

CHAMBERY METROPOLE
commune de SAINT ALBAN LEYSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME
modification n°02
NOTICE EXPLICATIVE

*Document approuvé par délibération
du Conseil Communautaire du 29 septembre 2016*

Sommaire

1/ rappel de la procédure et objectifs de la modification du PLU	page 3
2/ motivation générale	page 7
3/ déroulement de l'enquête publique, avis du commissaire enquêteur et réponse de la commune et de Chambéry métropole	page 41

1/ rappel de la procédure et objectifs de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Alban-Leyse a été approuvé le 30 octobre 2013. Il a fait l'objet d'une modification et de trois modifications simplifiées. Deux déclarations de projet ont par ailleurs emporté la mise en compatibilité du PLU le 28 octobre 2015.

Des recours sur le PLU ont conduit à son annulation partielle lors du jugement en date du 13 octobre 2015. Cela concerne 5 périmètres sur lesquels s'applique dès lors le POS. Ces derniers sont mentionnés sur le plan de zonage désormais en vigueur.

Dès l'approbation de son PLU en 2013, la commune de Saint-Alban a affiché la volonté d'approfondir la réflexion sur plusieurs secteurs et notamment ceux concernés par le repérage d'un pôle préférentiel au SCoT de Métropole Savoie. Ces secteurs ont donc fait l'objet d'une servitude d'attente de projet (L123-2a CU). Il s'agit :

1. Du pôle préférentiel : secteur 1AUCb - Château de la Croix - 48 000 m²
2. Du pôle préférentiel : secteur 1AUBb – Vallée du Nant Petchi - 80 000 m²
3. Du pôle préférentiel : secteur 1AUCb - La Côte – 27 000 m²

Ces trois sites constituent le secteur appelé La Clusaz / partie basse et ont fait l'objet d'une première orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU approuvé en 2013.

Une étude d'urbanisme visant l'élaboration d'un schéma de référence urbain sur les sites asservis a été lancée fin 2013 pour évaluer la faisabilité d'une urbanisation sur ces sites dans le cadre d'une cohérence urbaine d'ensemble. L'étude d'urbanisme a abouti à la définition d'un schéma directeur d'aménagement précisant les grands axes de développement sur ces secteurs. Ceux-ci ont également fait l'objet, site par site, de principes de composition et d'études de capacité pour évaluer les équilibres économiques et l'impact de leur urbanisation.

Quatre autres secteurs sont, au cours des études d'urbanisme, venus s'ajouter à la réflexion, il s'agit :

4. Du secteur 2AU de la Clusaz Nord d'une surface de 33 000 m²
5. Du secteur UDa proche de l'Oratoire de Notre-Dame-de-Bon-Secours 29 000 m²
6. Du secteur de La Chapelle de Notre Dame de Lorette, classé petit patrimoine à protéger autour de laquelle existent plusieurs terrains constructibles.
7. D'un tènement sur les Hauts de Monterminod, sur lequel l'objectif est d'encadrer la constructibilité d'un site très sensible du point de vue paysager.

La commune a souhaité inscrire - sans remettre en cause les orientations du PADD - les principes d'aménagement retenus dans le cadre de l'étude pré opérationnelle, afin d'afficher ses ambitions pour l'urbanisation de ces secteurs stratégiques et de les rendre opposables.

Le président de Chambéry métropole a donc décidé de lancer une procédure de modification pour **intégrer dans le PLU les conclusions de l'étude d'urbanisme sur ces sites** et permettre leur ouverture à l'urbanisation à court, moyen ou long terme : **Vallée du Nant Petchi, La Côte, La**

Clusaz Nord, zone UDA de l'Oratoire, secteurs de Monterminod et de Notre Dame de Lorette. Compte tenu de la grande sensibilité du secteur de **Château de La Croix** nécessitant des études paysagères complémentaires, les élus ont souhaité maintenir pour quelques temps encore la servitude de projet. Une OAP de principe est néanmoins introduite dans le cadre de cette modification pour indiquer les éléments de cohérence avec le schéma directeur à grande échelle. Le périmètre de la zone sera également légèrement modifié pour permettre la réalisation d'un projet d'établissement médicalisé.

Cette procédure de modification a ainsi pour objet :

> de modifier l'OAP existante sur le secteur La Clusaz / partie basse comprenant la Vallée du Nant Petchi, le site de la Côte et le site de Château de La Croix et d'adapter le zonage et le règlement en conséquence,

> d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Clusaz Nord, d'intégrer une orientation d'aménagement et de programmation et d'adapter le zonage et le règlement en conséquence,

> d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de l'Oratoire Notre-Dame de Bon Secours et d'adapter le zonage en conséquence,

> d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Notre Dame de Lorette,

> d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Hauts de Monterminod et de procéder à des ajustements règlementaires,

> d'ajuster l'OAP du secteur des Corniolles et celle de la zone UBp du centre pour faciliter la mise en oeuvre opérationnelle de projets en cours et permettre notamment d'atteindre les objectifs de programmation sociale, enjeu prioritaire pour la commune,

> d'effectuer quelques ajustements pour adapter le règlement après quelques années d'application du plan et notamment :

- l'ajout d'une trame de parc en milieu urbain sur le secteur du Fontanil pour préserver cet espace de parc en milieu urbanisé,
- de modifier les limites du zonage de la zone UEx sur le secteur de la rue de Bolliet pour permettre un projet de requalification commerciale,
- de prolonger l'ER 23 afin de corriger une erreur matérielle,
- de rectifier légèrement le tracé de l'ER 3 route de Saint-Saturnin,
- de revoir la rédaction de l'article UE 13 trop contraignant,
- de préciser la rédaction de l'article 10 des zones U et de l'article 7 de la zone N

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure a été engagée à l'initiative du président de Chambéry métropole qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et autres Personnes Publiques Associées (la Région, le Conseil Général, le SCoT de Métropole Savoie, les chambres consulaires avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, ainsi que les communes limitrophes).

La procédure de modification s'applique compte tenu du fait que la commune apporte des modifications au règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, et que conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme cette intervention sur le PLU :

- 1° ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

- 2° ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure ayant toutefois pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (La Clusaz Nord), cela nécessite comme mentionné dans l'article L153-38 CU, une délibération motivée du conseil communautaire qui justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette délibération a été prise par le conseil communautaire au moment de l'approbation de la modification n°2.

La maîtrise d'ouvrage a reçu réponse :

> du Département de la Savoie

Le Conseil Départemental rappelle que les cheminements doux ne devront pas impacter le gabarit actuel des voies. Le département indique qu'il souhaite être associé sur les modalités d'accès aux zones d'urbanisation nouvelles. Toute création d'accès devra se faire perpendiculairement aux voies départementales et fera l'objet d'une autorisation du département. Les éventuels aménagements seront pris en charge par la municipalité ou l'aménageur.

> de la Chambre d'Agriculture et des Territoires Savoie Mont Blanc

La Chambre d'agriculture n'a pas de remarques particulières concernant les zones 1AU et U. Cependant elle s'étonne de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, prévue pour une urbanisation à long terme (+ de 10 ans) dans le PLU. Les zones 2AU ne devraient s'ouvrir à l'urbanisation que lorsqu'il n'existe plus d'espace libre dans les zones U et 1AU.

> de la mairie de la Ravoire

La mairie de La Ravoire n'a pas de remarques particulières à faire.

> de Métropole Savoie

Le Syndicat Mixte du SCoT n'a pas de remarques particulières à faire et estime que cette modification est compatible avec le SCOT.

> de la ville de Chambéry

La mairie de Chambéry n'a pas de remarques particulières à faire.

> de la Chambre de Commerce et d'Industrie

La CCI n'a pas de remarques particulières à faire.

2/ motivation générale

> RAPPEL DU CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION

2.1 Pôle préférentiel La Clusaz et partie basse

A grande échelle, le site bas de la Clusaz s'inscrit dans un ensemble plus vaste où le Nant Petchi et ses abords occupent un espace central et constituent un élément paysager structurant prenant une nouvelle dimension dans l'espace urbain dans la perspective de son urbanisation. La vallée du nant devient un parc qui accueille des équipements multiples tout en intégrant les contraintes du PPRI : espaces de proximité, jardins partagés, valorisation des espaces nécessaires à la renaturation du Nant Petchi. Cet espace joue aussi un rôle dans la gestion des eaux pluviales du quartier. Ce peut être également à long terme un projet de loisir urbain car le parc peut se prolonger jusqu'à Lovettaz, porte d'entrée des promenades dans les Bauges.

Ce site comprend 3 sous-secteurs qui font l'objet dans le PLU en vigueur d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation commune. La présente modification se traduit par une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation d'ensemble à laquelle sont rajoutés des zooms sur les 3 secteurs qui ont fait l'objet d'études préalables :

- vallée du Nant Petchi
- La Côte
- Château de La Croix

Sur la vallée du Nant Petchi et La Côte, la servitude de projet va dès lors être levée. Elle est toutefois maintenue sur la zone 1AUCb de Château de la Croix car ce secteur sensible du point de vue paysager nécessite des études urbaines et paysagères complémentaires.

Vallée du Nant Petchi

Le principe retenu s'appuie sur la trame paysagère de la vallée du Nant Petchi en façade du futur quartier. L'objectif est de minimiser la création de voirie en renforçant les antennes de desserte existantes et en bouclant ponctuellement sur la trame viaire en place. La structure viaire proposée vise aussi l'amélioration de la desserte locale. L'attractivité du site s'appuiera sur la qualité de l'offre résidentielle alliée à un parc majeur. Chaque îlot comporte une mixité de typologie de logements (individuel, collectif et intermédiaire) et des espaces extérieurs diversifiés et hiérarchisés (jardins privés, partagés, espaces publics). Le principe d'une densité dégressive : plus dense sur le parc et plus individuel vers les constructions en place, est également retenu.

La modification se traduit :

> au niveau des orientations d'aménagement et de programmation, par l'actualisation de celle en vigueur afin d'intégrer ces principes à grande échelle et par l'intégration d'une nouvelle OAP zoomée sur le secteur de projet.

> au niveau du règlement graphique par :

- le passage d'une zone 1AUBb à un nouveau zonage 1AUBa se référant à une zone de densification en transition de l'espace agricole et des zones urbanisées à proximité du centre. Le périmètre de cette zone 1AUBa est réduit par rapport à la zone 1AUBb. Une portion de cet ancien périmètre passe également en zone N sur toute la partie correspondant au parc de la vallée du Nant Petchi. L'objectif est de permettre la renaturation du nant tout en valorisant ces espaces dans l'aménagement paysager du secteur,
- la modification de l'ER n°32 pour l'élargissement du chemin des Fontaines jugé trop contraignant pour viser plutôt le bouclage entre le chemin des Fontaines, la route de Chesses et les futures voies créées dans le cadre de la nouvelle urbanisation, afin d'améliorer et d'optimiser la desserte locale,
- l'élargissement de l'ER n°4 pour l'amélioration du carrefour et l'élargissement de la route de Bémaz,
- la création de 2 ER sur les deux chemins d'accès privés connectés à la route de Bémaz,

- la création d'un ER au centre du quartier pour la réalisation d'un équipement public,
- la création d'un ER pour l'élargissement de la route de Chesses,
- la création d'un ER en entrée de quartier pour l'emplacement d'un équipement public,
- la suppression de la trame repérant un espace boisé à mettre en valeur au centre de la zone. La composition paysagère du site propose de valoriser un large espace autour du Nant Petchi mais d'optimiser les surfaces constructibles en façade avec des pénétrantes vertes accompagnant les voiries de desserte,
- la suppression de la servitude de projet.

> au niveau du règlement écrit par des ajustements permettant la réalisation de l'opération au niveau de l'article 10 avec une hauteur plus importante en cohérence avec la création d'un zonage 1AUBa.

La Côte

Un travail commun entre les communes de Bassens et Saint-Alban-Leysse mitoyennes sur ce site a conduit aux conclusions suivantes :

> Pour la commune de Bassens,

- abandon de l'emplacement réservé en limite du site de la Côte qui permettait initialement la desserte d'une vaste zone urbanisable côté Bassens (zone AUBcha). Si la zone concernée par cet ER devait un jour s'urbaniser, l'accès se fera par la route de Saint Saturnin.
- L'accès sud du site de la Côte par la rue du Chapitre permet d'améliorer la desserte des habitations existantes du secteur et celle des habitations futures. Cet accès implique pour sa sécurisation l'acquisition de parcelles privées sur la commune de Bassens. Une faisabilité a été étudiée.

> Pour la commune de Saint-Alban-Leysse :

- Si la zone AUBcha de Bassens ne nécessite pas un accès par la Côte, alors la desserte de la Côte doit rester interne. Le bouclage avec le lotissement du Nant doit rester possible dans le futur mais à court terme, la desserte sera envisagée sans bouclage (un large cheminement et voie technique seront aménagés).
- L'accès sud semble le plus optimal en terme de coût / amélioration de la desserte existante et future.

La modification se traduit :

> au niveau des orientations d'aménagement et de programmation, par l'actualisation de celle existante afin d'intégrer ces principes.

Château de la Croix

Compte tenu de sa grande sensibilité (grandes vues lointaines possibles sur le site), une étude architecturale et paysagère sera conduite ultérieurement. La servitude de projet est maintenue et sera levée à l'issue de cette étude complémentaire.

Une OAP détaillée est toutefois rajoutée sur ce site pour cadrer la réflexion d'urbanisme à venir en cohérence avec les principes définis à grande échelle. L'objectif est aussi de permettre la réalisation d'un projet d'Institut médico-éducatif sur une partie du site.

La modification se traduit :

> au niveau des orientations d'aménagement et de programmation, par l'intégration d'une nouvelle OAP zoomée sur ce secteur de projet.

> au niveau du règlement graphique par la réduction du périmètre de la zone 1AUCb

- à l'Ouest, au profit de l'élargissement de la zone N en façade dans la continuité du parc du Nant Petchi,
- au Nord au profit de la zone N à l'extrémité pour créer une zone tampon et au profit d'une zone UBe au nord de la route de Vérel pour permettre la réalisation du projet d'IME.

2.2 Zone 2AU et 2AUz de la Clusaz / hameau

La commune de Saint-Alban-Leyse souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU et 2AUz de la Clusaz à court terme.

Ces éléments entrent dans le cadre d'une modification de PLU, mais nécessitent néanmoins comme mentionné dans l'article L153-38 CU, une délibération motivée du conseil communautaire qui justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Plusieurs arguments justifient en effet cette ouverture à l'urbanisation :

> Seule une contrainte d'approvisionnement en eau potable (défense incendie) avait conduit au classement en AU stricte au moment de l'élaboration du PLU. Celle-ci est désormais levée puisque les travaux d'extension du réservoir par Chambéry métropole sont programmés pour 2017 (voir courrier de Chambéry métropole en date du 17/12/2015 en annexe de la présente notice qui confirme la création de ce nouvel ouvrage).

> Le foncier immédiatement disponible en zone 1AU est limité. L'étude de schéma directeur des zones asservies a ainsi conduit aux conclusions suivantes :

- Le site de la vallée du Nant Petchi est une opération qui nécessitera une intervention publique et notamment une maîtrise foncière dans un contexte complexe (plus de 50 propriétaires). La commune, par ailleurs engagée dans de nombreux projets (chef lieu), n'est pas disposée à s'atteler à court terme à cette opération lourde.
- Le site de château de la Croix est un site sensible du point de vue paysager (covisibilité). Son urbanisation nécessite des études architecturales et paysagères plus poussées. La servitude de projet ne sera donc pas levée sur ce site à court terme.
- Seule le site de la Côte pourrait s'urbaniser à court terme mais cela ne représente que 70 logements.
- L'urbanisation du site de Villeneuve A est déjà largement engagée.
- Le site de Villeneuve B ne permet de produire entre quinze et trente cinq de logements dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La structure foncière est complexe (division parcellaire à entreprendre, entente en propriétaires nécessaire) et ne permettra sans doute pas sa réalisation à court terme.

> A l'inverse, la zone 2AU de la Clusaz présente un caractère plus rapidement opérationnel. Le foncier est en grande partie maîtrisé par l'OPAC de la Savoie ainsi qu'un opérateur privé. Ceci permettra la réalisation rapide de logements locatifs sociaux dans une commune SRU dont le retard de production de logements sociaux est encore très important (environ 8% de logements locatifs sociaux en 2015).

> L'étude pré opérationnelle complémentaire conduite sur ce site a permis de démontrer la faisabilité d'une urbanisation sur ce site et prévoit la création d'environ 90 à 95 logements.

> Une étude de gisement foncier conduite en parallèle de la procédure de modification du PLU permet d'identifier les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Le PLU ayant été élaboré avant l'adoption de la loi ALUR, ce travail n'a en effet pas été réalisé dans le cadre du PLU.

Cette étude a mis en évidence l'existence d'un potentiel important dans les zones U et 1AU de la commune à moyen terme comme le montre le tableau ci-après :

TYPE DE GISEMENT BRUT	surface en m ²	Potentiel logements	dont LLS	soit	estimation moyen terme (5 ans)	
Zone AU de court terme (La Côte)	27 000	70	14	20%	70	
Tènement U non bâti > 500m ²	158 341	176	0	0%	75	<i>environ 15 logements / an, maintien du rythme</i>
Tènement U non bâti < 500m	3 141	4	0	0%		
Tènement U en division parcellaire	66 077	73	0	0%	10	<i>environ 2 logements / an, accélération du rythme</i>
Foncier bâti avec potentiel de renouvellement	9 309	93	0	0%	46	<i>50% du potentiel</i>
Terrain classé U à caractère naturel ou inconstructible, nécessitant un déclassement ou un repérage au titre du patrimoine végétal à conserver	22 796					<i>à réétudier dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU</i>
Tènement en U mais présentant des contraintes d'accès, de topographie ou autre	8 794					<i>à réétudier dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU</i>
	295 458	416	14	3%	201	

Les 30 hectares identifiés se traduisent par un potentiel de logements que l'on peut décomposer comme suit :

- 2,7 ha en zone 1AU (opération structurée) de court terme (voir explications ci-dessus) pour environ 70 logements et une quinzaine de logements locatifs sociaux (servitude) ;
- 15,8 ha soit plus de la moitié du potentiel foncier se trouve sur du foncier U non bâti et sur des tènements supérieurs à 500 m². L'analyse des permis de construire déposés entre 2012 et 2015 permet de montrer qu'environ 15 logements par an ont été construits en zone U sur du foncier diffus hors opérations structurées. L'hypothèse de poursuite de ce rythme de construction permet d'estimer que 75 nouveaux logements se construiront à moyen terme (5 ans) sur la commune, sans que celle-ci ne puisse avoir de maîtrise de cette production ;
- la division parcellaire a été très limitée (1 logement par an) sur les dernières années mais on peut supposer que compte tenu de la tendance sur le territoire, ce phénomène va s'accélérer. L'estimatif s'appuie sur une hypothèse de 2 logements par an soit une dizaine de logements à moyen terme.
- le potentiel en renouvellement urbain est important et représente 1 ha environ. 7 opérations sur 1,1 hectare ont permis de produire 158 logements sur les 4 dernières années. Le rythme pourrait être légèrement ralenti. La projection se base sur une hypothèse de réhabilitation de 50% des tènements concernés.
- 3 ha concernent du foncier classé U mais présentant un caractère naturel ou inconstructible et nécessitant un déclassement ou un repérage au titre du patrimoine végétal à conserver. Il est prévu de neutraliser ce foncier dans le cadre d'une prochaine évolution de PLU.

Ainsi, 200 logements dont 70 en opération structurée et 130 en diffus pourront possiblement être construits à moyen terme sur le gisement foncier identifié. Ce potentiel reste néanmoins difficilement mobilisable car non maîtrisée. Surtout, il ne permet pas de produire les logements sociaux nécessaires au rattrapage loi SRU. L'opération de la Clusaz permettra de produire entre 90 et 95 nouveaux logements dont 20 logements locatifs sociaux portant à 11% la production totale de locatifs sociaux.

Enfin, il est important de rajouter que si la zone 2AU de la Clusaz était affichée comme une zone d'urbanisation de long terme dans le PADD, son ouverture à l'urbanisation à court terme ne remet néanmoins pas en cause les orientations générales du PADD. En effet :

- les zones 1AU et 2AU du PLU couvrent 23,27 ha
- les zones identifiées comme à court terme couvrent 19,5 ha
- les zones identifiées comme à long terme couvrent 11,9 ha (Clusaz 2AU et Nant Petchi)
- la zone 2AU de la Clusaz occupe 3,7 ha (surface indiquée dans le PLU, en réalité le site occupe plutôt 3,3 ha), soit 16% des zones 1AU et 2AU du PLU.

Au regard de ces chiffres, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Clusaz n'est pas de nature à remettre en cause les équilibres du PADD puisqu'elle représente moins d'1/6ème des surfaces.

Dès lors, la modification se traduit :

> au niveau des orientations d'aménagement et de programmation par la création d'une nouvelle OAP intégrée au livret des OAP.

La page de repérage des OAP ainsi que celle concernant le phasage des OAP sera modifiée pour intégrer le périmètre de l'OAP de la Clusaz / hameau.

> au niveau du règlement graphique par :

- le passage d'une zone 2AU et 2AUz à une zone 1AUBb et 1AUBbz
- le rajout d'une servitude de mixité sociale L151-41-6° CU fixant une obligation de production de 20% de logements locatifs aidés sur la totalité du périmètre
- la modification de l'ER n°5 qui ne concerne plus la création d'une voie de desserte (celle-ci sera privée et réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement) mais la création d'une placette centrale et publique avec un élargissement de la desserte dans le secteur UDa
- l'ajout d'un nouvel emplacement réservé (ER40) pour marquer l'entrée de site et l'organiser autour d'un espace public et sécuriser le futur accès au secteur
- l'ajout d'un nouvel emplacement réservé (ER41) pour la sécurisation du carrefour au nord du site.

Cette modification est l'occasion de la rectification d'une erreur matérielle, la zone des Corniolles étant bien affichées sur le plan de zonage et dans le règlement écrit comme une zone 2AU mais reportée dans la légende comme une zone 1AUCb.

> le règlement qui s'applique est celui de la zone 1AUBb. Celui-ci est légèrement modifié pour faire référence à l'orientation d'aménagement concernant certaines règles : voirie, hauteur. Des ajustements sont opérés au niveau du paragraphe "CARACTERE DE LA ZONE" des zones 1AU et 2AU pour mettre à jour les sites référencés à l'issue de la présente modification.

2.3 La Chapelle Notre Dame de Lorette

La Chapelle Notre Dame de Lorette est un petit édifice situé au carrefour de la route de Leysse et de la montée des Bauges. Elle est repérée dans le PLU au titre du petit patrimoine à protéger. Elle jouxte un projet de renouvellement urbain conduit par l'OPAC de Savoie qui construit une soixantaine de logement. D'autres terrains constructibles sont disponibles autour de la Chapelle. La commune de Saint-Alban a souhaité travailler sur une orientation d'aménagement et de programmation pour encadrer l'évolutivité du potentiel constructible sur ce secteur sensible.

La modification se traduit donc :

> au niveau des orientations d'aménagement et de programmation par la création d'une nouvelle OAP intégrée au livret des OAP.

La page de repérage des OAP ainsi que celle concernant le phasage des OAP sera modifiée pour intégrer le périmètre de l'OAP Villaret - Notre Dame de Lorette.

2.4 Monterminod

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité lancer une étude paysagère particulière sur le secteur de Monterminod pour pointer les qualités patrimoniales et environnementales, mais aussi son relatif enclavement par rapport au territoire communal et la banalisation à terme du lieu du fait d'un mitage progressif.

Fort de ce constat, la collectivité a convenu qu'il était nécessaire de contenir l'urbanisation du hameau dans l'objectif de localiser les secteurs sensibles pouvant faire l'objet d'un déclassement (inconstructibilité au PLU) ou de prescriptions d'aménagement.

C'est l'objet notamment de polygones d'implantation d'enclaves classées N ou A en vue de leur préservation.

Après quelques années d'application du plan, ces mesures n'ont pas été jugées suffisamment efficaces. La commune a donc souhaité renforcer les dispositions de son PLU visant à limiter la constructibilité sur ce secteur et ainsi préserver ce coteau très exposé.

La modification se traduit donc :

> au niveau des orientations d'aménagement et de programmation par la création d'une nouvelle OAP sur l'un des tènements les plus important en surface du secteur.

La page de repérage des OAP ainsi que celle concernant le phasage des OAP sera modifiée pour intégrer le périmètre de l'OAP Monterminod.

> au niveau du règlement, par la modification de l'article UDb9 pour préciser les conditions d'implantation dans les polygones d'implantation et limiter la constructibilité du secteur en lien avec ces enjeux paysagers.

> la modification est l'occasion de la correction d'un erreur matérielle avec le déplacement d'une disposition de l'article UD6 à l'article UD2.

2.5 Corniolles et zone UBp du centre

Deux opérations sont en cours sur le secteur des Corniolles et de la Plaine avec pour chacune des objectifs ambitieux de programmation sociale. Le PLU impose en effet par le biais des OAP et du règlement de réserver un minimum de 20% et 35% du nombre total des logements produits à des logements locatifs aidés.

Cet objectif s'applique difficilement à l'échelle de chaque construction, les opérateurs préférant gérer la mixité à l'échelle de l'îlot plutôt qu'à celle de l'immeuble. Pour cette raison, la commune souhaite indiquer que cette proportion s'appréciera à l'échelle de l'opération d'ensemble.

La modification se traduit donc :

> au niveau des orientations d'aménagement et de programmation :

- par l'extension du périmètre couvert par l'OAP des Corniolles et l'adaptation des règles de programmation.
- par la création d'un sous-secteur centre bourg à l'intérieur de laquelle s'impose cette prescription pour la phase 1 du projet et l'adaptation des règles de programmation

> au niveau du règlement :

- par la modification de l'article UC pour modifier la règle en matière d'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux.
- par la modification de l'article UB pour modifier la règle en matière d'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux.

> au niveau du règlement graphique :

- par la modification du secteur couvert par l'OAP des Corniolles et par la modification de la servitude de mixité sociale sur le sud du secteur OAP pour une servitude unique imposant la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux.

2.6 Autres modifications apportées au règlement graphique

A l'issue de 2 années d'application du plan, la commune a listé quelques éléments qui méritent d'être ajustés à l'occasion de cette modification.

Au niveau du règlement graphique, il s'agit :

- d'ajouter une trame de parc urbain Np sur le secteur du Fontanil sur l'espace de parc en milieu urbanisé que la commune souhaite conserver et valoriser.
- de modifier les limites du zonage de la zone UEx sur le secteur de la rue de Bolliet pour permettre un projet de requalification commerciale (cette modification est compatible avec le DAC de Métropole Savoie puisque compris dans le périmètre de pôle de destination commerciale majeur),
- de corriger une erreur matérielle au niveau de l'ER n°23 dans le secteur Leysse pour qu'il puisse rejoindre la rue des Sablons
- de modifier légèrement le tracé de l'ER 3 route de Saint-Saturnin,

Au niveau du règlement écrit, il s'agit :

- de revoir la rédaction de l'article UE 13 pour assouplir légèrement les exigences en matière de plantation jugées très contraignantes.
- de préciser l'écriture des prescriptions générales de l'article 10 des zones U et article 7 des zones N afin de permettre une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme

3/ Déroulement de l'enquête publique, réponse de la commune et avis du commissaire enquêteur

> DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 6 juin au 5 juillet 2016 aux heures d'ouverture de la mairie le lundi de 14h à 18h, du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 15h à 18h et le samedi de 9h à 12h et au siège de Chambéry Métropole aux heures d'ouverture des bureaux. Le dossier était complet et de nature à éclairer le public sur le projet.

Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur ont été tenus à la disposition du public en mairie.

L'enquête a beaucoup mobilisé la population en particulier concernant les OAP de la Clusaz et de Champ Condie. Le commissaire enquêteur a reçu près de 40 visites ou contributions écrites. Les habitants riverains expriment une forte inquiétude vis-à-vis des urbanisations à venir et notamment du point de vue des impacts en matière de circulation et sur le paysage.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a adressé un PV de synthèse à la commune qui lui a transmis en retour une réponse détaillée.

> AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable à la modification n° 2 du PLU avec les réserves suivantes :

- Comme mentionné dans l'article L153-38 CU, une délibération motivée du conseil communautaire devra justifier l'utilité de l'ouverture du secteur la Clusaz au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Chambéry Métropole mettra en place une concertation avec les habitants du hameau de la Clusaz au moment du dépôt de permis de construire. Cette concertation permettra une négociation sur les formes architecturales, la hauteur des constructions, l'implantation des constructions sur le terrain.

- La question de la circulation automobile devra être réglée avant le démarrage des chantiers. La route de Verel dans la traversée du hameau et le chemin de Champ Condie ne sont pas calibrés pour le passage de camions de chantier

- Les questions environnementales signalées par la FRAPNA et par les habitants devront être prises en compte avant tout aménagement.

> REPONSE DE CHAMBERY METROPOLE ET DE LA COMMUNE AUX AVIS DES PPA

> Département de la Savoie

La commune associera évidemment le Conseil Départemental lors de l'avancement des projets d'urbanisation impactant des routes départementales.

> de la Chambre d'Agriculture et des Territoires Savoie Mont Blanc

La commune renvoie à l'étude de gisement foncier qu'elle a entrepris pour démontrer la nécessité de cette ouverture à l'urbanisation ainsi qu'à la délibération motivée prise en conseil com-

munautaire en date du 29 septembre 2016

> REPONSE DE LA COMMUNE AUX RÉSERVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AJUSTEMENT DU DOCUMENT

- Réserve n° 1 : il est demandé au conseil communautaire de prendre une délibération motivée devant justifier l'utilité de l'ouverture du secteur « La Clusaz » (zone 2AU avant modification du PLU) en vertu de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme. Cette exigence réglementaire a bien été prise en compte et tous les arguments ont été repris dans la notice explicative pour la modification du PLU sur la base d'une étude de gisement foncier. La délibération a été prise en conseil communautaire le 29 septembre 2016.

- Réserve n° 2 : il est demandé à Chambéry métropole de mettre en place une concertation avec les habitants du hameau de la Clusaz au moment du dépôt du permis de construire dans ce secteur (zone 2AU avant modification du PLU).

Cette concertation n'est pas réglementairement obligatoire au moment de la procédure de modification du PLU. Néanmoins, les opérations immobilières significatives projetées sur le territoire de Saint-Alban-Leysse font généralement l'objet d'une concertation avec les riverains. Cette procédure a été initiée plusieurs fois à la demande de la Commune, autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, ou par les opérateurs publics ou privés à l'origine des projets. La Commune mettra en place une démarche de concertation au moment de l'avancement des différents projets et associera dorénavant la communauté d'agglomération « Chambéry métropole » à cette démarche.

- Réserve n° 3 : il est demandé dans le cadre du démarrage des chantiers sur le secteur « La Clusaz » de régler la question de la circulation automobile notamment sur la « Route de Vérel » et « Chemin de Champ Condie ».

La « route de Vérel » étant une route départementale, la Commune se rapprochera du Département pour la mise en place de tout dispositif, facilitant la circulation des véhicules de chantier ainsi que ceux des riverains pendant la durée du chantier et adapté en fonction de son avancement.

- Réserve n° 4 : il est demandé de prendre en compte les questions environnementales signalées par la FRAPNA et les habitants avant tout aménagement.

Madame le commissaire-enquêteur a répondu aux questions notamment environnementales soulevées par les riverains dans son rapport (notamment p. 17, p.18, p 20). Or dans ses conclusions, la prise en compte de ces mêmes questions fait l'objet d'une réserve, ce qui semble être contradictoire.

Reste que les questions environnementales seront prises en compte au moment des dépôts de permis qui pour certains seront soumis à étude d'impact.

Ces réserves ne sont donc pas de nature à ajuster le projet de modification qui est donc approuvé en l'état.

Néanmoins, face à l'inquiétude des habitants concernant l'intégration paysagère de l'urbanisation future sur le site de la Clusaz, réserve non reprise par le commissaire enquêteur mais exprimée dans le PV de synthèse et en partie à l'origine des demandes de concertation, la commune propose d'intégrer dans l'OAP de la zone 1AU de la Clusaz les dispositions imposant des toitures à 2 pans minimum.

L'OAP est donc modifiée en ce sens.