



Le Président :

T. 04 79 75 93 30

F. 04 79 75 76 00

[presidence@savoie.cci.fr](mailto:presidence@savoie.cci.fr)

GRAND CHAMBERY  
Madame Isabelle DUNOD  
106 ALLEE DES BLACHERES  
CS 82618  
73026 CHAMBERY CEDEX

Nos réf. : ACT-73S-2024-04\_3870644

Objet : Projet de modification n°4 du PLUi Grand Chambéry

Chambéry, le 16/04/2024

Madame la Vice-Présidente,

Vous nous avez sollicités pour émettre un avis sur le projet de Modification N°4 du PLU Intercommunal de Grand Chambéry, et nous vous en remercions.

Nous avons pris connaissance avec attention des différentes pièces constitutives de ce projet et nous souhaitons vous faire part de nos remarques sur certaines des modifications envisagées.

#### **Commune de Barberaz**

Nous notons votre volonté de créer un local commercial en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles dans l'OAP Mont-Saint-Michel, secteur Madeleine Concorde. Nous tenons, en premier lieu, à souligner la vocation artisanale et non pas commerciale de cette zone et nous vous invitons à rester vigilants sur le type d'activité qui pourrait s'implanter. Si un local de type showroom pouvait éventuellement trouver sa place dans cette zone, un commerce de détail n'y serait pas opportun.

Nous avons pris connaissance du projet de requalification de la rue d'Apremont consistant à étendre le centre-ville par la création d'un linéaire commercial depuis la mairie jusqu'à la Résidence des Balcons de Buisson Rond. Nous soulignons l'importance de consulter les commerces possiblement relocalisés (boulangerie, pizzeria et tabac presse) afin de connaître leurs besoins futurs. Au regard de l'offre existante, si l'ajout de nouveaux commerces est envisagé, nous vous conseillons de bien évaluer leur marché potentiel pour garantir leur viabilité, éviter les vacances commerciales et assurer leur compatibilité avec l'environnement résidentiel. Notez que l'augmentation de la population générée par les nouveaux logements pourrait ne pas être suffisamment significative pour justifier l'installation de nouvelles offres commerciales. Ceci est d'autant plus important à prendre en compte, car cette centralité se trouve à proximité de plusieurs pôles commerciaux où la majorité des habitants du secteur consomment en alimentaire et en non alimentaire (hypercentre de Chambéry, Super U La Ravoire ou la zone commerciale du Pradian).

M

Un linéaire commercial attractif est un linéaire concentré situé à proximité de parkings. Une dispersion excessive risquerait de nuire à la continuité du parcours marchand et entraîner de la vacance commerciale sur le long terme.

En ce qui concerne le stationnement, nous avons bien pris note de la création d'arrêts minutes pour desservir les commerces qui seraient relocalisés. Cependant, ces derniers peuvent s'avérer insuffisants si de nouveaux commerces s'implantent. Ils peuvent même être inadaptés si les activités nécessitent du stationnement prolongé (le parking prévu à cet effet étant remplacé par un immeuble). De plus, bien que le centre-ville de Barberaz soit desservi par les transports en commun, cela ne réduira pas le nombre de voitures circulant dans la centralité.

Les travaux liés à la revitalisation du centre-ville affecteront la circulation et l'accès aux commerces, surtout si ceux-ci sont déplacés. Nous vous recommandons de mettre en place un plan de communication concerté pour préparer commerçants et résidents aux perturbations à venir et d'envisager des alternatives provisoires quand cela est possible. De plus, des mesures comme la signalétique temporaire, des parcours piétons sécurisés, et des informations en temps réel sur les phases des travaux aideront à minimiser l'impact.

### **Commune de Bassens**

Nous prenons note de votre projet de créer une nouvelle centralité. Nous tenons à attirer votre attention sur l'importance de s'assurer que l'offre commerciale qui s'implantera dans cette centralité répondra à un besoin effectif de la population, mais également de vérifier la viabilité des commerces envisagés avant leur implantation. En effet, multiplier les polarités commerciales n'est pas toujours opportun. Aussi, il est important de créer un maillage cohérent entre la centralité existante et le site de la Livettaz. Il sera donc essentiel de se questionner sur la stratégie à adopter pour connecter les commerces diffus existants avec la centralité si celle-ci s'avère pertinente. Nous réitérons notre conseil consistant à vérifier la viabilité des commerces envisagés alors que la consommation en alimentaire et non-alimentaire se concentre principalement sur la zone commerciale du Pradian et/ou sur le reste de la périphérie.

### **Commune de Chambéry**

Les modifications envisagées dans l'OAP valant règlement ZAC Cassine Chantemerle réorganisent les activités tertiaires, permettent la création de logements et l'implantation d'un nouveau pôle commercial innovant. Pour ce dernier, l'hypothèse serait de créer un pôle orienté « outdoor » mettant en avant une offre « sport-montagne » le long de la VRU. Cette orientation risquerait de fragiliser l'offre similaire, déjà importante, existante sur les zones commerciales des Landiers et de Saint-Alban-Leysse, mais également celle présente en centre-ville. Nous nous permettons de faire référence à l'étude CBRE de novembre 2018 dans laquelle avaient été identifiées des thématiques davantage orientées vers l'agro-alimentaire savoyard qui venaient en complémentarité des dynamiques commerciales déjà existantes.

Dans l'OAP Centre Nord, il est prévu une nouvelle polarité mieux dimensionnée avec les besoins croissants d'une nouvelle population. Une démarche qui nécessite de se questionner sur le potentiel marché, de qualifier les besoins de la population et de vérifier la viabilité des commerces qui s'y implanteraient. Une réflexion similaire doit également se prévoir sur la commune de Saint-Baldoph où des commerces sont envisagés en front de rue sur la route d'Apremont. La cohérence doit être maintenue entre les commerces implantés en rez-de-chaussée d'immeubles et la façade commerciale.

Nous prenons acte de votre souhait de réorganiser les linéaires commerciaux en hypercentre de Chambéry. Nous vous encourageons, pour ces derniers, à ne pas appliquer des mesures de protection trop strictes. Cela pourrait compromettre l'attractivité commerciale et la diversité des commerces (orientation majoritairement servicielle de la rue du Général de Gaulle ou du Boulevard de la colonne par exemple). Cela pourrait aussi complexifier l'adaptation de ces linéaires aux évolutions économiques et conduire à une augmentation de la vacance commerciale. De plus, nous nous interrogeons sur l'absence d'identification des rues de Boigne, Croix d'Or ou encore de la place Saint-Léger notamment, dans ce linéaire à protéger.

### **Commune du Chatelard**

Enfin, nous approuvons l'idée de recréer une centralité commerciale au Châtelard autour du supermarché. Cela offrira un environnement plus propice au développement du commerce avec de meilleures facilités d'accès et de stationnement par rapport au centre ancien qui dispose de trottoirs étroits peu favorables à la déambulation. A noter que le changement de destination devra être facilité dans le centre ancien afin de limiter la vacance commerciale.

En résumé, la vitalité des centres-bourgs du territoire intercommunal est l'un des sujets majeurs de la présente modification du PLUi. Aussi, afin de maintenir une attractivité commerciale pérenne, l'implantation de nouveaux commerces doit se faire à la lumière d'études préalables qui permettraient de mettre en évidence les besoins de la population, le potentiel marché, les interactions avec les commerces existants ou zones commerciales à proximité ainsi que la viabilité de l'activité.

Cette démarche peut être intégrée dans une stratégie plus globale à l'image d'une OAP Commerce à l'échelle de l'agglomération que nous vous avons conseillée de créer dans notre précédent avis en 2019 lors de l'arrêt du PLUi. Cette démarche aurait le bénéfice de créer une véritable stratégie en matière de structuration commerciale à l'échelle du territoire et d'éviter les réflexions individuelles sur chaque commune. Cela permettrait de tendre vers une meilleure cohérence entre les polarités commerciales nouvelles et celles déjà existantes tout en renforçant leur complémentarité mutuelle.

Si l'ambition de l'agglomération était d'engager une réflexion sur ces différents sujets, la CCI Savoie est en mesure de vous apporter son expertise dans le cadre de prestation d'étude (stratégie commerciale, analyse de potentiel marché, etc.)

Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à nos observations qui ont pour seul souci la préservation de l'équilibre territorial et le développement du tissu économique local,

Nous restons à votre entière disposition.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

  
**Marc BEGGIORA**