



Plan Local d'Urbanisme

1- Notice explicative

18014
Mars 2019

Elaboration approuvée le :
30 Juin 2008

Modification n°3, approuvée le :

XX

Table des matières

	1
1. PRÉAMBULE	3
1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	3
2. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	3
3. OBJECTIFS POURSUIVIS	4
4. PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	5
2. RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR	7
1. RAPPEL DES GRANDS AXES DU PADD	7
2. LE REGLEMENT ACTUEL DE LA ZONE	9
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT « CHEF-LIEU AMONT » ACTUELLES	10
3. PRESENTATION DU PROJET	11
4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	14
1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE	14
2. MODIFICATION DU REGLEMENT	16
3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	18

1. PRÉAMBULE

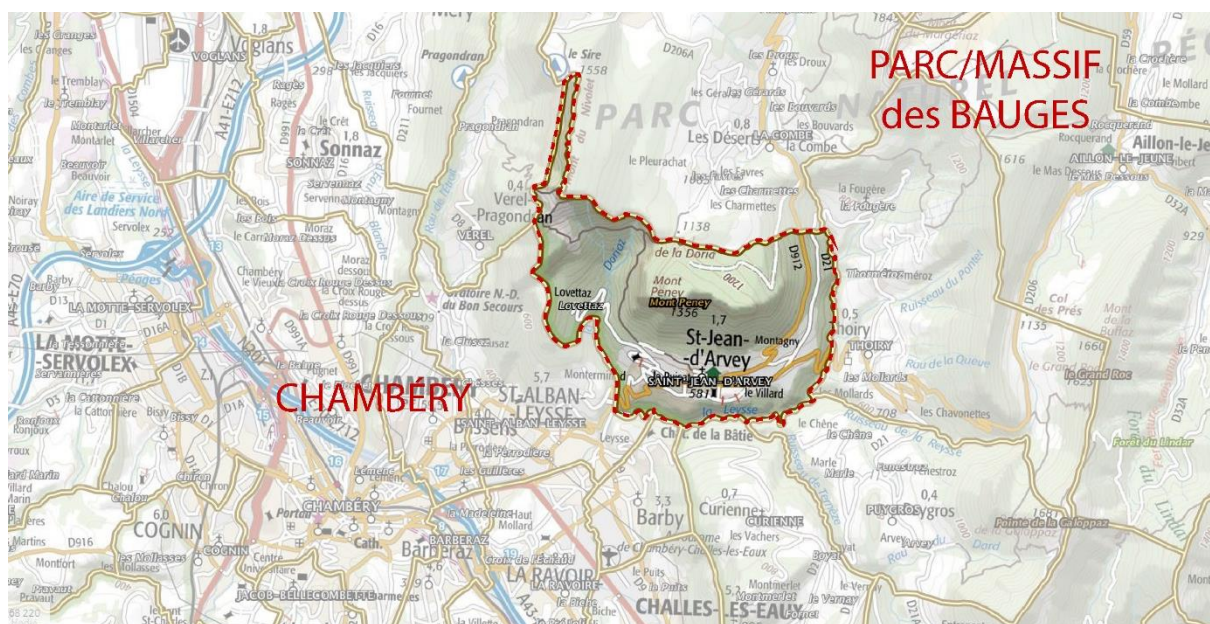
1. Éléments de contexte

La commune de Saint-Jean-d'Arvey représente l'une des principales portes d'entrée du massif des Bauges. Le centre-bourg est établi sur un plateau à 560 m d'altitude dominant la vallée de la Leyse.

Le territoire est dominé par les falaises du Peney et du Nivolet (1563 m), les autres limites communales sont la Leyse et son affluent la Doria.

Saint-Jean-d'Arvey comptait 1695 habitants au dernier recensement officiel de l'INSEE (2015) et présentait un taux de variation annuel de sa population de +2,94%/an, chiffre nettement supérieur à la moyenne départementale (+0,76%/an), traduisant la forte attractivité du territoire communal à l'échelle locale.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1301 hectares, dont 554 ha de forêt publique et 250 ha de forêt privée. La situation du village est remarquable, notamment pour son exposition ensoleillée, sa vue panoramique ainsi que la proximité avec le centre de l'agglomération chambérienne.



2. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Jean-d'Arvey est couverte par un PLU, approuvé le 30 août 2008 par le conseil municipal, et modifié à plusieurs reprises :

- modification simplifiée n°1 approuvée le 07 novembre 2011,
- modification simplifiée n°2 approuvée le 25 novembre 2013,

- modification n°1 approuvée le 25 novembre 2013,
- modification n°2 approuvée le 29 septembre 2016.

La compétence urbanisme a été transférée à Grand Chambéry, par arrêté préfectoral du 12 novembre 2015. C'est ainsi l'agglomération qui est compétente pour mener des procédures d'urbanisme.

C'est dans ce contexte que le conseil communautaire de Chambéry métropole a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération n° 167-15 C du 16 décembre 2015, complétée par délibération n° 238-16 C du 21 décembre 2016, en tenant lieu aussi de programme local de l'habitat et de plan de déplacements urbains. La Communauté de communes du Cœur des Bauges avait prescrit quant à elle l'élaboration d'un PLU intercommunal par délibération n° 64-15 du 24 novembre 2015.

Après la fusion de Chambéry métropole et Cœur des Bauges, le conseil communautaire par délibération le 18 mai 2017 a décidé la fusion des deux procédures d'élaboration des plans locaux d'urbanisme intercommunaux, approuvé les objectifs modifiés poursuivis, et défini les nouvelles modalités de concertation.

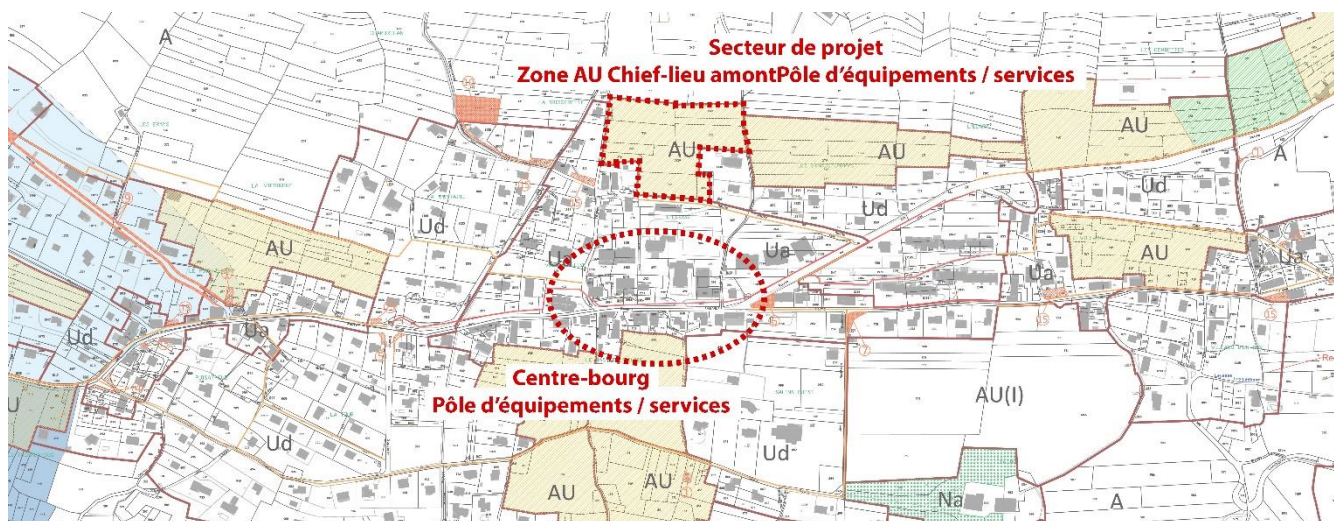
L'agglomération prévoit une approbation du PLUi HD d'ici le 31 décembre 2019.

Dans l'attente d'un projet global approuvé à l'échelle de Grand Chambéry, c'est le PLU communal qui reste en vigueur à Saint-Jean-d'Arvey. Seules des procédures d'évolutions mineures peuvent intervenir sur le document d'urbanisme communal.

C'est dans ce contexte et en concertation avec la commune, que Grand Chambéry compétente en la matière, a décidé de faire évoluer le PLU communal de Saint-Jean-d'Arvey afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser au Chef-lieu.

3. Objectifs poursuivis

Les évolutions souhaitées pour le PLU sont relatives à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Chef-lieu amont, zone stratégique pour le développement de la commune à court-moyen terme : site permettant d'accueillir une population nouvelle en épaississement du bourg en favorisant une mixité sociale, et offrant une qualité de vie attractive.



4. Procédure de modification de droit commun

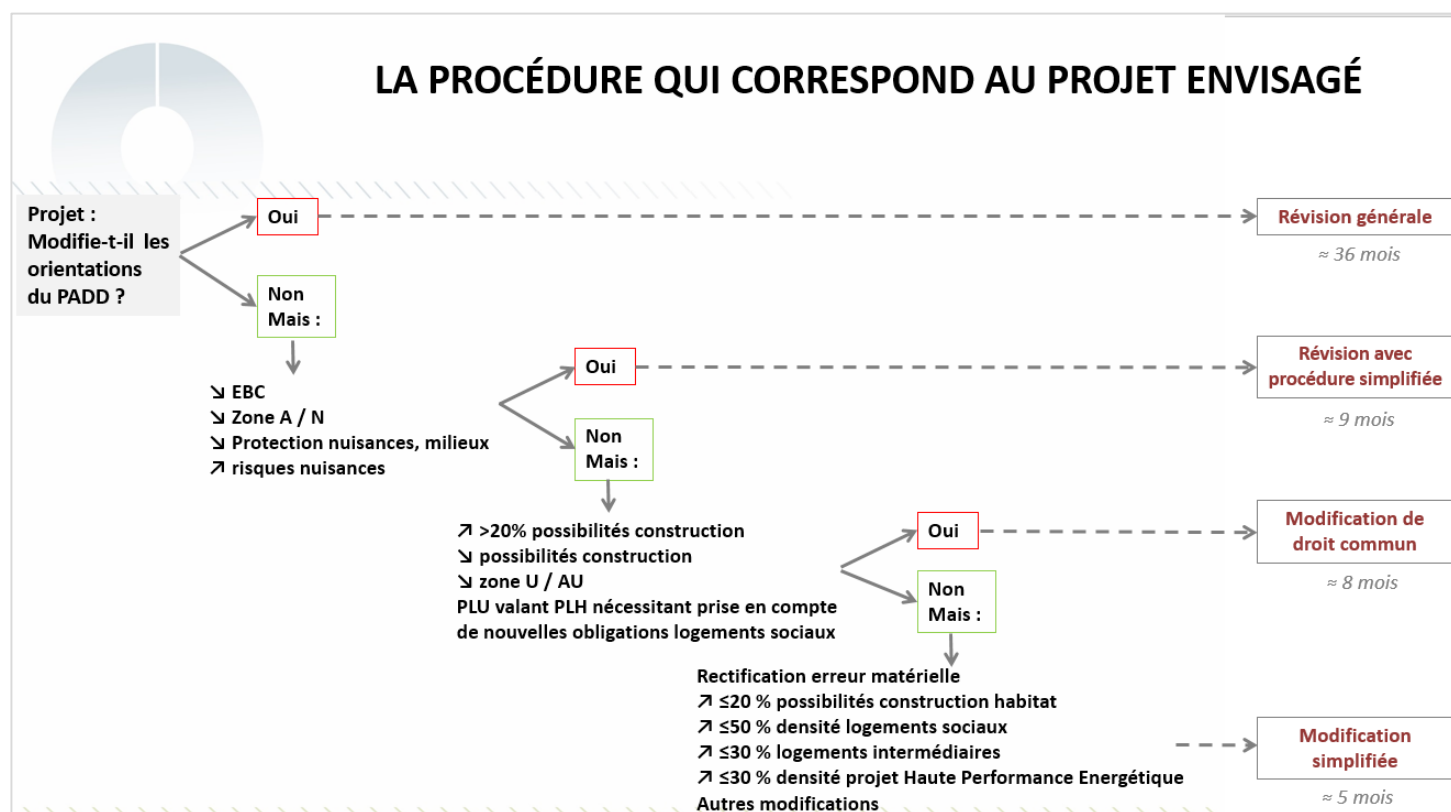
Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent 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.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

C'est la procédure de modification de droit commun qui a été menée, régie par les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme.



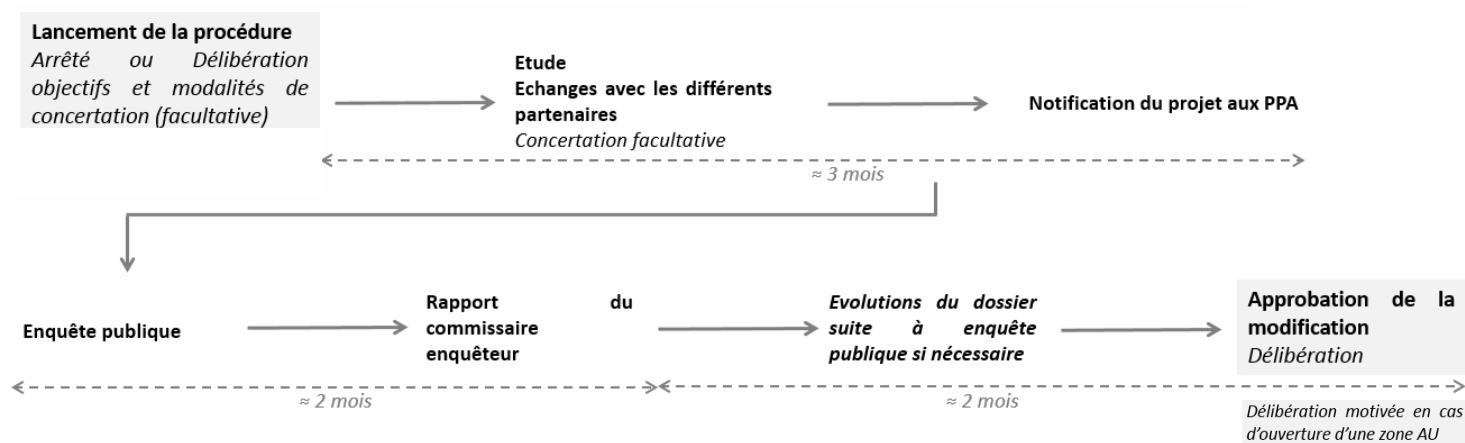
Graphique illustrant le raisonnement suivi pour choisir la bonne procédure

Le dossier de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée du XXX 2019 au XXX 2019.

Le projet a pas été modifié à la suite de cette enquête publique, afin de tenir compte du rapport du commissaire enquêteur.

Le Conseil Communautaire a approuvé la modification n°3 par délibération du XXX.



Graphique illustrant le déroulé de la procédure de modification de droit commun

2. RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR

1. Rappel des grands axes du PADD

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Chef-lieu Amont s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD du PLU, notamment en termes de maîtrise de l'urbanisation (rythme et mixité) et d'affirmation du centre-bourg dans son rôle de centralité principale de la commune.

Affirmer le rôle de bourg-centre et de porte des Bauges

Une situation de bourg intermédiaire, bourg relais :

- entre la ville et un secteur de loisirs (la Feclaz, le Revard, Le Margériaz)
- entre la ville et le reste du plateau de la Leysse, et le cœur des Bauges

Un projet de développement économique local, avec l'objectif de maintien de l'équilibre socio-économique actuel ...

- maintien du commerce et des services publics et de proximité
- maintien du projet de zone artisanale (pour accueillir quelques artisans, un bâtiment communal pour le stockage de bois pour la chaufferie, voire l'installation d'une ferme)
- favoriser les activités touristiques

... assurant le maintien et le développement des services publics

- extension de la mairie,
- retrouver les effectifs de l'école élémentaire (5 classes) et maternelle (3 classes),
- création d'une maison intergénérationnelle, intégrant une nouvelle crèche-halte - garderie

... s'appuyant sur la structure environnementale et paysagère de la commune : une identité architecturale et paysagère à préserver, et sur laquelle s'appuyer pour les évolutions futures.

... et s'inscrivant dans le contexte intercommunal

La politique communale est cohérente avec les orientations des structures intercommunales dont elle fait partie :

- le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges
- Métropole Savoie, pour les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- (*Chambéry Métropole*) Grand Chambéry, pour les réseaux et les déplacements
- le Syndicat Intercommunal du Plateau de la Leysse

Poursuivre une gestion durable du territoire communal

Prise en compte des risques naturels

Gestion des milieux naturels : pelouses sèches, boisements

Valoriser l'image forestière de la commune : favoriser l'émergence d'une filière bois, Maintien des espaces agricoles ouverts et gestion de l'enfrichement

Prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement : favoriser l'utilisation des énergies renouvelables , assurer la récupération des eaux pluviales (citernes ...)

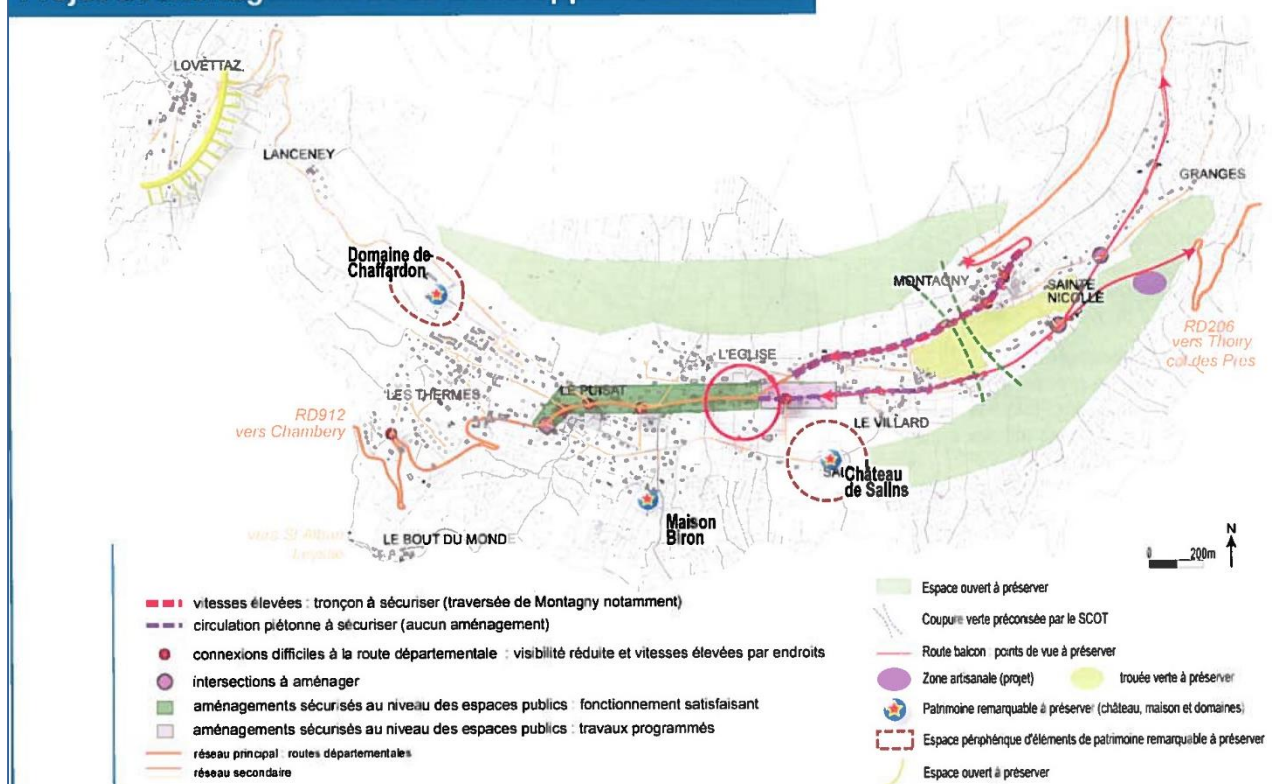
Maîtriser l'urbanisation

- maîtriser le rythme de développement, en lien avec le niveau d'équipement, notamment par le biais d'une maîtrise foncière.
- imposer la mixité dans les nouveaux programmes d'habitat : élargir l'offre de logements pour répondre à la demande (habitat en locatif pour les jeunes en début de parcours résidentiel, logements de type petits collectifs pour les primo-accédants, donner la possibilité aux personnes âgées de rester sur la commune)
- qualité environnementale, architecturale et paysagère

Sécuriser les déplacements

- préserver la possibilité de déviation
- améliorer la sécurité des voies communales : réflexion sur un plan de circulation
- enjeux sur le stationnement et les circulations piétonnes : sécurité dans le centre bourg et les hameaux
- l'adaptation du réseau en lien avec le développement de l'urbanisation

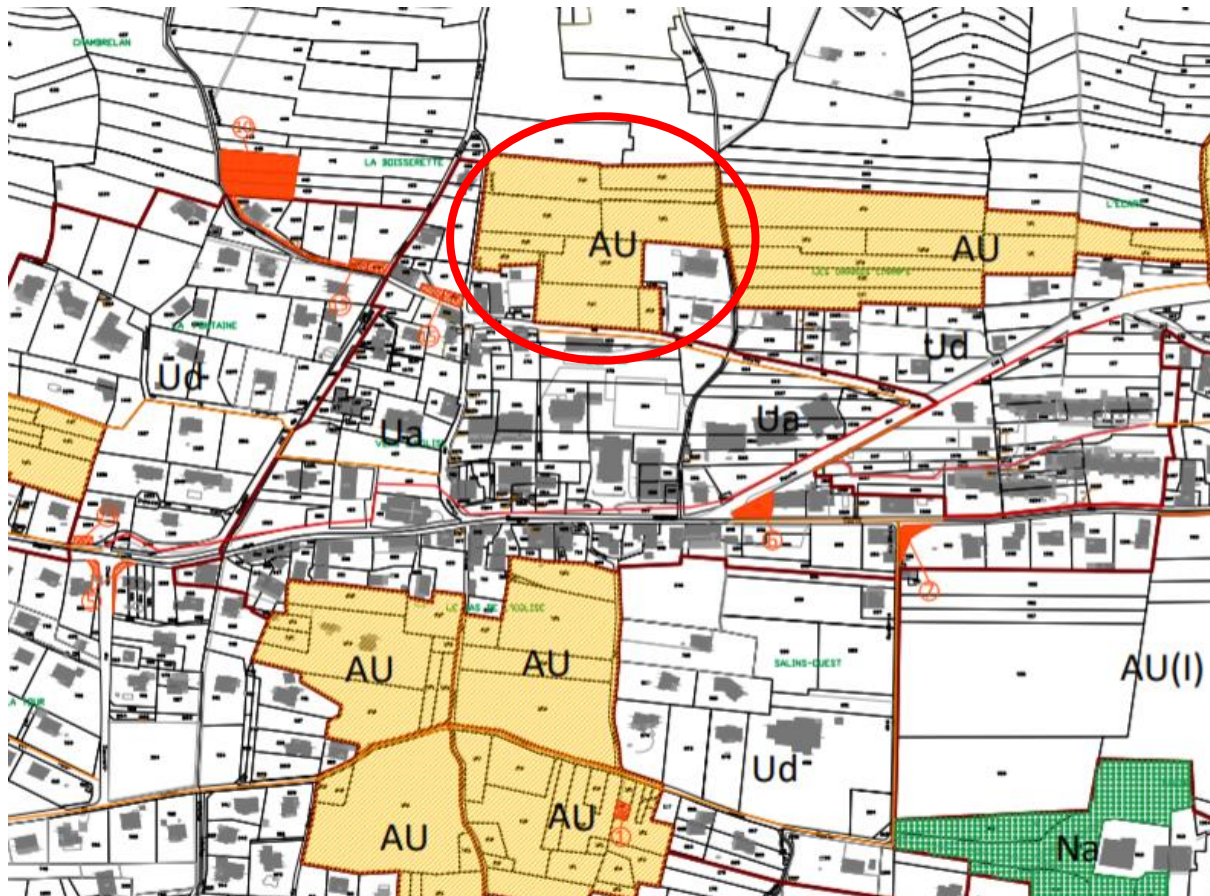
Projet d'Aménagement et de Développement durable



Carte de synthèse du PADD du PLU en vigueur

2. Le règlement actuel de la zone

La zone est actuellement classée en zone AU « urbanisable après modification du PLU ». De ce fait, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que suite à la réalisation d'une modification du PLU. Cette procédure permettra d'élaborer un règlement spécifique et de (re)définir des orientations d'aménagement.



Extrait du zonage PLU en vigueur

3. Les Orientations d'Aménagement « Chef-lieu amont » actuelles

Bien que non obligatoires, puisque s'agissant d'une zone AU « gelée », le secteur du Chef-lieu Amont est concerné par des Orientations d'Aménagement. Elles seront à réétudier, en cohérence avec les avancées de la réflexion sur ce secteur, conduisant à l'ouvrir à l'urbanisation. Toutefois, les grands principes seront maintenus.

5. Orientations d'aménagement sur la zone AU n° 5 (Chef-Lieu amont) :

Caractéristiques paysagères : cette zone se situe en amont d'un espace déjà bâti. Son urbanisation jouera un rôle d'interface entre espace urbanisé et espace agricole.

Le terrain est très intéressant de par sa taille, son orientation, son relief homogène avec une faible pente descendant vers le sud et une ouverture panoramique sur le paysage environnant. Il constitue une logique de continuité urbaine des urbanisations situées en aval.

A noter la présence d'une chaufferie bois collective en aval du terrain. Celle-ci pourra éventuellement alimenter la zone.

Type d'urbanisation : divers types d'habitat seront associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain : du petit collectif (de la taille d'une ancienne ferme du gabarit de celle présente à proximité (coté ouest)) en entrée de terrain, de l'habitat intermédiaire et des logements individuels.

Accès : au regard de la typologie urbaine présente sur le site (espaces lotis saturés), un seul accès sera possible depuis la voie communale située en aval du terrain, face à la chaufferie bois. L'intersection sur la voie communale sera un aménagement en « T » qui accompagnera la desserte de la chaufferie, du futur stockage de bois et des espaces de stationnement et de l'aire de loisirs.

Desserte interne : une voie desservira le terrain en son centre. Elle permettra de desservir à terme une autre zone d'urbanisation future à l'est.

Aménagement communs : au regard de la mixité de logements souhaitée et d'un environnement de qualité, il sera imposé l'aménagement d'un petit espace de rencontre et de loisirs à l'entrée de la zone. Sa taille sera proportionnée au nombre de logements édifiés dans la zone.

En entrée de terrain, un espace de stationnement commun (emplacement réservé au profit de la commune) sera aménagé pour limiter la présence de l'automobile au cœur de la zone et résoudre une difficulté locale de stationnement.

Un espace sera réservé (emplacement réservé au profit de la commune) à proximité de la voie communale, face à la chaufferie bois, pour un stockage de plaquettes de bois (stockage de proximité).

Architecture, paysage, environnement : en ce qui concerne le paysage et l'architecture, les logiques voisines pourront être poursuivies pour assurer une cohérence globale. Une démarche de type "AEU" (analyse environnementale de l'urbanisme) sera indispensable pour définir le meilleur aménagement et minimiser l'impact environnemental. Toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable. Ceci est conforté par la proximité de la chaufferie bois collective et par le caractère vierge du site.

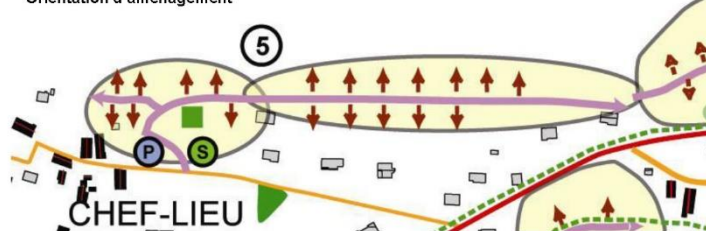


Le terrain et son accès



La chaufferie bois

Orientation d'aménagement



3. Présentation du projet

La commune a souhaité approfondir les réflexions autour de l'urbanisation du secteur, en réalisant une étude permettant de définir au mieux le programme de constructions, les conditions de desserte, de stationnements, d'implantations des constructions...

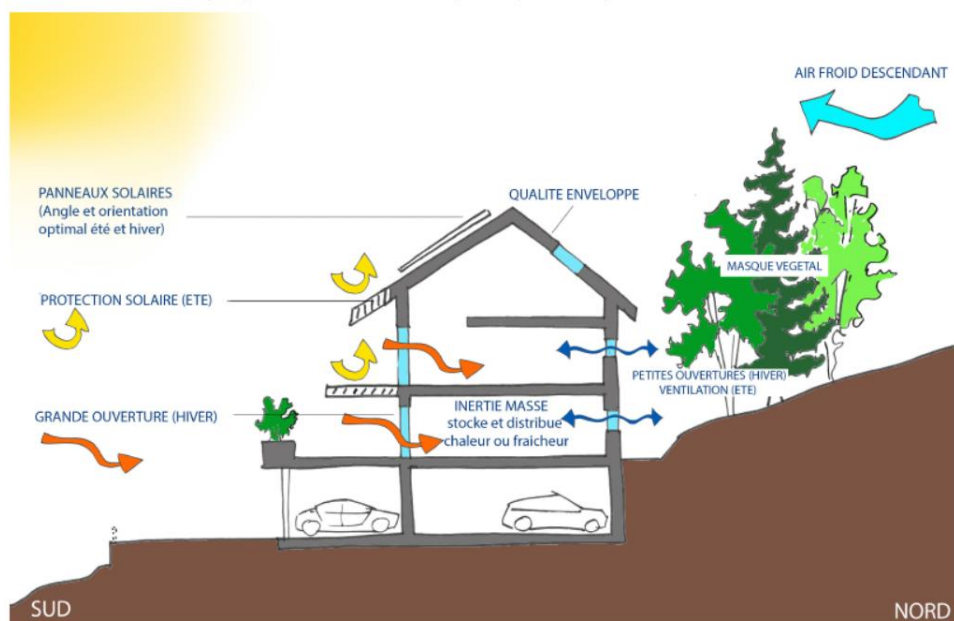


Coupe de localisation du site

Le développement de ce tènement stratégique, situé en greffe du Chef-lieu, poursuit des objectifs forts qui ont orienté le projet :

- Prévoir des logements qualitatifs et diversifiés :
 - Une diversité des formes urbaines afin d'accueillir différentes catégories de populations et de limiter la consommation foncière : logements individuels, intermédiaires, petits collectifs,
 - Un programme œuvrant pour la mixité sociale et générationnelle : divers modes d'accès au logement (accession, accession sociale, locatif, ...), et une résidence seniors,
 - Des futurs résidents bénéficiant d'une qualité de vie indéniable : vue dégagée vers le grand paysage, liens directs avec le Chef-lieu, espaces communs et espaces verts importants, performances énergétiques du projet, ...
- Respecter l'environnement par des performances énergétiques renforcées :
 - Une orientation plein Sud favorisant les apports d'énergie solaire,
 - Un projet qui sera en grande partie relié à la chaudière bois collective,
 - Un projet en lien direct avec le Chef-lieu favorisant l'utilisation des modes doux pour les déplacements quotidiens (école, services et commerces de proximité)

L'architecture du projet découle de ces principes simples :



Conception bioclimatique

- Insérer le projet de façon harmonieuse au sein de la commune :
 - Une localisation en lien direct avec le Chef-lieu et ses animations,
 - Un parti architectural respectant le site, en tenant compte notamment de la topographie : des formes urbaines adaptées, s'appuyant sur la pente, et permettant une bonne gestion des vis-à-vis et de bénéficier de vues intéressantes.
 - Des liaisons douces reliant l'opération avec le centre de la commune : une artère nord-sud permettant un lien vers le centre-bourg et les espaces naturels au nord.
 - Des espaces communs favorisant le lien social : placettes, jardins partagés, ...
 - Une part d'espaces verts et d'espaces plantés prévoyant une bonne insertion de l'opération et une transition avec les espaces naturels limitrophes : un cœur d'opération moins dense, des plantations hautes tiges à prévoir en limite nord de l'opération, au sein de l'opération, une réflexion pour le développement de jardins partagés.



Principe d'implantation du bâti en coupe, à valeur illustrative

Le programme respectera une densité moyenne de l'ordre de 35 logements à l'hectare et proposera environ 50 logements, dont 20 % en accession sociale et 20 % en locatif social, sous la forme de logements intermédiaires / petits collectifs pour la majorité et de maisons individuelles (environ une dizaine). Le gabarit maximal sera composé de R+2.



Principe d'insertion du bâti et programme, à valeur illustrative et indicative

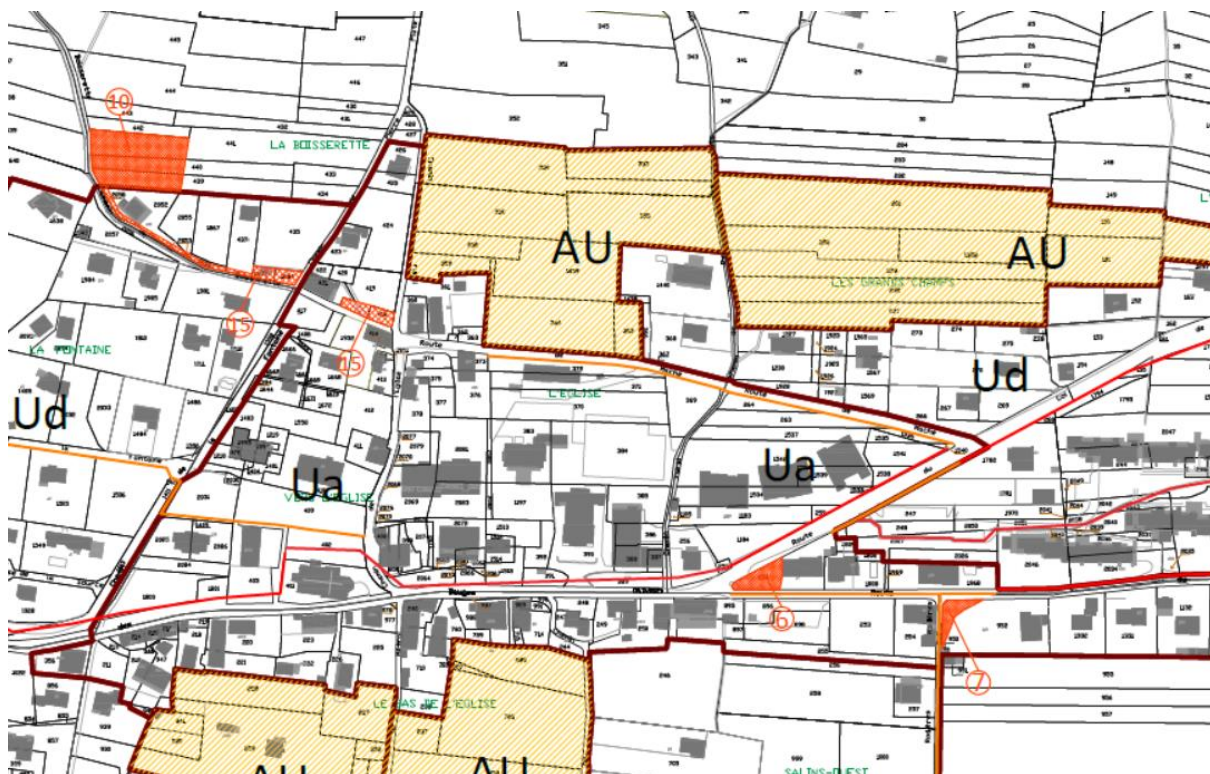
4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

1. Modification du plan de zonage

Le zonage du site d'étude est modifié, afin d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. La zone à urbaniser « stricte » AU devient alors une zone à urbaniser opérationnelle de centre-bourg AUa.

Le périmètre de la zone AUa est légèrement agrandi par rapport à celui de la zone AU, en partie est, afin d'intégrer deux parcelles, 1438 et 366.

Zonage en vigueur – avant modification



Zonage étudié – après modification



2. Modification du règlement

La zone actuelle AU, étant une zone dite « gelée », ne bénéficiait pas de règlement.

La modification a donc créé un règlement spécifique pour cette zone, en s'inspirant du règlement présent en zone Ua limitrophe qui est celle du centre-bourg, et en cohérence avec les réflexions sur des projets possibles d'urbanisation de ce secteur.

Les principales règles proposées sont les suivantes :

Articles du PLU	Résumé des règles
Vocation de la zone Articles 1 et 2	Logements sociaux à 20% minimum (article L151-15 du code de l'urbanisme) Les constructions à vocation principale d'habitat devront prévoir au moins 50% de couverture des énergies primaires par des énergies renouvelables Respect des Orientations d'Aménagement Réalisation d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches Activités complémentaires possibles : artisanat, commerce, bureau, ... dès lors qu'elles sont complémentaires avec la vocation principale résidentielle
Réseaux et équipements Articles 3 et 4	Accès et voies sécurisés (sécurité civile, protection, services publics, ...) et adaptés à l'opération, si impasse aménagement d'une aire permettant de faire demi-tour Accès devant prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales Accès principal via la route de Mâché Cheminements doux adaptés Raccord au réseau d'eau et d'assainissement Prévoir la gestion des eaux pluviales Réseaux secs en souterrain Prévoir des branchements aux réseaux de communications numériques
Implantations des constructions Articles 6 et 7	Par rapport aux voies et emprises publiques : soit sur le domaine public, soit en retrait Par rapport aux limites séparatives : $D = H/2 \geq 4 \text{ m}$
Hauteur maximale Article 10	11 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (soit R+2) Annexes : 4 mètres
Aspect extérieur Aménagement des abords Article 11	Adaptation au terrain naturel Mouvements de sol limités à 2 m, à végétaliser Façade : couleurs gris-beige nuancé Aspect bois autorisé

	<p>Toiture : 2 pans, ou si toiture-terrasse soit accessibles pour un usage social, soit utilisées pour les énergies renouvelables, soit végétalisées, pente 60 à 100 %, couleur ardoise naturelle, débords de minimum 0,80 m, ouvertures autorisées à 2 maximum</p> <p>Clôture : dispositif à claire-voie, 1,30 m maximum et 0,40 m de mur-bahut maximum</p> <p>Eléments d'énergie renouvelable à intégrer aux constructions, panneaux solaires interdits au sol</p>
<p>Stationnement</p> <p>Article 12</p>	<p>Logements sociaux : 1 place par logement</p> <p>Autres logements : 2 places par logement dont 1 couverte</p> <p>Prévoir le stationnement des deux roues</p>
<p>Espaces libres</p> <p>Article 13</p>	<p>Espaces libres à aménager / planter</p> <p>Essences variées et locales</p> <p>1 arbre de haute tige à planter pour 4 places de stationnement</p>

3. Modification des Orientations d'Aménagement

Les orientations d'aménagement sont reprises et précisées par rapport à celles existantes dans le PLU en vigueur. En effet, il s'agit d'adapter ce document à l'avancée des réflexions.

En cohérence avec les éléments de projets présentés ci-avant dans le document, les principales orientations retenues pour le projet sont les suivantes :

Thème	Orientations
Type d'urbanisation	Environ 50 logements 20 % logements locatifs sociaux 20 % accession sociale Densité 35 logements / ha Environ 40 intermédiaires / collectifs Environ 10 individuels
Accès	Route de Mâché Modes doux à mailler vers les espaces alentours (chef-lieu, espaces naturels, future zone AU)
Espaces communs	Au moins un espace de rencontre / loisirs
Architecture, environnement, paysage,	Prise en compte de la topographie dans les formes urbaines et les implantations Réinterpréter les logiques d'urbanisation existantes à proximité Gérer les limites Arbres de haute tige et essences locales Gérer les eaux pluviales 50 % des énergies primaires couvert par des énergies renouvelables
Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant s'ouvrir en plusieurs tranches



5. CONCLUSIONS

Le projet de modification n°3 a pour objet de faire évoluer la réglementation de la zone AU Chef-lieu amont, afin de lui permettre d'être ouverte à l'urbanisation. Ce sont ainsi le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement qui évoluent. Ces modifications ont pour objectif de faire évoluer le document d'urbanisme communal en cohérence avec l'avancée des réflexions de la collectivité quant à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone stratégique. Cela permettra la réalisation d'un projet en greffe du chef-lieu, prévoyant une mixité sociale et générationnelle, une qualité de vie et un respect du site et de son environnement.

Les modifications apportées restent en cohérence avec les possibilités offertes par le code de l'urbanisme et n'entraînent pas une remise en cause du PADD (au contraire elles permettent la mise en place de plusieurs de ses objectifs), ni une réduction d'EBC, d'une zone agricole ou naturelle, d'une protection et n'entraîne pas de graves risques de nuisance. Il s'agit de préciser les possibilités d'urbanisation de ce site déjà ciblé dans le PLU en vigueur.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée pour faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Jean-d'Arvey, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone stratégique, dans l'attente de l'approbation du PLUi-HD en cours de réalisation.