux besoins nutritifs élevés qui ne peuvent être satisfaits que par des fourrages riches.

Plus globalement, la qualité des terres est un facteur déterminant de la rentabilité de l'exploitation, qui va être évaluée par la productivité des surfaces (quantité produite de foin ou d'herbe) et par les conditions d'exploitation (temps passé, sollicitation du matériel…).

La qualité des terres s'apprécie donc en termes de potentiel de production. Elle est souvent la résultante de la profondeur du sol et de la possibilité de mécaniser les travaux. Un des facteurs limitants sera la pente.

Cette définition permet de distinguer les terres labourables et les prairies facilement mécanisables et productives, les pâturages de qualité moyenne et les terres de faible valeur.

Les espaces agricoles, représentés sur la carte sur la « qualité des terres », sont ainsi identifiés selon trois catégories : bonne qualité, qualité moyenne, faible qualité.

Bonne qualité	Cultures spécialisées Surfaces fauchables Présence d'équipements A titre indicatif : pente < 25%
Qualité moyenne	Fauchables avec moindre rendement, humide, sol superficiel Pâtures difficilement mécanisables
Faible qualité	Non mécanisable, non fauchable

3.2.4 Le croisement des critères et la carte de synthèse

La synthèse des différents critères a été établie pour donner à chaque espace une valeur d'importance pour l'agriculture. Les surfaces agricoles de proximité revêtant des enjeux majeurs pour les exploitations agricoles, **tout espace agricole identifié à proximité des bâtiments est considéré comme étant à enjeux forts dans la carte de synthèse.**

La hiérarchisation résulte du croisement entre la qualité des surfaces et la taille des tènements.

	Bonne qualité	**Qualité moyenne**	**Faible qualité**
Grand tènement	**Importance forte**	Importance moyenne	Importance moyenne
Tènement moyen	**Importance forte**	Importance moyenne	Importance faible
Petit tènement	Importance moyenne	Importance faible	Importance faible

4. Tableau des sigles

AFA	Association Foncière Autorisée
AFP	Association Foncière Pastorale
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
AOP	Appellation d'Origine Protégée
CIRAD	Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement
DDPP	Direction Départementale de la Protection de la Population
DOG	Document d'Orientations Générales
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
DPU	Droit à Paiement Unique
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
DUL	Documents d'Urbanisme Locaux
EA	Exploitation Agricole
ENE	Engagement National pour l'Environnement
ETP	Equivalent Temps Plein
Ha	Hectares
ICHN	Indemnité de Compensation des Handicaps Naturels
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IGP	Indication Géographique Protégée
INAO	Institut National des Appellations d'Origine
INRA	Institut National de la Recherche Agronomique
MAAF	Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAC	Politique Agricole Commune
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PEAN	Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
RGA	Recensement Général Agricole
RGP	Recensement Général de la Population
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SAU	Surface Agricole Utile
SCEA	Société Civile d'Exploitation Agricole
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SMI	Surface Minimum à l'Installation
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
UGB	Unité de Gros Bétail
VL	Vache Laitière
ZAP	Zone Agricole Protégée

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Combloux

2. Caractérisation de l'agriculture et de ses enjeux

Votre contact :
Christelle CHESNEY
Conseillère chargée de territoire
☎ 04 50 25 69 02 - 06 74 78 98 50
christelle.chesney@smb.chambagri.fr

Réalisation : Juillet 2022



OPE.COS.ENR n°8 24/09/2015
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX

SOMMAIRE

1. Combloux : une agriculture d'élevage qui développe des activités en lien avec le tourisme 3

- 1.1 COMBLOUX, UNE STATION TOURISTIQUE SOUS FORTE PRESSION FONCIERE 3
- 1.2 UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE 3
- 1.3 UNE AGRICULTURE D'ELEVAGE, QUI A DEVELOPPE DES ACTIVITES EN LIEN AVEC LE TOURISME 4
- 1.4 DES SURFACES AGRICOLES IMPORTANTES 5

2. Le foncier : l'enjeu principal de l'agriculture 7

- 2.1 L'AGRICULTURE A BESOIN DE SURFACES 7
- 2.2 CARACTERISATION DES ENJEUX AGRICOLES DES ESPACES 10
- 2.3 EN SYNTHESE : ATOUTS ET FRAGILITES DE L'AGRICULTURE DE COMBLOUX 15

Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX

1. Combloux : une agriculture d'élevage qui développe des activités en lien avec le tourisme

1.1 Combloux, une station touristique sous forte pression foncière

La commune de Combloux se situe au Pays du Mont-Blanc, entourée par les communes de Demi-Quartier, Sallanches, St Gervais et Domancy. Située à deux pas des stations renommées du Pays du Mont-Blanc (comme la Princesse, St Gervais) et ayant elle-même une station réputée « les Portes du Mont-Blanc », ainsi qu'un lac Biotope sur son territoire, Combloux attire des vacanciers hiver comme été. 71 % des habitations de la commune sont des résidences secondaires. Alors que la population ne croit pas de manière importante comme le reste du département (+ 0.5 % par an entre 2013 et 2019, contre +1,2 %/an pour le département), **la commune connait une forte augmentation des résidences secondaires en lien avec l'activité touristique**. L'agriculture de Combloux subit de ce fait une pression foncière très importante, ainsi qu'une consommation de surfaces agricoles parmi les meilleures de la commune.

L'activité touristique a permis à l'agriculture **de développer des activités qui y sont reliées**. Ainsi, le travail d'hiver en station favorise la double-activité des exploitants leur apportant un complément de revenu. La population touristique importante représente également une opportunité de vente directe pour les exploitations.

Le territoire de Combloux se situe entre 720 à 1784 m d'altitude, ce qui entraine une diversité de terrains agricoles : surfaces mécanisables, coteaux et alpages. Les espaces naturels notamment de forêt prennent une place importante sur la commune (45 % du territoire). Les espaces agricoles, les espaces urbanisés et les activités de remontées mécaniques se partagent les surfaces restantes et sont directement en concurrence. Ces caractéristiques font de Combloux un territoire propice pour **une agriculture d'élevage qui doit s'adapter à des contraintes liées à la montagne** (pente et climat).

1.2 Une agriculture dynamique

Dans la suite de l'étude, seules les exploitations professionnelles ont été prises en compte. Une exploitation est considérée comme professionnelle si elle travaille un minimum de 8 hectares, soit une ½ SMI[1] (classification pour les zones de montagne).

1.2.1 Des exploitations nombreuses, également réparties sur le territoire

La commune compte, en 2022, **13 exploitations professionnelles** qui ont leur siège sur la commune et 4 structures non professionnelles qui peuvent détenir quelques animaux.

2 exploitations qui n'ont pas leur siège sur la commune utilisent des bâtiments sur Combloux.

En 2017, il y avait 17 sièges d'exploitation sur la commune :

- 2 exploitations étaient en fin de carrière et ne rentrent plus aujourd'hui dans les critères d'une exploitation professionnelle. Elles sont comptabilisées dans les 4 exploitations non professionnelles.
- 1 exploitant a repris une ferme sur Sallanches avec un changement de son siège social, mais il utilise encore des bâtiments sur Combloux.
- 1 exploitation a cessé son activité.

Malgré cette réorganisation, la commune a connu une dynamique d'installation et de modernisation des exploitations qui sera développée dans la suite du document.

[1] *SMI : Surface Minimum d'Installation*

1.2.2 Des exploitations qui se professionnalisent, une double-activité marquée

Les exploitations sociétaires augmentent sur la commune de Combloux (6 en GAEC[2] et SCEA[3]) ce qui représentent presque 50 % des exploitions contre 30% en 2017. 7 exploitations sont en individuelles.

Malgré la baisse du nombre d'exploitations, **les emplois se maintiennent**. Les 13 exploitations professionnelles de la commune font travailler 36 personnes pour 27 ETP[4] (contre 36 emplois en 2017) : 26 chefs d'exploitation ou conjointes collaboratrices et 10 salariés à temps plein ou saisonnier.

9 chefs d'exploitation sont double-actifs et peuvent travailler en lien avec le tourisme : moniteur de ski, employés de remontées mécaniques mais aussi mécanicien, maçon ou employés de travaux publics. La double-activité est fréquente en zone de montagne. Bien qu'elle représente une charge de travail supplémentaire, elle offre un complément de revenu stable et peut constituer une ouverture sociale pour les exploitants.

1.2.3 Une pérennité assurée grâce à une bonne dynamique d'installation

La moyenne d'âge des exploitants de Combloux est de 45 ans, ce qui est jeune en milieu agricole. Ces dernières années, la **dynamique d'installation a été soutenue et se poursuit.**

La pérennité des exploitations est évaluée en fonction de l'âge des exploitants, des possibilités de reprise, de la reprenabilité des bâtiments et de leur possibilité d'évolution si ces derniers ne sont pas aux normes. L'âge de référence est de 55 ans. En dessous de cet âge, toutes les exploitations sont considérées comme pérennes dans les 5 à 10 ans à venir (en considérant le maintien des surfaces mécanisables actuelles). Passé 55 ans, les possibilités de reprise sont évaluées, de même que la reprenabilité des bâtiments. L'analyse est faite en fonction du potentiel de reprise et du projet de l'exploitant en exercice.

Les exploitations de Combloux sont toutes pérennes grâce à des chefs d'exploitation qui ont moins de 55 ans ou qui ont déjà identifié des successeurs.

Pérennité des exploitations agricoles professionnelles de Combloux

Pérennité des exploitations	Nombre
Pérenne(s)	13
Incertaine(s)	0
Avenir non assuré	0

1.3 Une agriculture d'élevage, qui a développé des activités en lien avec le tourisme

1.3.1 Une prédominance de l'élevage laitier

L'agriculture de Combloux est basée sur l'élevage et principalement sur l'élevage laitier.

Répartition de la production principale des exploitations agricoles professionnelles de Combloux

Production principale	Exploitations professionnelles
Bovin lait	6
Bovins viande	3
Elevage de génisses	3
Ovin lait	1

[2] *Groupement Agricole d'Exploitation en Commun*

[3] *Société Civile d'Exploitation Agricole*

[4] *Equivalent Temps Plein*

Les exploitations de Combloux ont également une ou plusieurs activités secondaires : porcs, vente de foin… Ces ateliers supplémentaires permettent une diversification des revenus.

La répartition du cheptel laitier de Combloux

Cheptel	Effectifs 2017
Vaches laitières	260
Génisses laitières	244
Litres de lait de vache produits/an	1 440 000 L
Chèvres et brebis	120

L'activité laitière a diminué sur la commune depuis 2017 (53 % des exploitations produisent du lait en 2022, contre 70 % en 2017). La production laitière s'est réduite de 350 000 L correspondant à deux exploitations moyennes en zone de montagne.

1.3.2 Une valorisation des produits via les coopératives et en circuits courts

5 exploitations vendent leur lait à deux coopératives laitières locales, valorisé essentiellement en AOP Reblochon :

- La coopérative du Pays du Mont-Blanc, dont le lait est transformé à Eteaux, qui possède un magasin de producteurs à Domancy sur le site de l'ancienne fruitière.
- La coopérative du Val d'Arly dont le lait est transformé à Flumet, qui développe différents magasins depuis quelques années en vue de valoriser localement ses produits (Megève, Faverges, Chamonix, Cluses).

3 exploitations transforment à la ferme ou sur l'alpage tout ou partie de leur lait en AOP Reblochon, AOP Abondance, tommes, produits frais. Grâce à la présence de la population touristique et locale, ces produits sont valorisés essentiellement en circuits-courts (vente à la ferme, commerces de détails, restaurants, marchés). Deux exploitations ont également développé des activités d'accueil (ferme pédagogique, restauration, visites…).

Les exploitations qui élèvent des animaux à viande (bovins viande, ovins viande et porcs) en activité principale ou secondaire, valorisent en partie leur production en circuits-courts via l'Abattoir du Pays du Mont-Blanc situé à Megève, qui constitue un outil de proximité important pour les exploitations.

Trois exploitations élèvent des génisses laitières ou les prennent en pension pour d'autres exploitations qui ne sont pas autonomes en foin ou qui n'ont pas de place dans leurs bâtiments.

1.4 Des surfaces agricoles importantes

1.4.1 Des systèmes d'exploitation basés sur l'alpage

Les exploitations agricoles qui ont leur siège sur la commune de Combloux **travaillent près de 600 ha dont 230 ha d'alpage** (38 % des surfaces exploitées).

Pour maintenir leur autonomie fourragère et parce que les surfaces de pâturage ne sont plus suffisantes autour des sièges, 2 exploitations de la commune montent désormais leur troupeau laitier en alpage.

Combloux compte près **de 600 ha de surfaces agricoles** qui sont exploitées de la manière suivante :

- 85 % sont des surfaces utilisées pour la fauche et le pâturage des animaux, ces surfaces sont essentielles pour conserver l'autonomie fourragère des exploitations
- 15 % sont des alpages, utilisés pendant la période estivale.

En 2017, la surface agricole de Combloux (hors alpage) était de 524 ha. Elle est de 486 ha en 2022, soit **une perte de 38 ha de surfaces essentielles pour l'activité agricole**.

68 % des surfaces de la commune (hors alpage) sont travaillées par des agriculteurs qui ont leur siège sur la commune. Des agriculteurs en limite de la commune y exploitent également des terres (Domancy, Demi-Quartier, Sallanches notamment).

Ainsi les exploitations agricoles mettent en valeur et entretiennent les paysages de la commune, notamment les pistes de ski ; c'est un atout majeur pour l'image de la commune et l'activité touristique.

1.4.2 Des surfaces communales indispensables pour la pérennité des exploitations mais peu maitrisées

Les exploitations agricoles qui ont leur siège sur la commune travaillent 82 % de leurs surfaces sur Combloux (hors alpage), le reste est localisé sur Demi-Quartier, Sallanches, St Gervais...

Ainsi, les terres agricoles de Combloux ont une importance vitale pour l'autonomie fourragère et la pérennité des exploitations de la commune.

Les exploitants sont propriétaires d'environ 10 % des surfaces qu'ils travaillent, ils maitrisent donc peu leur foncier et sont dépendants des orientations de la commune et des choix des propriétaires. Cela génère des inquiétudes et présente une fragilité pour les exploitations.

2. Le foncier : l'enjeu principal de l'agriculture

2.1 L'agriculture a besoin de surfaces

2.1.1 Des surfaces pour conserver une autonomie fourragère et les labels de qualité

Le lait produit à Combloux est principalement destiné à la production de Reblochon AOP. La commune est également située dans les zones AOP Abondance, Chevrotin et IGP Tomme de Savoie, Emmental de Savoie et Gruyère.
Le cahier des charges des AOP impose de produire dans un mode extensif respectueux de l'environnement et des pratiques agricoles traditionnelles : races locales moins productives, obligation de pâturer, obligation de nourrir les animaux avec des aliments provenant majoritairement de la zone AOP, limitation de recours aux céréales, utilisation au maximum des engrais de ferme …

AOP Reblochon : un cahier des charges strict, lié au foncier

Afin de bénéficier de l'Appellation d'Origine Protégée Reblochon, les exploitations doivent respecter un cahier des charges strict, lié notamment à l'alimentation du troupeau. En voici les principaux éléments :

- Les vaches doivent **pâturer un minimum de 150 jours** durant l'année
- **La ration de base** du troupeau est constituée d'au minimum **50% d'herbe pâturée**
- **La ration à base** est constituée **d'herbe l'été et de foin l'hiver**
- **75 % du fourrage doit provenir de la zone AOP Reblochon** pour les exploitations à plus de 600 m d'altitude
- Le chargement ne doit pas dépasser **1,5 UGB / ha** (1 Unité Gros Bétail = 1 vache laitière)

Au final, ces contraintes se traduisent par **la nécessité de disposer de surfaces mécanisables pour produire au maximum l'alimentation du troupeau**. **Les parcelles à proximité des bâtiments sont indispensables pour que les vaches s'alimentent réellement au pâturage** pendant toute la belle saison.

Il faut bien noter qu'aujourd'hui le foin est de plus en plus difficile à trouver, même du foin produit hors des zones AOP.

Les exploitations ne sont d'ores et déjà plus autonomes en fourrage :

- 5 exploitations ne sont pas autonomes dont 2 à moins de 80 % et sont donc obligées d'acheter du fourrage pour compléter leur stock
- 2 exploitations mettent des animaux en pension en hiver et en été pour assurer l'autonomie alimentaire du troupeau qui reste sur l'exploitation

Les surfaces mécanisables sont indispensables au bon fonctionnement et à la viabilité des exploitations. Une bonne autonomie fourragère permet de réduire les charges, d'être moins dépendant des cours des marchés et ainsi d'être plus compétitif.

2.1.2 Des surfaces pour épandre les effluents d'élevage

Les exploitations d'élevage produisent des effluents qu'il est nécessaire d'évacuer. Les effluents présentent l'avantage de fertiliser les cultures de façon naturelle. Les élevages ont, là encore, besoin de surfaces suffisantes. En effet, afin limiter les inconvénients vis-à-vis de l'environnement et du voisinage, la règlementation encadre cette pratique en imposant des reculs vis-à-vis des habitations et des cours d'eau.

Une exploitation de Combloux n'a plus suffisamment de surfaces pour épandre leurs effluents et doit faire appel à des agriculteurs voisins pour récupérer le fumier ou le lisier. 2 sont aujourd'hui tout justes en surfaces épandables.

Les coteaux non mécanisables et une urbanisation mitée réduisent de façon considérable les surfaces épandables de la commune.

Une urbanisation en extension continue, économe en espace et regroupée est favorable pour l'épandage agricole. Elle permet également d'anticiper les problèmes olfactifs ou de circulation entre les habitants et les agriculteurs.

2.1.3 Des surfaces pour se développer et se moderniser

Situation sanitaire des exploitations

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), prévu par le code de la santé, édicte des règles techniques propres à préserver la santé de l'homme.

Ces règles sont prescrites par arrêté préfectoral sous forme du règlement sanitaire type pouvant être adapté aux conditions particulières de chaque département. L'application du RSD relève essentiellement de la compétence de l'autorité municipale.

La réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) trouve son origine législative dans la loi du 19 juillet 1976. Son champ d'application est très large :

- Protection de l'environnement (commodité du voisinage, santé, sécurité et salubrité publiques, agriculture, protection de la nature…) contre les atteintes qu'il peut subir, les dangers d'incendie et d'explosion, le bruit, la pollution de l'air et de l'eau, celles résultant des déchets et de la radioactivité…
- Encadrement et contrôle des activités génératrices des nuisances,
- Prévention des pollutions et des risques de l'installation et de son exploitation.

L'intervention de la loi se limite aux « installations », c'est-à-dire aux sources fixes de nuisances (bâtiments, stockages…). **Pour l'activité agricole, les domaines de l'élevage, du séchage et/ou stockage des céréales et de la viticulture peuvent être concernés par cette réglementation.**

Ainsi, les activités d'élevage sont régies par :

- Des dispositions concernant l'implantation et l'aménagement des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (ouvrages de stockage des effluents, salle de traite, bâtiments de stockage de fourrages, silos d'ensilage…). Les bâtiments d'élevage des exploitations soumises au RSD doivent respecter un recul de 50 mètres vis-à-vis notamment des immeubles habituellement occupés par des tiers. Les bâtiments d'élevage et leurs annexes des exploitations régies par les ICPE doivent respecter un recul de 100 mètres vis-à-vis notamment des immeubles habituellement occupés par des tiers et des limites de zones d'urbanisation destinées à l'habitat, entre autres.
  La profession agricole préconise néanmoins une distance de 100 m quel que soit le type exploitation agricole (RSD ou ICPE)
- Des règles d'exploitation.

L'affiliation au RSD ou aux ICPE dépend de la nature et de la taille de l'élevage. Les obligations sont différentes que l'exploitation dépende du RSD ou des ICPE.

Sur le territoire communal de Combloux :

- 2 exploitations professionnelles sont soumises à la réglementation relative aux ICPE
- 11 exploitations sont régies par le RSD

Enfin, il faut rajouter que les dispositions de l'article L111-3 du code rural (principe dit de « réciprocité ») prévoient que toutes nouvelles constructions d'habitation de tiers ou changement de destination à proximité des sites d'exploitation observent les mêmes reculs.

Angles d'ouverture et circulations

Les angles d'ouverture sont un facteur qui permet d'apprécier la fonctionnalité d'un siège d'exploitation et sa capacité à évoluer. Il s'agit de l'angle d'ouverture qu'ont les exploitations sur les espaces agricoles environnants. Celui-ci est volontairement analysé sans prendre en compte les utilisateurs des surfaces.

Les angles d'ouverture favorisent des conditions de travail correctes (sorties des animaux, des engins, limitation des circulations sur la voie publique, ...) particulièrement pour les bâtiments déjà proches de tiers. La profession agricole considère que les conditions satisfaisantes d'exploitation nécessitent un minimum de 120° d'angle d'ouverture.

Le PLU doit être vigilant sur les problématiques d'accès en prévoyant les accès aux parcelles pour les véhicules agricoles.

Des exploitations limitées dans leur développement

Il est important d'évaluer la **proximité des bâtiments** agricoles par rapport à l'urbanisation, afin d'identifier leur potentiel de développement. Un site d'exploitation peut compter plusieurs bâtiments d'élevage.

Sur la commune de Combloux, on compte 18 sites d'exploitations : 13 principaux et 5 secondaires.

60 % des sites ont des tiers à moins de 50 m (un tiers est une personne autre que le chef d'exploitation, il peut être membre de la famille de l'exploitant). Cela signifie que, d'ores et déjà, ces exploitations sont contraintes dans leur fonctionnement actuel.

En parallèle, 55 % des sites d'exploitation ont un angle d'ouverture inférieur à 120°. Cet angle d'ouverture est un indicateur de la qualité du fonctionnement de l'exploitation au quotidien.

Le tableau suivant propose une classification de la situation des sites :

Situation des sites d'exploitations de Combloux

🟢	Respecté
🟠	Non respecté

Exploitations agricoles	Distances tiers (50 m ou 100 m selon le cas)	Angle d'ouverture (120°)
COMB4 (RSD)	🟠	🟢
COMB6 – site principal (RSD)	🟢	🟢
COMB6 – site secondaire (RSD)	🟠	🟢
COMB11 (RSD)	🟠	🟠
COMB12 (RSD)	🟠	🟠
COMB31 – site principal (ICPE)	🟠	🟠
COMB31 – site secondaire (ICPE)	🟠	🟠
COMB31 – site secondaire (ICPE)	🟠	🟢
COMB14 (ICPE)	🟠	🟠
COMB18 (RSD)	🟠	🟠
COMB38 (RSD)	🟢	🟢
COMB35 (RSD)	🟢	🟠
COMB41 (RSD)	🟠	🟠
COMB29 (RSD)	🟢	🟢
COMB42 (RSD)	🟢	🟢
COMB2 (RSD)	🟠	🟠
SALA38 (RSD)	🟠	🟠
DOM11 (RSD)	🟢	🟢

La fonctionnalité des bâtiments est une appréciation globale du niveau d'équipement des bâtiments et de la facilité de travail dans les locaux pour la production de l'exploitation considérée et de son volume actuel.

Ainsi, pour une exploitation en bovin-lait sur Combloux, on va considérer qu'un bâtiment est fonctionnel dès lors qu'il comporte un système automatisé d'évacuation des effluents (chaîne à fumier ou grille à lisier), une manipulation mécanisée du fourrage (griffe à fourrage, fourche sur tracteur…) et un lactoduc. Pour les autres élevages, la fonctionnalité est évaluée selon les besoins et l'utilisation du bâtiment.

50 % des bâtiments d'élevage ont une fonctionnalité qui pourrait être améliorée.

4 exploitations agricoles ont des projets de modernisation dans les années à venir (agrandissement ou équipement).

Lors de l'élaboration du PLU de la commune, une attention particulière devra être portée afin de ne pas gêner les exploitations dans leur développement.

2.2 Caractérisation des enjeux agricoles des espaces

2.2.1 Des espaces agricoles à enjeux identifiés dans la DTA des Alpes du Nord

Aussi pour qualifier et hiérarchiser les espaces agricoles, l'étude se base sur les orientations indiquées dans la DTA des Alpes du Nord :

"Les zones agricoles stratégiques seront déterminées notamment en fonction des critères suivants :

- *Le potentiel productif : sont particulièrement concernés les zones d'AOC et d'IGP, celles faisant l'objet de contractualisation (conversion en agriculture biologique, mesures agro-environnementales territorialisées), les zones à fort potentiel agronomique et constituant des entités agricoles homogènes, les terrains mécanisables,*
- *La fonctionnalité des espaces agricoles : il est nécessaire de sauvegarder les espaces agricoles homogènes, de maintenir les accès aux espaces, de prendre en compte l'interdépendance entre les terres arables de plaine, les alpages et le siège d'exploitation,*
- *Les investissements publics réalisés : les parcelles ayant fait l'objet de restructuration collective, d'équipements d'irrigation, de drainage, d'accès, présentent de ce fait un potentiel à préserver,*
- *Les parcelles soumises à une forte pression foncière dans les zones périurbaines."*

⟶ La notice méthodologique jointe au rapport reprend l'ensemble des critères exposés ci-après.

2.2.2 Les surfaces de proximité des bâtiments agricoles

Les surfaces de proximité sont les surfaces comprises dans un périmètre immédiat proche des exploitations dans un rayon de 600 m et accessibles depuis ces bâtiments, même si elles ne sont pas à ce jour exploitées par l'exploitation considérée.

La **carte 1** « Parcelles de proximité », en annexe, identifie les espaces répondant à la définition du critère « proximité » des bâtiments agricoles.

Ces surfaces de proximité représentent près de la moitié des espaces aujourd'hui utilisés par l'agriculture sur la commune de Combloux.

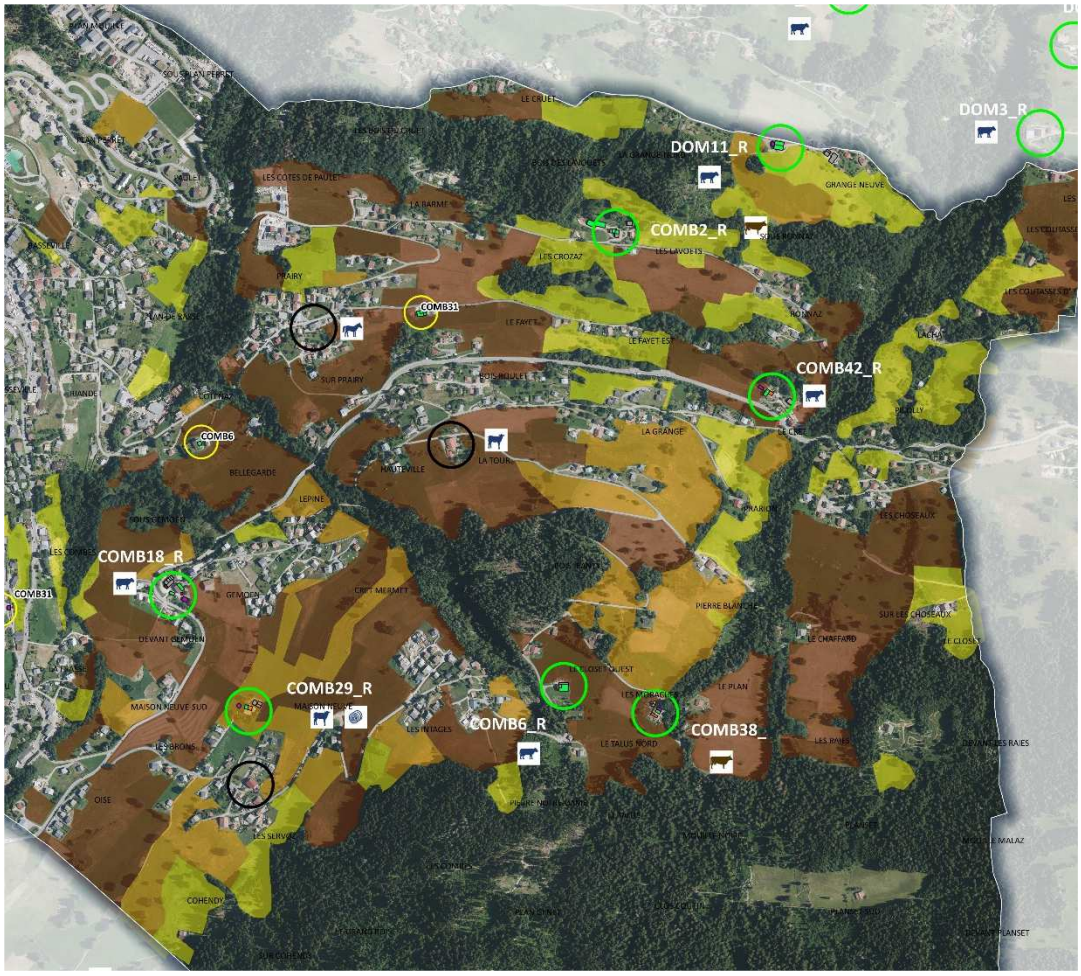


*Extrait de la **carte 1** « Parcelles de proximité »*

Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX

2.2.3 La qualité des surfaces agricoles

Les espaces agricoles, représentés sur la **carte 2** « Qualité des terres », sont ainsi identifiés selon trois catégories : bonne qualité, qualité moyenne, faible qualité. Les alpages ne sont pas pris en compte dans cette classification.



*Extrait de la **carte 2** « Qualité des terres »*

Les surfaces de bonne qualité sont les surfaces facilement mécanisables et qui présentent les plus grandes capacités agronomiques. Ce sont des surfaces de faible pente qui permettent une fauche mécanisée. Elles représentent 65 % des surfaces de la commune utilisées par l'agriculture (hors alpage).

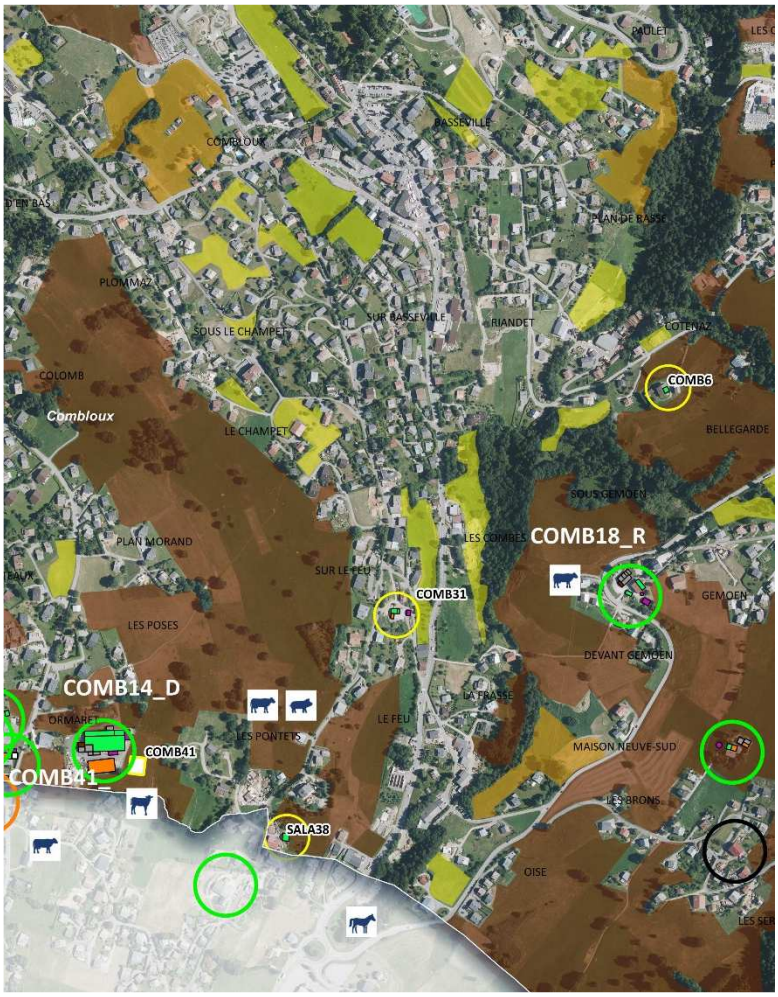
Les surfaces de moyenne qualité sont des surfaces de moyenne pente et mécanisable par du matériel spécifique de montagne. Elles représentent 15 % des surfaces de la commune utilisées par l'agriculture (hors alpage).

Les surfaces de faible qualité sont les surfaces les plus pentues mais aussi des surfaces de qualité agronomique moindre. Elles sont utilisées principalement pour le pâturage. Elles représentent 20 % des surfaces de la commune utilisées par l'agriculture (hors alpage) et se situent sur l'ensemble des coteaux.

Les surfaces de bonne qualité sont souvent en concurrence directe avec l'urbanisation qui se développe de préférence sur des terrains peu pentus. Pour autant, ces surfaces constituent des réserves fourragères pour l'hiver et sont donc essentielles pour l'alimentation des troupeaux et pour la pérennité des exploitations.

2.2.4 La taille des tènements agricoles

La taille des tènements agricoles est principalement liée à la répartition urbaine des constructions, à la topographie et à l'avancée de la forêt sur les pentes. Les ruptures que constituent les axes routiers et les cours d'eau jouent un rôle important dans la taille des tènements agricoles.



*Extrait de la **carte 3***

« Taille des tènements »

Sur la commune de Combloux, on identifie trois catégories de tènements agricoles (en termes de surfaces) :

- 90 % de grands tènements ;
- 4 % de tènements moyens ;
- 6 % de petits tènements.

La part des grands tènements est importante sur la commune. Cet aspect est favorable quant à la fonctionnalité de ces espaces pour les exploitants. Ce sont des espaces stratégiques pour l'ensemble des exploitations de la commune.

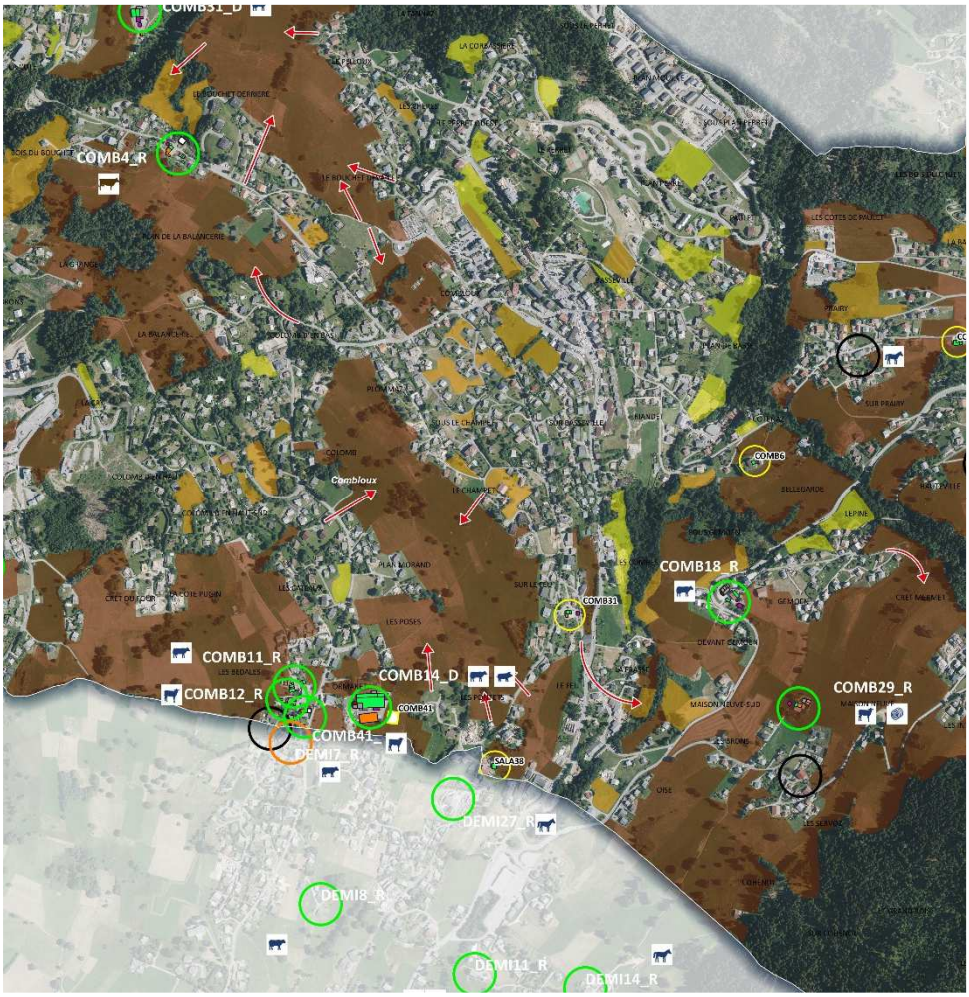
2.2.5 L'importance des espaces agricoles

La **carte 4** **« Synthèse des enjeux agricoles »** est le croisement des trois précédents critères. Elle fait apparaître l'importance des espaces agricoles.

80 % des espaces agricoles de Combloux sont des espaces à enjeux forts pour les exploitations et la pérennité de l'agriculture.

L'essentiel des zones agricoles d'importance forte se situe dans les secteurs de faible pente de la commune. Les terrains sont de bonne qualité, facilement mécanisables et regroupent une grande partie des sièges d'exploitation et leurs parcelles de proximité.

Les surfaces d'importance moyenne et faible se situent sur les coteaux. L'entretien et la valorisation des coteaux est un enjeu important pour les agriculteurs et également pour la population afin de maintenir des milieux ouverts et un cadre de vie agréable. Ces surfaces ont une importance notable pour les exploitations de la commune et pour les exploitations extérieures notamment pour la pâture des bêtes.



*Extrait de la **carte 4** « Synthèse des enjeux agricoles »*

Urbanisation, exploitations agricoles et contraintes règlementaires étant très imbriquées à Combloux, il y aura lieu de prendre toutes les précautions afin de préserver les espaces agricoles d'importance et de protéger les bâtiments d'exploitation.

2.3 En synthèse : atouts et fragilités de l'agriculture de Combloux

L'agriculture de la commune de Combloux est dynamique et axée sur des produits diversifiés et de qualité. Cependant, l'urbanisation de la commune avec une part importante de résidences secondaires représente des contraintes de plus en plus importantes pour les agriculteurs.

Une agriculture qui comporte des atouts :	**Mais aussi, une agriculture qui présente des fragilités** :
✓ Des exploitations dynamiques et pérennes ✓ Une valorisation des produits : AOP Reblochon, transformation à la ferme et circuits-courts ✓ Une interdépendance entre agriculture et tourisme : entretien des paysages, double-activité et activité agricole en lien (transfo, accueil...) ✓ Un bassin de population et touristique qui favorise la diversification et les circuits courts	× Des surfaces planes qui deviennent rares sur le territoire : concurrence entre agriculture et urbanisation × Peu de surface en propriété : dépendance aux décisions extérieures × Une pression foncière importante (liée notamment au développement des résidences secondaires) × Un mitage et des circulations agricoles coupées par l'urbanisation : une réduction des surfaces pour la production de foin, le pâturage et l'épandage, des impacts sur la fonctionnalité des exploitations

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Combloux

3. Préconisations en matière d'aménagement

Votre contact :
Christelle CHESNEY
Conseillère chargée de territoire
52, Avenue des Iles – 74994 Annecy
☎ 04 50 25 69 02- 06 74 78 98 50
christelle.chesney@smb.chambagri.fr

Réalisation : Juillet 2022



OPE.COS.ENR n°8 24/09/2015
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX

SOMMAIRE

1. L'espace agricole, une ressource non renouvelable 3
- 1.1 Une ressource qui se raréfie 3
- 1.2 La multifonctionnalité de l'agriculture 3

2. Les moyens à mettre en œuvre dans le PLU permettant de préserver l'activité agricole 4
- 2.1 La préservation des espaces agricoles 4
- 2.2 La protection des bâtiments d'exploitation 6
- 2.3 Le maintien des circulations agricoles (engins/troupeaux) et des accès agricoles 11
- 2.4 Les modes d'urbanisation qui économisent les espaces agricoles 12

1. L'espace agricole, une ressource non renouvelable

1.1 Une ressource qui se raréfie

La loi de modernisation de l'agriculture (n°2010-788 du 27 juillet 2010) a fixé comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces agricoles d'ici 2020. Cette réduction concerne l'urbanisation et également tout projet d'aménagement induisant un changement de destination des espaces agricoles. La loi « engagement national pour l'environnement » (Grenelle 2), du 12 juillet 2010, réaffirme la nécessité de limiter l'étalement urbain et de protéger les espaces agricoles.

Les espaces agricoles sont le support d'une activité économique, sont porteurs de richesse et d'avenir, mais ce sont également des secteurs convoités pour d'autres utilisations et vocations. Aussi, le projet de territoire devra faire une place à part entière aux espaces agricoles. Anticiper, avoir une vision prospective du territoire, définir un projet de territoire permettra de stabiliser la vocation des espaces agricoles à long terme et permettra de lutter contre la pression foncière et la spéculation.

1.2 La multifonctionnalité de l'agriculture

(Issu d'une recherche CIRAD – INRA)

La multifonctionnalité correspond à la capacité des systèmes agricoles à contribuer simultanément à la production agricole et à la création de valeur ajoutée mais aussi à la protection et à la gestion des ressources naturelles, des paysages et de la diversité biologique ainsi qu'à l'équilibre des territoires et à l'emploi.

Cette multifonctionnalité regroupe principalement trois fonctions :

→ Économique :

- Productions de biens alimentaires et non alimentaires
- Productions de matières premières ou de produits transformés
- Emplois créés, directs ou indirects
- Circuits de commercialisation, …

→ Environnementale :

- Ouverture et entretien des espaces
- Composante du paysage
- Maintien de corridors écologiques (« nature ordinaire » …), …

→ Sociale :

- Agriculture garante de l'identité du territoire
- Ancrage des produits au territoire, …

Ce concept de multifonctionnalité affirme la place de l'agriculture dans le territoire et une nouvelle définition du métier d'agriculteur, de plus en plus spécialisé et complexe.

L'aménagement de la commune de Combloux doit s'orienter vers la recherche d'un nouvel équilibre qui passe par l'économie du foncier permettant à toutes les activités humaines de s'exercer en complémentarité et non en concurrence. Le bon fonctionnement de l'économie agricole et son avenir devront être garantis en précisant dans le PADD les orientations prises.

2. Les moyens à mettre en œuvre dans le PLU permettant de préserver l'activité agricole

2.1 La préservation des espaces agricoles

Le mitage, l'urbanisation désorganisée et une consommation excessive d'espaces agricoles conduisent à la déstructuration des espaces agricoles. Cela génère des contraintes d'accessibilité, de fonctionnement des exploitations, de pratiques agricoles (ex. épandage) et peut entraîner des conflits de voisinage (bruits, odeurs…) ou d'usage.

Le diagnostic agricole met en lumière des secteurs d'importance particulière pour l'activité agricole du fait de la proximité des parcelles par rapport aux sites d'exploitation, de la qualité des terres, de la taille des tènements, de la possibilité d'implantation de bâtiments agricoles…

Les espaces agricoles exploités ainsi que l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux valorisés par la présence de l'agriculture sont représentés sur la carte de synthèse.

Ces secteurs agricoles devraient donc être classés en zone A dans le PLU, conformément à l'article R 151-22 du code de l'urbanisme. En effet, la zone agricole inclut « les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » qui sont donc des motifs déterminants du classement en zone agricole.

Dans ce cadre, les constructions agricoles doivent être autorisées en zone A, sauf à ce qu'une étude spécifique justifie le contraire (enjeux environnementaux, paysagers…). En effet, **les exploitations devant disposer de parcelles de proximité, l'implantation de leurs bâtiments au sein des tènements agricoles doit être possible**. Lorsque des zones A indicées « paysagères » ou « strictes » sont justifiées, celles-ci ne doivent pas intégrer les bâtiments agricoles, sans quoi ces derniers ne pourraient évoluer.

Pour les autres activités agricoles (hors élevage), la proximité est également importante en termes de circulation, de maîtrise des coûts, de rentabilité d'exploitation, de possibilité d'évolution des bâtiments…

A contrario, toute construction, installation, occupation nouvelle autre qu'agricole devrait être proscrite dans la zone A.

S'agissant des exploitations agricoles, nous préconisons de n'accepter qu'un logement de fonction, accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation et d'une superficie maximum de 80 m2 de surface de plancher.

Par ailleurs, des limites claires devront être fixées pour l'urbanisation afin de préserver les secteurs à enjeux agricoles et d'améliorer la lisibilité entre espaces urbanisés et espaces agricoles/naturels :

- Les limites d'urbanisation physiques. Elles peuvent être notamment constituées par des boisements, des haies, des voiries… Elles sont indiscutables et objectives.

- Les limites d'urbanisation à créer afin de protéger les secteurs agricoles stratégiques. Elles pourront être à matérialiser afin d'assurer une interface cohérente entre espace agricole et espace urbanisé.

La problématique des alpages est importante sur la commune de Combloux. En effet, les alpages ont une réelle fonctionnalité agricole. Les enjeux inhérents à ces espaces sont directement liés à l'activité agro-pastorale. En conséquence, **ils devraient être classés en zone A**.

Beaucoup d'entre eux ont également une utilisation touristique, notamment l'hiver, pour la pratique du ski. Ils sont donc le support de certains aménagements (pylônes, retenues d'eau pour la neige artificielle, réseau pour la neige de culture, modelage des pistes…). Il convient également de tenir compte du développement des aménagements pour les activités estivales qui peuvent venir en concurrence avec l'utilisation des espaces pastoraux.
Dès lors, tout nouveau projet d'aménagement devra prendre en compte l'activité agricole afin d'abord d'éviter tout impact sur des espaces agricoles et l'économie agricole, sinon réduire au maximum l'emprise sur l'espace agricole qui n'a pu être suffisamment évité. Ce n'est qu'en dernier ressort qu'il conviendra de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits en générant des préjudices pour l'économie agricole locale. Cette compensation devra donc se faire en concertation avec la profession agricole.

Enfin, **la zone N** devra être réservée à la forêt et aux secteurs qui ne sont pas valorisés par l'agriculture.

Quant aux STECAL (L. 151-13 du code de l'urbanisme), secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limités en zone agricole, naturelle ou forestière, ils permettent notamment de gérer le bâti existant présent dans ces zones. **La création de tels secteurs ne saurait être envisagée que de manière exceptionnelle afin de ne pas conforter le mitage des espaces et ne pas compromettre l'exploitation agricole**.

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation préexistants dans la zone agricole doivent être maitrisées, ainsi nous préconisons :

- Pour les extensions, de prévoir un maximum de 20 % d'emprise au sol en une seule fois avec un total de 200 m2 de surface de plancher maximum.
- Pour les annexes, de prévoir une seule annexe avec 30 m2 de surface de plancher maximum à moins de 10 mètres du bâtiment principal. Cette orientation s'inscrit dans l'objectif d'éviter que des constructions diffuses ne confortent le mitage pouvant exister.

S'agissant des bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le règlement pourra désigner dans la zone agricole ou naturelle et en dehors des STECAL, tous les bâtiments (et non pas seulement les bâtiments agricoles et remarquables), pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Toutefois, **cette possibilité n'est offerte qu'à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole** ou la qualité paysagère du site.

Il convient de préciser que les bâtiments agricoles en exercice ne doivent pas être identifiés afin de garantir la pérennité de l'activité agricole.

Dans tous les cas, ce changement de destination devra être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les bâtiments présents en zone Agricole et à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CDNPS) pour les bâtiments présents en zone naturelle.

2.2 La protection des bâtiments d'exploitation

Il convient d'analyser la situation des bâtiments d'exploitation par rapport à l'urbanisation afin de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour les protéger.

Les bâtiments d'exploitation sont nécessaires à la pérennité et au fonctionnement des exploitations agricoles.

L'objectif est à la fois de préserver la fonctionnalité des bâtiments existants et de permettre leurs évolutions, mais également de garantir l'implantation de nouveaux sites.

L'extension de l'urbanisation ne devra pas se rapprocher des bâtiments d'élevages existants et des pâtures de proximité.

Un angle d'ouverture doit être maintenu vers la zone exploitée pour garder un lien direct entre le bâtiment et ses terres et éviter ainsi un encerclement par l'urbanisation.

Lorsque des conditions favorables d'éloignement des bâtiments d'exploitation vis-à-vis de l'urbanisation existent, cette situation doit être préservée afin de maintenir la fonctionnalité, les possibilités d'évolution et d'agrandissement de l'exploitation sans contrainte future.

Plusieurs cas de figure ont été distingués :

- Bâtiments agricoles au sein d'un espace agricole,
- Bâtiments agricoles au sein d'un espace agricole mais présence de tiers à proximité,
- Bâtiments agricoles à proximité de zones urbanisées/hameaux,
- Bâtiments agricoles au sein des zones urbanisées.

2.2.1 Bâtiments agricoles au sein d'un espace agricole

Il s'agit de bâtiments agricoles isolés au sein d'un espace agricole.

Les tiers (habitants autres que les exploitants agricoles) sont situés à des distances supérieures aux distances exigées par la réglementation sanitaire régissant ces exploitations (RSD ou ICPE).

L'angle d'ouverture sur l'espace agricole depuis les bâtiments agricoles est supérieur à 120°.

Cette situation est très favorable puisque les bâtiments d'exploitation ne sont pas contraints par la présence de tiers en-deçà des distances réglementaires. Ils disposent également d'une large ouverture sur les espaces agricoles.

Le développement de ces exploitations est donc possible sur leur site actuel.

6 bâtiments d'exploitations sont dans ce cas sur la commune : **COMB 2 « les Lavoets », COMB 6 Le Plan », COMB 29 « Maison Neuve », COMB 35 « Cuchet », COMB 38 « Le Closet » / « les Moraches », DOM 11 « Grange Neuve »**

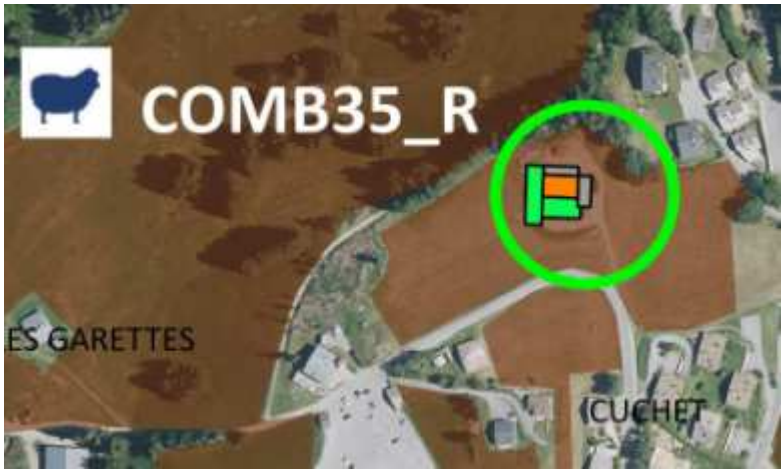
<u>Préconisations</u> :

Il s'agira donc de préserver cette situation très favorable à l'occasion de la révision du PLU.

Ainsi, le bâtiment d'exploitation et les espaces agricoles doivent être classés en zone A.

Il conviendra également de ne prévoir aucune extension de l'urbanisation en direction des bâtiments agricoles.

Exemples d'exploitations agricoles au sein d'un espace agricole éloignées des zones d'urbanisation :



Lieu-dit « Cuchet »



Lieu-dit « le Closet » / « les Moraches »

2.2.2 Bâtiments agricoles au sein d'un espace agricole mais présence de tiers à proximité

Ces bâtiments agricoles sont isolés au sein des espaces agricoles et disposent de larges cônes d'ouverture sur l'espace agricole (supérieur à 120°).

Néanmoins, il existe des habitats isolés, mitant l'espace agricole, dans l'environnement de ces exploitations.

Quelques tiers sont donc présents, implantés à proximité des bâtiments agricoles à des distances inférieures aux distances exigées par la réglementation régissant la situation sanitaire de l'exploitation.

La présence de tiers à proximité des bâtiments engendre des contraintes notamment quant à l'extension des bâtiments existants.

Toutefois, le développement des exploitations sur le site actuel est possible soit après obtention d'une dérogation pour l'extension des bâtiments existants ou constructions nouvelles à des distances inférieures à la réglementation, soit par le biais de construction nouvelle à des distances supérieures aux distances réglementaires, dans l'espace agricole attenant.

La situation de ces exploitations est donc plutôt favorable.

4 bâtiments sont dans cette situation sur la commune de Combloux **: COMB 6 (site secondaire « Cotenaz »), COMB 31 (site principal à « Arvillon » et site secondaire à « Prairy »), COM 42 « Le Crêt »**

<u>Préconisations</u> :

Il s'agira de préserver cette situation favorable à l'occasion de la révision du PLU.

Ainsi, les bâtiments d'exploitation et les espaces agricoles doivent être classés en zone A.

Il conviendra également de ne prévoir aucune extension de l'urbanisation en direction des bâtiments agricoles.

Le bâti de tiers isolé devra être géré de manière à ne pas aggraver les contraintes liées à la présence de tiers. A cet effet, aucune nouvelle construction non agricole ne doit être autorisée. De même, les changements de destination devront être interdits en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire de l'exploitation.

Exemple d'une exploitation agricole au sein d'un espace agricole mais avec présence de quelques tiers :



Lieu-dit « le Crêt »

Tiers situés en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire de l'exploitation

Identification des bâtiments agricoles

2.2.3 Bâtiments agricoles à proximité de zones urbanisées/hameaux

Les bâtiments agricoles sont situés au sein d'espace agricole. Toutefois, ils sont implantés à proximité de zones urbanisées ou de hameaux.

Des tiers sont donc présents en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire des exploitations.

De plus, du fait de la proximité de l'urbanisation, les cônes d'ouverture sur les espaces agricoles peuvent être insuffisants (inférieur à 120°).

Dans ce cas, le fonctionnement actuel de l'exploitation peut être d'ores et déjà contraint ou perturbé : parcelles de proximité plus éloignées des bâtiments agricoles, problèmes d'accès et de circulation, conflits d'usage en raison de la proximité de tiers…

Enfin, de façon générale, le développement des exploitations sur leur site actuel d'implantation exigera l'obtention d'une dérogation.

La situation actuelle de ces exploitations est donc contrainte par la présence de nombreux tiers à proximité et par des zone(s) urbanisée(s) / hameau(x) proche(s). C'est la situation majoritaire des exploitations sur le territoire communal.

8 bâtiments sont dans cette situation à Combloux : **COMB 4 « Le Bouchet Derrière », COMB 11 « Ormaret », COMB 12 « Ormaret », COMB 14 « Ormaret », COMB 18 « sur Gemoen », COMB 31 (site secondaire « sur le Feu »), COMB 41 « Ormaret », SALA 18 « Ormaret »**

Préconisations :

Il s'agira de maintenir la situation à l'occasion de la révision du PLU.

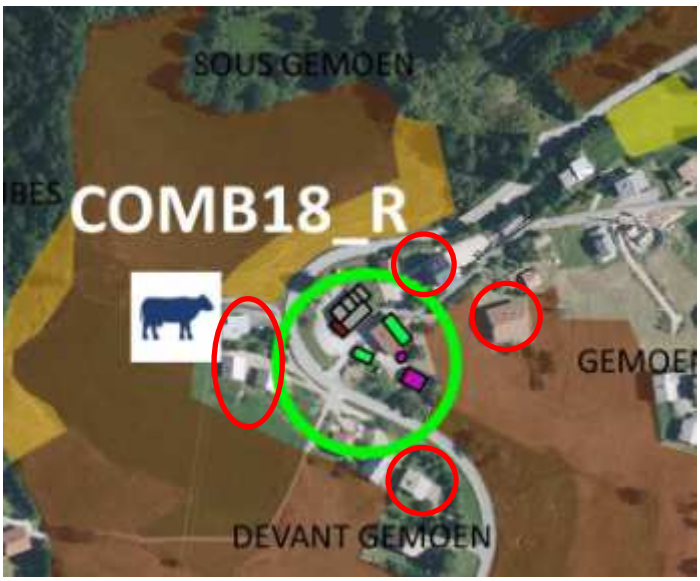
Ainsi, les bâtiments d'exploitation et les espaces agricoles devront être classés en zone A.

L'urbanisation projetée ne doit pas engendrer de contraintes supplémentaires pour la fonctionnalité des exploitations et ne doit pas entraîner le risque de cessation d'activité des exploitations agricoles concernées, même en cas d'exploitation à l'avenir incertain.

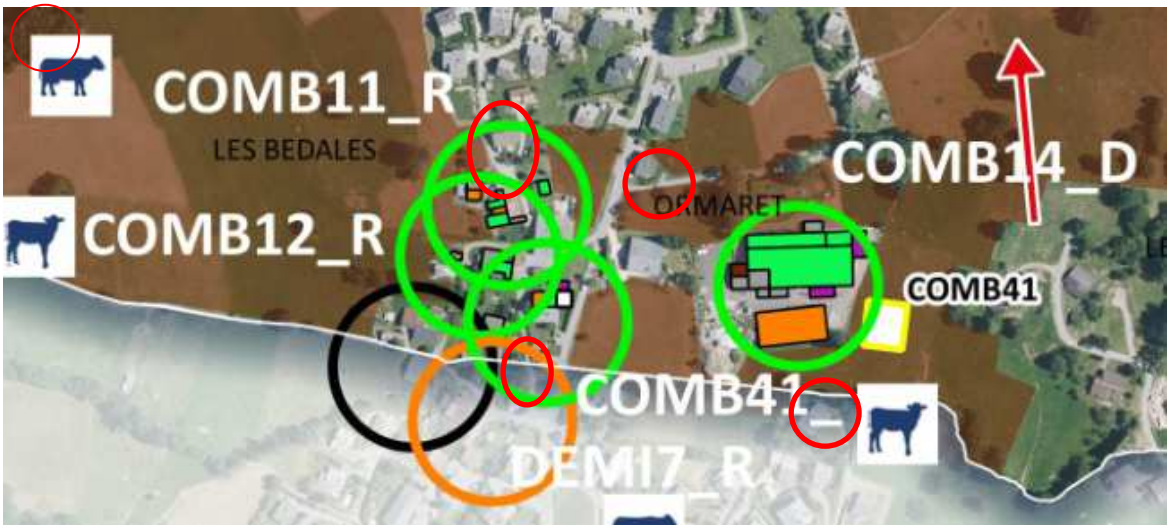
Ainsi, la zone urbanisée, orientée vers les bâtiments agricoles, devrait être strictement limitée au bâti existant. Des constructions nouvelles pourraient éventuellement être admises, en dents creuses (parcelle non bâtie entourée sur trois côtés au moins par du bâti) dans les zones urbanisées/hameaux à la condition de ne pas se rapprocher encore plus près du bâtiment agricole exploité que les bâtiments tiers déjà existants dans l'environnement proche afin de ne pas engendrer de contrainte supplémentaire pour les exploitations. De même pour les changements de destinations, ceux-ci ne devront pas apporter de gènes supplémentaires pour les exploitations.

Enfin, les accès et le cône d'ouverture aux espaces agricoles, notamment aux parcelles de proximité, devront être préservés.

Exemples d'exploitation située à proximité d'un hameau :



Lieu-dit « Gemoen »



Lieu-dit « Ormaret »

Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX


Tiers situés en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire de l'exploitation


Identification des bâtiments agricoles

2.2.4 Bâtiments agricoles au sein d'une zone urbanisée/hameau

Les bâtiments agricoles sont « enclavés » au sein d'une zone urbanisée/hameau.

Les tiers, implantés en-deçà des distances réglementaires régissant la situation sanitaire de l'exploitation sont nombreux et entourent les bâtiments agricoles.

Ces derniers ne disposent pas, ou de très peu, d'ouverture vers les espaces agricoles.

Les exploitations sont donc dans des situations très contraintes. Elles ont d'ores et déjà des difficultés de fonctionnement : peu ou pas de parcelles de proximité attenantes aux bâtiments agricoles, problèmes d'accès aux parcelles de proximité, risque de conflits de voisinage, conflits d'usage potentiels liés à l'utilisation des voies de circulation publiques…

Préconisations :

L'urbanisation projetée ne doit pas engendrer de contraintes supplémentaires afin de ne pas entraîner le risque à terme de cessation d'activité des exploitations agricoles concernées, même en cas d'exploitation à l'avenir incertain.

Des constructions nouvelles pourront éventuellement être admises, en dents creuses (parcelle non bâtie entourée sur trois côtés au moins par du bâti) dans les zones urbanisées/hameaux à la condition de ne pas engendrer de contrainte supplémentaire pour les exploitations et de ne pas de rapprocher à proximité immédiate de celle-ci. De même, s'agissant des changements de destinations potentiels de bâtiments à proximité des bâtiments agricoles en activité, seules ceux-ci n'apportant pas de gènes supplémentaires pour ces exploitations pourront être envisageables.

Enfin, les accès vers les espaces agricoles, notamment aux parcelles de proximité, devront être préservés.

Aussi, si on constate que tous les bâtiments d'exploitations agricoles implantés sur la commune sont aujourd'hui encore présents en zone agricole, certaines exploitations sont néanmoins situées en proximité immédiate des zones bâties.
Ainsi, plusieurs exploitations référencées dans le paragraphe précédent 2.2.3 sont au regard de leur implantation actuelle sont présent en limite de la zone urbanisée.
Il conviendra par conséquent, afin de maintenir la pérennité de ces exploitations, de conserver d'une part leur identification en zone agricole, et d'autre part, de préserver strictement les petits cônes d'ouverture directe aux parcelles agricoles et les petits accès encore existants vers les parcelles de proximité.

2.3 Le maintien des circulations agricoles (engins/troupeaux) et des accès agricoles

Assurer le fonctionnement des exploitations agricoles implique la protection des sièges, la préservation des espaces agricoles mais également le maintien des circulations, aussi bien des troupeaux que des engins agricoles.

Les réflexions dans le cadre du PLU doivent donc porter sur :

- ✓ **La desserte des zones agricoles**. En effet, certaines zones d'urbanisation peuvent être localisées en front d'espaces agricoles. Il conviendra alors de réserver des accès, à des gabarits suffisants, permettant l'exploitation des espaces agricoles dans des conditions normales de fonctionnement, à défaut de quoi ces secteurs se retrouvent enclavés et difficilement exploitables. L'arrêt de l'urbanisation linéaire contribuera également à préserver les accès aux tènements agricoles.

- ✓ **La praticabilité des voies**. La commune devra être vigilante lors de tout aménagement de voirie (chicanes, ralentisseurs, trottoirs infranchissables…) et prendre des précautions afin de ne pas entraver la circulation agricole. Certains aménagements peuvent en effet contraindre voire empêcher toute circulation agricole, obligeant les exploitants à emprunter des axes routiers plus fréquentés. Cela n'est pas sans conséquence sur la sécurité des personnes notamment. Tout aménagement de voirie devra donc faire l'objet d'une concertation préalable avec la profession agricole.

La commune pourra également prendre des dispositions telles que :

- → L'inscription d'accès dans les OAP des zones urbanisables ou d'urbanisation future permettant de desservir les espaces agricoles et forestiers,
- → La création d'emplacements réservés au travers des zones d'urbanisation pour accéder aux espaces agricoles situés en arrière,
- → L'obligation de recul des clôtures vis-à-vis des emprises de voie, …

2.4 Les modes d'urbanisation qui économisent les espaces agricoles

La loi de modernisation de l'agriculture (n°2010-788 du 27/07/2010) a fixé comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020. Cette réduction concerne l'urbanisation et également tout projet d'aménagement induisant le changement de destination des terres agricoles. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 Engagement National pour l'environnement (ENE) a pour objectif de limiter l'étalement urbain et réaffirme la nécessité de protéger les espaces agricoles.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 mentionne la nécessité de recenser les besoins en matière de développement économique, de surface agricole (…) et de présenter une analyse de la consommation des espaces agricoles et forestiers à préserver dans le rapport de présentation.

Le PADD doit fixer les objectifs de modération de la consommation d'espace.

La Loi Climat et Résilience du 24 août 2021 prévoit l'objectif de Zéro Artificialisation Net (ZAN) fixé à 2050, et de baisser de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à la fin de la décennie.

→ **Consommer moins d'espace…**

Avant même de s'orienter sur la consommation de nouveaux espaces, il est important de privilégier le renouvellement urbain en favorisant l'urbanisation des espaces libres insérés dans le tissu urbain (dents creuses), en requalifiant les espaces mal utilisés ou sous-utilisés, en restructurant les espaces en mutation et les friches urbaines, en densifiant les bourgs et hameaux principaux, en réaffectant en logements d'anciennes constructions à la condition que cela soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole.

→ **… consommer mieux l'espace**

Des formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espaces devront être privilégiées en tenant compte :

- Des capacités d'accueil existantes…
- Des besoins des habitants qui sont divers : collectifs/intermédiaires/individuels, petits logements locatifs, appartements, maisons de villes…

Il est donc nécessaire de promouvoir une typologie d'habitat plus diversifiée, s'inscrivant dans les principes de gestion économe d'espace portés par les lois récentes dont lois SRU, « Grenelle de l'environnement », ALUR, « Climat et Résilience » et réalisée dans la mesure du possible dans le cadre d'un projet d'ensemble.

A contrario, l'habitat diffus et isolé devra être proscrit.

Cette recherche de qualité vaut également pour un développement mieux maîtrisé des zones d'activités et une optimisation de l'utilisation du sol (parking souterrain mutualisé, niveaux supplémentaires, espaces verts avec parcimonie...). L'implantation des activités compatibles avec l'habitat devra être privilégiée au sein des zones d'habitat (ex. : activité de service, commerce de proximité…).

A cet effet, les OAP sont un outil pertinent pour traduire les projets d'aménagement du territoire dans les zones stratégiques de développement permettant de mieux structurer et optimiser les développements dans les enveloppes urbaines.

✓ Conclusion :

Cette étude agricole contribue au diagnostic du territoire. Les enjeux de l'activité agricole du territoire de la commune de Combloux étant posés, elle constitue un outil d'aide à la décision, objectif et documenté, permettant aux élus d'appréhender leurs choix d'aménagement.

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Combloux

4. Note de synthèse

Votre contact :
Christelle CHESNEY
Conseillère chargée de territoire
☎ 04 50 25 69 02 - 06 74 78 98 50
christelle.chesney@smb.chambagri.fr

Réalisation : Juillet 2022



OPE.COS.ENR n°8 24/09/2015
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX

1. Atouts et fragilités de l'agriculture de Combloux et principales données chiffrées

Les chiffres de l'agriculture de Combloux :

	Combloux
Exploitations agricoles professionnelles	13
Actifs mobilisés	36
ETP (Equivalent Temps Plein)	27
Double activité (Nombre d'exploitants agricoles)	9
Exploitations individuelles	7
Exploitations en société (GAEC, SCEA)	6
Nombre d'exploitations d'élevage	13
- Bovin lait *(production principale)*	6
- Bovin viande *(production principale)*	3
- Elevage de génisses	3
- Ovin lait	1
Nombre de vaches laitières	260
Nombre de génisses	244
Nombre de brebis	120
Production laitière (litres de lait de vache produits par an)	1 440 000
Nombre d'exploitations qui transforment à la ferme	3
Nombre d'exploitations en circuits-courts	5
Exploitations autonomes en fourrages (à 100%)	8
Exploitation respectant le cahier des charges AOP Reblochon	6
Age moyen des chefs d'exploitation	45 ans
Pérennité assurée (nombre d'exploitations)	13
Nombre d'exploitation soumise au RSD	11
Nombre d'exploitation au régime des ICPE	2
Surface moyenne des exploitations	46 ha
Surface travaillée par les exploitations de Combloux	600 ha
Surface en vallée	370 ha
Surface en alpage	230 ha
Surfaces agricoles de la commune (hors alpage)	486 ha
Ratio de surfaces agricoles dans la commune (hors alpage)	28 %
Ratio des terres exploitées à Combloux par les exploitations hors commune	32 % hors alpage

En résumé, l'agriculture de Combloux :

…présente des atouts forts… ⇨ **… Mais des fragilités demeurent**

- ✓ Des exploitations dynamiques et pérennes
- ✓ Une valorisation des produits : AOP Reblochon, transformation à la ferme et circuits-courts
- ✓ Une interdépendance entre agriculture et tourisme : entretien des paysages, double-activité et activité agricole en lien (transfo, accueil…)
- ✓ Un bassin de population et touristique qui favorise la diversification et les circuits courts

- ✗ Des surfaces planes qui deviennent rares sur le territoire : concurrence entre agriculture et urbanisation
- ✗ Peu de surface en propriété : dépendance aux décisions extérieures
- ✗ Une pression foncière importante (liée notamment au développement des résidences secondaires)
- ✗ Un mitage et des circulations agricoles coupées par l'urbanisation : une réduction des surfaces pour la production de foin, le pâturage et l'épandage

2. L'agriculture a besoin de surfaces

Pour conserver une autonomie fourragère et les labels de qualité

Le cahier des charges de l'AOP Reblochon impose de produire dans un mode extensif respectueux de l'environnement et des pratiques agricoles traditionnelles : races locales moins productives, obligation de pâturer, obligation de nourrir les animaux avec des aliments provenant majoritairement de la zone AOP, limitation de recours aux céréales. Toutes ces conditions conduisent à des surfaces nécessaires pour l'élevage laitier importantes. Quelle que soit la production (ovins, bovins, équins), une bonne autonomie fourragère permet de réduire les charges, d'être moins dépendant des cours des marchés et ainsi d'être plus compétitif.

Pour épandre les effluents d'élevage

Les exploitations agricoles ont l'obligation de traiter leurs effluents d'élevage : fumiers, purins et lisiers. Les effluents présentent l'avantage de fertiliser naturellement les sols. Les exploitations d'élevage ont donc besoin de surfaces suffisantes pour épandre leurs effluents afin de respecter les prescriptions réglementaires de distances vis-à-vis des cours d'eaux et des habitations et de limiter les nuisances olfactives vis-à-vis du voisinage. Il est donc important de disposer de grands espaces agricoles sans contrainte d'épandage.

3. Les exploitations ont besoin de sites adaptés et fonctionnels

Des sites d'exploitations contraints par des tiers à proximité

Sur la commune de Combloux, on compte 18 sites d'exploitation pour les 13 exploitations agricoles. 60 % des sites d'exploitation ont un tiers à moins de 50 mètres du bâtiment d'élevage. Cela signifie que d'ores et déjà, ces exploitations sont contraintes dans le fonctionnement et leurs projets d'agrandissement.

Les exploitations agricoles sont également à l'origine de nuisance (sonore, olfactive,) qui sont d'autant plus importantes que les distances avec les tiers sont réduites. Afin de limiter les risques de conflits, il faut veiller à ne rapprocher aucune habitation des sites d'exploitation.

Des angles d'ouvertures supérieurs à 120°

La profession agricole considère que les conditions satisfaisantes d'exploitation nécessitent un minimum de 120° d'angle d'ouverture. A Combloux, 65 % des sites d'exploitation disposent d'un angle d'ouverture supérieur à 120°. Cet angle d'ouverture est un indicateur de la qualité du fonctionnement de l'exploitation au quotidien. Il doit être maintenu.

4. Les surfaces agricoles à enjeux

Pour apprécier l'importance des différents espaces agricoles, trois critères ont été retenus :

La proximité des surfaces par rapport aux bâtiments d'exploitation

Les surfaces de proximité sont les surfaces immédiatement aux abords des exploitations, dans un rayon de 600 mètres. Ces surfaces représentent près de la moitié des surfaces agricoles de Combloux. Elles sont essentielles pour la bonne fonctionnalité des exploitations et l'usage optimal des bâtiments d'exploitation.

La qualité des terres

La qualité des terres est notamment liée à la pente et à la possibilité de mécaniser. A Combloux, les espaces de faible qualité représentent 20 % % des surfaces et sont utilisées essentiellement pour du pâturage. Elles sont présentes principalement sur la zone de coteaux. Les terres de bonne (65 %) et moyenne qualité (15 %) produisent principalement du fourrage et sont donc primordiales pour conserver l'autonomie fourragère.

La taille des tènements agricoles

La taille des tènements est liée à la répartition urbaine des constructions mais également à la présence d'éléments naturels ou physiques (ruisseaux, routes, forêts, …) qui constituent des ruptures. Près de 90 % des tènements sont de grande ou moyenne taille et sont intéressants pour le fonctionnement des exploitations. 6 % sont qualifiés de petits tènements : le travail de ces surfaces est chronophage par rapport à des tènements de taille plus importante.

La **carte 4** est la carte de synthèse qui combine ces trois critères et met en évidence les surfaces agricoles à enjeux. Urbanisation, exploitations agricoles et contraintes règlementaires étant très imbriquées, il y aura lieu de prendre toutes les précautions afin de préserver les espaces agricoles d'importance et de protéger les bâtiments d'exploitation.

5. Conclusion

L'activité agricole est dynamique à Combloux avec 13 sièges d'exploitations professionnelles. Elle comptabilise 26 chefs d'exploitations dont 9 sont double-actifs durant la saison d'hiver. L'agriculture est tournée exclusivement vers l'élevage : bovin-lait, élevage de génisse, bovin-viande et ovin lait. Les productions sont commercialisées principalement via des coopératives laitières, mais des exploitations ont développé des activités en lien avec le tourisme (transformation, accueil, services) et une commercialisation en circuits-courts. La pérennité des 13 exploitations est complètement assurée à horizon 5-10 ans. Les chefs d'exploitation sont jeunes et souhaitent maintenir leur activité sur la commune.

Le principal enjeu de l'agriculture sur la commune est le foncier. Dans les conditions actuelles, les exploitations de Combloux tentent de conserver une certaine autonomie fourragère. Certaines exploitations doivent acheter une partie du fourrage ou mettre en pension des animaux pour répondre aux besoins alimentaires de leur cheptel et respecter le cahier des charges AOP Reblochon. Des facteurs de fragilisation sont également présents : sites proches d'un tiers, concurrence pour les terres mécanisables, concurrence entre urbanisation et agriculture et terres peu maîtrisées.

En définitive, le maintien des exploitations agricoles, et en corollaire l'entretien du paysage de la commune, pourra être assuré dans la mesure où le PLU prendra en considération le fonctionnement des sites d'exploitation et la préservation des surfaces à enjeux.

Intégrer l'agriculture dans votre PLU

Commune de Combloux

5. Annexes

Votre contact :
Christelle CHESNEY
Conseillère chargée de Territoire
☎ 04 50 25 69 04 – 06 74 78 98 50
christelle.chesney@smb.chambagri.fr

Réalisation : juillet 2022



OPE.COS.ENR n°8 24/09/2015
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
40 rue du Terraillet – 73190 SAINT BALDOPH / 52 avenue des Iles - 74994 ANNECY CEDEX

SOMMAIRE

Localisation des produits agricoles sous signe de qualité[1] 3

Article R 151-22 du Code de l'Urbanisme sur les zones agricoles 4

Article L111-3 du Code Rural dit « Principe de Réciprocité » 5

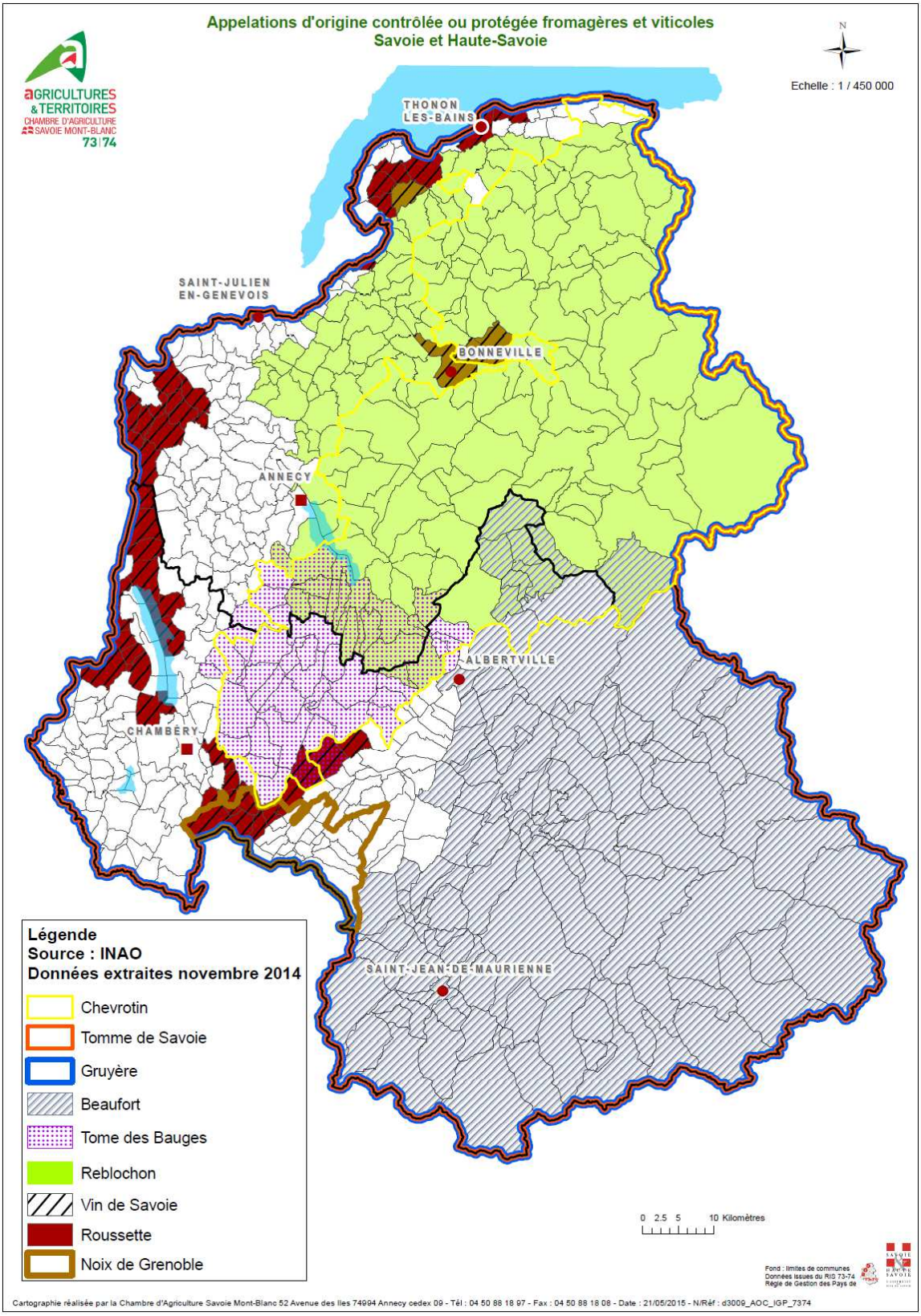
Les distances d'éloignement réglementaires 6

Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : La Zone agricole protégée (ZAP) : Article L.112-2 et R 112-1-4 et suivants du Code rural 8

Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : les Périmètres de Protections des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PEAN) 11

Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : l'AFP 13

Localisation des produits agricoles sous signe de qualité[1]



[1] *AOP Reblochon, AOP Abondance, IGP Tomme de Savoie, IGP Emmental de Savoie, AOP Crépy, IGP Pommes et Poires de Savoie.*

Article R 151-22 du Code de l'Urbanisme sur les zones agricoles

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changement de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L. 151-13 (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article L111-3 du Code Rural dit « Principe de Réciprocité »

Le Code Rural, par les dispositions de l'article L111-3, impose des distances de réciprocité entre les habitations et les bâtiments agricoles soumis à des distances de recul (notamment bâtiments d'élevage).

Article L111-3 :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Les distances d'éloignement réglementaires

La distance de recul pour les bâtiments accueillant des animaux et relevant du Règlement Sanitaire Départemental vis-à-vis notamment des immeubles habituellement occupés par des tiers, est de **50 mètres**.

Types d'élevage concernés :

- Élevage bovin de moins de 50 vaches laitières,
- Élevages avicole et cunicole de plus de 500 animaux de plus de 30 jours,
- Élevage porcin compris entre 10 et 49 bêtes,
- Élevages ovins, caprins et équins quel que soit le nombre de têtes dans le troupeau.

La distance de recul, pour les bâtiments accueillant des animaux et relevant de la réglementation relative aux ICPE ainsi que leurs annexes, est de **100 mètres** (principe) ; des distances moindres sont possibles pour le secteur Loi Montagne, les élevages sur litière accumulée, etc.

Types d'élevages concernés :

- Élevage bovin de plus de 50 vaches laitières,
- Élevage bovin de plus de 100 vaches allaitantes,
- Élevage porcin de plus de 50 unités.

Les distances d'éloignement des bâtiments d'élevage (et annexes pour ICPE) par rapport aux tiers

ELEVAGES	REGLEMENTATION	DISTANCES
Vaches Laitières (VL)		
< 50 VL	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
50 à 100 VL	Installation Classée soumise à Déclaration	100 mètres
101 à 150 VL	Installation Classée soumise à Déclaration avec contrôles périodiques	
151 à 200 VL	Installation Classée soumise à Enregistrement	
> 200 VL	Installation Classée soumise à Autorisation	
Vaches allaitantes		
< 100 VA	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
> ou égal à 100 VA	Installation Classée soumise à Déclaration	100 mètres

Veaux de boucherie		
< 50 veaux	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
50 à 200 veaux	Installation Classée soumise à Déclaration avec contrôles périodiques	100 mètres
201 à 400 veaux	Installation Classée soumise à Enregistrement	
> 400 veaux	Installation Classée soumise à Autorisation	
Ovins		
Quelque soit le nombre	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
Caprins		
Quelque soit le nombre	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
Chevaux		
Hors élevage de loisir	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres
Volailles		
< 5 000 équivalents volailles	Départemental	50 mètres
5 000 à 30 000 équivalents volailles	Installation Classée soumise à Déclaration	100 mètres
> 30 000 équivalents volailles	Installation Classée soumise à Autorisation	100 mètres
Porcs		
< 10 animaux	Règlement Sanitaire Départemental	25 mètres
10 à 49 animaux	Règlement Sanitaire Départemental	50 mètres

<u>Précision</u> : Il convient de signaler que ces distances ne sont données qu'à titre indicatif et sous réserve de la modification de la réglementation applicable.

Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : La Zone agricole protégée (ZAP) : Article L.112-2 et R 112-1-4 et suivants du Code rural

Origine législative :

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (article 108) propose à l'initiative d'une collectivité locale ou du préfet, le classement en « zone agricole protégée » d'espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison : soit de la qualité de leur production soit de leur situation géographique. La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 (article 36) a étendu aux établissements publics des SCoT l'initiative des ZAP.

Cadre réglementaire :

Le décret d'application du 20 mars 2001 précise les modalités de mise en œuvre de cet outil de protection du foncier agricole, instauré à l'échelle communale ou intercommunale.

Objectif :

L'objectif d'une ZAP consiste, par la création d'une servitude d'utilité publique, à soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés.

Deux démarches sont possibles depuis 2007 :

- ✓ L'approche globale, à partir de zones agricoles à fort potentiels définis dans les SCoT (ZAP de dimension intercommunale),
- ✓ L'initiative locale afin de prévenir toute réduction de l'espace agricole à l'occasion de la révision d'un PLU ou élaboration d'un PLUi (ZAP de dimension plus réduite, le plus souvent communale ou intercommunale).

Cette servitude est annexée au document d'urbanisme. Au delà d'une simple protection de la zone, la ZAP peut être un instrument de protection particulièrement efficace grâce à la reconnaissance de l'identité agricole des terroirs à enjeux agricoles les plus forts.

Effets :

La ZAP n'a pas pour effet d'interdire les changements définitifs de destination des sols (projet d'infrastructures par exemple). Elle n'est pas non plus obligatoirement une zone d'inconstructibilité pour les bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations. Cependant, les documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme, carte communale) doivent être mis à jour pour intégrer cette servitude en annexe. Pour les communes disposant d'un PLU approuvé, il conviendra de vérifier si les autorisations envisagées au titre du code de l'urbanisme ne vont pas porter préjudice au potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone agricole.

En l'absence de documents d'urbanisme, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'Agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Déroulement de la procédure :

Proposition d'une collectivité locale ou initiative du préfet
↓
Elaboration du projet
(rapport de présentation)
↓
Consultation pour accord
Conseil municipal
+
Consultations pour avis
Chambre d'agriculture
Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA)
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
(en cas de présence d'une aire d'appellation d'origine contrôlée-AOC)
↓
Enquête publique
(art. L 123-1 du Code de l'Environnement)
↓
Délibération
du Conseil municipal pour accord
↓
Arrêté préfectoral de création
↓
Annexion au document d'urbanisme
comme servitude d'utilité publique
(En cas d'élaboration conjointe
du document d'urbanisme et de la ZAP,
il est souhaitable de mener concomitamment les deux enquêtes)

Dossier de proposition :

Le dossier de proposition contient :

- ✓ Un rapport de présentation, avec une analyse des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement, les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur,
- ✓ Un plan de situation,
- ✓ Un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

Coûts :

Réalisation d'un rapport de présentation avec carte de localisation et cartographie du périmètre détaillée (niveau parcellaire) pour un coût global estimé entre 4 000 et 5 000 euros, frais administratifs inclus.

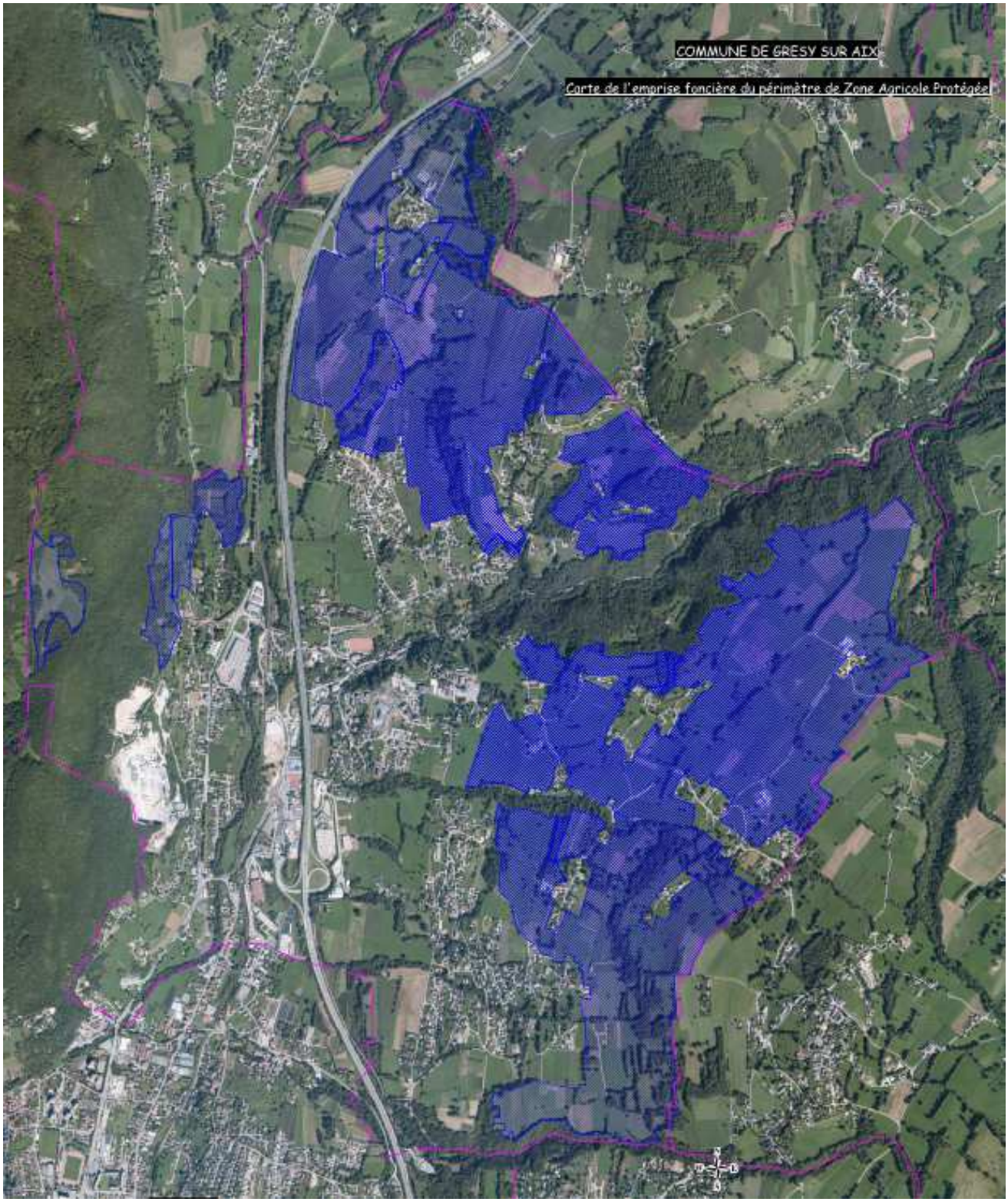
Il faut ajouter également le coût de l'enquête publique spécifique prévue dans la procédure, (rémunération du Commissaire-enquêteur et insertions obligatoires) pour un coût d'environ 4 000 euros.

Contacts :

Chambre d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc
Pôle Territoires
52 avenue des Iles
74994 ANNECY Cedex 9

Direction Départementale des Territoires
15 avenue Henry Bordeaux
74000 ANNECY

Exemple de la ZAP de la commune de Grésy à Aix (73) :



Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : les Périmètres de Protections des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PEAN)

Origine législative :

La loi 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (articles 73 et 74) permet, à l'initiative du Conseil Général, la délimitation de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). (Transposée dans les articles L 113-15 et s. du code de l'urbanisme).

Cadre réglementaire :

Le décret d'application n° 2006-821 du 7 juillet 2006 précise les modalités de mise en œuvre de cet outil (transposé dans les articles R 113-19 à R113-29 du Code de l'Urbanisme).

Objectif :

L'objectif d'un PAEN vise à protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels périurbains pour maintenir des « ceintures vertes » autour des agglomérations.

Initiative procédurale :

L'initiative revient exclusivement au Conseil Général, et nécessite l'accord des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.

Champ d'application :

Les terrains compris dans le périmètre ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un PLU, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale. Il porte sur des terrains agricoles, des espaces naturels ou forestiers.

Contenu :

Le PAEN comprend un plan de délimitation et une notice qui analyse l'état initial de ces espaces et expose les motifs du choix du périmètre et les bénéfices attendus.
Il est assorti d'un programme d'actions élaboré par le département en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents. Il précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein dudit périmètre ainsi délimité.

Effets :

A l'intérieur du périmètre défini, les terrains peuvent être acquis par le département ou avec son accord et après information des communes ou des EPCI concernés :

- Dans l'ensemble du périmètre : par le département, ou avec l'accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale ou un EPCI, à l'amiable ou par expropriation dans les zones de préemption des espaces naturels sensibles
- En dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, par la SAFER exerçant à la demande et au nom du département son droit de préemption au titre de l'article L 143-2, 9° du Code Rural.
- Par un établissement public foncier ou local exerçant à la demande et au nom du département ou, avec l'accord de celui-ci, d'une autre collectivité territoriale ou d'un autre EPCI.

Les biens ainsi préemptés doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action. Ils peuvent être cédés de gré à gré, loués ou concédés sous ces mêmes réserves d'usage à inscrire dans l'acte (respect du cahier de charges).

Le classement interdit dans le périmètre le changement d'affectation des terrains par les documents d'urbanisme.
Toute modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret ministériel.

Déroulement de la procédure :

Initiative portée par le Conseil Départemental : délibération portant création du périmètre (terrains agricoles, naturels ou forestiers) : plan de délimitation, notice, justifications et plan d'actions (définissant les orientations de gestion)

Transmis aux communes ou EPCI compétents pour accord

Avis de la Chambre d'Agriculture

Enquête publique

Classement par délibération du Conseil Départemental

A l'intérieur du périmètre, possibilité d'acquisition par préemption ou expropriation par le Conseil Général ou l'organisme qu'il délègue

Cahier des charges annexé aux actes de vente, de location, de concession temporaire et conventions de mise à disposition : garantie de maintien de l'usage conforme aux objectifs et modalités définis dans le programme d'actions

Décret ministériel requis pour toute modification opérant réduction du périmètre

Contacts :

Conseil Départemental
1 rue du 30ème Régiment d'Infanterie
74000 ANNECY

Les outils spéciaux pour l'agriculture, en parallèle du PLU : l'AFP

L'Association Foncière Pastorale Autorisée

(Et l'Association Foncière Agricole Autorisée)

Les Associations Foncières Autorisées sont régies par la loi du 21 juin 1865 relative aux associations syndicales. Cette loi prévoit la réalisation de travaux et d'ouvrages en vue de la protection des sols et l'amélioration d'aménagements à caractère public. Le décret du 18 décembre 1972 vient compléter cette loi en prévoyant les modalités précises de constitution, de gestion courante et de dissolution des associations syndicales. La loi du 3 janvier 1972 prévoit la création d'Associations Syndicales Pastorales (A.F.P.) ayant une destination à dominante pastorale et accessoirement forestière et touristique dans les régions d'économie montagnarde.

Actuellement, les Associations Foncières Autorisées sont régies par les articles L 135.1 à L 136.13 et les articles R 135-1 à R 136-11 du code rural ainsi que par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et par son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006.

L'A.F.P. est une association syndicale regroupant des propriétaires de terres agricoles ou pastorales ainsi que des terrains boisés ou à boiser situés en zone de montagne ou en zone d'économie pastorale et extensive.

L'A.F.A. est la même chose pour les propriétaires de terres agricoles ou pastorales ainsi que des terrains boisés ou à boiser non situés en zone de montagne.

L'A.F.P. (ou l'A.F.A.) autorisée est un établissement public constitué sous le contrôle du Préfet. Elle dispose de prérogatives de puissance publique pour exécuter des travaux d'utilité générale et est soumise aux règles de la comptabilité publique.

Objet principal

Les A.F.P. ou l'A.F.A. assurent ou font assurer :

- L'aménagement, l'entretien et la gestion d'ouvrages collectifs permettant une bonne utilisation des fonds inclus dans leur périmètre (ex. pistes d'accès, …),
- Les travaux nécessaires à l'amélioration ou la protection des sols,
- La mise en valeur et la gestion des fonds inclus dans leur périmètre (à vocation agricole, pastorale ou boisés/à boiser).

L'A.F.P. ou l'A.F.A. confie généralement ces travaux à des tiers, en louant les terrains à un groupement pastoral ou autres personnes physiques ou morales.

Objet accessoire

Les A.F.P. ou A.F.A. peuvent autoriser ou réaliser des équipements à des fins autres qu'agricoles ou forestières mais de nature à contribuer au maintien de la vie rurale et des actions tendant à la favoriser, sous réserve d'en confier la gestion à des tiers (ex. exploitation d'un remonte-pente, piste VTT, gîte d'accueil…).

Procédure

Le Préfet, par arrêté, ordonne l'ouverture d'une enquête sur le projet de statuts de l'association et organise à l'issue de l'enquête une consultation des propriétaires sur son projet de création. Cette consultation intervient par écrit ou par réunion d'une assemblée générale constitutive.

Conditions de constitution

→ ***Pour l'A.F.P.***

- ✓ Adhésion à l'association de la majorité des propriétaires représentant au moins 50 % de la surface des propriétés.

  (Remarque : si une collectivité territoriale est membre de l'association, la majorité qualifiée est acquise si cette collectivité et les adhérents à l'association possèdent au moins 50 % des superficies).

→ ***Pour l'A.F.A.***

- ✓ Adhésion à l'association de la moitié au moins des propriétaires représentant les deux tiers au moins des terrains compris dans le périmètre de l'association ou les deux tiers au moins des propriétaires représentant la moitié au moins des terrains.

  (Remarque : lorsqu'une ou plusieurs collectivités territoriales participent à la constitution de l'association, la majorité qualifiée est acquise si cette collectivité et les adhérents à l'association possèdent au moins les deux tiers de la superficie de ces terres).

- ✓ Engagement de l'association ou d'un propriétaire des terrains dans le périmètre ou à défaut, d'un tiers d'acquérir les biens délaissés (les propriétaires qui refusent d'adhérer à l'A.F.P. ou à l'A.F.A. ont la possibilité de délaisser leurs biens moyennant indemnité).

L'A.F.P. autorisée engage les travaux selon la règle des 50 % de propriétaires représentant 50 % de la surface pour l'objet principal. Pour les travaux concernés par l'objet accessoire, il faut l'accord des deux tiers des propriétaires représentant les deux tiers de la surface.

L'A.F.A. autorisée peut engager tous travaux (qu'ils soient concernés par l'objet principal ou accessoires) selon la règle des 50 % de propriétaires représentant 50 % de la surface.

Recettes de l'A.F.P. ou de l'A.F.A.

1. ***Cotisations des adhérents (redevances syndicales)***

Elles sont recouvrées dans les formes de contributions directes. Peu d'Associations Foncières Autorisées prélèvent des cotisations syndicales.

Remarque : le Préfet peut, par arrêté, autoriser le retrait du périmètre d'un bien qui a perdu sa vocation agricole ou pastorale – ou forestière – à l'occasion par exemple d'une révision de P.L.U. Le propriétaire reste toutefois redevable des charges et cotisations attachées au fond retiré.

2. Aides publiques

- ✓ Aide au démarrage (Etat) : une part fixe de 4 573 € (surface > 50 ha) et une part variable en fonction de la surface du périmètre (à partir de 50 ha) : 2 286 à 6 097 €. La part fixe est généralement utilisée pour réaliser l'animation et la constitution du dossier soumis à l'enquête publique.
- ✓ Aides au fonctionnement (collectivités territoriales) : aides pour l'entretien de l'espace.

3. Autres ressources

Dons et legs, revenus des biens immeubles et meubles de l'association, etc.

Répartition des dépenses

Les dépenses afférentes aux travaux sont réparties entre propriétaires selon l'intérêt des travaux pour chacune des zones agricole et forestière.

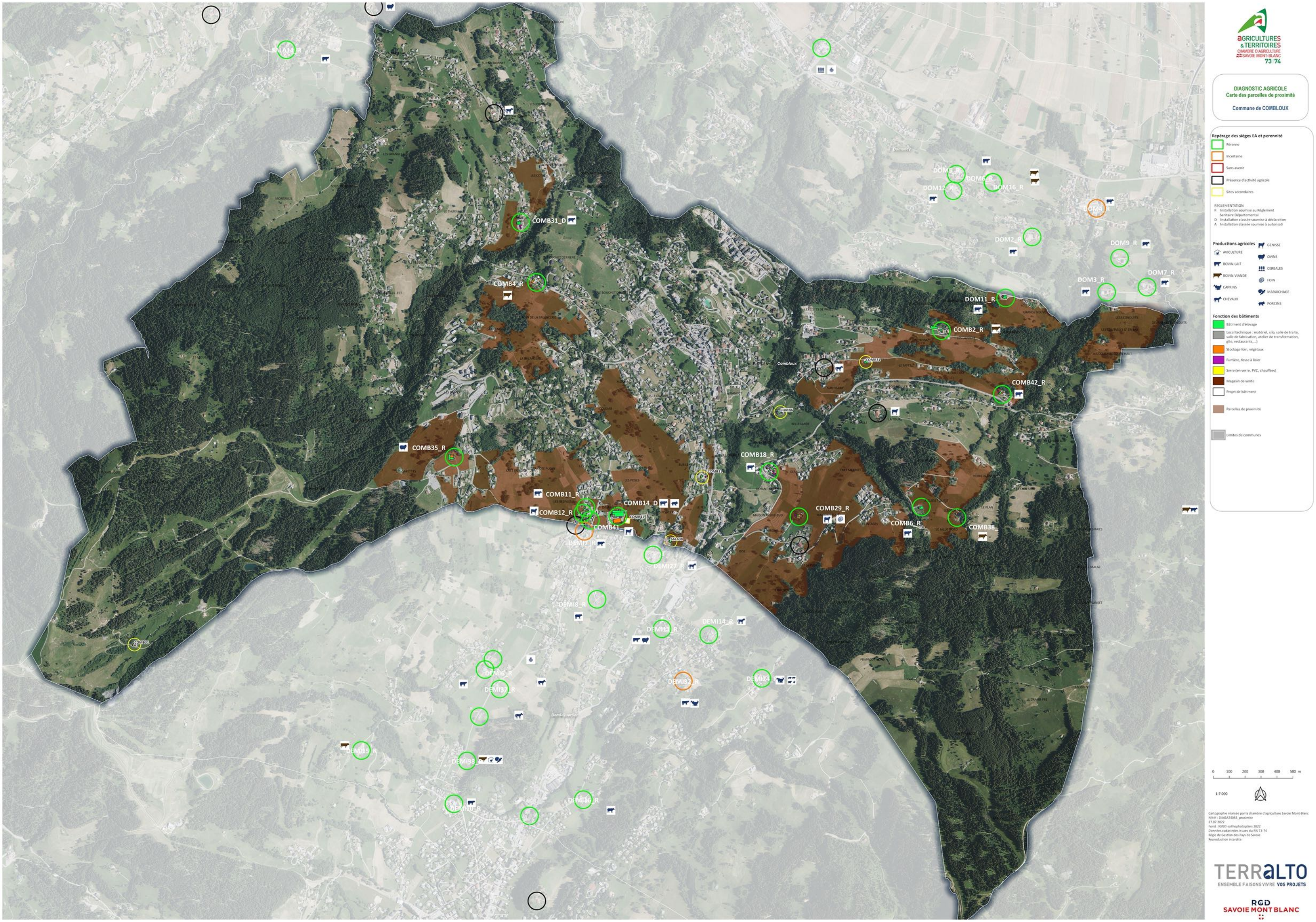
Certains travaux de protection des sols peuvent être pris en charge par des collectivités territoriales non-membres de l'A.F. avec une quote-part de dépenses fixée par arrêté préfectoral (donne lieu à une comptabilité distincte).

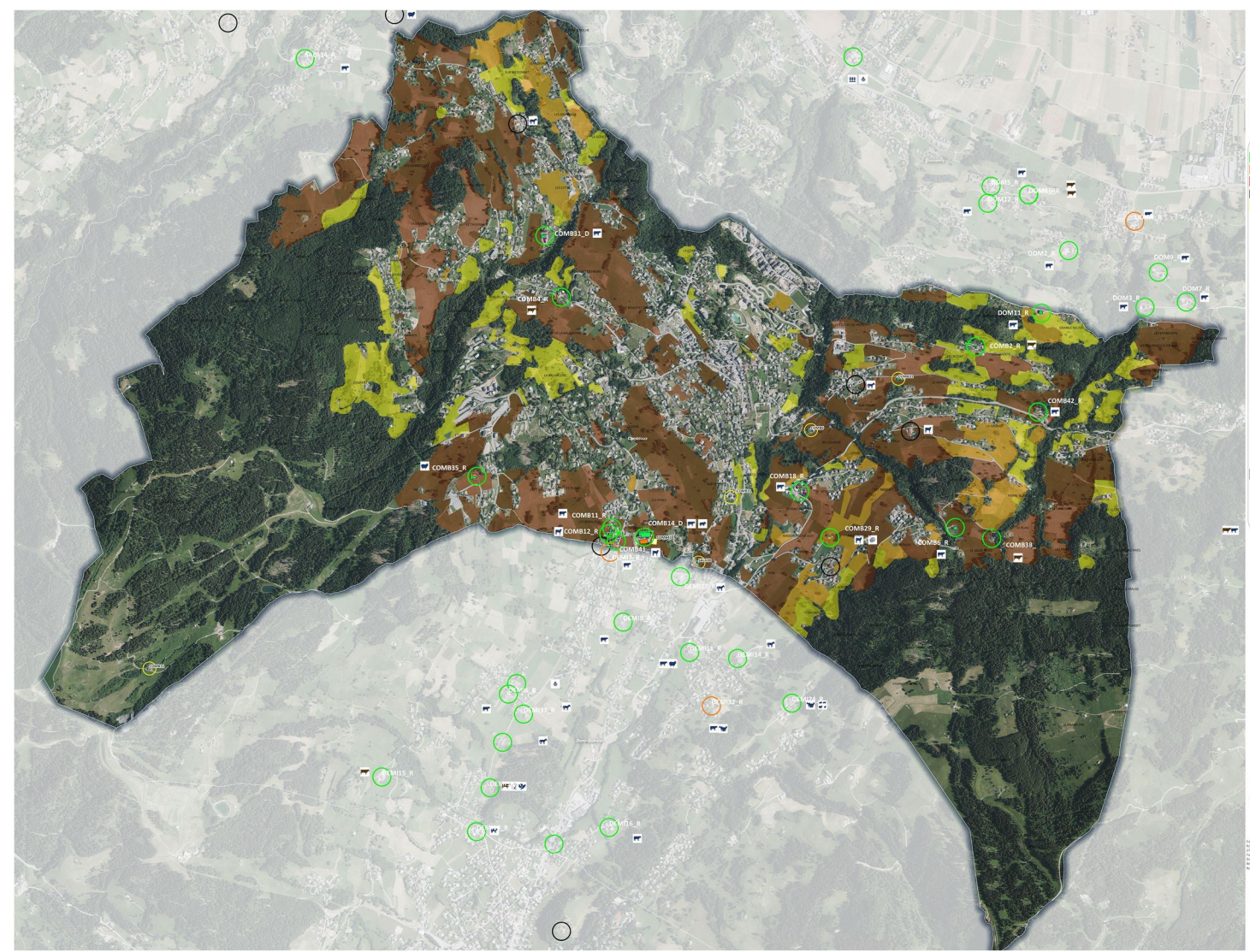
La réalisation et la gestion des équipements dans le cadre de l'objet accessoire fait aussi l'objet d'états distincts de répartition de dépenses et d'une comptabilité distincte.

Répartition des recettes

Les recettes tirées de la mise en valeur pastorale ou forestière des biens des propriétaires sont réparties en fonction du degré de contribution de chaque propriété à la formation des recettes.

Elles sont précédées d'un prélèvement correspondant aux frais de gestion de l'association.


AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE SAVOIE MONT-BLANC
73 | 74
DIAGNOSTIC AGRICOLE
Carte des parcelles de proximité
Commune de COMBLOUX
Repérage des sièges EA et perennité
Pérenne
Incertaine
Sans avenir
Présence d'activité agricole
Sites secondaires
REGLEMENTATION
R Installation soumise au Règlement Sanitaire Départemental
D Installation classée soumise à déclaration
A Installation classée soumise à autorisati
Productions agricoles
AVICULTURE
BOVIN LAIT
BOVIN VIANDE
CAPRINS
CHEVAUX
GENISSE
OVINS
CEREALES
FOIN
MARAICHAGE
PORCINS
Fonction des bâtiments
Bâtiment d'élevage
Local technique : matériel, silo, salle de traite, salle de fabrication, atelier de transformation, gîte, restaurants,...)
Stockage foin, végétaux
Fumière, fosse à lisier
Serre (en verre, PVC, chauffées)
Magasin de vente
Projet de bâtiment
Parcelles de proximité
Limites de communes
0 100 200 300 400 500 m
1:7 000
Cartographie réalisée par la chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc
N/réf : DIAGA74083_proximite
27.07.2022
Fond : IGN©-orthophotoplans 2022
Données cadastrales issues du RIS 73-74
Régie de Gestion des Pays de Savoie
Reproduction interdite
COMB31_D
COMB4_R
COMB35_R
COMB11_R
COMB12_R
COMB14_D
COMB41
COMB18_R
COMB29_R
COMB6_R
COMB38
COMB42_R
COMB2_R
DOM11_R
DOM2_R
DOM9_R
DOM3_R
DOM7_R
DOM16_R
Combloux
DEMI14_R
TERRALTO
ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS
RGD
SAVOIE MONT BLANC



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE SAVOIE MONT BLANC
73 74

DIAGNOSTIC AGRICOLE
Carte de qualité des terres
Commune de COMBLOUX

Repérage des sièges EA et pérennité

- Pérenne
- Incertaine
- Sans avenir
- Présence d'activité agricole
- Sites secondaires

RÈGLEMENTATION
R Installation soumise au Règlement Sanitaire Départemental
D Installation classée soumise à déclaration
A Installation classée soumise à autorisati

Productions agricoles

- APICULTURE
- BOVIN LAIT
- BOVIN VIANDE
- CAPRINS
- CHEVAUX
- GENISSE
- OVINS
- CEREALES
- FOIN
- MARAICHAGE
- PORCINS

Fonction des bâtiments

- Bâtiment d'élevage
- Local technique : matériel, silo, salle de traite, salle de fabrication, atelier de transformation, gîte, restaurant,...)
- Stockage foin, végétaux
- Fumière, fosse à lisier
- Serre (en verre, PVC, chauffées)
- Magasin de vente
- Projet de bâtiment

Qualité des terres

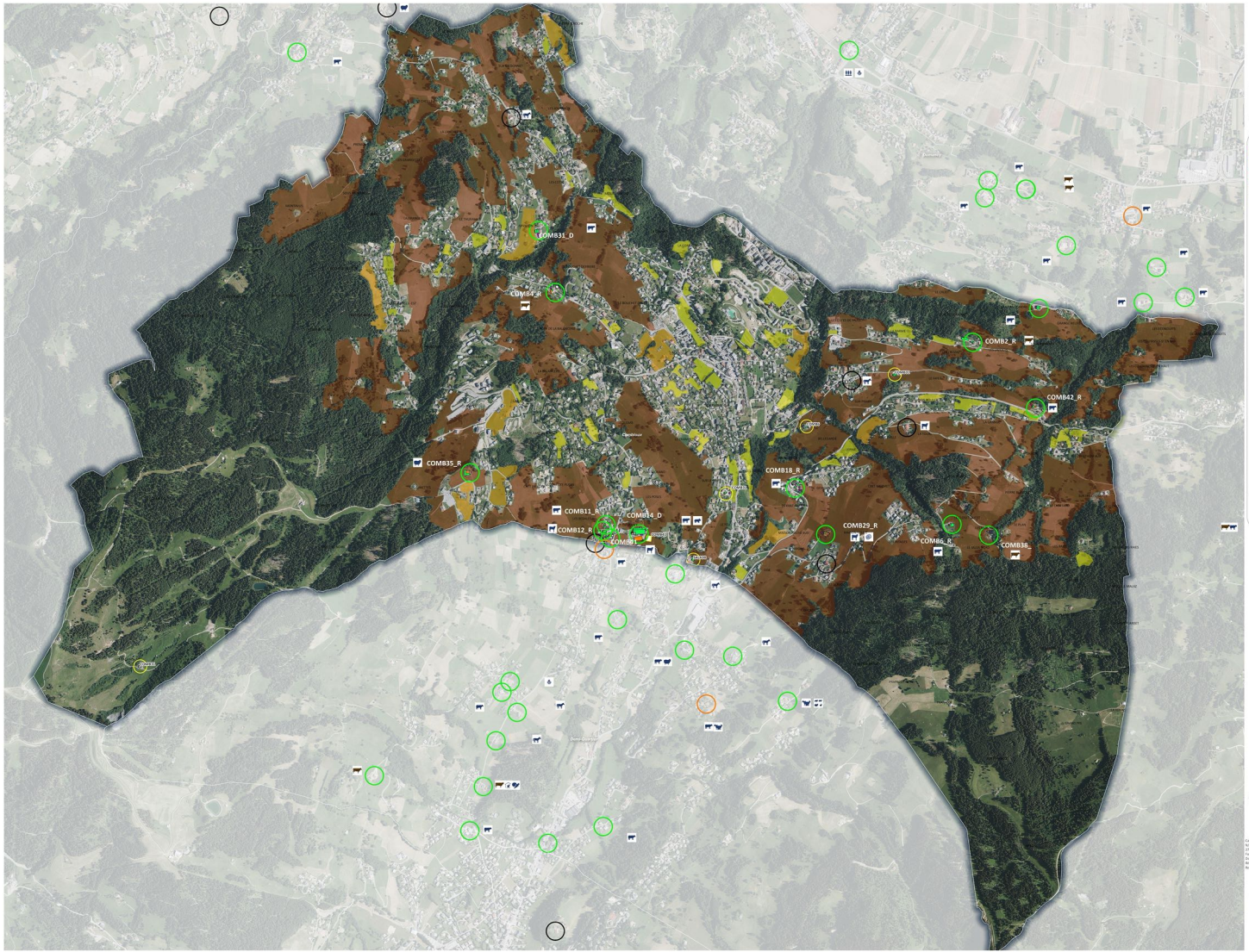
- Bonne qualité
- Qualité moyenne
- Faible qualité

Limites de communes

Cartographie réalisée par la chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc
SCOT : DIAGNOSTIC_qualite
Date : 2022
Fond : ©IGN orthophotoplans 2022
Données cadastrales issues du RG 73 74
Règne de Genève des Pays de Savoie
Reproduction interdite

TERRALTO
ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS

RGD
SAVOIE MONT BLANC



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE SAVOIE MONT BLANC
73 74

DIAGNOSTIC AGRICOLE
Carte des tènements

Commune de COMBLOUX

Repérage des sièges EA et pérennité

- Pérenne
- Incertaine
- Sans avenir
- Présence d'activité agricole
- Sites secondaires

RÉGLEMENTATION
R Installation soumise au Règlement Sanitaire Départemental
D Installation classée soumise à déclaration
A Installation classée soumise à autorisati

Productions agricoles

- AVICULTURE
- BOVINS
- BOVIN LAIT
- CÉRÉALES
- BOVIN VIANDE
- FOIN
- CAPRINS
- MARAÎCHAGE
- CHEVAUX
- PORCINS

Fonction des bâtiments

- Bâtiment d'élevage
- Local technique : matériel, silo, salle de traite, salle de fabrication, atelier de transformation, gîte, restaurant,...)
- Stockage foin, végétaux
- Fumière, fosse à lisier
- Serre (en verre, PVC, chauffée)
- Vivgaum de vente
- Projet de bâtiment

Taille des tènements

- Grand tènement (y compris en lien avec les communes voisines)
- Tènement moyen
- Petit tènement

Limites de communes

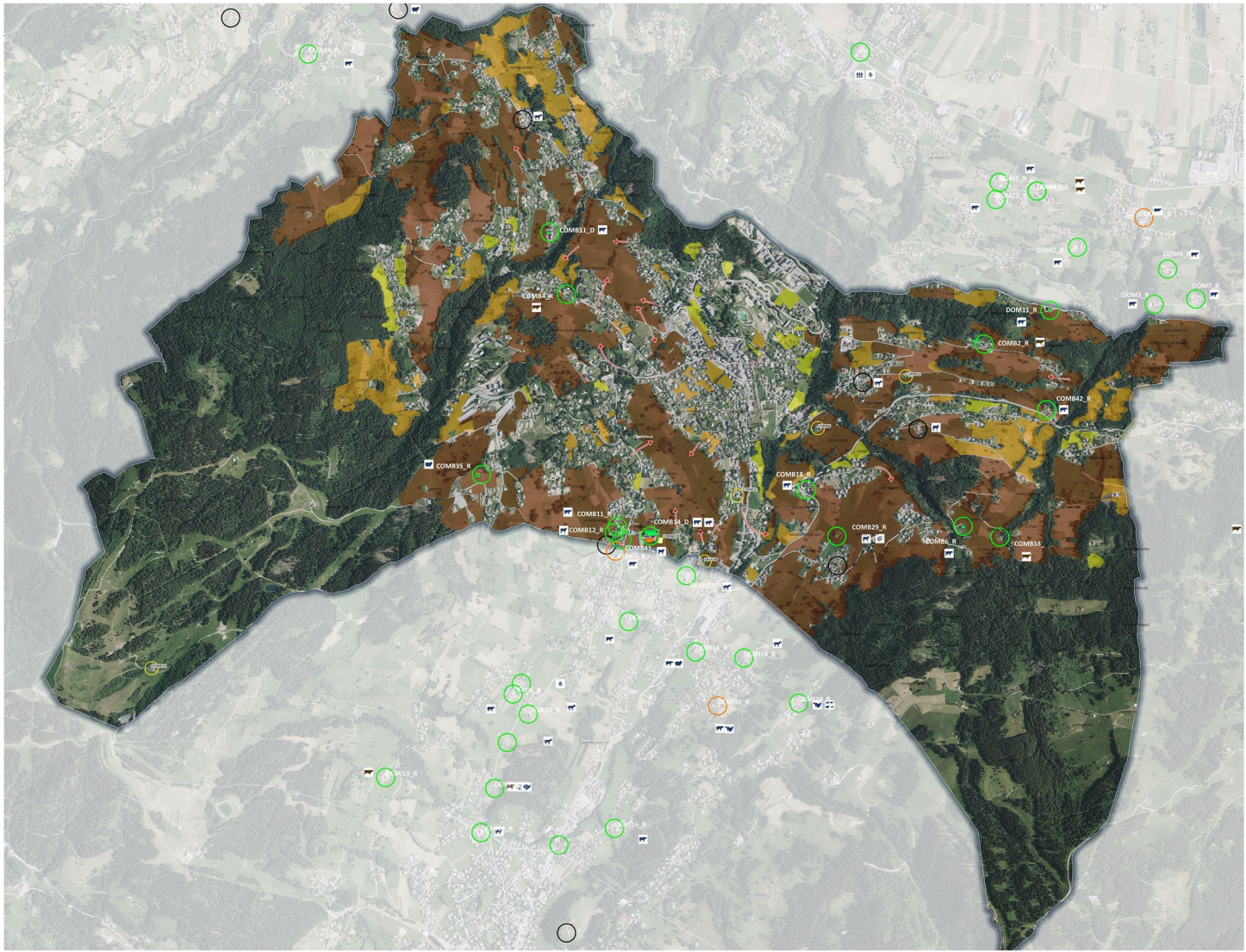
0 100 200 300 400 500 m

1:7 000

Cartographie réalisée par la chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc
SIG RP - DIAGNOSTIC_tènements
Date : 2022
Fond : ©IGN© orthophotoplans 2022
Données cadastrales issues du RG 73 74
Règle de Gestion des Pays de Savoie
Reproduction interdite

TERRALTO
ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS

RGD SAVOIE MONT BLANC



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE SAVOIE MONT BLANC
73 74

DIAGNOSTIC AGRICOLE
Carte de synthèse
Commune de COMBLOUX

Repérage des sièges EA et perennité
- Pérenne
- Incertaine
- Sans avenir
- Présence d'activité agricole
- Sièges secondaires

REGLEMENTATION
R Installation classée soumise au Règlement Sanitaire Départemental
D Installation classée soumise à déclaration
A Installation classée soumise à autorisati

Productions agricoles
- APICULTURE
- BOVIN LAIT
- BOVIN VIANDE
- CAPRINS
- CHEVAUX
- GENISSE
- OVINS
- CEREALES
- FOIN
- MARAICHAGE
- PORCINS

Fonction des bâtiments
- Bâtiment d'élevage
- Local technique : matériel, silo, salle de traite, salle de fabrication, atelier de transformation, gîte, restaurants, ...)
- Stockage foin, ensilage
- Fumière, fosse à lisier
- Serre (en verre, PVC, chauffées)
- Hangar de vente
- Projet de bâtiment

Importance des espaces agricoles
- Enjeu fort
- Enjeu moyen
- Enjeu faible

Accès difficile

Limites de communes

0 100 200 300 400 500 m

1:7 000

Cartographie réalisée par la Chambre d'agriculture Savoie Mont Blanc
N/ref : DIAG/COMBL - synthese
27/07/2020
Fond de plan : Orthophotoplans 2022
Données cadastrales issues du MAJ 73 74
Repo de Gestion des Pays de Savoie
Reproduction interdite

TERRALTO
ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS

RGD SAVOIE MONT BLANC

Dossier CDNPS pour le secteur du Feug

COMBLOUX
360° mont blanc france

Révision du PLU
Dossier pour la CDNPS

ÉTUDE POUR L'URBANISATION EN DISCONTINUITÉ

Création d'un STECAL pour le développement de l'entreprise « Chalets Brondex »

Article L122-7 - Loi Montagne

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE 3

OBJET DE LA SOLLICITATION 5

PARTIE I - CONTEXTE 7

PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE 8

UNE DEMANDE QUI S'INSCRIT DANS LES OBJECTIFS DU PLU 14

PARTIE II - LE SITE DE PROJET 17

CONTEXTE GENERAL 18

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 21

LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES 29

L'ACTIVITE AGRICOLE 32

LES RISQUES NATURELS 33

PARTIE III - LE PROJET 34

GÉNÈSE DU PROJET 35

LE PROJET 36

LE PROJET TRADUIT AU PLU 40

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE FIXÉS PAR UNE OAP 46

PARTIE IV - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT 49

COMPATIBILITE AVEC LE RESPECT DES OBJECTIFS DE LA LOI MONTAGNE 50

CONCLUSION 52

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

La commune de Combloux a engagé la révision PLU par délibération en date du 21 décembre 2015.

Au regard :

- des objectifs de la révision du PLU,
- du projet de PADD présenté aux personnes publiques associées en date du 28 mai 2021, débattu au conseil municipal en juin 2021 puis le 20 décembre 2022,
- du projet de PLU présenté aux personnes publiques associées en date du 7 avril 2023,

la commune décide d'engager une étude en vue d'inscrire un STECAL à vocation économique, en discontinuité des hameaux et groupes de constructions existants.

La présente étude a pour objectif de démontrer, conformément aux articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 16 juin 2023, que la création d'un STECAL à vocation d'activité économique ne compromet pas les espaces à protéger au titre de la Loi Montagne.

Le Code de l'urbanisme prévoit un régime alternatif au principe de l'urbanisation en continuité :

Article L122-5 du code de l'urbanisme :

(Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 73)

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L122-5-1 du Code de l'Urbanisme :

(Création LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 74)

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. »

Article L122-6 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 74

« Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :

a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;

b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale. »

Article L122-7 du code de l'urbanisme :

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 39

« I.- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le **plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant**, en fonction des spécificités locales, **qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des**

paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi **qu'avec la protection contre les risques naturels**. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

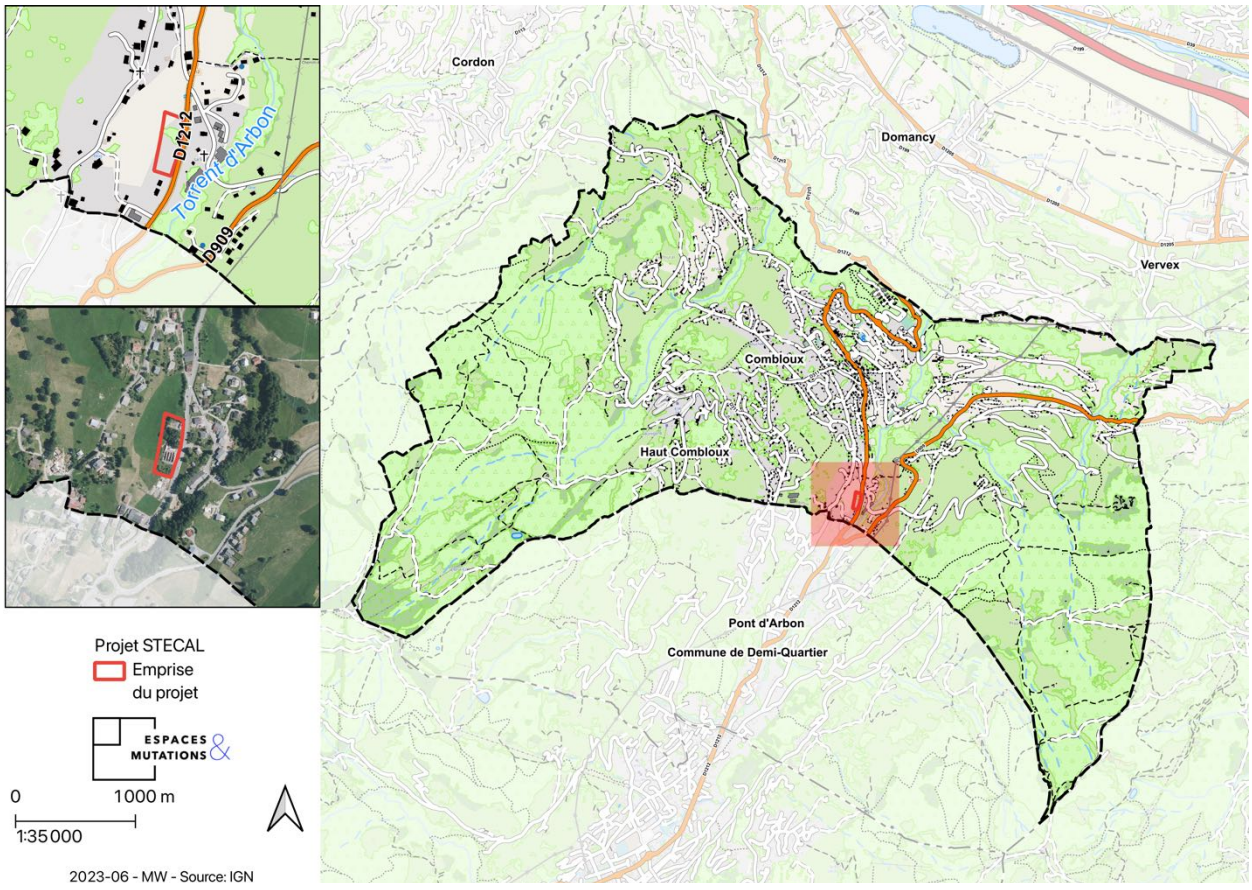
(…) »

La présente étude s'inscrit dans le cadre du 1er alinéa l'article L122-7 du Code de l'urbanisme.

OBJET DE LA SOLLICITATION

L'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages est sollicité pour une demande de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de montagne en application de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.

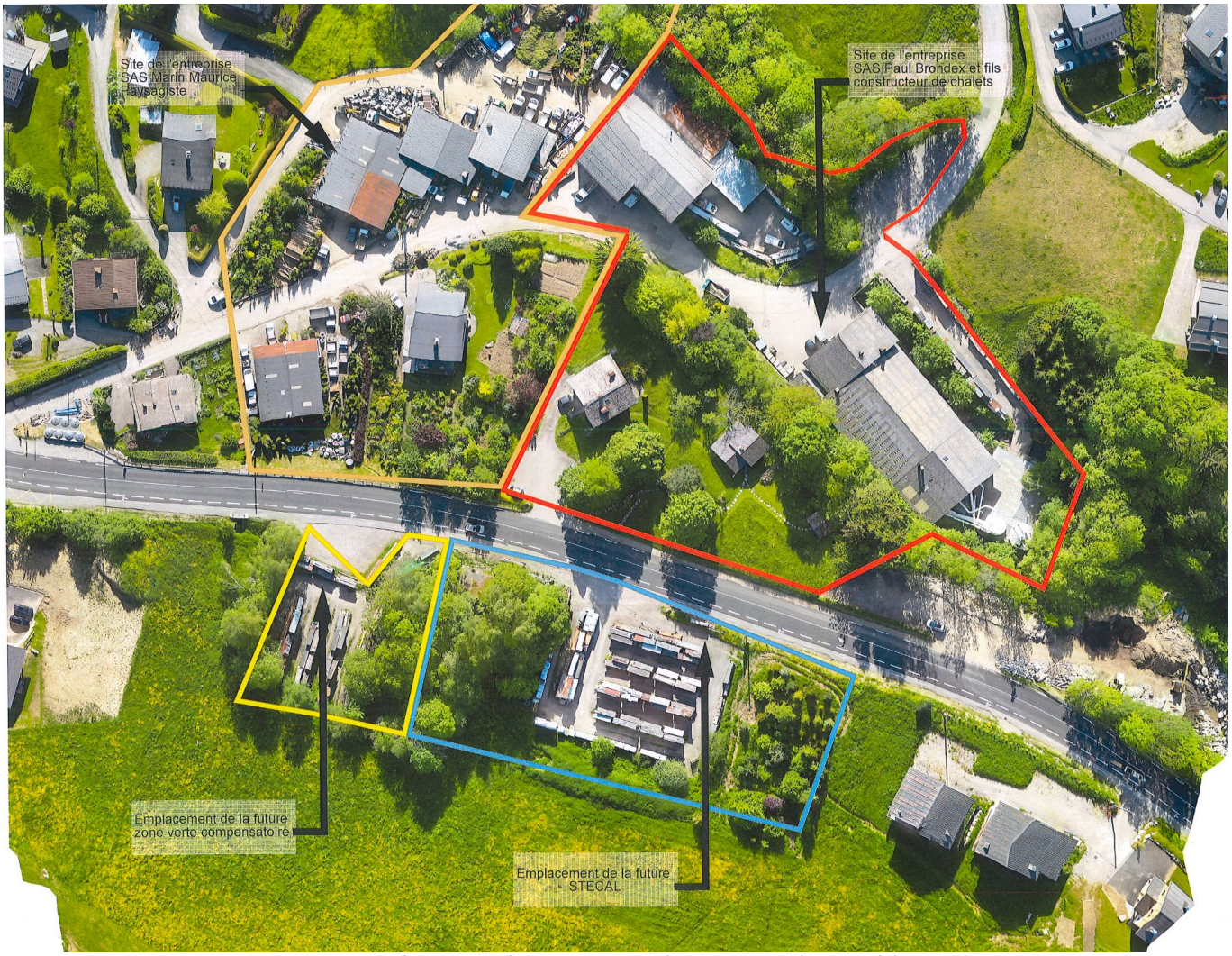
Cette demande a pour objet de permettre l'évolution du site de construction de chalets Paul Brondex.



⇨ *Carte de situation du secteur d'étude : situation du secteur de STECAL dans la commune*

Avec pour objectif de :

- **Permettre la construction d'un nouvel atelier de fabrication ossature bois – charpente pouvant accueillir un centre d'usinage pour la SAS Paul BRONDEX & Fils constructeur de chalets** sur la plateforme déjà exploitée par l'entreprise (contour bleu),
- **Pérenniser à long terme les activités de construction** de la SAS Paul BRONDEX & Fils,
- **Désartificialiser la 2nde plateforme située au Nord du secteur** (contour Jaune).



Situation du projet de STECAL sur le territoire de Combloux

PARTIE I - Contexte

PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE

1. Contexte général

Combloux appartient à la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc (CCPMB), qui compte 45179 habitants (Insee 2020).

La commune appartient au canton de Sallanches qui compte 32 453 habitants (Insee 2020). Combloux dépend de l'Arrondissement de Bonneville qui compte 60 communes et 191 104 habitants (2020).

2. Organisation spatiale de la commune

La commune de Combloux est une commune située en Haute-Savoie, implantée sur la rive gauche de la moyenne vallée de l'Arve. Elle se situe à 5,5 km au nord de Megève, 9,5 km à l'ouest de Saint-Gervais-les-Bains à 8 km de Sallanches et à 33 km de Chamonix. La commune compte 2 109 habitants (Insee 2020).

Son territoire s'étend du sommet des Salles au Mont d'Arbois, sur les deux versants du torrent d'Arbon. Sa situation géographique en fait un balcon panoramique privilégié et ouvert sur la chaine du Mont-Blanc qui constitue le cœur de ce grand paysage alpin allant des Aiguilles de Warens à la Chaîne des Aravis.

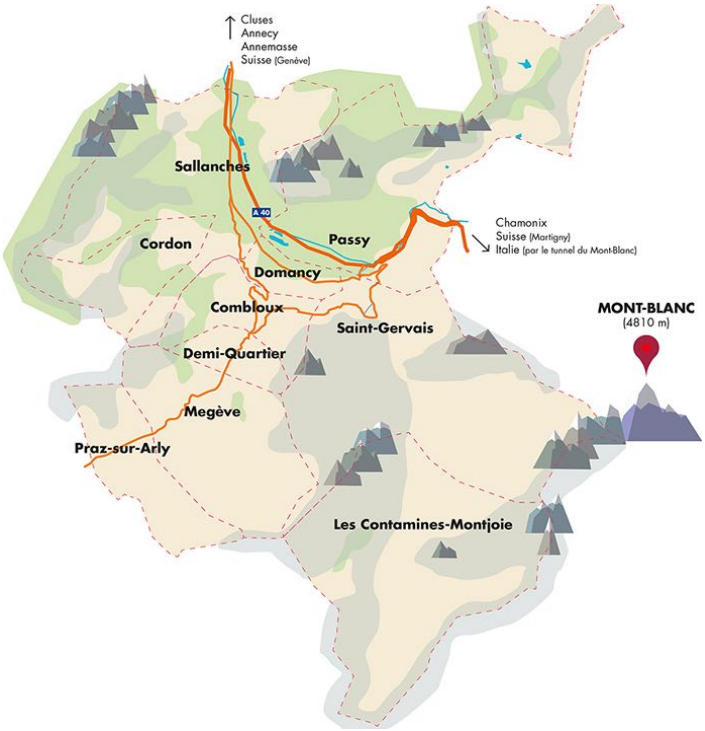
Combloux s'étend sur 17,27 km^2 dont environ un tiers est couvert de bois et de forêts. Son territoire communal s'établit à une altitude allant de 790 (au lieu-dit du Médonnet) à 1 757 mètres, sur les pentes du mont d'Arbois. Il est constitué de deux versants étagés en gradins dans la vallée de Megève :

- le versant exposé à l'est, s'étendant sur les premières pentes du massif des Aravis et faisant face au Mont-Blanc. Il constitue de ce fait un magnifique belvédère,
- le versant exposé au nord et à l'ouest, constitué par le mont d'Arbois.

Elle jouxte les communes suivantes :

- au Nord, Sallanches, Domancy ;
- à l'Est, Saint-Gervais-les-Bains ;
- au Sud, Demi-Quartier et Megève ;
- à l'Ouest, Sallanches.

La commune est concernée par la loi Montagne.



Situation de la commune dans la CCPMB

3. L'accessibilité sur le territoire

La commune est à la jonction des deux routes départementales :

- la Route de Saint Gervais (D909),
- la Route de Sallanches puis de Megève (D1212).

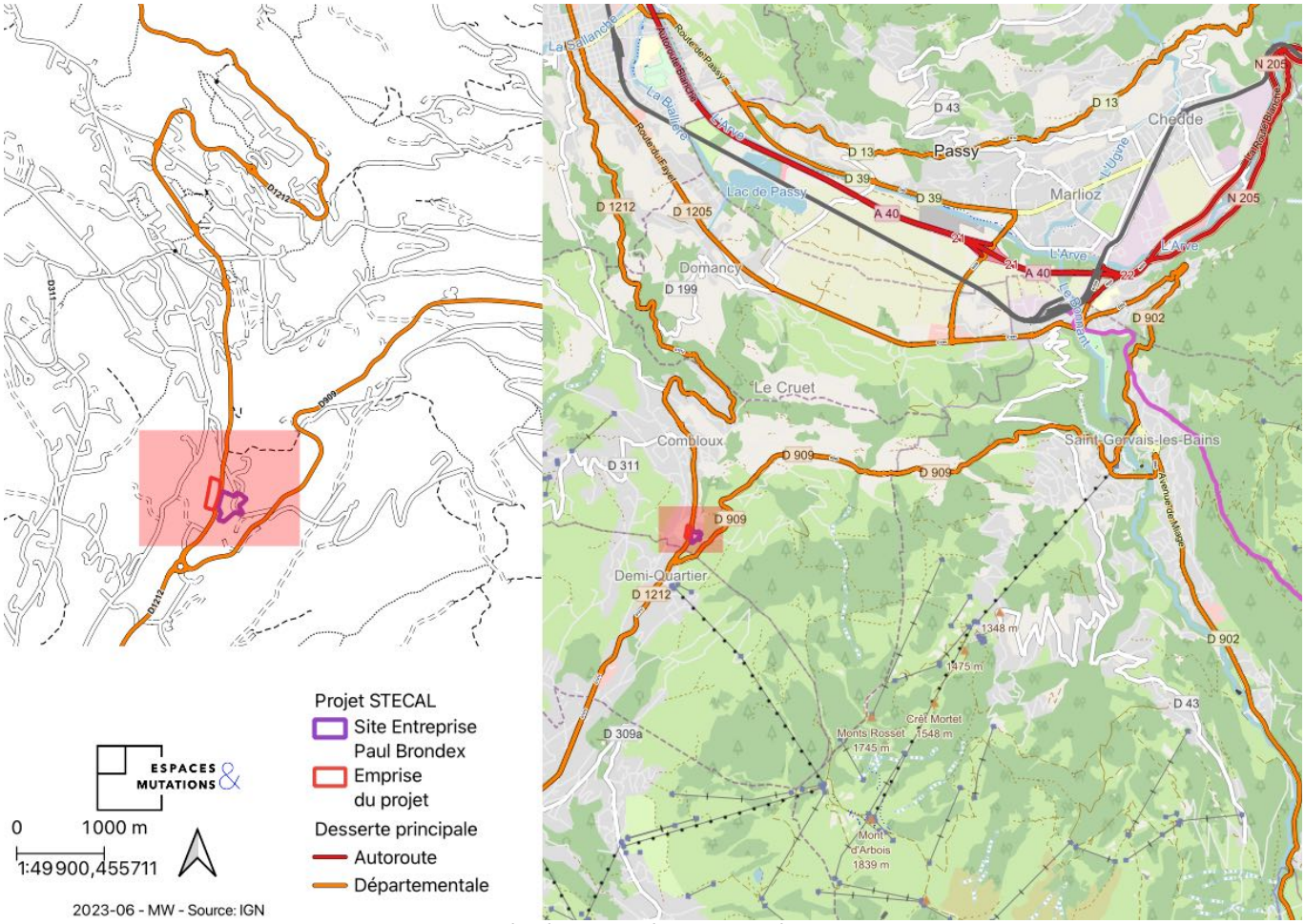
Toutes deux sont reliées à l'A40 assurant l'accès au reste du département et à la Suisse par la vallée de l'Arve. Ces deux grands axes assurent les principaux déplacements en dehors de la commune.

La D1212 assure la desserte de la zone industrielle de Plan Mouillé, traverse le centre village en amont et ressort de la commune en direction Megève desservant le site de l'entreprise Paul Brondex.

La D311 dessert l'accès à l'espace montagnard depuis le centre-village et subit un trafic important en saison.

Des tronçons de routes intra-communales partent du centre village et des départementales pour évoluer parallèlement aux courbes de niveau. Relié par des traverses perpendiculaires ou obliques en fonction de la topologie, le tout constitue la desserte secondaire.

A cela s'ajoute un chevelu dense de routes « tertiaires » qui desservent le bâti diffus dans les interstices trop éloignés du réseau secondaire, entrainant l'apparition d'un grand nombre de voies sans issue.



Carte de desserte du secteur de projet

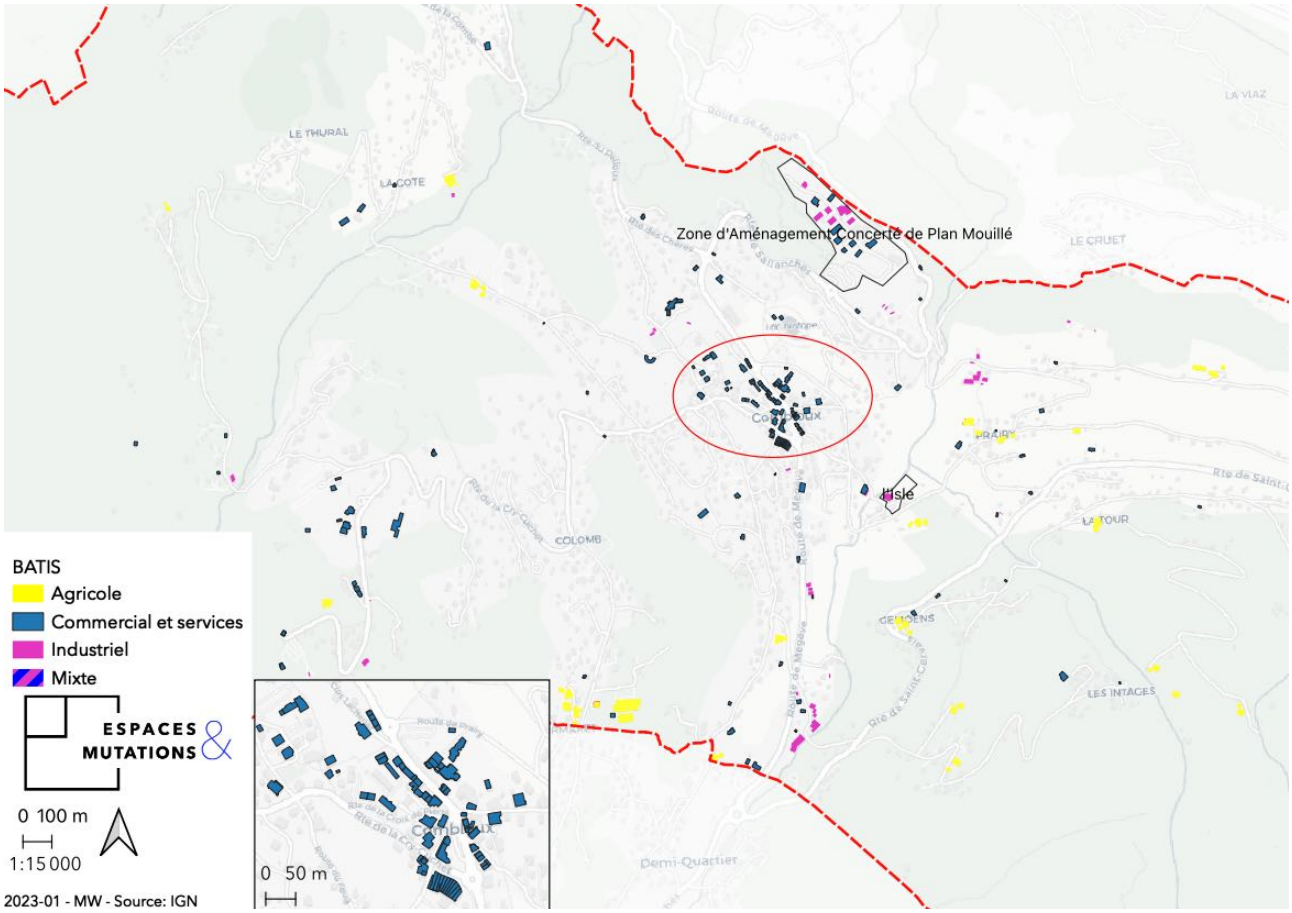
4. Le contexte économique

La commune compte 428 établissements représentant l'ensemble des secteurs d'activités. Le commerce et les activités de transport/hébergement et restauration sont bien représentés du fait de l'activité touristique de la commune.

Les administrations publiques représentent de nombreux établissements, notamment aux écoles, lycées et services à la personne.

A l'image du bâti, les établissements sont répartis sur l'ensemble du territoire. On constate une plus grande concentration de services en centre village et dans le secteur des Brons. L'industrie et les activités artisanales sont concentrées dans la ZAC de Plan Mouillé.

Toutefois, certaines entreprises emblématiques de Combloux se trouvent hors ZAC de Plan Mouillé. C'est le cas de la marbrerie/graniterie qui se trouve Route de la Barme, de la scierie dans le hameau de Prairy, de l'entreprise de paysage et des Chalets Paul Brondex qui sont le long de la RD1212 au Feug, en limite avec Demi-Quartier.



Carte des bâtiments d'activité agricole, commerciale et industriel recensés–
Source : BD TOPO IGN – Chambre d'Agriculture – relevés de terrain

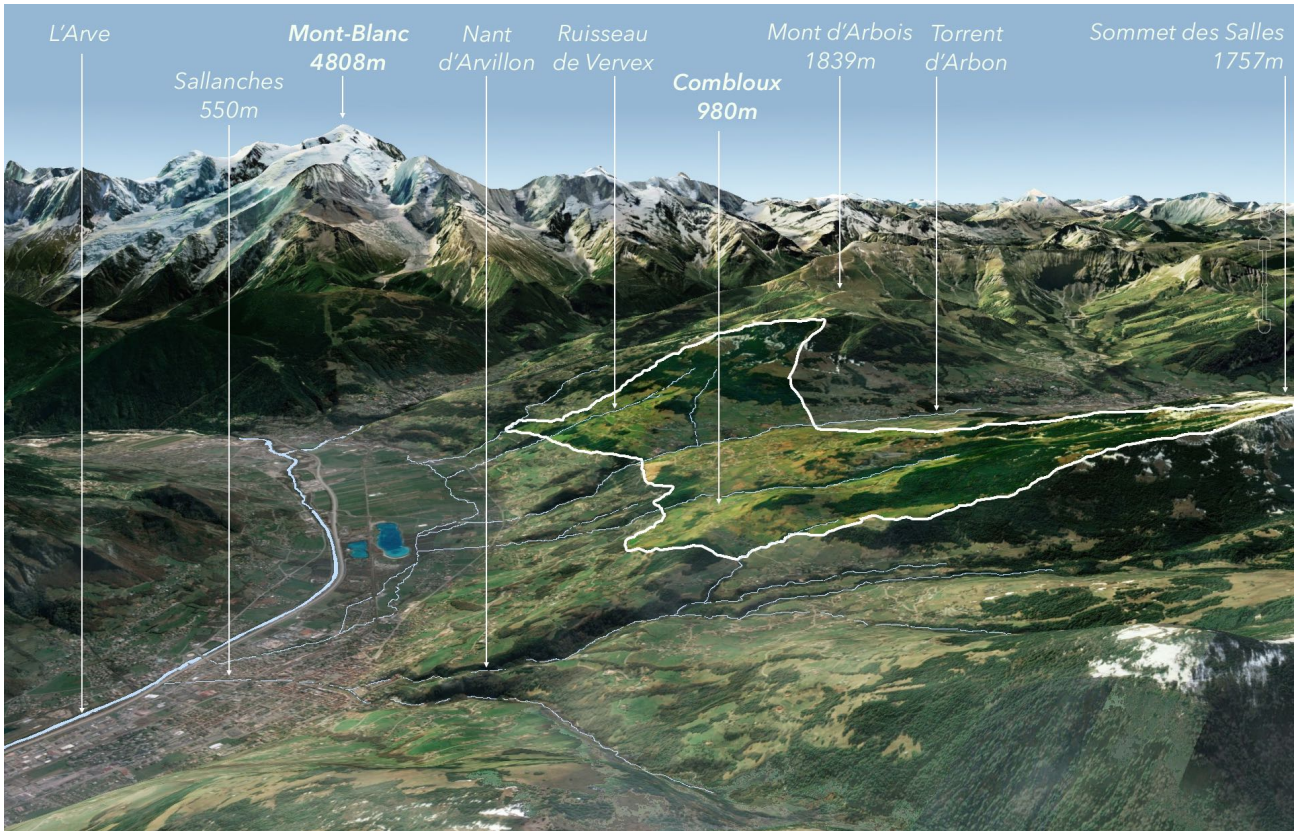
5. Le Paysage

Sur la commune, il existe plusieurs monuments et oratoires de valeur historique à préserver. Parmi ceux-ci on retrouve :

- l'église Saint Nicolas construite en 1701, dont le clocher est classé par arrêté du 7 juillet 1971. L'église est, elle, inscrite par arrêté du 7 juillet 1971,
- la ferme Martinelli (ferme à Isidore), située au lieu-dit Basseville, chemin de la Promenade. Cette ferme dite à Isidore est inscrite dans son intégralité, à savoir son grenier, ses façades ainsi que sa toiture par arrêté du 13 septembre 2004 ;
- la chapelle d'Ormaret édifiée en 1495 ;

- la chapelle du Médonnet érigée en 1637 ;
- la chapelle du Cruet construite 1671 ;
- quelques croix, bassins et oratoires sont disposés le long des routes communales sur l'ensemble des hameaux de la commune.

La commune occupe un verrou glaciaire largement ouvert qui domine la haute vallée de l'Arve et donne accès au Val d'Arly. Le territoire communal prend la forme d'un livre ouvert, le torrent d'Arbon marquant la reliure entre deux pages qui s'élèvent en direction du Mont d'Arbois à l'Est et du Sommet des Salles à l'Ouest.



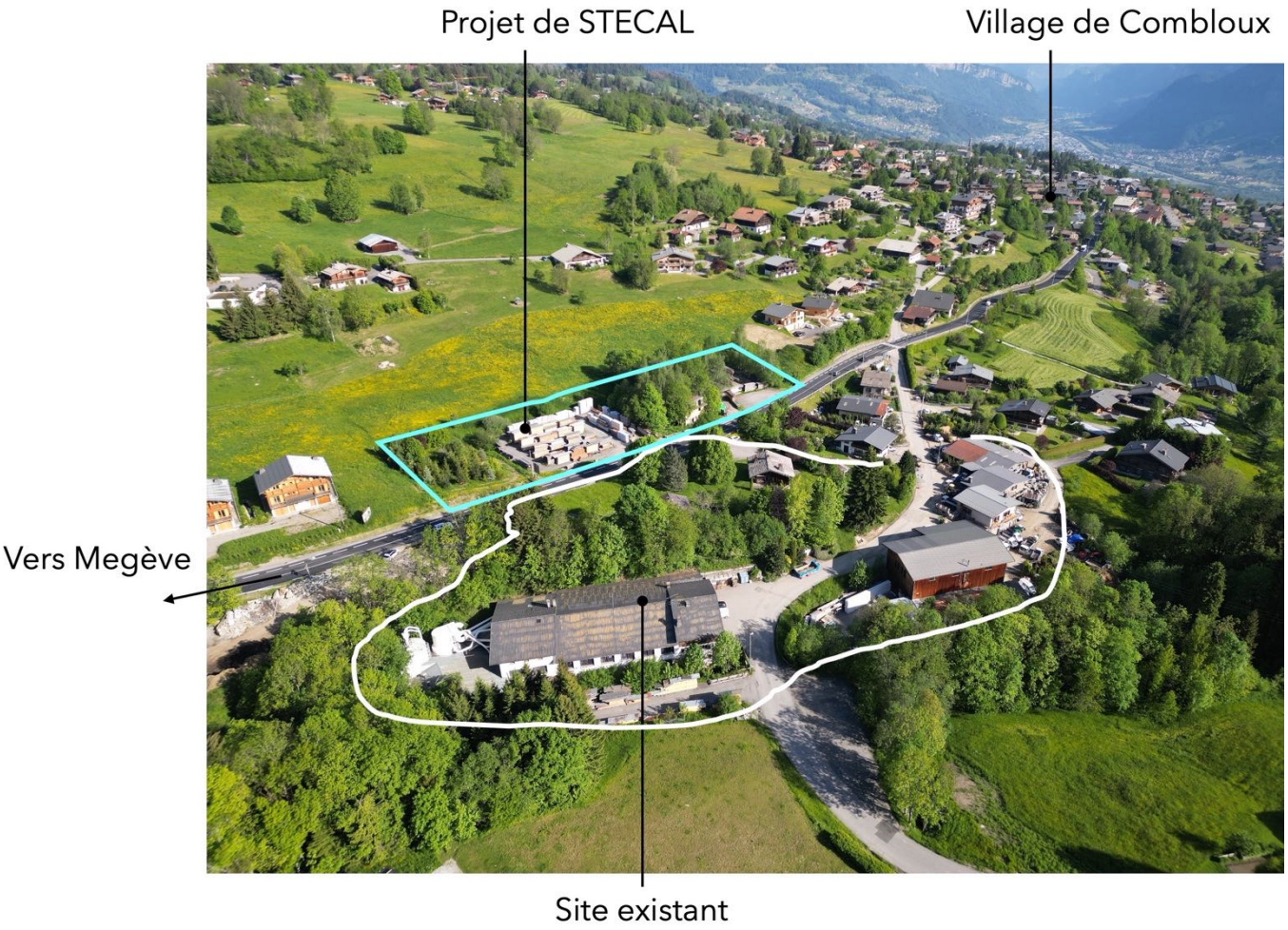
Vue aérienne du territoire communal en direction du Sud-Est qui montre le positionnement du territoire communal en balcon au-dessus de la plaine de l'Arve face au Mont-Blanc.
(Le tracé blanc reproduit approximativement la limite du territoire communal)

Le site actuel de l'entreprise Brondex est implanté le long de la RD1212, en sortie de commune, en rive droite du torrent d'Arbon. Le terrain de projet se situe face au site actuel de l'entreprise, à droite de la RD1212 en direction de Demi-Quartier.



Vue google map 3D sur le secteur d'extension, situé en léger amont de la « reliure ».

Le projet de STECAL, objet de la demande de dérogation à l'urbanisation en discontinuité, se trouve en sortie Sud de Combloux, entre un lotissement récent et des constructions nouvelles implantées en limite avec Demi-Quartier. Le projet de STECAL est en vis-à-vis du site actuel de l'entreprise des Chalets Brondex.



Analyse du site à partir d'une vue drone (crédit photo : atelier2B)

5. Le contexte réglementaire

La commune disposait d'un 1er POS approuvé le 3 mars 1982. Un POS valant Plu a ensuite été approuvé le 19 novembre 1999. Il a été modifié et révisé plusieurs fois. Ce PLU a été révisé et son approbation est intervenue le 31 juillet 2007. Ce PLU a fait l'objet de plusieurs modifications, révisions simplifiées et déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Actuellement c'est le PLU approuvé en 2007 dont l'ultime procédure d'évolution a été approuvé le 20 décembre 2021 qui est opposable.

Le PLU a été mis en révision par délibération du conseil municipal n°131-2015 du 21 décembre 2015.

La révision du PLU a fait l'objet d'un 1er arrêt projet en date du 15 juillet 2019 : délibération n°86-2019 arrêtant le projet de PLU. Toutefois, suite aux avis réservés des PPA et à un avis défavorable du commissaire enquêteur, la commune a retiré sa délibération d'arrêt projet le 14 janvier 2020 (délibération n°12-2020 : annulation du projet de PLU).

1. Une volonté déjà traduite dans les objectifs économiques motivant la prescription de la révision générale du PLU

Le premier objectif économique évoqué en 2015 étant de « **conforter et développer les emplois** agricoles, **artisanaux**, commerciaux et touristiques pour promouvoir et maintenir une vraie vie de village autonome, où l'on vit à l'année, notamment pour les jeunes générations. »

Un diagnostic qui met en évidence le besoin

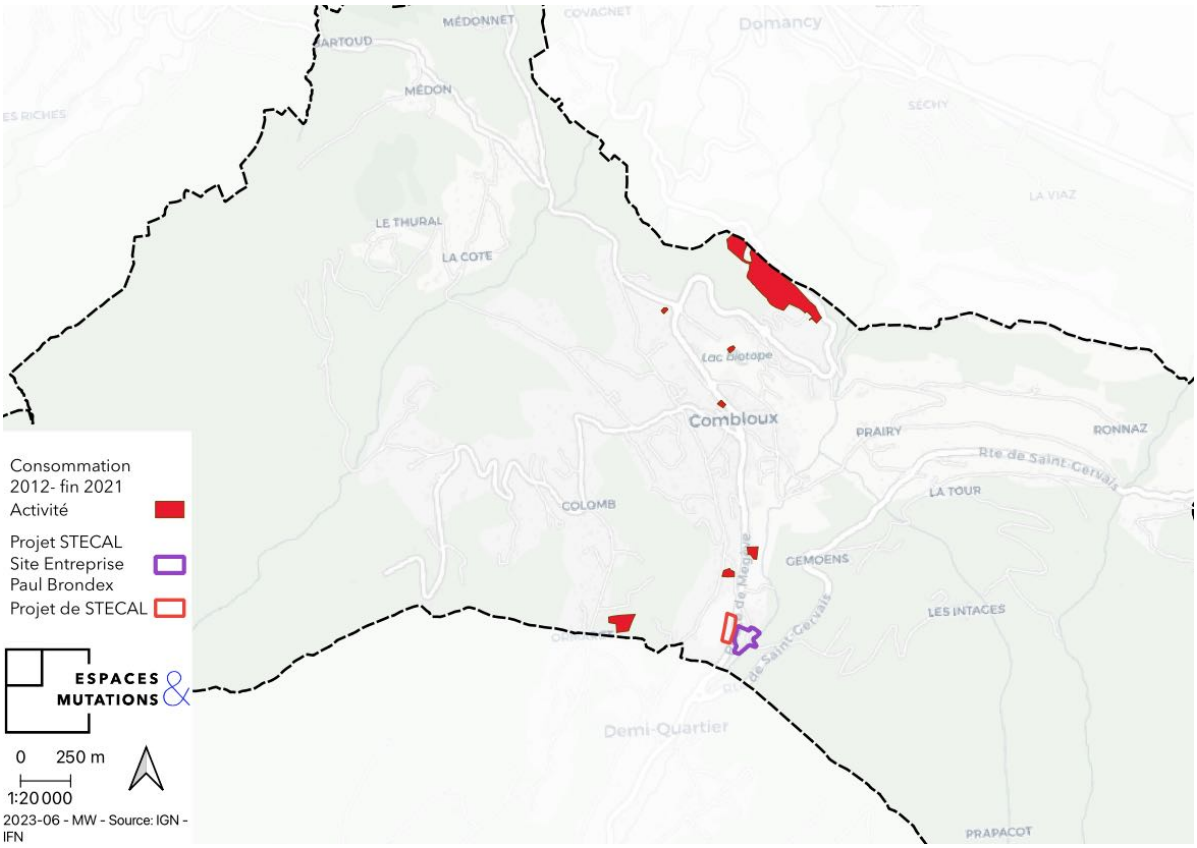
La commune bénéficie d'un dynamise économique mais un parc industriel et artisanal actuellement saturé.

La collectivité est soumise à une demande renouvelée pour l'accueil de nouvelles structures économiques et l'extension de celles déjà présentes. La commune de Combloux souhaite affirmer son statut de village offrant qualité de vie et bassin d'emplois pour les résidents. Elle porte une attention forte à conserver un dynamisme économique indépendant de l'économie touristique.

Le projet d'extension de l'entreprise Paul Brondex vient répondre à ces objectifs de développement économique.

Consommation d'espace pour l'activité économique (2006-2015)

Il est à noter que la consommation d'espaces pour une vocation économique industrielle et artisanale représente 6,9 ha entre 2012 et 2022, représentant une consommation d'environ 0,7 ha par an sur ces 10 ans observés.

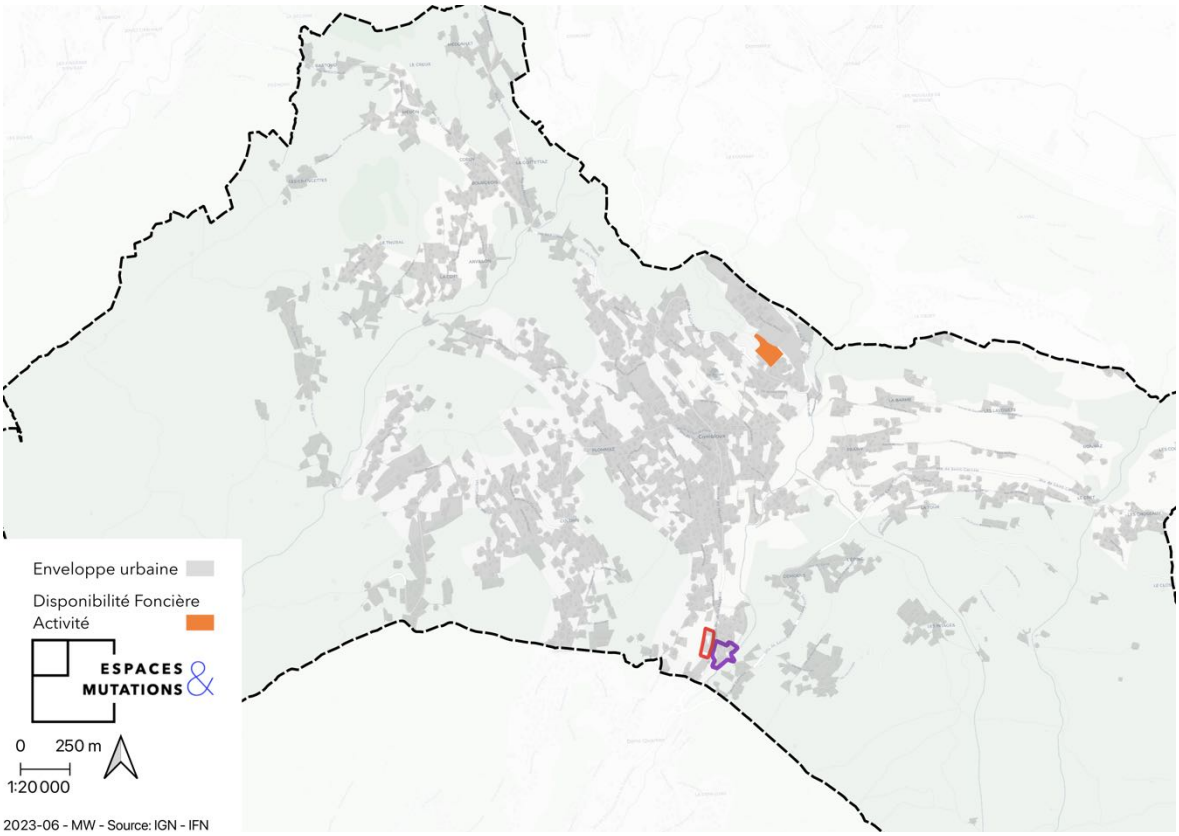


Carte des espaces mobilisés au titre des activités de 2012 à fin 2022

La carte ci-dessus montre les espaces consommés entre 2012 et 2022. La zone d'activité du Plan Mouillé est déjà entièrement occupée. Le reste des consommations s'est fait le long de la route de Megève et en extension d'activités déjà présentes.

Disponibilités encore mobilisables en 2022 dans les zones d'activités existantes.

Actuellement, **la commune ne peut plus répondre aux besoins économiques**. En effet, elle ne dispose plus de surface conséquente dans l'enveloppe urbaine. Seuls 1,15 ha sont disponibles en extension au nord de la commune sur la zone d'activité de Plan Mouillé :



Carte des disponibilités foncières à vocation d'activité et d'équipement.

Ainsi les enjeux issus du diagnostic du PLU sont les suivants :

- Anticiper l'accueil d'un nouveau tissu industriel et artisanal, c'est mener un politique sur : les sites et les situations des futurs espaces d'accueil, la mutualisation et l'organisation des aménagements déjà à disposition, le soutien des ambitions vertes.
- Définir une stratégie économique à l'échelle de Combloux centrée autour du développement du tourisme et des commerces de proximité, du confortement de l'industrie et de l'artisanat.

Le PADD affirme ces orientations

L'axe économique 6 « Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique » décline notamment deux actions à mettre en œuvre :

- **Favoriser le maintien, et l'implantation dans des bâtiments existants, de petites structures dans les hameaux :** créer des sites d'accueil des activités artisanales (avec une politique foncière adaptée).
- **Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement**. Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions.

AXE ÉCONOMIE

COMBLOUX
360° mont blanc france

6 Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique

Actions

- **Prioriser l'offre commerciale au centre village** ~~et pérenniser leur existence en recherchant la diversité de l'offre :~~
  - La priorité est donnée au centre où le développement et l'attractivité commerciale doivent être renforcés. Pour cela la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le centre-village et ses abords.
  - Sur ces linéaires les rez de chaussée sont consacrés aux activités d'animation du village (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, valorisation du patrimoine...).
  - Parallèlement la commune accompagnera cette dynamique commerciale en priorisant le réaménagement des espaces publics sur ces axes. Les outils fonciers ou opérationnels (de type préemption, notamment depuis l'instauration de celle liée aux fonds de commerce) pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.
- **Développer la zone d'activités existante de Plan Mouillé et lui donner les moyens de se développer dans le respect de la DUP de la ZAC.**
- **Favoriser le maintien, et l'implantation dans des bâtiments existants, de petites structures dans les hameaux :** créer des sites d'accueil des activités artisanales (avec une politique foncière adaptée).
- **Les entreprises situées hors des zones d'activités doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement**. Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions.
- **Encadrer les activités artisanales existantes** dans des conditions satisfaisantes de fonctionnement, d'intégration au cadre de vie et de voisinage avec l'habitat.
- **Offrir les conditions pour le développement des activités tertiaires** (supports et complémentaires au tourisme).
- **Renforcer l'offre numérique du territoire** comme levier économique (fibre optique).
- **Faciliter la gestion et l'exploitation de la forêt** (chemins forestiers, plateforme de stockage des grumes).

COMMUNE DE COMBLOUX- REPRISE DE LA RÉVISION DU PLU – PROJET DE PADD CONSEIL MUNICIPAL 20/12/2022 – ESPACES & MUTATIONS 28

Extrait du PADD du projet de PLU

La commune souhaite donc permettre le développement de l'entreprise Paul Brondex, en extension de son activité, sur un tènement déjà occupé par l'entreprise.

Les terrains mobilisés doivent répondre à plusieurs conditions :

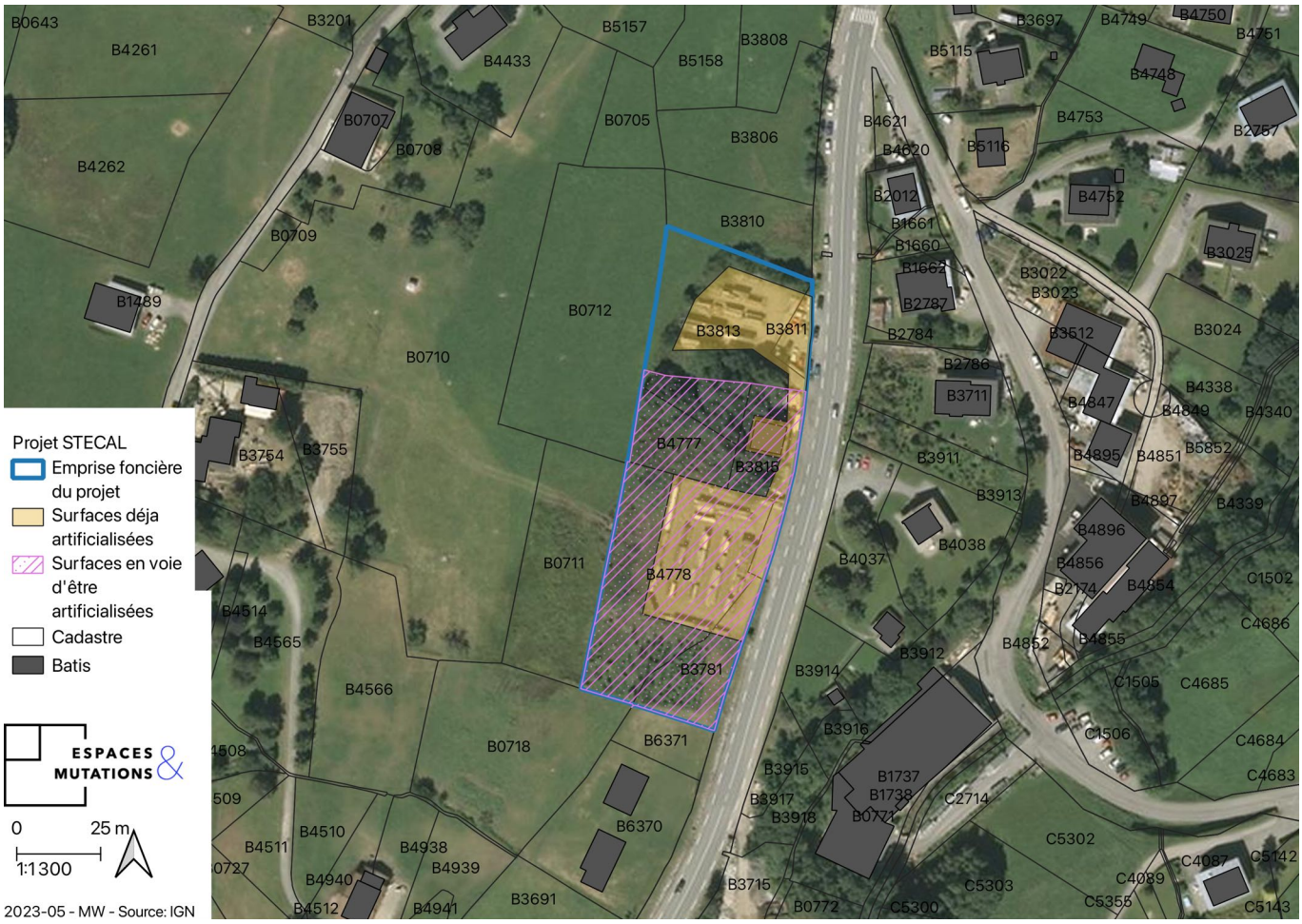
- ne pas mobiliser des espaces agricoles à forts enjeux ;
- ne pas se situer sur un secteur paysager sensible ;
- bénéficier d'une bonne accessibilité ;
- être à proximité des secteurs d'habitat, d'équipements et des activités économiques existantes ;
- être en extension de la zone urbaine existante pour limiter la dispersion de l'urbanisation dans le territoire.

PARTIE II - LE SITE DE PROJET

1. Le site dans son environnement immédiat

Le site d'extension de l'entreprise Paul Brondex est actuellement occupé :

- En partie en tant qu'espace de stockage à ciel ouvert : deux plateformes de stockage de bois, réalisées en tout venant et utilisées par l'entreprise depuis plus de 20 ans ;
- De boisements de feuillus en partie centrale ;
- De zones humides réparties sur le site (cf carte d'état initial de l'environnement, page 26) ;
- D'une ruine ;
- Des boisements résineux au Sud du site.



Etat des surfaces artificialisées

Située le long de la route de Megève, l'entreprise est localisée sur l'axe de transport principal de la commune et permet d'accéder à Megève, à Sallanches et à la Vallée de l'Arve rapidement.

Le site d'extension est déjà anthropisé depuis au moins 20 ans :

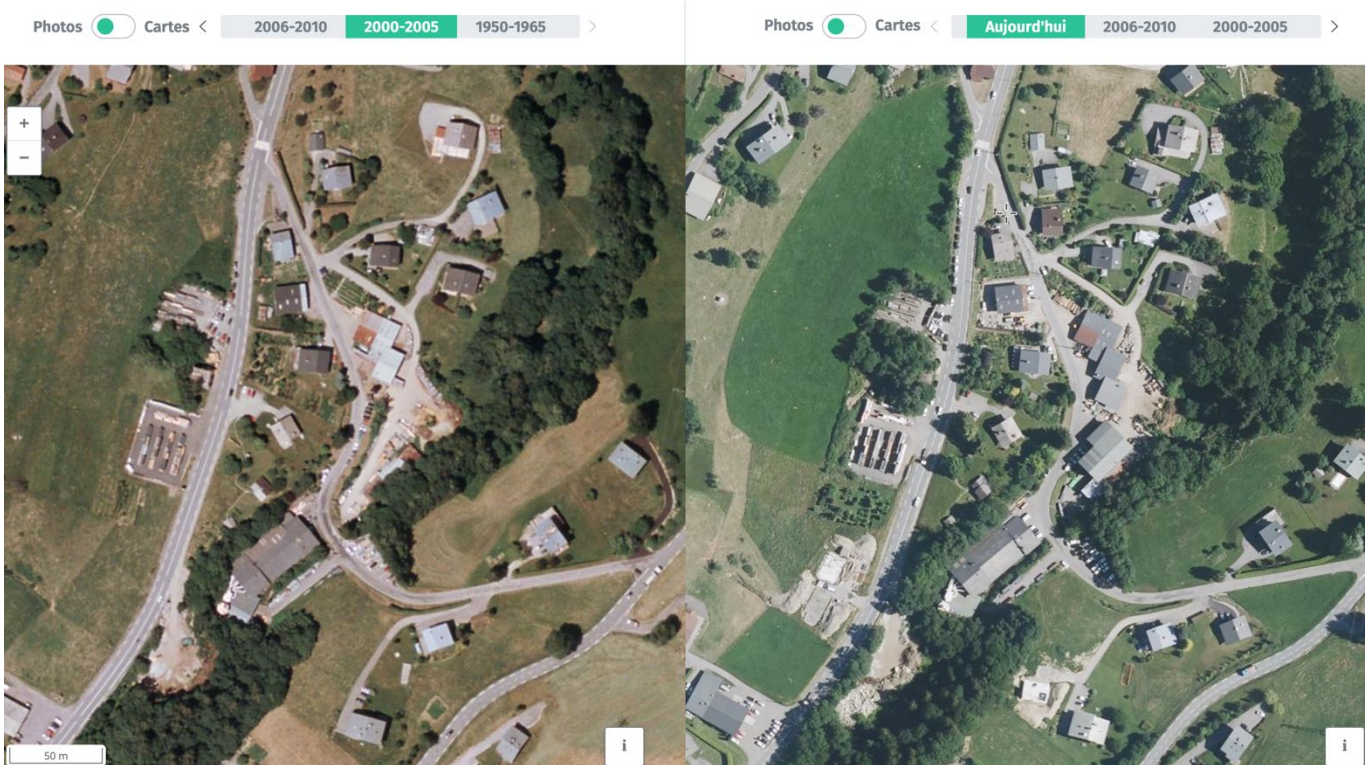


Photo aérienne du service remonter le temps de l'IGN avec les photos aériennes de 2000 à 2005 témoignant de l'ancienneté de l'occupation du sol en comparaison de la photo aérienne de 2020

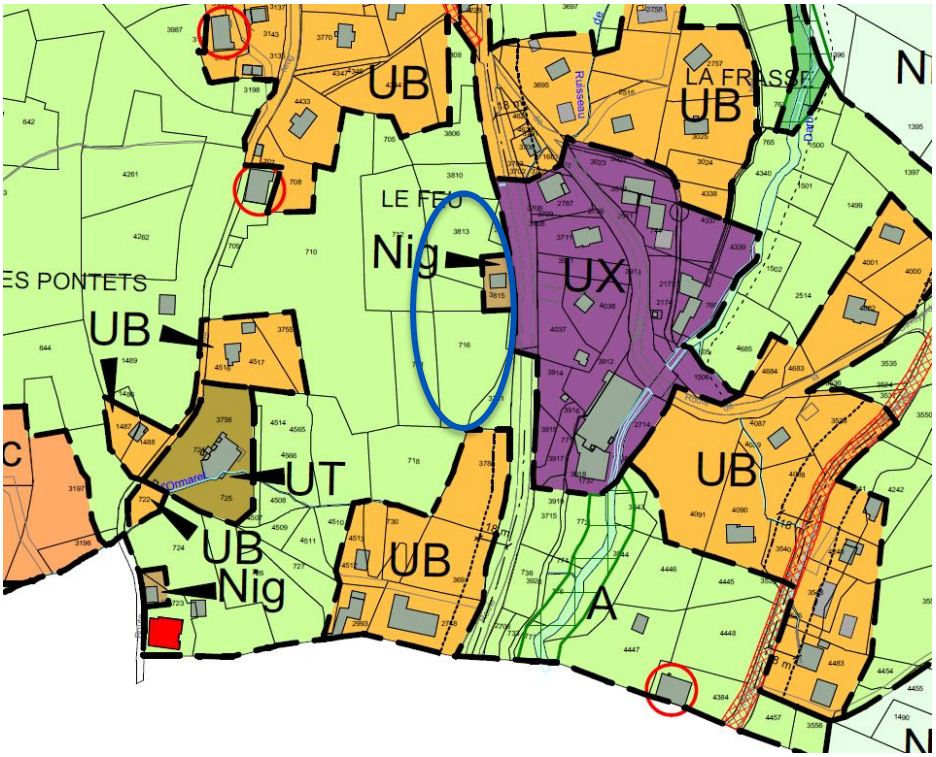
Les plateformes artificialisées pour le stockage de bois de l'entreprise Paul Brondex et fils, d'une surface d'environ 1512 m^2 pour la plateforme Sud et de 730 m^2 pour la plateforme Nord, datent de l'année 2002. Étant précisé ici que ce terrain avait fait l'objet, durant les années 90, d'une aire de stockage de grumes toujours pour l'entreprise Paul Brondex.

Actuellement exploité en espace de stockage, le site est entouré :

- Au Nord, à l'Ouest par un espace agricole ;
- Au sud, par des habitations individuelles ;
- A l'Est, de l'autre côté de la route départementale, le site actuel de l'entreprise Brondex.

2. Le site dans son contexte réglementaire

Le site est actuellement classé en zone agricole accolée à la zone UX existante (et accueillant l'entreprise Brondex et l'entreprise de paysage). Il est prévu que le terrain de projet fasse l'objet d'un STECAL dans le projet de PLU. Le foncier appartient déjà à l'entreprise Paul Brondex.



PLU en vigueur sur la zone d'étude

1. Les sites protégés

La commune de Combloux comprend :

- une ZNIEFF de type II : « Ensemble de zones humides des environs de Combloux et Megève » n°7430,
- une ZNIEFF de type I : « Zones humides de Combloux et Demi-quartier » n°74300001,
- Aucune ZICO ni Natura 2000.

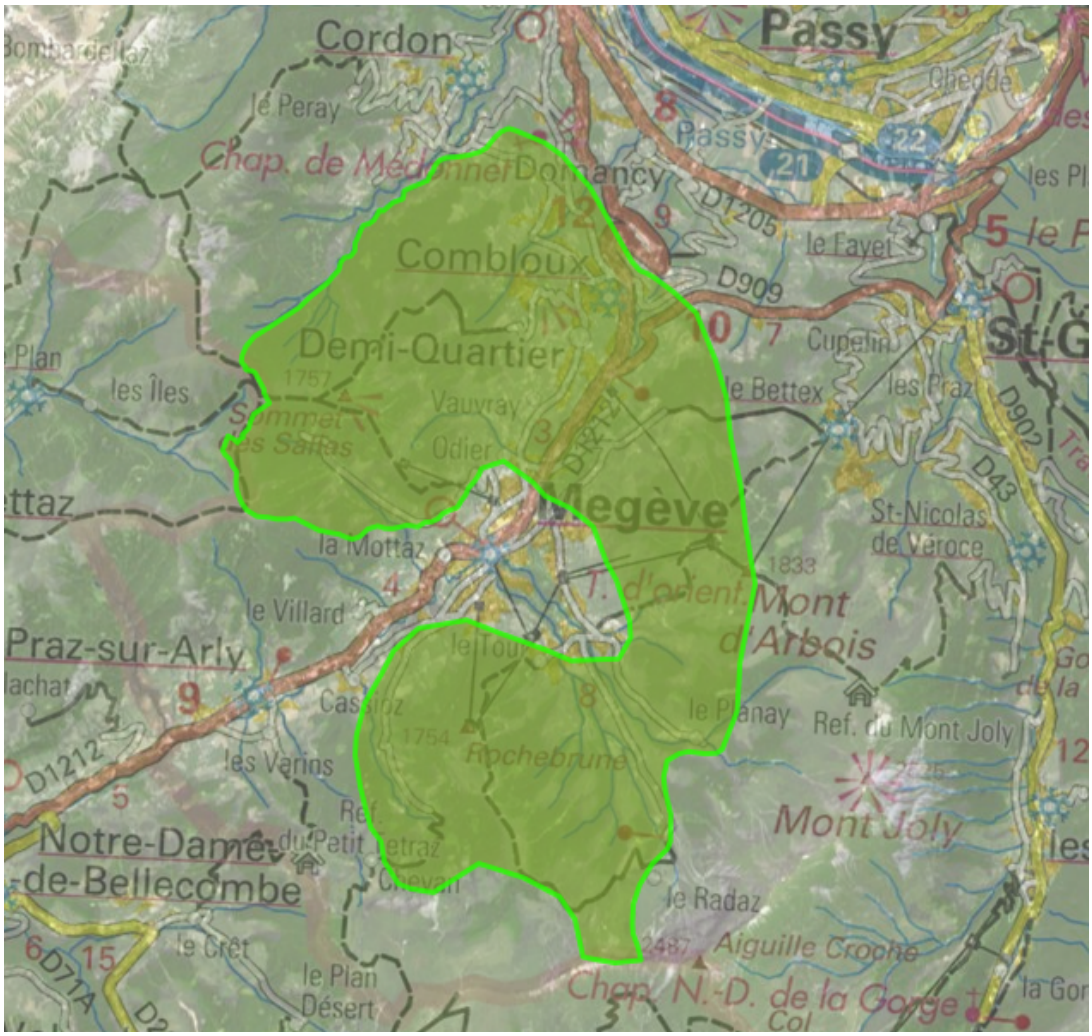
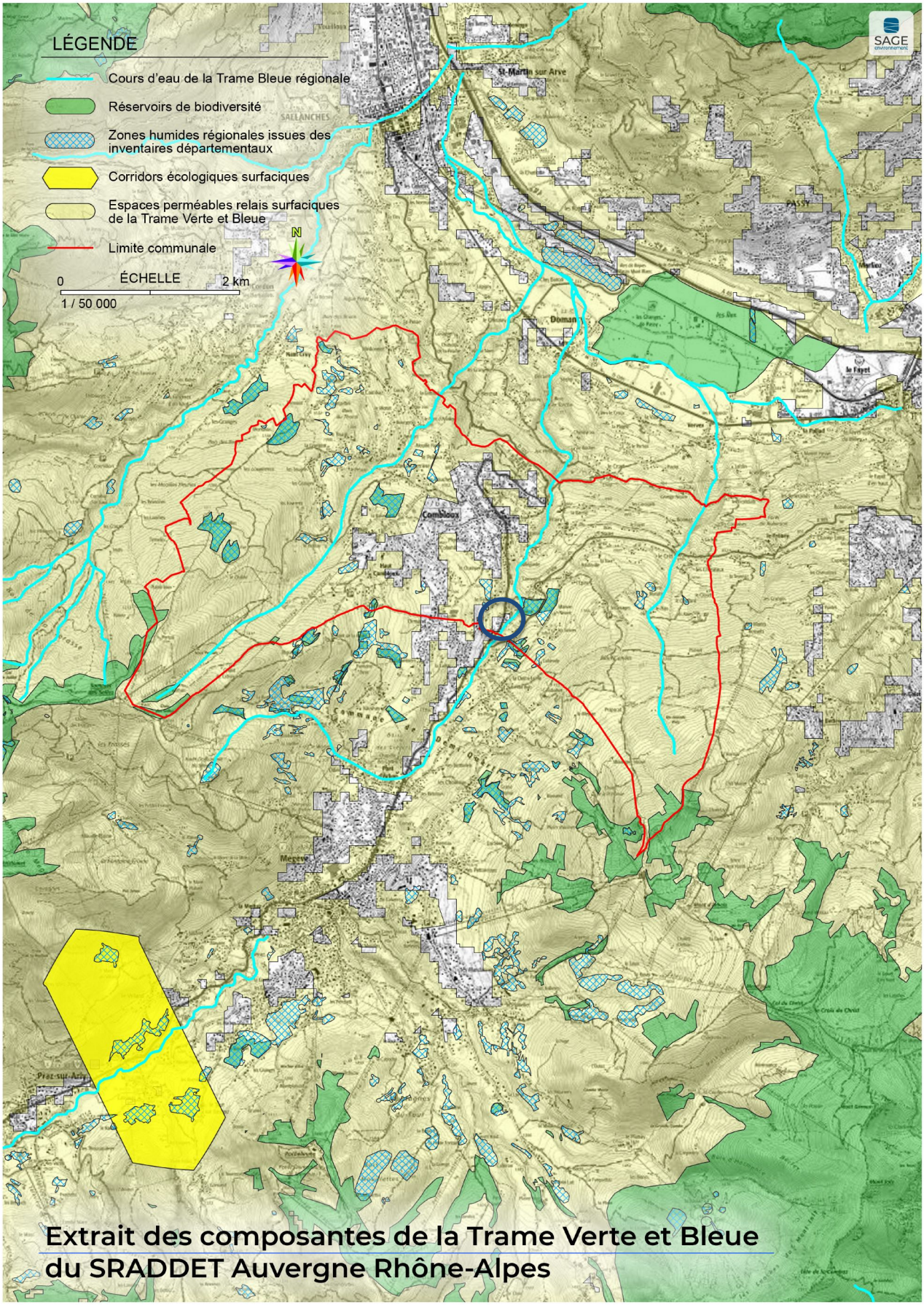


Figure 1 : Localisation de la ZNIEFF II "Ensemble de zones humides des environs de Combloux et Megève"

Le secteur envisagé pour le STECAL n'est concerné que par la ZNIEFF de type II.

2. Dynamiques écologiques

Le secteur d'étude se situe à distance des corridors écologiques ainsi que des réservoirs de biodiversité (cf. carte de la page suivante). L'enjeu principal consistera à établir une limite claire et lisible de l'urbanisation au nord du tènement pour préserver une coupure naturelle entre le site de projet et les constructions récentes. Ainsi un corridor écologique sera préservé entre les 2 côtés de la RD 1212.



Extrait des composantes de la Trame Verte et Bleue du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes

3. Description du secteur dans l'évaluation environnementale : Secteur J « le Feu »

Ce secteur présente une zone anthropisée utilisée pour le stockage de planches en bois. Ces zones de stockage sont entourées par quelques bosquets arborés et arbustifs au sein desquels on retrouve notamment *Corylus avellana, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Acer campestre, Prunus sp., Fraxinus excelsior, Salix purpurea, alba et caprea, Betula sp., Acer pseudoplatanus*.

Entre ces deux entités, quelques zones sont dominées par une végétation hygrophile (*Filipendula ulmaria, Phalaris arundinacea, Scirpus sylvaticus*), aussi, une délimitation de zones humides a été effectuée au sein de ce secteur, cette dernière est présentée à la suite.



Secteur « Le Feu »

Outre cet enjeu présenté par les zones humides, notons également la présence au sein de ce secteur d'un bâtiment abandonné, qui pourrait présenter un enjeu pour les Chiroptères, affectionnant ce type d'habitat en tant que gîte de mise-bas ou d'hibernation. Seuls certains étages de ce bâtiment ont pu être visités (pour des raisons de sécurité), à savoir les caves et le rez-de-chaussée, et aucun individu de Chiroptère n'y a été observé. Les deux étages n'ont pas été visités et peuvent présenter des potentialités pour ce taxon. Ainsi, certains secteurs restant potentiels et pouvant être colonisés par les Chiroptères ultérieurement, une visite complète (deux caves, rez-de-chaussée, premier et deuxième étage) devra impérativement être effectuée avant potentielle destruction du bâtiment, afin de s'assurer de l'absence d'individus de Chiroptères, taxon protégé susceptible d'être détruit au cours de tels travaux.



Bâtiment abandonné

Délimitation de zone humide, conformément à l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 relatif à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

Au regard des premiers éléments, une délimitation de zone humide, aux titres floristiques et pédologiques, a été effectuée.

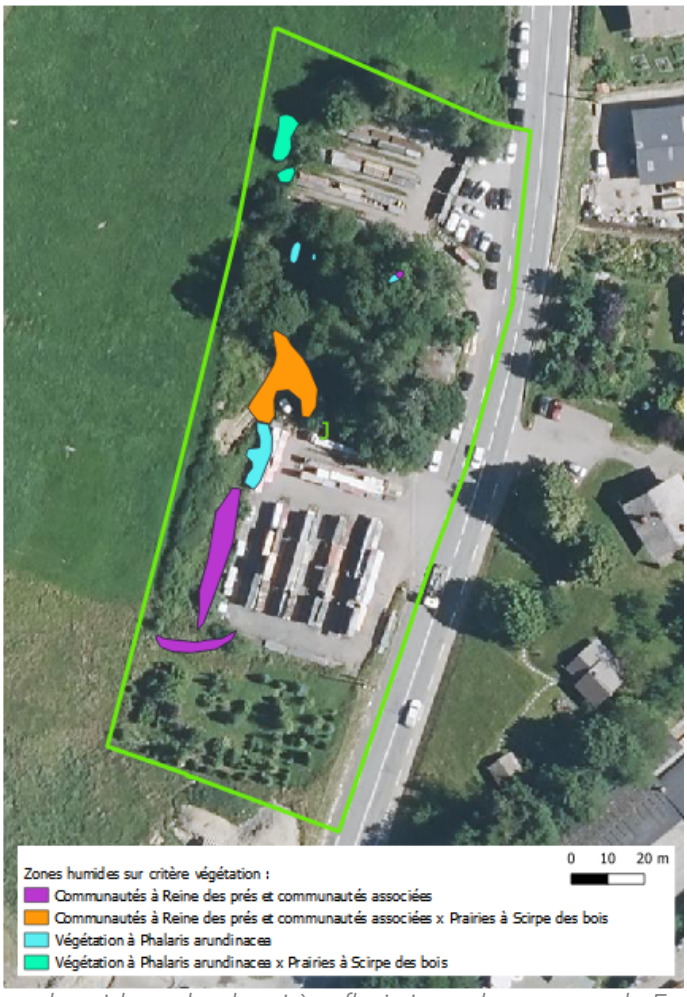
Critère floristique :

Plusieurs formations végétales caractéristiques de zone humide, et ce tant du point de vue de l'habitat (habitats listés à la table B de l'Annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008) que des relevés floristiques (relevés floristiques dominés par les espèces dites hygrophiles listées à la table A de l'Annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008), occupent le secteur d'étude.

Les différents types d'habitats de zones humides représentés et leur code CORINE biotopes associé sont répertoriés dans le tableau ci-dessous :

Intitulé de l'habitat	Code CORINE biotopes	Intitulé CORINE biotopes
Mégaphorbiaie à Reine des prés	37.1	Communautés à Reine des prés et communautés associées
Mégaphorbiaie à Reine des prés x Scirpaie	37.1 x 37.219	Communautés à Reine des prés et communautés associées x Prairies à Scirpe des bois
Phalaridaie	53.16	Végétation à *Phalaris arundinacea*
Phalaridaie x Scirpaie	53.16 x 37.219	Végétation à *Phalaris arundinacea* x Prairies à Scirpe des bois

Ces habitats de zone humide sont cartographiés à la suite.



Zones humides selon le critère floristique du secteur « le Feu »



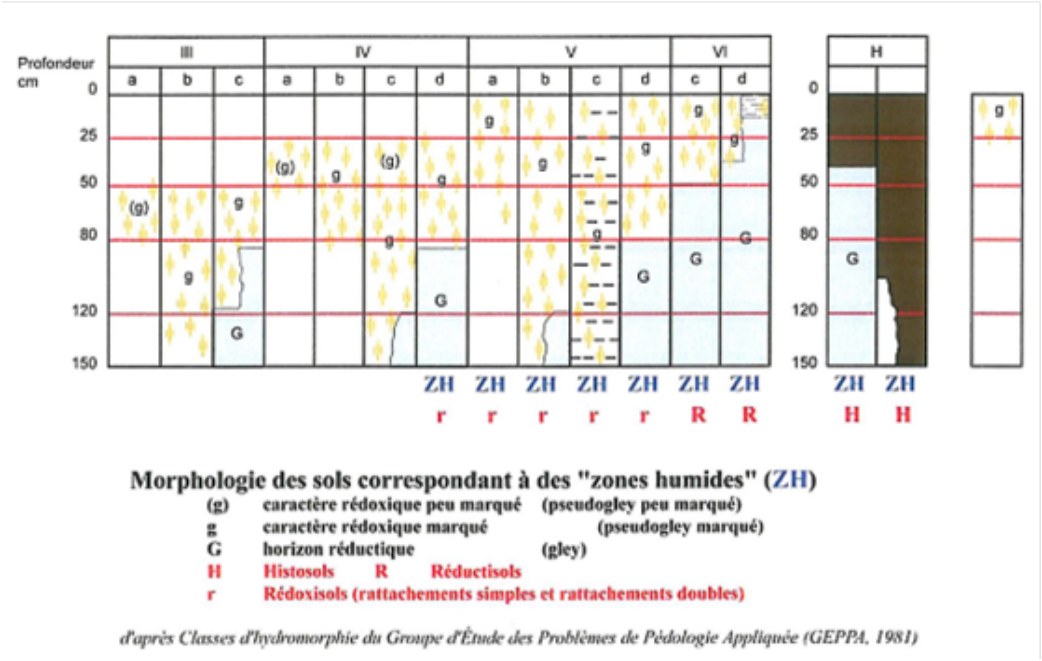
Mégaphorbiaie à Reine des prés



Scirpe des bois

Critère pédologique :

Des sondages à la tarière ont été effectués afin d'appréhender le caractère hydromorphe du sol. Pour l'identification des sols de zones humides, l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 s'appuie sur une règle générale basée sur la morphologie des sols, et sur des cas particuliers. De cette règle générale et de ces cas particuliers, sont déduits les types de sols de zones humides. Les classes d'hydromorphie sont définies par les classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981) présenté ci-dessous :



11 sondages pédologiques ont ainsi été effectués au sein de la zone d'étude. Ces derniers sont listés ci-dessous, accompagnés des profondeurs sondées et des résultats obtenus. Les sols non représentés dans le tableau du GEPPA sont notés NR (= non renseigné). Les sondages, dont le type GEPPA figure en bleu, sont les sols représentatifs de zone humide.

N° de sondage	Profondeur (en cm)	Type GEPPA
1	60	NR
2	40	NR
3	60	NR
4	50	NR
5	50	NR
6	50	NR
10	50	NR
11	15 (refus)	NR
536	50	NR
538	110	NR
540	25	V ou VI

Seul un sondage (n°540) a montré des traits d'hydromorphie caractéristiques d'un sol de zone humide.

La carte suivante présente, sur la base de la carte des zones humides issues du critère floristique, les différents sondages pédologiques effectués ainsi que les nouveaux secteurs de zone humide inventoriés issus du critère pédologique.



Carte des sondages pédologiques et des zones humides issues du critère pédologique, ajoutées à celles issues du critère floristique du secteur « le Feu »

<u>Synthèse des deux critères pour la définition des zones humides :</u>

Ainsi le critère pédologique a permis de compléter la délimitation de zone humide sur critère floristique. La délimitation ainsi obtenue, à partir de la synthèse de ces deux critères, est présentée ci-dessous.



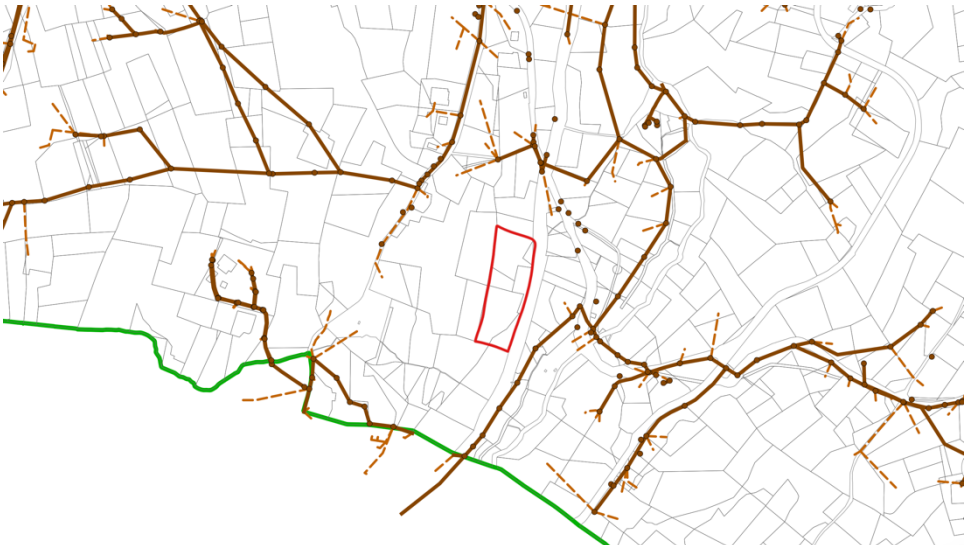
Carte de synthèse des zones humides su secteur « Le Feu »

→ Ainsi le **secteur du Feu présente un enjeu écologique au titre des zones humides**, ainsi qu'un enjeu potentiel vis-à-vis du bâtiment abandonné qu'il contient, qui pourrait s'avérer favorable aux Chiroptères. Par ailleurs, le bosquet boisé bordant ce bâtiment constitue également, dans une moindre mesure, un enjeu écologique faible au regard de la biodiversité ordinaire qu'il abrite.

4. Réseaux

Assainissement

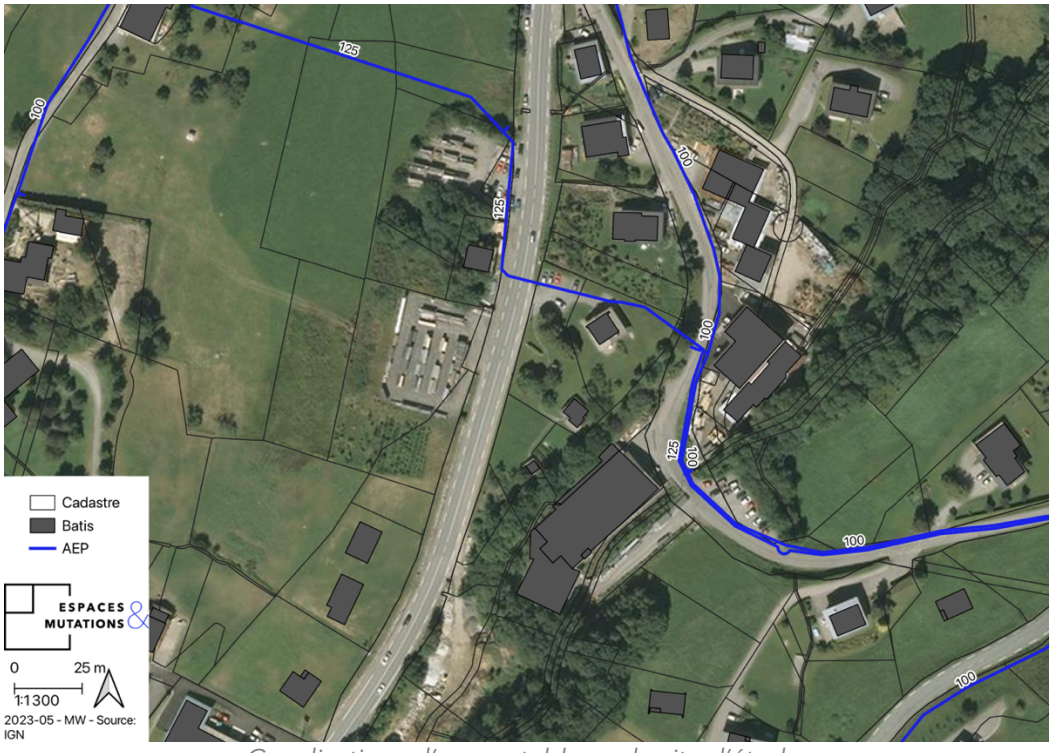
Le réseau d'assainissement de la commune dessert le projet à proximité ; notamment le site actuel de l'entreprise. Son raccordement est donc facilement possible :



Extrait de la carte des réseaux d'assainissement de la commune

Eau potable

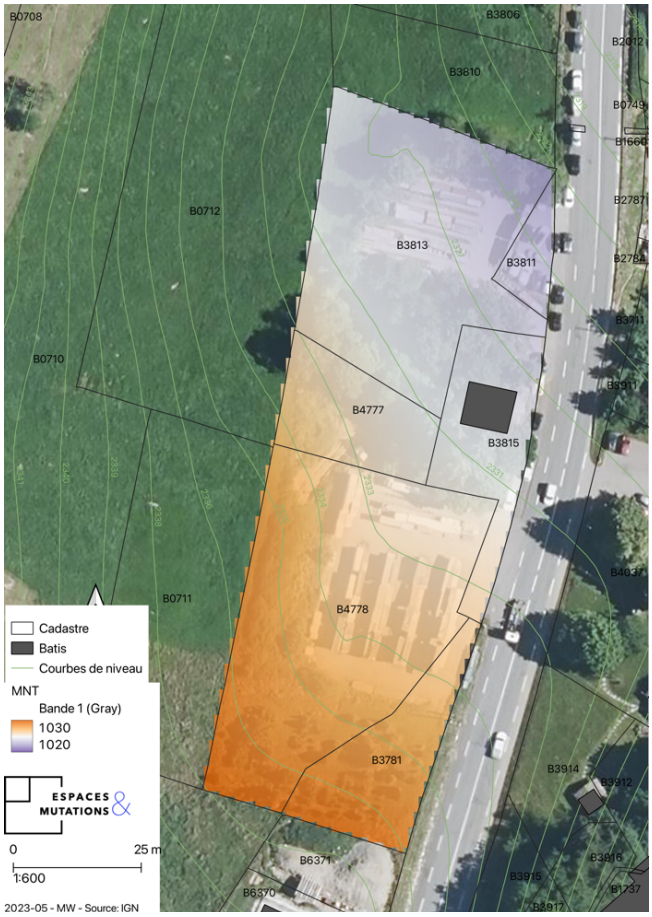
La zone est desservie par le réseau de distribution d'eau potable par une canalisation de diamètre 125 qui borde la partie Nord puis le bord de la RD1212.



Canalisations d'eau potable sur le site d'étude

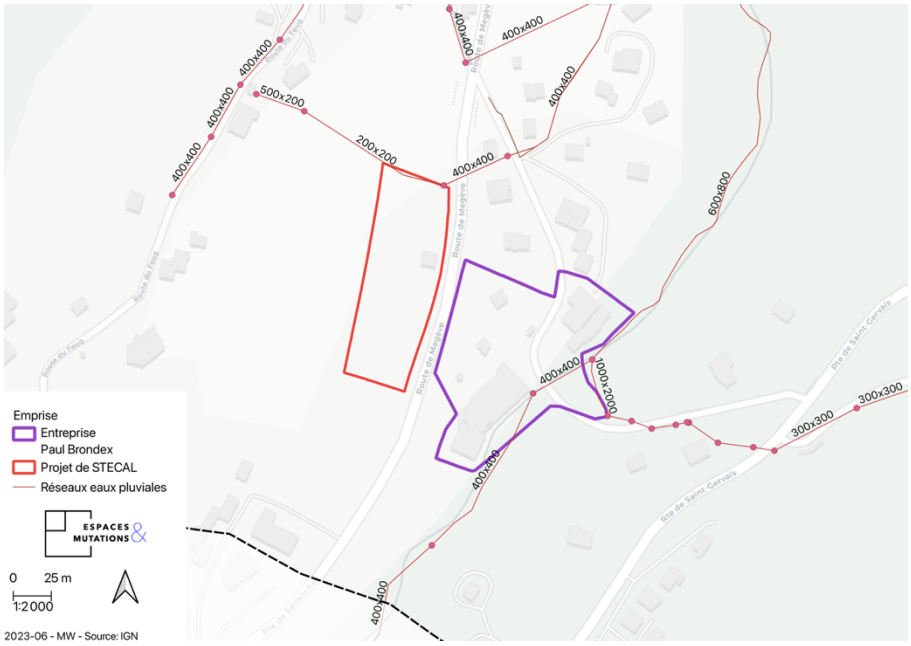
Eaux pluviales

Il s'agira de créer un dispositif de rétention et d'infiltration au nord de la parcelle sur la surface de compensation en position basse du bassin versant du projet. Cela permettra de recréer la zone humide présente.



Carte topographique de la zone d'étude

Le relief est peu accentué avec une pente moyenne de 8 à 10% orientée Nord.



Extrait du réseau d'eau pluviale

Le réseau de collecte des eaux pluviales est situé en aval de la zone d'étude après la zone de compensation. Son dimensionnement est suffisant d'autant que le projet devra prévoir a minima la rétention des eaux pluviales ; si la nature des sols le permet, le projet prévoira également l'infiltration des eaux pluviales sur le site.

LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

D'un point de vue paysager, le site est, comme souligné précédemment, situé en fond de vallon et de ce fait faiblement perceptible en dehors de la route de Megève qui le borde.



Site vu depuis le site actuel de l'entreprise Brondex en direction de Megève (crédit photo Espaces & Mutations)



Site vu depuis l'angle de la route de Megève en provenance de Megève (source Google)



Site vu depuis l'angle de la route de Megève en provenance de Combloux (source Google)

Depuis la route, le site s'inscrira en face de zones d'habitation et d'activités présentes le long de la route. Sa perception est masquée en partie par des bosquets d'essences pionnières au sud de la zone.





Vues drone sur le site d'extension (crédit photo Atelier 2B)

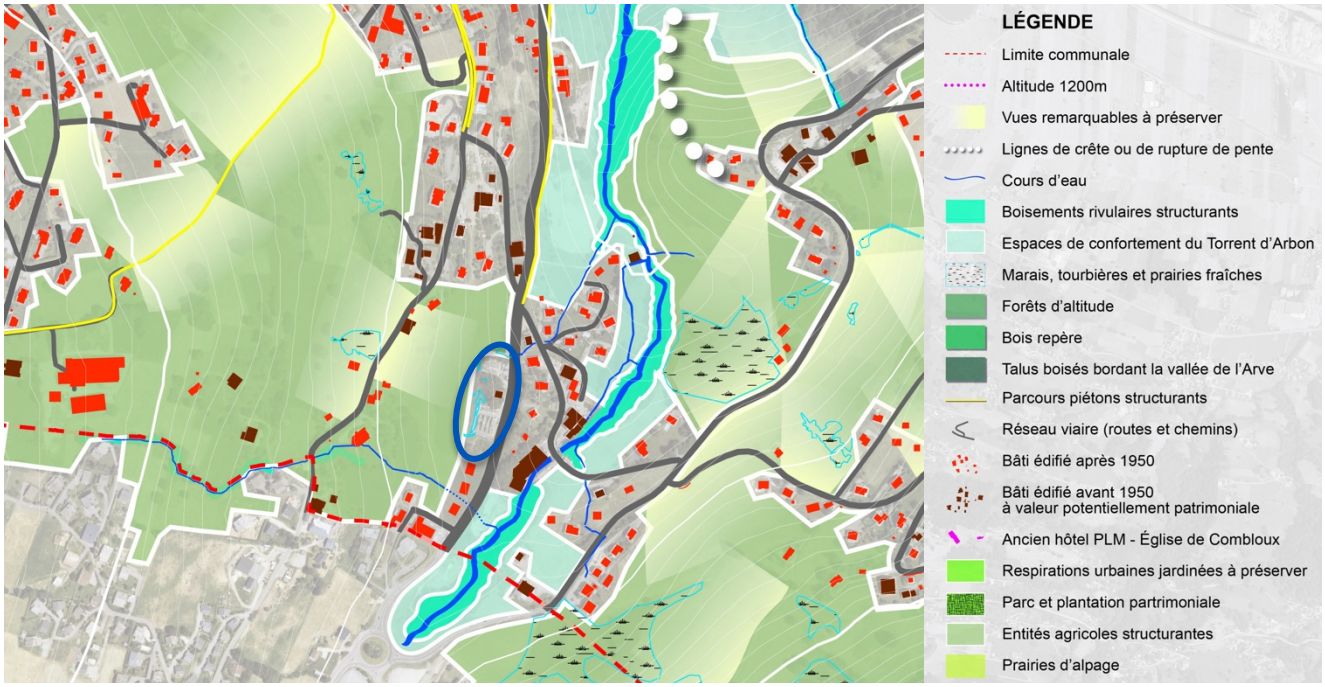


Vue sur le site d'extension depuis la route du Feug en amont

L'analyse paysagère réalisée dans le cadre de la révision PLU a souligné le caractère déjà très urbain du secteur :

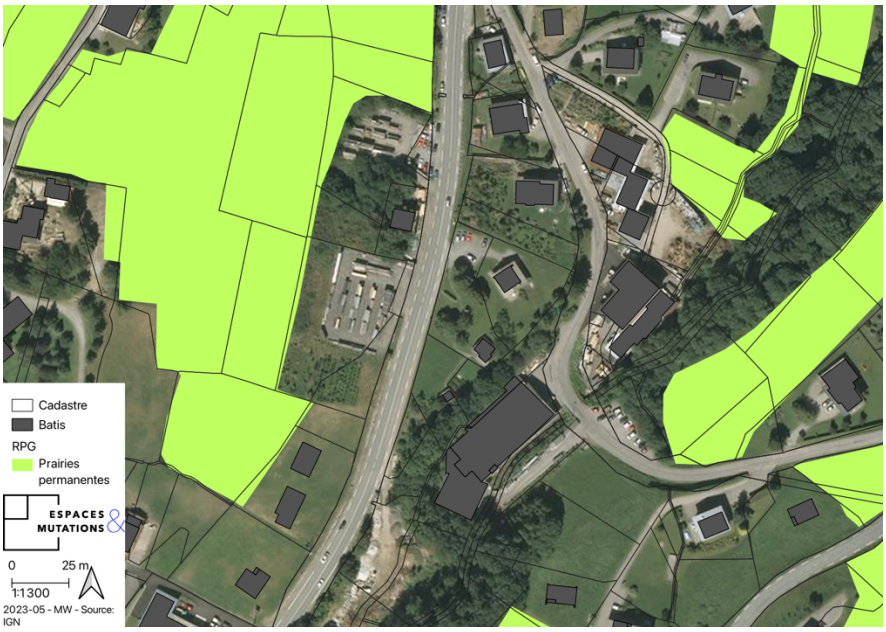
« L'arrivée depuis Megève est nettement plus brusque et moins contrastée. Après le carrefour giratoire avec la RD 909, la route descend à flanc de coteau en direction du village. Aux ouvertures agricoles nombreuses succède progressivement une ambiance urbaine où les horizons latéraux se ferment peu à peu. Le cœur du village est alors marqué par le parking de l'office du tourisme et la rue commerçante qui l'accompagne.

Quel que soit le sens d'entrée dans le village par cet itinéraire, la perception du cœur du bourg semble nous échapper partiellement, du fait de l'éloignement relatif de l'église et de l'encombrante présence de la route départementale et de son flux de voitures omniprésents. »



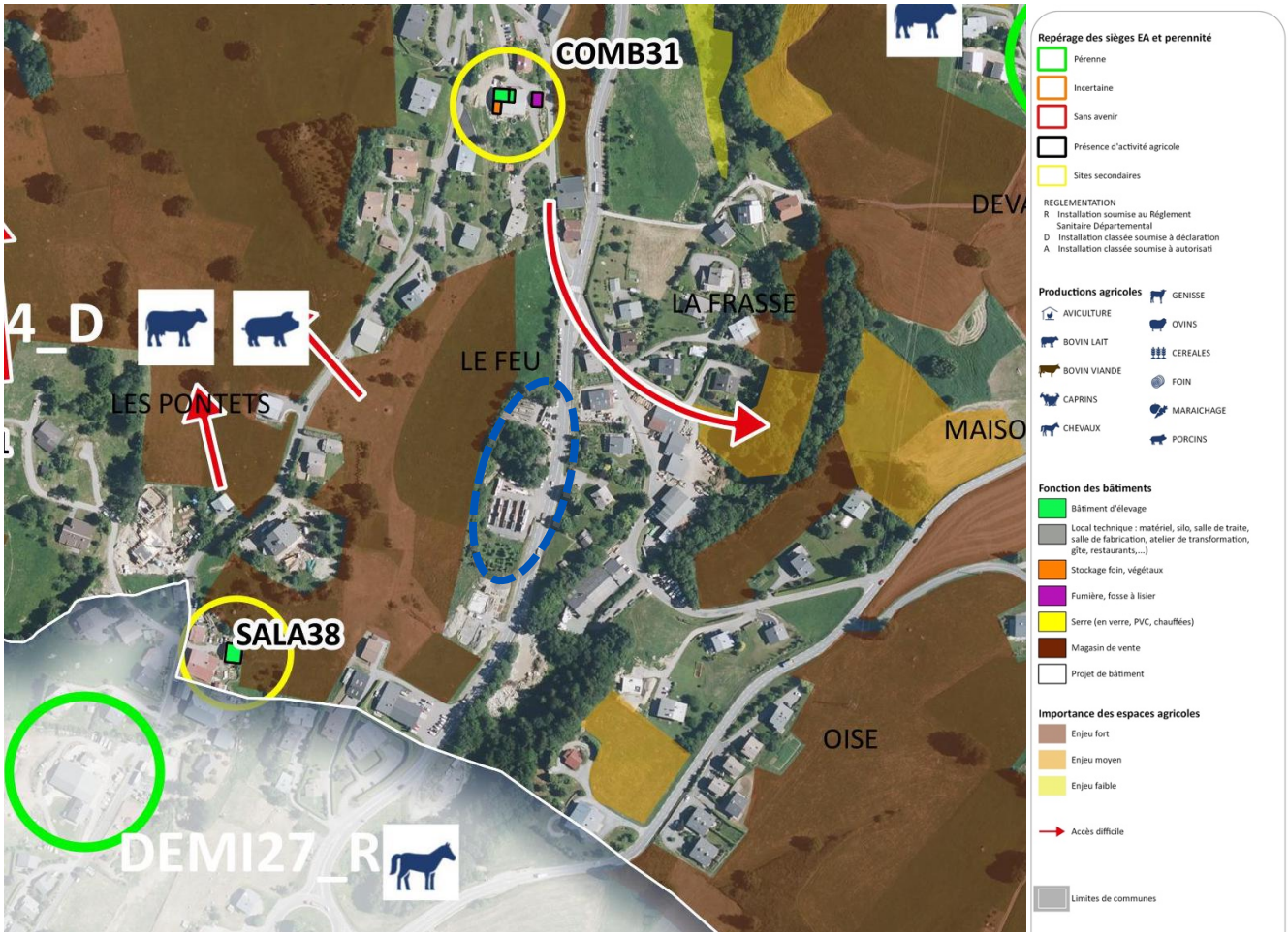
Zoom sur les enjeux paysagers des abords du STECAL

Le terrain d'étude est actuellement un espace sans activité agricole recensée.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique en 2020

Le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture, actualisé à l'été 2022, ne met en évidence aucun enjeu agricole sur le secteur.

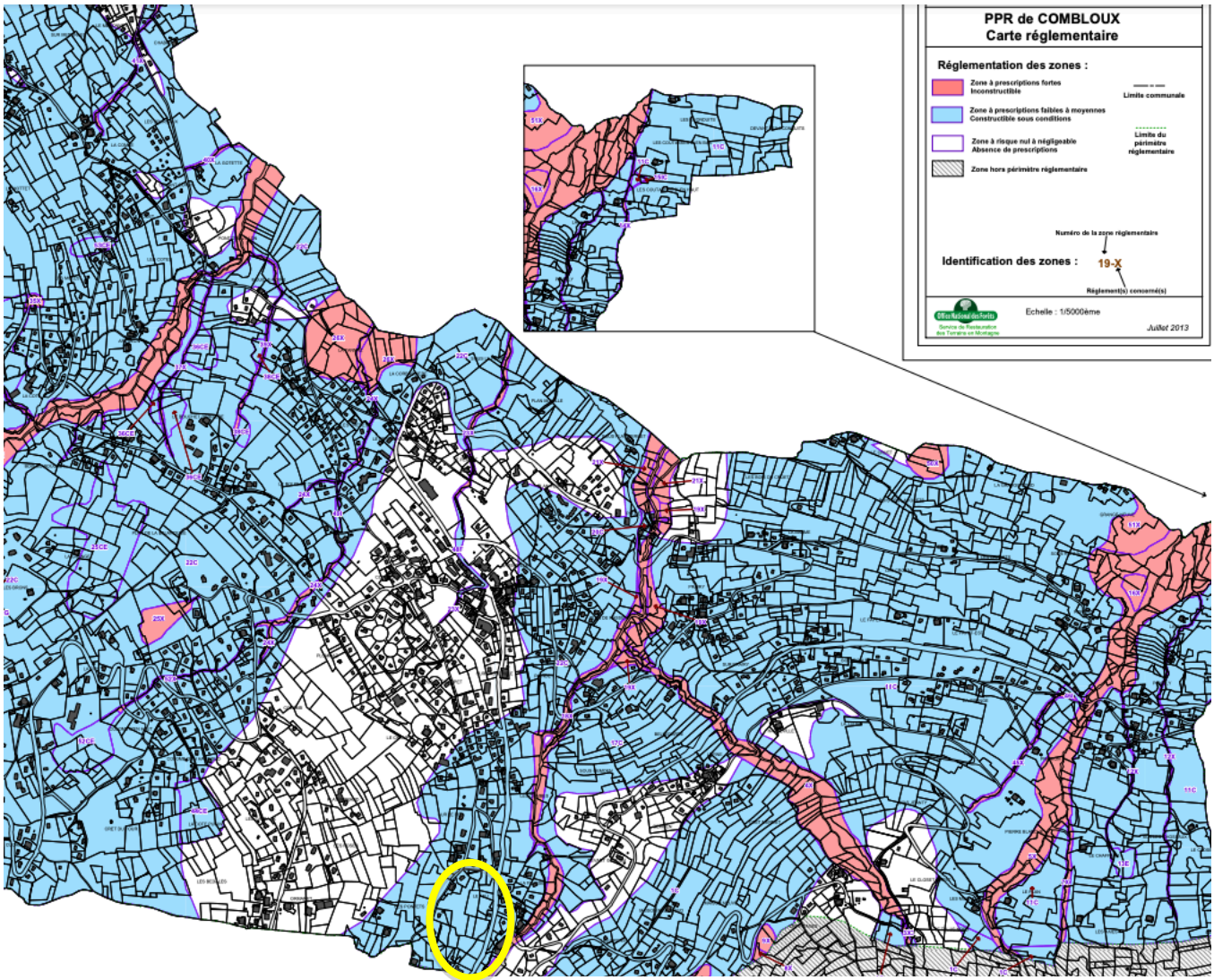


Extrait de la carte de synthèse du diagnostic agricole réalisé par la CA Savoie-Mont Blanc - été 2022

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques depuis juillet 2013. Le secteur est repéré dans la carte ci-contre par un cercle jaune.

La connaissance et la prévention du risque sont donc précisées actuellement par ce document communal.

=> Le site est localisé sur une zone à prescriptions faibles à moyennes. Ces secteurs peuvent être constructibles sous conditions définies au règlement du PPR.



Extrait de la carte du PPR approuvée en 2013

PARTIE III - LE PROJET

GÉNÈSE DU PROJET

Historique entreprise et description des besoins

L'entreprise Paul Brondex, spécialisée dans la construction de chalets depuis 1963 (fondée en 1958), est un acteur principal de la commune avec 40 à 45 employés non saisonniers et 70 et 80 emplois indirects générés par l'activité sur différents corps d'état. Son évolution reste familiale après 3 générations de succession.

Les locaux actuels sont situés de part et d'autre de la Route de la Savoyarde au cœur de la zone UX dans le secteur du Feug. Ces locaux sont actuellement insuffisants pour optimiser la production et faciliter le travail des employés.

La modernisation de l'entreprise est nécessaire pour conserver ses parts de marché et continuer son essor. Le parc de machines est en partie vétuste et nécessite de nouveaux locaux : L'atelier de taille de charpente situé en sous-sol où se trouve le centre d'usinage date de 1999 et ne peut pas accueillir le nouveau centre d'usinage actuellement commandé et disponible.

Ce centre d'usinage est un outil majeur et incontournable pour la fabrication des chalets. L'obsolescence et les déboires de l'ancienne machine, deviennent fortement problématiques pour la bonne productivité de l'entreprise et assurer la rentabilité nécessaire.
Sans cette modernisation, la productivité et la rentabilité de l'entreprise s'en verraient impactées et son avenir menacé.

Justification du projet retenu.

1) Ne pas impacter les tènements agricoles

L'activité économique sera située en continuité d'une zone existante, en dehors des tènements agricoles stratégiques sur le territoire.

2) Limiter l'impact sur le trafic routier

L'implantation sur un autre secteur, notamment sur la zone économique du Plan Mouillé, engendrerait des déplacements importants sur la commune, notamment en centre bourg, là où l'objectif est plutôt à l'apaisement. La proximité du lieu d'activité, l'accessibilité facilitée avec la RD1212 et la gestion des flux circulatoires facilitées avec le giratoire de la Princesse et font un emplacement idéal pour l'extension de l'activité.

3) Limiter la consommation d'espace

Le site du STECAL se situe sur une zone déjà en partie artificialisée par les 2 plateformes de stockage du bois de l'entreprise. Le site en bas de pente, le long de la RD se prête à l'insertion vernaculaire d'un STECAL dans le paysage environnant. Renouveler cet espace permet une plus faible consommation d'ENAF pour un développement économique conséquent pour la commune.

4) Développer l'activité hors saison

L'entreprise Paul Brondex a une activité qui s'étale sur toute l'année et génère des emplois pérennes à l'année. Le développement de ce type d'activités est souhaité par la commune pour maintenir une part de la population toute l'année sur la commune.

5) Compenser l'impact du projet pour l'environnement

Le projet prévoit une compensation des espaces humides identifiés sur la partie aval de la zone.

6) Limiter l'impact dans le paysage

L'intégration du projet le long de la route de Megève en fond de vallon réduira sa visibilité par les riverains et aura un faible impact paysager de ce point de vue. Du point de vue de la route de Megève en elle-même, l'aménagement apportera un aspect plus « aménagé » au secteur actuel composé d'une alternance entre une place de dépôt, suivi d'une friche dominée par les essences pionnières puis d'une nouvelle place de dépôt à

nouveau envahie par les essences pionnières de moyenne et haute tige. La lecture paysagère n'en sera que facilitée.

7) Qualité environnementale du projet

La gestion écologique et la performance énergétique du projet sera facilitée par :

- un bon ensoleillement pour l'installation de panneaux photovoltaïques,
- la présence d'un exécutoire naturel pour l'évacuation des eaux pluviales résiduelles,
- la proximité de la production de déchets bois par l'entreprise Paul BRONDEX & Fils constituant une énergie bois pour le système de chauffage,
- les réseaux ENEDIS, téléphone, eau potable et eaux usées situés à proximité.

➔ L'intégration du projet dans le site sera encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation présentée p 42.

LE PROJET

Pour le détail se reporter au dossier de projet en phase esquisse annexé au présent rapport

1. Programme

Afin de répondre aux besoins vitaux du groupe Paul Brondex décrits dans la notice de présentation, l'ensemble du projet se déploie sur plusieurs axes :

- Construction d'un bâtiment central constitué d'un atelier de charpente avec centre d'usinage d'une surface de plancher d'environ 785 m² ;
- Construction d'un bâtiment accolé en façade Est au bâtiment central constitué d'entrepôts et de bureaux sur deux niveaux d'une surface de 676 m² environ ;
- Construction d'un bâtiment indépendant en quasi-totalité enterré le long de la limite Sud à usage de stockage de bois couvert ainsi que deux espaces pour chaufferie, local technique et locaux pour vestiaires, sanitaires et réfectoire. L'ensemble représente une surface de 538 m² environ ;
- Aire de stockage extérieure de bois ;
- Circulation et parvis couverts assurant la liaison entre les deux bâtiments principaux ;
- Aire de déchargement et voie de circulation ;
- Stationnement aériens destinés au personnel et à l'accueil.

L'ensemble du projet représente ainsi une surface d'emprise au sol de 2114 m² et une surface de plancher de 1999 m² environ dont 345 m² situés en sous-sol.

2. Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu par le porteur de projet :

- Séparation en deux zones bien distinctes de l'ensemble des propriétés SARL Les Chalet Paul Brondex et Indivision Hudry
  - ⇨ Zone amont Sud constituée de la partie urbanisée de la STECAL d'une surface d'environ 4453 m^2,
  - ⇨ Zone aval nord correspondant à une zone verte compensatoire de la STECAL d'une surface de 1887 m^2 dont une partie de cette zone est déjà artificialisée par la plateforme du stockage de bois et son accès
- Démolition de la maison Hudry,
- Construction de deux bâtiments, le moins visible possible, intégrés à la nature environnementale :
  - ⇨ Bâtiment central à deux pans de toiture en lieu et place de la plateforme artificialisée de stockage amont existante, implanté parallèlement à la limite Ouest,
  - ⇨ Bâtiment enterré en limite Sud revêtu d'une toiture terrasse végétalisée,
  - ⇨ Parvis surélevé et toiture terrasse en porte-à-faux retrouvant l'alignement de la RD 1212,

- Aire de circulation aérienne sur trois côtés avec deux sorties indépendantes sur la RD 1212 pour la bonne gestion des flux et assurer la pleine sécurité routière, l'ensemble étant revêtu d'asphalte,
- Aire de stockage du bois de part et d'autre de la voie de circulation également asphaltée avec une zone de stockage aérienne en limite Nord, zone qui devra être paysagée et perméable,
- Aires de stationnements aériens alignées le long de la route départementale revêtue d'un asphalte, et en épi le long de la limite Nord paysagées et perméables quant à elles,
- Surplus de terrain non urbanisé à destination de prairie naturelle perméable, de plantations d'arbres fruitiers le long de la limite Nord, d'arbres feuillus le long des stationnements aériens Nord, de parterres d'arbustes, de plantes et de fleurs en particulier le long de la route départementale et le long du parvis du bâtiment entrepôt bureaux.

Nous obtenons ainsi une gestion des espaces végétalisés, perméabilisés et artificialisés très optimisée sur le plan urbanistique, s'insérant en continuité de la nature et du paysage environnant et respectant l'équilibre de la flore actuelle.

3. Démarche architecturale et paysagère

A l'instar de la démarche urbanistique, les mêmes critères ont guidé la démarche architecturale et paysagère traduisant ainsi la volonté du Maître d'ouvrage et de l'Architecte d'intégrer le bâti dans le lieu avec une architecture de haute qualité environnementale.

Deux grandes lignes de force sous-tendent l'architecture :

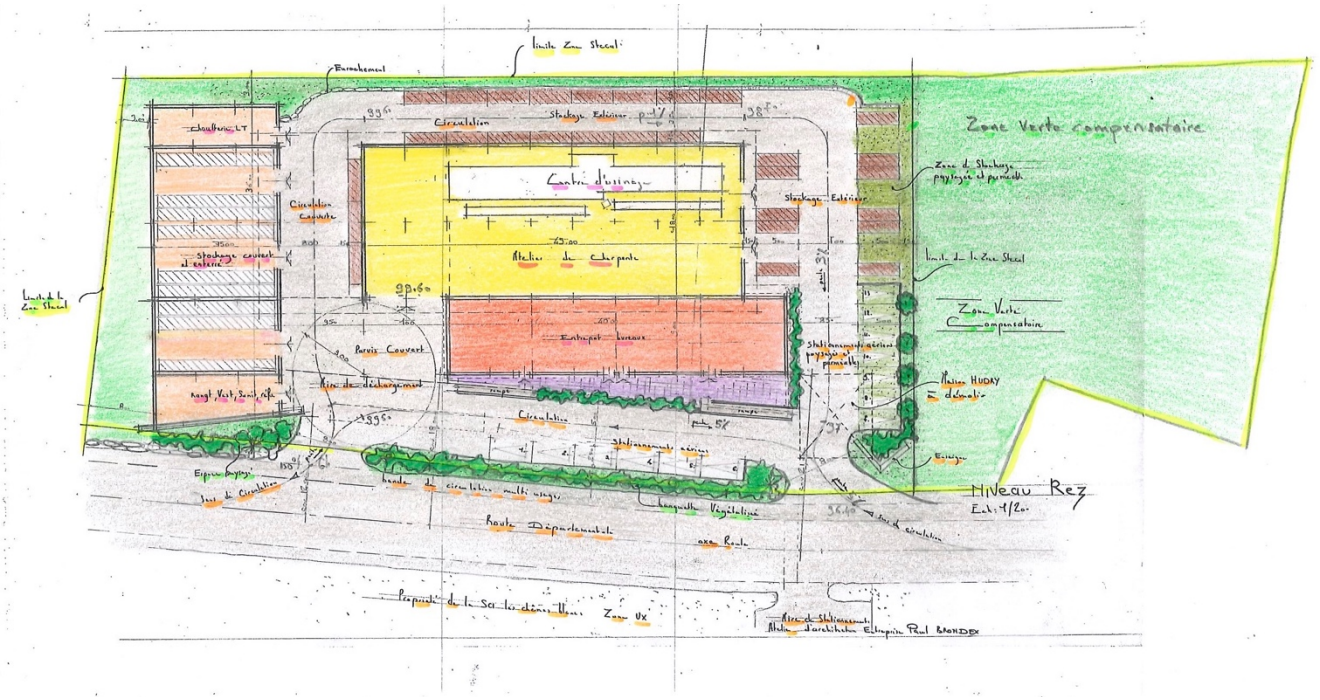
- Volumétrie à l'échelle des bâtiments environnants,
- Dissociation des volumes afin de les intégrer dans la topographie du lieu et dans un relief fuyant vers le Nord en direction de la station village de Combloux.

Ainsi, nous trouvons :

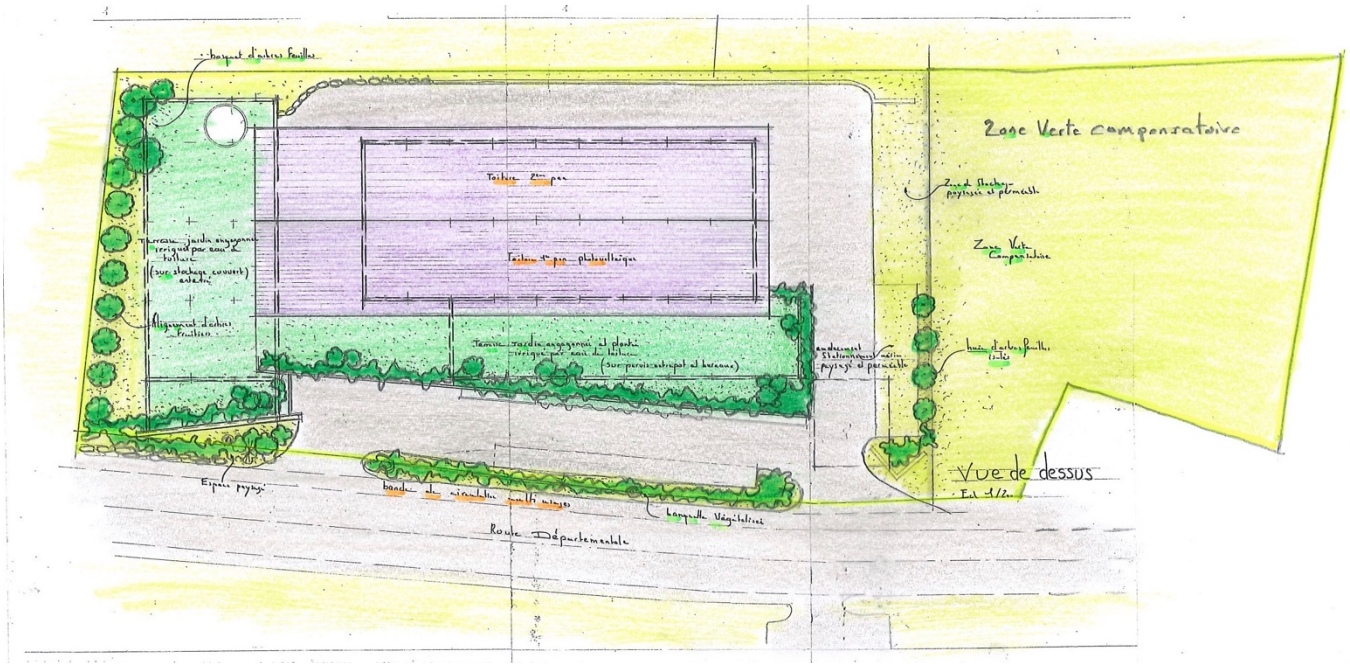
- un **corps de bâtiment principal** de forme oblongue à deux pans de toiture symétriques comme une grande halle auquel est accroché en façade Est un **corps secondaire** également de forme oblongue et recouvert d'une toiture terrasse végétalisée.
- Un **troisième corps de bâtiment** en majeure partie enterré en limite Sud, venant s'encastrer dans le relief du terrain, avec une toiture terrasse végétalisée.

Ces trois corps de bâtiment, bien distincts grâce à leur traitement volumétrique, sont reliés par une toiture terrasse végétalisée et par le prolongement de la toiture de la halle.

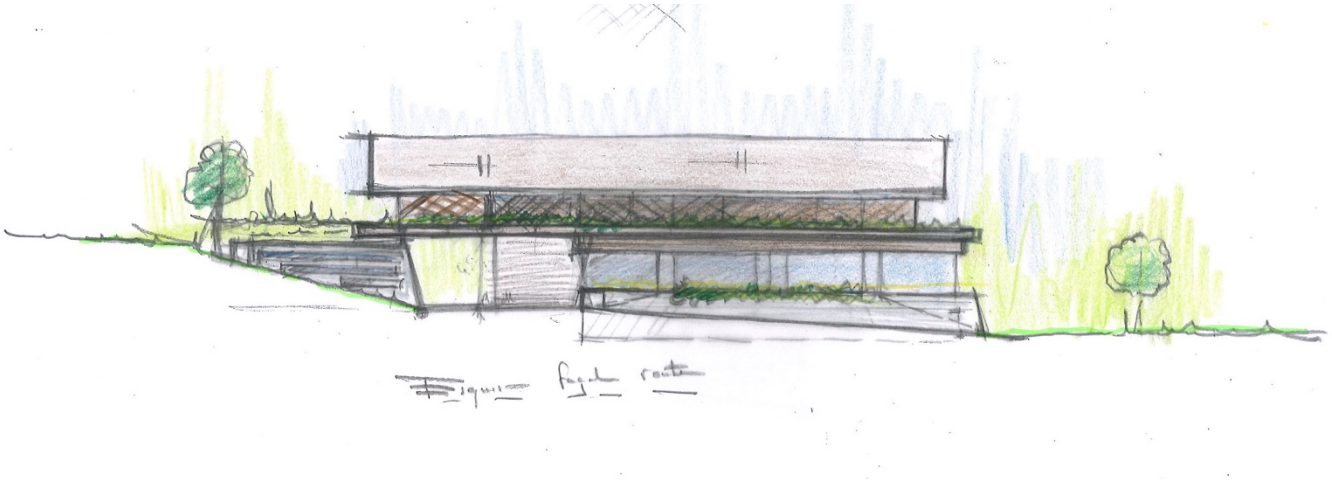
4. Illustrations du projet



Plan du niveau 0 (source : Atelier 2B)



Plan du niveau 1 (source : Atelier 2B)



Esquisse de la façade donnant sur la RD1212 (source : Atelier 2B)

1. Principes règlementaires

Pour donner une constructibilité limitée au secteur et encadrer spécifiquement les possibilités de construction, il a été choisi de mettre en place un STECAL, secteur de taille et capacité d'accueil limité.

Ce STECAL n°2 est implanté en zone Agricole "A" et suit donc le règlement de la zone A ; toutefois des dispositions particulières pour ce STECAL ont été déterminées.

Le STECAL n°2 couvre 0,65 ha.

De plus, la commune souhaite encadrer précisément les conditions d'urbanisation du secteur pour tenir compte des enjeux paysagers et écologiques. Ainsi, il a été retenu de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le règlement du STECAL n°2 et l'OAP correspondante permettront d'assurer la gestion :

- des dessertes et des accès de la zone ;
- de l'insertion et de la qualité paysagère du site ;
- des formes urbaines et de leur intégration dans l'environnement ;
- des zones humides et la nécessaire compensation de leur destruction partielle.

2. Traduction dans le règlement graphique

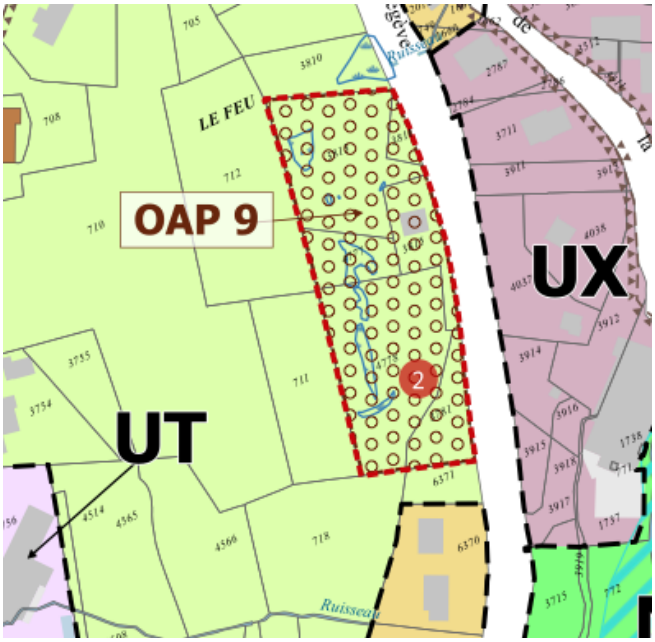
Dans le règlement graphique, le secteur de projet :

- est classé en zone A car il appartient à un vaste ensemble agricole ouvert,
- fait l'objet d'un STECAL, identifié comme STECAL n°2 au règlement graphique,
- est repéré avec une trame indiquant la mise en place d'une OAP; il s'agira de l'OAP 9,
- est en partie couvert par une trame de repérage des zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour mémoire, les STECAL sont encadrés par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

> Article L151-13 (Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018)
>
> *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*
>
> *1° Des constructions ;*
>
> *2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
>
> *3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*
>
> *Il précise les conditions de* ***hauteur***, ***d'implantation*** *et de* ***densité*** *des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
>
> *Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*
>
> *Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.



Extrait du règlement graphique pour le secteur

A : Zone agricole

STECAL : Secteurs de taille et capacité d'accueil limité au titre de l'article L151-23 du CU

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Préservation de zones humides au titre de l'article L151-23 du CU

3. Traduction dans le règlement écrit

Articles	Règles	Justifications
En tête de zone	La zone A se compose des secteurs : (…) • **STECAL n°2** correspondant à un projet de bâtiment à usage artisanal et à une zone de stockage du bois	La création d'un STECAL est la solution réglementaire la plus adaptée à une constructibilité limitée, encadrée et restreinte dans son emprise foncière.
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES	Dans le **STECAL n°2,** toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception : - de la sous-destination " Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" , admise sans condition	

	- de la sous-destination "Industrie" admise sous conditions	
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	DANS LE STECAL N°2 UNIQUEMENT Le STECAL n°2 a pour vocation de permettre l'implantation d'un bâtiment à usage artisanal lié à l'entreprise existante en zone UX (entreprise de construction de chalet) et la réalisation d'une plate-forme zone de stockage de bois et de matériaux. Sont admis : • la construction de bâtiments relevant de la sous-destination « industrie » à condition que ces bâtiments soient en lien avec l'activité artisanale de l'entreprise de construction de chalet située en zone UX du Feug ; • la réalisation et l'aménagement d'une plateforme de stockage de bois et de matériaux liés à cette entreprise ; • les aménagements et constructions ci-dessus ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes : – Tout projet doit tenir compte des zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique. – Tout projet devra engager la séquence Éviter / réduire / compenser pour limiter les atteintes aux zones humides. – Dans le cas d'une atteinte aux zones humides, la compensation de destruction de zone humide doit être prévue conformément au SDAGE Rhône Méditerranée orientation 6B-04. – Le projet de constructions / aménagement ne peut être admis que s'il est prévu une désimperméabilisation et une désartificialisation de la plate-forme existante sur les parcelles B3811 et B3813 incluses dans le périmètre du STECAL n°2. – L'alimentation en eau potable du projet est possible par le réseau public. – L'assainissement des eaux usées est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome,	L'article 2 décline les conditions d'accueil des différentes destinations et sous destinations ainsi que les usages et affectations des sols. Les règles générales de la zone A ne s'appliquent pas au STECAL n°2. Ce dernier suit uniquement les règles définies pour lui au point 2-2-4. Les conditions énumérées sont précises et encadrent : - Les sous-destinations admises dans le STECAL n°2 ; - L'obligation de lien avec l'entreprise SARL LES CHALETS PAUL BRONDEX ; - L'obligation de prise en compte des zones humides existantes et l'obligation de leur préservation ou de leur compensation en cas de destruction totale ou partielle. - L'obligation de désimperméabilisation et de désartificialisation de la plateforme existante au Nord du STECAL ; - L'obligation de raccordement au réseau d'AEP ; - L'obligation de raccordement au réseau EU; - L'obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle d STECAL ; - L'obligation de desserte par une voie suffisante ; - L'obligation de réaliser les stationnements correspondants au besoin.

	sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la nature du sol, et après avis du gestionnaire compétent. – Les eaux pluviales et de ruissellement devront être collectées, et faire l'objet d'une rétention et infiltration sur le tènement. En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées au milieu naturel ou à défaut d'exutoire naturel, dans le réseau communal d'eaux pluviales, après rétention. – La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération. – Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération. Se référer aux dispositions de la zone UX.	
MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	Non réglementé	Le STECAL n'est pas concerné par cet article.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC OU VOIES PUBLIQUES	Le recul minimum des constructions est fixé à 18 m par rapport à l'axe de la RD 1212. De plus, pour le STECAL n°2, les constructions enterrées seront implantées à 2 m minimum des emprises publiques sous condition : - de n'apporter aucune gêne à la circulation publique - d'une bonne intégration paysagère, - de l'accord du gestionnaire de la voirie.	Le STECAL reprend la règle générale d'implantation vis-à-vis des RD. Des règles alternatives sont précisées dans le règlement écrit mais non retranscrites ici car elles ne seront, a priori, pas utiles au projet. Il est précisé ci-contre une exception offerte spécifiquement pour le STECAL n°2 qui est la possibilité d'implanter des constructions enterrées jusqu'à 2 m de la limite d'emprise sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de n'occasionner aucune gêne à la circulation publique.
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	STECAL N°2: La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative (y compris les limites séparatives des lots issus d'un lotissement ou d'une division foncière) ne doit pas être inférieure à 3 mètres.	Dans le STECAL n°2, la règle de recul par rapport aux limites séparatives est abaissée à 3 m contre 5 m dans le reste de la zone A. Cela permet d'optimiser l'usage du STECAL.
IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	Non réglementé	Il n'y a pas lieu d'encadrer l'implantation des constructions sur une même propriété. L'enjeu du site est d'optimiser le projet par rapport aux contraintes

		d'exploitation, aux zones humides et à la topographie des lieux.
HAUTEUR	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 m sur la panne faîtière mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux.	La règle de hauteur est spécifiquement prévue pour le Stecal. Le projet prévoit une insertion dans la pente et une partie des bâtiments sera enterrée afin de limiter l'impact visuel depuis la RD.
EMPRISE AU SOL	L'emprise au sol totale cumulée des constructions devra être inférieure à 2300 m^2.	L'emprise au sol totale cumulée des constructions a été définie en fonction du projet présenté par l'entreprise, majorée d'une petite marge de manœuvre liée aux imprévus qui pourront survenir en précisant le projet en phase "permis de construire". L'esquisse présentée par l'entreprise Brondex et annexée au dossier prévoit 2114 m^2 d'emprise au sol.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	Le STECAL n°2 devra suivre les règles de la zone A, notamment : - Insertion dans le site et dans l'environnement - Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel… - La teinte et la composition des constructions (toitures, façades, etc…) doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. - Les façades devront respecter les proportions des matériaux des bâtiments traditionnels : aspect bois et soubassements d'aspect maçonnerie de ton sable ou pierre du pays. - Les toitures seront obligatoirement à deux pans de teinte gris pierre (bacs acier, tavaillons, tuiles, ardoises) ou végétalisées. - Spécifiquement pour le STECAL. n°2 : Les toitures terrasses végétalisées sont admises sur une partie de la toiture. Les toitures terrasses végétalisées doivent représentées moins de 50% de la surface totale de toiture.	Les règles de qualités architecturales et urbaines visent à une bonne intégration dans le site et l'espace agropastoral. La règle spécifique pour le STECAL permet d'admettre une proportion plus importante de toitures plates, à condition qu'elles soient végétalisées. Cela permet de limiter le volume du bâtiment et de mieux gérer les différents niveaux.
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS	Le STECAL n°2 devra suivre les règles de la zone A ; De plus, pour le STECAL n°2, au moins la moitié des surfaces des aires de	Cela permet d'obliger à limiter l'imperméabilisation du sol en dehors de l'emprise au sol des bâtiments qui couvriront une surface importante.

	stationnement pour véhicules légers sera traitée en matériaux perméables.	Il n'a pas été fixé de coefficient de biotope par surface pour les STECAL.
PLANTATION	Cf règles de la zone A : - Préserver les plantations existantes - Essences locales (Cf. Palette végétales) - Haies monovégétales interdites - Obligation de plantation des aires de stationnement	Les plantations devront respecter la palette végétale établie dans le cadre du PLU et annexée au règlement.
STATIONNEMENT	Industrie : en fonction des besoins	Le projet devra démontrer que les places envisagées sont suffisantes au regard du nombre d'employés et de la fréquentation du site.
DESSERTE	Cf règles de la zone A.	
RÉSEAUX	Obligation de raccordement au réseau AEP et EU. Gestion des EP à l'échelle de l'opération.	

Une OAP complète le règlement.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE FIXÉS PAR UNE OAP

La création du STECAL nécessite la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation ; elle a été établie à partir des éléments de diagnostic à prendre en compte ou préserver et du projet en phase esquisse établi par l'entreprise. L'OAP permet de garantir, en complément du règlement écrit et graphique, la cohérence entre les attentes de la collectivité et le respect du projet qui a conduit à solliciter la présente demande.

Du fait de la sensibilité du site et afin d'en garantir la fonctionnalité, la commune a souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour :

- Spatialiser les prescriptions du règlement,
- Préciser les objectifs et orientations d'aménagement du STECAL n°2, notamment sur :
  - La prise en compte des enjeux environnementaux
  - Les principes de composition paysagère
  - Les principes de gestion des mobilités
  - Les principes de composition bâtie

1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition paysagère

Traiter la lisière paysagère avec le voisinage, notamment avec les constructions situées au Sud, par le biais de plantations d'arbres.

Traiter la perception depuis la RD1212 par la création d'une banquette végétalisée

Les arbres existants seront préservés autant que possible et participeront à l'agrément du projet, notamment dans la partie Nord de compensation environnementale

Zone de stockage paysagée et perméable.

Principes de prise en compte des enjeux environnementaux

Les zones humides repérées dans le cadre des visites de terrain des sites d'OAP doit être préservées au maximum. Toutefois le projet portera atteinte à une partie des zones humides, le porteur de projet devra alors mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser).

Secteur à désimperméabiliser et désartificialiser. Ce secteur devra accueillir les compensations de zones humides qui seront détruites lors de l'urbanisation de la partie Sud de l'OAP. La compensation doit être réalisée concomitamment au projet de construction.

Principes de gestion des mobilités

Un seul accès au STECAL depuis la RD1212, il sera situé au Nord du secteur.

Une seule sortie du STECAL au Sud sur la RD1212.

Une voie de circulation interne le long de la RD1212.

Une 2nde voie de circulation interne peut être aménagée en fond de parcelle pour faciliter les manœuvres.

Stationnements aériens paysagés et perméables au Nord.

Possibilité de stationnement le long de la circulation interne.

Principes de composition bâtie

Secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activités économiques liés à l'entreprise « Chalets Paul Brondex ».

Principe d'implantation du ou des bâtiments.

Les toitures terrasses seront traitées en toiture végétalisée ;

Tout ou partie des toitures à pans accueilleront des panneaux solaires ou photovoltaïques.

La ligne de faitage principale doit être parallèle à la pente.

Bâtiment existant à démolir.

2. Justifications des objectifs d'aménagement :

L'OAP rappelle le caractère stratégique de la création du STECAL. Il permet l'évolution d'une entreprise historique, implantée sur le tènement situé en face du STECAL en projet.

L'OAP rappelle que seul un projet lié à l'entreprise « chalets Paul Brondex » peut être admis.

3. Justifications des conditions d'urbanisation :

L'OAP rappelle que l'urbanisation du site doit se faire dans le respect des règles définies pour le STECAL n°2, à savoir le règlement de la zone A combiné à des règles spécifiques pour le STECAL. °2.

S'agissant d'un STECAL pour implantation d'un bâtiment d'activité, aucune servitude de mixité sociale n'est mise en place.

4. Justifications de la programmation / formes bâties / densités

L'OAP rappelle que le STECAL est dédié à des bâtiments d'activité, hangars et zones de stockage liés à l'entreprise « chalets Paul Brondex ». Aucun autre projet ne pourra être admis.

5. Justifications des principes de composition paysagère



L'OAP prescrit de traiter la lisière paysagère avec le voisinage, notamment avec les constructions situées au Sud, par le biais de plantations d'arbres. Cela permet une bonne intégration du projet en venant de Demi-Quartier et de Megève et de valoriser l'entrée Sud de la commune.



L'OAP soigne également la perception directe la depuis la RD1212 par la création d'une banquette végétalisée ; cela permettra d'offrir à la vue un filtre boisé entre la route et le futur bâtiment. Cela participe à l'agrément du projet.



Les arbres existants, notamment dans le bosquet au Nord seront préservés autant que possible. Ils participeront à l'agrément du projet, notamment dans la partie Nord de compensation environnementale et à la préservation de la qualité écologique du site.



Les zones de stockage aériennes seront paysagées, avec plantation d'arbres et arbustes et devront être réalisées avec des matériaux perméables pour limiter l'artificialisation et le ruissellement.

6. Justifications des principes de prise en compte des enjeux environnementaux



Les zones humides, repérées dans le cadre des visites de terrains des sites d'OAP, doivent être préservées au maximum. Toutefois vu leur implantation et le projet en phase esquisse, l'aménagement du STECAL portera atteinte à une partie des zones humides, le porteur de projet devra alors mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser) pour éviter au maximum la destruction de zones humides. Toute surface de zone humide détruite devra être compensée conformément au SDAGE Rhône Méditerranée et à son orientation 6B-04.



L'OAP spatialise le secteur de compensation pour la destruction de zone humide. Quelle que soit l'atteinte aux zones humides du secteur, la réalisation du projet doit comporter la désimperméabilisation et la désartificialisation de la plateforme Nord. Ce secteur devra accueillir les compensations de zones humides qui seront détruites lors de l'urbanisation de la partie Sud de l'OAP. La compensation doit être réalisée concomitamment au projet de construction. Il ne sera pas admis de décalage temporel entre la construction des bâtiments et la réalisation des compensations environnementales, sauf à ce que ces dernières soient réalisées avant le projet de construction. Il ne sera pas admis de désimperméabilisation et désartificialisation réalisées de manière postérieure à la construction des bâtiments et hangars.

7. Justifications des principes de gestion des mobilités

Pour des raisons de sécurité sur route départementale, il ne sera admis qu'un seul accès au STECAL depuis la RD1212, il sera situé dans la partie Nord du secteur, mais en dehors des secteurs de compensation environnementale.

Une seule sortie du STECAL sur la RD1212 sera admise ; elle sera au Sud du site.

Une voie de circulation interne est admise le long de la RD1212, elle sera réalisée comme une contre-allée. Elle devra permettra la circulation des poids lourds qui livrent le bois.

Une 2nde voie de circulation interne peut être aménagée en fond de parcelle pour faciliter les manœuvres, notamment des poids lourds.

Une aire de stationnements aériens pour véhicules légers (pour les employés du site) sera réalisée au Nord de la partie à urbaniser (et en dehors du secteur de compensation) ; cette aire sera paysagée et réalisée en matériaux perméables.

Il est admis la possibilité de réaliser des stationnements complémentaires le long de la voie de circulation interne.

8. Justifications des principes de composition bâtie

L'OAP définit le secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activités économiques ; ils devront être liés à l'entreprise « Chalets Paul Brondex ».

Le ou les bâtiments devront respecter le principe d'implantation dessiné dans l'OAP ; il tient compte de la topographie du terrain et de la nécessaire intégration dans la pente.

Le règlement admet une part de toitures terrasses dans le STECAL n°2 plus importante que dans le reste de la zone A ; elle permet de limiter le volume global du bâtiment qui représente une emprise au sol importante. Les toitures terrasses participent à l'insertion du projet dans le paysage ; elles seront obligatoirement traitées en toitures végétalisées ;

Tout ou partie des toitures à pans accueilleront des panneaux solaires ou photovoltaïques pour répondre aux exigences actuelles de performance énergétique.

La ligne de faitage principale doit être parallèle à la pente pour limiter l'impact visuel des constructions.

Le bâtiment existant qui est à l'état de ruine devra être démoli en préalable à toute urbanisation.

PARTIE IV - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

COMPATIBILITE AVEC LE RESPECT DES OBJECTIFS DE LA LOI MONTAGNE

En application de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, le présent rapport doit montrer que l'urbanisation projetée **est compatible** avec le respect des objectifs de **protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** ainsi qu'avec la **protection contre les risques naturels**.

1. Impacts du projet sur les terres agricoles, pastorales et forestières

L'urbanisation projetée n'a **aucun impact sur les activités et les espaces agricoles** puisqu'elle ne vient pas supprimer des espaces agricoles exploités ou miter le paysage.

2. Impacts du projet sur le paysage

Les enjeux identifiés ont bien été pris en compte :

- Le secteur d'extension de la zone d'activités est peu perceptible depuis la commune. Depuis l'axe de circulation le projet devra prendre en compte son intégration dans la perception de celui-ci. La volumétrie devra s'inscrire dans les dimensions du bâti environnant.
- Le traitement paysager devra intégrer une part d'espaces verts conséquente en accord avec la structure paysagère actuelle avec des essences locales adaptées.
- Une orientation d'aménagement et de programmation est établie pour maîtriser et fixer des limites claires d'urbanisation et assurer le bon fonctionnement du site.

3. Impacts du projet sur l'environnement

1. Les effets sur les milieux naturels

Le projet ne nuit pas à l'environnement dans le sens où il ne s'implante pas sur un réservoir de biodiversité, une ZNIEFF. S'il s'ancre sur des boisements, ceux-ci étaient issus d'une déprise liée à la friche sans intérêts écologiques composée d'essences pionnières.

Une compensation pour la zone humide sera effectuée en aval du projet, dans le secteur Nord :

- désartificialisation et désimperméabilisation de la plateforme de stockage Nord,
- réalisation d'une noue de rétention (et infiltration) des eaux pluviales spécifiée dans l'OAP.

Une visite du bâtiment abandonné sera réalisée pour déceler la présence de chiroptères et des mesures seront prises le cas échéant.

Des dispositions propres à la gestion des eaux pluviales sont introduites dans le règlement du PLU.

Des essences locales seront replantées sur les espaces verts du projet, en application de la palette végétale annexée au futur règlement du PLU.

2. Les effets sur le relief et la topographie

Le dimensionnement de la zone limite les impacts sur la topographie, puisque l'OAP s'inscrit en bas de versant sur des terrains relativement plats.

Le projet architectural prend en compte la topographie du site avec l'insertion des bâtiments dans la pente et le recours à des bâtiments partiellement enterrés.

3. Les effets sur les risques naturels

Le future STECAL se situe en dehors des secteurs de risques forts identifiés dans le PPR. Il se situe en zone bleue (constructibles sous condition) et devra respecter le règlement du PPR.

4. Impacts du projet sur la desserte

Le nombre d'accès sur le domaine public sera limité à deux (1 Entrée et 1 sortie sur la RD) et sécurisé dans l'Orientation d'Aménagement.

Conclusion

L'implantation de ce STECAL en faveur de l'entreprise Paul Brondex correspond à une volonté municipale d'assurer un développement des activités économiques implantées sur la commune.

Aujourd'hui, l'entreprise doit se moderniser pour assurer la pérennité de son activité historique et ce projet d'extension le permet. Cet élan d'activité est fortement bénéfique pour la commune qui doit relever le défi maintenir son activité hors saison.

L'implantation de l'extension à proximité de l'activité existante réduira l'impact des déplacements au sein de l'entreprise et sur la commune contrairement à une extension menée sur la zone d'activité du Plan Mouillé par exemple.

Son impact environnemental est réduit car mené sur une surface déjà anthropisée permettant de préserver les espaces agricoles à enjeux par ailleurs sur le territoire.

Le projet de qualité qui y est envisagé est à la hauteur des caractéristiques mises en évidence dans le diagnostic. Les documents présentés en annexe produits par l'entreprise soulignent l'implication de l'entreprise dans la démarche.

Respectueux par la prise en compte des secteurs d'habitat à proximité, avec une maîtrise des hauteurs, sécurisant via la gestion des accès, intégré grâce aux diverses protections paysagères qui permettent le maintien des éléments marquants du paysage local, la création du STECAL offre un potentiel de développement économique structuré pour le territoire communal.

Le développement de l'entreprise Paul Brondex permettra donc de consolider le développement économique de COMBLOUX et s'inscrit dans les choix politiques du futur PLU, avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers.

La préservation des sites et des paysages est assurée puisque :

- **Les espaces naturels à enjeux ont été identifiés et seront compensés**
- **Le secteur présente des enjeux paysagers dont le projet tient compte**