



**COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY
MODIFICATION N°2 DU PLU**

**ENQUETE PUBLIQUE
du
lundi 1 décembre au lundi 15 décembre 2025**

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

**RAPPORT D'ENQUETE ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

François VIAL, Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

RAPPORT

1 Généralités	P 4
1.1 Préambule	
1.2 Objet de l'enquête publique	
1.3 Cadre législatif et réglementaire	
1.4 Rappel du projet	
1.4.1 Les objectifs du projet	
1.4.2 Le contenu du projet	
2 Préparation de l'enquête	P 30
2.1 Contacts avec le responsable du projet	
2.2 Publicité, information du public	
2.3 Etude du dossier	
2.4 Visa et cotation du dossier d'enquête	
2.5 Vérification des affichages	
2.6 Visite des lieux	
3 Déroulement de l'enquête	P 31
3.1 Procédure	
3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur	
3.1.2 Arrêté de mise à l'enquête et mise à disposition du dossier	
3.1.3 Permanences assurées par le commissaire enquêteur	
3.1.4 Formalités de clôture (registre, certificat d'affichage)	
3.2 Remarques du public	
3.2.1 Visites pendant les permanences	
3.2.2 Observations écrites dans le registre dématérialisé	
3.2.3 Observations reçues par courrier	
3.2.4 Synthèse des observations	
3.2.5 Analyse des observations	
3.3 Avis des personnes publiques associées	
3.4 Notification du procès-verbal d'enquête et mémoire en réponse	
4 Bilan du déroulement de l'enquête	P 38
4.1 Climat général en cours d'enquête	
4.2 Conditions réglementaires	
4.3 Conditions pratiques	
5 Annexes	P 39
5.1 Procès-verbal de synthèse de l'enquête	
5.2 Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY	
5.3 Certificat d'affichage	

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1	Références	P 50
2	Objet de l'enquête publique	P 50
3	Exposé des motifs et conclusions	P 51
3.1	Exposé des motifs	
	3.1.1 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête	
	3.1.2 Sur la composition et la teneur du dossier	
	3.1.3 Sur la prise en compte des effets sur l'environnement	
	3.1.4 Sur les remarques du public et des PPA	
3.2	Conclusions du commissaire enquêteur	P 63

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

1 GENERALITES

1.1 PREAMBULE

La commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY, située dans le département de la Savoie a une superficie de 18,5 km² et compte presque 4 175 habitants (source données INSEE 2022). Elle fait partie de la Communauté de communes Cœur de Savoie et est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Métropole Savoie qui l'identifie comme pôle d'équilibre à fonction de centralité sur le territoire rural.

Cette commune, en dépit d'un bâti éclaté en plusieurs hameaux, a développé une armature urbaine, avec un chef-lieu qui abrite plusieurs services et commerces, une zone d'activités étoffée, une gare ferroviaire. Son identité rurale demeure et constitue un élément fort d'attractivité grâce à sa viticulture portée par l'AOC Vins de Savoie. Dans ce contexte, où l'agriculture continue d'être un acteur important de l'économie locale et où parallèlement, l'attractivité de la commune porte un développement démographique et économique soutenus, la question de la préservation des espaces naturels prend un relief particulier, sur un territoire dont l'étagement altitudinal offre une grande richesse faunistique et floristique qui relève d'enjeux de préservation importants.

La commune se caractérise par une prédominance de milieux naturels ouverts, semi-ouverts et boisés qui représente plus des trois quarts de la surface communale.

Son Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 8 février 2008. Il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions.

L'enquête publique actuelle concerne la modification N°2 du PLU.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les objectifs de la modification N°2 du PLU de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY regroupent plusieurs thématiques. Globalement, il s'agit de mieux prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme :

- les paysages (notamment la préservation du bâti ancien, la préservation de l'alternance entre espaces ouverts et hameaux, qui compose le paysage de coteau),

- l'environnemental au sens large (l'environnement naturel, la production d'énergies renouvelables, la gestion de la cohabitation entre viticulture et habitat par exemple),

Il s'agit aussi de modifier à la marge les règlements sous divers aspects (stationnement automobile, gestion de la densité de l'urbanisation, modification, suppression/remplacement, créations d'emplacements réservés, modifications locales des règlements graphiques, d'Orientations d'aménagement et de Programmation établies pour des zones à urbaniser (1AU au PLU en vigueur) pour une meilleure adéquation entre objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables et règlement, mais aussi pour rendre plus claire et plus efficace l'application de certaines règles, les mettre à jour au regard de l'évolution du Code de l'urbanisme (comme l'abrogation des Coefficients d'Occupation des Sols qui s'applique depuis la loi ALUR).

1.3 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La procédure relative à l'enquête publique fait l'objet des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Certaines règles ont été modifiées par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, ratifiée par la Loi n° 2018-148 du 2 mars 2018, qui a notamment modernisé la participation du public, par un recours accru à la dématérialisation (voie électronique), tout en maintenant les modalités « présentiels » classiques.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification N°2 apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas 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 l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne créer pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-36 : 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 L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Cette procédure est adaptée.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

1.4 RAPPEL DU PROJET :

La commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY souhaite dans le cadre de la modification N°2, apporter un certain nombre d'adaptations et de précisions au dispositif réglementaire du PLU. Celles-ci sont énoncées dans le paragraphe 1.4.1a) ci-dessous.

1.4.1 Les objectifs du projet

Les objectifs généraux

► Les principaux enjeux et spécificités de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY du point de vue environnemental

La commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY se caractérise par une prédominance de milieux naturels ouverts, semi-ouverts et boisés et à l'étagement altitudinal marqué, entraînant une importante diversité écologique. Les milieux naturels représentent plus des trois quarts de la surface communale. Ils se répartissent de la manière suivante :

- les pelouses alpines et falaises localisées sur les hauteurs et les contreforts du massif des Bauges,
- les clairières, pelouses et anciennes pâtures se situant sur les coteaux en pente douce, les milieux naturels et semi-forestiers occupant toute la moitié Nord de la commune,
- les milieux naturels riverains formés par la Bialle et ses affluents, des zones humides qui constituent des habitats de vie et des corridors écologiques patrimoniaux,
- les milieux agricoles occupent l'essentiel des coteaux, ils sont représentés par les cultures viticoles, sur les coteaux, les pâturages, les cultures céréalières et maraîchères en fond de vallée.

Plusieurs périmètres de protection et d'inventaires identifient des entités écologiques présentes à SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY.

Il s'agit notamment du massif des Bauges qui surplombe la commune sur sa moitié Nord, ainsi que de la vallée de la Bialle et ses milieux attenants s'écoulant au sud de la commune suivant l'axe est-ouest, constituant un réseau de zones humides.

Ces périmètres sont représentés par :

- Les sites ZSC et ZPS du réseau Natura 2000 « Partie orientale du massif des Bauges » et « Réseau de zones humides dans la combe de Savoie et la basse vallée de l'Isère »,
- Le Parc Naturel Régional du massif des Bauges,
- L'Arrêté de Protection de Biotope « La Bialle et les bassins mollards »,
- Les zones humides,
- Les ZNIEFF de type I « Versant sud-est des Hautes-Bauges » et « Ecosystème alluvial de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan », Versant sud du col du Frêne,
- Les ZNIEFF de type II « Massif oriental des Bauges » et « Zone fonctionnelle de la rivière Isère entre Cévins et Grenoble », « Rebord Méridional du Massif des Bauges »,
- Les pelouses sèches inventoriées par le CEN Savoie, localisé sur les coteaux viticoles et les flancs du massif des Bauges,
- La Bialle est inscrite sur les listes 1 et 2 de la réglementation des bords de rivière (d'après les données du SRCE de la région Rhône-Alpes Auvergne) ainsi qu'à l'inventaire des frayères en application de l'article L. 432-3 du Code de l'environnement.

La présence de ces périmètres à l'échelle de la commune et cette superposition notable attestent de la qualité environnementale et écologique de ce territoire, témoignant de la présence d'espèces et habitats naturels rares et à protéger et de la responsabilité communale dans la préservation de ces espèces à protéger.

Quatre enjeux relatifs à l'occupation du sol, la biodiversité et l'environnement naturel émergent :

- La préservation des espaces naturels porteurs d'importants enjeux écologiques : la Bialle et ses milieux, les zones humides, et le massif forestier montagneux situé sur le flanc Sud des Bauges ;
- La valorisation et le développement des espaces agricoles extensifs de type pâturages ;
- Le maintien et le renforcement des éléments relais de la trame verte et de leurs connexions au sein de la matrice agricole en particulier dans les espaces viticoles (essentiellement) et céréalières ;
- Le maintien et la valorisation des éléments de la trame verte et des espaces de nature ordinaire dans le bourg et les hameaux.

Dans ce contexte la commune a souhaité affirmer la protection des éléments principaux du réseau écologique, dans un objectif de préservation des écosystèmes locaux et de développement durable et notamment :

- En protégeant des éléments de nature ordinaire (arbres, haies, bosquets, certains jardins) et leurs connexions ;
- En préservant les continuités écologiques fragilisées dans les secteurs morcelés du tissu agricole en particulier le long des torrents reliant le massif forestier Nord à la forêt alluviale de la Bialle,)
- En renforçant les réseaux de haies et les espaces de refuge pour la faune (des alignements de haies, laisser des zones en libre évolution de style friche herbacées ou fourrés entre les parcelles...).
- En protégeant les zones humides et les ZNIEFF de type 1.

► Le Grand Paysage

Le « Grand Paysage » de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY, en dépit d'une urbanisation pavillonnaire satellite aux hameaux historiques, présente une structure rurale qui reste lisible, où chaque entité demeure facilement identifiable, avec :

- Les cimes rocheuses, la forêt du Versant Sud du massif des Bauges entrecoupée de falaises,
- Les coteaux viticoles entaillés des torrents successifs, où s'accrochent les hameaux anciens séparés de larges fenêtres agricoles.

Sur le double constat d'une structure paysagère qui reste lisible, des objectifs de protection du grand paysage, d'une évolution intégrée de l'espace bâti peuvent s'établir à plusieurs niveaux :

- dans la volonté de préserver les éléments de paysage qui demeurent remarquables et leur articulation, les jeux de contrastes entre les hameaux et l'espace maintenu rural autour : **le vignoble qui occupe l'essentiel des coteaux doit rester protégé, pour éviter un effet de mitage qui serait démultiplié dans des espaces très ouverts,**
- en rejoignant les enjeux de protection de l'environnement naturel, protéger les ripisylves des torrents, les principaux arbres isolés, qui trament et rythment le grand paysage viticole (mais aussi urbain parfois),
- en renforçant la protection d'ensembles agricoles, qui bien que hors vignoble, sont sensibles à toute forme de mitage : « **le compartiment géographique agricole** » de la Champagne.

La préservation du paysage du grand coteau, avec les hameaux anciens en points focaux mis en scène par les vignes est centrale dans la composition du paysage de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY.

Sa préservation nécessite une réévaluation de l'emprise des zones à protéger strictement de l'urbanisation (zones Aa dans le PLU actuel), voire du maintien de certaines zones constructibles (zone AU), lorsqu'elles remettent trop fortement en cause la préservation des « fenêtres agricoles » entre les hameaux.

► Les paysages urbains et le petit patrimoine

La commune souhaite procéder à plusieurs modifications sur son règlement écrit sur différents points :

- a) La mise en place de mesures d'intégration paysagère,
 - en définissant des règles de gabarit et d'implantations précises,
 - en définissant des règles d'aspects extérieurs, d'accompagnement végétal.
 - en produisant des typologies de logements de densités intermédiaires.
- b) L'évolution du règlement sur la zone d'activité de Carouge en matière d'aspect extérieur.
- c) La protection du petit patrimoine (bassins, croix, calvaires), des murets de pierres sèches, sur ce point la commune a réalisé un inventaire de ces différents éléments à protéger.

► La création d'un îlot de fraîcheur sur un terrain non bâti de la rue Jacques Marret

Cet îlot de fraîcheur permettra d'introduire un espace de respiration ouvert dans une rue étroite, enserrée par du bâti dense, aux prospects imposant parfois (hôpital). Ils s'inscrivent dans le damier de jardins à proximité de la rue Jacques Marret.

► La protection des éléments de patrimoine

La commune est constellée d'éléments de petit patrimoine, qui témoignent de son identité rurale et participent au cadre de vie. Des inventaires de ces éléments ont été réalisés (dont dernièrement par la Région Auvergne Rhône-Alpes) et la commune a souhaité les protéger. Ainsi, dans un premier temps, les bassins inventoriés en 2010 (inventaire en annexes) ont été repérés aux règlements graphiques, des fours banaux et des vitrines de commerces.

► L'introduction des règles relatives aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables

Dans le sillage des mesures de protection de l'environnement naturel, des paysages, décrites plus haut, la commune a souhaité s'engager, à son niveau, vers la promotion d'une urbanisation plus sobre énergétiquement, dans une perspective de développement durable et pour participer à la lutte contre la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre.

Ainsi, il est proposé d'introduire à l'article 15 du règlement (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales) des **zones UB, UE, UD, 1AU 1AUe1, 1AUe3, A** des dispositions destinées à intégrer, dès la conception, des dispositifs qui participeront à une meilleure intégration environnementale des bâtiments, une sobriété énergétique et une gestion écologique de l'eau. Les zones UA et Nh ne sont pas concernées par cette évolution du règlement compte-tenu des difficultés de leur éventuelle mise en œuvre au sein du bâti dense et ancien et des enjeux de protection de la valeur patrimoniale et architecturale des constructions, qui doit demeurer une priorité en zones UA et Nh.

► Le stationnement

a) La création de parkings publics

La configuration de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY (tissu urbain très dense, pentes importantes) génère des difficultés pour la réalisation de parkings.

La commune connaît actuellement une carence de stationnement, celle-ci est accentuée par le besoin en nouveaux stationnements liés aux réhabilitations de logements ou aux transformations d'anciens bâtiments agricoles en logements.

Sur ce constat, la commune a fait réaliser une étude en matière de stationnement par le bureau d'étude Indiggo. Les conclusions de cette étude ont permis de mettre en évidence les besoins en stationnement et de redéfinir une politique de gestion du parking, au travers, selon les secteurs, du bon dosage entre la production de stationnements publics (création de 18 emplacements réservés à cet effet dans le PLU) et des règles adaptées pour imposer la création de stationnement aux porteurs de projets (selon la nature des projets).

Dans ce cadre, les propositions de création de parkings issues de l'étude Indiggo ont été analysées par hameau, notamment au regard de leur faisabilité sur le terrain et au regard du zonage du PLU.

b) La modification des règles relatives à la création d'aires de stationnement en zone UA

La difficulté première réside dans l'absence quasi systématique de terrain autour des constructions, qui ne permet pas techniquement de créer des places de parking dans le cadre de réhabilitations ou de transformations en logements d'anciens bâtiments agricoles.

Dès lors, il s'avère difficile de faire évoluer l'article UA12 actuel sans de fait imposer des règles de création d'aires de stationnement impossibles à respecter par les porteurs de projet, pour au final nuire au maintien du parc de logements au sein des cœurs historiques des hameaux.

Dans ce contexte et pour éviter les dérives, il est néanmoins proposé d'imposer une place de parking lors d'un changement de destination (transformation d'un bâtiment en logement, une grange par exemple), considérant que cette situation est différente de celle de la réhabilitation d'un logement existant, dans le sens où elle constitue une action qui modifie « l'état initial » en termes d'occupation du sol et que dès lors, elle peut légitimement impliquer une demande de création de parking au regard de cette modification.

c) La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU attenante au hameau de Chevillard (OAP secteur Chevillard)

Le hameau le Chevillard est caractérisé par une urbanisation très dense et les possibilités de création de stationnements publics sont réduites. Afin de pallier à cette difficulté, il est prévu de modifier l'OAP secteur Chevillard en intégrant une zone de stationnement supplémentaire au sein de celle-ci.

► **Le phasage de l'urbanisation des zones 1AU du Péchet et les conditions de desserte**

Les OAP du Péchet comportent deux secteurs de développement : La zone EST et la zone OUEST, de part et d'autre du chemin des Jolis Cœurs.

Sur le fond, le devenir urbain de ces zones n'est pas remis en cause, compte-tenu du souhait de la commune de renforcer la centralité du Chef-lieu : attendant à ce dernier, la construction des zones 1AU du Péchet permettrait (sur environ 2,5 ha au total) la production d'une centaine de logements qui participeraient à la revitalisation du centre-bourg, au maintien et au développement du petit commerce.

En l'état actuel, les parties Est et Ouest de la zone 1AU du Péchet disposent d'un seul accès par l'aval via le chemin des Jolis Cœurs. Cette desserte ramène l'ensemble de la circulation en un point, sur un tronçon de voirie étroite (avec en outre un bâtiment à l'alignement en rive Est de la voie, qui rend difficile tout élargissement).

Il existe donc aujourd'hui une forme d'incohérence entre le principe d'urbanisation immédiatement possible des zones 1AU du Péchet et le constat de l'insuffisance de la desserte par la voirie du quartier. L'accès par le chemin des Jolis Cœurs nécessiterait une mise à niveau pour gérer dans de bonnes conditions la circulation qui serait induite par l'urbanisation.

Pour remédier à cette incohérence il est proposé d'introduire un phasage clair. Il s'agit aussi, par souci de cohérence de l'aménagement, de construire d'abord les terrains les plus proches du centre bourg. Ainsi, c'est la zone 1AU Est qui sera urbanisée en phase 1 et la zone 1AU Ouest en phase 2.

En outre, la mise au gabarit de l'accès (connexion chemin des Jolis Cœurs – RD32) implique que des emplacements réservés soient acquis, pour partie situés sur l'emprise de l'actuelle zone 1AU Ouest. Ces emplacements réservés permettront l'acquisition des terrains nécessaires aux aménagements de ce carrefour dès à présent sans attendre l'urbanisation de cette zone 1AU Ouest.

Pour faciliter l'acquisition de ces emplacements réservés et ainsi mettre au gabarit l'accès, il est proposé d'indiquer au règlement, outre l'obligation de réalisation de la phase 1 avant la phase 2, que l'urbanisation de la phase 2 ne pourra être engagée qu'après la déclaration d'achèvement de travaux de l'opération d'aménagement d'ensemble prévue en phase 1, laps de temps suffisant pour permettre à la commune de « digérer » l'apport démographique de la phase 1 avant d'accueillir les habitants nouveaux de la phase 2.

► **La modification du périmètre de la zone 1AU Est du Péchet**

La zone 1AU Est du PECHET (n°2 au zonage actuel) recouvre plusieurs parcelles qui appartiennent à différents propriétaires. Elle est dans le PLU en vigueur constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce qui implique l'engagement dans l'opération de tous les propriétaires fonciers compris dans la zone. Or plusieurs propriétaires ne souhaitent pas rester dans le périmètre des OAP, car il s'agit de terrains d'agrément de leurs maisons. Ces parcelles (YI319,272,315 et une petite partie de la YI 316) sont situées en bordure de périmètre et représentant environ 1 000 m², leur retrait ne remet pas en question le projet et ses OAP. De plus la parcelle H 466 d'une surface de 300 m² située en bordure du périmètre actuel est intégrée à l'OAP.

► **L'ajustement des OAP des zones à urbaniser du Péchet**

Depuis l'approbation de la dernière modification du PLU, qui avait notamment porté sur la définition de nouvelles OAP pour le Péchet, des études ont été menées sur les possibilités et les modalités d'urbanisation de la zone 1AU Est. Ces études ont défini un nouveau programme.

De plus, la zone représentant une superficie de plus de 1 ha, l'aménageur a obligation de réaliser une étude « loi sur l'eau » qui permet de définir dans le détail les modalités de gestion des eaux pluviales. Dès lors, les orientations relatives aux eaux pluviales peuvent être supprimées.

► La promotion du commerce en centre-bourg

Pour conserver et développer le tissu de petits commerces et de services, la commune souhaite assurer la pérennité de la destination commerciale des rez-de-chaussée qui accueillent aujourd'hui des surfaces commerciales, pour ceux dont la situation (localisation, surface de vente existante ou potentielle) rend crédible la pérennité de l'activité en place ou la reprise des locaux pour une activité commerciale ou de service différente.

► La gestion de la cohabitation vignoble-urbanisation

Afin de réduire et prévenir les conflits d'usage entre les exploitants agricoles et les habitants, la commune souhaite :

- Dans le cadre de la prévention des conflits d'usage liés aux traitements des cultures, lorsque ces zones urbaines ont des limites communes avec du vignoble ou des vergers, il est proposé d'introduire des règles de reculs spécifiques et d'imposer la plantation de haies antidérive.

Ces haies apportent un élément de réponse pragmatique pour une bonne cohabitation entre viticulture et logements à venir.

- Dans le cadre d'une meilleure cohabitation entre les bâtiments agricoles et les logements, il est proposé de définir un certain nombre de règles afin de prévenir et/ou de limiter les nuisances induites par les bâtiments d'exploitation agricole, sans pour autant constituer des contraintes qui nuiraient à l'activité agricole.

► La mise à jour du règlement sur la notion de Surface Plancher

Les notions de Surface Hors Œuvre Nette « SHON » et Surface Hors Œuvre Brute « SHOB » et « COS » ont été supprimées dans le Code de l'urbanisme et remplacées par la notion de « Surface de plancher » (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011), la commune profite de cette modification n°2 pour mettre à jour le règlement de son PLU.

Afin de compenser ce nouveau mode de calcul, les articles N2, A2 et UD2 sont modifiés.

► La définition des règles d'extension des habitations et de création d'annexes en zones agricoles

Depuis l'approbation de l'actuel PLU, le Code de l'urbanisme a fait l'objet de plusieurs réformes. Une de ces réformes, introduite par la Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 - art. 8 (V) a créé la possibilité de permettre, pour les communes qui le souhaitent, en zone agricole et en zone naturelle de leur PLU, l'extension des habitations existantes, la création encadrée d'annexes et notamment de piscines pour ces habitations. Ces dispositions sont désormais définies à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

La commune souhaite modifier son PLU pour introduire ces dispositions dans les zones agricoles, en les adaptant au contexte local et notamment aux enjeux de préservation du vignoble.

Il s'agit ici d'autoriser les annexes et extensions de bâtiments d'habitations existants sans que ceux-ci soient obligatoirement liés et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles respectent le règlement et les dispositions prévues par la CDPENAF.

Les règles applicables à ces extensions et annexes seront inscrites dans le règlement du PLU.

► La clarification des règles en zone Aa pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Le secteur Aa correspond à des parties de la zone agricole dans lesquelles toute nouvelle construction ou installation est interdite, même celle dont l'usage serait nécessaire à l'exploitation agricole. Ce secteur est donc très restrictif et ne permet pas notamment la réalisation de parkings publics. La commune souhaite modifier son règlement afin de permettre la réalisation de ces parkings publics afin de mieux gérer le stationnement dans les hameaux.

► La modification des emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont désormais été acquis par la commune et ils peuvent être supprimés des règlements graphiques. Pour d'autres, la destination doit évoluer, ou certains doivent être créés par souci de cohérence avec l'évolution de projets communaux (notamment la promotion des déplacements doux). Ces suppressions, modifications et créations sont présentées dans deux annexes (liste des ER avant modification et liste des ER après modification).

Les objectifs environnementaux

Sur le plan environnemental, les principaux objectifs de cette modification sont les suivants :

- La mise en place de mesures de protection du milieu naturel et de la biodiversité et notamment la protection des zones humides, des zones d'inventaire, de la trame verte et bleue locale, de la forêt alluviale et la ripisylve des torrents, des paysages, définies notamment sur la base des zonages réglementaires de protection ou d'inventaire de la biodiversité recensés sur le territoire ;
- La protection de nouveaux espaces ainsi que certains arbres ou alignements d'arbres, en les classant en espace boisé classé (EBC) ;
- Le reclassement en zone A de l'ancienne zone AU-Albigny afin de permettre le développement d'une exploitation agricole et de préserver un corridor écologique (le ruisseau le Gargot et sa ripisylve) ;
- L'intégration au sein du règlement du PLU des dispositions en faveur des économies d'énergie et des énergies renouvelables ;
- le reclassement du secteur de Champagne en zone Aa afin de préserver son identité naturelle et agricole ;
- La protection des éléments de petit patrimoine et des commerces du centre ancien ;
- La création d'un îlot de fraîcheur proche du centre rue Jacques Marret qui permet le maintien de la nature en ville.

1.4.2 Le contenu du projet

a) le contenu de la modification N°2 du PLU

► Les principaux enjeux et spécificités de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY du point de vue environnemental

Afin de pouvoir répondre aux enjeux fixés par la commune Il est proposé d'intégrer des règles nouvelles pour préserver les espaces naturels et leurs fonctionnalités écologiques :

a) En zones humides sont interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,

- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

b) Dans les secteurs inscrits à la trame verte et bleue, il est proposé (autres les interdictions déjà établies dans les zones naturelles dans le PLU en vigueur) :

- pour les cours d'eau, d'interdire toute intervention de nature à dégrader la fonction de corridor écologique de la trame verte et bleue. Il est proposé d'uniquement autoriser, dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges, les aménagements liés au maintien des berges et à la sécurité des personnes. De maintenir enherbés les bandes de 5 m de part et d'autre des berges,

- d'imposer une bande tampon herbacée de 2 m de large non cultivée en bordure des haies et bosquets classés en Espace Boisés Classés à Conserver (repérés aux règlements graphiques),

- d'interdire la plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe),

- d'imposer que toutes les clôtures soient perméables à la petite faune et ne modifient pas l'écoulement des eaux, en définissant des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm et en interdisant les murs.

Les espaces classés en trame verte deviennent complètement inconstructibles, sauf pour des ouvrages nécessaires à la voirie ou à la prévention des risques naturels (plages de dépôt dans les torrents, par exemple).

c) Pour la protection de la forêt alluviale, des bandes boisées qui accompagnent les ruisseaux, la forêt sur pente qui joue un rôle important dans la prévention de l'érosion des sols, des risques de chutes de blocs, l'outil le plus adapté est le classement en Espace Boisé Classé à conserver EBC : ce classement interdit tout défrichement et soumet à autorisation les coupes et abattage d'arbres (sauf dans quelques cas, définis par arrêté préfectoral, comme les coupes nécessaires à la mise en sécurité) :

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. L'article R130-1 du Code de l'Urbanisme précise 4 exceptions :

- enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- pour les forêts publiques, les coupes autorisées dans le cadre du régime forestier,
- pour les forêts privées, les coupes réalisées dans le cadre d'un plan simple de gestion,
- si les coupes entrent dans le cadre de l'arrêté préfectoral départemental. »

d) Il est proposé de protéger les alignements d'arbres, les arbres par un classement au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- l'abattage et tous les travaux de nature à atteindre les racines (excavation, griffonage...) sont interdits, sauf lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour des raisons de sécurité. Les tailles et élagages seront réalisés de manière à ne pas mettre en danger les arbres et sont soumis à autorisation de la commune.

e) Les articles 13 du règlement seront modifiés de la manière suivante :

La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste sera intégrée en annexe du règlement du

PLU et dans les articles 13 de chacune des zones, un renvoi à cette liste sera intégré.

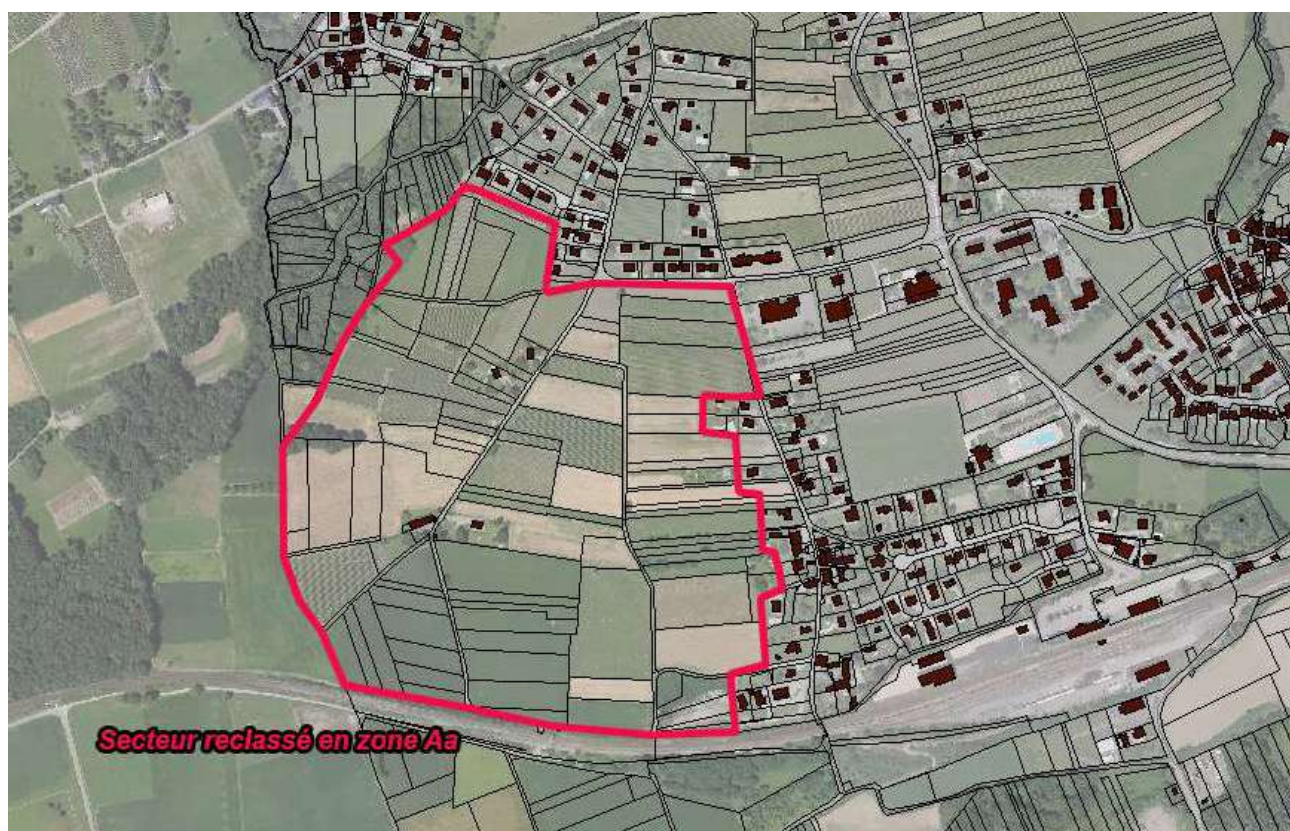
► Le Grand Paysage

Afin de répondre aux objectifs de préservation du Grand Paysage, la commune souhaite modifier certains éléments de son règlement graphique et écrit.

a) Le reclassement en zone Aa du secteur de Champagne

Le secteur de la Champagne est formé d'un ensemble parcellaire agricole (en grande partie viticole) très ouvert, sans aucune construction ou presque, ponctué d'arbres. Il est principalement classé en zone A dans le PLU en vigueur avec deux poches d'habitation classées en zone Nh.

Afin de préserver ce paysage, il est donc proposé un reclassement en zone Aa du secteur de la Champagne, totalement inconstructible (les arbres isolés, qui participent activement à la construction du paysage ont par ailleurs été protégés au titre de leur intérêt environnemental).



b) La suppression de la zone AU d'Albigny

La zone AU d'Albigny avait été créée dans le PLU en vigueur pour la construction à moyen terme de logements dans le prolongement Sud du hameau. Extrait du PLU : « [...] Ce secteur est en continuité du hameau d'Albigny. Il ne présente pas d'enjeu primordial en ce qui concerne l'agriculture et il pourrait être destiné à une extension de l'urbanisation pour de l'habitat de densité moyenne (de type intermédiaire) afin de répondre au mieux au cadre bâti qu'offre le hameau dense d'Albigny. Il est toutefois insuffisamment desservi sur le plan des réseaux, notamment par l'assainissement. ».

Aujourd'hui, la zone AU d'Albigny présente plusieurs caractéristiques qui plaident pour un retour en zone agricole : le PLU en vigueur n'avait pas associé d'enjeu agricole primordial à l'emprise de la zone AU, au regard de sa non inclusion dans l'aire d'appellation « Vins de Savoie ». Cependant, aujourd'hui, les terrains concernés s'inscrivent dans un projet de développement d'une activité apicole déjà présente (ruches installées), avec un projet de création de bâtiment agricole (en lien avec l'activité apicole) indispensable à la transmission de l'exploitation dans de bonnes conditions de fonctionnement.

De plus, du point de vue environnemental, la zone AU tangente un corridor écologique (le ruisseau le Gargot et sa ripisylve). En accompagnement des mesures de protection de ce corridor déployées dans le cadre de la présente modification du PLU, le renoncement à l'urbanisation de la zone AU permettra d'éviter d'exercer une pression anthropique supplémentaire sur ce corridor.

Enfin, si le PLU avait destiné l'emprise de la zone AU à l'urbanisation, le classement « en zone d'urbanisation future » résultait du constat de l'insuffisance des réseaux publics pour desservir les logements projetés. Or il s'avère qu'à ce jour aucuns travaux en matière de réseaux n'ont été réalisés sur ce secteur.

Au vu de ces éléments la commune reclasse cette zone AU en zone A.



En vert : la protection en espaces boisés classés à conserver de la ripisylve du Gargot

► Les paysages urbains et le petit patrimoine

a) L'intégration architecturale des bâtiments (hors zones d'activités) :

Au travers du cahier de prescriptions architecturales existant, la commune dispose d'un outil déjà efficace pour guider les porteurs de projets afin que les bâtiments nouveaux ou les bâtiments réhabilités reprennent dans leurs aspects extérieurs, leurs volumétries, les éléments indispensables à leur intégration dans les paysages urbains ou ruraux de la commune. Si ce document est toujours d'actualité, une ambiguïté demeure sur sa portée juridique : il se trouve en annexe du PLU (et non dans le règlement) et s'intitule à la fois cahier de « recommandations et prescriptions architecturales ». Sous ces deux aspects,

l'opposabilité directe des règles qu'il établit peut-être soulevée. Ainsi, dans le cadre de la modification du PLU, il est proposé d'introduire les règles dans le règlement écrit du PLU (son contenu sera versé en fin de règlement et les corps de règlement des zones urbaines y feront explicitement référence). Pourront bénéficier d'une adaptation à la marge de ces règles toutefois, les bâtiments publics d'intérêt collectif car par leurs fonctions techniques ou leur contenu symbolique, leurs besoins de fonctionnement (une mairie ou une école par exemple) peuvent nécessiter des besoins particuliers.

b) Les modifications ponctuelles du règlement pour une meilleure intégration architecturale :

Les articles 11 du règlement concernant les zones U et AU principalement destinées à l'habitat (zones UB et 1AU notamment :

- Les clôtures :

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 m seront composées :

- soit d'un muret enduit ou en pierres locales, éventuellement surmonté d'un grillage. Les pastiches ou imitations de matériaux sont interdits. La clôture pourra être doublée par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses,

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses (cf "Plantons le Paysage" - CAUE 74 / en annexe). La plantation de haie mono spécifique est interdite. La haie végétale pourra être doublée par un grillage simple,

- soit d'un dispositif composé de larges planches de bois ou d'aluminium à l'exclusion de tout autres matériaux. Les planches seront horizontales ou verticales et suffisamment espacées pour ne pas produire un masque.

- Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.

- Les dispositifs de brises vues et les palissades en PVC sont interdits (rouleaux en polyéthylène, haies artificielles...).

- Les éléments techniques divers

Les échangeurs de climatisation ou pompes à chaleur devront être implantés en priorité sur les façades non visibles depuis les emprises publiques.

Pour les façades le long des voies et emprises publiques, les échangeurs de climatisation ou de pompes à chaleur en façade devront être masqués par un capotage à claire voie et positionnés soit sans présenter de saillie par rapport au nu du mur, soit sur un balcon.

- La protection des murets de pierres sèches

Ces murets sont des éléments du patrimoine rural et la commune souhaite les préserver à ce titre (outre leur rôle technique toujours effectif de maintien des talus, des terrasses). Il est proposé d'introduire une règle écrite en zones agricoles et naturelles, qui puisse interdire la destruction des murs et imposer leur remontage selon des techniques qui pourraient être différentes des méthodes traditionnelles (pour qu'ils puissent perdurer) sous réserve que l'aspect « pierres sèches » demeure :

Règle proposée (elle sera introduite à l'article 11 des zones A et N) :

La destruction des murets en pierres sèches est interdite, sauf lorsqu'il s'agit d'aménagement de voies.

L'encastrement de coffrets avec habillage en harmonie avec le mur est autorisé.

L'entretien et la rénovation des murets seront effectués de préférence selon les méthodes traditionnelles, dans le cas contraire sous réserve que l'aspect "pierres sèches" demeure.

L'emploi de pastiches ou d'imitations de matériaux est interdit.

c) Les modifications du règlement de la zone UE :

La zone UE correspond à l'emprise de la zone d'activités de Carouge. Elle est aujourd'hui en grande partie urbanisée.

En réponse à la volonté d'engager une évolution de la zone, il est proposé d'introduire à l'article UE 11 et à l'article UE 13 du règlement du PLU (qui traitent respectivement de l'aspect extérieur des constructions et des espaces libres, aires de jeux et plantations) des règles qui permettront d'améliorer l'intégration paysagère de la zone et de conférer une cohérence d'ensemble.

L'article UE 11 du règlement du PLU est modifié de la manière suivante :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite. Les gabarits devront être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. Les grandes longueurs (supérieures à 14 m) devront être fractionnées en plusieurs volumes.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)

Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.

Les façades pourront aussi être végétalisées.

Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Enseignes

Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Clôtures

- En limites des voies et emprises publiques

Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres au maximum, seront constituées par un grillage doublé par une haie végétale d'essences locales mélangées. (cf. "Plantons le paysage" - CAUE 74 - en annexe) plantées dans le respect des dispositions du Code Civil.

- En limites séparatives

Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres au maximum, seront constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être enduit sur les deux faces. Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Stockages

Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés d'une plantation végétale, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Stationnements

Toutes les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

De plus, il sera demandé pour les aires de stationnement :

- de 5 à 40 places : une arborisation

- de plus de 40 places : la réalisation d'ombrières photovoltaïques couvrant la moitié des places. Sauf impossibilité technique => arborisation ou pergolas végétales

Ces prescriptions proposées pour la zone UE permettront de concilier urbanisation et qualité de l'entrée Sud de la commune, effet de vitrine de la R.D.1006, en exprimant une cohérence d'ensemble et une recherche d'intégration dans le site.

L'article UE 13 du règlement du PLU est modifié de la manière suivante :

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement.

Les espaces non bâtis en limite de zones d'activités jouxtant des zones à vocation autre, doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de bosquets.

En bordure de voie, il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres en parallèle de l'alignement.

Pour la constitution de haies en limite ou de plantation en général, des végétaux d'essences variées et locales seront utilisés (cf. "Plantons le paysage" - CAUE 7 joint en annexe).

Les aires de dépôts et stockage doivent être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visible depuis la rue ou l'emprise publique. Elles seront clôturées de façon à ne pas être vues depuis la voie publique.

En limites séparatives, les clôtures seront doublées d'une haie vive établie sur le modèle décrit dans le règlement.

Dans l'ensemble de la zone : les haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

Ces règles relatives aux plantations traduisent l'objectif de créer un cadre de travail agréable au sein de l'espace urbain ainsi qu'un principe d'intégration paysagère qui s'appuie en grande partie sur le végétal.

► La création d'un îlot de fraîcheur sur un terrain non bâti de la rue Jacques Marret

Il est proposé de créer un emplacement réservé (ER22) pour un espace vert public afin de permettre la création d'un îlot de fraîcheur, sur les parcelles sur les parcelles E216, E217 et E218.



► La protection des éléments de patrimoine

La commune souhaite intégrer les dispositions suivantes dans le règlement écrit :

- Pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique protégés s'appliquent les dispositions suivantes :
- Pour tous les ouvrages : la démolition, la modification, même partielle, le prélèvement d'éléments de composition sont interdits (par exemple des pierres, des moulures, des sculptures, des tuiles, des grilles,...).

- Le cas échéant : l'aspect extérieur des constructions (toitures, enduits extérieurs et/ou pierres apparentes) ne devra pas être modifié. La création, le comblement de percements, la modification des proportions des percements existants sont interdits.
 - Le déplacement des éléments protégés est interdit, sauf à des fins de restauration et sous réserve qu'ils soient remis en place une fois restaurés.
 - Lorsqu'il s'agit d'un élément végétal (arbre...), l'abattage est interdit, sauf lorsqu'il est rendu nécessaire pour des raisons de sécurité. Les tailles et élagages seront réalisés de manière à ne pas mettre en danger l'arbre concerné et sont soumis à autorisation de la commune. Tous les travaux de nature à atteindre les racines (excavation, griffonage, labourage, ...) sont interdits.
- Tous ces éléments (bassins, fours banaux) sont repris sur le règlement graphique.

► L'introduction des règles relatives aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables

Pour toutes les constructions, il est donc proposé d'ajouter à l'article 15 des règles incitatives :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, du bruit, des quantités de déchets, de la pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...) pour les toits plats pouvant être mis en œuvre,
 - pour les volumes bâtis accolés au volume principal des constructions,
 - et uniquement pour la zone UE, pour toutes les constructions.
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

De plus dans les zones UE, UD, 1AU 1AUe1, 1AUe3, pour les logements, bureaux et commerces (lorsqu'ils sont autorisés (car non interdits à l'article 1 ou autorisé sous conditions à l'article 2 dans la zone considérée), il est proposé d'introduire les dispositions suivantes aux articles 15 de chacune de ces zones :

Toute nouvelle habitation devra intégrer une production minimale d'énergie renouvelable de 20 kWh/m²/an.

Les bâtiments à usage commercial, de bureaux, d'entrepôt, artisanal, d'équipements publics, d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150 m² devront produire à minima 40 kWh/m²/an

En outre, les habitations, les bâtiments à usage de bureau, de commerce, d'activités artisanales, d'entrepôt, d'équipements publics devront assurer de 50 % au moins de leurs besoins en énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et refroidissement) par l'utilisation d'énergies renouvelables (éolien exclu) dont les systèmes devront être implantés sur le terrain, d'assiette des constructions (en toiture obligatoirement pour le solaire) sauf :

- impossibilité technique justifiée sur la base d'une étude d'approvisionnement énergétique ou de la superficie insuffisante du bâtiment lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- démonstration d'un rendement « passable* » ou inférieur d'un tel dispositif, lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, compte-tenu de la situation du bâtiment. Le caractère « passable » du rendement sera apprécié sur la base de la classification établie dans le cadastre solaire de Cœur de Savoie (<https://coeur-de-savoie.cadastre-solaire.fr/>)

- Rendement excellent : potentiel solaire compris entre 1 300 et 1 450 kWh/m²/an.
- Rendement bon : potentiel solaire compris entre 1 160 et 1 300 kWh/m²/an.
- Passable* : potentiel solaire compris entre 720 et 1 160 kWh/m²/an.

L'éolien est exclu dans la proposition de règlement ci-dessus, compte-tenu de son impact paysager important, des nuisances induites sur le voisinage (bruit) et de la probable insuffisance de vent dans la commune pour assurer la rentabilité du système.

En zone UA, la pose de panneaux solaires est encadrée, pour éviter d'altérer l'intérêt patrimonial ou architectural du bâti. L'article 11 du règlement de la zone UA est complété de la manière suivante :

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux en respectant le principe suivant : être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite).

Dans les zones UE, UD, 1AUe1, 1AUe3, pour les parkings et les garages de 40 places ou plus :

- Les aires de stationnement dont la surface dédiée au stationnement des véhicules légers et des poids lourds (hors voies d'accès) est supérieure ou égale à 40 places devront être équipés d'une couverture solaire sur une surface représentant 50% au moins des places dédiées au stationnement (par des ombrières par exemple).

- les garages ou box dont la surface dédiée au stationnement des véhicules légers et des poids lourds (hors voies d'accès) est supérieure ou égale à 250 m² devront équiper leur toiture (sauf en cas de toiture végétalisée) de panneaux solaires sur 50% au moins de leur surface.

De plus, pour les nouveaux bâtiments techniques agricoles, pour les bâtiments à usage d'activités (entrepôts, industries, artisanat, bureaux, commerce, entrepôt) et pour les bâtiments publics en toutes zones (sauf UA et ses secteurs et N et ses secteurs) sont proposées les dispositions suivantes :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, (bruit, déchets, pollution ...), l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...).

Sont notamment recommandés :

*- les toitures végétalisées pour les toits plats des volumes accolés au volume principal,
- les gazons, plantations...,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.*

En outre, sauf dans le cas de toitures végétalisées, pour les bâtiments d'une surface de toiture de 200 m² ou plus, s'appliqueront les dispositions suivantes :

Les bâtiments d'une surface de toiture de 200 m² ou plus, devront couvrir 50% au moins de cette surface de toiture de panneaux photovoltaïques, sauf démonstration d'un rendement « passable » ou inférieur d'un tel dispositif, compte-tenu de la situation du bâtiment. Le caractère « passable » du rendement sera apprécié sur la base de la classification établie dans le cadastre solaire de Cœur de Savoie (<https://coeur-desavoie.cadastre-solaire.fr/>)*

- Rendement excellent : potentiel solaire compris entre 1 300 et 1 450 kWh/m²/an.

- Rendement bon : potentiel solaire compris entre 1 160 et 1 300 kWh/m²/an.

- Passable : potentiel solaire compris entre 720 et 1 160 kWh/m²/an.*

Toutes les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

De plus, il sera demandé pour les aires de stationnement :

- de 5 à 40 places : une arborisation

- de plus de 40 places : la réalisation d'ombrières photovoltaïques couvrant la moitié des places. Sauf impossibilité technique => arborisation ou pergolas végétales

► **Le stationnement**

a) La création de parkings publics

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés afin d'intégrer les nouveaux emplacements réservés stationnement.

b) La modification des règles relatives à la création d'aires de stationnement en zone UA

L'article UA 12 « Stationnement des véhicules » est modifié :

Il sera exigé pour les constructions neuves :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. Pour la construction de logement locatif à usage social, il sera exigé une seule place par logement.

- Pour les petits commerces : une place par 25 m² de surface de vente.

- Pour les bureaux : une place pour 20 m² de surface hors œuvre nette de bureau.

- Pour les restaurants et les hôtels : une place pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre.

- Pour les salles de spectacles et de réunion ainsi que les salles de jeux : une place pour 5 sièges ou usagers.

- Pour les hôpitaux : une place pour 5 lits plus une place pour 3 agents.

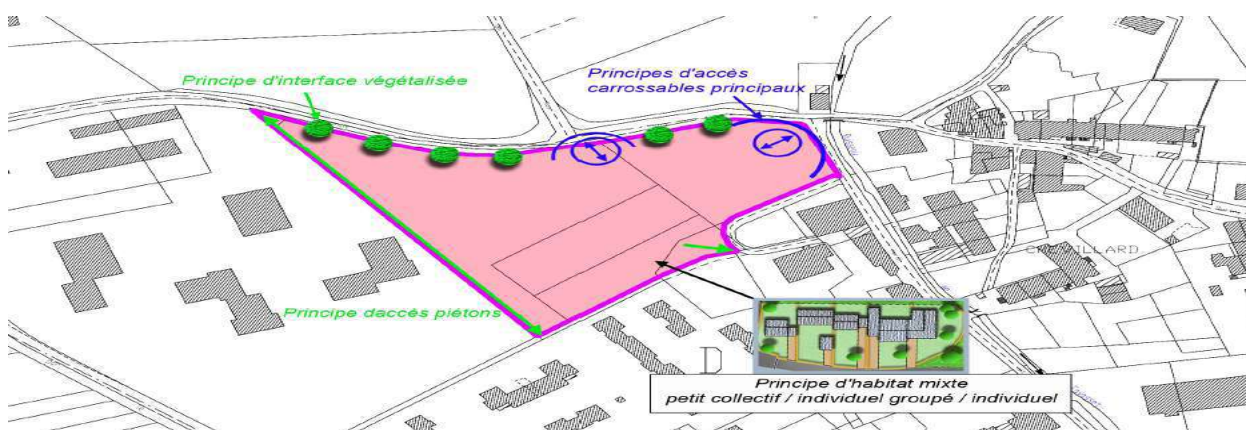
En cas de changement de destination d'une construction existante, il est exigé une place de stationnement par logement.

En cas d'aménagement ou de réhabilitation d'une construction existante sans changement de destination et dans son volume initial, il sera exigé une place de stationnement.

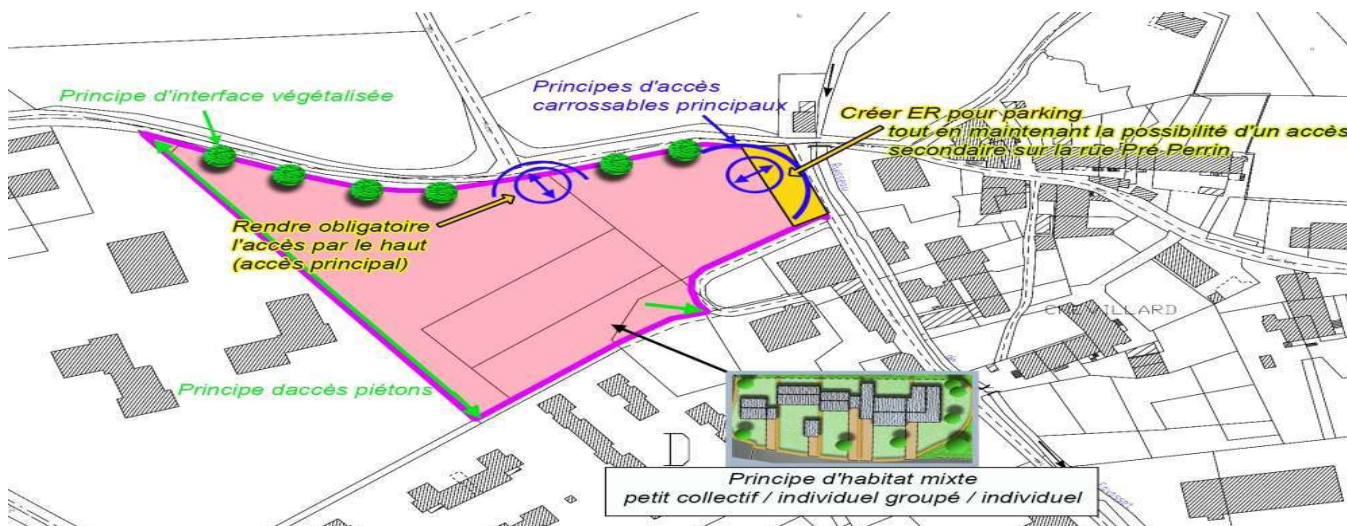
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

c) La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU attenante au hameau de Chevillard (OAP secteur Chevillard)

OAP actuelle



OAP Modifié



Afin d'éviter des interférences entre les circulations automobiles propres au hameau historique et celles qui seront issues de l'urbanisation de la zone 1AU (environ 30 logements attendus, dans une zone de 1,2 hectares), il est proposé d'imposer l'accès principal à la zone 1AU par l'amont

Pour développer l'offre en stationnement dans le hameau historique, il est proposé de créer un emplacement réservé en limite Est de la zone 1AU, en bordure de la rue Pré Perrin (entre 6 et 12 places, selon qu'il soit décidé un stationnement en long ou en bataille).

► Le phasage de l'urbanisation des zones 1AU du Péchet et les conditions de desserte

La commune prévoit de modifier l'emplacement réservé (ER9) et de modifier l'article 1AU2.

ER 9 actuel



ER9 modifié



L'article 1AU2 est modifiée de la manière suivante :

Sont autorisées

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité du quartier,
- les constructions à usage de services, de commerces, hôtelier et d'activités non nuisantes pour l'habitat,

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement,
- que les opérations d'ensemble comportent 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-du Code de l'urbanisme).

En outre, pour les zones 1AU du Péchet :

- La zone 1AU Est constituera la première phase des opérations d'aménagement d'ensemble.
- La zone 1AU Ouest constituera la deuxième phase des opérations d'aménagement d'ensemble. Son urbanisation ne pourra être engagée qu'après l'achèvement des travaux de l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone 1AU Est.

Alinéas supplémentaires proposés

[...]

Chacune des 2 zones 1AU OUEST et 1AU EST pourra être aménagée de façon indépendante l'une de l'autre. Par « Phase » précité, il faut comprendre la notion de temporalité d'exécution et de priorité d'urbanisation et pas de « Phase » au sens de tranches dans une autorisation d'urbanisme, ces 2 zones étant indépendantes en matière d'autorisations d'urbanismes.

► La modification du périmètre de la zone 1AU Est du Péchet

La modification du périmètre de l'OAP (suppression des secteurs 1 et 2 et rajout du secteur 3) entraîne la modification du règlement graphique suivante :

-le reclassement de la parcelle YI0319 de zone 1AU en zone UAa et de doubler ce reclassement par une protection (jardin existant à protéger ou à créer) pour garantir sa fonction de jardin et ainsi ne pas interférer avec les entrées / sorties sur le chemin adjacent, ni rendre possible (même si elle est très peu probable) une urbanisation à la frange de la zone 1AU, sans qu'elle soit conçue dans le cadre de l'opération d'aménagement projetée.

-le reste du secteur 1 et le secteur 2, terrains d'agrément de maisons existantes sont reclassés en zone UAa, qui correspond au zonage de la zone urbanisée du Chef-lieu.

- Le secteur 3 est reclassé en zone 1AU.



Zonage OAP Péchet avant modification

Zonage OAP Péchet après modification

► L'ajustement des OAP des zones à urbaniser du Péchet

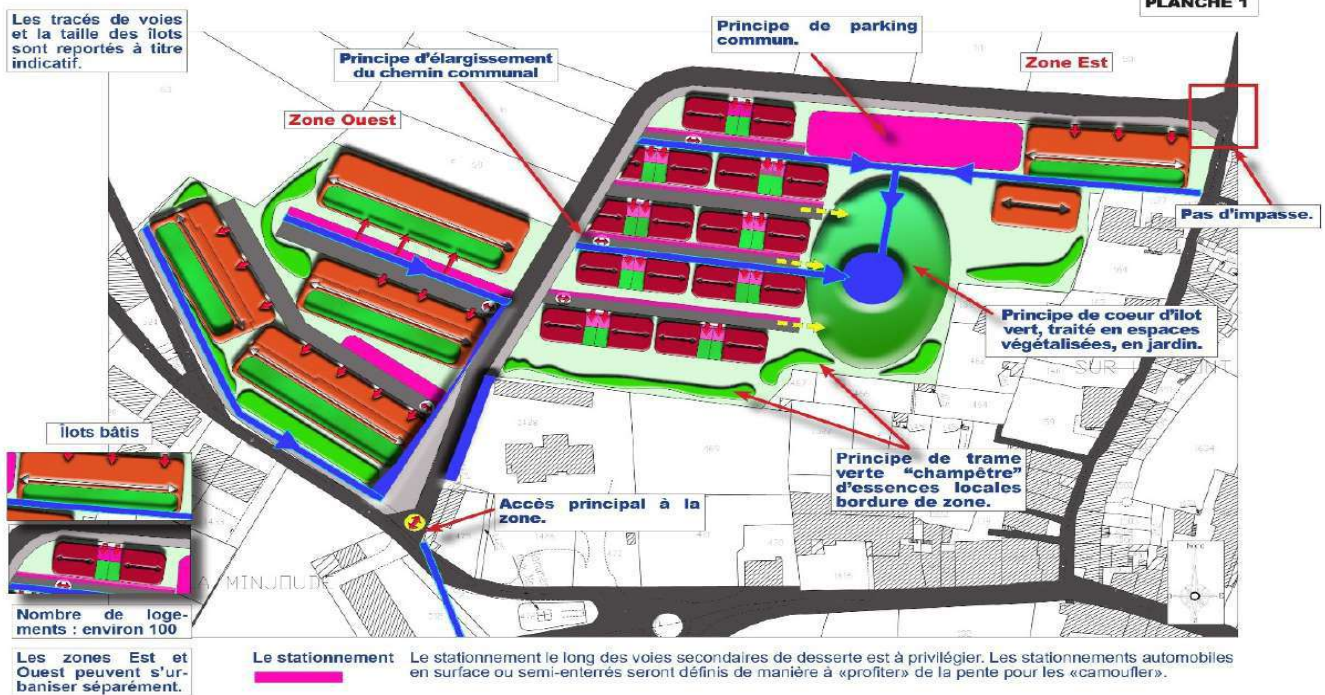
Les OAP sont modifiées :

OAP du Péchet avant modification

Orientations d'aménagement

Zones 1AU du Péchet

PLANCHE 1



Orientations d'aménagement

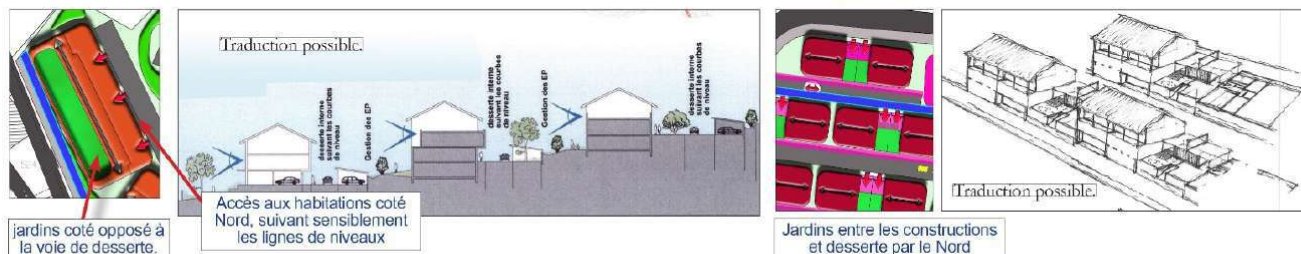
Zones 1AU du Péchet

PLANCHE 2



Type d'îlot 2

Type d'îlot 1

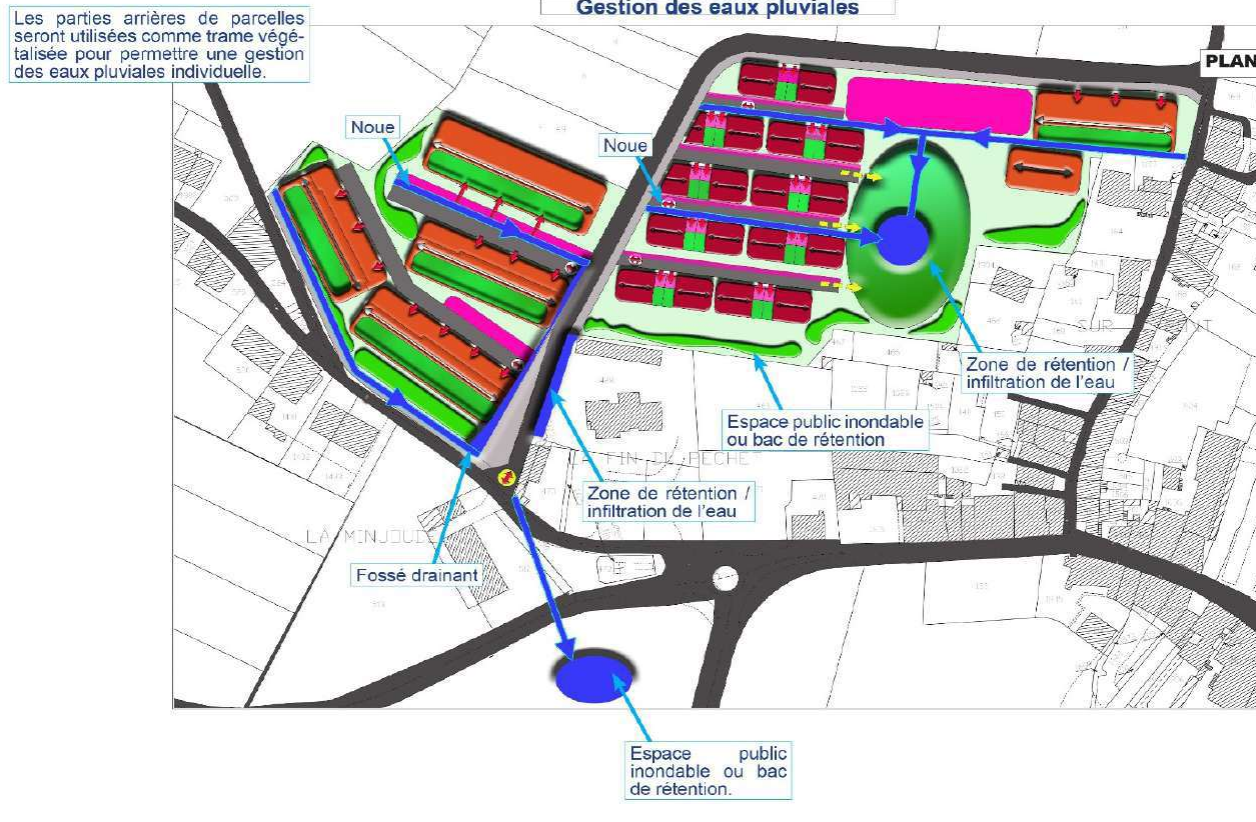


Orientations d'aménagement

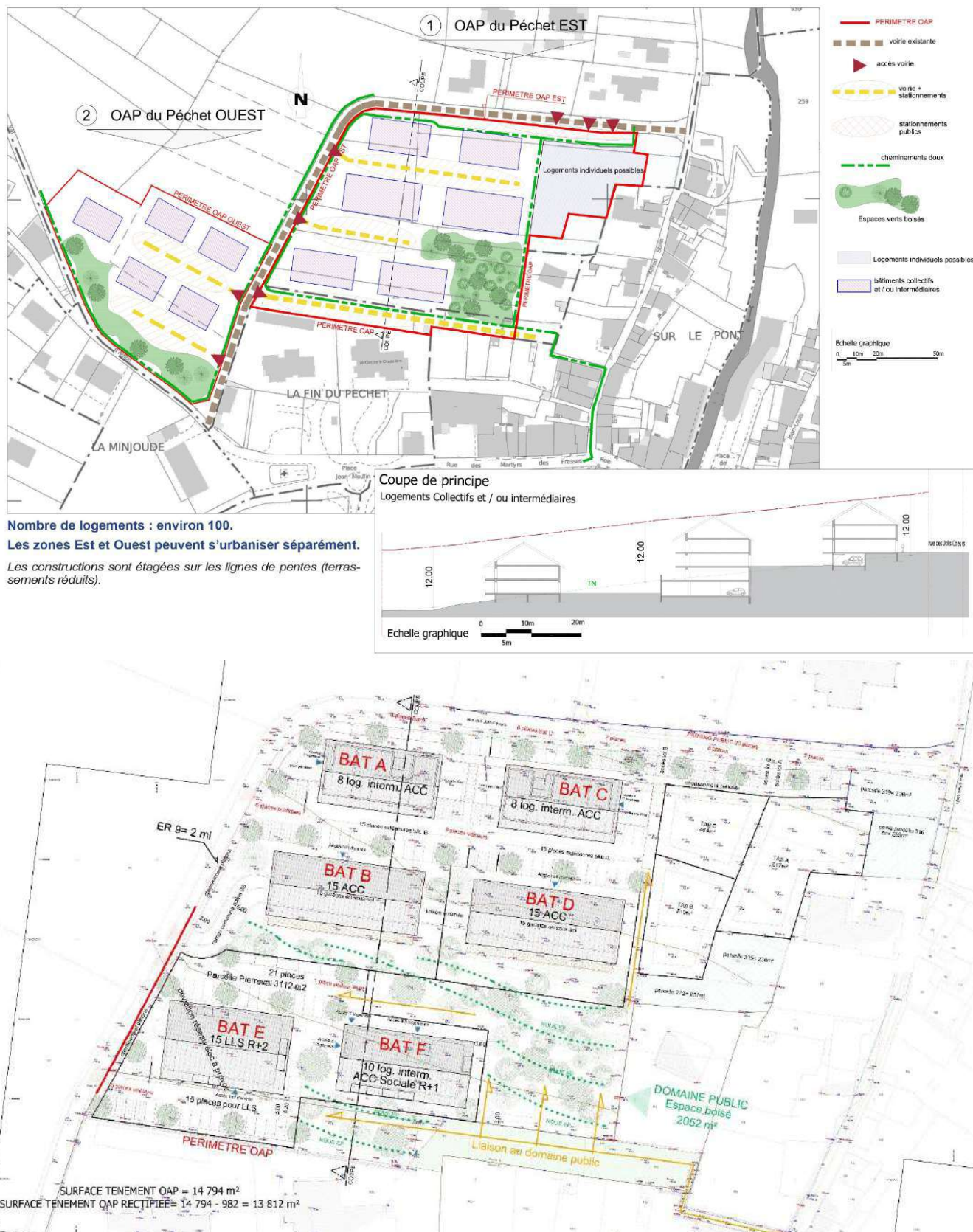
Zones 1AU du Péchet

Gestion des eaux pluviales

PLANCHE 3



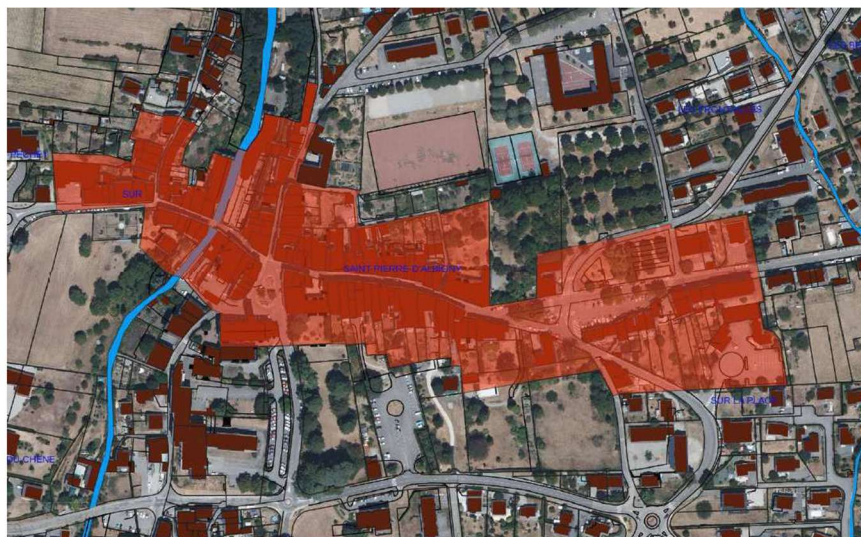
OAP du Péchet après modification



► La promotion du commerce en centre-bourg

La commune souhaite modifier son règlement écrit et graphique en créant un secteur UAac (qui concentrera l'essentiel des commerces du Chef-lieu) dans lequel :

Le changement de destination des locaux de type commercial, en vue de créer des logements ou des garages en rez-de-chaussée sera interdit.



Emprise du secteur UAac.

► La gestion de la cohabitation vignoble-urbanisation

Les articles 13 des zones U et AU sont modifiés :

Pour toutes les zones AU et U principalement destinées au logement, lorsque ces zones ont des limites communes avec des zones A ou Aa, il sera imposé la plantation de haies anti-dérive.

De plus, l'article A11 des zones agricoles est modifié de la manière suivante :

- Stockages : *Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées...*

- Bâtiments agricoles

D'une manière générale, l'implantation et l'organisation des bâtiments et des installations techniques seront déterminés de manière à limiter au maximum les nuisances sur les logements et notamment les nuisances visuelles (ensoleillement) et sonores.

L'aire de fonctionnement (lavage des engins, chargement des camions, de stockage provisoire...) sera située, sauf impossibilité liée à des défauts de gabarits des voies d'accès, sur les façades qui comprennent le moins de constructions à usage d'habitation en vis-à-vis. Lorsque le terrain est limitrophe d'une zone urbaine ou à urbaniser, cette aire de fonctionnement sera préférentiellement réalisée côté opposé à ces zones.

► La mise à jour du règlement sur la notion de Surface Plancher

Suite à l'évolution induite par ce nouveau mode de calcul, les articles N2(pour le secteur Nh), A2 (pour le secteur Aa) et UD2 sont modifiés.

Il est proposé de compenser partiellement la perte de capacité constructive, en faisant passer, dans ces articles, les taux de 20% de la SHOB à 25% de la surface de plancher. Pour les hangars, une emprise au sol de 20% maximum.

► La définition des règles d'extension des habitations et de création d'annexes en zones agricoles

Pour prendre en compte ces nouvelles règles, le règlement de la zone A du PLU est modifié de la manière suivante :

L'entête du règlement de la zone A est modifié :

Il s'agit de secteurs agricoles, équipés ou non, qui constituent un espace naturel productif dont la protection doit s'étendre à long terme en raison de l'atout et des potentiels agronomiques, biologiques ou économique et de l'intérêt paysager patrimonial qu'ils représentent, notamment par le biais du périmètre AOC. L'objectif recherché est la mise en valeur des terres, notamment viticoles, et la pérennité des exploitations.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

On distingue :

- Un secteur A où toutes les constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole définies à l'article R123 - 7 du Code de l'urbanisme sont autorisées.

- Des secteurs Aa où toute nouvelle construction, même dont l'usage est nécessaire à l'exploitation agricole, est interdit. Cette inconstructibilité est motivée par la nécessaire protection de l'activité autorisée et de sa viabilité par rapport au mode d'exploitation, ainsi que pour la préservation des paysages agricoles identitaires.

- En zone A et secteur Aa, sont toutefois autorisées, sous conditions et en application de l'article L153-13 du Code de l'urbanisme, les extensions des habitations existantes et les annexes et les piscines pour ces habitations.

- Des secteurs Az exposés à des risques naturels.

En outre, en zone A, des risques naturels ont été identifiés par le P.P.R.I. de l'Isère. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par une trame et des indices spécifiques : I1s, I1 et I3, pour lesquels le P.P.R.I. a établi un règlement spécifique pour la prise en compte des risques. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ce règlement.

L'article A1 est aussi modifié :

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non autorisées à l'article R123 - 7 du Code de l'urbanisme, à l'exception des extensions des habitations existantes et les annexes et les piscines pour ces habitations autorisées sous conditions à l'article A2

- Le changement de destination des bâtiments,

- Les ouvertures de carrière ou leur extension.

De plus, dans les secteurs Az, soumis à des risques naturels, toute nouvelle construction, changement de destination, extension de constructions existantes et reconstruction après sinistre sont interdits.

- Dans le secteur Aa, toute nouvelle construction, même liée à l'usage agricole ou nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, dans un objectif de préservation de l'activité qui y est pratiquée, dans le souci de bon fonctionnement des exploitations en place, et dans un objectif de protection des paysages agricoles et patrimoniaux, à l'exception des extensions des habitations existantes et les annexes et les piscines pour ces habitations autorisées sous conditions à l'article A2.

L'article A2 est également modifié :

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol admis sous condition

Sont admis :

- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,

- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être insérés ou accolés au volume des constructions existantes à usage agricole de manière à ne former qu'un bâtiment d'architecture homogène.
- Les annexes aux constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole (y compris aux logements de fonction des agriculteurs) à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction principale.
- Les structures d'accueil touristique ou de vente de produits fermiers, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à la condition que ces activités soient développées sur l'exploitation agricole et donnent lieu à l'utilisation de locaux ou de terrain dépendants de cette exploitation.

Dans les secteurs Az, soumis à des risques naturels, seuls sont admis les travaux portant sur les constructions existantes, à la condition qu'ils permettent d'améliorer la sécurité des personnes et des biens.

Dans les secteurs Aa :

- les modifications et les extensions limitées sans changement de destination des bâtiments existants à la condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'exploitation et aux traitements des vignes, dans la limite de 20 % de la Surface Hors OEuvre brute initiale.
- les ouvrages publics et installations d'intérêt général à la condition qu'ils soient rendus nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels.

Sont également autorisés, en zone A et dans les secteurs Aa

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes,
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que l'habitation présente une emprise au sol initiale supérieure à 50 m² et dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol mais dans la limite de 40 m² de surface de bassin) et sous réserve que les constructions soient situées dans un périmètre de 15 m de la construction à usage d'habitation existantes dont elles sont les annexes.

Sous réserve :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-II du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

Par ailleurs :

Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de l'autoroute A43, de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, de 100 mètres de part et d'autre de la RD 1006 et de la RD911 et de 50 mètres de part et d'autre de la RD 911 et de la RD201 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 02 mars 2023).

Prise en compte du P.P.R.I :

Nonobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone A, dans les zones de risques définies par le P.P.R.I., seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du P.P.R.I. et sous réserve du respect des prescriptions définies par ce règlement, suivant le niveau de risque (secteurs IIs, I1 ou I3).

L'article A10 est également modifié :

ARTICLE A 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant à l'aplomb de ce même point (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Elle ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage agricole (silos non compris).

- 9 mètres pour les autres constructions.

- Toutefois, pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est ramenée à 4 m.

Enfin la commune a réalisé une carte des habitations en zones agricoles concernées par ces règles d'extension et de création d'annexes et de piscines. Celle-ci est annexée au PLU.

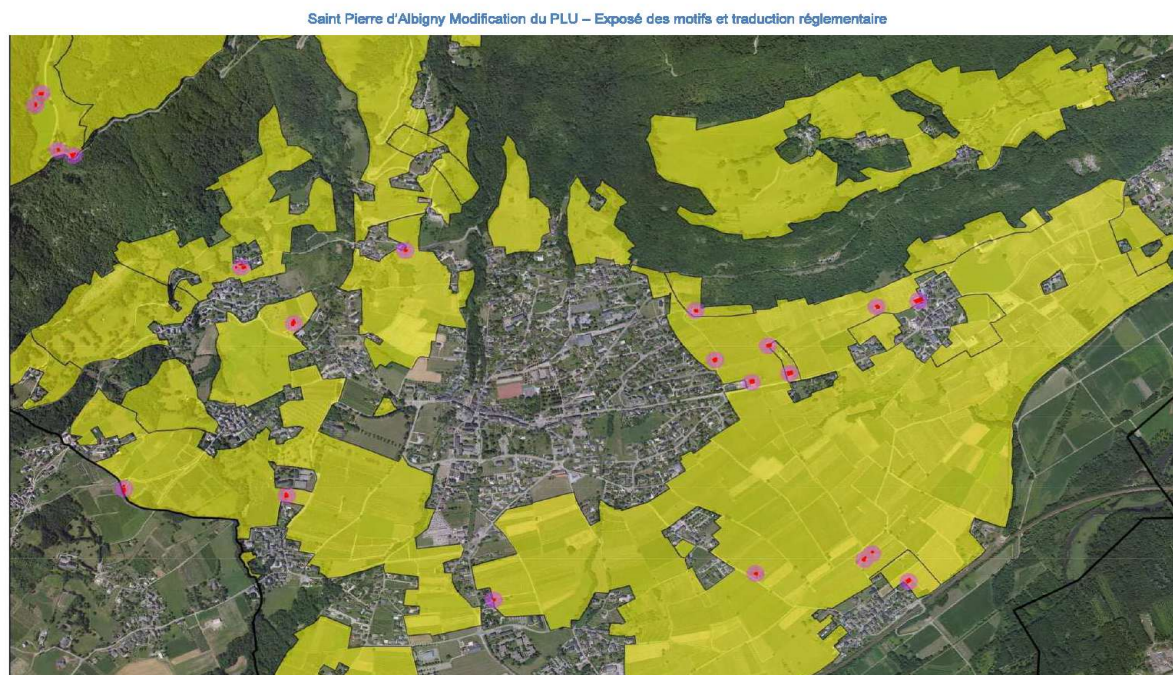


Figure 46 : Carte des habitations en zones agricoles aux règles d'extension et de création d'annexes et de piscines

106

► La clarification des règles en zone Aa pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

La commune a modifié l'article A2 du règlement de son PLU de la manière suivante :

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition Rédaction actuelle	Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition Rédaction modifiée proposée
<p>Sont admis Dans les secteurs Aa :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants à la condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'exploitation et aux traitements des vignes. ➤ les ouvrages publics et installations d'intérêt général à la condition qu'ils soient rendus nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels. 	<p>Sont admis Dans les secteurs Aa :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants à la condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'exploitation et aux traitements des vignes. ➤ les ouvrages publics et installations d'intérêt général : <ul style="list-style-type: none"> - destinés à la création de parkings au sol, - ou soient nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels.

► La modification des emplacements réservés

Ces suppressions, modifications et créations sont présentées dans deux annexes (liste des ER avant modification et liste des ER après modification).

2 PREPARATION DE L'ENQUETE

2.1 Contact avec la responsable du projet :

Après plusieurs contacts téléphoniques, j'ai rencontré le maire de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY ainsi que le responsable du service urbanisme afin de faire le point sur les principaux éléments de la modification n°2 du PLU de Saint-Pierre-D'albigny avant le début de l'enquête publique. L'organisation de l'enquête, notamment les dates des permanences ont été fixées en collaboration avec le commissaire enquêteur.

2.2 Publicité, information du public :

L'avis d'enquête publique a été apposé en mairie et sur les 18 panneaux d'affichages légaux présents sur la commune. Cette affiche a été mise en place pour moitié le vendredi 14 novembre 2025 et la seconde moitié a été mise en place le lundi 17 novembre 2025. La commune précise que cet affichage s'est fait en deux temps car la police municipale chargée de cette mission a été appelée en urgence le vendredi 14 novembre 2025. Ces avis sont restés en place durant toute la durée de l'enquête hormis celui du hameau Le Chevillard où j'ai constaté son absence le lundi 8 décembre suite certainement à un arrachage, celui-ci a été remis en place dès le lendemain soit le mardi 9 décembre.

Les avis ont également été insérés dans les annonces légales des journaux suivants :

« La vie nouvelle/les affiches de Savoie » en dates des 14 novembre et 5 décembre 2025 ;

« Le Dauphiné Libéré » en dates des 14 novembre et 5 décembre 2025.

De plus, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune de Saint-Pierre-D'albigny 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'au 15 décembre.

2.3 Étude du dossier :

Les pièces constituant le dossier soumis à l'enquête sont les suivantes :

Le projet de modification N°2 du PLU de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY, contenant :

- 1- La délibération du conseil municipal du 29 mai 2017 prescrivant la modification N°2 du PLU ;
- 2- L'avis de la MRAE ;
- 3- La délibération du conseil municipal du 28 octobre 2025 actant de ne pas soumettre la modification N°2 du PLU à une évaluation environnementale ;
- 4- Les avis des personnes publiques associées reçues avant le début de l'enquête (CCI Savoie, Chambre d'Agriculture de Savoie, Métropole Savoie, INAO, Communauté de communes Cœur de Savoie) et avis du Parc Naturel Régional des Bauges reçu après le début de l'enquête soit le 2 décembre 2025 ;
- 5- L'ordonnance du Tribunal Administratif de Grenoble désignant le commissaire enquêteur ;
- 6- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique du 7 novembre 2025 ;
- 7- Les copies des publications dans la presse locale de l'avis d'enquête publique ;
- 8- L'avis d'enquête publique ;
- 9- Le projet de modification N°2 du PLU ;
- 10- Le projet de modification des prescriptions architecturales ;
- 11- La liste et les photos des emplacements réservés avant modification ;
- 12- La liste et les photos des emplacements réservés après modification ;
- 13- La pétition remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 1 décembre (à la demande du commissaire enquêteur) ;

14- .Les OAP.

Le registre destiné à recevoir les observations du public en mairie de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY.

2.4 Visa et cotation du dossier d'enquête:

J'ai effectué le 1 décembre 2025 le contrôle de chacune des pièces des deux dossiers mis à l'enquête et j'ai paraphé les deux registres d'enquête.

2.5 Vérification des affichages :

J'ai effectué le lundi 8 décembre 2025 accompagné de M ALARCON, responsable du service urbanisme, le contrôle des lieux d'affichage de la commune pour m'assurer de la présence de l'avis d'enquête publique. Lors de cette visite, j'ai constaté l'absence d'affichage au hameau le Chevillard. J'ai supposé que celui-ci avait dû être arraché, il a été remis en place dès le lendemain soit le mardi 9 décembre.

2.6 Visites des lieux :

J'ai effectué une visite de la commune accompagné de M ALARCON, responsable du service urbanisme de la commune le lundi 8 décembre.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Procédure :

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre en date du 22 octobre 2025, Monsieur le maire de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY a demandé au Tribunal Administratif de Grenoble de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLU.

Monsieur François VIAL a été désigné le 5 novembre 2025 par Madame la première vice-président du Tribunal Administratif de Grenoble, comme commissaire enquêteur, chargé de l'enquête publique (décision N°E25000268/38).

3.1.2 Arrêté de mise à l'enquête et mise à disposition du dossier d'enquête publique

Par arrêté N°2025/11-CM-35 en date du 7 novembre 2025, Monsieur le Maire de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY a prescrit une enquête publique conjointe relative à la modification n°2 du PLU.

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à disposition du public du 1 décembre au 15 décembre 2025 inclus, en mairie de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY, aux jours et dates d'ouverture.

3.1.3 Permanences assurées par le commissaire enquêteur

A la mairie de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY les jours suivants :

- * Lundi 1 décembre 2025 de 08h300 à 12h00
- * Lundi 15 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

3.1.4 Formalités de clôture :

Le registre d'enquête a été clos par mes soins dès la clôture de l'enquête le lundi 15 décembre 2025 à 17 h 00.

Le certificat d'affichage a été fourni par la mairie de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY le 9 janvier 2026 joint en annexe.

3.2 Remarques du public :

Seize personnes sont intervenues au registre papier d'enquête dont onze durant les permanences.

3.2.1 Visites pendant les permanences :

Chaque permanence a fait l'objet d'un compte rendu qui constitue les annexes du registre d'enquête.

Quatorze personnes (dont certaines sont venues en couple) ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences.

Une pétition signée par 122 personnes a été remise par M et Mme Éric et Valérie COSTABLOZ lors de la permanence du 1 décembre.

3.2.2 Observations écrites dans le registre dématérialisé :

La commune n'a pas souhaité utiliser le registre dématérialisé.

3.2.3 Observations reçues par courrier :

Vingt et un courriers ont été reçus.

3.2.4 Synthèse des observations :

a) Visites et observations sur le registre

01/12/25 Visite de M et Mme Éric et Valérie COSTABLOZ : Remise d'une pétition signée par 122 personnes concernant l'OAP du Péchet et échange sur cette OAP

01/12/25 Visite d'une personne qui a souhaité rester anonyme : Avis favorable au projet lié à l'OAP du Péchet qui permettra le logement des personnes âgées proche du centre de la commune.

01/12/25 Visite de M Simon POTILLON : Il est inquiet concernant le projet Ouest Péchet, propriétaire récent sur le secteur, il a peur sur la perte de valeur de son bien, sur la perte de vue sur l'Arclusaz, du cadre nature et de la qualité de vie. Il s'interroge sur la hauteur des futurs bâtiments (12 m ?), la densification du trafic et le ruissellement des eaux pluviales.

01/12/25 Visite de M James CORRIDOR et M Ludovic FAURE : Ils s'interrogent sur la chronologie des travaux de l'OAP du Péchet, il est important pour eux que la réalisation des travaux de stationnement du château de Menjoud soit faite avant les travaux d'aménagement de l'OAP du Péchet. Ils souhaitent la sécurisation des voies d'accès au chantier avec l'élargissement de la rue des jolis cœurs et création d'un rond-point.

05/12/25 Observation de M Bruno TANGUE: s'interroge sur la densité de circulation avec le projet d'OAP le Péchet, demande une réflexion globale circulation/stationnement pour sécuriser la zone ou réduire le nombre de logements.

08/12/25 Observation de M Frédéric BOUVIER : problématique ressource eau potable avec l'OAP Le Péchet, nuisances sonores et circulation durant travaux, nuisances animaux domestiques. Les constructions de l'OAP Le Péchet Ouest vont créer du vis-à-vis avec son habitation et entraînerait une perte de valeur de son bien.

12/12/25 Observation de M Stéphane LALAU :

-évolution de l'OAP du Péchet : le projet a supprimé le principe de cœur d'îlot vert et a densifié le programme de constructions (12 collectifs alignés sans intégration paysagère). Demande de réunion de quartier avec les riverains

-accès par le carrefour jolis cœurs/Val d'aillon : quelles mesures envisagées pour la sécurité des usagers avec l'afflux de circulation liée au projet

- stationnements pour les habitants de la rue Alfred Stein : stationnement non inclus dans la modification du PLU

-publication de la pétition des riverains : cette pétition a été remis au commissaire enquêteur par M et Mme COSTABLOZ lors de la permanence du 1 décembre, je considère en tant que commissaire enquêteur que ce document doit être annexé au registre d'enquête publique comme tous les courriers ou mails reçus par le commissaire enquêteur dans le cadre de cette enquête publique.

13/12/25 Observation de M Jean Hugues GRAINGEOT : s'inquiète sur les problématiques de densification, de voiries, de pollution sonore et visuelle, d'occupation agricole des terrains, de perte valeur de son bien, de la bétonisation du hameau du Péchet et de la transformation de ce hameau en HLM.

15/12/25 Observation de M Claude GENOULAZ : OAP du Péchet incompatible avec la vie de quartier et des infrastructures, opposé au projet.

15/12/25 Visite et observation de M Lionel GOUVERNEUR : s'oppose à la classification en pelouse sèche demandée par le PNR des Bauges, de sa parcelle E 940. Dépôt de pièces complémentaires afin d'apporter des informations supplémentaires sur la localisation de la parcelle.

15/12/25 Visite et dépôt d'un courrier Mme Sylvie VANHEULE : Inquiétude sur le dimensionnement du projet de l'OAP du Péchet, des stationnements prévus, des voiries non adaptées, de l'aménagement du carrefour jolis cœurs/val d'aillon, de l'utilisation abusive de son parking privé par les futurs habitants, de la gestion des eaux pluviales et de la ressource de l'eau potable ainsi que la protection incendie prévue. Utilisation des haies anti-dérives sur les habitations existantes

15/12/25 Visite et dépôt de courrier de M et Mme Christian GIRARD : souhaite avoir confirmation de la suppression de la rétention d'eau pluviale contre leur propriété prévue dans le projet initial ainsi que la suppression de l'ER 9 impactant la résidence du Clos.

15/12/25 Visite de M Cédric CHARTOIRE société FONCIPROM : échange sur son courrier adressé au commissaire enquêteur et apport de compléments d'informations

15/12/25 Visite et dépôt d'un courrier de M Gilles DAMALIX : OAP le Péchet, urbanisation importante au regard des capacités d'accueil, circulation et desserte routière non adaptées, solution de valorisation du bâti existant serait peut-être à envisager avant création de logement dans de nouvelles zones à urbaniser.

15/12/25 Visite et observation de l'EARL Domaine de Chevillard : souhaitent que l'ER 17 stationnement prévu sur le bas du hameau soit supprimé car ils estiment que le manque de stationnement est plus flagrant sur le haut du hameau, rue pré perrin. De plus ces stationnements sur l'entrée du hameau augmenteraient les problèmes de sécurité sur ce hameau.

15/12/25 Visite et observation de M Pierre STEINMETZ : inquiétude sur l'augmentation des problèmes de sécurité publique avec la création de logements supplémentaires. Dénaturation du secteur Péchet Ouest et perte du cachet viticole de la commune et de son âme. Ne veut pas une augmentation de 10% de la population de la commune avec ces projets.

15/12/25 Visite de M Grégory TISSEUR et dépôt de courrier de Mme Evelyne TISSEUR et M Grégory TISSEUR : propose des solutions pour faire avancer le projet de l'OAP de Chevillard avec 4 scénarios possibles :

- suppression de la parcelle 1871 le propriétaire souhaite conserver cette parcelle
- suppression de la parcelle 1871 et assouplissement des règles du PLU en supprimant l'obligation de réaliser cette OAP en une seule opération d'aménagement,
- suppression de la parcelle 1871 et scission de l'OAP en deux zones en suivant la topographie pour permettre à l'OPAC de réaliser son projet sur le haut de la parcelle à proximité des logements OPAC existants,
- suppression de la parcelle 1871 et classement de la partie Nord de la parcelle 1731 en zone UBa suivant la topographie du terrain et du projet OPAC/Pierreval.

Il serait important de réfléchir à un accès différent que celui du carrefour de la croix du regard pour la zone haute du projet de l'OAP de Chevillard.

b) Mails et courriers reçus

- **mail 1** de M et Mme Lucien et Colette MISTRAL concernant la suppression de la parcelle YI69 sur l'OAP Pechet Ouest.

- **mail 2** de M Robert CHAMBRON concernant la circulation des engins de chantier qui risque d'affecter les fondations de sa demeure, il s'oppose au projet de circulation.

- **mail 3** de Mme Anne BELLEVILLE concernant le bassin de rétention prévu dans le projet initial de l'OAP contre le mur de la résidence la Chapelière et questionnement sur l'implantation des haies anti-dérive dans certains cas de figure.

- **mail 4** de Mme Pascale LAGADEC concernant la mise en place d'écluses et de limitation de vitesse rue Pré Perrin, elle est favorable à la mise en place d'ER stationnement sur le hameau du Chevillard mais elle est opposée à l'installation de 100 coffrets électriques dans le cadre de l'OAP de Chevillard.

- **mail 5** de M François RIETTE, défenseur des droits a adressé un courrier suite aux visites d'habitants de St Pierre d'Albigny à ses permanences concernant les projets de logements sur la commune qui entraîneront une augmentation de la circulation, ce qui outre les nuisances causées par cet afflux supplémentaire de véhicules, aura aussi des conséquences environnementales. Il a été interpellé sur le manque de concertation sur les futurs projets de logements. Il a aussi été interrogé sur la création de parkings publics en zone Aa et sur certains secteurs de la commune.

- **mail 6** de la société FONCIPROM, promoteur du projet de l'OAP le Péchet Est, insiste sur le fait que dans le cadre de ce projet, un PUP sera prochainement mis en place pour recalibrage voirie et carrefour, mise en place de moloks, modification des ER et créations de stationnements publics 25 places projetées contre 10 actuelles. De plus le projet prévoit les places de stationnement prévus par le règlement du PLU et des places visiteurs.

- **mail 7** de SARL Riondy propriétaire de parcelles concernées par l'OAP du Péchet est, favorable à cette modification qui permettra de répondre aux objectifs du SCoT en matière de création de logements. Ce

projet prévoit l'amélioration des axes de circulation, du nombre de places de stationnement et de la sécurisation des piétons.

- **mail 8** de M Jacques MENJOZ qui s'interroge sur l'utilité publique de l'OAP du Péchet et sur les problématiques de densité, d'augmentation de circulation, de voiries non adaptées au projet et sur les nuisances engendrées par ce projet de construction.

- **mail 9** de M Jean-Pascal HENRY qui conteste la localisation des pelouses sèches sur ses parcelles demandée dans l'avis du PNR.

- **mail 10** de M René FERRAND, propriétaire de la parcelle YI 316, favorable à cette modification qui permettra l'installation de nouveaux habitants et la création de nouveaux stationnements et un réaménagement de la voie publique.

- **mail 11** de M Eric COSTABLOZ qui signale plusieurs incohérences sur les documents de la modification (nombre de logements, incohérence avec les objectifs SCoT en matière de densité, non tenue d'une réunion publique avec le promoteur, aménagement des réseaux routiers et du carrefour avec la rue du Val d'Aillon, s'oppose à la validation de la modification du PLU.

- **mail 12** de Mme Valérie COSTABLOZ, qui indique des problèmes de mise à disposition des documents sur le site de la commune, avis PNR des Bauges non intégré avec les autres avis PPA, parking Savoy saturé, OAP du Péchet : incohérence hauteur des bâtiments (entre 9 et 15 m ou 12 m), réduction ilot de verdure, impact sur valeur des biens, création d'une zone tampon, différents points sur les aménagements liés au futur projet, rappel de la pétition, remarques du PNR sur l'OAP péchet à prendre en compte, haies anti-dérive, ressources en eau, gestion ordures ménagères, capacité station d'épuration, stationnement, carrefour jolis cœurs-val d'aillon équipements publics, intérêt de cette modification avant une future révision générale pour mise en conformité avec SCoT, protection couple d'écureuils, non tenue d'une réunion publique sur le projet de l'OAP du Péchet,

- **mail 13** de Mme Sophie GANNE demande la révision générale du PLU, une concertation avec les habitants, incompatibilité avec le SCoT, la loi ALUR, la loi Climat et Résilience, création de nouvelles zones AU créées depuis plus de 9 ans, ressource en eau. Ce courrier est signé par 33 riverains.

- **mail 14** de M et Mme Yves et Françoise CRETIER s'interroge sur la compatibilité avec le SCoT en matière de densité de logements, sur les accès routiers au projet, augmentation de la circulation, demande de réunion publique et demande de compte rendu si une réunion a déjà eu lieu pour l'OAP du Péchet.

- **mail 15** de M Barnabé ACHARD et Mme Marika IMBERT concernant son droit d'eau sur deux parcelles concernées (D 279 et 1731) par l'OAP du Chevillard, demande le retrait de cette OAP. Dans le cadre de la création d'une zone de stationnement sur cette OAP, il souhaite que le mur existant soit conservé et que les stationnements soient situés à l'arrière de ce mur.

- **mail 16** de M Stéphane LALLAU, copie du courrier adressé à Monsieur Cédric CHARTOIRE société FONCIPROM demandant la copie du compte rendu de la réunion publique concernant l'OAP du Péchet évoquée dans la contribution de la société FONCIPROM.

- **mail 17** de Mme Claire BOURREAU s'inquiète concernant l'OAP du Péchet sur les problèmes de circulation, de sécurité, de stationnement, ressources de la commune en matière d'eau potable. Elle estime le projet disproportionné et contraire aux enjeux environnementaux et à la qualité de vie des habitants.

- **mail 18** de M Barnabé ACHARD demande la révision générale du PLU, incompatibilité avec la loi ALUR, la loi Climat et Résilience, création de nouvelles zones AU créées depuis plus de 9 ans. De plus les obligations d’affichage n’ont pas été respectées au hameau des grands champs, du chevillard et du quartier de la gare. Ce courrier est accompagné de la signature de 12 signatures.

- **mail 19** d’un collectif d’habitants du hameau le Chevillard demandant la sécurisation du hameau en matière de circulation au vu de l’augmentation du nombre de véhicules dans le cadre de l’OAP de Chevillard. Ce courrier est accompagné de 17 signatures.

- **mail 20** de Mme Hélène MIRAILLES s’interroge sur la diminution de la zone verte et sur la construction des trois nouveaux logements en limite de sa parcelle prévue dans le nouveau plan d’aménagement de l’OAP Est ainsi que sur la hauteur des constructions autorisées sur cette zone.

- courrier anonyme déposé dans la boîte aux lettres de la commune concernant la sécurité publique en matière de réseau électrique et l’environnement sur le hameau des Allues accompagné de douze photos.

3.2.5 Analyse des observations :

Les observations formulées peuvent être classées en six thèmes :

Thèmes	Nombre
OAP le Péchet	27
OAP Le Chevillard	3
Demande de classement pelouses sèches par PNR	2
ER 17 stationnement le Chevillard	1
Divers dont contribution du défenseur des droits et 2 en partie sans objet	3
Sans objet :	1

3.3 Avis des personnes publiques associées:

- **La Préfecture de la Savoie** n’a pas émis d’avis écrit dans les délais, j’ai contacté par téléphone la DDT qui m’a indiqué que l’Etat n’avait aucune remarque concernant cette modification. Au vu de cette remarque, l’Etat n’adressera pas d’avis à la commune.
- **La Chambre de Commerce et d’Industrie de Savoie** formule deux remarques :
Elle suggère d’instaurer un périmètre de droit de préemption commercial et propose d’élaborer un cahier des charges encadrant la modification des façades des commerces du centre-bourg plutôt que l’interdiction générale.
- **La Chambre d’Agriculture de Savoie** émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :
 - Demande que la taille et l’entretien courant des arbres isolés classés en EBC puissent se faire sans demande d’autorisation préalable à la mairie.
 - Demande que les EBC soient retirés au sein des périmètres plantables en AOP.
 - N’est pas favorable au classement en zone Aa du secteur de Champagne qui limitera le développement des activités agricoles, préconise un règlement de la zone A qui portera une attention particulière à l’insertion paysagère.
 - Concernant l’OAP le Péchet, il relève l’absence de lisière végétale au nord-ouest du schéma de principe, en cohérence avec le point 5 de la modification.

- Demande, conformément à la doctrine de la CDPENAF de plafonner les extensions et annexes en surface soit 60 m².
- Demande le retrait de la règle concernant le masquage systématique des stockages qui paraît trop générale et excessive.
- Demande à ce que le règlement de la zone Aa n'autorise que les parkings publics, d'intérêt général et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **La métropole de Savoie** indique que la modification du PLU est compatible avec le SCoT Métropole Savoie (OAP), elle recommande à la commune de porter une attention particulière à la limitation de la réalisation de parking en zone agricole et à la qualité de son intégration et d'étudier la possibilité d'étendre les dispositions relatives aux ENR à l'ensemble des zones constructibles.
- **L'INAO** ne s'oppose pas au projet de modification du PLU, elle indique juste que les dispositions concernant les stockages, emplacements des aires de lavement des engins agricoles lui paraît trop contraignantes voire irréalistes.
- **La communauté de communes Cœur de Savoie** émet plusieurs remarques :
 - Demande à la commune de prévoir une extension du réseau d'assainissement et éventuellement un système de relevage concernant l'OAP du Péchet
 - Demande à ce que les règles de la zone UE (Carouge) s'appliquent aux autres zones UE (ancienne scierie Pajan avenue de l'Arclusaz et bâtiment Hélios/ Les Etincelles route des Fabriques) ainsi qu'aux zones AUe.
 - Demande à compléter les règles visant à protéger les zones humides en ajoutant : « *Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques liés au fonctionnement du service ou par une requalification d'ordre touristique et paysager.* »
 - Demande à compléter le règlement en précisant la largeur minimale des haies anti-dérive.
- **Le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges (avis reçu à la mairie le 2 décembre après le début de l'enquête publique)** émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes suivantes :
 - Demande le classement de 8000 m² se trouvant en zone U en pelouses sèches (carte jointe) ;
 - Demande la cartographie de l'ensemble des massifs forestiers ;
 - Demande que soit indiqué dans le règlement que les clôtures ne sont pas obligatoires et demande de rajouter les éléments techniques concernant les clôtures ainsi que sur les murets en pierre sèche ;
 - Demande que la taille et l'entretien courant des arbres isolés classés en EBC puissent se faire sans demande d'autorisation préalable à la mairie afin que le règlement soit adapté aux usages agricoles ;
 - Demande de compléter les articles 13 du règlement du PLU en rajoutant la liste locale des espèces forestières exotiques et envahissantes issue de la feuille de route pour l'adaptation de la gestion forestière au changement climatique dans le Massif des Bauges ;
 - Demande des compléments sur le règlement de la zone UE ;
 - Demande de prévoir un règlement local de publicité, de compléter les inventaires des petits patrimoines ;
 - Demande de prévoir une préconisation d'intégration paysagères concernant les installations ENR lorsqu'il s'agit de toitures terrasse ;
 - S'interroge sur l'obligation de création de place de stationnement en cas d'aménagement ou de réhabilitation d'une construction existante sans changement de destination ;
 - Prévoir une réflexion sur l'aménagement de la zone Ouest de l'OAP du Péchet et sur une éventuelle zone tampon en limite du secteur agricole et de la zone Ouest ;
 - Demande de compléter le règlement sur la zone UAac sur l'ordonnancement des ouvertures de toiture autorisées par rapport aux ouvertures de façades ;
 - Indique que les dispositions concernant les stockages, emplacements des aires de lavement des engins agricoles lui paraît trop contraignantes voire irréalistes. Un dialogue avec la profession agricole serait le bienvenu ;

Demande, conformément à la doctrine de la CDPENAF de plafonner les extensions et annexes en surface soit 60 m² et d'encadrer la réalisation d'annexes à 40 m² avec une hauteur maximale de 4 m et une distance maximale avec l'habitation principale de 15 m ;

-Demande à ce que le règlement de la zone Aa n'autorise que les parkings publics, d'intérêt général et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

-Demande à compléter les articles concernant les préconisations architecturales ;

- Demande à revoir l'emprise des ER en zone A ou N afin de limiter les impacts sur les milieux à enjeux et la fragmentation des espaces agricoles.

3.4 Notification du procès-verbal d'enquête et mémoire en réponse :

Après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal d'enquête avec une synthèse des observations formulées lors de l'enquête.

Ce document a été remis en main propre à Monsieur le Maire de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY le jeudi 18 décembre 2025.

Au vu des observations du public et des PPA, la commune a adressé un mémoire en réponse au commissaire enquêteur le mardi 23 décembre 2025.

1 BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1 Climat général et incidents relevés au cours de l'enquête :

Les personnes venues déposer pendant l'enquête se sont montrées responsables, conscientes de l'intérêt général de la modification N°2 du PLU. Une pétition signée par 122 personnes concernant l'OAP du Péchet a été remise au commissaire enquêteur lors de la permanence du 1 décembre 2025.

Aucun incident ne s'est produit durant l'enquête.

4.2 Conditions réglementaires :

L'enquête publique concernant la modification N°2 du PLU s'est déroulée régulièrement et réglementairement. Toutes les formalités requises par l'arrêté pour la régularité de la présente enquête relevant de la mairie de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY et du commissaire enquêteur ont été effectuées.

4.3 Conditions pratiques:

Deux permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY. Les conditions d'accueil du public ont été favorables, l'organisation matérielle pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations par le public a bénéficié du soutien efficace du personnel de la mairie.

Fait à Sainte Hélène du Lac le 15 janvier 2026

Le commissaire enquêteur



François VIAL

5 ANNEXES

5.1 Procès-verbal de synthèse de l'enquête

Enquête publique du 1 décembre au 15 décembre 2025 concernant la modification de droit commun N°2 du PLU de la commune de SAINT-PIERRE D'ALBIGNY

ENQUETE PUBLIQUE

Du 1 décembre au 15 décembre 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Remis en main propre à Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-PIERRE D'ALBIGNY le 18 décembre 2025 à 16h30.

Références :

-Arrêté N° 2025-11-CM-35 du 7 novembre 2025 de Monsieur le Maire de la commune de SAINT-PIERRE D'ALBIGNY prescrivant l'enquête publique conjointe pour la modification de droit commun N° 2 du PLU.

-Article R123-18 du Code de l'environnement sur la transmission des observations au responsable du projet

Pièces jointes :

- Comptes rendus des permanences tenues en mairie de SAINT-PIERRE D'ALBIGNY
- Analyse des observations

Monsieur le Maire,

En application des textes cités en référence, j'ai l'honneur de vous communiquer les observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique pour la modification de droit commun N°2 du PLU qui s'est déroulée du 1 décembre au 15 décembre 2025 inclus en mairie de SAINT-PIERRE D'ALBIGNY.

RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de SAINT-PIERRE D'ALBIGNY

- Lundi 1 décembre 2025 de 08h00 à 12h00
- Lundi 15 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

Le compte rendu de ces permanences figure en annexe

INSCRIPTIONS AU REGISTRE PAPIER :

16 personnes sont intervenues au registre d'enquête.

VISITES PENDANT LES PERMANENCES :

14 visites. Voir le détail de ces visites dans les comptes rendus figurant en annexe.

DOCUMENTS REMIS PENDANT LES PERMANENCES :

Une pétition remise lors de la permanence du 1 décembre.

Cinq documents remis lors de la permanence du 15 décembre.

COURRIERS RECUS PENDANT L'ENQUETE :

21 courriers ont été reçus.

SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Voir le détail dans le tableau annexé au présent document.

Les principales remarques concernent :

l'OAP du Péchet : 27 courriers ou contributions dont les personnes étaient majoritairement signataires de la pétition remise le 1 décembre pour un total de 37 courriers ou contributions).

L'OAP de Chevillard : 3 remarques,

Proposition de classement des pelouses sèches par le PNR des Bauges : 2 personnes défavorables

ER 17 stationnement Chevillard : 1 avis défavorable

Divers : 3 contributions dont celle du défenseur des droits et 2 ayant une partie du contenu sans objet

Sans objet : 1 contribution

Par ailleurs, j'ai noté l'absence de la carte de zonage avant modification dans la notice concernant le secteur de Champagne (page 31) ainsi que celle après modification concernant la zone AU D'Albigny (page 33).

Concernant la modification de l'article UA12 vous indiquez page 81 de la notice :

« Dans ce contexte et pour éviter les dérives, il est néanmoins proposé d'imposer une place de parking lors d'un changement de destination (transformation d'un bâtiment en logement, une grange par exemple), considérant que cette situation est différente de celle de la réhabilitation d'un logement existant, dans le sens où elle constitue une action qui modifie « l'état initial » en termes d'occupation du sol et que dès lors, elle peut légitimement impliquer une demande de création de parking au regard de cette modification. »

La modification de l'article UA12 que vous proposez page 82 est la suivante :

« En cas de changement de destination d'une construction existante, il est exigé une place de stationnement par logement.

En cas d'aménagement ou de réhabilitation d'une construction existante sans changement de destination et dans son volume initial, il sera exigé une place de stationnement. »

Cette modification est en contradiction avec ce qui est énoncé dans la notice concernant la réhabilitation de construction existante.

Afin de permettre plus de lisibilité et pour éviter toute discussion il serait bien d'indiquer les références cadastrales des parcelles concernées par les secteurs 1, 2 et 3 au sein de l'OAP le Péchet Est dans le cadre de la modification de cette OAP.

La modification concernant les extension et annexes en zone A devrait être complétée en plafonnant la surface plancher supplémentaire comme le prévoit la CDPENAF (60 m²).

En consultant la carte des habitations existantes en zone agricole concernées par cette modification, j'ai pu remarquer que la majorité se situaient en zone Aa du PLU (13 sur 18), ce qui effectivement n'est pas le but de cette zone, je suppose qu'il s'agit de constructions anciennes. Par contre, une habitation est en zone Aaz du PLU donc concernée par les risques naturels, celle-ci devrait être supprimée de la carte.

De plus, une autre habitation devrait être supprimée car elle est située en zone UAb du PLU.

(Voir carte jointe)

Enfin concernant la modification des ER, j'ai demandé avant le début de l'enquête publique la liste des ER existants et la liste des ER supprimés, créés ou modifiés dans le cadre de cette modification, vos services ont intégré ces deux listes avec plans dans le dossier d'enquête publique le 21 novembre 2025.

Par contre, une erreur sera à corriger concernant l'ER 12, vous indiquez dans le tableau « ER après modification » qu'il s'agit d'une création d'ER alors que dans le tableau « ER avant modification » vous indiquez que l'ER 28 devient l'ER 12.

En application de la réglementation en vigueur, je vous invite à produire et à m'adresser un éventuel mémoire en réponse avant le 2 janvier 2026

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commissaire enquêteur,



François VIAL

5.1 Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY

Au vu des observations du public et des PPA, la commune a adressé un courrier au commissaire enquêteur le 23 décembre 2025.

Commune de Saint-Pierre-d'Albigny
Département de la Savoie



M. François VIAL
Commissaire enquêteur

Saint-Pierre d'Albigny, le 22 décembre 2025

Objet : réponse après enquête publique

Nos réf :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je tiens à vous faire part de notre droit de réponse à la suite des contributions déposées par le public lors de l'enquête publique pour la modification n°2 du plan local d'urbanisme et des avis déposés par les personnes publiques associées (PPA).

Lors de cette enquête, il est apparu très clairement que l'OAP du Péchet ressortait comme un sujet sensible et que les riverains de l'opération avaient de nombreuses interrogations à ce sujet.

En premier lieu, je tenais à faire remarquer qu'il y a une confusion entre la modification du PLU et le projet en lui-même et que les schémas présents dans la notice ne sont que des schémas de principes et non le plan du projet qui sera retenu.

Je rappelle que l'OAP est déjà existante au PLU et que les modifications soumises à la présente enquête sont mineures (modification du périmètre, suppression de l'obligation des noues de rétention, introduction de la règle d'urbanisation progressive entre le secteur est et le secteur ouest) et qu'elles ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement actuelles.

L'enquête publique n'a pas vocation à savoir si l'on est pour ou contre l'OAP, mais seulement à donner son avis sur les modifications envisagées.

Toutefois, compte tenu de la proportion importante de contributions ayant pour sujet l'OAP du Péchet, il me paraît important d'évoquer ce point et d'essayer d'apporter le plus de réponses possibles aux riverains, car en effet, je constate que la grande majorité de ceux-ci ne s'oppose pas directement à l'OAP, mais plutôt qu'il y a une véritable interrogation sur plusieurs sujets de développement de la zone.

D'ailleurs, la pétition remise par M. et Mme COSTABLOZ, lors de votre première permanence est présenté comme : « un courrier / pétition exprimant des remarques et des points de vigilance relatifs au projet d'urbanisation des zones dit du Péchet », ce qui confirme que les riverains souhaitent attirer l'attention de la municipalité sur certains points (déchets, circulation, etc...) qui les préoccupent au quotidien.

En effet, de nombreuses contributions évoquent des inquiétudes concernant la circulation, le stationnement, la sécurisation des piétons, l'insuffisance des réseaux ou encore la problématique des déchets.

Commune de Saint-Pierre-d'Albigny
Département de la Savoie



Tous ces sujets ne nous sont pas étrangers et ils font partie intégrante de la réflexion que nous menons depuis plusieurs années sur ce secteur.

Pour rappel, la commune a très rapidement pris conscience du sous-équipement de la zone, en instaurant dès 2014 une taxe d'aménagement (TA) majorée à 13% pour permettre le financement de la viabilisation.

Il est bien évident que l'urbanisation de ce secteur ne peut se faire dans les conditions actuelles et qu'il est nécessaire de repenser voiries et réseaux.

Concernant les inquiétudes sur le stationnement, comme le démontre la contribution de Madame COSTABLOZ, une petite vingtaine de véhicule occupe la bande de terre qui sert de parking actuellement, or le projet d'urbanisation qui est encore en construction avec le promoteur, prévoit à l'heure actuelle la création de 20 places publiques à cet endroit et il y aura également 6 places publiques sur la partie ouest de la rue des Jolis Cœurs. Nous parlons bien de places publiques et non de places visiteurs du projet comme le demande le PLU pour les nouvelles constructions. Ces 26 places ne seront pas comptabilisées par le promoteur lors des dépôts des autorisations d'urbanisme et viennent en supplément des places imposées par le PLU.

De plus nous vous informons que la commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section I n°1813 d'environ 5000m² située sous le monument aux morts, voir plan ci-dessous.



Cette parcelle est un ancien emplacement réservé pour la création d'un parking public.

Après la requalification de la partie est du bourg-centre, la commune envisage la requalification de la partie ouest (rues Domenget et Martyrs des Frasses). Pour la réalisation de ces travaux, l'idée que se dégage à l'heure actuelle est de commencer par la réalisation du parking afin de permettre aux habitants des rues concernées d'avoir une possibilité de stationnement à proximité.

Ce parking permettra aux habitants de la rue Martyrs des Frasses et du bas de la rue Alfred Stein de libérer des places sur les 20 places publiques.

Enfin, par sa proximité avec l'OAP, il pourra également absorber un surplus de stationnement dans la zone.

Commune de Saint-Pierre-d'Albigny
Département de la Savoie



En ce qui concerne les inquiétudes sur l'étroitesse de la rue des Jolis Cœurs et la sécurisation des piétons, il est bien évidant que nous ne pouvons laisser urbaniser la zone sans repenser une requalification de la voirie.

Pour ce faire, la commune va mettre en place un projet urbain partenarial (PUP) afin de faire participer financièrement le ou les promoteurs des deux secteurs de l'OAP du Péchet.

Les études ne sont pas encore finalisées et nous travaillons de concert avec le promoteur.

Le principe actuellement retenu comprend la reprise de la voirie permettant le croisement et la création d'un cheminement piéton sécurisé.

Concernant la circulation piétonne, nous travaillons également sur la création d'un cheminement ouest-est débouchant sur la rue Alfred Stein via le passage des Jardins afin de permettre un accès plus direct au centre-ville et favoriser la mobilité douce.

Le carrefour entre la rue du Val d'Aillon et la rue des Jolis Cœurs fait également partie des points de vigilance sur ce dossier.

Sur ce point, je rappelle que l'esquisse page 97 (figure 45) n'est qu'un schéma de principe général de l'OAP, mais en aucun cas un plan projet à prendre au pied de la lettre.

Le travail qui est actuellement fait dans le cadre du PUP, consiste à écarter la rue des Jolis Cœurs des façades à l'aide de la fin du cheminement piéton et la présence d'un petit espace vert. La rue du Val d'Aillon étant départementale, je précise que le département a été convié aux réunions de travail afin d'obtenir leur accord.

Toutefois, tout n'est pas encore fixé et nous travaillons encore avec la Communauté de Communes Cœur de Savoie (CCCS) qui possède la compétence « déchets », autre point évoqué dans les contributions. Par son étroitesse et sa forte déclivité, la rue Alfred Stein pose des difficultés pour la collecte des ordures et l'urbanisation de l'OAP du Péchet peut permettre la mise en place de point d'apport volontaire de type container semi-enterré. A ce jour, leur emplacement est encore à l'étude et pourrait modifier le carrefour.

Ensuite, plusieurs contributeurs s'interrogent sur les ressources en eau potable et leur traitement. Pour ces points, je vous informe que la compétence est détenue par la CCCS, personne publique associée (PPA) qui n'émet aucune réserve dans son avis.

Concernant le traitement des eaux usées, la station d'épuration est dimensionnée pour 7200 Equivalant Habitant. Sur 2023-2024, les chiffres sont entre 60 et 70% de charge hydraulique traitée par rapport à la charge nominale et entre 45 et 60% de charge polluante traitée par rapport à charge nominale.

Concernant l'eau potable, il y a 7 sources sur la commune qui à ce jour n'ont jamais été déficitaires. De plus, je vous informe que les sources sur la commune ont la particularité d'appartenir en partie à des propriétaires privés (les sixièmes) dont les droits découlent de l'annexion de la Savoie et que la CCCS est tenue, au regard d'anciennes conventions, de distribuer gracieusement pour quelques familles 95m³ /jours, ce qui représente plus de 650 fois la consommation moyenne journalière d'un français (environ 140L/jour). Par le passé, la commune avait mis en place une déclaration d'utilité publique pour pouvoir procéder à la captation totale des sources, l'enquête conjointe d'utilité publique avait été défavorable notamment parce qu'il n'y avait pas de manque d'eau. A ce jour, il ne semble pas qu'une procédure de DUP ne soit envisagée par la CCCS.

Par ailleurs, plusieurs contributions évoquent des pertes de vue, des dépréciations financières, une OAP d'un autre temps qui ne serait plus en phase avec les nouvelles lois, je vous informe que le secteur du Péchet a été ciblé depuis 2001 par l'étude Sartory, commandée par Métropole Savoie comme zone prioritaire de développement de la commune (avec également le secteur de la gare), sa proximité avec le bourg-centre rend possible la mobilité douce et peut permettre une redynamisation commerciale du centre-bourg, l'apport de nouveaux logements peut permettre la

Commune de Saint-Pierre-d'Albigny
Département de la Savoie



pérennisation de nos commerces, en exemple la toute nouvelle boulangerie rue Martyrs des Frasses sera en première ligne et avec un accès piéton rapide via le passage des Jardins. Concernant les remarques sur la loi ZAN, je note que l'avis de Métropole Savoie en charge du SCoT et qui a fourni aux communes les chiffres de l'artificialisation pour les rapports triennaux conformément à la loi ZAN, n'émet aucune réserve sur l'artificialisation de l'OAP du Péchet. C'est pour cette raison que l'OAP du Péchet est inscrite dans le PLU depuis 2008. Par conséquent la plupart des propriétaires riverains ne peuvent pas prétendre découvrir l'existence d'un projet. C'est notamment le cas des propriétés situées au nord qui sont devenues constructibles grâce à l'OAP, avec l'approbation du PLU en 2008.

En ce qui concerne les demandes de révision du PLU, j'en prends bonne note et celle-ci devrait être engagée lors de la prochaine mandature. Toutefois, il me semble que les contributions sur le fait que le PLU ne prend pas en compte l'environnement ne sont pas justifiées puisque une grande partie de la modification permet de répondre et d'incorporer au Plu des enjeux environnementaux, comme le déclassement de la zone AU d'Albigny, la préservation de la zone de la Champagne en la classant en zone Aa, l'incorporation des corridors écologiques (trames verte et bleu), introduction des obligations des énergies renouvelables dans certaines zones, classement de nombreux arbres, etc...

Je rappelle également que la modification du SCoT est en cours de validation et que dans un contexte législatif mouvant (vote de la loi ZAN, puis assouplissement), il nous a semblé plus judicieux d'attendre une stabilisation des textes et l'approbation de la modification du SCoT. Contenu de la durée d'une révision de PLU, il nous semble tout à fait justifier de finaliser la modification qui améliore grandement le PLU actuel et comme le note Métropole Savoie dans son avis : « *Les modifications apportées par la procédure visent à renforcer la prise en compte des paysages et de l'environnement.* »

En ce qui concerne les remarques sur l'affichage, la commune a affiché par voie de presse 15 jours avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête. L'affichage de la l'avis et la mise à disposition du projet ont également été faits de façon dématérialisée sur le site de la commune 15 jours avant.

Un affichage par voie d'affiches a également été effectué, pour ce faire la commune a fait réaliser 19 affiches qui ont été disposées sur les panneaux d'affichage légaux de la commune répartis dans les différents hameaux, ainsi que sur les portes de la mairie. Une première moitié des affiches a été posée le vendredi 14 novembre par la police municipale qui n'a pu terminer cette tâche (elle a été appelée sur une intervention), la fin de l'affichage a été réalisée le lundi 17 novembre.

Une affiche a bien été posée au hameau de Chevillard, lors de votre visite de la commune le lundi 8 décembre avec Monsieur ALARCON responsable du service urbanisme, celle-ci n'était plus présente et Monsieur ALARCON a fait procéder à un nouvel affichage dans les plus brefs délais, avant même que vous nous en fassiez la demande.

Concernant le secteur des Grands Champs, il ne s'agit pas d'un panneau d'affichage légal de la commune, mais d'un panneau d'affichage d'opinion publique mis à disposition de la population sur la propriété de l'OPAC de Savoie.

Sur les contributions afférentes à l'OAP de Chevillard, premièrement les droits d'eau relèvent du droit privé. Il est évident que le porteur de projet devra prendre en compte cette donnée et tout mettre en œuvre pour conserver ces droits, mais l'OAP n'est pas incompatible avec ces droits. Encore une fois, je rappelle qu'il y a une confusion entre OAP et projet. L'OAP est déjà existante et les modifications sont mineures.

Deuxièmement, contrairement à ce qui est noté dans une des contributions, cette OAP prend en compte les enjeux actuels et notamment la mobilité douce. Ce terrain est situé à proximité de la gare, un cheminement est-ouest doit être créé pour permettre un cheminement piéton ou vélo qui permettra aux habitants de Chevillard de rejoindre directement le cheminement piéton au niveau du rond-point de la piscine situé au-dessus de la gare.

Commune de Saint-Pierre-d'Albigny
Département de la Savoie



Comme certains signataires de la pétition, les nouveaux habitants de l'OAP pourront se rendre à la gare à pied ou à vélo mais de façon plus sécurisée.

Enfin concernant la contribution déposée par Monsieur Grégory TISSEUR, il me semble que la possibilité de sortir uniquement la parcelle 1871 pourrai être une solution simple qui ne remet pas en cause le principe général de l'OAP.

Sur la contribution de l'EARL Domaine de Chevillard, nous rappellerons que ce dernier nous a demandé s'il lui était possible de créer un stationnement sur cette parcelle pour permettre le stationnement de leurs saisonniers afin d'éviter tout désagrément pour les habitants du hameau avec des stationnements de saisonniers dans la rue des Chevillard. Cette parcelle étant située en zone Aa du PLU, nous leur avons répondu que cela n'était pas possible. Nous avons donc pensé qu'il était intéressant de créer un emplacement réservé pour stationnement public à cet endroit qui permettrait non seulement le stationnement des saisonniers mais également celui des habitants.

Nous faisons remarquer que nous avons également prévu des emplacements réservés pour stationnement côté rue Pré Perrin et qu'un stationnement à chaque entrée du hameau ne paraît pas incohérent compte tenu de la densité des constructions.

De plus cela évitera aux habitants de faire demi-tour dans les rues étroites après avoir déchargé leurs véhicules.

Ensuite, vous trouverez ci-dessous, les réponses de la commune aux différents avis des PPA.

- Sur l'avis de la CCI, nous prenons acte du soutien de cette dernière pour la création d'une zone UAac dans laquelle l'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée.
Il n'est pas prévu d'instaurer un droit de préemption commercial, cette réflexion s'inscrirait plus dans une réflexion plus globale de révision du PLU.
Pour les devantures commerciales, nous avons la chance d'avoir encore sur notre commune de vieilles devantures en bois et nous tenons expressément à les préserver. La qualité architecturale de ces dernières est un plus pour la ville et pour le commerçant. L'interdiction ne concerne que la devanture et non le reste de l'immeuble.
- Sur l'avis de la chambre d'agriculture, la demande que la taille et l'entretien courant des arbres isolés puissent se faire sans demande d'autorisation, nous semble effectivement plus cohérente.
Pour la requalification de la zone A de la Champagne en zone Aa, celle-ci nous paraît importante, nous sommes conscients que le règlement est plus contraignant, mais il s'agit d'une zone dépourvue de bâtiment agricole, qui est en grande partie dans la zone AOP des vins de Savoie, la possibilité de laisser construire des bâtiments agricoles dans ce secteur viendrait porter atteinte à la qualité du paysage agricole très ouvert dans ce secteur.
- Plusieurs avis de PPA évoquent la modification du règlement pour la création de parkings en zone Aa, nous rappelons que cette modification ne concerne que la réalisation de parking public et que ces derniers sont ciblés dans les emplacements réservés. Tous les ER proposé ont fait l'objet d'une visite sur site afin de vérifier que l'accès reste possible pour l'agriculteur à sa parcelle.
- Concernant les zones de stockage ou de lavage dans les zones agricoles, nous prenons acte que plusieurs PPA estiment que ces prescriptions sont trop contraignantes pour les agriculteurs.

Commune de Saint-Pierre-d'Albigny
Département de la Savoie



- Concernant les extensions et annexes des bâtiments en zone agricole, si l'ensemble des PPA ne voit pas d'opposition à cette possibilité, nous prenons acte sur la nécessité de plafonner en valeur absolue et non en pourcentage et également de rester cohérent avec la doctrine de la CDPENAF.
- Sur l'avis de la CCCS, nous répondons favorablement à la demande d'intégrer les nouvelles règles aux zones AUe
- Enfin concernant l'avis du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges (PNR), ce dernier même s'il est daté du 25 novembre ne nous est parvenu que le 2 décembre, il n'était donc pas présent dans le projet d'enquête mis en ligne avant ouverture. Il a donc été décidé de faire un dossier commun avis et contributions arrivés après l'ouverture de l'enquête. De plus, sur le contenu de l'avis, je note que les propriétaires concernés par la demande du PNR de déclasser leur terrain pour la préservation des pelouses sèches ont manifesté leur opposition et leur incompréhension.

Force est de constater que cette demande semble un peu extrême de la part du PNR, puisqu'elle porte sur seulement 0.5% des pelouses sèches de la commune, 0.8 ha sur les 160ha annoncés dans l'avis. Cette demande est d'autant plus mal perçue par les propriétaires par le fait que leurs propriétés soient pour la plupart considérées comme des « dents creuses ».

Comme vous pouvez le constater sur les cartographies ci-dessous fournies par l'IGN sur le site géoservices.ign.fr, les propriétés sont considérées comme artificialisées (orange = artificialisée, vert = non artificialisé).



Propriété HENRY



Propriété GOUVERNEUR

Commune de Saint-Pierre-d'Albigny
Département de la Savoie



Propriété HIBOUX

Pour cette raison, il ne nous semble pas opportun de répondre favorablement à cette demande du PNR du Massif des Bauges.

Pour finir, nous actons vos remarques faites à la fin du procès-verbal de synthèse et nous vous confirmons que concernant l'incohérence sur le stationnement, il s'agit bien d'une erreur d'écriture.

En effet, la volonté de la commune est seulement d'imposer une place de stationnement dans les cas d'un changement de destination ou de réhabilitation avec création de logements en imposant une place de stationnement par logement créé.

Toutefois, nous nous interrogeons sur le fait peut-être de limiter cette obligation aux zones UAb qui correspondent aux hameaux.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire
Michel BOUVIER



5.3 Certificat d'affichage

Le certificat d'affichage a été adressé au commissaire enquêteur le 9 janvier 2026.

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE
COMMUNE DE SAINT-PIERRE D'ALBIGNY



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Opération : Projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY

Je soussignée, Michel BOUVIER,

Maire de la commune SAINT-PIERRE D'ALBIGNY

Certifie que l'avis d'enquête publique pour le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été porté à la connaissance du public :

- Par voie de publications d'avis dans la presse (Dauphiné Libéré et la Vie Nouvelle) 15 jours avant le début de l'enquête et avec un rappel 5 jours après le début de l'enquête.
- Par voie dématérialisée sur le site internet de la commune, avec la publication de l'avis et la mise à disposition du projet et des avis des personnes publiques associées 15 jours avant le début de l'enquête et pendant le déroulé de celle-ci.
- Par voie d'affichage avec la pose de 19 affiches (fond jaune et format A2) en mairie et sur les 18 panneaux d'affichages légaux présents sur la commune.

La moitié des 19 affiches a été mise en place le vendredi 14 novembre 2025, soit 17 jours avant le début de l'enquête, par la police municipale qui a dû interrompre cette tâche pour une urgence, la seconde moitié a été mise en place le lundi 17 novembre 2025.

Fait à SAINT-PIERRE D'ALBIGNY

Le 09/01/2026

Le Maire

Michel BOUVIER



31 rue Auguste Domenget- 73250 SAINT-PIERRE D'ALBIGNY
Tél : 04 79 28 50 23 – Mail : mairie@mairie-stpierredalbigny.fr
Site internet : www.stpierredalbigny.fr

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1 REFERENCES

1.1 Désignation du commissaire enquêteur

VU, la décision du président du Tribunal administratif de Grenoble N° E25000268/38 du 5 novembre 2025 me désignant comme commissaire enquêteur,
VU, l'arrêté N° 2025-11-CM-35 du 7 novembre 2025 de Monsieur le Maire de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY décidant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY se déroulant du lundi 1 décembre au lundi 15 décembre 2025 inclus,
VU, les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique,
VU, toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public sur le sujet précité,
VU, l'ouverture par le Maire du registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux fins de recevoir les observations du public, déposé en mairie de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY,
VU, la clôture du registre par le commissaire enquêteur,
VU, le certificat d'affichage délivré par la mairie de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY,
VU, le rapport du commissaire enquêteur, document séparé en première partie, relatif au déroulement de l'enquête et aux observations déposées par le public,
VU, les diverses observations du public déposées pendant la durée de l'enquête.

François Vial, commissaire enquêteur, dépose mes conclusions motivées.

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les objectifs de la modification N°2 du PLU de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY regroupent plusieurs thématiques. Globalement, il s'agit de mieux prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme :

- les paysages (notamment la préservation du bâti ancien, la préservation de l'alternance entre espaces ouverts et hameaux, qui compose le paysage de coteau),
- l'environnemental au sens large (l'environnement naturel, la production d'énergies renouvelables, la gestion de la cohabitation entre viticulture et habitat par exemple).

Il s'agit aussi de modifier à la marge les règlements sous divers aspects (stationnement automobile, gestion de la densité de l'urbanisation, modification, suppression/remplacement, créations d'emplacements réservés, modifications locales des règlements graphiques, d'Orientations d'aménagement et de Programmation établies pour des zones à urbaniser (1AU au PLU en vigueur) pour une meilleure adéquation entre objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables et règlement, mais aussi pour rendre plus claire et plus efficace l'application de certaines règles, les mettre à jour au regard de l'évolution du Code de l'urbanisme (comme l'abrogation des Coefficients d'Occupation des Sols qui s'applique depuis la loi ALUR).

2 EXPOSE DES MOTIFS ET CONCLUSIONS

3.1 Exposé des motifs

3.1.1 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique :

Après analyse des documents et des contributions, j'estime que :

- l'enquête a bien respecté le cadre légal, réglementaire et chronologique,
- les affichages réalisés en deux temps et les mesures d'information, tant papier que numérique auprès du public ont été respectés,
- le dossier d'enquête, tant papier que numérique a pu être consulté dans de bonnes conditions par le public intéressé,
- la population a pu s'exprimer, que ce soit sur le registre papier, par courrier et par mail ainsi que lors des deux permanences,
- les permanences se sont bien déroulées et le public est venu déposer dans le calme en fournissant une argumentation claire,
- toutes les observations du public ont été complètement recueillies et l'enquête s'est déroulée sans aucun incident,
- les avis des PPA reçus sont tous favorables avec réserves ou recommandations, l'Etat n'a pas adressé d'avis écrit, j'ai eu un échange oral avec les services concernés confirmant un avis favorable.

L'avis du PNR des Bauges a été reçu le 2 décembre par la commune, soit après le début de l'enquête publique, il a été rajouté dans le dossier « avis et annexes ».

L'affichage a été mis en place pour moitié le vendredi 14 novembre 2025 et la seconde moitié a été mise en place le lundi 17 novembre 2025. La commune précise que cet affichage s'est fait en deux temps car la police municipale chargée de cette mission a été appelé en urgence le vendredi 14 novembre. De plus j'ai constaté le 8 décembre que l'avis sur le panneau du hameau de Chevillard avait été arraché, la commune a procédé à un nouvel affichage le 9 décembre. Je considère que ces éléments ne remettent pas en cause la régularité de l'enquête publique. La procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme. Je considère que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance .

3.1.2 Sur la composition et la teneur du dossier :

L'article R123-8 du Code de l'environnement dispose que le dossier soumis à l'enquête doit comprendre les pièces et avis exigés par la réglementation et législation applicables au projet. L'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête respecte le Code de l'urbanisme .

Le dossier a été facilement accessible à tout public, il a été conservé complet du début à la fin de l'enquête. Il a été complété en cours d'enquête par l'avis du PNR reçu le 2 décembre.

Je considère que les conditions réglementaires de présentation du dossier à l'enquête publique ont été remplies.

3.1.3 Sur la prise en compte des effets sur l'environnement :

Sur le plan environnemental, les principaux objectifs de cette modification sont les suivants :

- La mise en place de mesures de protection du milieu naturel et de la biodiversité et notamment la protection des zones humides, des zones d'inventaire, de la trame verte et bleue locale, de la forêt alluviale et la ripisylve des torrents, des paysages, définies notamment sur la base des zonages réglementaires de protection ou d'inventaire de la biodiversité recensés sur le territoire ;
- La protection de nouveaux espaces ainsi que certains arbres ou alignements d'arbres, en les classant en espace boisé classé (EBC) ;

- Le reclassement en zone A de l'ancienne zone AU-Albigny afin de permettre le développement d'une exploitation agricole et de préserver un corridor écologique (le ruisseau le Gargot et sa ripisylve) ;
- L'intégration au sein du règlement du PLU des dispositions en faveur des économies d'énergie et des énergies renouvelables ;
- le reclassement du secteur de Champagne en zone Aa afin de préserver son identité naturelle et agricole ;
- La protection des éléments de petit patrimoine et des commerces du centre ancien ;
- La création d'un îlot de fraîcheur proche du centre rue Jacques Marret qui permet le maintien de la nature en ville.

Selon la MRAE, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, notamment son article R 104-33 et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY (73) n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

Je considère que le projet de modification N°2 n'apparaît pas susceptible de générer des incidences négatives sur l'environnement, plusieurs points du règlement modifiés auront au contraire une incidence positive. De plus la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY est dispensée d'une évaluation environnementale comme le précise la décision de la MRAE.

3.1.4 Sur les remarques du public et des PPA:

- a) **Concernant les remarques sur l'OAP du Péchet :** une pétition signée par 122 personnes a été remise par M et Mme COSTABLOZ au commissaire enquêteur lors de la permanence du 1 décembre. De plus 27 contributions ou courriers ainsi qu'un courrier du défenseur des droits M François RIETTE ont traité de ce sujet.

Tout d'abord, j'ai reçu 5 contributions favorables à cette OAP.

Ensuite, il ressort de la pétition et des différentes contributions que les habitants de ce secteur ne s'opposent pas à cette OAP mais sont inquiets et s'interroge sur de nombreux points concernant la circulation, l'aménagement du carrefour jolis cœurs/ val d'allion, l'aménagement de la voirie, le stationnement, la sécurisation des piétons, l'insuffisance des réseaux, la densité du projet, la place des espaces verts dans cette OAP, la gestion des ordures ménagères, la capacité de la commune en matière d'eau potable, la non compatibilité avec le SCoT, les règles de hauteur des futurs bâtiments, la perte de valeur de leurs biens. Ils demandent la tenue d'une réunion publique pour la présentation du projet et que la commune puisse répondre à leurs inquiétudes.

De plus, M et Mme GIRARD souhaite avoir confirmation de la suppression de la rétention d'eau pluviale contre leur propriété prévue dans le projet initial et sur la modification de l'ER9 qui impactait la résidence du Clos.

Enfin, M et Mme MISTRAL s'interrogeaient sur la disparition de la parcelle YI 69, dans la notice de présentation, sur le périmètre de l'OAP Pechet Ouest.

Avis de la commune
(Voir pages 43 à 46)

Avis du commissaire enquêteur

En premier lieu, je tiens à préciser que la commune à intégrer la pétition remise à ma permanence du 1 décembre au dossier d'enquête publique à ma demande. J'ai considéré que ce document avait sa place dans le dossier d'enquête publique au même titre que toutes les contributions écrites ou reçues.

Concernant les observations, remarques et interrogations, au vu de leur nombre important et des sujets évoqués je répondrais aux différents points ci-dessous.

Tout d'abord je tiens à indiquer que l'OAP du Péchet est existante au PLU en vigueur et que les modifications de celle-ci concernent l'évolution du périmètre, la modification du règlement en matière d'aménagement en deux phases (Péchet Est et Péchet Ouest), la modification de l'ER 9, la suppression des noues de rétention et l'ajustement de l'aménagement de cette OAP.

La modification du PLU ne traite pas du projet d'aménagement de ce secteur qui devra être présenté aux habitants en temps voulu.

- Concernant la circulation, l'aménagement de la voirie (rue des jolis cœurs, carrefour jolis cœurs/ val d'aillon) et la sécurisation des piétons : la commune consciente que l'urbanisation de ce secteur ne peut se faire dans les conditions de desserte actuelle, va mettre en place un projet urbain partenarial (PUP) afin de sécuriser la zone par une reprise de la voirie, l'aménagement du carrefour jolis cœurs/val d'aillon en concertation avec le département (la rue val d'aillon est départementale) et la création de cheminements piétonniers. La modification de l'emplacement réservé (ER9) permettra en partie de réaliser ces aménagements. Le ou les promoteurs seront impliqués financièrement dans ce projet.

Je considère que la mise en place d'un PUP et de l'ER9 permettra de prendre en compte les interrogations des habitants

- Concernant le stationnement : la commune précise qu'il est prévu la création de 20 places de stationnement publiques sur l'emplacement en terre existant, 6 places publiques supplémentaires.

Ces places de stationnements publiques viendront en complément des places de stationnements habitants et visiteurs exigées par le règlement du PLU dans la cadre du projet de l'OAP Péchet Est.

De plus, la commune indique, que dans le cadre de la requalification de la partie ouest du bourg-centre, un nouveau parking sera réalisé.

La problématique du stationnement est importante et la commune doit être vigilante sur ce point lors de la validation du projet d'aménagement définitif.

- Concernant la densité du projet : la commune rappelle que l'esquisse présentée page 97 (figure 45) n'est qu'un schéma de principe général, seul le projet final permettra de visualiser l'opération d'aménagement.

Je comprends l'inquiétude des habitants au vu du plan d'aménagement présenté dans la notice page 97 (figure 45) qui prévoit la construction de 74 logements au lieu des 60 prévus initialement sur le Péchet Est, mais je rappelle que l'OAP présente un schéma de principe général, une réflexion et une présentation du projet devra être programmé par la commune.

- Concernant les ressources en eau potable : la communauté de communes Cœur de Savoie compétente dans ce domaine n'a fait aucune remarque, la commune précise qu'il existe 7 sources sur la commune qui n'ont jamais été déficitaires.

Au vu des éléments ci-dessus, je considère que la commune a la capacité nécessaire en matière d'eau potable pour réaliser cet aménagement.

- Concernant l'assainissement : la communauté de communes Cœur de Savoie compétente dans ce domaine a précisé que le raccordement au réseau existant pourra nécessiter un relevage et qu'une extension du réseau existant sera à prévoir depuis la RD 32 afin de desservir le bas du projet. La commune précise que la station d'épuration est dimensionnée à 7 200 Equivalent/Habitant.

Au vu des éléments ci-dessus, je considère que la commune a la capacité d'accueillir cette population supplémentaire en matière d'assainissement.

- Concernant la gestion des ordures ménagères : la commune travaille actuellement avec la communauté de communes Cœur de Savoie qui a la compétence « déchets » sur une mise en place de containers semi enterrés.

La compétence déchets est du ressort de la communauté de communes Cœur de Savoie, ce sujet sera traité en amont de l'aménagement du péchet Est.

- Concernant l'aménagement des espaces verts :

Je rappelle que l'OAP présente un schéma de principe général, ce sujet sera à traiter en amont de l'aménagement du péchet Est.

- Concernant la perte de valeur des biens, la perte de vue : la commune rappelle que le secteur du Péchet est classé par la Métropole Savoie comme zone prioritaire de développement de la commune. Sa proximité avec le centre-bourg permet la mise en place de mobilité douce et la redynamisation des commerces du centre-bourg.

Je rappelle que l'OAP du Péchet est inscrit au PLU en vigueur depuis de nombreuses années et la modification du PLU ne remet pas en cause cette OAP.

Concernant la non compatibilité avec le SCoT, la Métropole Savoie :

La Métropole Savoie précise dans son avis que la modification du PLU, notamment l'OAP le Péchet est compatible avec le SCoT Métropole Savoie

Concernant les règles de hauteur :

Je précise que le règlement du PLU en vigueur indique que la hauteur maximum est de 12 mètres.

Concernant la tenue d'une réunion publique :

Au vu des éléments recueillis je constate qu'aucune réunion de présentation n'a eu lieu, je demande à la commune de prévoir cette réunion publique après les échéances électorales en présence du promoteur pour pouvoir répondre aux interrogations des habitants et éviter que des informations erronées circulent.

Concernant la contribution de M et Mme GIRARD, il est bien confirmé que le projet étant soumis à la loi sur l'eau, la rétention d'eaux pluviales prévue n'existera plus et que l'ER9 a été modifié et n'impactera plus la résidence du Clos.

Concernant la contribution de M et Mme MISTRAL, il est bien indiqué page92 (figure 40) que la parcelle YI69 est intégrée au périmètre de l'OAP Péchet Ouest, l'erreur page 103 (figure 45) sera corrigée. Pour information, la commune a répondu dans ce sens à ce courrier.

- b) **Concernant les remarques sur l'OAP de Chevillard**, plusieurs contributions émanant de Mme Pascale LAGADEC, de M Barnabé ACHARD et Marika IMBERT et d'un collectif d'habitants du hameau de Chevillard

Avis de la commune

Voir page 46 et 47 du rapport ci-dessus

Avis du commissaire enquêteur

La modification de l'OAP de Chevillard est mineure, elle concerne uniquement la création d'un emplacement réservé (ER 18) pour créer des places de stationnements sur l'emprise de l'OAP.

La remarque concernant le droit d'eau sera à voir au moment de la présentation du projet et le promoteur aura l'obligation de prendre en compte cette servitude, elle ne concerne pas cette modification.

De plus comme l'indique la commune cette OAP prend en compte les enjeux actuels en matière de mobilité douce.

La remarque sur la sécurisation du hameau ne relève pas de cette procédure de modification.

- c) **Concernant les remarques de L'EARL Domaine de Chevillard**, représenté par Mme Guillemette RENARD qui demande la suppression de l'ER17 stationnement se situant sur sa parcelle à la sortie du hameau le Chevillard en direction de Pau. Elle estime que celui-ci est mal situé sur le hameau.

Avis de la commune

Sur la contribution de l'EARL Domaine de Chevillard, nous rappellerons que ce dernier nous a demandé s'il lui était possible de créer un stationnement sur cette parcelle pour permettre le stationnement de leurs saisonniers afin d'éviter tout désagrément pour les habitants du hameau avec des stationnements de saisonniers dans la rue des Chevillard. Cette parcelle étant située en zone Aa du PLU, nous leur avons répondu que cela n'était pas possible. Nous avons donc pensé qu'il était intéressant de créer un emplacement réservé pour stationnement public à cet endroit qui permettrait non seulement le stationnement des saisonniers mais également celui des habitants.

Nous faisons remarquer que nous avons également prévu des emplacements réservés pour stationnement côté rue Pré Perrin et qu'un stationnement à chaque entrée du hameau ne paraît pas incohérent compte tenu de la densité des constructions.

De plus cela évitera aux habitants de faire demi-tour dans les rues étroites après avoir déchargé leurs véhicules.

Avis du commissaire enquêteur

Cet emplacement réservé a été retenu suite à l'étude réalisée par le bureau d'étude Indiggo. L'existence d'ER stationnement à l'entrée et à la sortie du hameau paraît pertinente. De plus cet ER 17 permettra de pallier au manque de stationnement sur ce hameau aussi bien pour les habitants que pour les saisonniers. Cet ER 17 doit être maintenu.

- d) **Concernant les remarques de M Grégory TISSEUR** qui propose trois solutions pour faire avancer le projet de l'OAP du Chevillard : suppression de la parcelle 1871 car le propriétaire souhaite la conserver, suppression de la parcelle 1871 et assouplissement des règles du PLU supprimant l'obligation de réaliser cette OAP en une seule opération d'aménagement, suppression de la parcelle 1871 et scission de l'OAP en deux zones suivant la topographie du terrain, suppression de la parcelle 1871 et classement de la partie Nord de la parcelle 1731 en zone UBa.

Il propose aussi de réfléchir à un accès différent sur la zone haute du projet de l'OAP.

Avis de la commune

Enfin concernant la contribution déposée par Monsieur Grégory TISSEUR, il me semble que la possibilité de sortir uniquement la parcelle 1871 pourra être une solution simple qui ne remet pas en cause le principe général de l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que la suppression de la parcelle 1871 de l'OAP est une solution rapide, qui ne remet pas en cause l'OAP et permet de ne pas bloquer celle-ci.

Pour les autres points évoqués, je pense qu'ils seront à revoir lors de la révision générale du PLU.

- e) **Concernant les remarques de M Lionel GOUVERNEUR et M Jean Pascal HENRY** qui s'opposent à la classification de leurs parcelles en pelouses sèches (avis du PNR du Massif des Bauges).

Avis de la commune

La commune en réponse à l'avis du PNR du Massif des Bauges a indiqué qu'elle ne classerait pas ces parcelles en « pelouse sèches » au vu de l'emplacement et de l'artificialisation de ces parcelles.

Avis du commissaire enquêteur

Ces parcelles sont majoritairement artificialisées et situées en zone U du PLU. Au vu de ces éléments, je donne un avis favorable aux demandes de M GOUVERNEUR et M HENRY.

f) Concernant les demandes de révision du PLU et la non compatibilité avec le SCoT

Avis de la commune

Voir page 46 du rapport ci-dessus

Avis du commissaire enquêteur

La demande de révision du PLU est légitime mais elle ne pourra être mise en œuvre qu'après les élections municipales de mars prochain. Cette révision permettra de rendre le document d'urbanisme compatible avec le futur SCoT approuvé.

g) Concernant les remarques sur l'affichage

Avis de la commune

Voir page 46 du rapport ci-dessus

Avis du commissaire enquêteur

Comme indiqué dans le paragraphe 3.1.1 ci-dessus, l'affichage a été mis en place pour moitié le vendredi 14 novembre 2025 et la seconde moitié a été mise en place le lundi 17 novembre 2025. La commune précise que cet affichage s'est fait en deux temps car la police municipale chargée de cette mission a été appelé en urgence le vendredi 14 novembre. De plus j'ai constaté le 8 décembre que l'avis sur le panneau du hameau de Chevillard avait été arraché, la commune a procédé à un nouvel affichage le 9 décembre. Je considère que ces éléments ne remettent pas en cause la régularité de l'enquête publique.

h) Concernant les remarques sur les haies anti-dérive sur les constructions existantes

Avis du commissaire enquêteur

Il me paraît difficile d'imposer des haies anti-dérive pour des constructions existantes.

i) Concernant le courrier déposé sur les problèmes de sécurisation du réseau électrique dans le hameau des Allues.

Avis du commissaire enquêteur

Cette demande est hors sujet, elle ne concerna pas cette procédure de modification.

j) Concernant l'avis de la CCI de Savoie

Elle suggère d'instaurer un périmètre de droit de préemption commercial et propose d'élaborer un cahier des charges encadrant la modification des façades des commerces du centre-bourg plutôt que l'interdiction générale

Avis de la commune

- Sur l'avis de la CCI, nous prenons acte du soutien de cette dernière pour la création d'une zone UAac dans laquelle l'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée.
Il n'est pas prévu d'instaurer un droit de préemption commercial, cette réflexion s'inscrirait plus dans une réflexion plus globale de révision du PLU.
Pour les devantures commerciales, nous avons la chance d'avoir encore sur notre commune de vieilles devantures en bois et nous tenons expressément à les préserver. La qualité architecturale de ces dernières est un plus pour la ville et pour le commerçant. L'interdiction ne concerne que la devanture et non le reste de l'immeuble.

Avis du commissaire enquêteur

Je considère comme l'évoque la commune que la réflexion sur la mise en place d'un droit de préemption commercial devra avoir lieu lors de la révision générale du PLU.

Au vu de la réponse de la commune concernant les devantures, je considère qu'aucune modification doit être apportée au document.

k) Concernant l'avis de la Chambre d'Agriculture de Savoie

- Demande que la taille et l'entretien courant des arbres isolés classés en EBC puissent se faire sans demande d'autorisation préalable à la mairie.
- Demande que les EBC soient retirés au sein des périmètres plantables en AOP.
- N'est pas favorable au classement en zone Aa du secteur de Champagne qui limitera le développement des activités agricoles, préconise un règlement de la zone A qui portera une attention particulière à l'insertion paysagère.
- Concernant l'OAP le Péchet, il relève l'absence de lisière végétale au nord-ouest du schéma de principe, en cohérence avec le point 5 de la modification.
- Demande, conformément à la doctrine de la CDPENAF de plafonner les extensions et annexes en surface soit 60 m².
- Demande le retrait de la règle concernant le masquage systématique des stockages qui paraît trop générale et excessive.
- Demande à ce que le règlement de la zone Aa n'autorise que les parkings publics, d'intérêt général et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Avis de la commune

- Sur l'avis de la chambre d'agriculture, la demande que la taille et l'entretien courant des arbres isolés puissent se faire sans demande d'autorisation, nous semble effectivement plus cohérente.
Pour la requalification de la zone A de la Champagne en zone Aa, celle-ci nous paraît importante, nous sommes conscients que le règlement est plus contraignant, mais il s'agit d'une zone dépourvue de bâtiment agricole, qui est en grande partie dans la zone AOP des vins de Savoie, la possibilité de laisser construire des bâtiments agricoles dans ce secteur viendrait porter atteinte à la qualité du paysage agricole très ouvert dans ce secteur.
- Plusieurs avis de PPA évoquent la modification du règlement pour la création de parkings en zone Aa, nous rappelons que cette modification ne concerne que la réalisation de parking public et que ces derniers sont ciblés dans les emplacements réservés. Tous les ER proposé ont fait l'objet d'une visite sur site afin de vérifier que l'accès reste possible pour l'agriculteur à sa parcelle.
- Concernant les zones de stockage ou de lavage dans les zones agricoles, nous prenons acte que plusieurs PPA estiment que ces prescriptions sont trop contraignantes pour les agriculteurs.

- Concernant les extensions et annexes des bâtiments en zone agricole, si l'ensemble des PPA ne voit pas d'opposition à cette possibilité, nous prenons acte sur la nécessité de plafonner en valeur absolue et non en pourcentage et également de rester cohérent avec la doctrine de la CDPENAF.

Avis du commissaire enquêteur

Concernant la taille et l'entretien des arbres isolés en EBC je considère qu'il est important afin de faciliter le travail des agriculteurs de permettre ces travaux sans autorisation préalable de la commune. Une modification doit être apportée au règlement dans ce sens.

Concernant la requalification de la zone A de la Champagne en zone Aa, je considère que le zonage doit bien être reclasser en zone Aa afin de préserver ce secteur.

Concernant la demande de lisière végétale sur l'OAP du Péchet, ce point devra être vu lors de la présentation du projet d'aménagement

Concernant les extensions et annexes des bâtiments en zone agricole, il est important de plafonner en pourcentage et en valeur absolue (soit 20% plafonné à 60 m²). Une modification doit être apportée au règlement.

Concernant les zones de stockages ou de lavage dans les zones agricoles, cette disposition doit être supprimée car trop contraignante pour la profession agricole.

Concernant la création de parkings publics en zone Aa, la modification précise que seuls les parkings publics sont autorisés, des emplacements réservés sont prévus pour ces futurs stationnements, il serait peut-être souhaitable de rajouter que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

I) Concernant l'avis de la Métropole de Savoie

Précise que la modification du PLU est compatible avec le SCoT Métropole Savoie (OAP), elle recommande à la commune de porter une attention particulière à la limitation de la réalisation de parking en zone agricole et à la qualité de son intégration et d'étudier la possibilité d'étendre les dispositions relatives aux ENR à l'ensemble des zones constructibles.

Avis de la commune

- Plusieurs avis de PPA évoquent la modification du règlement pour la création de parkings en zone Aa, nous rappelons que cette modification ne concerne que la réalisation de parking public et que ces derniers sont ciblés dans les emplacements réservés. Tous les ER proposé ont fait l'objet d'une visite sur site afin de vérifier que l'accès reste possible pour l'agriculteur à sa parcelle.

Avis du commissaire enquêteur

Concernant la création de parkings publics en zone Aa, la modification précise que seuls les parkings publics sont autorisés, des emplacements réservés sont prévus pour ces futurs stationnements, il serait peut-être souhaitable de rajouter que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant la demande d'extension des dispositions relatives aux ENR à l'ensemble des zones constructibles, ceci me parait difficile de l'appliquer aux zones UA et Nh compte-tenu des difficultés de leur éventuelle mise en œuvre au sein du bâti dense et ancien et des enjeux de protection de la valeur patrimoniale et architecturale des constructions, qui doit demeurer une priorité en zones UA et Nh. Aucune modification n'est à apporter au document

m) Concernant l'avis de l'INAO

Indique juste que les dispositions concernant les stockages, emplacements des aires de lavement des engins agricoles lui paraît trop contraignantes voire irréalistes.

Avis de la commune

- Concernant les zones de stockage ou de lavage dans les zones agricoles, nous prenons acte que plusieurs PPA estiment que ces prescriptions sont trop contraignantes pour les agriculteurs.

Avis du commissaire enquêteur

Concernant les zones de stockages ou de lavage dans les zones agricoles, cette disposition doit être supprimée car trop contraignante pour la profession agricole.

n) Concernant l'avis de communauté de commune Cœur de Savoie

- Demande à ce que les règles de la zone UE (Carouge) s'appliquent aux autres zones UE (ancienne scierie Pajan avenue de l'Arclusaz et bâtiment Hélios/ Les Etincelles route des Fabriques) ainsi qu'aux zones AUe.

- Demande à compléter les règles visant à protéger les zones humides en ajoutant : « *Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques liés au fonctionnement du service ou par une requalification d'ordre touristique et paysager.* »

- Demande à compléter le règlement en précisant la largeur minimale des haies antidérives.

Avis de la commune

- Sur l'avis de la CCCS, nous répondons favorablement à la demande d'intégrer les nouvelles règles aux zones AUe

Efficace concernant l'avis du Parc National Régional du Massif des Bauges (PNRB), ce dernier

Avis du commissaire enquêteur

L'application des règles de la zone UE à la zone AUe est cohérente. Comme l'indique la commune cette demande sera prise en compte.

Concernant la modification du règlement visant à protéger les zones humides, une réflexion sur l'utilité de ce rajout sera à mener sur ce point lors de la révision générale.

Concernant la largeur des haies anti-dérive, une préconisation d'une largeur minimale pourrait être inscrite dans le règlement

o) Concernant l'avis du PNR du Massif des Bauges

- Demande le classement de 8000 m² se trouvant en zone U en pelouses sèches,

- Demande la cartographie de l'ensemble des massifs forestiers,

- Demande que soit indiqué dans le règlement que les clôtures ne sont pas obligatoires et demande de rajouter des éléments techniques concernant les clôtures ainsi que sur les murets en pierre sèche.

- Demande que la taille et l'entretien courant des arbres isolés classés en EBC puissent se faire sans demande d'autorisation préalable à la mairie afin que le règlement soit adapté aux usages agricoles ;

- Demande de compléter les articles 13 du règlement du PLU en rajoutant la liste locale des espèces forestières exotiques et envahissantes issue de la feuille de route pour l'adaptation de la gestion forestière au changement climatique dans le Massif des Bauges.

- Demande des compléments sur le règlement de la zone UE

- Demande de prévoir un règlement local de publicité, de compléter les inventaires des petits patrimoines ;

- Demande de prévoir une préconisation d'intégration paysagères concernant les installations ENR lorsqu'il s'agit de toitures terrasse.

- S'interroge sur l'obligation de création de place de stationnement en cas d'aménagement ou de réhabilitation d'une construction existante sans changement de destination.
 - Prévoir une réflexion sur l'aménagement de la zone Ouest de l'OAP du Péchet et sur une éventuelle zone tampon en limite du secteur agricole et de la zone Ouest ;
 - Demande de compléter le règlement sur la zone UAac sur l'ordonnancement des ouvertures de toiture autorisées par rapport aux ouvertures de façades.
 - Indique que les dispositions concernant les stockages, emplacements des aires de lavement des engins agricoles lui paraît trop contraignantes voire irréalistes. Un dialogue avec la profession agricole serait le bienvenu.
- Demande, conformément à la doctrine de la CDPENAF de plafonner les extensions et annexes en surface soit 60 m² et d'encadrer la réalisation d'annexes à 40 m² avec une hauteur maximale de 4 m et une distance maximale avec l'habitation principale de 15 m.
- Demande à ce que le règlement de la zone Aa n'autorise que les parkings publics, d'intérêt général et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Revoir l'emprise des ER en zone A ou N afin de limiter les impacts sur les milieux à enjeux et la fragmentation des espaces agricoles.

Avis de la commune

- Enfin concernant l'avis du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges (PNR), ce dernier même s'il est daté du 25 novembre ne nous est parvenu que le 2 décembre, il n'était donc pas présent dans le projet d'enquête mis en ligne avant ouverture. Il a donc été décidé de faire un dossier commun avis et contributions arrivés après l'ouverture de l'enquête. De plus, sur le contenu de l'avis, je note que les propriétaires concernés par la demande du PNR de déclasser leur terrain pour la préservation des pelouses sèches ont manifesté leur opposition et leur incompréhension. Force est de constater que cette demande semble un peu extrême de la part du PNR, puisqu'elle porte sur seulement 0.5% des pelouses sèches de la commune, 0.8 ha sur les 160ha annoncés dans l'avis. Cette demande est d'autant plus mal perçue par les propriétaires par le fait que leurs propriétés soient pour la plupart considérées comme des « dents creuses ».
- Comme vous pouvez le constater sur les cartographies ci-dessous fournies par l'IGN sur le site géoservices.ign.fr, les propriétés sont considérées comme artificialisées (orange = artificialisée, vert = non artificialisé).



Propriété HENRY





Propriété HIBOUX

Pour cette raison, il ne nous semble pas opportun de répondre favorablement à cette demande du PNR du Massif des Bauges.

- Concernant les extensions et annexes des bâtiments en zone agricole, si l'ensemble des PPA ne voit pas d'opposition à cette possibilité, nous prenons acte sur la nécessité de plafonner en valeur absolue et non en pourcentage et également de rester cohérent avec la doctrine de la CDPENAF.
- Plusieurs avis de PPA évoquent la modification du règlement pour la création de parkings en zone Aa, nous rappelons que cette modification ne concerne que la réalisation de parking public et que ces derniers sont ciblés dans les emplacements réservés. Tous les ER proposés ont fait l'objet d'une visite sur site afin de vérifier que l'accès reste possible pour l'agriculteur à sa parcelle.
- Concernant les zones de stockage ou de lavage dans les zones agricoles, nous prenons acte que plusieurs PPA estiment que ces prescriptions sont trop contraignantes pour les agriculteurs.
- Sur l'avis de la chambre d'agriculture, la demande que la taille et l'entretien courant des arbres isolés puissent se faire sans demande d'autorisation, nous semble effectivement plus cohérente.

En effet, la volonté de la commune est seulement d'imposer une place de stationnement dans les cas d'un changement de destination ou de réhabilitation avec création de logements en imposant une place de stationnement par logement créé.

Toutefois, nous nous interrogeons sur le fait peut-être de limiter cette obligation aux zones UAb qui correspondent aux hameaux.

Avis du commissaire enquêteur

Concernant les pelouses sèches, j'ai rencontré et reçu un courrier de la part des propriétaires des terrains concernés qui demandent à ne pas prendre en compte la demande du PNR du Massif des Bauges.

Après étude il apparaît que la surface concernée 0,8 ha est minime au regard des 160 ha inventoriés par le PNR. De plus ces parcelles sont majoritairement artificialisées et situées en zone U du PLU et la commune met en place des mesures fortes dans cette modification pour protéger les espaces naturels et la biodiversité sur son territoire. Au vu de ces éléments, je considère que cette demande ne doit pas être prise en compte par la commune.

Concernant les zones de stockages ou de lavage dans les zones agricoles, cette disposition doit être supprimée car trop contraignante pour la profession agricole.

Concernant la création de parkings publics en zone Aa, la modification précise que seuls les parkings publics sont autorisés, des emplacements réservés sont prévus pour ces futurs stationnements, il serait peut-être souhaitable de rajouter que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant la taille et l'entretien des arbres isolés en EBC je considère qu'il est important afin de faciliter le travail des agriculteurs de permettre ces travaux sans autorisation préalable de la commune. Une modification doit être apportée au règlement dans ce sens.

Concernant les extensions et annexes des bâtiments en zone agricole, il est important de plafonner en pourcentage et en valeur absolue (soit 20% plafonné à 60 m²). Une modification doit être apportée au règlement.

Concernant la demande de cartographie de l'ensemble des massifs forestiers, il serait souhaitable que celle-ci puisse être réalisée lors de cette modification ou lors de la révision générale.

Concernant le rajout dans le règlement de la phrase suivante « les clôtures ne sont pas obligatoires » et d'éléments techniques concernant les clôtures et les murets en pierre sèche, ainsi que le rajout de la liste locale des espèces forestières exotiques et envahissantes issue de la feuille de route pour l'adaptation de la gestion forestière au changement climatique dans le Massif des Bauges, il serait important de compléter le règlement dans ce sens.

Concernant l'obligation de place de stationnement en cas d'aménagement ou de réhabilitation d'une construction existante sans changement de destination. La commune a précisé dans son mémoire en réponse suite à une remarque du commissaire enquêteur qu'il y avait une erreur dans le document et que seul les changements de destination ou les réhabilitations avec création de logements imposeront une place de stationnement par logement créé. Le document sera corrigé.

Concernant la mise en place d'un règlement local de publicité, cette procédure n'est pas liée à la modification en cours, elle devra être vue ultérieurement.

p) Concernant les observations du commissaire enquêteur

Par ailleurs, j'ai noté l'absence de la carte de zonage avant modification dans la notice concernant le secteur de Champagne (page 31) ainsi que celle après modification concernant la zone AU D'Albigny (page 33).

- Concernant la modification de l'article UA12 vous indiquez page 81 de la notice :« *Dans ce contexte et pour éviter les dérives, il est néanmoins proposé d'imposer une place de parking lors d'un changement de destination (transformation d'un bâtiment en logement, une grange par exemple), considérant que cette situation est différente de celle de la réhabilitation d'un logement existant, dans le sens où elle constitue une action qui modifie « l'état initial » en termes d'occupation du sol et que dès lors, elle peut légitimement impliquer une demande de création de parking au regard de cette modification.*»

La modification de l'article UA12 que vous proposez page 82 est la suivante :« *En cas de changement de destination d'une construction existante, il est exigé une place de stationnement par logement. En cas d'aménagement ou de réhabilitation d'une construction existante sans changement de destination et dans son volume initial, il sera exigé une place de stationnement.* »

Cette modification est en contradiction avec ce qui est énoncé dans la notice concernant la réhabilitation de construction existante.

- Afin de permettre plus de lisibilité et pour éviter toute discussion il serait bien d'indiquer les références cadastrales des parcelles concernées par les secteurs 1, 2 et 3 au sein de l'OAP le Péchet Est dans le cadre de la modification de cette OAP.

-La modification concernant les extension et annexes en zone A devrait être complétée en plafonnant la surface plancher supplémentaire comme le prévoit la CDPENAF (60 m²).

- En consultant la carte des habitations existantes en zone agricole concernées par cette modification, j'ai pu remarquer que la majorité se situaient en zone Aa du PLU (13 sur 18), ce qui effectivement n'est pas le but de cette zone, je suppose qu'il s'agit de constructions anciennes.

- Par contre, une habitation est en zone Aaz du PLU donc concernée par les risques naturels, celle-ci devrait être supprimée de la carte.

-De plus, une autre habitation devrait être supprimée car elle est située en zone UAb du PLU.

-Enfin concernant la modification des ER, j'ai demandé avant le début de l'enquête publique la liste des ER existants et la liste des ER supprimés, créés ou modifiés dans le cadre de cette modification, vos services ont intégré ces deux listes avec plans dans le dossier d'enquête publique le 21 novembre 2025. Par contre, une erreur sera à corriger concernant l'ER 12, vous indiquez dans le tableau « ER après modification » qu'il s'agit d'une création d'ER alors que dans le tableau « ER avant modification » vous indiquez que l'ER 28 devient l'ER 12.

Avis de la commune

Pour finir, nous actons vos remarques faites à la fin du procès-verbal de synthèse et nous vous confirmons que concernant l'incohérence sur le stationnement, il s'agit bien d'une erreur d'écriture.

En effet, la volonté de la commune est seulement d'imposer une place de stationnement dans les cas d'un changement de destination ou de réhabilitation avec création de logements en imposant une place de stationnement par logement créé.

Toutefois, nous nous interrogeons sur le fait peut-être de limiter cette obligation aux zones UAb qui correspondent aux hameaux.

Avis du commissaire enquêteur

La commune a bien pris en compte mes observations. Je pense pour ma part qu'il n'est pas souhaitable au vu de la problématique de stationnement sur votre commune de limiter l'obligation de stationnement à la zone UAb.

3.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de tous les éléments exposés ci-dessus, je donne un avis favorable, avec recommandations visées au-dessus, à la modification N°2 du PLU de la commune de SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY.

Fait à Sainte-Hélène-du Lac le 15 janvier 2026

Le commissaire enquêteur



François VIAL