

Département de la SAVOIE

Commune de

Saint ALBAN DE MONTBEL

ENQUETE PUBLIQUE

N° T.A : E 22000194 / 38

***PROJET DE REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME***

(et CONJOINTEMENT)

***ELABORATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
VOLET EAUX PLUVIALES***

Rapport d'enquête du commissaire Enquêteur

Jacky DECOOL

Et en seconde partie

Enquête publique du 01/03 au 31/03/2023

S O M M A I R E

Objet de l'enquête publique	page 3
Cadre réglementaire	page 3
Composition du dossier	page 4
Présentation de la commune	page 4
Le P.A.D.D.	page 5
Concertation et bilan	page 6
Les avis des P.P.A.	
La D.D.T.	Page 8
La M.R.A.E.	Page 9
La Chambre d'Agriculture	Page 10
L'I.N.A.O.	Page 10
La C.D.P.E.NA.F	Page 10
Le Département	Page 11
La C.C.I.	Page 11
La C.M.A.	Page 12
Le S.C.O.T.	Page 12
La C.C.L.A., Lépin le lac, Novalaise	Page 13
Les O.A.P.	Page 14
Le règlement	Page 14
Les E.R	Page 16
Les S.U.P.	Page 17
Saint-Alban-De-Montbel	Page 17
Le résumé non technique	Page 17
L'enquête Publique	Page 18
Les contributions du Public	Page 23
Le volet eaux pluviales	Page 32
Avis motivé	Page 38

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique diligentée à la demande de Monsieur le Maire de Saint-Alban-De-Montbel (Savoie) a pour finalité, sous la direction d'un commissaire enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, de :

- proposer au public de pouvoir s'exprimer sur le projet de la
 - révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune (soumis au contrôle et avis des Personnes Publiques Associées),
 - ainsi que sur le volet « eaux pluviales » du zonage d'assainissement.
- et de s'assurer que ce même public est parfaitement informé du projet proposé par l'Autorité Communale.

* * * *

CADRE REGLEMENTAIRE

Le P.L.U. approuvé pour la commune est en vigueur depuis le 26 septembre 2003 (modifié le 24 septembre 2004). Le 5 juillet 2018, les élus ont approuvé les démarches tendant à réviser ce plan pour l'actualiser et se mettre en conformité avec les nouveaux documents applicables en matière d'urbanisme (Lois « Grenelle », « ALUR »), mise en compatibilité avec le SCoT de l'avant Pays Savoyard, SRADDET ...pour ne citer que ces Lois, Schémas et autres Plans.

Par délibération du conseil municipal du 14 novembre 2022 (DCM-2022-045), il a été décidé d'arrêter le projet du « nouveau P.L.U. » et de mettre en œuvre la procédure finalisée par une enquête publique conformément au code de l'urbanisme notamment (L 103-2 et suivants, L 151-1 et suivants, **L 153-31 à 33**).

La décision du 30/11/2022 N° E22000194/38 de Monsieur **Jean-Paul WYSS**, Président du Tribunal Administratif de Grenoble, me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique visée en objet.

L'arrêté N° 03-2023 du 3 février 2023 de Monsieur le Maire de Saint-Alban-De-Montbel relatif à l'ouverture d'une enquête publique et ses conditions de mise en œuvre, traitant des objets énoncés précédemment.

* * * *

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier mis à la disposition du public, d'une lecture aisée, est ainsi constitué :

- ✚ Un premier classeur où, sont joints l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal des 5 juillet 2018, 23 septembre 2019, 5 juillet 2021 et synthèse du débat sur le P.A.D.D. du conseil municipal du 9 juillet 2021, mais aussi :
 - Un rapport de présentation **Tome 1** (diagnostic et état initial de l'environnement) - 217 pages –
 - Le **tome 2** de ce document (justification des choix et incidences sur l'environnement – 255 pages -

- ✚ Un second classeur reprenant la carte des aléas (44 pages), exposant le P.A.D.D (15 pages et une carte), les O.A.P. (12 pages), le règlement écrit (98 pages), le règlement traitant des aléas (48 pages), le règlement graphique (carte du zonage du territoire et zonage des risques du PIZ), les Servitudes d'Utilité Publique (1 tableau et 2 cartes)

- ✚ Un troisième classeur reprenant les annexes sanitaires (périmètres de protection des captages d'eau pour la commune 30 pages – et celle de Novalaise 16 pages), une note du Syndicat intercommunal des eaux du Thiers (bilan des besoins des communes rapport A : 14 pages ; B : 14 pages, datés du 22 mai 2018 ; C : 19 pages daté du 20/07/18), le schéma directeur d'alimentation en eau potable du syndicat intercommunal des Eaux du Thiers du 6 décembre 2007 (78 pages) et ses annexes par commune, les propositions d'aménagements pour ce schéma directeur d'alimentation en eau potable 8 juillet 2008 : 224 pages, les prescriptions d'isolement acoustique et les divers aléas (44 pages), les risques (48 pages et cartes) et l'étude des dérogations à la Loi Montagne instruite par la CDNPS avec un avis favorable -55 pages-).

Mais aussi, pour ce qui intéresse plus sûrement le second volet de cette enquête publique, le schéma de **gestion des eaux pluviales** d'octobre 2022 (110 pages proposé par le cabinet spécialisé NICOT d'Annecy).

- ✚ Un dossier administratif (arrêté d'ouverture d'enquête, désignation du commissaire enquêteur), avis des Personnes Publiques associées...

Un registre d'observations coté et paraphé par mes soins.

* * * *

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Implantée sur la rive ouest du lac d'Aiguebelette, Saint-Alban-De-Montbel est traversée par la route départementale 921, qui va nettement délimiter l'habitat, les activités : entre le lac et cette voie de communication s'étalent les terres dédiées au tourisme, aux commerces et « au chef lieu » organisées en hameaux , en lieux-dits : « La Gagère, Le Guiguet, Saint-Alban Service, Le Sougey, Saint-Alban-Plage » ; de l'autre côté, disséminés sur les flancs de la colline -et donc en surplomb

du lac-, les hameaux formant les divers autres habitats du village (« Le Perron, Le Calaman, Le Collomb, La Cornolia ». La commune, forte de ses 663 habitants (dernier recensement), en constante augmentation, a une superficie de 450 hectares, et s'est développée à une altitude de 400 mètres en moyenne.

Elle est administrativement en région Auvergne-Rhône-Alpes, département de la Savoie (à 20 km de Chambéry), canton de Pont-De-Beauvoisin, communauté de communes du Lac d'Aiguebelette (créée le 31 décembre 1997, en charge de compétences particulières). Elle est limitrophe des communes de Novalaise, Lépin-Le-Lac, La Bridoire, Dullin et Aiguebelette-le-lac.

Pour en terminer avec cette brève présentation elle adhère à divers syndicats (Energie Savoie, Alimentation en eau potable, SCoT de l'avant pays savoyard).

Le 26 septembre 2003, le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (modifié le 24 septembre 2004), toujours en vigueur. Mais, constatant que ce plan d'urbanisme n'était plus adapté pour permettre une parfaite adéquation entre le territoire et les nouvelles règles législatives applicables (GRENELLE, ALUR, SCoT ...) il était décidé de procéder à une révision générale du P.L.U.

C'est ainsi qu'un premier P.A.D.D. a vu le jour. Les élections municipales récentes ont placé aux responsabilités une nouvelle équipe qui, mettant en pratique ses propres souhaits pour Saint-Alban-De-Montbel, a repris les études et présenté un nouveau P.A.D.D. le 9 juillet 2021, pièce maîtresse de cette révision en projet, aujourd'hui soumise à l'enquête publique, telle qu'elle a été arrêtée par le conseil municipal le 14 novembre 2022.

* * * *

LE P.A.D.D.

Les orientations principales de ce document ont été approuvées comme il vient d'être indiqué.

Il s'agit de garder l'esprit et l'identité village, en :

- **Préservant les espaces naturels** (et agricoles soit 85% de la superficie de Saint-Alban-De-Montbel) et **les rives du lac d'Aiguebelette**.

Ceci est développé dans la présentation du P.A.D.D. - chapitre 2 pages 5 à 7 - et justifié dans le rapport de présentation tome 2, chapitres 2.3 (justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain -page 38) et 2.4 (justification environnementale des zones d'urbanisation futures page 39).

- **Prévoyant un développement urbain modéré** (croissance annuelle de population observée depuis 2012 de 0,8%, d'où une prévision de 55 habitants supplémentaires en 2031 ... et 41 nouveaux logements avec une densité moyenne de 15

logements/hectare, une extension de foncier totale d'un hectare respectueux du patrimoine naturel et du bâti (P.A.D.D pages 8 à 11).

A ce sujet, dans le rapport de présentation -chapitre 2.2 (justifications du potentiel de développement urbain -pages 34 et 35-) il est inscrit que ces choix d'ouverture limitée à l'urbanisation répondent aux objectifs du P.A.D.D. : 22 logements en zone U dans le cadre d'une densification et 16 logements en extension AUb.

- **Maintenant** la diversité des activités économiques et des services, source de vie locale. (P.A.D.D. pages 12 à 15).

* * * *

CONCERTATION ET BILAN

Dans sa délibération du **27 mars 2017**, comme il vient d'être rappelé, le conseil municipal de l'époque avait constaté que le P.L.U. en vigueur depuis le 23 septembre 2003 méritait une mise à jour et en avait tiré un bilan tendant à mettre la commune en adéquation avec les nouveaux textes divers applicables depuis, d'autant que le 30 juin 2015, le **SCoT** de l'avant pays savoyard s'imposait aussi. Il était alors proposé de tendre vers de nouveaux objectifs :

- 1% de croissance démographique pour les 20 ans à venir
- Renforcer l'urbanisation plus sûrement au chef lieu, à « La Donzière », « La cornolia », « gué des planches », « du collomb » et plus modestement sur les autres hameaux.
- Favoriser la réutilisation des espaces existants et combler les « dents creuses »
- Redynamiser les activités du chef lieu (commerce, artisanat) et aux abords du lac (tourisme), mobilités douces
- Préserver les espaces naturels remarquables
- Veiller à la qualité paysagère du territoire
- Préserver les espaces nécessaires pour l'agriculture
- Accompagner la sobriété énergétique de l'habitat
- Développer l'accès aux aménagements numériques.

Conformément aux textes, il était aussi envisagé une « concertation » (obligatoire) avec le public sur le projet par :

- la publication d'articles d'information sur les études, la procédure (bulletins municipaux, tableaux d'affichages)
- la mise à disposition d'un registre de consignation des observations, suggestions ; d'une adresse « mail » dédiée
- la tenue de 2 réunions publiques.

Mais aussi :

- Organisation d'un forum de lancement du PLU,

- Mise en ligne sur le site internet de la commune d'un questionnaire habitants du vendredi 8 février 2019 au vendredi 29 mars 2019,
- Mise en place, lors du forum de lancement du PLU, d'une boîte à idées située à l'accueil de la Mairie au heures et jours d'ouverture habituels entre le 8 février et le 29 mars 2019,
- Réalisation d'une balade urbaine en phase diagnostic,
- Organisation d'un atelier participatif en phase diagnostic,
- Exposition évolutive composée de 3 panneaux rigides A0 exposés dans le hall de la Mairie
- Rédaction d'une lettre d'information.

On trouvera le détail des résultats de « ces concertations » dans le bilan ad hoc du dossier d'enquête publique.

Mais, les dernières élections municipales ont entraîné le changement général de l'équipe, qui s'appuyant sur ses nouvelles visions de la commune a profondément modifié le projet de P.L.U. et son P.A.D.D.

Ces nouveaux projets (développés dans le P.A.D.D.) ont été eux aussi proposés au public, qui a pu s'exprimer. Pour ne citer que quelques points, en évitant des répétitions, le conseil municipal actuel donne priorité à

- la protection de l'environnement et du paysage de Saint-Alban ;
- l'organisation de l'urbanisation aux abords de la RD 921,
- offrir au public le libre accès à la colline du « SOUGEY » (actuellement réservée à la pratique de l'accrobranche).

Et, à ce sujet, lors d'une ultime réunion publique, des représentants de l'entreprise « du haut des cimes », exploitant « l'accro'lac », ont fait part de leurs inquiétudes et de leur étonnement sur ce projet de classement de la zone en N (leur interdisant toute exploitation). La réponse du maire de la commune consiste en un souhait de rendre accessible pour tous cette colline remarquable, conformément justement au P.A.D.D.

Sans vouloir déflorer le sujet, on se souviendra tout au long de ce dossier, des prises de positions, des avis de quelques Personnes Publiques Associées s'exprimant sur ces divergences de vue quant au devenir de cette parcelle, propriété de la CCLA.

* * * *

LES AVIS

Les PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Dans tous documents liés aux projets d'urbanisme notamment, la procédure impose au maître d'ouvrage de transmettre le contenu de son projet à divers services (« dits P.P.A. » -*Personne Publique Associée*-) qui expriment leur avis sur le sujet. Ces avis « techniques » ou « politiques » expriment avec certitude le respect de la législation et ou d'une vue globale de l'aménagement d'un territoire.

Ils me paraissent importants et méritent des réponses précises du maître d'ouvrage.

C'est ainsi que les projets arrêtés par la commune de Saint-Alban-De-Montbel, ont été commentés par :

➤ **LA D.D.T. (Direction Départementale des Territoires)**

Qui en préambule relève une réduction importante de 7,6ha des zones constructibles par rapport au P.L.U. en vigueur et somme toute conforme aux prescriptions de l'Etat.

Face aux risques naturels, étudiés et traduits dans les règlements cartographiques et écrits, elle souhaite néanmoins qu'il soit rectifié dans les documents du P.L.U., les modifications qu'elle estime nécessaires (classement en zone rouge pour certains secteurs identifiés en tant que représentant des dangers dus à certains aléas ; [protections des zones humides, -notamment pour l'O.A.P. N°3- et d'une plante protégée -O.A.P. N°1-](#)).

Quant au volet « adduction **d'eau potable** », la DDT précise que le projet de P.L.U. doit être actualisé en la matière (avec l'aide des communes dépendantes du syndicat du Thiers pour l'installation d'une filtration). Sur le plan quantitatif, les services de l'Etat rappellent que le captage de « Bellemains » n'a jamais fait l'objet d'une D.U.P. autorisant un prélèvement de 2 000m³ / an. La correction doit donc être reportée dans le dossier d'enquête. D'une manière générale, cette ressource doit être particulièrement vérifiée.

Si l'on se penche sur le **volet « eaux pluviales »**, la DDT demande des précisions strictes sur les préconisations générales avancées (ex : définir une valeur maximale du débit de rejet).

Les services de l'Etat demandent encore une mise à jour des cartes **de bruit** qui, depuis le 1/7/22 ont été actualisées par arrêté préfectoral (4^{ème} échéance et non 3^{ème} comme repris dans les documents du P.L.U.). [**A ce propos, il est encore rappelé l'obligation de mise en annexe du P.L.U., de l'arrêté modifié le 23/07/2013.**](#)

Suivent encore des demandes de corrections diverses (terrains pollués, règlement écrit, règlement graphique, [O.A.P. 3](#), changement de destination -et nombre- pour certains bâtiments agricoles, mises en garde pour la réalisation [des E.R 2 et 5](#), une remarque sur les transports et les mobilités et enfin des recommandations pour des mesures visant la transition énergétique.

Et de tout cela, la DDT recommande fortement (non dans ses avis développés, mais en page de transmission) à la commune de se pencher sur la situation du secteur du « SOUGEY » d'un point de vue « économique » et « touristique ».

Ce point sensible reviendra dans les avis d'autres PPA.

➤ **LA M.R.A.E. (selon les informations transmises par la DREAL)**

Dans son avis délibéré du 14 février 2022-ARA-AUPP-1223, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, a examiné le rapport d'évaluation environnementale et les enjeux environnementaux liés au projet de révision du P.L.U. de la commune.

- Elle préconise de se rapprocher plus précisément de la règle « N°4 » posée par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) en ce qui a trait à l'économie de l'espace.

Le Commissaire enquêteur précise que cette règle fixe à « zéro artificialisation nette » -quel que soit l'usage à l'horizon 2050- et pour ce faire une approche globale des « cycles du foncier » est prescrite dans une perspective pluriannuelle à l'échelle communale et intercommunale ; avant tout projet d'extension ou de création, il doit être examiné les disponibilités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties... orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis, avant toute extension ou création. A défaut, ces dernières devront être justifiées au vu des évolutions démographiques des dix dernières années, se feront en continuité urbaine et conditionnées à la définition d'objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle ; de densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire ...etc etc.

Ceci doit être pris en compte dès aujourd'hui, par tous projets d'urbanisation (P.L.U. compris) et être compatibles avec ses règles. La M.R.A.E. recommande notamment que cette règle N° 4 soit appliquée, contrairement à ce qui est écrit page **137 du rapport de présentation/Justifications** : « *sans objet concernant les thématiques environnementales* »

- D'actualiser le bilan besoins-ressources en eau potable au regard de l'urbanisation projetée actuellement sur l'ensemble du réseau pris en charge par le syndicat des eaux intercommunal,
- D'étayer l'absence d'incidences paysagères en vue rapprochée des projets touristiques (stecal Nt1 et Nt2) situés dans le secteur du Sougey et prévoir le cas échéant des mesures spécifiques à leur bonne insertion paysagère ;
- De présenter l'arbre des décisions ayant conduit au plan retenu, en précisant les critères notamment environnementaux y ayant présidé ;
- D'intégrer le potentiel de réhabilitation du bâti existant en le quantifiant, dans l'atteinte des objectifs de création en logements ;
- De compléter le dispositif de suivi en prévoyant un état de référence pour chaque enjeu environnemental suivi ainsi qu'une fréquence de recueil adaptée à la correction précoce des éventuels effets indésirables sur l'environnement, de préciser en particulier le suivi de la consommation d'espace en lien avec les nouveaux outils de référence mis en place et de la ressource en eau potable au regard du changement climatique;
- De s'assurer de la gestion durable de la ressource en eau en lien avec les capacités d'approvisionnement à l'échelle intercommunale et les évolutions climatiques en cours.

➤ **La Chambre d'agriculture SAVOIE MONT-BLANC**

Seule une exploitation agricole est recensée sur la commune. La chambre consulaire salue l'identification poussée de ce GAEC, bien que regrettant l'absence de quelques détails propres à son bon fonctionnement. Elle souhaiterait également que soient clairement localisés les bâtiments agricoles sur les cartes de la commune, qu'une parcelle (A920) soit intégrée en zone A, mais s'interroge sur la pérennité de 3 autres (A 2219, A 1775 et A 1391), ainsi que sur l'E.R N°2. Elle émet enfin quelques suggestions à apporter sur les O.A.P. 1 et 3, le règlement écrit.

La Chambre émet un avis favorable au projet.

➤ **L'Institut national de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O)**

Qui rappelle que la commune de Saint-Alban-de-Montbel appartient à l'aire géographique de l'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) « Bois de Chartreuse » ; qu'elle est également située dans les aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) agroalimentaires «Emmental de Savoie », « Emmental français Est-Central », «Gruyère », « Pommes et Poires de Savoie », « Raclette de Savoie », « Tomme de Savoie » ainsi que dans celles des IGP viticoles « Comtés Rhodaniens », « Vin des Allobroges » et de l'IG (Indication Géographique) spiritueux « Génépi des Alpes » ; que si l'INAO salue les efforts consentis par la commune pour minimiser l'impact du développement urbain sur le foncier agricole, car le potentiel de densification au sein de l'enveloppe bâtie a été bien identifié et les constructions en extension sont très limitées (environ 1 hectare), mais qu'à ses yeux, le besoin de 42 nouveaux logements semble surévalué au regard des prévisions démographiques (+ 55 habitants à échéance du PLU), même en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, etc.. L'institut regrette que la densité de logements de l'OAP n°1 soit si faible (environ 10 logements par hectare) du fait de l'existence d'un permis d'aménager déjà accordé sur ce secteur, mais que ce déficit aurait pu être compensé par des densités plus importantes dans les dents creuses (il est parfois prévu un seul logement sur des tènements de plus 1000m²) et au sein de l'OAP n°3. L'urbanisation de l'OAP n°2 pourrait ainsi être évitée. Enfin, le zonage Ue au lieu-dit « La Gagère » englobant la parcelle 1734 dont la partie Sud, d'une superficie d'environ 3000m², présente aujourd'hui une activité agricole, imposant de ce fait un classement en A et non en Ue.

En conclusion, ne s'oppose pas à ce projet, mais souhaite une prise en compte de ses remarques.

➤ **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

La commission a examiné le projet le 16 janvier 2023. Elle relève qu'entre 2013 et 2022, la commune a consommé 4,75ha de foncier pour diverses constructions (dont 33 logements pour 3ha53). Le Projet de révision du P.L.U., s'appuie sur une croissance démographique annuelle de 0,8% et envisage la création de 42 logements (16 logements par hectare en moyenne, pour les zones en extension) dans le respect du P.A.D.D. Le zonage du territoire verrait ainsi une diminution de 5,8 ha des zones AU (par rapport au P.L.U. en vigueur) ; 1,8 ha des zones U ; une augmentation des zones A de 35,4ha, mais une diminution des zones N de 27,5ha.

Après avoir étudié également les règlements des zones relevant de sa propre compétence (A, N..) et les projets de STECAL, la Commission a noté la volonté de la commune de contenir un développement touristique trop intensif (lac d'Aiguebelette), de veiller à la situation des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, d'intégrer en zone A une parcelle actuellement en Ue (3000 m², à fort potentiel agricole), d'envisager le classement en N d'une parcelle appartenant à la CCLA destinée à une activité « d'accrobranche » ou de la maintenir en Nt. (*je reviendrai naturellement plus longuement sur cette dernière observation*).

En conclusion elle émet un avis favorable au projet.

➤ **LE DEPARTEMENT DE LA SAVOIE**

Il s'agit pour le département de veiller essentiellement au respect de la voirie relevant de sa compétence. C'est ainsi que ce service rappelle que pour l'accès à l'O.A.P. 3 (La Drevetière) un seul accès à la RD36e est autorisé et qu'il doit être prévu au sud de la parcelle (visibilité

d'intégration) ; que pour les 2 emplacements réservés (ER 1 et 3) jouxtant la RD 921 (*et non RN 921 comme indiqué par erreur dans le document graphique*), le département devra être au préalable de leur concrétisation, consulté.

Enfin, il souhaite que le règlement écrit précise que le recul des constructions (y compris garages, portails...) par rapport aux routes départementales soit de 5 mètres et de 15 mètres en zone d'activités et quoi qu'il en soit l'avis du département doit être sollicité (y compris pour l'implantation de clôture, haie ou lors d'un accès sur une voie départementale). Cet avis doit aussi être sollicité (et donc précisé dans le règlement des zones) pour tous travaux à proximité d'une R.D, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales (stockage, infiltration des eaux de pluie) et pour ce faire, un rapport préalable hydrogéologique devra être adressé aux services techniques du département avant tous travaux).

➤ **LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE**

Dans son avis du 9 février 2023, la C.C.I. constate que quatre zones économiques apparaissent dans le P.L.U. (UE1 « St Alban Services » zone du Ganivet conforme au SCoT ; UE2 Zac de la Gagère, prévue dans le SCoT, mais pour laquelle « le potentiel de développement ouest » a été abandonné dans le P.L.U. et qui fait l'objet d'une demande de « réintégration » en adéquation avec le P.A.D.D. ; UE3 gué des planches ; UE4 Charpentier menuisier de la Blanchère). Elle attire l'attention du maître d'ouvrage sur les nuisances éventuelles créées lors de la mixité autorisée dans les secteurs Ub (pavillonnaires) et commerciales ou artisanales (sources de litiges créés par des nuisances).

En zone Nh (restaurants, hôtels, hébergements touristiques) le règlement interdit les logements. La CCI préconise la possibilité de créations de logements saisonniers, de fonction pour les salariés de ces activités.

Elle s'attarde aussi longuement sur le zonage de la colline du Sougey (et on le verra, cette interrogation sera reprise par d'autres P.P.A.). Cette zone actuellement en Nt (activités touristiques et de loisirs) serait classée en N (interdisant de ce fait toute activité et notamment un parcours d'accrobranche exploité par une entreprise privée depuis quelques années (2016). La C.C.I. s'étonne que pourtant, la commune envisagerait d'organiser sur cette colline des événements ponctuels -marchés, concerts...). Elle rappelle que sur les plans économique et touristique, cette activité d'accrobranche (portée par la communauté de communes) est un atout important du maillage existant aux abords du lac d'Aiguebelette. La société exploitant cette activité a investi 400 000 € pour l'aménagement de ce terrain (propriété de la CCLA) et emploie 11 salariés saisonniers (avril à novembre) pour accueillir plus de 12 000 clients chaque année. Ce classement en N, aurait à ses yeux des conséquences économiques importantes et même irait à l'encontre des objectifs du PADD (dans le respect des espaces naturels des rives du lac, le PADD préconise de favoriser le maintien des activités économiques et de maintenir l'offre touristique) et des préconisations du SCoT à ce sujet. Cette interdiction proposée dans le projet de P.L.U. n'est pas non plus (pour la CCI) dans l'esprit de la préservation environnementale détaillée dans ce même SCoT ou même dans l'inventaire des ZNIEFF de type 2

Se pose enfin le problème du camping de Bellevue (64 emplacements), -son propriétaire a annoncé qu'il cessait son activité fin 2023- aujourd'hui classé en zone Nc, mais qui au projet deviendrait une zone purement N (interdisant toute reprise d'activité de ce type aux abords du lac)... en opposition avec les recommandations du SCoT.

Pour terminer, la CCI soutient les objectifs de la commune souhaitant développer et sécuriser les mobilités « douces » autour du lac.

➤ **LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT**

Dans son courrier daté du 15 février, mais arrivé en mairie de St Alban de Montbel le 26, la C.M.A. en quelques lignes exprime un avis défavorable au projet en se rapportant essentiellement sur les passages en zone N des zones Nt (accrobranche du Sougey et camping Bellevue) sans d'ailleurs entrer dans le détail du préjudice occasionné par ce projet, sur l'artisanat et « les métiers »... **ESSENCE MEME DE SON EXISTENCE**... *D'où une incompréhension appuyée pour le commissaire enquêteur habitué à d'autres argumentations, contributions dans le cadre d'un projet d'urbanisation, émanant de cette P.P.A.*

Mais quoi qu'il en soit, force est de constater que cet avis arrive hors délais et doit être considéré comme « favorable ».

➤ **LE SCOT de l'avant Pays Savoyard**

La commune est soumise aux prescriptions votées par cet E.P.C.I, comme il a été rappelé précédemment, au Schéma de Cohérence Territoriale de l'avant pays Savoyard. Après étude du projet, le SCOT émet un avis favorable en souhaitant toutefois :

- Qu'il soit intégré dans les « réservoirs écologiques » une partie de zone humide au nord de la commune et deux bâtiments recensés en bordure de la R.D (annexe 2 de l'avis du SCOT)
- Un encadrement plus précis des surfaces de plancher (300m² au maximum) dans les zones d'activité Ue1, Ue2 et Ue3 (page 4 de l'avis)
- Quelques compléments à apporter sur les besoins en eau (page 2 de l'avis)
- Joindre au P.L.U. l'enquête réalisée dans le domaine agricole
- Revoir le classement du « camping Bellevue » pour que ces terres puissent reprendre éventuellement une activité de tourisme « camping » - *Pour le commissaire enquêteur, une erreur de zonage (Uc qui n'existe pas au projet) semble apparaître dans cet avis –*
- Maintenir aux secteurs à vocation touristique un zonage en Nt.

Pour conclure sur les obligations du SCoT il faudra avoir en mémoire que seuls 48 logements (9 en « réinvestissement » et 39 en « extension » sur une surface minimale de 2,97 ha, sont recevables à Saint-Alban-De-Montbel. Ainsi, de 2015 à 2035, 15 logements au moins par hectare « urbanisable » sont de règle sur la commune. On trouvera en page 100 du rapport de présentation (chapitre « justifications » -4.2.1. les objectifs du SCoT en matière de développement urbain, « pour une commune rurale » -. Ceux proposés par la commune dans le cadre du projet de révision générale du P.L.U. sont donc conformes à ces prescriptions.

Viennent maintenant les avis concordants, convergents de la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LAC D'AIGUEBELETTE**, ainsi que des communes de **LEPIN LE LAC** et **NOVALAISE**.

Là, nous ne sommes plus en « duel à fleurets mouchetés », mais transpire nettement une « certaine irritation ».

Pour résumer ces avis (également repris par la CCI, la CMA et la DDT), il est rappelé l'importance touristique, économique et sociale du maintien sur ces parcelles, d'un espace d'accueil de « camping » et d'une aire dédiée à l'accrobranche. Je renvoie aux remarques longuement développées par ces diverses P.P.A. rappelant qui l'historique du concept, qui son utilité (y compris

pour la préservation des sites), ou ses retombées sociales (emploi), financières, son utilité pour les habitants de la communauté de communes, pour les riverains...

La communauté de communes en premier, émet un avis défavorable sur le projet de P.L.U. en rappelant qu'elle avait compétence statutaire sur les volets « développement économique » et en particulier « création, aménagement, entretien, et gestion des zones d'activité touristique ». Elle rappelle qu'elle est propriétaire depuis 2004 de la base de loisirs du Sougey (1 camping de 188 emplacements, une plage publique avec une D.S.P. confiée à la société KAHOTEP, une auberge -chefs en voyages-, une activité « acrobranche », des activités diverses -poneys, escalades, locations de trottinettes électriques, des espaces d'accueil -parkings, sanitaires-). Depuis 2016, une convention d'occupation temporaire du domaine public existe entre la CCLA et la société (privée) « du haut des cimes -Accro'Lac-. Cette convention arrive à terme le 30 octobre 2023 (reconduction non tacite).

Il est ainsi exposé dans ce document les obligations et les droits de cet occupant. Un loyer annuel de 3 000€ sera perçu par la Com.com (qui, en retour sera chargée de divers travaux d'entretien sur le site). Selon ce qui apparait dans divers documents du dossier, la fréquentation de cette attraction est estimée à 14, 15 000 personnes par an.

* * * *

Il n'est pas dans les habitudes d'un commissaire enquêteur de « commenter » les divers avis des Personnes Publiques Associées, qui sont consultées par le maître d'ouvrage comme l'imposent les textes. Ces P.P.A. ont toute liberté d'exprimer leurs « critiques », conseils... sur le projet proposé, dans le but de l'enrichir.

Pourtant, je ne peux que m'étonner de l'importance des observations négatives (conduisant à maintes reprises à « un avis défavorable ») -et parfois uniquement, exclusivement axées- sur le projet de transfert en zone N des parcelles mises à disposition de « l'acrobranche » et secondairement « sur le camping Bellevue ».

Le projet de P.L.U. ne se limite pas qu'à ces seuls transferts.

* * * *

LES O.A.P

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui permettent à une commune de maîtriser l'urbanisation d'une zone à urbaniser) sont au nombre de 3.

- L'O.A.P. N° 1 Dite « Bernet » : Sur une surface de 4945 m² « au lieu dit Le Collomb », au projet en zone Ub, ces terres ont déjà préalablement reçu un permis d'aménager. Cette O.A.P. a pour but de préciser les autorisations déjà accordées en

imposant une voirie d'accès unique offrant la possibilité de construction de 5 logements individuels au minimum

- L'O.A.P. N° 2 « La Blanchère » : Toujours sur ce lieu dit, la commune ouvre à l'urbanisation une surface de 1835m² (zonage AUb) pour « fermer » le front bâti et renforcer le tissu urbain existant en recevant au moins 15 logements/ha en « habitat intermédiaire ou collectif » (T2/T3 ou T4). Des obligations sont prescrites (notamment la présence d'une entreprise de charpente et un terrain en pente)
- L'O.A.P. N° 3 « La Drevetière » : « Au Gué des Planches » sur 3865 m², pour combler une « dent creuse » ces terres sont proposées à l'urbanisation (soit 6 logements individuels, ou 8 logements intermédiaires).

* * * *

LE REGLEMENT

On trouve dans les différents documents constituant le projet de révision générale du P.L.U. les éléments détaillant notamment l'occupation des terres.

C'est le cas par exemple pour les règlements écrits (rapport de présentation 4.1 pages 3 à 98) et graphiques (R.P 4.2). Il faut aussi se rapprocher du rapport de Présentation Tome 2, chapitre 2 pour se rendre compte des efforts de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (pages 33 et suivantes).

Ainsi, à Saint-Alban-De-Montbel, existeraient des zones dites U, AUb, A, N. qui ont le mérite d'être justifiée dans le 2^{ème} tome du rapport de présentation chapitre 3 « justification des choix retenus pour l'élaboration de la traduction réglementaire pages 40 et suivantes »

En U, on trouvera des zones déjà urbanisées, dotées (ou prochainement) des équipements publics, soit 43,7ha (9,6% du territoire) avec **un retrait de 4%** par rapport au plan actuel. Naturellement, des prescriptions particulières viennent compléter ces obligations : ce sont les destinations et sous destinations, les interdictions et limitations ...

- **En Ua** zones d'habitat ancien et hameaux historiques (3,1 ha).
- **En Ub** secteurs d'urbanisation plus récents en extension des bourgs (34,7 ha)
- **En Ue** , viendront 4 « sous-secteurs : Ue 1 activités existantes « commerciales et de services », 2 ZAE de la Gagère -activités industrielles, artisanales et commerciales », 3 Gué des planches – toutes activités compatibles avec le voisinage d'habitation - et 4 - charpentier-menuisier de la Blanchère» (4 ha)

- **En Ueq**, seuls des équipements publics ou d'intérêt collectif seront autorisés (mairie, église, écoles, salle polyvalente..) – 1,7 ha -
- **En Ut**, ce seront les secteurs à vocation touristique (restaurants, hébergements) avec deux sous zones (Ut1 pour l'auberge du Sougey et Ut2 pour les « lodges du lac ») -0,4 ha)

En AUb, ce seront des zones destinées à recevoir une nouvelle « urbanisation » d'habitat, de commerces services et équipements urbains sur 0,6 ha soit 0,1 % du territoire et une économie de **90%** sur ces zones dans le P.L.U. en vigueur. C'est ici que la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation deux surfaces sous la contrainte d'O.A.P. (2 et 3)

En A, il s'agira de secteurs destinés à l'agriculture avec en plus trois sous-secteurs (**Aco** -trames verte et bleue - ; **Ap** -à protéger particulièrement d'un point de vue paysager – **Aré** -réservoirs biodiversité-). Ces zonages évoluent entre le P.L.U. et le projet actuel de 109,3 ha à 144,7 ha (+ **32,4%**)

Et pour finir **En N**, viendront les secteurs Naturel et forestier présentant un intérêt majeur pour une surface totale de 266,3ha soit 58,5% du territoire au lieu de 293,8 ha précédemment.

10 sous-secteurs y sont recensés :

- **Nc** campings du Sougey et du Gojat (STECAL)
- **Nco** Trames verte et bleue
- **Neq** syndicat des eaux du Thiers (STECAL)
- **Nv** aires de stationnements du Sougey et de la Gagère
- **Nré** réservoirs de biodiversité
- **Nréh** hébergements touristiques en STECAL, le long du Thiers (sensible sur le plan environnemental)
- **Nh** restaurants ou hébergements touristiques isolés (STECAL)
- **Nt** rives du lac autorisant des équipements sous conditions Plage du Sougey, t Alban Plage (STECAL)
- **Nt1** snack de la plage du Sougey (STECAL)
- **Nt2** aire de jeux de la plage du Sougey (STECAL)

Ces diverses économies de terre, par ailleurs « imposées » aussi par le SCoT (la commune est identifiée comme un village rural où une croissance démographique d'1% sur 20 ans est souhaitée -avec une densité minimale de **15 logements par hectare et une possibilité d'ouverture à la production de logements dans la même période sur une surface de 5,1 ha-** et en particulier au chef-lieu, à La Donzière, La Cornolia, au gué des planches, à Collomb), ont été saluées et relevées par quelques P.P.A.

Dans ces zonages, il importera encore de se référer aux différents risques identifiés (exemples aléas divers : inondations, crues, ruissellements, ravinements, mouvements de terrains, chutes de pierres...). La commune n'est pas soumise à un P.P.Rn mais à des **PIZ** qui imposeront des obligations réglementaires adaptées (détaillées dans le règlement de la carte des aléas).

On retiendra encore que la commune n'a pas opté pour une généralisation d'un classement en Espace Boisé Classé (**E.B.C.**) qui impose des contraintes fortes et durables de protection. Seul le

bois à La Donzière a fait l'objet d'un tel classement dans le but de stabilisation des sols. Elle a par contre identifié des éléments de végétation participant à l'**aspect paysager notable**. Des articles du règlement viennent ponctuellement les protéger.

Il en est de même pour les secteurs présentant un **intérêt écologique, environnemental** (zones humides, ripisylves) ainsi que la prise en compte du **patrimoine bâti ancien**.

A l'appui de ce règlement le dossier présenté au public contient une carte du zonage réglementaire (par zone) et une carte des aléas

* * * *

LES E.R.

Au Projet de P.L.U., les élus ont souhaité la création de 5 Emplacements Réservés :

- Au Guiguet, sur une surface de 232 m², il est envisagé l'aménagement du carrefour
- Au Chef-lieu, 1262 m² seront destinés à la création d'un jardin public

Trois autres auront une vocation de sécurisation et de gestion des eaux pluviales

- A Cottansin, 35 m² seront destinés à la création d'un piège à matériaux
- A la Founache, 300 m² serviront à la création d'un fossé enherbé, ainsi qu'
- A la Cornolia, 580 m²

* * * *

LES S.U.P.

Dans le chapitre 5 du projet ainsi détaillé, sont également listées les **Servitudes d'Utilité Publique** qui s'étalent des cours d'eaux au domaine public ferroviaire par exemple, en passant par les captages d'eau destinés à l'alimentation humaine. Ces servitudes viennent aussi compléter le règlement et s'imposent.

* * * *

Saint-Alban-De-Montbel

Sous cette rubrique, j'aurai pu détailler des points importants de la vie de la commune : sa population (composition, âge moyen, habitat, travail, déplacement...), son territoire (pentes douces plus ou moins, orientées vers le lac d'Aiguebelette pour l'essentiel, d'où un recensement des risques divers), mais aussi des prévisions en alimentation d'eau potable suffisante y compris pour la foule des touristes recensée chaque année en période estivale et la horde des nuisances qu'elle engendre -bruit, pollution, eaux usées...-, mais je ne souhaite pas alourdir inutilement ce présent rapport, puisque l'essentiel de ces problématiques a été largement étudié dans les tomes du rapport de présentation auxquels il conviendra de se reporter. A ce propos, je souligne qu'une contribution a été déposée dans le registre « papier » relatif aux nuisances causées par le « bruit » de circulation des poids lourds sur la route départementale.

LE RESUME NON TECHNIQUE

Les textes imposent au maître d'ouvrage de mettre à disposition du public lors d'une consultation telle que nous la connaissons, un « résumé non technique » du projet. On trouvera ce document en partie 4 du rapport de présentation (« justifications » pages 227 et suivantes. Il y est exposé la synthèse de l'état initial de l'environnement, puis celle de son analyse (avec les effets du projet et le détail des mesures -évitement, réduction, compensation dites « E.R.C. »-).

* * * *

Avant de poursuivre, il faudra avoir à l'esprit que les projets évoqués précédemment, pourront être corrigés, amendés par la commune qui pourra -ou devra- prendre en compte (à la marge) les divers avis des P.P.A.

Le tout sera développé, évoqué, dans la réponse du Maître d'ouvrage au P.V de synthèse transmis à l'issue de l'enquête.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Je me suis entretenu régulièrement avec Monsieur le Maire de la commune pour convenir des détails du déroulement de l'Enquête Publique et pour en assurer un suivi qualitatif et quantitatif. A ce titre, cette enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et ce notamment grâce aux fonctionnaires administratifs de la commune qui ont mis tout en oeuvre pour faciliter cette consultation.

J'ai aussi souhaité m'entretenir avec Monsieur le Président de la C.C.L.A., constatant une divergence de vue notable sur le devenir de deux parcelles « au Sougey ».

Réunions avec le Maître d'ouvrage et la C.C.L.A.

Le 06 janvier 2023, je me suis transporté en mairie de Saint-Alban-De-Montbel, où j'ai été reçu par Monsieur **Pierre DUPERCHY**, Maire de la commune et Madame **Bérénice MULLER**, secrétaire de mairie, chargée de l'urbanisme. Cette réunion avait pour objet d'échanger sur les grandes lignes du projet ainsi que sur les modalités de déroulement de l'enquête Publique.

Le 27 février 2023, il m'a été remis copie de l'ensemble du dossier. J'ai coté et paraphé la totalité des pièces qui allaient être mises à disposition du public. Je me suis également transporté à l'issue de cette réunion, sur l'espace « accrobranche » et aux abords du terrain de camping « Le Bellevue » (ces deux lieux destinés à être classés en N (au lieu de Nt) au projet communal, ce qui est vivement contesté par quelques P.P.A.

Le lundi 13 mars, à ma demande, je me suis transporté au siège de la C.C.L.A. où j'ai reçu les explications complémentaires de Monsieur le Président de cet E.P.C.I en appui de l'avis qui a été transmis en tant que P.P.A. Ont également participé à cet entretien Monsieur le Vice-Président chargé du tourisme et Monsieur le Directeur Général des Services.

J'ai exposé à mes interlocuteurs en premier point, mon étonnement sur une prise de position (reprise par plusieurs P.P.A.) négative relative à un changement de zonage « pour le camping Bellevue » et pour le ténement dévolu à « l'accrobranche » au Sougey, tel que cela apparaît dans les avis de quelques P.P.A.

Il m'a été rappelé le contexte lié à l'espace global de ce secteur dédié au tourisme (17 ha), voulu par les élus des communes du « lac » il y a plusieurs années -plus de 40 ans- (et avant même la création de la Com. Com), [confirmé depuis par la compétence « tourisme » confiée à la communauté de communes](#). Ces aspects sont détaillés dans l'extrait du registre des délibérations du conseil d'administration de la CCLA du 18 novembre 2022 joint à l'avis de cet EPCI sur le P.LU.

Mes interlocuteurs ont précisé, suite à mon étonnement sur « le loyer minime annuel » perçu par la CCLA pour l'exploitation par une entreprise « privée » (l'accrobranche) – 3 000€ - comparé à la fréquentation de cette activité : environ 14 000 personnes) que la CCLA n'entendait pas tirer profit directement, financièrement, des offres d'activités disponibles pour les touristes fréquentant les rives du lac. Il s'agit plus de services « touristiques » mais aussi de services mis à disposition des habitants du territoire (proximité pour les enfants de la com.com, scolaires... tout en étant un atout supplémentaire d'attractivité offert aux vacanciers - campings, hôtels, locations diverses-).

Certes, existent des inconvénients à cet aspect « tourisme » aux abords d'un lac (afflux de personnes par exemple). Mais, les élus soulignent que sans cette « organisation de l'espace », les

choses seraient pires (fréquentation anarchique des rives du lac, stationnement des véhicules non organisé, pollutions diverses -y compris au niveau des « bruits »-). Les activités proposées (poney, mur d'escalade, accrobranche, plage, locations diverses de canoé...) permettent d'étaler les touristes sur un secteur plus large et « encadré ».

En ce qui concerne particulièrement la parcelle dédiée à l'accrobranche, les élus rappellent qu'auparavant, sur cette terre, était régulièrement constaté des « incivilités » imposant un nettoyage quasi quotidien des lieux par le personnel intercommunal. Depuis cette mise en location, cette charge incombe au locataire des lieux (même si l'intercommunalité intervient pour la tonte du pré) ; c'est également ce « prestataire » qui a la responsabilité des installations et de l'entretien en général du site.

Si l'accès aux installations est payant, le site à proprement parler est ouvert au public. Cette présence, cette occupation des lieux, entraînent une certaine « retenue » des touristes d'un jour attirés par les plaisirs lacustres. Enfin, cette zone peut aussi avoir valeur « pédagogique » quant au respect de l'environnement.

Les représentants de la communauté de communes ont renouvelé leur étonnement sur cette décision unilatérale, qui, à leurs yeux, allait porter tort au développement touristique du territoire et sur un plan « social » interdire le recrutement (même saisonnier) d'une dizaine de personnes.

Ils se posent enfin la question du devenir de cette parcelle leur appartenant qui perdrait tout entretien régulier et serait occupée sans aucune retenue.

* * * *

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

En accord avec le maître d'ouvrage, il a été prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la révision du P.L.U. de la commune, conjointement au zonage d'assainissement « volet eaux pluviales ».

C'est ainsi qu'en exécution de l'arrêté de Monsieur DUPERCHY, maire de la commune, pris le 3 février 2023, sous le numéro 03/2023, les conditions d'ouverture et de déroulement de cette consultation ont été définies :

- Ouverture de l'enquête du 1^{er} mars à 8h30 au 31 mars 18h00 – siège de l'enquête : mairie de la commune

- Consultation du dossier en mairie, les jours et heures d'ouverture (lundi, mardi, jeudi, vendredi de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00 ; le mercredi de 8h30 à 11h30) en version « papier » et sur un poste informatique mis à disposition du public.

Il peut aussi être consultable sur le site <https://registre-dematerialise.fr/4441>

Les observations du public pouvaient être transmises sur un registre ouvert à cette attention en mairie ; par courrier à l'attention du commissaire enquêteur adressé en mairie ; sur le registre dématérialisé identifié plus haut ; ou via une adresse mail enquete-publique-4441@registre-dematerialise.fr

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie les 2 mars, 11 mars de 8h30 à 11h30, 20 et 31 mars de 15h00 à 18h00.

PUBLICITE RESERVEE A CETTE ENQUETE :

- Un avis réglementaire informant le public a été affiché sur les sites dédiés de la commune ; affiché sur les panneaux d'affichage municipaux (entrées de la commune notamment) 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, dans quelques commerces essentiels ; inscrit sur le site informatique de la commune (www.stalbandemontbel.fr) et sur les panneaux lumineux d'information; et comme il est imposé par les textes, dans deux journaux « Le Dauphiné Libéré » et « La vie nouvelle » (15 jours avant l'ouverture et dans les 8 premiers jours de cette ouverture).

L'ensemble de ces diligences (constaté par le commissaire enquêteur) est attesté par le Maître d'ouvrage dans le document ci-après :



Mairie de Saint Alban de Montbel
 257 rue François Cachoud
 73610 SAINT ALBAN DE MONTBEL
 Tél : 04 79 36 02 14 / Mail : mairie@stalbandemontbel.fr

Saint Alban De Montbel, le 6 avril 2023.

ATTESTATION DE PUBLICITE

Enquête publique sur la révision du PLU et l'élaboration du zonage d'assainissement volet eaux pluviales.

Je soussigné, Pierre DUPERCHY, Maire de la commune de Saint Alban de Montbel, atteste que l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration du zonage d'assainissement volet eaux pluviales, qui s'est déroulée du 1^{er} au 31 mars 2023, a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Un avis d'enquête publique faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique a été, en date du 12 février 2023, publié sur le site internet de la commune : www.stalbandemontbel.fr et affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête
- L'avis d'enquête publique a été diffusé dans deux journaux locaux d'annonces légales : la vie nouvelle et le Dauphiné libéré. Une première publication a été faite en date du 10 février 2023 et celle-ci a été renouvelée en date du 3 mars 2023.
- 6 affiches ont été apposées sur la commune en date du 10 février 2023
 - o 2 aux entrées de la commune,
 - o 3 aux points d'affichages habituels, à savoir dans les panneaux d'affichages situés sur la commune : à la mairie, la salle François Cachoud et au Gué des Planches.
 - o 1 à la boulangerie.

Ces affiches sont restées en place et lisibles durant toute la durée de l'enquête.

Pour faire valoir ce que droit.

Le Maire,
 Pierre DUPERCHY

Pièces Jointes : - photographies des affiches en place au 10 février 2023
 - justificatifs de parutions.
 - Extrait du site internet de la commune en date du 12 février 2023



Le 24 février 2023, à la demande de la société PREAMBULES, chargée du dossier dématérialisé, j'ai identifié les différentes pièces qui allaient apparaître dans ce registre informatique. J'ai procédé à sa validation pour qu'il puisse être à disposition du public dès l'ouverture de l'enquête. Le 31 mars à 18h00, j'ai vérifié qu'il n'était plus possible d'accéder à ce registre pour le public.

Enfin, le 7 avril à 18h00, j'ai remis en le commentant le P.V de synthèse au Maitre d'ouvrage.

Et le 28 avril, j'ai déposé l'ensemble du dossier et mon rapport d'enquête en mairie de Saint-Alban-De-Montbel, en présence de Monsieur le Maire de la Commune et de Madame MULLER, secrétaire de mairie chargée de l'urbanisme.

* * * *

ANALYSE DES OBSERVATIONS

Conformément aux directives des magistrats du Conseil d'Etat, cette analyse n'a pas pour objet d'apporter une « réponse » individuelle sur les contributions du public, mais uniquement de mettre en valeur les « contenus des difficultés ou oppositions relevées, leur ampleur, leur portée... sur le projet ».

Dans cette partie, les avis des P.P.A. résumés précédemment ne seront pas repris (il ne s'agit pas d'observations).

Seules seront évoquées ici les contributions déposées sur le **registre dématérialisé**, (sous forme d'un lien PDF **si des pièces jointes apparaissent**, pour ne pas alourdir le présent rapport) ; celles du registre « papier » d'autre part sont immédiatement consultables dans leur intégralité, dans le dossier d'enquête, mais aussi dans le P.V de synthèse qui a été remis au maître d'ouvrage. On trouvera dans ce P.V de synthèse auquel je renvoie, un résumé des contributions du public, même si je les cite sans commentaire ou explication.

Il s'agit donc en l'espèce des contributions de Mesdames et messieurs, pour :

➤ des demandes de maintien en zone « urbanisée ».

NOEL-LARDIN maintien de leurs parcelles en Ud (1391 et 1775) -registre dématérialisé N°1, avec le concours de leur conseil.



NOEL LARDIN.pdf



DELIB CM NOEL
LARDIN.pdf

GUERPILLON – ALLEMAND – ALLARD (parcelle 834) registre dématérialisé N° 4.



GUERPILLON.pdf



C.U
GUERPILLON.pdf

➤ des oppositions à la densité de construction

- O.A.P. N°3

CHIRPAZ -un des propriétaires des terres mises au projet pour être urbanisées sous la forme d'une O.A.P. (N°3)- ainsi qu'une voisine immédiate (Madame **DEBERDT** N° 15) déplore une concentration trop importante d'autorisation de construction sur ces parcelles. Il est évoqué une proximité engendrant des nuisances diverses. *Parcelle 2401- Observations N° 1 (notamment) et 15*

- *Décisions du SCOT*

Anonyme : observation N° 7 registre Dématérialisé. – 15 logements/ha est inconcevable

« Nous nous permettons de vous écrire au sujet de la partie des OAP du projet de PLU.

Vous indiquez vouloir densifier certaines zones afin d'en préserver d'autres.

Pourquoi pas, mais nous sommes dans un endroit privilégié et la plupart des habitants du tour du lac aiment vivre ici car ils ont de l'espace chez eux et surtout autour d'eux. Mais quand nous voyons des propositions d'urbanisation avec des logements "intermédiaires" (d'ailleurs si vous pouvez préciser ce que vous entendez par "intermédiaires" svp), collectifs... implantés sur des parcelles de 650m² maximum nous sommes étonnés.

Sauf erreur, 15logements/hectare c'est la densité pour les constructions en milieu péri-urbain voire urbain... La promiscuité entre vos administrés va devenir importante par endroit si vous créez des zones avec 15 logements/hectare. Les maisons situées dans ces secteurs aiment, comme ceux du bord de lac la tranquillité et l'espace autour.

Mettre 15 logements par hectare risque d'engendrer dans ces zones des problèmes de voisinages par exemple.

Une densification moindre dans ces secteurs et plus étalée sur la totalité de la commune semble, pour le mieux vivre ensemble en tout cas, plus pertinent à notre sens.

Espérant que ces remarques puissent être constructives et peut être prises en compte.

Merci pour votre écoute, »

➤ Une légère modification du zonage

Pour des raisons propres à la configuration de leurs terrains et des projets qu'ils peuvent avoir :

FAUCOMPRET -observations N° 3 et registre dématérialisé N°3-,

« Nous sommes propriétaires sur la commune de Saint Alban de Montbel des parcelles 812, 826, 827, 828, 829, 830 et 1742.

Nous faisons part de notre surprise en découvrant dans le projet de PLU le reclassement de ces parcelles en zones N, Nco et Nré.

Les parcelles 812, 827, 830 et le tiers nord de la parcelle 826 sont à ce jour constructibles sur une surface d'environ 4000 m2.

Nous avons acheté l'ensemble des parcelles en 1997-1998, avons fait construire notre habitation sur la parcelle 827 et avons fait réaliser d'importants travaux de drainage et de canalisation de deux ruisseaux qui s'épandaient dans notre terrain.

Depuis la réalisation de ces travaux, le terrain se compose d'un petit bois en bordure de la RD921, et d'un grand pré dans lequel ne sont plus visibles depuis 20 ans, ni marais, ni grenouilles ni lys d'eau. Une mare creusée à l'époque sur la parcelle 829, est à sec depuis plus de 10 ans. Depuis la construction de la voie piétonne et cyclable sur la RD921, le passage d'animaux sauvages, toujours existant, s'est considérablement raréfié.

Cet état actuel de notre terrain ne nous semble pas correspondre à la définition d'une zone Nré. »

ZOMENNO-LUFT -N° 4 et registre Dématérialisé N° 8.,

« M. le Maire, M. le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaire des parcelles 0A 1024, 0970 et 1259 et avons échangé avec l'architecte conseil de la CCLA, dont voici l'avis :

"Attention: le zonage du PLU en réflexion entraine une incohérence urbaine du vieux bourg, Il serait préférable que les parcelles 1259 et 970 restent en zone Ua 'vieux Bourg', comme la parcelle 1024."

Nous espérons que cette demande pourra nous être accordée, et restons à votre disposition pour toute question complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos sincères salutations.

Marie-Anne Zomeno et Sébastien Luft »

BELLE N° 6 registre Dématérialisé. –

« Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Concernant le zonage projeté dans le PLU en cours d'enquête publique sur nos parcelles A 2015, A 1806 et A 1808, nous avons plusieurs remarques à faire :

Concernant le nouveau zonage « Aré » - Zone Agricole protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité – touchant totalement la A 1806 et partiellement le Nord de la 1808, nous sommes tout à fait favorables à la protection de cette zone boisée très naturelle. Pour ce qui est de l'angle nord-ouest de la A 2015, c'est moins compréhensible car elle ne représente que la haie qui sépare notre chemin d'accès du champ voisin... Nous ne sommes pas convaincus que cette haie constitue un réservoir de biodiversité, mais rien de grave si cela doit rester en l'état.

Pour la parcelle A 1806, elle est située majoritairement en A, avec une partie en zone Ub où se situe notre habitation. Nous souhaiterions que cette partie Ub soit légèrement étendue, un peu comme ce qui a été concédé sur la parcelle A 638, située au sud de notre terrain (voir captures de zonage dans le document joint). L'idée est de pouvoir réaliser une piscine ultérieurement, sans avoir à supprimer les arbres que nous avons plantés il y a 15 ans. Aussi, nous vous sollicitons pour étendre légèrement le zonage Ub, de 5m vers l'ouest et de 10m vers le sud (voir croquis joint en bas de page). Les dimensions de cette extension ne sont sans doute pas à l'échelle du plan de zonage, mais vous en comprendrez le principe.

Nous espérons que cette demande pourra nous être accordée, et nous restons à votre disposition pour toute question complémentaire.

Nous vous prions d'agréer nos respectueuses salutations.

Christelle & Christophe BELLE »



BELLE.pdf

GUERRE-GENTON -observation N° 2 du registre papier-,

BOUTIN N° 13 du registre papier,

➤ Le maintien en zone « touristique » (au sens large)

GRIMONET SAINT ALBAN (camping Bellevue, pour poursuite de son activité)- N° 5 du registre papier -,

SILVAN et TUR (accrobranche) N°7 et autres -registre papier-,

DEBERDT N°15, -registre papier-

CHIRPAZ (maintien de l'accrobranche) N°1 -registre papier-

et la société **HUTTOPIA**. On trouvera y trouvera NOTAMMENT un dossier important sollicitant le maintien de l'activité « accrobranche » et des demandes spécifiques de la société HUTTOPIA (zonage mal adapté) -N° 5 registre dématérialisé.



HUTTOPIA.pdf

➤ Sur le concept « hôtelier-restauration » « Les Lodges du lac »

Madame **LIVERNOIS** (demande un réexamen complet du zonage proposé pour son activité, car celui-ci ne tient pas compte réellement de ses besoins et propositions vis-à-vis de la clientèle) observations 8 et 14 -registre papier-.

➤ Sur le règlement d'urbanisme

Madame **PELLICIER** (revoir le règlement en zone UB pour l'aspect et la nature des tuiles de toitures ; n'autoriser que les toitures-terrasses en extension de moins de 20m² - n'autoriser les constructions en zone Ua que d'une hauteur de 6 m en cœur de village -sous zone Ua1- et 9m -sous zone Ua2) -observation N° 9 registre papier-

➤ Sur le volet « eaux pluviales »

Monsieur **GRIMONET** (soulève des erreurs manifestes dans le relevé réalisé par la Sté NICOT). -registre papier-

➤ Favorable au projet PLU – souhait limiter les bruits circulation

Roussey Lori (registre dématérialisé N° 1)

« Cher Commissaire enquêteur, cher monsieur le maire,

Merci pour l'opportunité de commenter le PLU.

J'ai lu avec attention le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Je soutiens le souhait de mettre fin à l'étalement des zones bâties et de préférer développer l'adaptation des biens immobiliers déjà existants et valoriser les logements en commun. Le PADD mentionne l'élimination de verrues immobilières. Je soutiens néanmoins ce point.

Je note également le choix d'une transition vers des pratiques agricoles bio. Je souhaite appuyer ce point, afin de moins porter atteinte à la biodiversité. Les méthodes d'horticulture gagneraient également à transitionner vers le bio, pour les mêmes raisons.

Je soutiens la création d'une piste cyclable séparée de la route par un terreplein, afin qu'il soit possible d'éviter l'utilisation de voitures tout en restant en sécurité.

J'aimerais également souligner qu'il serait formidable de baisser la pollution sonore causée par les camions, particulièrement les mois chauds de l'année, pendant lesquels beaucoup des habitants profitent de leurs jardins et les animaux sont les plus actifs.

Merci encore,

Lori »

En annexe, on pourra se reporter au Procès-verbal de synthèse que j'ai remis en le commentant à Monsieur le Maire de Saint-Alban-De-Montbel, le 7 avril.

Le 21 avril j'ai été destinataire des réponses de ce maître d'ouvrage comme je vais l'exposer ci-après :

LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

AUX P.P.A.

J'ai lu avec attention les diverses réponses que le Maître d'ouvrage a apportées aux remarques des Personnes Publiques Associées (dans son mémoire en réponse à l'avis de la M.R.A.E. 2022-ARA-AUPP-1223 par exemple ainsi que dans un tableau Excel récapitulant les observations, avis, réserves des P.P.A. et les prises en compte qu'il entendait mettre en œuvre pour satisfaire ou non ceux-ci).

La commune a reçu un total de 43 avis (parfois émanant de plusieurs P.P.A.). Elle y a répondu en émettant son intention de s'y conformer par une modification du règlement graphique (12 fois dont le camping « Bellevue »), une modification concernant une ou plusieurs O.A.P. (3fois), le rapport de présentation (par 9 fois), le règlement écrit (9 fois), les annexes (2 fois), le P.A.D.D. (1 fois, à la demande de la chambre d'agriculture qui souhaitait que la carte du P.A.D.D. identifie les bâtiments agricoles pour le périmètre de protection vis-à-vis d'un développement urbain futur).

Elle a maintenu sa position exprimée dans son projet par 10 fois :

- Colline du Sougey (classement en **N**) en réponse aux demandes de la DDT, de la CCI, de la communauté de communes du lac d'Aiguebelette, des communes de Novalaise et Lepin le Lac qui recommandent un classement en Nt
- Emplacement réservé N° 2 (création d'un jardin « potager public » malgré les craintes de la chambre d'agriculture souhaitant le choix d'une autre parcelle) et Emplacement Réserve N° 5 qui maintiendra le libre accès aux parcelles agricoles et qui ne sera pas clôturé.
- Les O.A.P. 1 et 2 seront maintenues telles qu'elles apparaissent dans le projet, malgré des remarques de la chambre d'agriculture (obligation de création de structures végétales pour délimiter l'espace avec les terres agricoles voisines, un aménagement d'ensemble ...)
- Une demande de densification plus importante dans les dents creuses et dans l'O.A.P. 3, qui aurait permis, selon l'INAO, d'éviter l'urbanisation dans l'OAP N°2 ; un classement en zone A au lieu de Ue pour la partie sud de la parcelle 1734 (3000m²) qui est aujourd'hui exploitée par l'agriculture. La commune, comme il est annoncé en préambule, maintient son projet.
- A la Gachère, la CCI aurait souhaité conserver des réserves foncières en ZA. La commune conserve le classement arrêté en A (sensibilité environnementale, risques identifiés, pas d'observation du SCoT). En zone Nh elle préconise d'autoriser les logements saisonniers ou de fonction pour les salariés des activités touristiques. Aucun besoin en ce sens n'ayant été porté à sa connaissance, la commune maintient son classement.
- Le SCoT recommande un encadrement de surfaces dans les secteurs Ue1, Ue2 et Ue3 (300m² de plancher). La commune approuve cette surface pour un commerce, mais dans le

cas d'un bâtiment susceptible d'abriter plusieurs commerces elle envisage une plus grande autorisation de plancher. Dans ce cas, elle se rapprochera du SCoT pour avis.

En me penchant sur les réponses du Maître d'ouvrage aux réserves, critiques, observations des P.P.A., qui dans l'ensemble ont été conformes à ce qui était souhaité, recommandé, j'ai brossé à l'instant les décisions municipales de maintien de son projet.

Seule la première (colline du Sougey) appelle de ma part un commentaire sur lequel je m'appuierai ultérieurement dans mon avis motivé.

Je l'ai déjà évoqué dans ce rapport, j'ai noté qu'il existait une opposition forte de quelques P.P.A. à la décision de classement en zone N, de la parcelle dédiée aujourd'hui à une activité « accrobranche » et en conséquence de mettre fin à cette offre touristique.

Cette parcelle appartient à la communauté de communes du lac d'Aiguebelette ; le volet « tourisme » lui a été confié par les communes adhérentes (dont Saint-Alban-De-Montbel). Il m'a été rappelé l'historique de cette maîtrise et l'existence d'un contrat « de location » de l'espace existant entre la CCLA et les exploitants de l'accrobranche ; qu'il n'était pas dans l'esprit de cet EPCI de tirer un profit financier pour cette location précisément, mais d'offrir aux vacanciers et aux habitants de la communauté de communes des services « ludiques ». Cette présence quotidienne de responsables (même si seuls les parcours d'accrobranche proprement dits étaient payants, l'accès à cet espace restant libre) mettait un frein notable aux incivilités rencontrées auparavant et permettait un entretien permanent (la CCLA n'intervenant que pour la tonte des herbes). Enfin, la diversité des offres « tourisme » aux abords du lac (poney, mur d'escalade, locations de canoë...) permettait une certaine régulation des flux de visiteurs qui, sans cela, n'auraient d'autre choix que les seuls plaisirs lacustres. Il était enfin mis en valeur « l'aspect social » (quand bien même saisonnier) engendré par l'offre d'emploi d'une dizaine de personnes.

Dans sa réponse, la commune argumente ainsi :

Les rives du lac sont soumises à une forte pression touristique croissante, entraînant une surfréquentation et ce sur une période de plus en plus étendue (de 45 jours auparavant, cette fréquentation est estimée aujourd'hui à près de 4 mois et demi). Il convient donc de préserver les rives (espace sensible d'un point de vue écologique) dans l'intérêt même de la flore, de la faune et des riverains. Cette parcelle est située dans la bande des « 300 mètres » des rives du lac.

D'autre part, cet espace représente un point de vue remarquable sur les rives du lac, et pour les élus, doit rester accessible à tous, l'accrobranche représentant un réel obstacle à cette volonté. Sur le volet social, le maître d'ouvrage précise que les emplois dont il est question, ne sont qu'éphémères ; que malgré ses rappels à l'ordre, l'exploitant ne s'est pas mis en conformité avec le règlement d'urbanisme (on trouvera dans les documents qui m'ont été remis par le directeur de cette société, lors d'une permanence tenue en mairie durant l'enquête publique, une réponse à ce grief).

Je me dois de préciser en outre que cette décision de protéger en priorité les espaces naturels et agricoles de la commune apparaît clairement dans le P.A.D.D. (page 7, « les rives du lac »).

Il s'agit là assurément d'une volonté politique affirmée par le maître d'ouvrage.

AU PUBLIC

Dans le mémoire en réponse au P.V de synthèse la commune a apporté les éléments de réponse suivants :

Sur la *densification d'urbanisation* (15 logements par hectare) et notamment en lien avec l'O.A.P. N°3.

Il s'agit là d'une prescription supra communale (SCoT de l'avant pays Savoyard) imposant une telle densification. Saint-Alban-De-Montbel est classée comme un « village rural » dans ce territoire où il lui est imposé une telle densification. Je me dois de rappeler que le SCoT est un schéma applicable, opposable qui a fait l'objet d'une procédure de consultation publique « lourde », y compris avec la mise en œuvre d'une enquête publique. Ici l'esprit et le texte sont conformes au schéma imposé. Dans la réponse du Maître d'ouvrage à Madame et Monsieur CHIRPAZ il est encore précisé que seul un accès unique est imposé dans le but de libérer des espaces privatifs et que vis-à-vis de la RD voisine, un recul de 3 mètres (et non 10 m) est imposé pour les constructions.

Certes, en campagne une telle densification semble être une aberration, mais les textes divers actuels protègent les terres drastiquement. On touche du doigt aujourd'hui cette nouvelle conception mettant un terme à « une maison édifiée dans un espace important ».

Sur le *règlement écrit*

Madame PELLICIER (conseillère municipale) aurait souhaité quelques précisions, modifications dans le règlement. La commune ne donnera pas suite à cette contribution. J'en prends acte.

Sur les *zonages*

Madame LIVERNOIS (les lodges du lac) exploitant avec son époux un complexe de restauration, hôtellerie (classique et « cabanes ») sur des terrains classés au projet de P.L.U. en UT2 (justement pour ces activités), Nré et Nréh (réservoirs de biodiversité diverse). Elle avance que leur activité s'étale sur l'ensemble de leur propriété et non comme indiqué dans le projet de zonage, uniquement sur une seule partie.

La commune rappelle que le SCoT impose une protection foncière interdisant toutes constructibilités, y compris dans les espaces alluviaux et interdit en conséquence de satisfaire la demande de Madame LIVERNOIS.

Il en est de même pour Madame et Monsieur FAUCOMPRET, où là, le SCoT a imposé aussi des réservoirs de biodiversité (trames verte et bleue) par des protections foncières fortes interdisant l'urbanisation. On ne peut d'ailleurs que constater l'impact de l'homme sur la biodiversité, en lisant la contribution de Madame FAUCOMPRET, qui a rappelé que lors de l'achat des parcelles les intéressant, deux « ruisseaux » les traversaient et qu'un peu plus bas, une mare existait (avec sa biodiversité). Aujourd'hui, suite à des travaux entrepris à l'époque, de canalisation, cette mare est totalement asséchée et n'abrite plus aucune vie.

Dans un état d'esprit voisin, il a été répondu à Madame GUERRE-GENTON où un principe de protection de secteur naturel à protéger (selon le SCoT) a été appliqué en réduisant de 6 mètres la zone Ub (lui laissant 8 mètres en zone constructible pour un aménagement envisagé).

Si j'entends les demandes de ces personnes, il me semble que la commune n'a d'autre choix que de se soumettre à des décisions supérieures (ici le SCoT) qui n'ont pour but que de protéger

justement l'environnement au sens large. Je prends donc acte des réponses apportées ci-dessus par la commune.

Par contre, j'ai relevé aussi qu'il serait donné satisfaction à Monsieur GRIMONET SAINT ALBAN (maintien du camping « bellevue » en zone permettant la poursuite de cette activité) ; à Madame ZOMENO et Monsieur LUFT, ainsi qu'à Madame BOUTIN DUJARDIN et Monsieur BOUTIN (intégration de la totalité de leurs parcelles en zone Ua au lieu de Ub, dans le souci d'un zonage cohérent). Ces décisions répondent à mes attentes et je ne peux que les approuver, car il aurait été dommageable d'interdire l'activité « camping » existante dans cet espace général dédié justement au tourisme, par la seule raison de cessation envisagée par le propriétaire des lieux. Quant aux intégrations des biens en zone Ua, cet aspect ne change en rien l'économie générale du P.L.U. et a le mérite de la cohérence de la zone.

Je ne ferai que citer les réponses aux observations de Madame SILVAN et Monsieur TUR (propriétaires de l'activité « accrobranche »), de Madame DEBERDT qui attirent l'attention du Maître d'ouvrage sur les avantages de cette activité. La commune a déjà répondu à ce sujet comme il est évoqué plus haut. Même si je reste dubitatif sur l'avenir de ces lieux, puisque j'ai invité le Maître d'ouvrage à une dernière réflexion, le rôle du commissaire enquêteur est de se pencher sur le projet proposé (ici, le P.L.U. en révision) et de donner son avis sur la faisabilité générale et à travers quelques demandes particulières (comme c'est ici le cas) examiner « l'impact », les conséquences sur le projet. Le classement de cette surface en zone N est un choix délibéré de la commune, auteur et responsable (politiquement vis-à-vis de ses administrés) du projet de P.L.U. révisé.

Enfin, deux demandes ont été formulées pour le maintien en zone constructible :

- ❖ Il s'agit de celle de Maître GIRAUDON représentant les intérêts des conjoints NOEL-LARDIN (parcelles 1391 et 1775) aujourd'hui en UD, mais au projet en Ap.

La commune maintient son projet car elle rappelle qu'il lui appartient de « déterminer le parti d'aménager à retenir...en tenant compte de la situation... des perspectives de construction ». Elle rappelle qu'elle s'est appuyée sur le P.A.D.D. (observation sur le rythme de croissance de population d'une part, une protection durable des espaces naturels et rives lacustres, ainsi qu'une préservation valorisée des paysages des coteaux visibles du lac).

J'ajouterai que ces arguments sont aussi conformes aux prescriptions du SCoT. Le rédacteur de cette contribution rappelle que ce projet aurait pour conséquence de créer une « dent creuse », censurée par la justice administrative et que par conséquent, il était mandaté par ses clients pour ester. Je ne ferai pas l'injure à ce professionnel du Droit de lui rappeler qu'un commissaire enquêteur n'est pas magistrat administratif, qu'il ne lui appartient pas de « dire le droit », et qu'enfin, toutes décisions, jugements...sont susceptibles de recours, même dans ce cadre d'une révision de P.L.U.

Il m'appartient par contre de donner un avis sur cette contribution, eu égard au projet général comme je l'ai précédemment rappelé.

Il est fait état d'une éventuelle « dent creuse » si ces deux parcelles étaient détachées de la zone Ub. En me penchant sur la situation géographique de celles-ci, je remarque qu'elles sont en extrémité d'une zone Ub (au PLU en vigueur), délimitées, voisines immédiates de trois voies, entraînant ainsi une « rupture ».



Je me permets de préciser aussi qu'un P.L.U. (en projet) n'a nullement vocation à combler les dents creuses du territoire.

D'autre part, leurs superficies avoisinent les **6 000 m²** (0,6 ha) qui restent à comparer avec l'économie générale du projet en matière d'urbanisation (et notamment les zones AUB, représentant elles aussi une superficie de près de 0,6ha)

...**En U**, on trouvera des zones déjà urbanisées, dotées (ou prochainement) des équipements publics, soit 43,7ha (9,6% du territoire) avec **un retrait de 4%** par rapport au plan actuel. Naturellement, des prescriptions particulières viennent compléter ces obligations : ce sont les destinations et sous destinations, les interdictions et limitations ...

- **En Ua** zones d'habitat ancien et hameaux historiques (3,1 ha).
- **En Ub** secteurs d'urbanisation plus récents en extension des bourgs (34,7 ha)
- **En AUB**, ce seront des zones destinées à recevoir une nouvelle « urbanisation » d'habitat, de commerces services et équipements urbains sur 0,6 ha soit 0,1 % du territoire et une économie de **90%** sur ces zones dans le P.L.U. en vigueur. C'est ici que la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation deux surfaces sous la contrainte d'O.A.P. (2 et 3)

Enfin, le P.L.U. a classé en 2004 ces biens fonciers en Ub, sans modification depuis. Certes la décision des propriétaires de ne pas « construire sur ces terres » est légitime (quelle qu'en soit la raison) et ne souffre aucune critique... mais ces années sont mesurables en deux fois « la vie d'un P.L.U. » et l'on peut se demander si cette rétention foncière n'a pas lésé des candidats à l'urbanisation sur une autre partie du territoire.

Pour en terminer, je rappelle que le SCoT (applicable depuis 2015) impose maintenant des règles fixant notamment l'urbanisation à 15 logements /ha...soit sur ces terres 9 logements.

Pour ces raisons multiples, je fais mienne la décision du maître d'ouvrage, même si la Chambre d'Agriculture, dans son avis sur le projet, s'est « interrogée sur la pérennité de ces deux parcelles », et en signalant qu'il eut été « peut-être plus pertinent de mobiliser ces surfaces pour le développement urbain en évitant de nouvelles extensions même si les secteurs d'extension restent de taille modeste et en continuité logique du tissu urbain existant »...

- ❖ Il s'agit de Monsieur GUERPILLON (au nom de Mme et MM GUERPILLON, ALLEMAND, ALLARD) parcelle 834 souhaitant le maintien de cette parcelle en zone Ua conformément à la délivrance d'un C.U du 8/8/22 autorisant la construction d'une maison individuelle.

La commune rappelle que la délivrance de ce Certificat d'Urbanisme s'appuie sur le P.L.U. en vigueur, mais que dans le projet de P.L.U. cette parcelle est impactée par un réservoir de [REVISION GENERALE DU P.L.U. ET ZONAGE ASSAINISSEMENT \(VOLET EAUX PLUVIALES\)](#)

biodiversité, qu'elle a décidé d'urbaniser d'autres secteurs du territoire en fonction de critères déjà évoqués pour répondre aux exigences du P.A.D.D.

En complément de cette réponse, j'invite Monsieur GUERPILLON a se pencher sur le Certificat d'Urbanisme qui lui a été adressé et notamment l'article 7 lui précisant que le P.L.U. faisait l'objet d'une révision générale.

La réponse du maître d'ouvrage à cette personne me parait cohérente.

A Monsieur BELLE enfin qui souhaitait une légère extension de la zone Ub sur leur propriété pour la réalisation éventuelle d'une piscine sans avoir à arracher quelques arbres qu'il a plantés il y a une quinzaine d'années afin de délimiter leur propriété et celle d'un champ voisin. Cette demande n'aboutit pas, le maître d'ouvrage souhaite conserver le zonage existant depuis 2008.

* * * *

VOLET EAUX PLUVIALES

Le schéma d'assainissement de la commune de Saint-Alban-De-Montel, volet « eaux pluviales » a été soumis comme il se doit au passage imposé d'une enquête publique, mise en œuvre selon l'arrêté de Monsieur DUPERCHY, maire de la commune, comme déjà exprimé.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident du 1^{er} au 31 mars 2023, en mairie de cette commune.

Il a été rappelé qu'un tel schéma s'imposait pour les communes. C'est pourquoi le conseil municipal a décidé d'en confier l'élaboration à un prestataire spécialisée en la matière : le cabinet NICOT. Celui-ci, d'après ses conclusions, a dressé un plan de zonage doté d'un règlement pour que le territoire puisse faire face dans les meilleures conditions possibles aux aléas des précipitations pluviales plus ou moins importantes et prévisibles. Une réponse adaptée doit en effet être anticipée sous la responsabilité du maire de la commune pour faire face à cette situation. Il y va de limiter l'imperméabilisation des sols, de se soucier d'un écoulement maîtrisé des eaux pluviales (stockage) pour la protection de la population et de ses biens. Enfin, sur un autre plan, le maire d'une commune doit aussi prévoir un plan de secours adapté si nécessaire.

Il est dans l'obligation pour les communes (en particulier) d'identifier les secteurs nécessitant la mise en œuvre d'une réglementation locale destinée à limiter l'imperméabilisation des terres et veiller à assurer dans de bonnes conditions l'écoulement des eaux pluviales (par la création si nécessaire de stockage, voire de traitement de celles-ci) pour prémunir la population de tous risques majeurs (inondations, glissements de terrains ...) et finalement en cas de besoin, il appartient aussi au maire de la commune, de prévoir un plan d'intervention de secours au bénéfice de ses administrés.

Comme il a été déjà dit, Saint-Alban-De-Montbel est une commune dominant, en pente plus ou moins marquée le lac d'Aiguebelette, où sont recensés quelques ruisseaux (du Thiez, des 3 combes, des Collombettes, de Luizarat, de la Corniola), mais aussi des zones humides (lac et marais d'Aiguebelette, le Calamant, le Ganivet pour ne citer que celles-ci), entraînant ici ou là des classements en espaces protégés, en ZNIEFF, en zone Natura 2000...).

Actuellement il n'existe pas un plan de zonage, un règlement adapté couvrant la commune, sur la problématique de la gestion des eaux pluviales. Il a été privilégié une gestion « à la parcelle » et un encouragement à privilégier une infiltration « naturelle », même si des secteurs habités sont dotés de collecteurs, de fossés.

Aujourd'hui, de nouvelles directives en la matière sont apparues et s'imposent (Directive Cadre Européenne sur l'eau -bon état écologique et chimique à atteindre, continuité écologique des cours d'eau, maintenir en l'état au moins l'existant- qui va se décliner dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant Rhône-méditerranée et mettre dans l'obligation les communes et E.P.C.I. de se mettre en conformité).

C'est ainsi que les communes ou EPCI, en application de la Loi 2014-165 du 29 décembre 2014 (décret du 20 août 2015) doivent être dotées du Service Public de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines et un schéma de gestion de celles-ci, appuyé par un zonage approprié (après enquête publique) : Grenelle II – L211-14 du code de l'urbanisme et L 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Dans le dossier présenté au public dans le cadre de cette enquête publique, on trouvera aisément au chapitre 3.2 (pages 28 et suivantes) l'identification des « dysfonctionnements actuels » -et des propositions de travaux à réaliser- selon le spécialiste mandaté par la commune (risques d'inondation au « gué des planches » ; « au Guiguet » ; « au chef-lieu » ; « salle des fêtes » ; « devant la grange » ; « la Corniola » ; « le Taillieu » ; « route du Taillieu » ; « route de l'Egay » et d'une façon générale sur l'ensemble des ruisseaux (où une bande végétale d'au moins 5 m à partir de la rive s'impose aux riverains -même si la gestion du cours d'eau proprement dit est de la compétence GEMAPI-. Là encore, il est prescrit un recul de 10 m pour les constructions et autres aménagements.

C'est pourquoi, ce prestataire a proposé des travaux à réaliser dans les zones urbanisables du projet de P.L.U. (et en premier lieu, **à la parcelle**, imposer un dispositif de rétention/infiltration pour le propriétaire et d'autres travaux éventuels pour la commune).

On retiendra les préconisations à « La Drevettière » - page 46 du document ; « Bernard Est » page 50 ; « combe-Pitot » page 52 et secteurs 9 (page 53), 10 (page 54).

Il a été réalisé une étude générale de l'aptitude des sols à l'infiltration des E.P sur les zones urbanisées et urbanisables, entraînant un classement en zone « verte », « zone verte 2 », « zone orange » ou « zone rouge » (avec prescriptions adaptées), comme la réglementation l'impose (page 69).

A ces diverses études, ont donc été dressées quelques « réglementations graphiques » complétant ce dossier, qui lui aussi a été soumis aux divers P.P.A. pour avis, préalablement à l'enquête publique. En outre, le règlement écrit proposé dans le projet de révision générale du P.L.U., reprend pour chaque zone un article lié à ce volet « eaux pluviales ».

Je me permets de rappeler que dans son projet, la commune a envisagé de créer 5 emplacements réservés, dont 3 ont pour vocation de sécuriser, gérer la problématique des « eaux pluviales » :

- A Cottansin, 35 m² seront destinés à la création d'un piège à matériaux
- A la Founache, 300 m² serviront à la création d'un fossé enherbé, ainsi qu'
- A la Cornolia, 580 m²

* * * *

Les avis des P.P.A.

Seuls la M.R.A.E., la D.D.T. et le Département de Savoie se sont exprimés sur ce volet :

➤ **La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale**

Dans sa décision 2022-ARA-KKPP-2881 du 13 décembre 2022 prise selon la procédure dite « au cas par cas », la M.R.A.E. a constaté qu'une évaluation environnementale « générale » liée au volet « eaux pluviales » n'était pas requise au vu des éléments du dossier (notamment des études de sols par exemple). La commune avait sollicité le 4 novembre 2022 la DREAL pour avis « au cas par cas » sur ce volet précis.

➤ **La Direction Départementale des Territoires**

La DDT demande des précisions strictes sur les préconisations générales avancées (ex : définir une valeur maximale du débit de rejet).

➤ **LE DEPARTEMENT DE LA SAVOIE**

Le département rappelle qu'il doit pouvoir émettre son avis (à préciser dans le règlement des diverses zones) pour la gestion des eaux pluviales susceptible d'impacter le réseau routier départemental (stockage, infiltration des eaux de pluie) et pour ce faire, un rapport préalable hydrogéologique devra être adressé aux services techniques du département avant tous travaux.

Ces avis nécessitant une éventuelle réponse du maître d'ouvrage ont été pris en compte comme il se doit. On trouvera celle-ci dans le mémoire en réponse au P.V de synthèse.

* * * *

Les CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Ce projet de Schéma d'assainissement (volet eaux pluviales) a laissé totalement indifférent le public : une seule contribution a été portée à ma connaissance.

(registre « papier ») : Observation N° 10 – **Monsieur Henri GRIMONET**

Dépose un courrier (7 pages) car il a constaté des anomalies importantes dans le schéma de gestion des eaux pluviales, non conforme à ce qui existe actuellement (sur le schéma proposé au lotissement « La Platière », est tracé un réseau d'eau pluviale en diamètre DN 200, démarrant au centre de la voie centrale, traversant la parcelle 2069 pour déboucher sur les 1533 et 1534 et aboutir enfin sur la 1536 (après avoir traversé la route du Berlioz). Selon ce même relevé, un autre PVC démarrerait au bout du lotissement et en coupant les 2076 et 0483, puis la route du berlioz à nouveau, aboutirait sur la 1015.

Mais, pour Monsieur GRIMONET (ancien 1^{er} adjoint au maire en charge de cette problématique), ce schéma n'est pas la réalité loin s'en faut : Conformément au permis d'aménager de 2004, les

eaux pluviales sur ce secteur sont rejetées jusqu'au talweg des collombettes, puis celui des 3 combes (au niveau du CD 921). Les terrains de la Platière sont reliés par un PVC DN 400 mm enterré en limites des propriétés par des servitudes de tréfonds, traversant la parcelle 512 (2 regards de visites) et se déversant dans un brise charge au fond du ruisseau.

Par ailleurs il a relevé de nombreux oublis de traversées de routes communales pour ces diverses évacuations.

A ces observations, il lui est répondu :

Le plan des réseaux d'eaux pluviales établi par le B.E. NICOT Ingénieurs Conseils peut, en effet, comporter quelques inexactitudes et/ou éléments manquants. Sur le secteur cité, par exemple, on constate d'une part, que le réseau d'eaux pluviales passe sur des terrains privés ; d'autre part, que certains éléments du réseau (grilles) sont obstrués. Pour ces raisons, de mauvaises interprétations de ce qui était visible et accessible ont pu être faites. Un complément et une mise à jour du plan sur ce secteur sera réalisé avant l'approbation du PLU.

Néanmoins, l'inexactitude du plan des réseaux pluviales sur ce secteur n'est pas la cause du non-classement de la parcelle n°2093 en zone constructible puisque celle-ci, outre le réseau EP manquant sur les plans, est également desservie par un fossé. Afin de répondre à son objectif de développement tel qu'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune a porté ses choix sur d'autres secteurs de la commune.

Je prends acte de cette précision.

Département de la SAVOIE

Commune de

Saint ALBAN DE MONTBEL

ENQUETE PUBLIQUE

N° T.A : E 22000194 / 38

*PROJET DE REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME*

(et CONJOINTEMENT)

ELABORATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT VOLET EAUX PLUVIALES

avis motivé

du commissaire Enquêteur *Jacky DECOOL*

Enquête publique du 01/03 au 31/03/2023

En application

- ✚ de la décision E22000194/38 du 30/11/2022 de Monsieur Jean Paul WYSS, Président du Tribunal Administratif de Grenoble me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme conjointement à l'élaboration du zonage d'assainissement « volet eaux pluviales » de la commune de Saint-Alban-De-Montbel (73)

- ✚ de l'arrêté 03-2023 du 3 février 2023 de Monsieur DUPERCHY, maire la commune, fixant les dates et modalités de déroulement de cette enquête publique,

j'ai procédé à cette consultation du 1^{er} au 31 mars inclus.

Il s'agissait pour les élus de se pencher sur le P.L.U. en vigueur depuis le 26 septembre 2003, modifié le 24 septembre 2004 et de poursuivre le bilan tiré de ce plan d'urbanisme, mis en œuvre le 27 mars 2017, par la précédente équipe municipale ayant décidé une mise en révision générale du P.L.U.

Le but recherché était de se mettre en conformité avec les nouveaux textes législatifs applicables (Lois GRENELLE , ALUR, SCoT,) visant à économiser les terres, limiter l'espace urbanisable en s'attaquant à l'étalement, en préservant les zones agricoles, naturelles, et les corridors écologiques. Il s'agissait aussi pour les nouveaux élus de dresser un schéma d'assainissement (eaux pluviales) pour déterminer les zones « constructibles », celles présentant des risques majeurs en la matière et d'en dresser un règlement général.

La commune étant identifiée au **SCoT** comme un village rural, elle devait répondre à certaines exigences : préservation du capital agricole, offrir aux habitants une qualité de vie -activité artisanale, services essentiels-, limiter son étalement et l'urbanisation (réinvestissement urbain existant, accroissement des densités bâties, redynamisation des centres-bourgs) ; **une surface maximale de 5,1 ha lui était autorisée pour la production de logements avec une densité minimale de 15 logements par hectare.** Ce petit rappel me paraît nécessaire pour attirer l'attention de quelques contributeurs s'étant exprimés au cours de l'enquête.

Dans sa délibération du 5 juillet 2018, les élus de l'époque avaient fixé un certain nombre d'objectifs pour cette révision (maîtrise de la démographie avec une croissance de 1% sur 20 ans, renforcement du chef-lieu et de quelques hameaux, préserver les milieux naturels, la qualité paysagère, l'agriculture...) qui ont été repris pour certains dans le P.A.D.D. approuvé le 14 novembre 2022 et qui peuvent être réunis dans trois objectifs :

- préserver durablement les espaces naturels et les rives du lac
- prévoir un développement urbain modéré, respectueux du patrimoine naturel et bâti
- maintenir la diversité des activités économiques et des services, sources de vie locale

Le projet de révision du P.L.U. permet-il d'atteindre ces objectifs ?

En reprenant les diverses informations communiquées au public dans le dossier d'enquête (règlement graphique, justifications avec superficie des zonages ...) il me paraît qu'effectivement cette volonté de préserver les espaces naturels et les rives du lac sera atteinte et respectueuse des prescriptions du SCoT, -limitation les extensions urbaines et renforcer les enveloppes bâties visibles du lac pour permettre une vue « aérée » sur les collines. De même, une densification d'habitat diversifié proposé aux plus jeunes (15 logements/ha) et une attente

de 55 habitants supplémentaires dans les 10 ans, combinées à une volonté de réhabilitation, de rénovation du parc immobilier existant, sont des leviers qui peuvent permettre de s'approcher au plus près du second objectif exposé à l'instant.

Quant au maintien des activités économiques et des services (3^{ème} objectif), la commune prévoit de renforcer la zone d'activité et de services de la Gagère, de Saint-Alban Service (en privilégiant « les circuits courts », en maintenant la présence « médicale et para médicale ») ; elle affirme encore sa volonté de maintenir l'offre touristique (mais dans le respect des espaces naturels des rives du lac - l'espace du « Sougey », sa plage -tout en refusant qu'elle ne devienne une « base multi-activités » -, les campings, les hébergements de taille moyenne dans le souci du respect de l'environnement et du voisinage résidentiel, les ports communaux..) et enfin elle continuera à soutenir les activités agricoles (en encourageant une orientation vers une culture biologique).

Pourtant, en se penchant plus « finement » sur ce dossier d'enquête, on relève une difficulté réelle provoquée par la situation de la commune en front du lac d'Aiguebelette.

Elle profite assurément de cette présence (sérénité des lieux la majeure partie de l'année, mais une **sur fréquentation** en période estivale entraînant des désordres, des problématiques nuisant certes à la quiétude du voisinage, même si ce tourisme apporte une économie non négligeable. A ce sujet, la Savoie enregistre un P.I.B important grâce à l'économie « tourisme » - issue des massifs montagneux pour l'essentiel, mais aussi pour l'attrait de ses lacs-) plaçant le département au 9^{ème} rang national. Il faudra aussi avoir à l'esprit ce chiffre de fréquentation du lac d'Aiguebelette à l'été 2022 (210 000 entrées auxquelles il convient d'ajouter les plages gratuites) soit une augmentation de 6% par rapport à l'année 2020 (83% étaient des Français et le reste des étrangers -essentiellement des Allemands-)

La commune s'est donc clairement positionnée en refusant dans son P.A.D.D., à l'espace du Sougey, la transformation en une base de multiples activités. Et sur ce point, apparaît dès lors une pierre d'achoppement, de discordance majeure l'opposant aux communes riveraines voisines (elles aussi confrontées à ces nuisances estivales) et à la C.C.L.A.

Contre toute attente (semble-t-il), alors que la gestion « tourisme » est confiée depuis quelques années à la communauté de communes (laquelle s'est même rendue propriétaire d'une parcelle sur la colline du Sougey, pour la mettre en location à un exploitant y ayant installé un parcours d'accrobranche, recevant une petite quinzaine de milliers de personnes par an, sous sa seule responsabilité), les élus municipaux de Saint-Alban-De-Montbel ont opté dans leur révision du P.L.U. de classer cette parcelle du litige en zone N (au lieu de Nt), interdisant ipso facto une activité d'accrobranche.

C'est ce classement qui attire les oppositions, les avis négatifs de quelques P.P.A.

Mais, comme je l'ai déjà dit, cette décision, « politique », unilatérale, relève de l'unique responsabilité du maître d'ouvrage (et notamment vis-à-vis de ses administrés) et dépasse la mission du commissaire enquêteur.

Même si je me pose des questions sur le réel devenir de cette parcelle (propriété de la communauté de communes je le rappelle) qui ne pourra, à mon avis, qu'être largement occupée par les touristes d'un jour et peut-être délaissée en l'état par son propriétaire, ce qui ne modifiera en aucun cas la « sur fréquentation » constatée par les élus locaux.

Il me semble que la présence d'un « opérateur » chargé d'une activité de loisirs, entretenant du même coup cette parcelle, avait un effet de « gardiennage », de garde-fou.

C'est la raison pour laquelle j'invite fortement la commune à une ultime réflexion sur le classement de cet espace en zone N (naturelle) qui de surcroît serait accessible à tous librement (mais quid du respect de la propriété ? quelle sera la décision de la communauté de communes ?)

Mais, pour autant, ces oppositions, ces interrogations que je viens d'émettre, peuvent-elles entraîner de ma part un avis « défavorable », des « réserves » sur le projet proprement dit de révision du P.L.U. ?

Le classement contesté d'une parcelle remettrait-elle en cause un projet global d'urbanisme ?

Ce n'est assurément pas mon avis, car il n'altère en rien la globalité de ce plan.

En effet, force est de constater que ce plan d'urbanisation est vertueux, économe des terres naturelles, agricoles et respectueux de l'environnement, de la biodiversité (y compris la vie des hommes). Certes quelques contributions du public m'ont été adressées durant l'enquête publique pour s'étonner d'une densification de l'habitat, d'un déclassement d'un bien en zone non urbanisable par exemple. Et pourtant ceci est conforme avec les prescriptions du SCoT.

Je me suis souvent appuyé sur ce document opposable qui a le mérite d'organiser à l'échelon d'un territoire plus vaste qu'une commune, l'occupation des terres. Ce SCoT a lui aussi fait l'objet notamment d'une consultation publique (par le biais d'une enquête publique) où chacun pouvait s'exprimer. Ce Schéma est aujourd'hui opposable et s'impose aux divers Plans locaux.

Le projet de P.L.U. de la commune s'inscrit aussi dans le respect de ce texte.

C'est pourquoi j'émet

UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DE REVISION GENERALE DU P.L.U. de St Alban De Montbel.

Quant au volet « eaux pluviales » du Schéma d'Assainissement, même s'il n'a pas soulevé une participation des habitants, il a entraîné une interrogation non négligeable d'un ancien élu municipal, chargé justement du suivi de cette problématique. En effet, si quelques erreurs transcrites par l'opérateur du cabinet chargé de dresser ce schéma général, détectées sur une parcelle auraient pu entraîner une remise en cause, des interrogations générales sur ces conclusions, le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, après de nouvelles interrogations formulées auprès du prestataire, répond sereinement aux interrogations qui avaient été soulevées. Je retiens qu'en effet, la retenue « à la parcelle » est préconisée si cela s'imposait. J'ai encore retenu que la commune avait, dans son projet, envisagé 3 emplacements réservés pour précisément faire face à la gestion des eaux pluviales, outre les zonages ouverts à l'urbanisation tenant compte, via leur règlement individualisé, des risques éventuels, potentiels.

En ce sens, il me semble que le maître d'ouvrage a mis tout en œuvre pour limiter les éventuels aléas engendrés par l'écoulement des eaux pluviales, même si parfois ceci peut nuire aux projets de certains propriétaires, mais ces décisions relèvent aussi de la responsabilité « générale » d'un élu : la protection de l'ensemble des administrés.

C'est pourquoi j'émet

**UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DU SCHEMA
D'ASSAINISSEMENT (VOLET EAUX PLUVIALES)
de St Alban De Montbel**

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR



Jacky DECOOL

ANNECY, le 28 avril 2023

ANNEXES

- LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
- LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE