



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

**ANNECY**  
Siège social  
52 avenue des Iles  
74994 ANNECY CEDEX 9  
Tél : 04 50 88 18 01  
Fax : 04 50 88 18 08

**SAINT BALDOUPH**  
40 rue du Terraillet  
73190 SAINT BALDOUPH  
Tél : 04 79 33 43 34  
Fax : 04 79 33 92 53

[contact@smb.chambagri.fr](mailto:contact@smb.chambagri.fr)

Mairie de Neuvecelle  
A l'attention de Madame le Maire  
42, Avenue de Verlagny  
74500 NEUVECELLE

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

Annecy, le 6 septembre 2023

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

Madame le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet arrêté de révision du PLU arrêté lors de la délibération en date du 2 juin 2023 pour avis, au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme et nous vous en remercions.

Nous vous prions de trouver ci-après les remarques de la profession agricole.

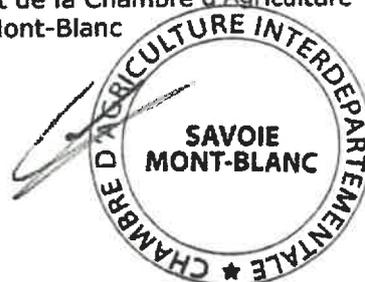
La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc émet **un avis favorable** sur le projet de révision du PLU arrêté de la commune de Neuvecelle **sous la réserve expresse de prendre en compte les demandes suivantes :**

- Reclassement en zone A de deux parcelles présentes sur « Chemin de Gravanne » situées en dehors des zones de centralité.
- Reclassement en zone A de la zone Nj de « Maraiche ».
- Demande d'un échancier précis de priorisation d'ouverture à l'urbanisation entre les 5 OAP prévues.
- Demande d'évolution du règlement des zones A, Ap, N, Nj

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

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

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



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Siret 130 016 926 00011  
APE 9411 Z

[www.services.casmb.fr](http://www.services.casmb.fr)

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

#### ▲ **Sur le P.A.D.D.**

Nous prenons bonne note des orientations inscrites permettant de pérenniser l'activité agricole sur le territoire de Neuvecelle, identifiée dans ses différentes fonctions économiques, environnementales et paysagères en préservant d'une part la destination des espaces de prairies nécessaires à l'activité d'élevage, en développant une politique d'acquisition foncière pour assurer une location des terres aux exploitants, stoppant la dispersion de l'urbanisation aux abords et au sein des espaces agricoles et naturels », en favorisant l'agriculture urbaine accessible à tous ». D'autre part, la « conservation du caractère public des rives du Lac pour préserver le développement de la pêche » est mentionnée ainsi que la pérennisation et entretien de la forêt.

Nous relevons d'autre part avec intérêt l'orientation de préservation des accès et circulations également inscrite, permettant d'assurer la fonctionnalité et l'entretien des prairies agricoles, notamment sur les espaces d'élevage en amont de la commune.

Plus globalement, l'objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain est clairement affirmé et décliné permettant une maîtrise urbaine rationalisée et concrète par un développement prioritaire dans l'enveloppe urbaine en affirmant deux centralités sur le territoire communal et la mise en œuvre d'une typologie urbaine plus dense favorisant une gestion économe et optimisation de l'espace, et évitant ainsi l'extension et le mitage des espaces agricoles homogènes présents majoritairement sur le coteau amont.

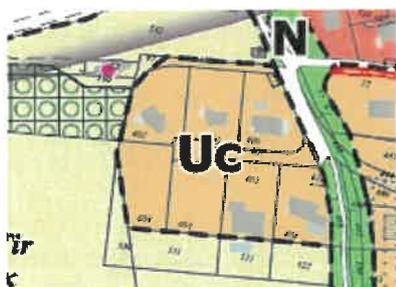
#### ▲ **Sur le rapport de présentation.**

On souligne avec intérêt un projet de développement communal plus maîtrisé et rationalisé qui renforce encore les orientations d'aménagements équilibrées et de gestion économe de l'espace qui avaient déjà prévalu lors de la révision du PLU en vigueur approuvé en 2018. On constate ainsi la volonté de préserver durablement l'activité agricole du territoire en relevant une réduction de 28, 10 ha des zones urbanisées dont 23,71 ha de zones U et 4,39 ha de zone AU par rapport au PLU actuel dont la réduction effective d'emprise sur les surfaces agricoles et naturelles. Ainsi, l'impact potentiel global sur les espaces agricoles et naturels est évalué à 4,6 ha, se situant dans les secteurs de renouvellements urbains.

Nous prenons dès lors bonne note que le projet de PLU renforce l'optimisation du développement dans l'enveloppe urbaine existante, comprenant une diminution effective des surfaces artificialisées avec un effort important de renouvellement urbain, comprenant 5 OAP structurantes, en priorisant les deux centralités de « Milly » et de « Grande Rive » intégrant plus du tiers des logements futurs avec une densité plus importante, sans nouvelles extensions urbaines et sans ouverture de nouvelles zones d'urbanisation sur des zones agricoles A identifiées dans le PLU actuel.

#### ▲ **Sur le zonage.**

##### ▲ **Sur la zone UC « Chemin de Gravanne »**



Deux parcelles AS n°403 et AS n°404 d'une superficie globale de 2 182 m<sup>2</sup> classées en zone UC sont bien exploitées à des fins agricoles. Leur classement en zone urbanisée ne nous paraît pas adapté, malgré la contiguïté de quelques parcelles construites au regard de leur positionnement en dehors de la centralité et ouvrant directement sur un espace agricole homogène. Nous demandons le reclassement en zone Agricole.

▲ **Sur la zone Nj de « Maraiche » :**



Une zone Nj (jardins partagés) est identifiée sur une parcelle cadastrée AE n°448 exploitée de 1,23 ha qui constitue une prairie permanente avec présence de bovins.

**Nous demandons prioritairement le maintien de son usage agricole et son reclassement en zone Agricole.**

▲ **Sur les OAP :**

Sans contester l'identification des 5 OAP intégrées dans l'enveloppe urbaine qui permettent une densification contribuant à générer plus du tiers des futurs logements sur le territoire, nous demandons toutefois, l'instauration d'un **échancier d'ouverture à l'urbanisation plus précis que ceux mentionnés** « court terme, moyen terme et long terme », en fixant par exemple une priorité d'ouverture hiérarchisée entre chacune des OAP permettant ainsi une meilleure maîtrise temporelle des zones constructibles sur les prochaines années.

▲ **Sur le règlement :**

➤ **Zone A :**

■ Article A I (1) :

Nous demandons d'expliciter la définition des exploitations agricoles par la mention suivante : « Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserves d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'une localisation adaptée au site. »

« Les hangars de stockage de foin/paille, de rangement du matériel, les serres et silos sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et lorsque l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels. »

- Demande de compléter la clause « Sont autorisées également les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole » par les termes : « **Elles doivent être accolés ou intégrés dans le bâtiment agricole existant et ne pourront avoir qu'un caractère accessoire** ».

➤ **Zone Ap :**

- **Article Ap (1) : Dans la zone Ap, ne sont autorisées que les installations nécessaires aux productions végétales et inférieures à 20 m2.**

Nous considérons que la superficie autorisée de moins de 20 m2 des installations est peu élevée et réduit l'implantation potentielle d'installations de type serres et tunnels nécessaires pour assurer une bonne fonctionnalité de l'activité agricole, notamment pour les activités de maraichage. Un ajustement à la hausse de la superficie des installations autorisées pouvant être démontables en ne portant pas ainsi atteinte durablement à l'aspect paysager est donc sollicité.

➤ **Zones A, Ap, N :**

- Article A I (3) : Demande de préciser que l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants compris entre 50 m2 et 250 m2 en complément de la mention de limitation à 30 % de la surface de plancher de la construction existante « **soient limités à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

➤ **Zones A, Ap, N, Nj :**

- Article A I (5) : Le règlement interdit d'une part **les carrières et affouillements et exhaussements de sol** à l'exception de ceux nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Le règlement mentionne d'autre part que les **dépôts de matériaux** sont seuls autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.

**Nous demandons d'explicitier les conditions requises pour autoriser ces dépôts de matériaux afin de préserver et garantir l'usage agricole à terme. Nous demandons dès lors de mentionner précisément que** « l'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes que le projet de dépôt permet une amélioration agricole du site, qu'il fera l'objet d'une remise en état obligatoire du site à des fins agricoles après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux et la réalisation d'un suivi agronomique du site lors de sa remise en état afin de retrouver un usage agricole efficient ».

- Article A I (6), Ap I (6) Nj I (5) : **Il est mentionné que les activités bruyantes sont autorisées à condition qu'elles soient à au moins 80 mètres des zones U et AU.**

On s'interroge sur cette **formulation imprécise** portant sur la notion « d'activité bruyante » pour laquelle il n'existe aucune nomenclature et définition précise. Nous relevons que la clause inscrite imposant que ces activités bruyantes sont possibles à condition qu'elles soient à au moins de 80 mètres vis-à-vis des zones U et AU » peut constituer un facteur très limitant pour envisager des constructions et installations agricoles potentielles et ne permettant pas d'assurer et préserver l'exercice normal des activités agricoles dont le fonctionnement des bâtiments d'exploitation, la production et l'entretien des sols et la nécessaire circulation des engins agricoles sur ces espaces agricoles, la pâture du bétail... ).

**Nous demandons son retrait.**

➤ **Zone Nj :**

- Article Nj I (3) :

On s'interroge sur l'autorisation des équipements sportifs non construits permettant des aménagements extérieurs dans cette zone Nj à priori réservée aux jardins collectifs familiaux ou partagés.

Ces équipements sportifs ne paraissent pas relever objectivement d'une implantation adaptée dans un secteur ayant pour destination un zonage destiné aux jardins familiaux ou partagés.

**Nous demandons donc le retrait du terme « équipements sportifs » dans les dispositions du règlement de la zone Nj.**

