

Mairie de Saint-Alban-des-Villards
À l'attention de Madame le Maire
25 route du Bessay
73130 Saint-Alban-des-Villards

Pôle Territoires
Dossier suivi par Thomas RIBIER
Site de Saint-Baldoph
Tél. : 06 50 19 15 26
Réf : ES/TR/nb

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

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

Email : contact@smb.chambagri.fr

Saint-Baldoph, le 17 octobre 2025

Objet : PLU de Saint-Alban-des-Villards, Avis de la Chambre d'agriculture

Madame le Maire,

Vous nous avez envoyé le nouvel arrêt du projet de PLU de Saint-Alban-des-Villards et nous vous en remercions.

1- Rapport de présentation et justification des choix

Concernant la consommation foncière, le rapport de présentation mobilise les données nationales d'artificialisation qui sont peu adaptées à l'échelon communale. Les services de l'État comptabilisent de leur côté 0,38 ha de consommation d'espaces naturels et agricoles entre 2009 et 2019 et notent qu'entre 2015 et 2025, la production de 14 logements n'a consommé que 0,3 ha du fait d'un nombre important de réhabilitation ce qui est plutôt vertueux.

La consommation nouvelle prévue par le PLU serait de 0,42 ha dont 0,36 pour les deux OAP sectorielles. C'est dans l'absolu peu impactant mais c'est à la fois insuffisamment justifié et supérieur à ce que l'évolution du Scot Maurienne pourrait prévoir. Ainsi le scénario démographique est très optimiste ce qui entraîne indirectement un besoin de production de logement élevé alors que dans le même temps toutes les possibilités de production de logement dans l'enveloppe urbaine ne sont pas étudiées. L'analyse de la densification est détaillée mais il manque le potentiel de réhabilitation et de mobilisation de la vacance. Le rapport de présentation identifie 21 logements vacants sans indiquer combien il serait raisonnable de compter dans les objectifs de production de logement du PLU. C'est le cas des réhabilitations également, deux logements sont comptés pour le café du Merlet mais il n'est pas précisé si ce sont les seuls.

Il manque par ailleurs, dans le rapport de présentation, un propos sur la gestion des matériaux ou déchets inertes. L'évaluation environnementale doit analyser l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement. Le document devrait présenter un estimatif des volumes de matériaux excédentaires générés par les constructions rendues possibles par le PLU et proposer des modes et lieux de gestions de ces matériaux afin d'éviter des impacts supplémentaires sur les espaces naturels et agricoles. La FBTP74 estime à 250 m³ le volume de terres généré par la construction d'un nouveau logement.

Le PLU doit identifier les filières de gestion de ces matériaux et le cas échéants identifier les surfaces existantes, disponibles ou à planifier pour le faire.

2- Règlement écrit

Le règlement des zones A, Aalp et N propose d'autoriser les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles. C'est tout à fait positif pour le développement des activités agricoles mais l'écriture du règlement nécessite d'être adapté. Le code de l'urbanisme permet d'autoriser, dans les zones agricoles, les locaux de transformations, conditionnement et vente des produits issus de l'exploitation. Plusieurs remarques à ce sujet : Le code de l'urbanisme ne le permet pas pour les zones N, c'est une des raisons pour lesquelles nous demandons que tous les secteurs potentiellement porteurs d'une exploitation agricole (les sols et milieux ouverts agricoles, qu'ils soient exploités ou non à date) soient bien situés dans les zones A et non dans les zones N, quitte à mobiliser un sous zonage adapté si ces espaces portent en plus un enjeu environnemental particulier.

- Ces locaux n'appartiennent pas à la destination Artisanat et commerce de détail (page 50) que le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser directement en zone A ou N ; ils appartiennent à la destination Exploitation agricole en tant que local accessoire, complémentaire et nécessaire à l'activité d'exploitation elle-même comme le règlement de la zone A le reprend d'ailleurs (page 51).

Il y a donc un doublon et il n'est ni nécessaire ni possible d'autoriser la destination Artisanat et commerce de détail pour la zone Agricole.

De manière similaire, les autres hébergements touristiques ne font pas partie des destinations que le code d'urbanisme permet d'autoriser directement dans les zones A et N. Ces activités doivent désormais faire l'objet d'un STECAL au cas par cas.

3- Le règlement graphique

L'essentiel des surfaces autour des enveloppes urbaines est situé en zone agricole avec possibilité de construction sous réserve de nécessité agricole. C'est un point positif du PLU qui prend bien en compte le passé largement agricole de ces surfaces malgré la fermeture récente de ces milieux. Ce choix facilite la pérennisation des activités agricoles existantes et l'accueil de nouveaux projets.

4- Les OAP

L'OAP du chef-lieu impacte un tènement agricole et prévoit la restauration d'un accès. C'est une démarche positive qui pourrait être complétée d'une démarche de compensation notamment par l'accompagnement à la réouverture de milieu comme le diagnostic agricole le souligne.

La commune se saisit de la possibilité nouvelle de servitude d'habitat permanent et c'est tout à fait positif.

5- Conclusion

Au regard de ces éléments, nous rendons un avis favorable au projet de PLU du fait de ses grandes orientations, du faible impact du projet sur les espaces agricoles et des possibilités de développement laissés aux activités agricoles.

Nous avons cependant deux réserves :

- Revoir l'écriture du règlement écrit des zones A et N comme mentionnée ci-dessous.
- Revoir la cohérence du binôme scénario démographique/consommation foncière. Les perspectives démographiques paraissent trop ambitieuses en l'état au vu des tendances passées. Cela entraîne un besoin de production de logement qui n'est pas pleinement justifié alors que dans le même temps il n'y a pas d'objectifs affichés et décomptés pour la mobilisation de logement vacant (21 identifiés) et les réhabilitations.

Nous vous prions de bien vouloir nous excuser pour cet envoi tardif et dans l'hypothèse où notre avis vous parviendrait trop tardivement pour l'intégrer au dossier d'enquête public, nous vous demandons qu'il soit ajouté comme contribution à part entière à celle-ci.

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

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

