



Commune de Saint-Baldoph– Approbation de la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU)

**Annexe 1 à la délibération : exposé de la procédure
et justification des modifications apportées au projet**

Version du 31/07/2018

Le présent rapport expose le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph, le bilan de l'enquête publique qui s'est tenue du 11 juin 2018 au 11 juillet 2018 inclus et la justification des évolutions proposées.

1. Les objectifs de la modification n°1 du PLU

Le PLU de Saint-Baldoph a été approuvé le 13 juillet 2016.

Il identifie notamment des périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPA), établis en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme. Dans ces périmètres, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² sont interdites pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Des études ayant été réalisées, il est proposé de lever cette servitude sur le PAPA 1, de faire évoluer les PAPA 2 et 3, et d'inscrire dans le PLU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant au projet d'aménagement global défini.

De même, l'OAP des Crauses et la règle applicable sur cette zone sont légèrement modifiées afin de tenir compte des études opérationnelles.

Suite à la réalisation des travaux d'aménagement de voirie et aux études de desserte, il est également proposé de supprimer l'ER 10 situé au Porretaz ainsi que l'ER n°4 situé aux Crauses.

Par ailleurs, l'instruction du droit des sols a mis en évidence la nécessité et l'intérêt d'adapter et de préciser le contenu du règlement du PLU et de corriger des erreurs de retranscription graphique.

La modification n°1 doit enfin permettre de corriger certaines inadaptations du règlement et d'améliorer l'encadrement réglementaire des constructions.

2. Le choix de la procédure

La modification est devenue la procédure classique d'évolution du PLU. Elle ne doit cependant pas, conformément à l'article L 153-31 :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph respecte ces critères. La procédure de modification est adaptée aux évolutions proposées.

3. Le déroulement de la procédure de modification n°1

La procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph a été engagée par arrêté du 18 décembre 2017.

Le projet de modification a été soumis à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale pour examen au cas par cas. Sa décision n° 2018-ARA-DUPP-00797 en date du 1^{er} juin 2018 indique que ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet de modification a été notifié au préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du conseil régional, du conseil départemental, de Chambéry métropole-Cœur des Bauges, de Métropole Savoie, de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers, de la

chambre d'agriculture, de la Maire de Saint-Baldoph et des communes limitrophes, INAO, Parc naturel régional de Chartreuse, CDPENAF).

Les avis émis par les personnes publiques associées ont été joints au dossier d'enquête.

André Fournier, officier supérieur en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

L'ouverture d'une enquête publique, du 11 juin 2018 au 11 juillet 2018 inclus, a été prescrite par arrêté n° 2018-050A du 17 mai 2018.

Les pièces du dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été déposés du 11 juin 2018 au 11 juillet 2018 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels à la mairie de Saint-Baldoph (Chemin de la Mairie) et au siège de Chambéry métropole-Cœur des Bauges, 106, allée des Blachères - 73026 Chambéry, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet.

Les informations relatives à l'enquête ont pu être consultées et téléchargées sur le site internet de Chambéry métropole-Cœur des Bauges <https://www.grandchambery.fr>

Le commissaire enquêteur a reçu les observations faites sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph dans les lieux aux jours et heures suivants :

- à la mairie de Saint-Baldoph (Chemin de la Mairie) le samedi 16 juin de 9h00 à 11h30
- au siège de Chambéry métropole-Cœur des Bauges (106, allée des Blachères - 73026 Chambéry) le vendredi 22 juin de 13h30 à 17h00
- à la mairie de Saint-Baldoph (Chemin de la Mairie) le samedi 7 juillet de 9h00 à 11h30

Les observations du public ont pu être adressées par écrit au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête : Chambéry métropole-Cœur des Bauges - 106, allée des Blachères - 73026 Chambéry cedex.

Elles pouvaient également être adressées par mail du 11 juin 2018 8h00 au 11 juillet 2018 17h30 à enquete.publique-plu@grandchambery.fr en spécifiant l'objet : Enquête publique Modification n°1 PLU SAINT-BALDOPH.

Le commissaire enquêteur a remis le 16 juillet 2018 son procès-verbal relatif à la synthèse des observations écrites et orales auquel Chambéry métropole – Cœur des Bauges a répondu sous 15 jours conformément au code de l'urbanisme.

4. Les observations émises par les personnes publiques associées (PPA)

Le projet de modification a fait l'objet de six avis :

Avis de la commune de Barberaz du 5 juin 2018

La commune de Barberaz indique qu'elle n'a aucune remarque particulière sur les modifications envisagées.

Avis de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-Blanc daté du 7 juin 2018

Voir avis joint au présent rapport

Avis du Département de la Savoie daté du 13 juin 2018

Voir avis joint au présent rapport

Avis de la chambre de commerce et d'industrie du 25 juin 2018

Voir avis joint au présent rapport

Avis du Syndicat Mixte Métropole Savoie du 3 juillet 2018

Voir avis joint au présent rapport

Avis de la commune de Saint-Baldoph du 8 juillet 2018

Voir avis joint au présent rapport

5. Bilan de l'enquête publique

Sur la période de l'enquête, huit observations ont été inscrites sur le registre, sept courriers ont été adressés au siège de l'enquête et deux observations ont été envoyées par courriel. Le commissaire enquêteur a rencontré onze personnes au cours de ses permanences.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et avis motivé le 2 août 2018.

Considérant que :

- le dossier présenté à l'enquête publique était complet et conforme à la réglementation,
- les procédures d'information du public par voie de presse et affichage au siège de Chambéry métropole – Cœur des Bauges et en mairie ont été respectées ; de plus, l'ensemble des pièces du dossier, augmentées des pièces graphiques (plans de zonage) et de l'historique des procédures pouvaient être consultées et téléchargées sur le site internet de Chambéry métropole-Cœur des Bauges,
- au cours de l'enquête publique, aucune observation n'a été formulée par le public concernant une opposition aux lignes directrices de la présente modification,
- la modification est compatible avec les orientations générales du SCoT de Métropole Savoie révisé le 25 mars 2017 et avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) validé par le Conseil communautaire du 27 juin 2013 pour la période 2014-2019,
- le projet a permis une mise à jour au niveau législatif et réglementaire,
- le projet d'OAP secteur Nord vient compléter et conforter la centralité du projet,
- les modifications proposées dans le projet de règlement vont dans le sens de la simplification des règles actuelles,
- si les erreurs d'impression et de forme qui se sont glissées dans le projet de règlement modifié et dans la notice explicative ont rendu la lecture du dossier un peu plus difficile, elles n'ont pas du tout affecté sa compréhension,

Le commissaire enquêteur a conclu que le projet de modification apparaît bien étudié, ambitieux mais réaliste à l'échelle de la commune, justifié et nécessaire et résolument tourné vers la satisfaction du plus grand nombre et qu'il permettra une requalification urbaine et paysagère du centre bourg de qualité.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph.

6. Modifications du projet de modification n°1 du PLU à l'issue de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur recommande dans son rapport d'apporter quelques modifications de forme à la notice de présentation :

- Page 5 de la notice de présentation : remplacer « article L.141-51 du code de l'urbanisme » par « article L.151-41 du code de l'urbanisme »,
- Page 7 : mettre en cohérence les numérotations des modifications apportées au projet avec les paragraphes explicatifs du document.

La notice de présentation de la modification annexée à la délibération est modifiée pour tenir compte de ces remarques de forme émises par le commissaire enquêteur.

Compte tenu des avis émis par les PPA, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph :

1. Modification de l'article 6 des différentes zones du règlement

Le Département de la Savoie demande, dans son avis du 13 juin 2018, qu'il soit « retenu, le long des voies départementales, une implantation « en limite des emprises publiques » et non pas « en limite des voies » de circulation pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif ».

Le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph, modifié après enquête publique, est annexé à la délibération (les modifications apportées suite à l'enquête publique sont surlignées en vert dans la notice de présentation).



→ Anne Cosset

Grand Chambéry
A l'attention de Monsieur le Président
Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de
l'Espace Rural
106 allée des Blachères
CS 82618
73026 CHAMBERY Cedex

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

Pôle Territoires
Dossier suivi par Serge LACOUR – site de Saint Baldoph
04.79.33.83.06 – 06.50.19.15.26
Réf : PJ/SL/mr

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

Saint Baldoph, le 07 Juin 2018

Objet : Avis sur modification n°1 du P.L.U. de Saint Baldoph

contact@smb.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Baldoph et nous vous en remercions.

Après examen de ce dossier par notre Compagnie, nous réitérons la demande que nous avons faite lors de l'arrêt du P.L.U. en 2018. En application d'une résolution du Bureau de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-Blanc, nous demandons que les constructions à usage d'habitation, quelles qu'elles soient, ne soient pas autorisées en zone agricole : « A » et « Av ». En revanche, il faut autoriser un local de gardiennage n'excédant pas 40 m², accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation. En effet, la zone agricole est l'outil de travail des agriculteurs et viticulteurs et à ce titre ne doit pas être mité par des habitations quelles qu'elles soient. Car si l'utilisateur peut être exploitant agricole au départ, personne ne peut dire dans l'avenir qui l'occupera avec tous les problèmes de voisinage que cela occasionnera pour l'agriculture et la viticulture.

Notre Compagnie n'a pas de remarques sur les autres modifications.

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

Patrice JACQUIN,
Président de la Chambre Interdépartementale
d'Agriculture Savoie Mont-Blanc





LE DÉPARTEMENT



→ Anne Cécile

Direction générale
adjointe
à l'aménagement

SECRETARIAT GENERAL
Service appui technique
Unité planification et aménagement

Hôtel du Département
CS 31802
73018 Chambéry CEDEX

Contact : Josiane GILITOS
☎ 04 79 96 75 12
✉ josiane.gilitos@savoie.fr

Monsieur Xavier DULLIN
Président
GRAND CHAMBERY
106 allée des Blachères
CS82618
73026 CHAMBERY CEDEX

Chambéry, le 13 JUIN 2018
Nos réf. : JG/AMe/DGAA-SG/SAT/D/2018/283353

Monsieur le Président,

En application des dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification n° 1 du Plan local urbain (PLU) de la commune de SAINT BALDOPH, reçu par mes services le 24 mai 2018.

La procédure engagée porte sur la mise à jour des servitudes de Périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA), sur l'ajustement des règlements graphique et réglementaire, ainsi que l'évolution des prescriptions spécifiques à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Crauzes.

Après examen du document et dans la limite des compétences départementales, je souhaite vous faire part d'observations relatives à la prise en compte du réseau routier départemental.

Sur l'OAP du secteur Nord, les nouveaux projets d'aménagement (sécurisation, liaisons douces, réseau cyclable, PMR...) impactent la RD 201 classée dans le réseau principal du Département. Les services du TDL seront associés à ces différents projets portés par la commune ou par Grand Chambéry.

Dans le secteur des Crauzes, l'aménagement est actuellement en cours de concertation avec les services départementaux. Le parti d'aménagement retenu restera soumis à la validation de la deuxième Commission.

Sur le volet réglementaire, l'article 2.2.4.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des ouvrages techniques, il sera retenu le long des voies départementales, une implantation « en limite des emprises publiques » et non pas « en limite des voies » de circulation pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Sous réserve des remarques précédentes, le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de SAINT BALDOPH reçoit un avis favorable de notre part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,
Par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Michel DOIGE', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Michel DOIGE,
Directeur général adjoint de l'aménagement.

Chambéry, le 03 juillet 2018

Monsieur Lionel MITHIEUX

Vice-président chargé de l'urbanisme, du
projet d'agglomération et des évolutions de
compétences

Grand Chambéry

106, Allée des Blachères

CS 82618

73026 Chambéry Cedex

→ Anne Coish

Grand Chambéry
original

06 JUL. 2018

Copie pour éléments de réponse

188938
Copie pour information

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Baldoph

Dossier suivi par : Guillaume DERONZIER – Chargé de mission urbanisme

Téléphone : 04-79-26-27-11 – courriel : guillaume.deronzier@metropole-savoie.com

Monsieur le Vice-président,

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez transmis à Métropole Savoie, par courrier reçu le 22 mai 2018, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Baldoph et je vous en remercie.

Ce projet de modification concerne en premier lieu les trois « périmètres d'attente de projet d'aménagement » (PAPA) définis dans votre PLU en application de l'article L. 141-51 CU. Ces trois secteurs ont fait l'objet d'une étude d'urbanisme pré-opérationnel qui a permis de préciser les conditions d'urbanisation, de renouvellement urbain et de requalification.

Afin de traduire dans le PLU les conclusions de cette étude d'urbanisme, il est proposé de supprimer le PAPA n°1, qui concerne le secteur autour de la route d'Apremont, et de faire évoluer le PAPA 2 (secteur du Verger) et le PAPA 3 (secteur de Pré Martin). En lien avec la suppression du PAPA 1, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est ajoutée sur le « secteur nord », qui constitue le site d'entrée du centre de Saint-Baldoph. Cette OAP traduit bien l'objectif communal qui vise à renouveler le secteur en requalifiant la centralité et son espace public par une amélioration de leur intégration urbaine et paysagère, mais également en permettant la mutation de certains sites déjà urbanisés vers une nouvelle offre de logements.

Votre projet consiste par ailleurs à préciser les conditions d'urbanisation du secteur des Crauses, corriger certaines inadaptations du règlement, et améliorer l'encadrement réglementaire des constructions.

Au vu de ces éléments, le projet de modification n°1 est **compatible** avec le SCoT.


Je me permets toutefois de vous alerter sur des éléments d'écriture relatifs à la mixité sociale dans les OAP Secteur nord et Crauses qui pourraient conduire à des difficultés dans la mise en œuvre opérationnelle des futures opérations. En effet, l'OAP des Crauses mentionne que « les programmes de constructions comprendront de 15 à 20% de logements locatifs sociaux ». Cette rédaction peut s'interpréter comme s'appliquant à chaque permis de construire, ce qui n'est pas forcément en cohérence avec le projet tel qu'envisagé. De plus, l'urbanisation du secteur des Crauses est autorisée, dans le règlement écrit (zone AUa) de votre PLU, à condition que « pour toute opération de plus de 10 logements et de plus de 1000m² de surface de plancher, la part de logement locatif social représente 20% minimum du nombre de logements et de la surface de plancher ». Aussi, il pourrait être mentionné dans l'OAP des Crauses que « le projet comprendra 20% de logements locatifs sociaux », permettant ainsi de conserver une souplesse quant à la réalisation et la localisation des futurs logements locatifs sociaux.

Concernant l'OAP secteur nord, la mixité sociale semble souhaitée uniquement par l'introduction de 15% de logements en accession sociale. Or la règle de mixité sociale précédemment citée de votre PLU s'applique également dans la zone UB, avec une différence quant à la part de logements locatifs sociaux attendus, fixée à 15 % minimum du nombre de logements et de la surface de plancher. Pour tenir compte des contraintes et difficultés inhérentes au renouvellement urbain, il pourrait être utile de distinguer les ilots de renouvellement urbain qui comporteraient uniquement une part d'accession sociale à la propriété, et les ilots accueillant de nouvelles opérations de construction de logements dans lesquels vous pourriez définir un niveau de mixité différenciée.

L'équipe technique de Métropole Savoie et moi-même restons disponibles pour tout échange complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-président, l'expression de mes salutations respectueuses.

Le Président,



Jean-Claude MONTBLANC

METROPOLE SAVOIE

Syndicat Mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale
25 rue Jean Pellerin - CS 72430
73024 CHAMBERY CEDEX
04 79 62 91 28 - info@metropole-savoie.com

MÉTROPOLE SAVOIE

25, rue Jean Pellerin
CS 72430
73024 CHAMBERY Cedex
Tél : 04 79 62 91 28
info@metropole-savoie.com
www.metropole-savoie.com

COMMUNE DE SAINT-BALDOPH
SAVOIE



Saint Baldoph, le 05 juillet 2018

GRAND CHAMBERY
Monsieur le Président Xavier DULLIN
106 allée des Blachères
CS 82618
73026 CHAMBERY CEDEX

Objet : Projet de modification n°1 du PLU St-Baldoph

Monsieur,

La Commune de Saint-Baldoph a conduit au cours des deux dernières années une étude d'urbanisme pré opérationnel sur son secteur centre-bourg dans le but de porter un projet de requalification de celui-ci et de renouvellement urbain sur certains sites directement connectés à la traversée du centre.

Ainsi, cette étude a permis à la Commune de définir un projet ambitieux mais réaliste à l'échelle de Saint-Baldoph. L'OAP « secteur nord » introduite dans le cadre de la présente modification du PLU traduit les principes d'aménagement retenus tant du point de vue de la requalification urbaine et paysagère de la route d'Apremont et des espaces publics attenants que du point de vue des potentiels de production de logements.

A cet égard, il est à noter la volonté de la Commune de permettre une production diversifiée de logements répondant au plus grand nombre des ménages en donnant la priorité à des secteurs déjà artificialisés de la zone UB, évitant ainsi de consommer du foncier en extension. Il a donc été identifié des potentiels de production de logements sur des ilots bâtis à requalifier.

Compte tenu de la complexité technique et économique liée à la mise œuvre de projets de renouvellement urbain, la Commune souhaite limiter l'introduction de la mixité sociale uniquement aux ilots autour de la centralité commerciale, qui constituent des sites non bâtis.

La relative simplicité liée à l'absence de requalification de ces ilots (pas de démolition ou de dépollution) permet d'intégrer une plus grande mixité en matière de production de logements (15% d'accession sociale à la propriété pour toute opération de moins de 10 logements ou 20 % de logements locatifs sociaux pour toute opération d'au moins 10 logements).

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Maire,
Christophe RICHEL

Commune adhérente

