



Dossier de présentation

Abrogation des cartes communales de Doucy, Ecole et Sainte-Reine

Version du 04/02/2019

GRAND CHAMBERY

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex
04 79 96 86 00 - grandchambery.fr -  @GrandChambery - cmag-agglo.fr

1. Introduction

La carte communale constitue un document d'urbanisme simplifié : elle a pour objet de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises. À la différence du PLUi HD, la carte communale ne comprend pas un règlement fixant les règles de construction. Ce sont les prescriptions du règlement national d'urbanisme qui s'opposent à tout projet de construction au sein des secteurs où les constructions sont autorisées.

Les communes de Doucy, Sainte-Reine et Ecole ont élaboré des cartes communales, la carte communale de Doucy approuvée le 7 octobre 2005, celle de Sainte-Reine approuvée le 8 novembre 2005 et celle d'Ecole approuvée le 30 mai 2011

Suite à la fusion des intercommunalités de Chambéry métropole et du Cœur des Bauges, Grand Chambéry a décidé d'engager l'élaboration d'un seul PLUi HD sur l'ensemble du territoire, par délibération du 18 mai 2017.

Après trois ans de travail, en concertation avec l'ensemble des communes, acteurs du territoire, habitant etc., le projet de PLUi HD a été arrêté par délibération du Conseil communautaire le 21 février 2019. Ce projet de PLUi HD a été soumis à l'avis des personnes publiques (Etat, communes membres et collectivités limitrophes, SCoT, Chambres consulaires etc.) puis une enquête publique a été menée sur le territoire du 17 juin au 8 août 2019.

Le PLUi HD modifié pour prendre en compte les avis des personnes publiques et des avis de la commission d'enquête a été approuvé par le Conseil communautaire du 18 décembre 2019.

Le conseil communautaire de Grand-Chambéry a engagé par délibération n°196-19C du 18 décembre 2019 l'abrogation de des cartes communales des communes de Sainte-Reine, Ecole et Doucy, devenues obsolètes suite à l'approbation du PLUi HD de Grand-Chambéry.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique pour l'abrogation des cartes communales. Les jurisprudences sur la question prévoient dans ce cas de suivre un parallélisme des formes, c'est-à-dire d'appliquer la même procédure que pour l'élaboration d'une carte communale.

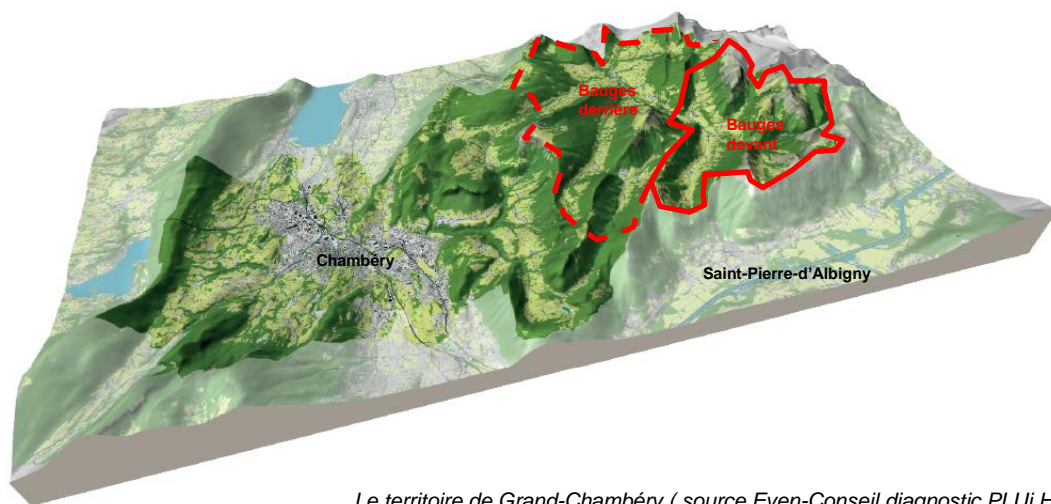
En application des articles L.163-4 et suivants du code de l'urbanisme, l'abrogation des cartes communales de Doucy, Sainte-Reine et Ecole sera soumise à avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers puis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Suite à cette enquête publique, les cartes communales devront être abrogées par délibération du Conseil Communautaire ainsi que par le Préfet.

2. Les communes de Sainte-Reine, Doucy et Ecole

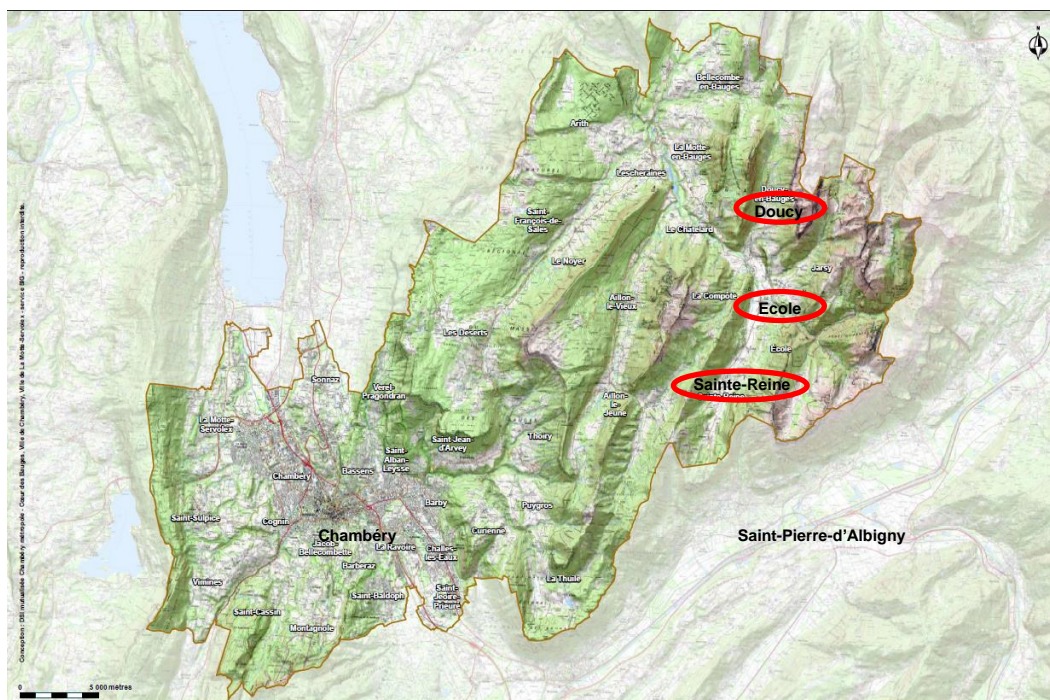
a) Le Territoire

Les communes de Sainte-Reine, Doucy et Ecole sont trois communes rurales et de montagne du massif des Bauges situées au pied des hauts sommets des Bauges (Arclusaz, Trélod, Péclot culminant à plus de 2000m). Elles forment avec la commune de Jarsy et de La Compôte le secteur communément appelé les « Bauges Devant » au Cœur du Massif des Bauges en surplomb de la vallée de l'Isère accessible par le col du Frêne au-dessus de Saint-Pierre d'Albigny. Sainte-Reine et Ecole s'implantent sur le fond de vallée agricole quand la commune de Doucy s'insère sur les coteaux du Trélod.



Le territoire de Grand-Chambéry (source Even-Conseil diagnostic PLUi HD)

Communes de l'ancienne communauté de communes du Cœur des Bauges, elles font partie de l'agglomération de Grand Chambéry depuis le 1^{er} janvier 2017.



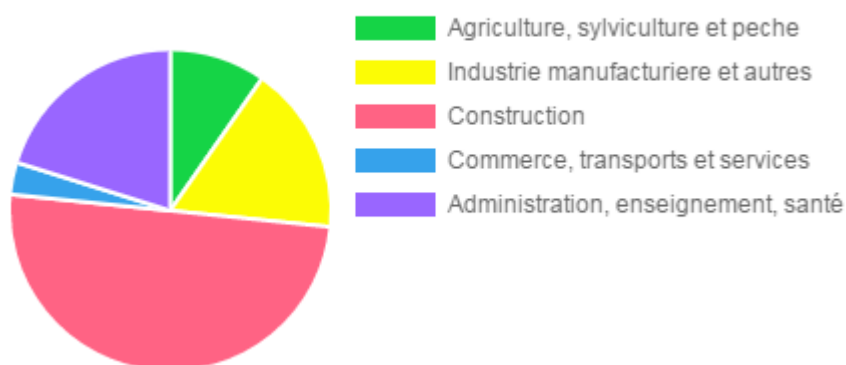
b) Dynamique démographique et économique

Les trois communes comptent 530 habitants et 474 logements pour une superficie de 5644ha. Elles ont connu une légère baisse de population entre les années 1990 à 2003 et retrouvent une attractivité avec une augmentation de la population de 1% par an entre 2003 et 2017.

Commune	Superficie (SIG)	Surface agricole Utilisée (PACAGE 2018)	Forêt (IGN 2014)	Habitant (Donnée INSEE 2017)	Logement (Donnée INSEE 2015)
Ecole en Bauges	2951ha	891ha	1607 ha	291	242
Sainte-Reine	1443 ha	493ha	917 ha	159	121
Doucy	1250 ha	341ha	741 ha	95	111
Total	5644 ha	1725 ha	3265 ha	545	474

Avec les pôles d'emplois de Lescheraines et du Châtelard, le secteur du Cœur des Bauges reste un bassin de vie dynamique. En effet, plus de 50% des actifs du territoire travaillent aujourd'hui sur le territoire du Cœur des Bauges. La commune d'Ecole connaît un dynamisme économique important pour le secteur des « Bauges Devant », avec 124 emplois pour une population active de 114 personnes. Ces emplois comprennent notamment des entreprises importantes comme une boulangerie industrielle et des entreprises de BTP.

Emplois au lieu de travail (ECOLE) : 124 (INSEE 2015)



c) Logements

Les trois communes de Doucy, Ecole et Sainte-Reine, comptent un parc de logement de 474 logements dont seulement 54% sont des résidences principales.

Le secteur du Cœur des Bauges compte également 10,5% de vacance au sein de son parc de logements, dont la moitié est vacante depuis plus de 2 ans. Ce chiffre de la vacance est en augmentation depuis 2011, s'expliquant en partie par un parc de logement ancien, non adapté aux attentes actuelles des ménages. La remise en état de ces logements nécessite souvent des travaux relativement lourds dans un contexte de faible tension sur les prix du marché, rendant la construction neuve beaucoup plus attractive.

Ce sont 58 logements, majoritairement en logements individuels commencés sur les trois communes depuis 2005 soit une moyenne de 4 logements par an.

d) Paysage et agriculture

Les bourgs et villages se sont développés de manière compacte dans les replats des fonds de vallée laissant les grands tènements plats à l'agriculture propice aux terrains de fauche. Les versants trop pentus sont eux majoritairement boisés. En altitude, dans les Hautes-Bauges, des grands espaces d'alpages permettent le pâturage en été.

L'agriculture occupe une place principale dans la construction du paysage des « Bauges Devant ». Elle est principalement tournée vers l'élevage bovins et la production de fromage valorisée par l'AOP Tome des Bauges.

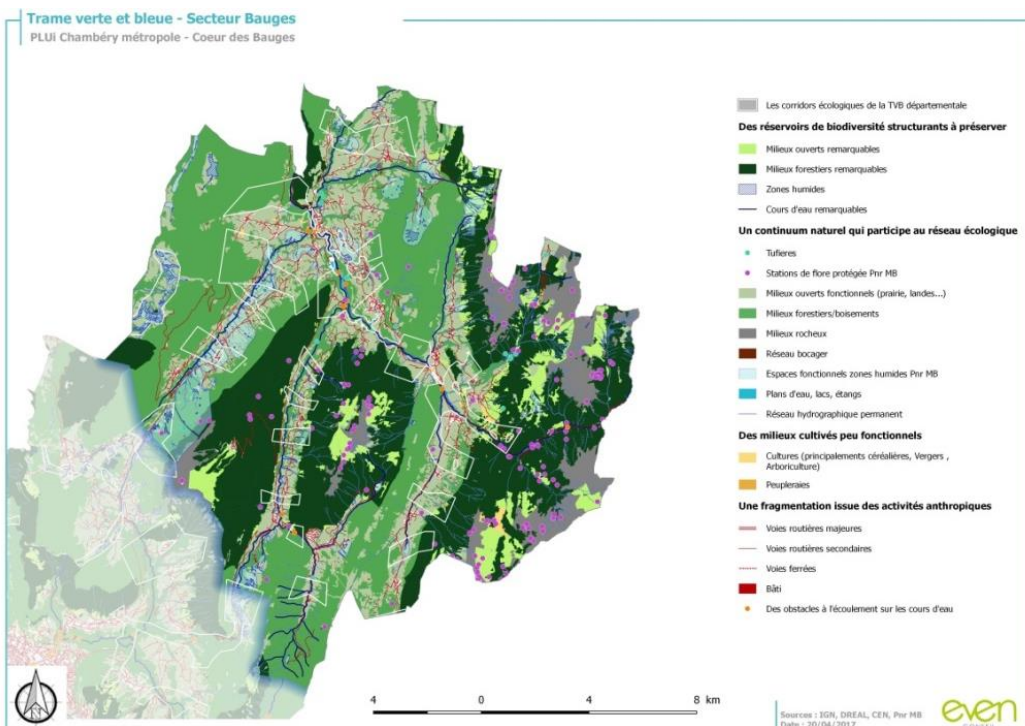


Le bourg d'École en Bauges entouré d'espaces ouverts maintenant un « espace vital » autour du village

e) environnement

Le secteur du Cœur des Bauges et notamment des Hautes-Bauges est un réservoir de Biodiversité très riche comprenant une grande diversité de milieux (milieux rocheux, milieux ouverts remarquables, milieux forestiers, cultures etc.).

Le Cœur des Bauges est un espace écologique fonctionnel encore peu impacté par l'urbanisation ou les nuisances liées à l'urbanisation (bruit, lumière, fragmentation du territoire...). Les espaces des Hautes-Bauges font l'objet de protections environnementales : zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 des Hautes Bauges, Réserve Naturelle de Chasse et de Faune Sauvage (RNCFS).



3. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi HD) de Grand-Chambéry

Elaboré par l'agglomération en partenariat avec l'ensemble des communes du territoire, le PLUi HD définit les orientations d'aménagement du territoire en termes de logements, de mobilité, de transition énergétique, de cadre de vie, d'économie, de tourisme, d'agriculture, de préservation des espaces naturels... Ces orientations sont mises en œuvre par une réglementation de l'usage des sols s'imposant aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le PLUi HD définit et régleme les usages des sols :

- le type d'occupation (urbain, agricole, naturel, commercial, etc.)
- les règles de construction s'imposant aux demandes d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir).

a) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Grand Chambéry

Le PADD est la clé de voute du PLUi HD, il définit les orientations souhaitées pour l'aménagement du territoire de l'agglomération. L'ensemble des règles définies dans les autres pièces du PLUi HD ont pour but la mise en œuvre de ces orientations.

Un renforcement durable et volontariste du cœur d'agglomération à l'horizon 2030

Le scénario retenu vers un renforcement durable et volontariste du cœur d'agglomération à l'horizon 2030 s'appuie sur trois idées fortes :

- La nécessité de structurer le développement de l'agglomération pour maintenir un développement dynamique.
- Une structuration au service d'une plus grande proximité, d'une meilleure mobilité et du renforcement des solidarités sociales, urbaines et générationnelles.
- L'affirmation de l'importance de la centralité de Chambéry dans la dynamique globale de l'agglomération tout en faisant émerger des centralités urbaines complémentaires, **associées à des secteurs ruraux dynamiques, permettant de répondre aux besoins de proximité.**

Sur ce scénario et en réponse aux opportunités et aux enjeux identifiés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule autour de 3 axes d'interventions transversaux :

- une agglomération facilitante et de proximité au service d'un cadre de vie de qualité
- une agglomération qui s'inscrit au cœur des transitions écologiques et énergétiques de demain
- une agglomération attractive et innovante qui conforte son positionnement au sein du sillon alpin

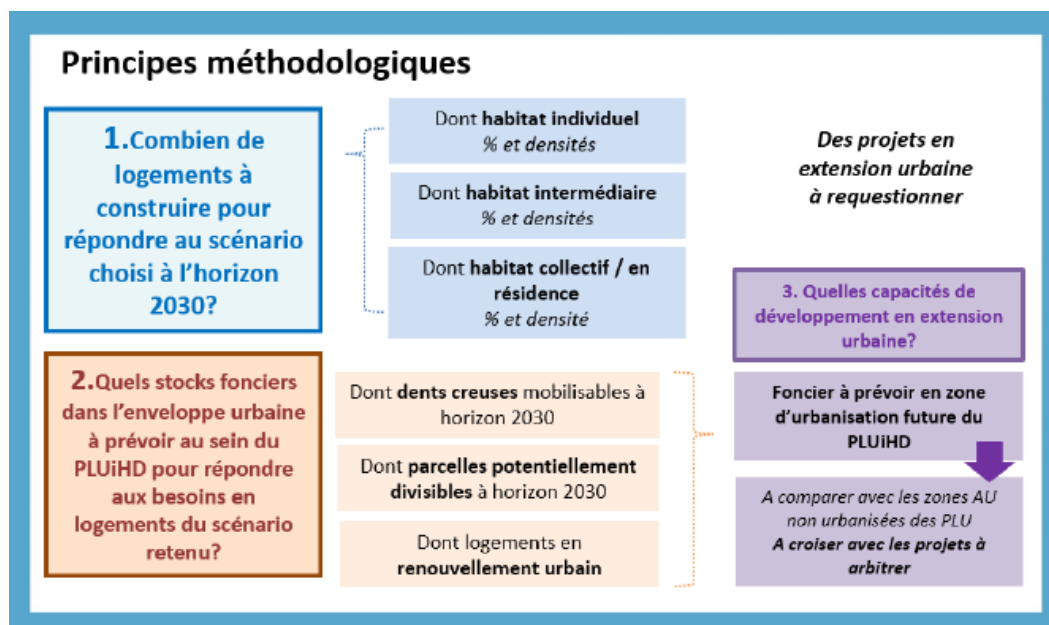
b) Scénario démographique et besoin en logement

Le PLUi HD définit un développement cohérent de l'agglomération pour les 12 prochaines années avec une augmentation démographique de 1,3% par an en moyenne sur le territoire (1% par an pour les 12 dernières années). Cette ambition démographique est adaptée aux contextes des différents secteurs du PLUi HD. **Pour le maintien d'une vitalité dans l'ensemble des secteurs ruraux du Cœur des Bauges et de la Leysse, l'ambition démographique souhaitée est une augmentation démographique de 1% par an.**

Le scénario démographique inscrit dans le PLUi HD conduit à un besoin estimé à environ 14 800 logements sur l'ensemble territoire de l'Agglomération d'ici 2030 dont environ 580 logements sur le secteur du Cœur des Bauges.

Le PLUi HD définit le besoin foncier au plus proche des ambitions démographiques du territoire et dans un objectif de redynamisation du parc existant et de limitation du besoin foncier en extension de l'urbanisation pour préserver les terres naturelles et agricoles,

Il décline, commune par commune les besoins en terme de foncier selon la méthodologie suivante :



Sur les communes du Cœur des Bauges, le scénario défini dans le PLUi HD amène le besoin théorique en logement hors renouvellement urbain suivant :

Secteur urbain	Besoin en logement théorique (scénario PADD)	Potentiel de production en renouvellement urbain	Logements programmés (dispositif règlementaire du PLUiHD)				
			OAP (zones U et AU)	Diffus (dents creux et parcelles divisibles en zone U)	Total programmation logement PLUiHD hors renouvellement		
AILLON-LE-JEUNE			19	8	27		
AILLON-LE-VIEUX			15	3	18		
ARITH			28	10	38		
BELLECOMBE-EN-BAUGES			66	26	92		
DOUCY-EN-BAUGES			0	1	1		
ECOLE			41	7	48		
JARSY	505	50	16	3	19		
LA COMPOTE			19	6	25		
LA MOTTE-EN-BAUGES			57	11	68		
LE CHATELARD			76	15	91		
LE NOYER			13	4	17		
LESCHERAINES			77	9	86		
SAINT-FRANCOIS-DE-SALES			8	10	18		
SAINTE-REINE			28	5	33		
Total Cœur des Bauges					463	118	581

Sur la commune de Doucy, Sainte-Reine et Ecole, le besoin théorique estimé en nouveaux logements hors renouvellement urbain pour répondre aux objectifs démographiques du PLUi HD est ainsi de 82 logements.

c) Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation

Afin de réaliser ces 82 nouveaux logements nécessaires à l'horizon 2030, 4 secteurs d'urbanisation future ont été définis au regard de leur emplacement sur les communes de Sainte-Reine et Ecole.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sur les communes de Sainte-Reine et Ecole sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci définissent les grands principes d'aménagement souhaités pour ces zones (formes urbaines, densité, accès...) afin de répondre aux objectifs du PLUi HD.

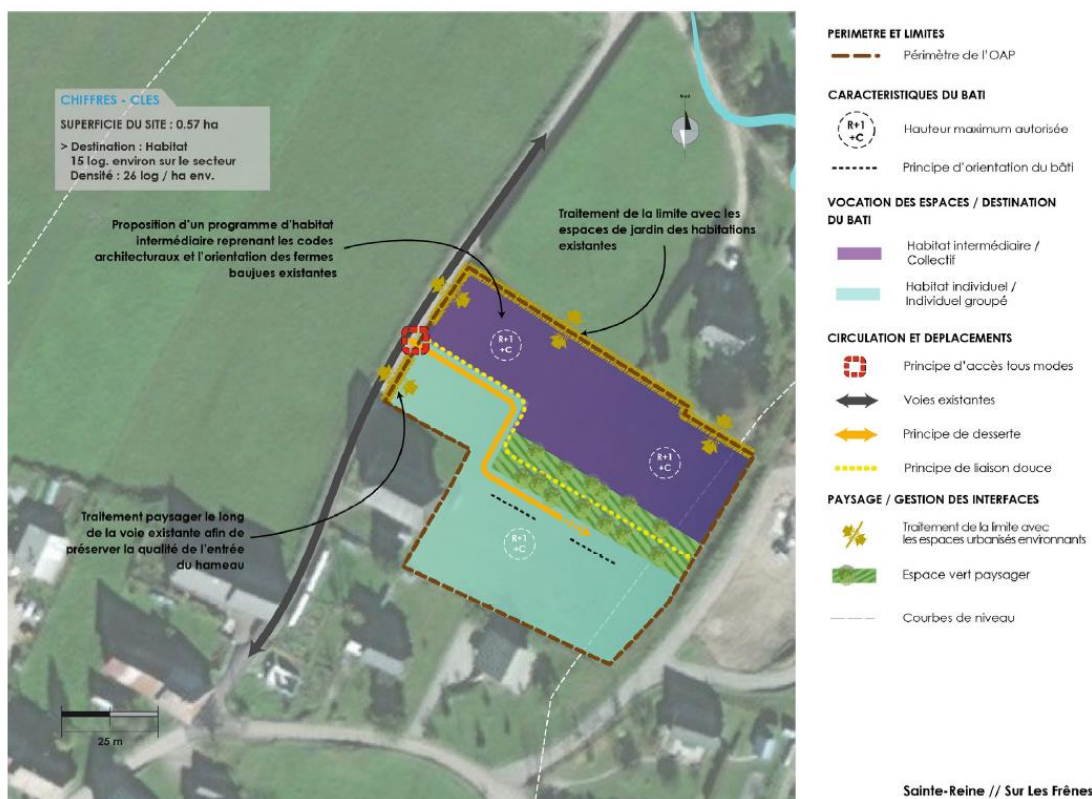
La création de nouveaux logements suit un objectif de diversification des formes d'habitat et d'innovation afin de répondre aux besoins en logement et permettre un parcours résidentiel complet pour les habitants du secteur.

Le diagnostic a en effet identifié un manque de petits logements, locatif ou en accession sur les communes du Cœur des Bauges, logements nécessaires aux ménages plus jeunes, aux personnes en transit sur le territoire et aux personnes âgées (voir diagnostic habitat du PLUi HD).

Sainte-Reine :

La commune de Sainte-Reine comprend deux secteurs d'urbanisation future, le secteur « Sur les Frênes » à l'entrée du hameau d'Epernay pour la réalisation d'une quinzaine de logements et l'OAP d'Epernay, au Cœur du Hameau d'Epernay pour la création d'environ 13 logements.

Ci-dessous les schémas de ces OAP (voir les OAP complètes pour plus d'information)



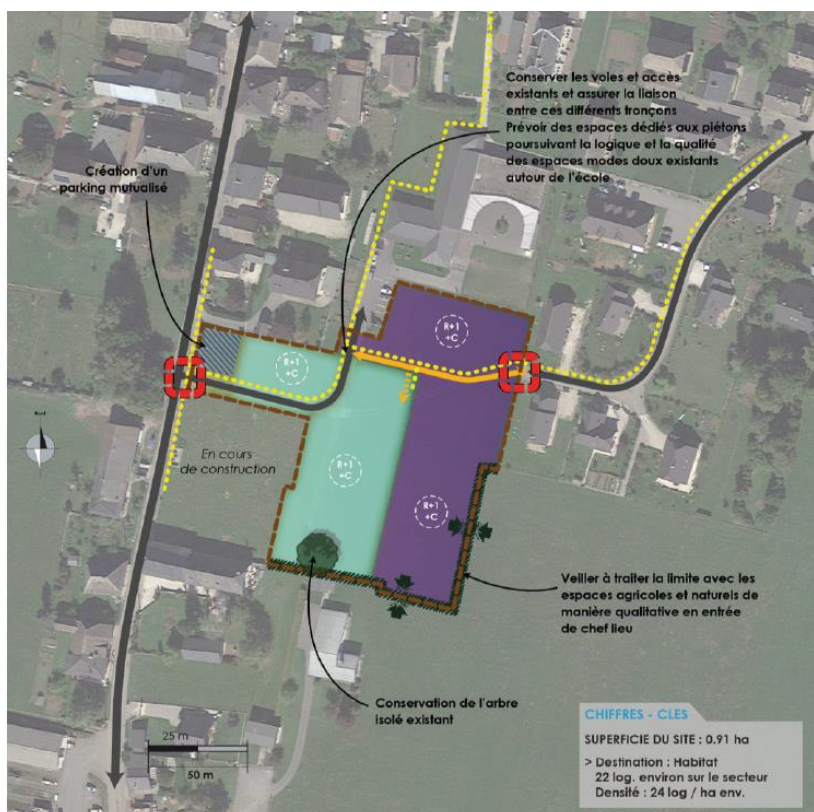


- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1 +C) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
 - Habitat individuel / Individuel groupé
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ⊞ Principe d'accès tous modes
 - ↔ Voies existantes
 - Principe de desserte
 - ⋯ Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- 🌳 Arbres existants
 - Courbes de niveau

Sainte-Reine // Epemay

Ecole

La commune d'Ecole prévoit la réalisation de 2 zones d'aménagement au chef-lieu pour la création d'environ 35 nouveaux logements. Ci-dessous les schémas de ces OAP (voir les OAP complètes pour plus d'information)

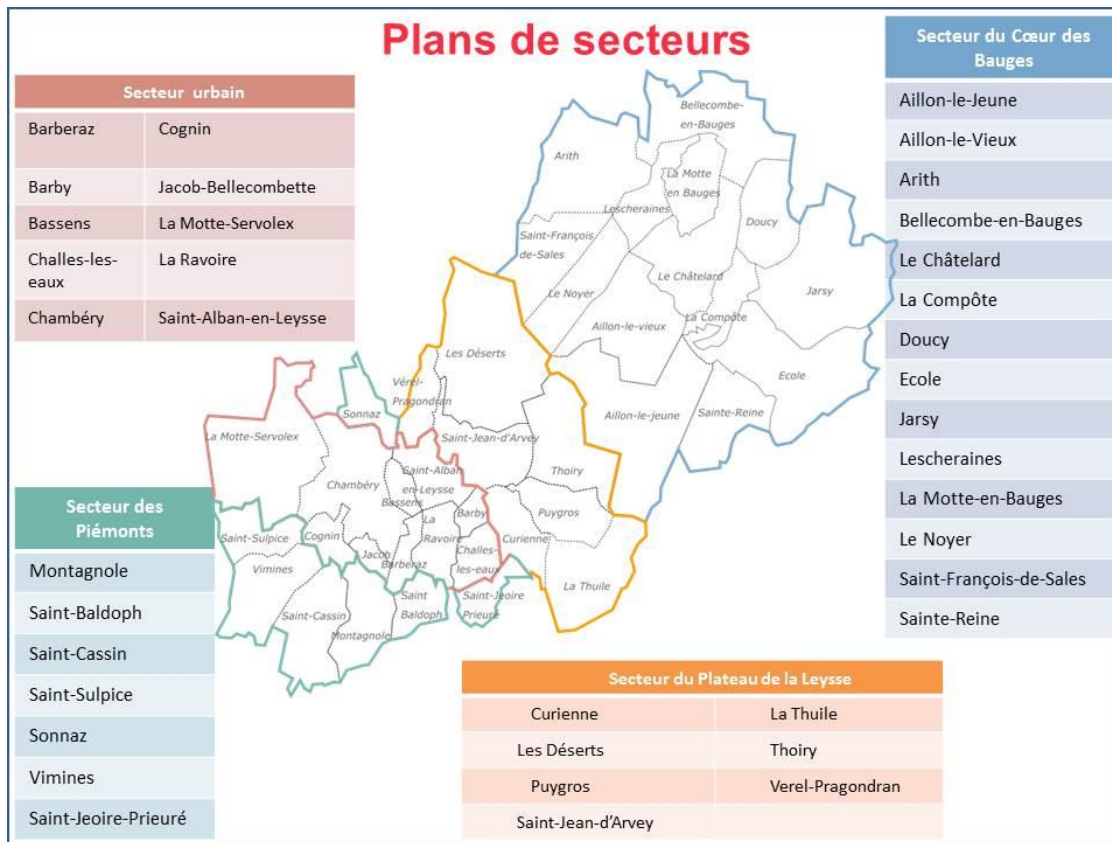


- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1 +C) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
 - Habitat individuel / Individuel groupé
 - ▨ Stationnement mutualisé
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ⊞ Principe d'accès tous modes
 - ↔ Voies existantes
 - Principe de desserte
 - ⋯ Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- 🌳 Arbres existants
 - ✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

Ecole // Chef-Lieu «Ecoles»

d) Les secteurs du PLUi HD

Dans l'objectif d'adapter les règles aux différents territoires de l'agglomération et de simplifier sa lecture, le règlement écrit et graphique (zonage) du PLUi HD est divisé en 4 secteurs : le secteur urbain, le secteur Cœur de Bauges, le secteur Plateau de la Leysse et le secteur Piémonts :



Les règles applicables aux communes de Sainte-Reine, Ecole et Doucy se retrouvent dans le règlement du secteur du Cœur des Bauges, en cohérence avec les règles des communes voisines.

Le règlement du PLUi HD introduit des exigences environnementales importantes, notamment l'obligation d'un minimum de 30% d'énergie renouvelable dans les projets soumis à la réglementation thermique, l'obligation de suivre dans le cadre de rénovation de logement des obligations de rénovation énergétique, la limitation de l'imperméabilisation des sols grâce à un coefficient de pleine terre et l'obligation de stationnements perméables, le respect des formes urbaines existantes grâce à des règles de prospect cohérentes etc.

4. Comparaison des surfaces ouvertes à l'urbanisation Cartes communales/ PLUi HD

La méthodologie du PLUi HD, adaptée aux récentes législations en urbanisme et aux problématiques de lutte contre l'artificialisation des sols amène le déclassement en zone agricole ou naturelles de surfaces importantes des zones constructibles des cartes communales de Doucy, Ecole et Sainte-Reine. Ces déclassements apparaissent aujourd'hui d'autant plus nécessaires pour concentrer les efforts de développement des communes sur le parc de logement existant qui n'est plus adaptés aux demandes et redynamiser les hameaux et villages.

Les cartes ci-jointes présentent les évolutions de zonages entre les cartes communales des trois communes concernées et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ainsi que les projets associés aux principaux tenements ouverts à l'urbanisation.

Ce sont ainsi **18ha** classés en zone U des cartes communales qui sont déclassés en zone naturelles ou agricoles et **5ha** de zones naturelles des cartes communales classées en zone urbaine ou à urbaniser du PLUi HD pour permettre la réalisation des différents projets des communes.

5. Impact environnemental de l'abrogation des Cartes communales

L'abrogation des cartes communales pour l'application du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand-Chambéry permettra le reclassement de **13ha** initialement en zone constructible, en zone naturelle ou agricole.

Les secteurs définis pour l'urbanisation future des communes de Sainte-Reine et Ecole n'impactent pas de zones environnementales sensibles (ZNIEFF, pelouses sèches etc).

Le chef-lieu d'Ecole et le hameau d'Eperney se situent dans un fond de vallée s'étendant sur des terres agricoles de qualité à fort enjeu. Le développement de ces villages impactent de fait des terrains propices à l'agriculture. Les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat sont donc limités en surface, au plus proche de l'enveloppe urbaine avec un choix de densité adapté pour limiter la consommation de ces espaces. (24logt/ha). Les secteurs de développement de la zone d'activité sont également limités au seul besoin du village pour le développement de ces activités économique (nouvelle boulangerie, extension de l'entreprise de TP).

L'abrogation des cartes communales et l'application du PLUi HD limitera ainsi les zones constructibles sur les terres agricoles à fort enjeu de fond de vallée.

Le PLUi HD de Grand-Chambéry a fait l'objet d'une évaluation environnementale ayant reçu un avis favorable de la Mission Régional de l'Autorité Environnementale :

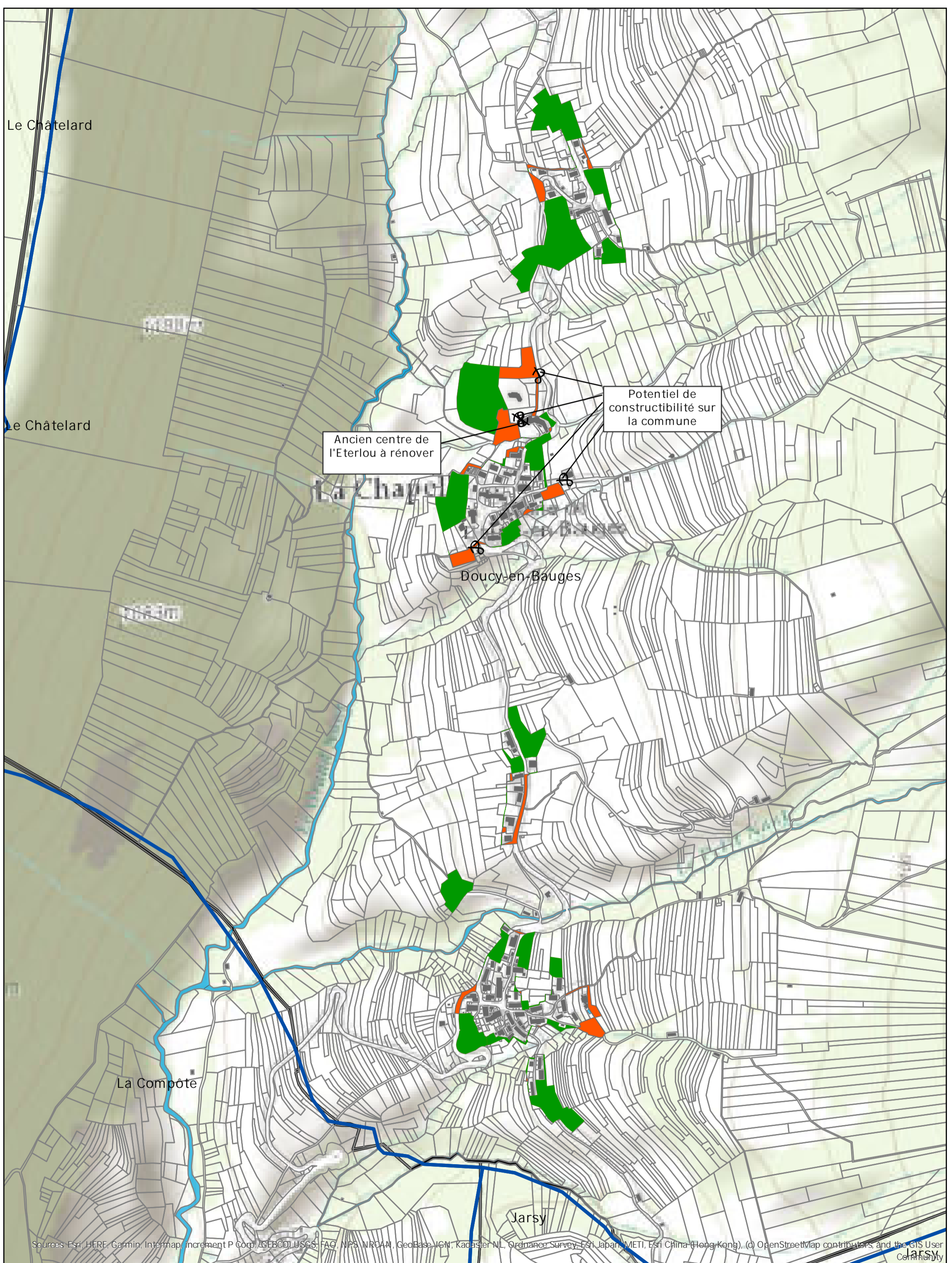
Avis de la MRAE Auvergne Rhône Alpes sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand-Chambéry en date du 11 juin 2019

4. Conclusion

Le projet de PLUi-HD est de qualité ; il résulte d'une démarche transversale et intégrée, avec une approche différenciée des territoires en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques conduisant notamment à accueillir l'essentiel de la population dans les secteurs bénéficiant de services existants.

Le traitement des secteurs ruraux s'avère cependant perfectible, en ce qui concerne les secteurs de très faible densité pour l'habitat, les déplacements et la prise en compte de certains enjeux environnementaux. La situation de certaines zones d'aménagement prévues mérite en outre d'être évaluée plus précisément au regard des risques naturels.

Les secteurs d'urbanisation sur les communes de Sainte-Reine, Ecole et Doucy (secteur d'OAP), avec une moyenne de densité de 20logt/ha, obligent une densification maîtrisée des nouvelles formes d'habitat afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, tout en restant cohérent avec les gabarit des constructions existantes sur ces communes.



Ancien centre de l'Eterlou à rénover

Potentiel de constructibilité sur la commune

La Chapelle

Doucy-en-Bauges

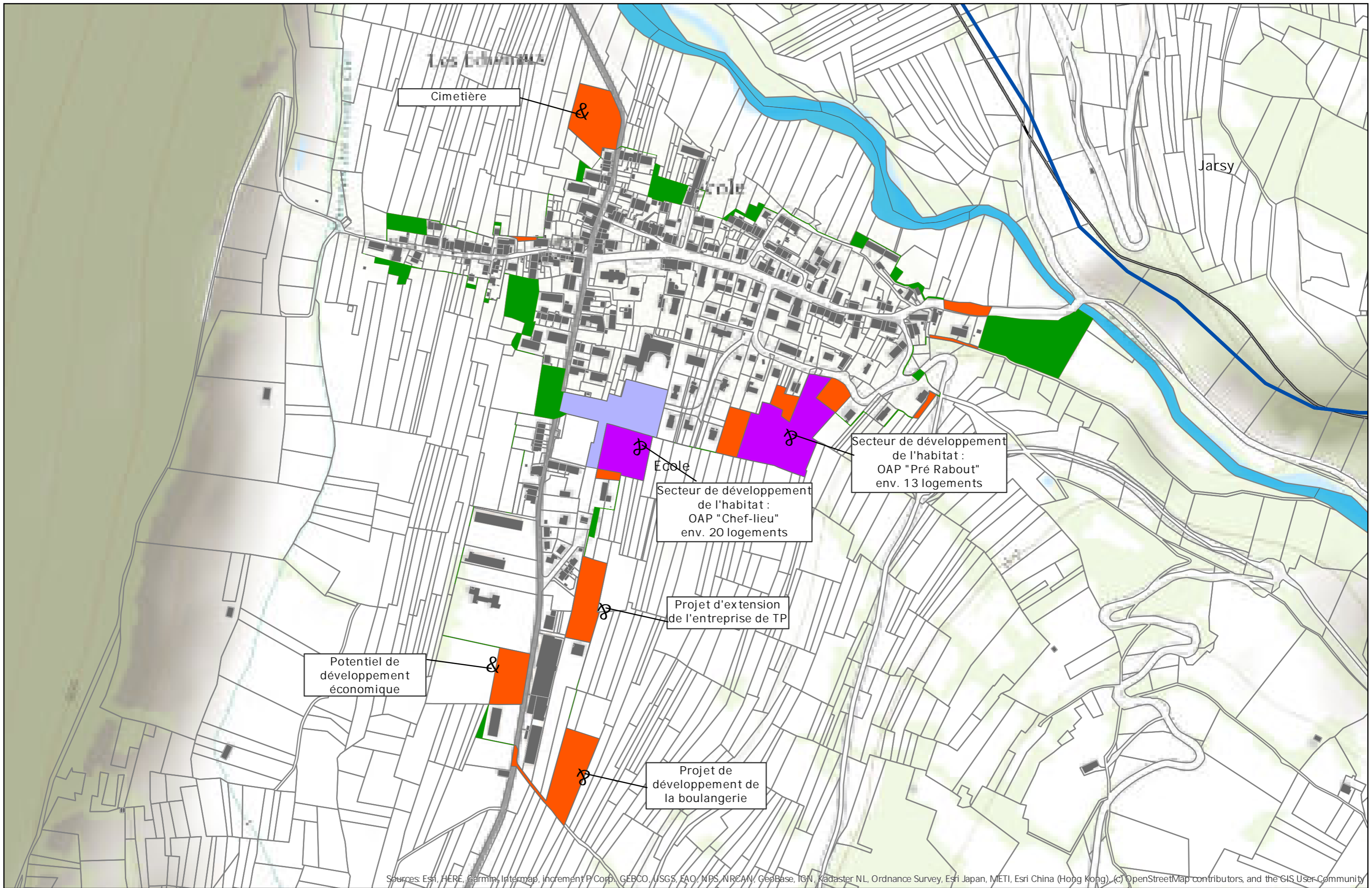
La Compôte

Jarsy

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (C) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Evolution du type de zone entre la carte communale et le PLUI HD de Grand Chambéry
Commune de Doucy-en-Bauges

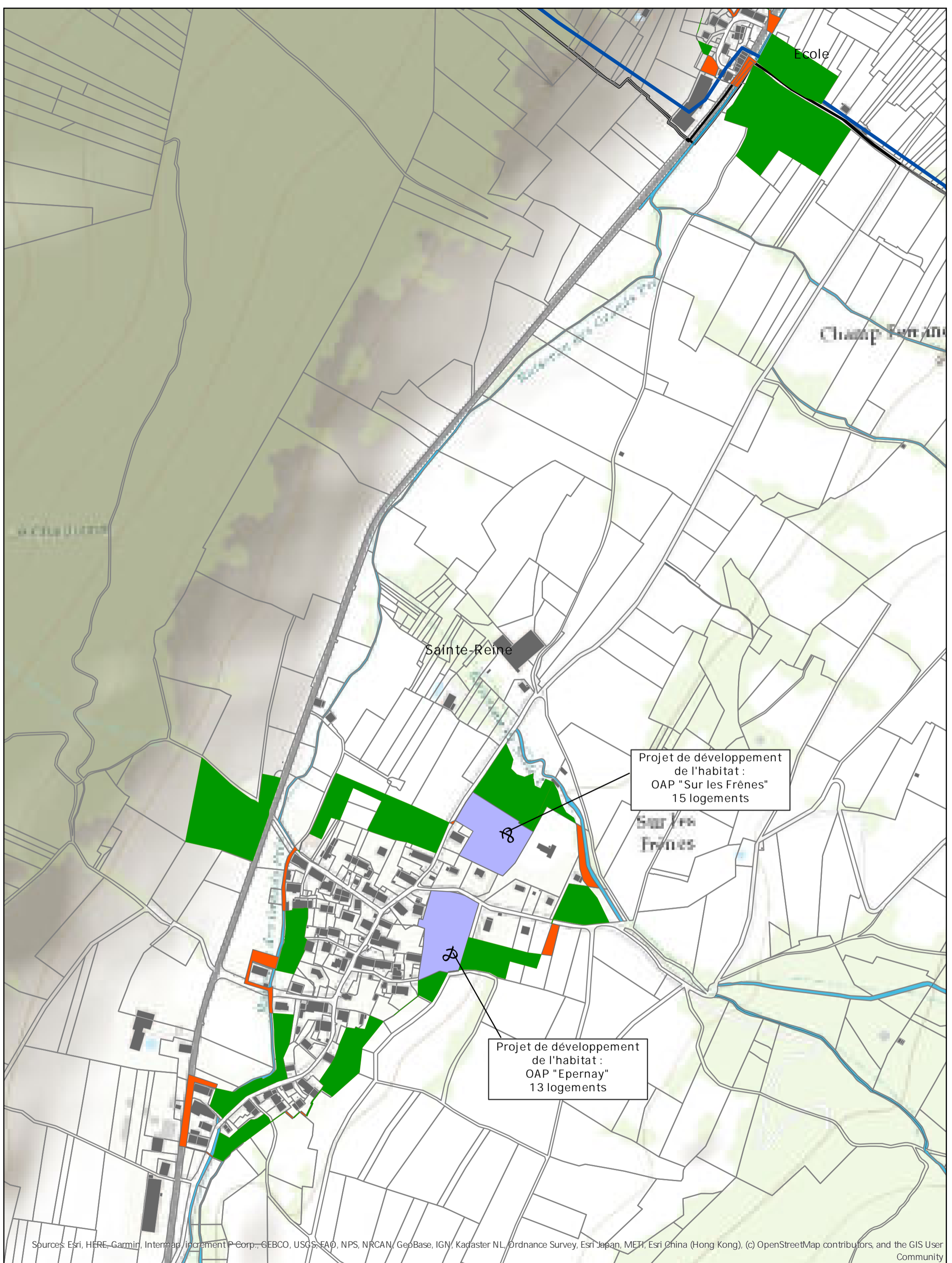
- De U vers A ou N
- De U vers AU
- De N vers AU
- De N vers U



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Evolution du type de zone entre la carte communale et le PLUI HD de Grand Chambéry
Commune d'Ecole

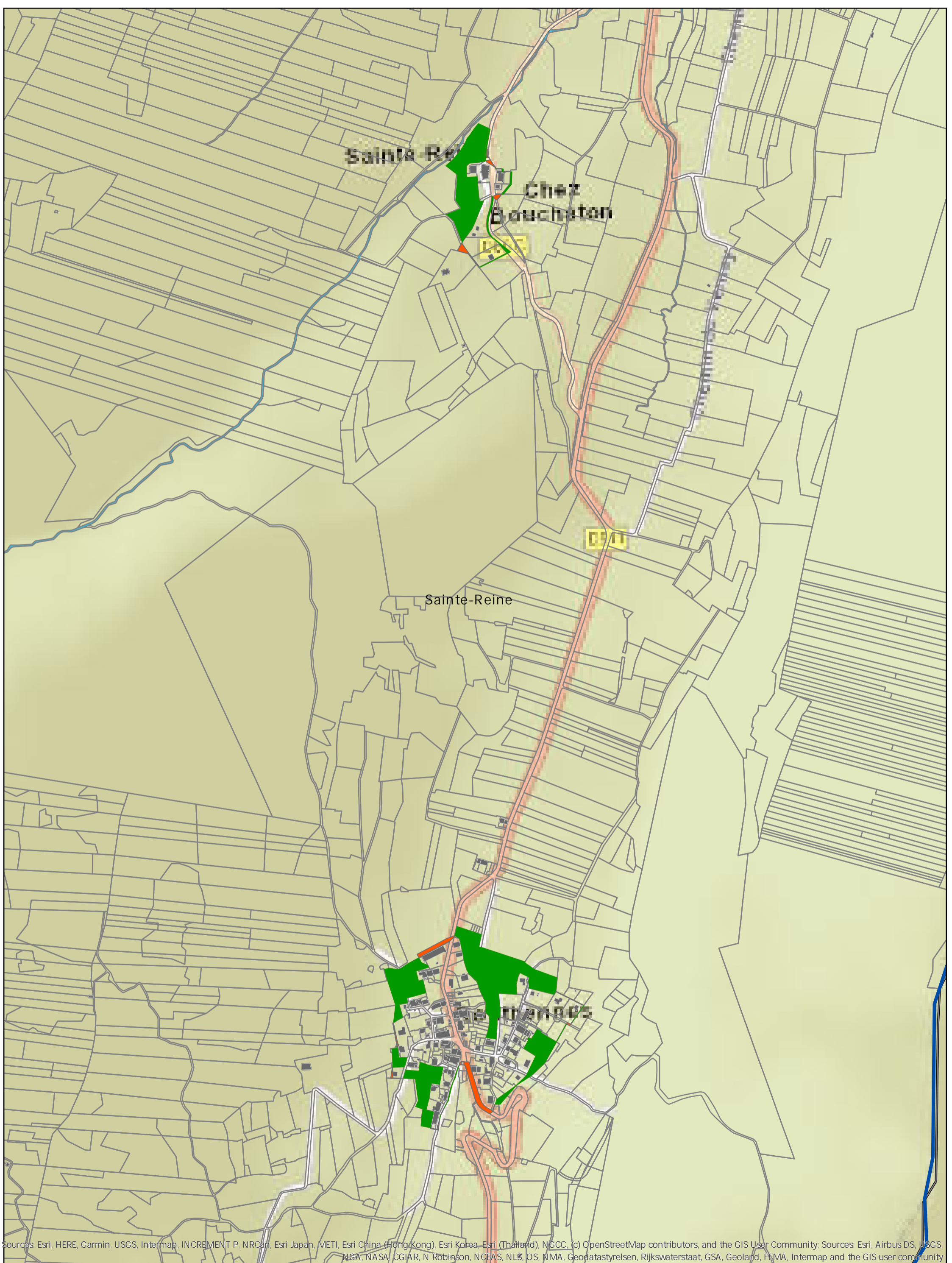
- De U vers A ou N
- De U vers AU
- De N vers AU
- De N vers U



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Evolution du type de zone entre la carte communale et le PLUI HD de Grand Chambéry
Commune de Sainte-Reine

- De U vers A ou N
- De U vers AU
- De N vers AU
- De N vers U



Sources: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community; Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community

Evolution du type de zone entre la carte communale et le PLUI HD de Grand Chambéry
Commune de Sainte-Reine

- De U vers A ou N
- De U vers AU
- De N vers AU
- De N vers U

