

**COMMUNE DE SAINT JEOIRE PRIEURE**

**DEPARTEMENT DE LA SAVOIE**

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P. L. U.**

**2. 1**

**P. A. D. D.**

**PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**1<sup>ère</sup> PARTIE**

**ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

Avec les nouvelles lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et Habitat », le PLU doit instaurer une nouvelle démarche pour l'urbanisme réglementaire : définir un véritable projet communal à partir duquel les règles d'urbanisme sont établies.

• **Vision d'avenir pour le territoire communal** : quelle image la commune veut-elle valoriser ?

• **Orientations politiques**

- espace urbain : rendre lisible la commune, valorisation par quartiers (et en priorité le chef-lieu)
- renouvellement : se partager un territoire, ne pas gaspiller l'espace en conservant la diversité des fonctions : environnement, agriculture, urbanisation
- équilibre = protection - aménagement à doser
- solidarité, mixités urbaines et sociales à développer
- solidarité inter-communale et cohérence avec les enjeux supra communaux

• **Changements** (par rapport aux anciens POS) :

- cohérence globale durable
- réaliser des logements sociaux publics ou privés, en accession ou en locatif
- cohérence urbaine à réorganiser
- diversité sociale à mettre en œuvre
- jeunes, anciens : besoins à prendre en compte (logements, services)
- demandes privées à prendre en compte dans la mesure de l'intérêt général

• **Développement Durable**

- image paysagère à valoriser à long terme
- éviter de gaspiller les études et les aménagements
- diversité pérenne sociale et mixité de l'habitat
- diversités architecturale et urbaine à développer
- aménager des pistes cyclables
- couloirs piétonniers et cyclables pour les enfants vers les écoles
- réduire les nuisances sonores, qualité de l'eau, de l'air
- sauvegarder des ensembles remarquables naturels et urbains (patrimoine fondateur et identitaire de la commune à valoriser)
- aménager des espaces de loisirs, sports, tourisme
- activités économiques à favoriser

• **Fédérer les décisions politiques**

et positionner la commune par rapport aux autres communes

• **Projet global du SCOT, dont fait partie la commune, à prendre en compte**

(enjeux inter et supra communaux)

Zones en mutation à gestion SCOT à prendre en compte

• **Le PLU doit exprimer le projet urbain** (rural, paysager et bâti)

• **Entrées de village qualifier**

• **Concevoir un PLU compatible avec l'intercommunalité** et le rôle particulier de Saint Jeoire Prieuré

• **Secteurs d'aménagements facultatifs**

- Zones AU1 : à urbaniser selon un schéma d'ensemble
- Zones AU2 : réserves d'urbanisation
- Secteurs d'aménagement (hors zones AU)

• **ER : Emplacements Réservés** (liste)

Définir les fonctions à mettre en œuvre

• **Droit de préemption urbain**

Sur les zones U & AU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les Orientations d'Urbanisme et d'Aménagement retenues par la commune de Saint Jeoire Prieuré. Celui-ci est exprimé par la carte de synthèse ci-jointe et s'appuie sur 5 grands principes :

- Protéger le patrimoine naturel, bâti et paysager
- Préserver l'activité agricole
- Structurer l'urbanisation, le développement et le renouvellement urbain
- Développer le centre de la commune sur le secteur Létraz-les Frasses
- Veiller à la qualité de l'urbanisation le long des axes à grande circulation et des entrées de ville

**1 - Protéger le patrimoine naturel, bâti et paysager**

Les espaces naturels sont à protéger pour 2 raisons :

- d'un point de vue écologique, en raison de la qualité des milieux qu'ils renferment et du refuge qu'ils constituent pour la flore et la faune locales
- d'un point de vue esthétique en raison de leur importance caractéristique pour le paysage communal et le cadre de vie local

L'état initial de l'environnement et l'analyse paysagère réalisés dans le Rapport de Présentation ont mis en évidence les éléments naturels qui font le patrimoine identitaire de la commune. Ils sont reportés sur la carte de synthèse ci-jointe.

Les espaces naturels et paysagers à protéger sont les suivants :

- a. Le secteur de la Boisserette représente presque un quart du territoire communal situé sur les contreforts des Bauges (ZNIEFF de type 2). Les versants entourant le village seront protégés : versant Sud du Mont Saint Michel, la Combe de Mars, les pentes de Pierre Carraz sur le versant du Montgelas, les versants Nord et Ouest du Mont Ronjou.
- b. La colline du Prieuré : l'ensemble formé par l'Eglise, le Presbytère et la parc du Prieuré constitue l'image caractéristique de la commune. Cette image caractéristique, et notamment les vues privilégiées offertes depuis l'axe routier de la RN 6 au Nord et au Sud, devront être protégées.  
Le périmètre de 500 m de protection des Monuments Historiques, autour de l'Eglise du Prieuré, sera reporté sur le plan de zonage. Les abords du Prieuré seront préservés de toute construction afin de dégager les vues sur le site.  
Au Sud du Prieuré, le coteau est également couvert par le périmètre de protection des Monuments Historiques autour des tours de Chignin.
- c. Sur le plateau du Puiset seront protégés les rebords pentus et boisés du plateau : à l'Est, le coteau à l'aval du village et le grand coteau des Cotes, à l'Ouest le versant de Sous la Roche.
- d. Sur la colline de Lachat seront protégés les talus et bosquets boisés existants : aux Frasses, au Sud-Ouest du village de Lachat, à la Grande Vigne.
- e. Au Sud de la commune sera protégé le fond du marais des Litières, couvert de végétation humide (ZNIEFF de type 1)
- f. La qualité du bâti est aussi un élément important du patrimoine paysager de la commune. Il sera préservé grâce à :

- une rédaction très détaillée de l'article 11 (aspect extérieur des constructions) du Règlement du PLU, en particulier en ce qui concerne les règles définissant l'implantation et l'adaptation au terrain naturel, les pentes et matériaux de toiture, les matériaux et couleurs des façades, le paysagement des parcelles
- un projet d'instituer sur le territoire communal le service de consultance architecturale (avec le CAUE de Savoie), permettant de donner des conseils sur le terrain en amont des projets, en préalable à toute demande administrative

## 2 - Préserver l'activité agricole

Le diagnostic et la carte de l'activité agricole (réalisés par la Chambre d'Agriculture de Savoie) ont démontré l'importance de l'agriculture sur la commune :

- la viticulture sur les zones de coteaux classés en AOC
- l'élevage et la production céréalière (maïs) dans la plaine.

Le PLU préservera des zones de surface importante permettant aux exploitations actuelles et futures de disposer d'un outil de travail performant. Elles correspondront aux secteurs rouges (enjeux très forts) et oranges (enjeux forts) de la carte de enjeux agricoles, établie lors du diagnostic sur l'agriculture :

- zones viticoles (dont la plupart en AOC) :
  - . les coteaux de la Boisserette : vignoble, combe de Mars
  - . les coteaux de Saint Jeoire : les vignes du Nant, la Maréchale, Villabout
  - . les coteaux de Lachat : les Petrales, les Favraz, Lachat
- zones de pâturages, prés de fauche, cultures céréalières :
  - . sur le plateau du Puiset : Cazard, Plan Puiset, les Mariés
  - . dans la plaine : Cornelon, Sur Favraz, Pras Ramet, Douchet, Boissonnet, Sous les Murs. Dans la partie Nord, les anciennes zones NA du POS réservées à l'extension du golf de Challes-les-Eaux (projet abandonné) seront supprimées et restituées à l'activité agricole (en cohérence avec la carte des enjeux agricoles, zone orange).

## 3 - Structurer l'urbanisation, le développement et le renouvellement urbain

L'urbanisation de Saint Jeoire Prieuré est consacrée principalement à l'habitat et pour une faible part aux activités économiques.

Par ailleurs, la commune a l'intention de développer son centre sur le secteur de Létraz-les Frasses.

### • L'habitat

L'objectif communal est de regrouper l'habitat autour des secteurs centraux du Prieuré, du Puiset et de Lachat et de ne pas empiéter sur les secteurs des coteaux viticoles, ni sur la plaine agricole à l'Ouest du territoire communal.

- les secteurs d'habitat ancien groupé concernent les villages d'origine : au Prieuré, à l'Etraz le long de la RN 6, au Puiset, à Lachat et à la Boisserette
- des secteurs d'habitat récent se sont développés à partir de ces villages :
  - . au Prieuré : au Nord Planchamp, au Sud le Colombier et Villabout
  - . au Puiset : au Nord la Gabelle, au Sud les Frasses, à l'Ouest la Grande Vigne, Charmillon
  - . à Lachat : à l'Ouest du village
- des zones d'extension urbaine, zones à urbaniser, viennent compléter le tissu urbain dans les espaces libres restants, en position centrale de la commune :
  - . au Prieuré : au Nord Planchamp, au Sud le Colombier, la Maréchale, en pied de la colline du Prieuré, en lisière de l'Etraz
  - . la plaine de l'Etraz-les Frasses
  - . au Nord du Puiset
  - . entre le Puiset et Lachat : Grande Vigne, Lachat, Commenèle, Charmillon

Ces zones d'extension d'habitat ont été voulues suffisamment nombreuses et vastes par la commune afin de pouvoir répondre à la forte demande en logements sur ce secteur de l'agglomération chambérienne.

Parmi ces zones à urbaniser pour l'extension de l'habitat, 6 secteurs (zones AU1 dites « souples ») sont prioritaires :

- a. Le secteur central de Létraz-les Frasses : en cohérence avec le développement du centre de la commune dans ce secteur (voir paragraphe D ci-après), des programmes de logements collectifs et intermédiaires viendront compléter le dispositif :
  - à Létraz, en bordure du chemin de Létraz et proche des services et commerces, seront implantés 2 immeubles (total environ 15 logements) réservés en priorité au logement de personnes âgées avec services communs
  - en lisière Ouest de la plaine des Frasses et en continuité avec les immeubles déjà réalisés (clos des Frasses I & II en 1988 & 1997), sera implantée une suite de petits immeubles collectifs intermédiaires (environ 20 logements)
- b. Le Prieuré-le Colombier :
  - le Prieuré : au pied de la colline du Prieuré et en lisière du quartier de Létraz, un habitat de type collinaire (petits immeubles collectifs intermédiaires) sera implanté dans la pente (environ 15 logements)
  - le Colombier : en continuité et au Sud du Prieuré, un habitat collinaire de même type s'implantera sur les terrains libres existants à mi-pente : environ 20 logements collectifs intermédiaires
- c. Planchamp : l'aménagement de cette zone permettra une mixité entre habitat individuel et collectif : 10 logements individuels groupés en bordure des lotissements existants à l'Ouest et 3 ou 4 immeubles collectifs intermédiaires (20 à 25 logements) dans la partie Est
- d. Charmillon : sur le terrain libre légèrement pentu, il sera implanté un immeuble d'environ 5 à 6 logements intermédiaires. Le chemin de Charmillon sera élargi (Emplacement Réservé)
- e. La Grande Vigne : sur deux ensembles de terrains libres, deux lotissements seront implantés, totalisant environ 25 maisons individuelles sur des lots de 700 à 800 m<sup>2</sup>. Le chemin de la Grande Vigne sera élargi (Emplacement Réservé à prévoir)
- f. Lachat : en lisière Est du village, de part et d'autre du chemin de Rosset, seront implantés deux ensembles de logements :
  - . au Sud, en continuité de l'habitat individuel existant, un lotissement de 8 maisons individuelles sur des lots de 800 à 900 m<sup>2</sup>
  - . au Nord, un ensemble de petits immeubles pour 10 à 15 logements intermédiaires
- g. EBC espaces boisés classés sont SIGNALES sur tous les bosquets et boisements significatifs du grand paysage de la commune.
- h. Les espaces naturels sont protégés par le classement N et NV
- i. Les risques naturels sont pris en compte et repérés par l'indice ZN
- j. LE PATRIMOINE HISTORIQUE FAIT l'objet de l'indice Z\*

L'aménagement prioritaire de ces 6 zones d'habitat offriront une capacité d'environ 150 logements nouveaux (110 logements collectifs ou intermédiaires et 40 logements individuels) permettant d'augmenter la part de logements locatifs et petits collectifs sur la commune.

Les schémas d'aménagement de ces 6 zones AU1 à urbaniser sont détaillés dans le document intitulé « Orientations d'Aménagement » ci-après.

Les zones AU1 « strictes » constituent des réserves d'urbanisation dont l'ouverture est subordonnée à plus long terme à une modification ou une révision du PLU.

L'objectif est de permettre le développement et le renouvellement urbain grâce à la densification des zones d'habitat. Par ailleurs, l'offre de logements (en locatif ou en accession) sera ainsi élargie, proposant une

diversité urbaine et architecturale : habitat individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire, petits collectifs, bâti ancien rénové.

#### • **Les activités économiques**

Bien que ce ne soit pas la vocation première de la commune, le diagnostic a montré qu'elle accueille et a l'intention d'accueillir quelques activités économiques.

L'objectif communal est de regrouper les activités dans le secteur dont c'est déjà la vocation, bien séparé des zones d'habitat et sans empiéter sur l'espace agricole.

Les activités sont regroupées dans une zone située à l'entrée Nord de la commune, de part et d'autre de la RN 6, en continuité de la zone d'activités de Challes-les-Eaux.

Des extensions (zones à urbaniser) sont possibles à l'Ouest de ce secteur, sous les Côtes.

#### **4 - Développer le centre de la commune sur le secteur Létraz-les Frasses**

Le secteur de Létraz-les Frasses a déjà une fonction de centre pour la commune, de part et d'autre de la RN 6.

- Côté Est : l'aménagement de la traversée de Létraz par la RN 6 (1990) a permis la sécurisation et la mise en valeur du quartier ancien existant : divers commerces et logements.
- Côté Ouest : dans le triangle compris entre la RN 6 et le chemin des Frasses, la commune a amorcé l'aménagement d'un ensemble de services centraux : salle polyvalente (1998), groupe scolaire maternelle / primaire (1995), cantine-garderie –local pompiers (1999).

C'est dans ce secteur que la commune projette de continuer le développement de son centre :

- au carrefour de Létraz : création d'un rond-point à la place des feux tricolores, construction de la nouvelle Mairie et des services municipaux, poste, 3 ou 4 commerces et bureaux, garderie d'enfants (reliée à l'école), immeubles de logements pour personnes âgées (avec services communs), création de parkings et d'une placette centrale,...
- dans la plaine des Frasses : création d'un parc sportif au Sud de la salle polyvalente, comprenant divers terrains de sport (jeux de boules, basket, foot-ball, tennis, pistes de course à pied-athlétisme). Construction de logements intermédiaires en pied de colline, en continuité des logements existants. La plaine des Frasses sera desservie par une voirie nouvelle, coulée verte au Sud du pied de la colline de Lachat, créée à partir du chemin des Frasses. A terme, cette voirie viendra se boucler sur la RN 6, lorsque celle-ci sera déviée vers la VRU de Chambéry (selon le plan de déplacement urbain de l'agglomération chambérienne).

Le schéma d'aménagement de cette zone centrale est détaillé dans le document intitulé « Orientations d'Aménagement » ci-après.

#### **5 - Maîtrise de l'urbanisation le long des axes classés à grande circulation A 43 / RN 6, et le long des entrées de ville**

La loi n° 95-101 du 02 février 1995 (renforcement de la protection de l'environnement - article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme) vise à inciter la commune à promouvoir un urbanisme de qualité : « *en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la Route Nationale RN 6* ».

Ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans la mesure où les règles contenues dans le PLU sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisation et des paysages.

- Autoroute A 43 : dans le secteur de Saint Jeoire Prieuré, l'autoroute est bordée de part et d'autre par les espaces agricoles de la plaine et la zone naturelle des Litières. Le principe d'inconstructibilité est donc respecté. Seules quelques constructions pré-existantes se situent dans la bande des 100 m : la ferme Duverger, un

bâtiment artisanal et deux maisons individuelles aux Plattes. Aucune extension urbaine n'est prévue dans ces secteurs.

- Route Nationale 6, du Nord au Sud : dans le secteur de Saint Jeoire Prieuré, la RN 6 est bordée par des espaces déjà urbanisés, quasiment tout le long du parcours. C'est d'abord la zone artisanale qui prolonge celle de Challes-les-Eeaux. Elles sont correctement desservies par un carrefour à rond-point commun.

Plus loin, la RN 6 est bordée par des aménagements paysagers, constituant une entrée attrayante à l'agglomération de Saint Jeoire Prieuré.

Le secteur de Letraz-les Frasses a fait l'objet d'aménagements routiers et paysagers, avec un carrefour à feux, du stationnement et des espaces verts. Ces aménagements ont nettement amélioré la traversée de Saint Jeoire Prieuré vis-à-vis des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Le secteur des Frasses, destiné à des activités de loisirs et sports, n'aura pas d'accès direct sur la RN 6. Les aménagements paysagers qui la caractériseront lui conféreront un environnement de qualité.