



**PRÉFET
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry, le **15 AVR. 2024**

Service : Planification et aménagement des territoires

Affaire suivie par : Florian CEARD

et Raphaël NOMEZINE

Fonction : Chargé de mission territorial

Chargé d'études aménagement

Tél : 04 79 71 73 28 / 04 79 71 73 95

Mél : florian.ceard@savoie.gouv.fr

raphael.nomezine@savoie.gouv.fr

Le préfet

à

M. le Président de la Communauté
d'Agglomération de Grand
Chambéry

106, allée des Blachères

CS 82618

73 026 CHAMBERY CEDEX

Objet : Observations des services de l'État sur le projet de modification n°4 du PLUiHD de Grand Chambéry

P.J. : 1 annexe cartographique

Par courrier reçu en préfecture le 30 janvier 2024, vous avez notifié aux services de l'État le contenu prévisionnel du projet de modification n°4 du PLUi-HD de Grand Chambéry, conformément au Code de l'Urbanisme.

Ce projet de modification vise à faire évoluer les OAP sectorielles (modifications et créations) pour permettre la réalisation de projets ou intégrer la prise en compte de contraintes spécifiques, et thématiques afin d'apporter des compléments techniques. Ce projet de modification porte également sur le règlement écrit et graphique (évolution, compléments, corrections ou éclaircissement) pour en faciliter l'interprétation et l'application.

Ainsi, cette modification met en lumière une approche intéressante en termes d'appropriation des réflexions urbaines et de vision prospective d'aménagement, notamment pour la recherche d'optimisation d'usage sur des secteurs à enjeux. En effet, Grand Chambéry fait un usage globalement assez large des « PAPAG/secteur de projets » pour se donner le temps de conduire des études plus approfondies sur des secteurs ciblés que les communes ou l'Agglomération ont identifié comme étant « à enjeux ». En conséquence, cette optimisation des secteurs à enjeux contribue à la restitution d'environ 7 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), ce qui est à saluer.

Cette réflexion et l'optimisation des perspectives d'aménagement qui en a découlé ont conduit à une diminution du potentiel de logements total de 172 logements, un chiffre toutefois non significatif à l'échelle de l'ensemble du potentiel de réalisation d'environ 16 000 logements (pour un besoin évalué aux alentours de 14 800 logements).

Par ailleurs, l'effort de prise en compte des enjeux de bioclimatisme et de nature en ville, notamment par le biais d'OAP thématiques dédiées (« Energie-Climat » et « Nature en ville »), dont il faudra néanmoins mesurer les effets et le suivi dans le temps, est également à souligner.

Dans la continuité de cette prise en compte bioclimatique, la création d'un Emplacement Réservé (ER) sur la parcelle AK131 pour un projet de chaufferie collective en vue d'alimenter un réseau de chaleur renouvelable semble toute indiquée pour accueillir ce projet vertueux qui alimentera les bâtiments publics et les nouveaux programmes d'habitat collectif du centre-bourg de Saint-Alban-Leysse.

Sur le plan de la mobilité douce, la proposition d'imposer la mise en place d'arceaux pour les vélos des visiteurs à partir de la création de 5 logements dans un programme immobilier est tout à fait fondée. Cette intention renforcera la pratique du vélo.

Néanmoins, au-delà de ces éléments positifs, votre projet appelle cinq réserves qui seront à lever avant l'approbation du document d'urbanisme, ainsi que plusieurs remarques.

A) Les réserves

1) Les risques naturels et technologiques

a) Prise en compte de l'étude d'aléas réalisée par la collectivité sur les communes de Sonnaz, Chambéry et Saint-Jeoire-Prieuré

Une étude PIZ ayant été réalisée sur l'un des secteurs couverts par l'OAP « Boisserettes » à Saint-Jeoire-Prieuré, la notice de présentation de la M4 prévoit de supprimer le tramage R.151-34 du plan de zonage. Or, cette suppression de tramage relève de la procédure de révision allégée, et ne peut être effectuée dans le cadre d'une modification. De plus, le libellé de prescription pour la trame de salubrité avait justement été choisi afin de permettre la réalisation des opérations sans avoir besoin d'être levée, dès lors que les éléments de connaissances plus approfondis seraient apportés : « *Dans les secteurs repérés au plan zonage, soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques naturels.* » Le tramage doit donc être conservé.

D'autre part, en application des principes de prévention des risques, l'aléa moyen « chute de blocs » doit se traduire dans le règlement écrit par :

- un principe d'inconstructibilité de la zone, qu'elle soit urbanisée ou non ;
- dans les secteurs urbanisés, des adaptations dudit règlement, qui peuvent être envisagées pour des projets en lien avec l'existant avec prescriptions constructives sans augmentation substantielle de la vulnérabilité des biens et des personnes.

b) Insertion du périmètre de risques technologiques afférents à la chaufferie gaz du réseau de chaleur de Bassens :

Si le report du périmètre sur le règlement graphique est à saluer, les prescriptions qui y sont liées ne sont pas transcrites dans le règlement écrit, contrairement à ce qui avait été demandé dans le porter à connaissance « risques technologiques » du 15 mars 2023. Au vu du projet inscrit dans l'OAP « CHS », les prescriptions requises seront à reporter dans le règlement écrit.

2) La transition énergétique

a) Secteur des Bauges : Interdiction des panneaux solaires en façade pour des raisons d'insertion et de faible efficacité énergétique

S'il est reconnu que l'installation de panneaux solaires en façade présente un certain nombre d'inconvénients (rendement inférieur de 30 % en moyenne pour une inclinaison de 90° par rapport à une inclinaison optimum de 30° à 35°), cette solution peut malgré tout représenter une alternative lorsqu'une pose en toiture n'est pas possible ou non optimale. Une installation en façade ne posera pas de problème d'étanchéité, les panneaux sont plus accessibles pour le nettoyage. Une façade bien exposée présente par ailleurs l'avantage, en hiver, de mieux valoriser l'angle d'exposition solaire. Sachant que le recours à cette technologie reste marginale, la crainte de la voir se généraliser au point de poser des problèmes d'insertion paysagère relève d'une crainte infondée.

En outre, elle s'oppose à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.* »

Cette disposition de la M4 ne va pas dans le sens du développement des ENR, et est sans réelle justification quant à sa limitation sur le secteur des Bauges. Elle doit a minima être davantage précisée quant à son contexte et ses modalités (périmètre et justifications/finalités), ou tout simplement retirée.

b) Exonération du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et du coefficient de pleine terre pour les ombrières

L'intention peut paraître bonne. En effet, dans sa rédaction actuelle - si l'on considère que les ombrières sont des annexes aux parkings, l'article R.422-2-1 du Code de l'Urbanisme les qualifiant plutôt d'accessoires - l'application du PLUi-HD conduirait à exiger la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol générée par l'ombrière. Ainsi, en substituant à cette obligation la seule exigence de désimperméabilisation de 25 % de la

surface d'emprise au sol de l'ombrière, la contrainte imposée au gestionnaire de parking est donc plus faible dans la rédaction future que dans la rédaction initiale.

Il n'en demeure pas moins que cette disposition interroge s'agissant d'une règle applicable à toutes les ombrières, sur l'ensemble des parkings. Il est donc indispensable d'initier une réflexion technique et financière sur ce sujet, avant de généraliser une prescription pouvant devenir partiellement contre-productive au titre des politiques visant le développement des ENR, notamment photovoltaïques, ainsi que vis-à-vis du PCAET de Grand Chambéry avec lequel le PLUi-HD doit être compatible.

3) Les installations touristiques

a) Le STECAL prévu sur Ecole-en-Bauges pour permettre l'implantation de quelques HLL en zone agricole en bordure d'une zone habitée :

La justification d'un besoin en matière d'hébergement touristique itinérant le long du GRP du tour des Bauges est incontestable. Toutefois, la réponse apportée dans le cadre de la modification du PLUi-HD interroge du point de vue de l'insertion paysagère et architecturale. De plus, la présence d'un ruisseau à une quarantaine de mètres du projet, sans que le risque d'inondation n'ait été étudié dans le cadre de cette modification, ne permet pas d'écarter sérieusement ce risque.

L'intégration de ce projet dans le cadre de la stratégie globale touristique portée par Grand Chambéry n'apparaît pas non plus évidente, d'autant que ces projets se multiplient sur le secteur des Bauges, notamment sur la commune d'École.

Au-delà de ces points majeurs qu'il convient de prendre nécessairement en compte avant l'approbation de votre PLUi-HD, je vous invite également à prendre en considération les remarques développées ci-après afin d'améliorer la qualité et/ou la compréhension de votre document d'urbanisme.

B) Les remarques

1) Les risques naturels et technologiques

Prise en compte de l'étude d'aléas réalisée par la collectivité sur les communes de Sonnaz, Chambéry et Saint-Jeoire-Prieuré :

La recommandation faite d'étude ou d'avis géotechnique dans le règlement de la zone en aléa faible « glissement » pourrait se traduire par une prescription.

2) Les OAP sectorielles

a) La nouvelle OAP « Avenue de Lyon » à Chambéry, en lieu et place des OAP actuelles « Faubourg Maché » et « Petit Biollay » - OAP Lauréate DGD 2022

Si la nouvelle OAP fusionne le périmètre des deux précédentes et l'élargi légèrement (9,13 ha pour la nouvelle OAP, contre 1,05 ha + 6,63 ha dans les 2 OAP actuelles), le contenu interroge.

Les anciennes OAP comportaient une grande superficie, mais y ciblaient explicitement quelques sous-secteurs « opérationnels » spécifiques, qu'elles encadraient en termes de programmation (130 logements environ, en R+2/3 intermédiaire ou collectif) pour une densité

nette assez honorable (40 log/ha sur Maché, 100 log/ha sur Biollay), même si la densité brute était plus réduite compte tenu des larges périmètres d'OAP totaux (équivalent de 17 log/ha).

La nouvelle OAP maintient « en affichage » le volume total de logements (130 log), mais supprime toute référence à des secteurs opérationnels particuliers, à des formes urbaines attendues, fixe de fortes prescriptions de maintien des gabarits et structures existantes, ce qui conduit à potentiellement ne pas garantir la capacité de l'OAP à atteindre la mise en œuvre des objectifs de logements qu'elle s'est elle-même fixée. Il est ainsi possible de douter que les nouvelles dispositions de l'OAP puissent réellement permettre de faire évoluer favorablement les densités sur ce secteur pourtant propice. Une meilleure explicitation des choix qui ont prévalu à ces évolutions mériterait d'être apportée, d'autant que cette opération a bénéficié d'un concours spécifique de l'État au titre de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) sur l'appel à projet « densité/qualité des OAP » visant à soutenir les démarches d'optimisation des OAP par les collectivités.

b) L'OAP « Pugnet » à Chambéry

Le retravail de l'OAP aboutit à un périmètre de 25 ha (contre 3 ha actuellement) ne comportant que 3 îlots extrêmement localisés (0,7 ha cumulés) en R+2 pour 25/30 logements, le reste étant affiché comme un espace vert paysager avec des cheminements piétons traversant un îlot agricole, ainsi qu'un aplat qui couvre l'EPHAD et l'école primaire. En l'état, cette OAP ne fait pas sens dans la mesure où elle n'a pas de portée programmatique précise. Ce secteur mériterait une réflexion poussée d'aménagement à travers la mise en œuvre d'un PAPAG.

Cela paraît d'autant plus opportun que le projet de traversée des tènements agricoles par des liaisons douces vont complexifier les pratiques agricoles et fragiliser ces prairies de fauches aujourd'hui exploitées, indispensables à l'économie des exploitations concernées. Il serait préférable de prévoir ces liaisons douces en bordure de ces champs avec une signalétique appropriée à destination du public pour le respect de ces zones de fauche. Par ailleurs, il serait opportun de reclasser le zonage des parcelles BC168, BC188 (en partie) et BC169 de NI (zone naturelle de loisirs) en A afin de pérenniser ce tènement à usage agricole.

c) L'OAP « Plaine active » à Bassens

Ce secteur était initialement conçu à l'approbation pour initier une restructuration/densification en poursuite du tissu de centre-ville Chambérien (zonage UEA spécifiquement conçu pour permettre des montées en étage jusqu'à 24 m avec obligation de destination logements/bureaux importante). Il est regrettable qu'au fil des modifications, l'ambition surfacique de départ s'étirole, avec lors de la M3 le retour d'un zonage purement commercial sur l'îlot de Carrefour, et à l'occasion de la M4, une nouvelle bascule d'une partie du zonage UEA restant tourné vers du zonage exclusivement commercial (Vuillermet, Gallion). Dans ce contexte, il semblerait opportun de permettre l'évolution des implantations commerciales existantes, si tel est le souhait retenu, en cherchant néanmoins à ne pas interdire des possibilités de restructuration de tènement vers une configuration plus urbaine si d'aventures certains intervenants ou opérateurs désiraient y réfléchir.

d) L'OAP « Avenue de Bassens » à Bassens

L'élargissement de cette OAP inclut des bâtiments vernaculaires existants le long de la rue centrale et de la RD. Ces bâtiments seront à conserver et à réhabiliter.

En page 78 de la notice de présentation de la M4, il est mentionné une hauteur de bâtiments de R+2+C. Or, lors de l'élaboration du PLUi-HD, l'UDAP avait demandé de limiter la hauteur des bâtiments à R+1+combles sur toute l'OAP afin de conserver la lecture des bâtiments du CHS, monument historique, en vision proche mais aussi lointaine, depuis les Monts, et de se fondre dans le tissu urbain existant.

e) L'OAP « Chez Masset » à Thoiry

Le phasage de l'OAP interroge. En effet, l'OAP prévoit de commencer par le secteur central, et non par le sud au plus proche du tissu existant. Ceci peut interroger dans l'absolu, car l'opération se situe sur un grand tènement agricole dont une partie pourrait alors se trouver « enclavée » et difficilement exploitable si jamais l'OAP n'était pas conduite dans son intégralité.

3) L'habitat

a) L'OAP thématique « Habitat »

La M4 actualise les OAP sectorielles et le nombre de logements locatifs sociaux (LLS). Le tableau de synthèse de l'OAP « Habitat » fait état d'un potentiel de LLS en augmentation de 2 847 contre 2 416 pour la M3. Cette augmentation est également à noter pour la production de logements en accession abordable (passant de 1 324 pour la M3 à 1 539 pour la M4). Cette tendance est à moduler selon les communes. En augmentation pour Barberaz, Challes-les-Eaux, mais quasi-inchangée ou inchangée pour La Motte-Servolex, Bassens et Saint-Alban-Laysse. Pour cette dernière commune, qui aurait pu basculer en carence à l'issue du bilan triennal SRU 2020-2022, une ambition plus forte aurait pu être attendue.

Concernant les fiches pour les communes en rattrapage SRU, la rédaction « *tendre vers 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales* » pourrait évoluer ainsi : « *tendre vers 25 % de logements sociaux à l'occasion du prochain triennal en 2026* », au regard de la tension constatée sur l'accès au logement social.

b) L'OAP sectorielle valant règlement « ZAC Cassine-Chantemerle » à Chambéry

Précédemment, l'OAP valant règlement de la ZAC Cassine-Chantemerle mentionnait que les opérations neuves de plus de 10 logements devraient intégrer une part minimum de 20% d'accession abordable à la propriété. La ZAC prévoyait la création de 400 logements environ sur le secteur.

Dans la M4, il est désormais prévu 460 logements, ainsi que 210 hébergements. L'OAP annexée indique dans son article 2.3 « *l'objectif de mixité sociale pour les logements neufs à l'échelle de la ZAC est de 20% d'accession abordable à la propriété et de 20 % de logements locatifs sociaux* ». L'OAP aurait pu être rédigée de façon plus précise quant à la répartition de ces 2 typologies de logements en fonction des secteurs de l'OAP. La notice de présentation de la M4 la formule de façon légèrement plus explicite, à savoir « *Les logements locatifs sociaux sont préférentiellement implantés sur le secteur Cassine, afin de renforcer la mixité avec les logements libres existants et à venir. Le secteur Chantemerle comportant actuellement une part significative de logements locatifs sociaux, il est proposé de diversifier les types d'habitat en y introduisant des logements en accession abordable* ». Ces précisions apportées dans la notice de présentation pourraient utilement figurer dans les objectifs de l'OAP.

c) L'OAP sectorielle « Chanay » à Saint-Baldoph

Antérieurement, l'OAP prévoyait 20 % de LLS, les tranches 1 et 2 étant prévues dans un premier temps et la tranche 3 dans un second temps. La M4 prévoit toujours 20 % de LLS sur les tranches 1 et 2 et porte ce taux à 100 % pour la tranche 3. Cette évolution est pertinente. Cela étant, la notice explicative de la M4 indique que cette répartition est en cohérence avec la convention de reconstitution de LLS ; cette indication mériterait d'être détaillée.

4) L'environnement :

a) L'OAP « Nature en ville »

Si le caractère volontariste inscrit dans cette M4 est à souligner, les règles concernant la canopée arborée méritent d'être précisées. Dans un premier temps, il serait pertinent de présenter une méthode de calcul du recouvrement de la canopée, afin que celle-ci soit plus facilement comprise par les porteurs de projet et les instructeurs.

Ensuite la règle « *Tout projet situé dans un îlot dont le pourcentage de canopée se situe au-dessus de 25% ne devra pas réduire le pourcentage de canopée en dessous de 25% et/ou retrouver à minima 15% de canopée* » mérite d'être clarifiée. Le « *et/ou* » complique la compréhension de la règle. De plus, dans le cas présent, s'il est possible de retrouver 15 % de canopée dans des tènements où il y en a actuellement 25 %, cela permet de diminuer le pourcentage de canopée par rapport à l'actuel, ce qui ne semble pas être l'esprit de la règle.

Sur la forme, la carte de la strate végétale de chaque secteur manque de lisibilité et ne facilite pas une prise en compte de la végétation à l'échelle d'un projet.

b) L'OAP « Boisserette » à Saint-Jeoire-Prieuré

L'évaluation environnementale précise que « *L'OAP Boisserette est concernée par des pelouses sèches identifiées par le CEN Savoie. Déjà compromise par l'OAP initiale, la modification envisagée entraînera sa destruction, soit une surface de 1 500 m² environ* ». A ce titre, il est indiqué que « *Des mesures concernant l'emprise sur les pelouses sèches identifiées devront être mises en œuvre* ». Pour autant, aucune mesure compensant l'impact sur la biodiversité de cette OAP n'est présentée dans la modification. Il conviendra donc de mettre en place des mesures de compensation, à définir en lien avec le CEN Savoie.

c) Classement en EBC d'un espace boisé sur le secteur des Epinette à La Motte-Servolex

Le classement en EBC mérite de mieux prendre en compte l'arrêté préfectoral établi pour une autorisation de destruction d'espèces protégées sur ce secteur. En effet, cet arrêté prévoit la conservation de roselières aquatiques et prairies humides (cf. en bleu sur la carte annexée) qui pourraient nécessiter des coupes d'arbres voire du défrichement. A ce titre, le classement en EBC pourrait compliquer le maintien de ces milieux ouverts.

En revanche, le classement en EBC pourrait être étendu au secteur tramé en orange sur la carte jointe, qui comprend un boisement identifié comme étant à conserver par le CEN en lien avec le propriétaire de la parcelle.

5) La transition énergétique

Interdiction des teintes sombres en façade

Si cette disposition semble relever du bon sens afin de limiter l'échauffement des bâtiments en période chaude, il serait intéressant d'en préciser davantage le contour. En tout état de cause, il ne faudrait pas que cela conduise à interdire le photovoltaïque en façade sous prétexte que de panneaux noirs. Elle reviendrait en effet dès lors à contraindre la production d'ENR.

6) L'architecture et le paysage

L'OAP « Gare Boisse » à Chambéry

Cette M4 crée une nouvelle OAP à Chambéry, secteur gare-Boisse, située dans le périmètre de protection de la Rotonde SNCF, monument historique inscrit par arrêté du 28 décembre 1984.

Ce projet prévoit une hauteur de bâtiments à R+4 sur un linéaire très important, dont un tiers environ en vis-à-vis direct avec le monument, entre ce dernier et l'avenue de la Boisse.

À ce stade, l'OAP ne permet pas de mesurer la manière dont elle tient compte des enjeux de vues vers ce monument emblématique depuis l'entrée de Chambéry, même s'il est évoqué des fractionnements. Il est ainsi à craindre un masque très important, voire la disparition complète des vues remarquables vers le monument historique depuis cette entrée Nord de la commune.

En tout état de cause, le projet de développement de constructions en R+4 sur cet axe, en particulier au droit du monument, secteur qui devrait être laissé libre de construction, apparaît insuffisamment étudié et détaillé par l'absence d'identification des vues majeures à préserver (cônes de vue), de proposition d'implantation bâtie en tenant compte, et de réelle proposition d'épannelage du bâti.

Lors d'une réunion UDAP/SNCF en septembre 2022, l'UDAP avait abordé le sujet des masques sur la Rotonde, ainsi que la préservation des murs des bâtiments d'origine encore existants sur le site. Ces points n'ont été que très partiellement traduits dans cette OAP.

L'UDAP demande impérativement d'être associée à un travail approfondi avec une approche paysagère identifiant les vues vers la Rotonde, des propositions d'implantation et d'épannelage des bâtiments en tenant compte et la définition de trouées de taille significative permettant de conserver les vues.

7) L'OAP « La Féclaz » aux Déserts

La notice de présentation précise que le projet de modification vise à faire évoluer une faible partie du zonage AUt à un zonage Ut avec une évolution de l'aire de camping-car. Toutefois, suite à la présentation du projet en CDNPS du 9 avril 2024 et la mise en contextualisation du projet par Mme le maire de la commune des Déserts, il apparaît nécessaire de faire évoluer la notice de présentation de la modification afin qu'elle puisse rendre compte :

- du fait que l'aire de camping-car sera supprimée dans le cadre du projet touristique souhaité par la commune sur le secteur Ut avec la création de places de parking, de l'autre côté de la RD 206a légèrement au sud, au droit de la construction abritant des services publics,
- des volumes de lits réalisables sur la commune, de ceux déjà réalisés, notamment en contexte diffus par des opérateurs privés, du nombre de lits projeté sur le secteur Ut et par conséquent du résiduel possiblement réalisable sur la zone AU, justifiant son maintien au sein du projet de modification du PLUiHD,
- de la volonté de limiter l'accès à la station par véhicule individuel via la suppression d'une partie des places de parking (cf supra) en proposant une alternative par transport en commun consécutive aux discussions avec la STAC (Synchrobus) et notamment des avancées tarifaires.

L'ensemble de ces précisions et principes de justification devront être portés à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique.

8) Le zonage

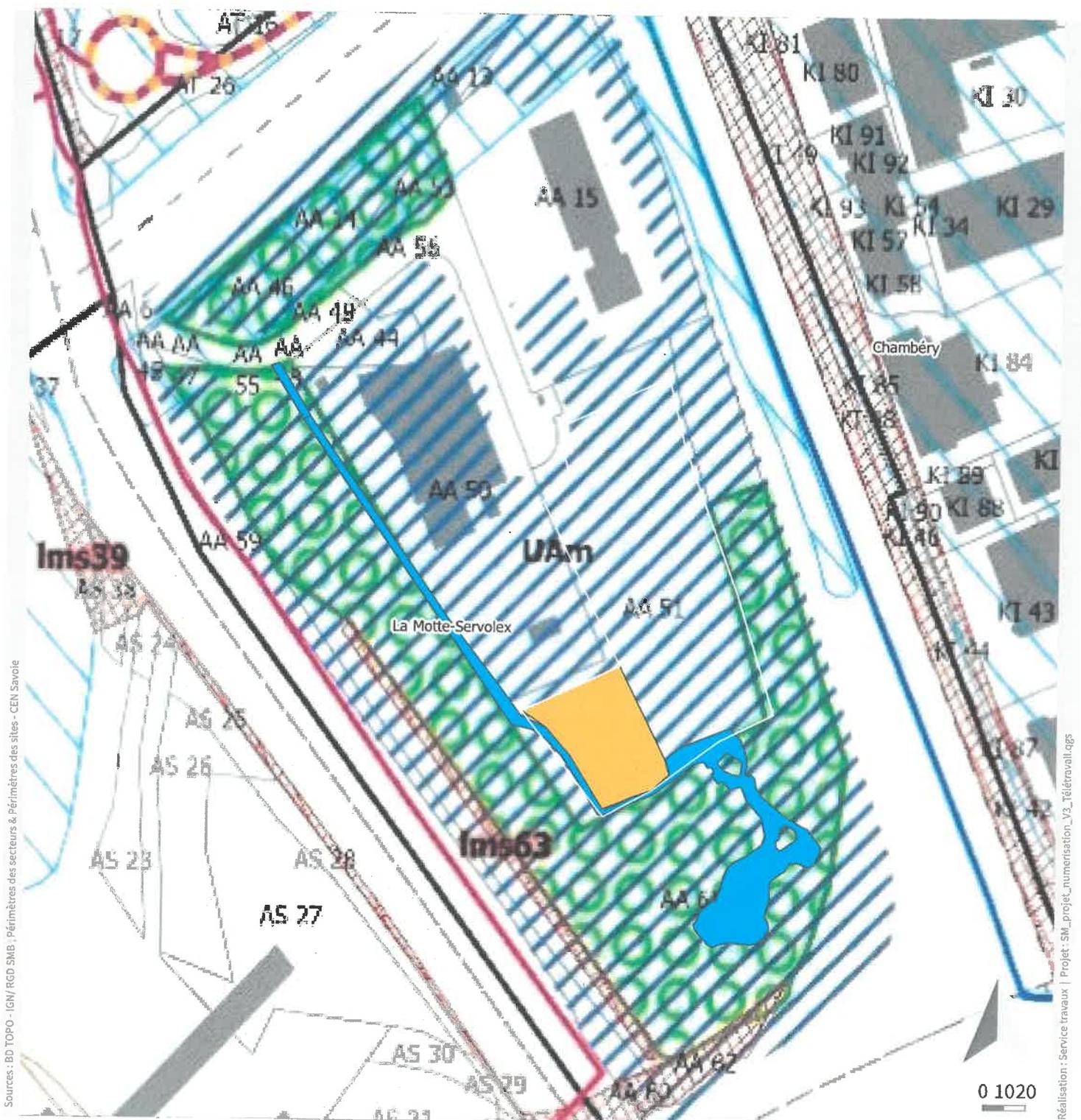
L'OAP « Brillat » au Châtelard

En page 213 de la notice de présentation de la M4, il est évoqué l'évolution de zonage de la zone AU en zone Ap des parcelles E 1290 – 1344 – 1339 -1 288 – 1371 - 1372, alors que sur le projet de règlement graphique, ces parcelles sont zonées A. Il conviendrait de mettre en cohérence ces 2 pièces du PLUi-HD.

La Directrice départementale
des territoires


Isabelle NUTI

Projet de classement EBC



-  Partie de parcelle échangée avec Mercedes à intégrer à l'EBC
-  Roselières et prairies humides entretenues (cf Art 2 AP DDT/SEEF n°2020-1166)

