



**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry, le **19 MAI 2025**

Service : Planification et aménagement des territoires

Affaire suivie par : Florian CEARD
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

La Préfète

à

M. le Président de la Communauté
d'Agglomération de Grand Chambéry
106, allée des Blachères
CS 82618
73 026 CHAMBERY CEDEX

Objet : Avis des services de l'État concernant le projet de modification n°5 du PLUiHD de Grand Chambéry
P.J. : « Analyse détaillée »

Par courrier électronique recommandé et réceptionné le 13 février 2025, vous avez notifié aux services de l'État le contenu prévisionnel du projet de modification n°5 du PLUiHD de Grand Chambéry, conformément au Code de l'Urbanisme.

Cette modification comporte plus de 200 objets, dont la très grande majorité s'avère favorable ou apporte une valeur ajoutée sur les différents champs de politiques publiques.

Je vous informe par conséquent que j'émet sur le projet transmis un avis favorable, qu'il me faut néanmoins accompagner de trois réserves.

Direction Départementale des Territoires (DDT)
L'Adret - 1 rue des Cévennes - BP 1106
73011 CHAMBERY Cedex
Tél : 04 79 71 73 73
Mél : ddt@savoie.gouv.fr
Site internet : www.savoie.gouv.fr

Pour ce qui concerne les éléments du projet contribuant à la bonne prise en compte des politiques publiques portées par l'État, je tiens à souligner en particulier :

- la restitution aux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de près de 23 ha d'emprises actuellement classées en zones « urbaine » ou « à urbaniser ». Il convient de noter que les 23 ha restitués ne résultent pas du cumul de multiples petites surfaces non significatives, mais correspondent en grande majorité à des emprises d'un seul tenant et de surfaces comprises entre 1 et 4 ha, dont la restitution présente donc un intérêt réel en termes d'utilité agricole ou de préservations d'espaces naturels. L'ensemble de ces points s'intègre parfaitement à l'esprit général de trajectoire de modération de la consommation d'espace et d'atteinte du zéro artificialisation nette en 2050, introduit par la loi « Climat et Résilience » de 2021 ;
- l'important travail d'approfondissement réalisé sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « *Continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine* ». Combinant « *approche globale à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération* » (repérage et préservation des continuités écologiques, principe généraux de végétalisation...) et approche plus fine à l'échelle de la cluse urbaine (nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur urbains), cette OAP apporte une contribution intéressante sur plusieurs champs de politiques publiques (urbanisme favorable à la santé, cohérence avec les objectifs du troisième « *Plan National d'Adaptation au Changement Climatique* », amélioration des politiques de continuité écologique) ;
- la recherche de sites potentiels pour l'accueil de terrains familiaux à destination des gens du voyage, en prévision du prochain Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, dont la révision couvrira la période 2026-2032. Dans le respect des attendus légaux de programmation de terrains familiaux, je vous invite à accorder pour autant, chaque fois que cela s'avérera possible, une attention particulière à la prise en compte des impacts potentiels de ces sites sur les activités agricoles, et l'accompagnement des exploitants susceptibles d'être concernés ;

Concernant les trois réserves appelées par le projet de modification :

1. la première découle des connaissances complémentaires acquises en matière de risques à l'occasion du projet de modification. Je tiens à souligner l'importance de l'effort et le volontarisme de la Communauté d'agglomération en termes d'études spécifiques visant à clarifier les niveaux d'aléas éventuels sur les secteurs non bâtis et susceptibles d'accueillir des constructions dans le cadre du projet de modification.

Je vous informe néanmoins que les conséquences tirées par le PLUiHD pour certains niveaux d'aléas ne correspondent pas systématiquement à la doctrine de la Direction générale de la prévention des risques (DGPR) du Ministère en charge de l'Aménagement des territoires. La DGPR promeut en effet depuis 2023 une approche préférentiellement protectrice, avec quelques possibilités d'exceptions ponctuelles. En amont de l'approbation de la modification, il conviendra que la Communauté d'agglomération se rapproche des services de la DDT en charge des risques, afin d'identifier, parmi les secteurs ou les projets concernés, ceux qui pourraient relever du périmètre des « d'exceptions ponctuelles » mentionnées par la DGPR.

2. la deuxième réserve concerne le projet de création d'une OAP sur le secteur « Montpas » à Vimines. Si la création de cette OAP visant à définir le niveau de densification à l'intérieur de ce secteur de 1 ha classé en zone UD au PLUiHD est indubitablement méritoire dans sa démarche, le résultat proposé interroge néanmoins. En effet, la notice de présentation précise que, compte tenu de l'existence de contraintes sur le site (voirie très étroite, problème de gestion des eaux), ce dernier ne permet pas d'envisager plus de 8 logements sur son hectare d'assiette.

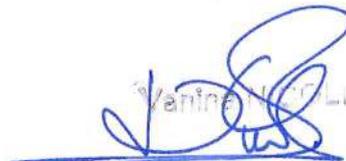
Cette valeur apparaît très en deçà de la valeur fixée par le SCoT Métropole Savoie pour les opérations neuves (15 log/ha), valeur qui constitue également l'ordre de grandeur préconisé par les services de l'État. Le contenu de cette OAP doit donc être requestionné, soit afin d'en réduire l'assiette à programmation équivalente, soit pour en améliorer la programmation. Dans l'hypothèse où aucune de ces deux approches ne s'avérerait concluante, le transfert du caractère constructible de ces parcelles vers d'autres emprises susceptibles de proposer une utilisation plus efficace des sols mobilisés mériterait d'être posé.

3. pour la troisième réserve, deux sites envisagés par la notice pour accueillir des terrains familiaux des gens du voyage (STECAL « Urbain n°18 » à La Motte-Servolex sur le secteur de Pré-Marquis, et STECAL « Urbain n°15 » à Challes-les-Eaux Route de Saint-Baldoph) sont localisés au sein d'emplacements réservés inscrits au PLUiHD au bénéfice d'autres vocations.

Pour rappel, le Conseil d'État a récemment réaffirmé que seuls des projets, travaux ou aménagements directement liés à l'objet d'un emplacement réservé peuvent y être autorisés. Sous réserve que la faisabilité des STECAL en question ne soit pas obérée par d'autres enjeux, une modification ou une levée partielle des emplacements réservés concernés sera impérative pour permettre la réalisation de ces sites.

Vous trouverez annexés au présent courrier, des éléments détaillés concernant à la fois ces trois réserves, les composantes du projet de modification à souligner au regard de leurs contributions favorables aux enjeux de politiques publiques, ainsi que d'autres objets du projet de modification qui appellent de ma part quelques remarques ou observations dont la prise en compte me paraîtrait de nature à améliorer le contenu du projet de modification et/ou son degré de prise en compte de certaines autres politiques publiques.

La préfète,



Vanina



**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires (DDT)**

Service : Planification et aménagement des territoires

Affaire suivie par : Florian CEARD
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

Approche complémentaire détaillée de l'avis de l'Etat Projet de modification n°5 du PLUiHD de Grand Chambéry

La présente pièce fournit une analyse complémentaire détaillée ainsi que des précisions concernant les éléments signalés dans le courrier qu'elle accompagne. Ces deux pièces ne peuvent être dissociées au titre de l'avis des services de l'Etat.

1) Composantes à souligner au regard de leur contribution favorable aux enjeux de politiques publiques

Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de modification n°5 du PLUiHD aboutit à la restitution aux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de près de 23 ha d'emprises actuellement classées en zones « urbaines » ou « à urbaniser ».

En complément de ces restitutions directes aux ENAF, le projet de modification prévoit de n'ouvrir partiellement à l'urbanisation que 2 zones 2AU parmi la vingtaine actuellement inscrite au PLUiHD. Ce choix reporte donc après 2030 l'horizon d'urbanisation éventuelle de près de 30 ha complémentaires, qui resteront donc non urbanisés à court terme. Ces reports concernent en particulier l'ensemble des zones 2AU touristiques, économiques et d'équipements publics encore inscrites au PLUiHD. Leur devenir sera tranché dans le cadre de la première procédure de révision générale du PLUiHD.

Direction Départementale des Territoires (DDT)
L'Adret – 1 rue des Cévennes – BP 1106
73011 CHAMBERY Cedex
Tél : 04 79 71 73 73
Mél : ddt@savoie.gouv.fr
Site internet : www.savoie.gouv.fr

Pour revenir sur les restitutions directes aux espaces agricoles (14,1 ha au total), les trois quarts des surfaces restituées sont constituées de zones initialement à urbaniser de court terme ou de long terme. Elles concernent en quasi-totalité des emprises d'un seul tenant et généralement de surface conséquente (4,5 ha pour le reclassement partiel de la zone 2AU de « Barby Dessous » à La Motte-Servolex, 2 ha pour la zone 2AU de Putigny à Chambéry) et, pour la plupart, encore exploitées par des agriculteurs ou déclarées à la PAC. L'intérêt agricole de ces reclassements est donc très significatif.

Les restitutions aux espaces naturels représentent, quant à elles, plus de 9 ha. Si elles ne comportent pas de tènements de surfaces aussi conséquentes que ceux restitués aux espaces agricoles (généralement de 0,3 à 1 ha pour les zones N), elles couvrent en revanche un spectre plus large : préservation d'espaces intégralement boisés, de grands parcs arborés aux abords de maisons bourgeoises, ajustement en limite de zone urbanisées ou en fond de parcelles pour préserver les franges naturelles, etc.

Il convient de souligner que ces restitutions constituent la conclusion d'une approche efficace en termes d'appropriation des réflexions urbaines et de vision prospective d'aménagement, dont la poursuite et le développement sont à encourager. A l'occasion de cette modification, les collectivités ont en effet agi simultanément sur deux leviers :

1. d'un côté, elles recueillent les bénéfices des possibilités de densification spontanée offertes par le PLUiHD au sein des tissus urbains depuis 2020 : la dynamique de production de logements en densification via l'initiative privée s'est en effet réalisée à un rythme plus soutenu que présagé : la contribution des tissus existants aux objectifs globaux de production de logements est donc aujourd'hui meilleure qu'anticipée ;
2. de l'autre, beaucoup de communes ont initié des réflexions visant à optimiser la programmation de certaines OAP stratégiques en zone U ou 1AU. Souvent conduites sous la forme d'études pré-opérationnelles, ces réflexions ont permis d'intégrer en parallèle des enjeux de bonne insertion des opérations vis-à-vis des tissus voisins, et de maintien de la qualité du cadre de vie. Les optimisations ainsi obtenues améliorent la contribution de ces OAP à l'atteinte des objectifs globaux de production de logements.

Ainsi, grâce aux gains obtenus sur ces deux leviers, la mobilisation de zones 2AU n'est plus apparue impérative pour atteindre les objectifs globaux de programmation fixés sur la durée de vie du PLUiHD. Le PLUiHD est donc d'ores et déjà en mesure de reclasser certaines zones 2AU, et de reporter l'horizon d'ouverture des autres sans réduire sa capacité à répondre aux besoins en logements exprimés par les populations.

L'ensemble de ces points s'intègre parfaitement à l'objectif de modération de la consommation d'espace et d'atteinte du zéro artificialisation nette en 2050, introduit par la loi « Climat et Résilience » en 2021. A ce titre, les approches conduites par les communes de Bassens et de Barberaz sont à souligner, de manière spécifique.

Anticipation des effets du changement climatique et préservation des éléments de nature, notamment dans les contextes urbains

Au travers de différents objets complémentaires, le projet de modification apporte une contribution intéressante aux politiques de préservation des éléments écologiques, de promotion de la nature en ville, de bioclimatisme et de la lutte contre les îlots de chaleurs urbains. L'ensemble de ces éléments s'inscrit globalement bien dans le concept d'« *urbanisme favorable à la santé* » promu et développé par les Agences régionales de santé (ARS), ainsi qu'avec les orientations du troisième « *Plan National d'Adaptation au Changement Climatique* » initié par le Gouvernement le 10 mars 2025.

Sur ce point, l'apport le plus significatif relève indubitablement de l'OAP thématique « *Continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine* ». Initiée sur la commune de Chambéry à l'occasion de la modification précédente, l'OAP a bénéficié d'un important travail d'approfondissement et d'une généralisation à l'ensemble de l'agglomération.

Elle présente ainsi désormais une vision structurée à 4 échelles :

1. à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, le rappel des grands corridors structurants et réservoirs de biodiversité inscrits au Schéma régional de continuité écologique et au SCoT Métropole Savoie ;
2. à l'échelle de la zone agglomérée de la cluse, le repérage fin et l'identification des éléments de continuités écologiques intra-urbains (réservoirs locaux de biodiversité, zones relais à préserver, points de rupture à résorber, continuités à créer, etc.) ;
3. à l'échelle de la commune de Chambéry, un diagnostic précis des phénomènes d'îlots de chaleur urbains constatés, accompagné de préconisations de portées générales sur la renaturation, la végétalisation, la protection des arbres et éléments de canopées. Des déclinaisons stratégiques dédiées, spécifiques à chaque typologie de secteurs de la commune (hyper-centre, faubourgs, zones d'activités, coteaux...) sont également développées ;
4. à l'échelle de chaque projet ou de chaque construction, des orientations visant à améliorer la place des éléments de nature, notamment dans les secteurs déficitaires (prescriptions minimales de végétalisation, encouragement à la végétalisation de murs et façades, valorisation des espaces résiduels, désimperméabilisation, etc.).

Les services de l'État signalent toutefois que la disposition prévoyant que « *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* » apparaît contradictoire : pour des îlots dont le pourcentage de canopée se situerait au dessus de 25 %, l'usage du « *et/ou* » permettrait en effet d'envisager une descente à 15 %.

En complément de cette prise en compte bioclimatique et environnementale, le projet de modification intègre la mise à jour des cartographies d'écoulements exceptionnels, une actualisation de l'inventaire des zones humides, ainsi que des dispositions de protection accrue des boisements et ripisylve (entre autres afin de limiter les coupes à blanc) via un retravail des prescriptions de protection du PLUiHD inscrites au titre de l'article L.151-23.

Optimisation des tissus urbains existants et des zones à urbaniser

Le projet de modification du PLUiHD articule une grande variété de leviers complémentaires au profit de la recherche d'une utilisation plus efficace des assiettes foncières mobilisées. Ces éléments peuvent relever de différentes catégories :

- réduction des contraintes inutiles ou non pertinentes pesant sur les tissus existants :
 - suppression des règles de recul applicables aux constructions sur les tenements les plus petits, inférieurs à 800 m²
 - dérogation aux règles de hauteur en zone U et AU sous réserve d'une réflexion en lien avec le gabarit des constructions avoisinantes
 - bascule au profit d'un zonage plus dense lorsque le coefficient d'emprise au sol moyen constaté pour les constructions historiques déjà présentes s'avère supérieur au maximum autorisé jusqu'à présent par le PLUiHD (Barberaz, Les Déserts).
- optimisation et usage plus efficient des emprises de certaines opérations d'aménagement programmées ou tissus. Ainsi entre autres :
 - évolution de l'OAP « Champagne Sud » sur la commune de La Motte-Servolex. L'approche pré-opérationnelle conduite sur cette OAP a bénéficié d'un abondement financier de l'État dans le cadre d'un appel à projet local. Tout en ne mobilisant que des formes urbaines de gabarit R+2/R+3, et en conservant des emprises raisonnables aux espaces paysagers, l'OAP parvient pour autant à une efficacité d'usage du sol de 90 log/ha environ, intègre une résidence senior, 35 % de logements locatifs sociaux et 5 % d'accession abordable ;
 - création de l'OAP « Chambéry le Vieux » pour encadrer l'aménagement d'une emprise de 1,2 ha, non bâtie et classée en zone UGce. L'OAP permet d'envisager une densité moyenne de 42 log/ha via des formes urbaines en R+2+A (proches des formes mitoyennes) tout en consacrant 40 % de son emprise aux espaces verts ;
 - Hausse de 25 % à 35 % du coefficient d'emprise au sol en zone « Utouristique » à La Feclaz , afin de permettre des opérations moins consommatrices d'espace.
- institution de Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur des secteurs urbanisés stratégiques, afin de suspendre temporairement les capacités de densification spontanées et de donner le temps aux collectivités de conduire des réflexions ou des études pré-opérationnelles permettant de faire émerger une vision raisonnée de l'aménagement potentiel de ces secteurs (prévenir à la fois les risques de sous-utilisation des potentiels de densifications existants, mais aussi ceux d'opérations de densifications spontanées trop intensives ou non-coordonnées).
- réflexions stratégiques de moyen/long terme pour l'optimisation de certains secteurs de zones d'activités ou commerciales. Sur la base d'une étude prospective menée en 2023 sur le secteur « Roc Noir », le projet de modification n°5 intègre des évolutions de zonage rendant possible l'enclenchement d'une dynamique de mutation en cascade au sein de la zone.

Recherche de sites de terrains familiaux à destination des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) actuel arrivera à échéance à la fin de l'année 2025. Les travaux nécessaires à sa révision pour la période 2026-2032 sont en cours. Des objectifs actualisés seront prochainement fixés aux EPCI du département, notamment des objectifs chiffrés de terrains familiaux (ce qui n'était pas le cas précédemment). En parallèle de ce contexte général, la notice du projet de modification indique en p 32 que 58 ménages, déjà présents sur le périmètre de l'agglomération, résident actuellement sur des sites d'accueil non-pérennes. Un volant de sites complémentaire est donc nécessaire pour permettre le relogement de ces ménages déjà présents, celui-ci pouvant conditionner la finalisation de certaines grandes opérations d'aménagement (ZAC « Cassine » par exemple).

Au regard des attendus légaux fixés aux communes et EPCI, les services de l'État soutiennent activement la recherche de sites engagée par Grand Chambéry. Le projet de site d'accueil envisagé à proximité de la ZI de l'Albanne, au sud de la commune de La Ravoire, est notamment considéré comme particulièrement stratégique, car susceptible de conditionner le lancement d'une opération de résorption d'habitat indigne sur le site d'accueil existant de la rue de Joigny, également à la Ravoire.

Au total, le projet de modification intervient sur 11 sites : l'un concerne une zone déjà urbanisée, les 10 autres des emprises situées en zones agricoles ou naturelles, que le PLUiHD mobilise par le biais de Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). Il est à noter que la procédure de modification du PLUiHD ne s'intéresse, par nature, qu'aux sites potentiels nécessitant une adaptation du document d'urbanisme. Afin de disposer d'une vision d'ensemble, la notice aurait utilement pu fournir un rappel de la répartition globale des sites d'accueil (avérés et potentiels) entre « zones urbaines / à urbaniser » et « zones naturelles et agricoles ».

Concernant les 10 sites en STECAL, 8 d'entre eux interfèrent avec des tenements agricoles exploités. Si l'impact surfacique reste modeste (sites d'une surface individuelle de 1 200 m² en général, soit environ 1 ha cumulé au total à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération), les conséquences relèvent plutôt de leurs positionnements en « entame » d'îlots. Dans le respect des attendus légaux de programmation des terrains familiaux, il conviendra de s'orienter, dans la mesure du possible, vers les sites présentant les impacts les moins importants et, dans tous les cas, de soigner les conditions de voisinage, pour ne pas que les terrains familiaux perturbent les capacités d'exploitation du reste des îlots.

Par ailleurs, compte tenu de la proximité d'emprises agricoles et, très ponctuellement, de zones humides, un soin particulier devra être accordé à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement, en privilégiant un raccordement aux réseaux collectifs chaque fois que cela sera possible. Il est à noter que la faisabilité de certains sites peut également être soumise à des incertitudes au regard de l'identification de certains aléas naturels par Grand Chambéry dans le cadre de la procédure de modification.

2) Détails concernant les réserves émises par les services de l'Etat

Enjeux liés aux nouvelles connaissances en matière d'aléas naturels

A l'occasion du projet de modification, l'agglomération de Grand Chambéry a commandité une série d'études, afin de préciser les enjeux d'aléas naturels présents sur des secteurs ne bénéficiant pas actuellement d'éléments de connaissance. Ces études concernent les projets de STECAL et les zones 2AU dont l'ouverture était à arbitrer dans le cadre du projet de modification. Les services de l'État saluent le volontarisme de la Communauté d'agglomération en termes d'études spécifiques, ces démarches s'avérant particulièrement vertueuses pour prévenir l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

Ces études ont pu faire apparaître sur certains sites l'existence d'aléas de niveau « moyen » ou « faible », relatifs à des enjeux d'inondation ou d'écoulements de régime torrentiel. Pour ceux-ci, la Direction générale de la prévention des risques (DGPR) du Ministère en charge de l'Aménagement des territoires a adapté sa doctrine nationale dans le courant de l'année 2023 : sans être directement opposable, la doctrine actualisée invite néanmoins les acteurs à privilégier, chaque fois que possible, un choix d'approche globalement protectrice. Des exceptions ponctuelles peuvent être étudiées pour les niveaux d'aléas les moins importants.

Il est possible de constater que certaines des conséquences tirées par le PLUiHD dans le cadre du projet de modification ne correspondent pas systématiquement à ces éléments de doctrine. Quatre projets de STECAL et une partie d'une zone 2AU ouverte à l'urbanisation apparaissent plus particulièrement concernées. En amont de l'approbation de la modification, il conviendra que les services de Grand Chambéry se rapprochent des services de la DDT chargés du suivi des risques, afin d'identifier conjointement les dispositions à prévoir et, parmi les secteurs ou les projets concernés, ceux susceptibles de relever du périmètre des « exceptions ponctuelles » mentionnées par la DGPR.

OAP « Montpas » sur la commune de Vimines

L'assiette de l'OAP concerne une emprise de 1 ha de « dent creuse », située au sein d'un secteur pavillonnaire actuellement zoné en secteur UD. Cette emprise relève, pour la moitié sud, d'un tènement agricole exploité et déclaré à la PAC et, pour la moitié nord, d'une construction unique inscrite au sein d'une parcelle largement boisée.

Aujourd'hui constructible sans prescriptions particulières de nature de garantir un usage optimal des assiettes mobilisées, la démarche de création d'une OAP sur ces emprises est donc éminemment vertueuse sur son principe.

Le résultat proposé amène néanmoins à s'interroger : des contraintes particulières au site (voiries très étroites, problème de gestion des eaux) y limitent en effet fortement la programmation envisageable. Le volume maximum de logements inscrits dans le projet de modification apparaîtrait ainsi de l'ordre de 8 logements au total, soit une densité moyenne de 8 log/ha ramenée à la surface d'assiette de l'OAP.

Cette valeur apparaît très en deçà de celle fixée par le SCoT Métropole Savoie pour les opérations neuves (15 log/ha), valeur constituant également l'ordre de grandeur usuel préconisé par les services de l'État. Ce résultat pose d'autant plus question que l'aménagement tel que prévu à l'OAP amènerait à consommer à la fois les 0,5 ha de terres agricoles et à détruire vraisemblablement une grande partie des plus de 20 arbres de hautes tiges visibles sur la partie nord sur les photos aériennes (l'OAP ne comportant pas de disposition spécifique visant à les protéger, ou à tâcher de les conserver au maximum).

Le bilan « avantages / impacts » apparaît dès lors très déséquilibré, et non acceptable en l'état. Le contenu de ce projet d'OAP a donc vocation à être retravaillé en vue :

- soit de réduire sa surface d'assiette, à programmation de logements inchangée. Les formes urbaines prévues à ce stade dans l'OAP, relativement peu intensives (R+1+C), offrent sans doutes des marges d'amélioration, surtout pour un volume total de 8 logements ;
- soit de maintenir la surface d'assiette, mais d'optimiser la programmation sous réserve que les contraintes du secteur permettent de l'envisager, le cas échéant moyennant la réalisation de travaux ou d'aménagements ;
- dans l'hypothèse où ni l'une ni l'autre de ces approches ne s'avérerait concluante, constat devra être fait de l'absence de possibilité d'un usage acceptable des emprises mobilisées. Ce constat devrait dès lors amener à envisager un transfert des capacités d'urbanisation de ce site vers d'autres emprises, susceptibles de permettre des utilisations des sols moins dispendieuses. Et dans ce cas, la restitution de tout ou partie des emprises de l'OAP aux espaces naturels ou agricoles mériterait d'être étudiée.

Aménagements impossibles au sein d'emplacements réservés dont l'objet serait différent

Le projet de modification du PLUiHD comporte quelques objets ou évolutions de zonages venant se superposer à des emplacements réservés (ER) existants, inscrits au document d'urbanisme au bénéfice d'autres vocations. Ceci est notamment le cas pour les STECAL « Urbain n°18 » à La Motte-Servolex et « Urbain n°15 » à Challes-les-Eaux, tous deux sites d'accueil potentiels à destination des gens du voyage. Le premier STECAL se situe au sein d'un ER inscrit au PLUiHD au bénéfice d'AREA, pour des aménagements liés aux travaux du nœud autoroutier d'A43, le second au sein d'un ER au bénéfice de la commune de Challes-les-Eaux, pour un aménagement de piste cyclable.

Dans un arrêt du 19 juillet 2023, le Conseil d'État a statué qu'« l'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé, tant qu'aucune modification du plan local d'urbanisme emportant changement de la destination n'est intervenue ».

En l'état, l'existence des deux ER interdit donc tout projet qui ne serait pas directement lié à l'objet de leur édicton. Il conviendra donc de se rapprocher des bénéficiaires des ER, pour analyser avec eux la possibilité de leur évolution dans le cadre du projet de modification ou, à défaut, repositionner les projets en dehors des emprises des ER.

3) Observations et remarques dont la prise en compte permettrait d'améliorer le contenu du projet de modification

Politique de l'Habitat et du Logement, hors enjeux liés aux « Gens du voyage »

- Equilibre global de production de logements : les éléments présents au sein de la notice (tableau récapitulatif de l'évolution du potentiel de logements en p 272-275) mettent en lumière qu'en dépit d'une diminution de 858 logements, le contenu prévisionnel du PLUiHD à l'issue du projet de modification n°5 restera supérieur aux objectifs globaux de production fixés dans la partie « Habitat » (potentiel de 15 848 logements à l'issue de la modification n°5, pour un objectif de production de 14 674 logements).

Seule la commune de Barberaz présenterait désormais un potentiel de construction de logements légèrement inférieur aux objectifs fixés par le PLUiHD (350 logements pour un objectif de 361), différence qu'une optimisation ciblée de quelques opérations pourrait sans doute permettre de résorber facilement.

- Renforcement des attentes en termes de production de logements sociaux : l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe à 25 % le taux de logements sociaux au sein des collectivités soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi « SRU ». Par dérogation, ce taux peut être ramené à 20 % dans les territoires présentant un moindre degré de tension sur la demande de logements sociaux. Le contexte local du marché du logement sur l'agglomération de Grand Chambéry sur la période triennale 2023- 2025 lui a permis de bénéficier de cette dérogation.

L'augmentation du niveau de tension enregistré sur les derniers mois ne permettra vraisemblablement pas, en revanche, un maintien de l'objectif minoré au-delà de 2025 : l'objectif reviendra donc à son niveau nominal de 25 %. A ce sujet et contrairement aux éléments portés dans la notice en p 193, le retour au taux nominal de 25 % ne relève pas du pouvoir de décision des services de l'État au niveau local, mais uniquement d'élément de droit national relevant de la loi ou de décrets, et s'applique à toutes les communes de plus de 3 500 habitants de l'agglomération.

Dans la mesure où le projet de modification n°5 du PLUiHD représente la dernière évolution avant le très probable retour à l'objectif de 25 %, il serait utile que chaque collectivité analyse d'ores et déjà les leviers, disponibles ou à prévoir, afin de faciliter la production des logements sociaux complémentaires qui seront attendus à compter de 2026 : servitudes de mixité sociale renforcées sur certains tenements, OAP, etc. Les possibilités d'opérations d'aménagement d'ensemble offrent en effet, généralement, davantage de contrôle sur les volumes et le type de logements sociaux programmés par rapport à la recherche ou au développement de logements sociaux dans le diffus.

Dans ce contexte, l'alignement de la commune de La Ravoire sur la servitude de mixité sociale des autres communes de l'agglomération pourrait être envisagé (la commune respecte en effet l'objectif de 20 %, mais pas encore celui de 25 %).

Ouverture de certaines zones 2AU à l'urbanisation

Au sein des p29 à 31, la notice présente la stratégie et les arbitrages effectués par l'agglomération en termes d'ouverture, ou de report d'ouverture, des zones 2AU.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule néanmoins que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ». Le dossier ne comporte a priori pas une telle délibération motivée et, si les éléments de justification et les OAP créés dans la notice attestent de la faisabilité de projets opérationnels sur les deux zones « 2AU » dont l'ouverture est projetée, ils précisent peu l'état des éventuelles capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées.

Éléments susceptibles d'être défavorables à l'efficacité des sols mobilisés

- Evolution des obligations de stationnements « visiteurs » : en page 27, la notice prévoit de rehausser les obligations de places minimum à prévoir pour les stationnements « visiteurs » au sein de l'ensemble des zones U des secteurs « Urbain » et « Piémont » (ces deux secteurs accueillant l'essentiel des zones urbaines denses de l'agglomération). Le taux minimum de places visiteurs passerait ainsi d'un taux de 10 % à un taux de 15 % du nombre de stationnements « résidents ». Pour les zones UCv (hyper-centre des communes), la notice prévoit désormais d'intégrer un taux de stationnements « visiteurs » de 15 %, alors qu'aucune obligation n'était fixée jusqu'à présent.

Compte tenu de l'impact des obligations de places de stationnement en termes de renchérissement des coûts de production de logements neufs, en particulièrement dans les noyaux urbains denses, caractérisés par une faible disponibilité du foncier, l'augmentation des obligations de stationnement doit être mobilisée avec la plus grande prudence, spécialement au regard du niveau de tension constatée actuellement sur le secteur de la construction et de la production de logement neuf.

Or, la notice du projet de modification ne comporte aucun élément permettant de documenter l'importance des éventuels problèmes rencontrés sur le PLUiHD en termes de « stationnements visiteurs » : niveaux de saturation réels ? hétérogénéité géographique potentielle ? Etc. La notice ne fournit pas non plus d'éléments permettant de s'assurer du caractère adapté des nouveaux taux envisagés, notamment pour les secteurs UCv qui n'étaient soumis jusqu'à présent à aucune obligation (les secteurs urbains d'hypercentre étant d'ailleurs par nature les mieux desservis en modes alternatifs). Enfin, elle n'effectue pas non plus de vérification formelle de la compatibilité de ce relèvement avec la stratégie globale de stationnement développée dans la partie « mobilité » du PLUiHD (Programmes d'orientation et d'actions notamment). Ces éléments devraient être complétés.

- Limitation des possibilités de densification sur la commune de Saint-Baldoph : pages 216 à 219, la notice signale la volonté de la commune de Saint-Baldoph de limiter le potentiel de densification privée au sein des tissus pavillonnaires. A cette fin, la notice prévoit l'introduction du sous-zonage UGi1 dans le secteur « Piémonts » (ce zonage n'étant jusqu'à présent déployé qu'à titre ponctuel sur certaines emprises du secteur « Urbain »), afin de basculer de manière uniforme l'ensemble des 27,5 ha de zonage UGi actuellement présents sur la commune vers ce nouveau zonage. La conséquence principale de cette bascule serait la réduction du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé sur les unités foncières de 30 % actuellement à 20 %.

Là encore, la notice ne fournit aucun élément permettant de préciser l'ampleur des difficultés actuellement enregistrées sur la commune, ni de s'assurer de la pertinence d'une bascule de l'ensemble des 27,5 ha de zone UGi. Plus préjudiciable encore, la notice ne fournit pas d'estimation du potentiel de production de logements ainsi perdu, ni ne s'assure que les objectifs de production attribués à la commune par la partie « Habitat » du PLUiHD seront toujours en capacité d'être atteints.

Au regard du tableau de synthèse mentionné en p 274 de la notice, il s'avère toutefois possible de constater que les impacts de ce changement de zonage sur les 27,5 ha de zone UGi seraient estimés à une diminution de 10 logements seulement. Une telle valeur interroge : soit cette valeur est erronée et/ou manifestement sous-estimée ; soit, si elle est exacte, les craintes d'une densification massive et incontrôlée des tissus pavillonnaires apparaît manifestement infondée. Dans les deux cas, des précisions méritent d'être apportées, et la pertinence de l'évolution ré-étudiée, voire réajustée le cas échéant.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Modification de l'OAP « Gare-Boisse » : suite à l'observation émise par les services de l'État à l'occasion de la modification n°4 du PLUiHD, le schéma de principe de l'OAP « Gare Boisse » sur la commune de Chambéry a été complétée avec la mention explicite de deux cônes de vues à préserver sur la Rotonde, classée monument historique, et l'ajout d'une précision concernant les façades des futures constructions qui *« devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer leur insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti »*.

Les services de l'État saluent ces premiers ajouts, mais l'Architecte des bâtiments de France invite à ce que l'OAP renforce davantage sa précision sur les trouées et percées visuelles (qui doivent être de taille significative) ainsi que sur l'épannelage des hauteurs des bâtiments. Un rapprochement avec les services de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est préconisé, en amont de l'approbation du projet de modification du PLUi.

- Création de l'OAP « Rue Gasparini » : Située sur le secteur des Hauts de Chambéry, cette OAP se situe à proximité d'une zone humide recensée à l'inventaire départemental. Le principe de liaison douce qui va vers l'est du secteur d'OAP mériterait d'être décalé vers le sud, pour éviter tout impact direct voire indirect (déchets liés à la fréquentation) sur la zone humide.

- OAP « ZAC Valmar » : dans le cadre du projet de modification, la notice prévoit de mettre à jour la partie graphique de l'OAP « valant règlement ». Pour ce type d'OAP, l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme impose un « *schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur* ». Le nouveau schéma d'aménagement proposé apparaît beaucoup plus minimaliste que le précédent. Si l'opération comporte peu de risques du fait d'une maîtrise foncière quasi exclusivement publique, l'opportunité d'apporter quelques informations complémentaires au schéma pourrait être étudiée.
- OAP « ZAC Villeneuve » : la notice du projet de modification mentionne en p 146-147 plusieurs évolutions prévues sur cette OAP, située sur la commune de Cognin. L'intégration d'un projet d'Ecopôle sur le secteur des Triandines (phase 3) visant à regrouper des activités liées à la filière de production locale d'alimentation, à l'insertion, à la transition alimentaire et à la réduction du gaspillage alimentaire constitue une initiative vertueuse. Pour une bonne lisibilité, il aurait toutefois été utile que le projet de modification du PLUiHD comporte la version consolidée de l'OAP (cette dernière ne fait pas partie des OAP sectorielles jointe en annexe).
- OAP thématique « petit patrimoine et bâti ancien » : La notice prévoit de modifier l'OAP thématique « *petit patrimoine et bâti ancien* », afin de supprimer les restrictions actuellement portées à l'usage des bardages métalliques pour les couvertures, permettant désormais l'usage de ces bardages lors de renouvellement de couvertures même si ces dernières étaient initialement en ardoise.

Cette libéralisation du recours aux bardages métalliques, sans prise en compte du matériau d'origine, et sans analyser le degré d'intérêt de conservation des différents type de bâtis, est susceptible de porter atteinte à la préservation de la qualité de certains éléments patrimoniaux. A défaut d'être totalement supprimée, cette possibilité mérite au minimum d'être mieux encadrée, ou limitée uniquement à certains types de constructions.

Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Le projet de modification n°5 comprend l'instauration de plusieurs PAPAG, sur différentes communes (Bassens, Barby, La Motte-Servolex, Saint-Baldoph). Au titre de l'article L.151-41, les PAPAG constituent « *des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement* ».

Par nature, un PAPAG suppose donc que la collectivité concernée ne dispose pas d'une vision de projet suffisamment aboutie pour être transcrite sur le périmètre visé. Instituer un PAPAG sur une OAP apparaît ainsi contradictoire, une OAP témoignant justement de l'existence d'un projet d'aménagement d'ensemble prêt à être mis en œuvre. S'il est projeté d'instaurer un PAPAG sur un périmètre soumis en tout ou partie à une OAP, la partie d'OAP chevauchant le futur PAPAG devrait logiquement être supprimée. Seule exception envisageable à ce principe : l'instauration éventuelle de PAPAG sur des zones à urbaniser de court terme « 1AU », ces zones étant astreintes à l'existence d'une OAP par l'article R.151-20.

Impacts de la modification sur les espaces naturels et agricoles, hors STECAL à destination des Gens du voyage

- Autorisation de constructions légères et installations, type toilettes sèches, en zone A, Ap, N et NI: en p 19, la notice prévoit d'autoriser « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs publics d'une surface de plancher et d'une emprise au sol de 5m² maximum si elles sont liées à l'usage du site et si elles contribuent à la valorisation du site d'activités de loisirs de montagne ».

En l'état, cette autorisation est envisagée de manière générale sur l'ensemble des zones A, Ap, N et NI, et concomitamment sur les quatre secteurs du PLUiHD à la fois (Urbain, Piémont, Leysse et Bauges). Elle présente de ce fait le risque d'un foisonnement ou d'un développement désorganisé des constructions/installations, susceptible de conduire à un mitage des espaces, à des problématiques d'intégration paysagère, ou à des questions de cohabitation avec d'autres usages (notamment l'agriculture).

Si une autorisation générale en zone « Nloisir » ne semble pas poser de difficultés, ce zonage étant circonscrit et spécifiquement dédié à ce type d'activités, la possibilité de réaliser des constructions/installations de 5 m² maximum en zone « A » ou « N », et a fortiori en zone « Ap » inconstructible, mériterait de disposer d'éléments de cadrage, ou à tout le moins de l'identification de grands secteurs préférentiels d'implantation. Dans la mesure où la notice indique que la disposition est plus spécifiquement motivée par une valorisation des sites de loisirs et d'activités de montagne, un encadrement général via l'OAP thématique « *Tourisme* » pourrait sans doute utilement répondre à l'enjeu, et préciser quelques grandes lignes directrices d'implantation à l'échelle de l'agglomération.

- Interdiction dans les zone A et N des stationnements liés à des constructions situées en zone U: au sein des zones A ou N, le PLUiHD de Grand Chambéry intégrait déjà une interdiction de réaliser des accès relatifs à des constructions ou projets de constructions situés en zones urbanisées. Cette disposition visait à prévenir la soustraction d'espaces agricoles par usage détourné de ces surfaces, au profit de vocations exclusivement urbaines.

Dans le cadre du projet de modification n°5, cette interdiction est étendue à la réalisation de stationnements, lorsque ces derniers sont liés à des constructions situées en zone U. Les services de l'État soutiennent fortement cette disposition, qui vise à préserver les potentialités agricoles des espaces « tampons » situés au contact des franges urbanisées. Afin d'éviter tout risque d'ambiguïtés, la modification pourrait utilement être l'occasion de préciser explicitement que cette approche vaut également pour les extensions et les annexes liées aux constructions situées en zone U. Par l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, le législateur a en effet souhaité offrir aux PLU(i) la possibilité de traiter le cas des constructions déjà présentes historiquement au sein des zones A ou N, non donner à des constructions situées en zone urbanisées un moyen détourné de consommer une partie des tènements agricoles mitoyens.

- Emplacements réservés : Trois des emplacements réservés envisagés dans le projet de modification soulèvent des problématiques.
 - les ER vim35 et vim38 sur la commune de Vimines, visent des élargissements de voirie et des aménagements piétons. Pour ces derniers, il conviendra de limiter les prélèvements d'espaces agricoles au strict minimum et de veiller au maintien des accès agricoles en lien avec les exploitants concernés. Pour le cheminement piéton, la mise en place d'une signalétique évitant les risques de divagation de piétons ou d'animaux de compagnie au sein des prés de fauche est à anticiper ;
 - concernant l'ER sba02 sur la commune de Saint-Baldoph, les motivations de sa suppression telles que portées dans la notice apparaissent équivoques. La notice mentionne en effet que « *Cet ER dont l'objet est « accès zone d'urbanisation future Bret » n'apparaît plus nécessaire. En effet, la commune estime que cet ER est disproportionné au vu des besoins de desserte agricole du secteur* ». Sur cette base, il n'est pas clair de savoir si cet ER, au bénéfice de la commune, avait vocation à constituer un accès pour un futur projet d'urbanisation de l'îlot agricole situé à l'est (dont la suppression de l'ER témoignerait de l'abandon) ou bien, à l'inverse, s'il visait le maintien d'un accès agricole suite à l'urbanisation en premier rideau déjà réalisée le long de la voirie. L'objectif initial de l'ER devrait donc être clarifié, afin que l'impact de sa suppression sur les activités agricoles puisse être mieux analysé.

Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

- STECAL « Urbain n°18 » et « Piémont n°6 » : outre la problématique de superposition du STECAL « Urbain n°18 » (La Motte-Servolex secteur « Pré-Marquis ») avec un ER existant (déjà signalée au titre de réserves), ce STECAL se situe en majeure partie sur des assiettes foncières actuellement propriétés de la société AREA, en charge de la gestion et de l'exploitation de l'autoroute A43. Le projet de STECAL « Piémont n°6 » (Saint-Jeoire-Prieuré « Aire de service du Granier ») se situe quant à lui en mitoyenneté de l'aire de service autoroutière.

Dans ce cadre, il conviendra :

- sur la Motte-Servolex, de garantir en permanence les capacités de circulation sur le chemin de Pré-Marquis, ce dernier ayant vocation à constituer un accès de service à la barrière de péage pleine voie ;
- concernant le STECAL « Urbain n°18 », de se rapprocher de la société AREA afin de s'assurer que ces deux parcelles ne présentent pas de nécessité du point de vue de l'exploitation ou de l'entretien du domaine public autoroutier ;
- pour les deux STECAL, d'analyser en coordination avec AREA les éventuelles mesures complémentaires ou prescriptions nécessaires en termes de sécurité et de sûreté vis-à-vis de l'exploitation de l'autoroute.

- STECAL « Urbain n°11 » : situé au sud de l'aérodrome de Challes-les-Eaux, ce STECAL vise à permettre la réalisation sur des parcelles communales de deux tunnels de maraîchage de 160 m² chacun et d'un abri pour le stockage d'outil de 20 m². La rédaction des prescriptions du PPRi du Bassin chambériens ne permet pas, pour l'heure, ces installations. Une révision du PPRi est cependant en cours, dont les évolutions pourraient aboutir à permettre la réalisation de tunnels (susceptibles de garantir une transparence hydraulique des écoulements en cas de crue) mais pas d'un abri, dès lors que celui-ci serait clos.

La délivrance des autorisations d'urbanisme (et a fortiori la réalisation des installations) ne pourra dans tous les cas avoir lieu qu'après entrée en vigueur du PPRi révisé.

- STECAL « Bauges n°12 » : ce STECAL vise à permettre la réalisation d'un hangar accolé pour une exploitation forestière existante. La notice indique que le bâtiment déjà existant représente 500 m² d'emprise au sol. Les 300 m² d'emprise au sol prévus dans le STECAL pourraient donc ne pas s'avérer suffisant pour permettre le projet d'extension. Une vérification du plafond d'emprise au sol serait donc pertinente. Ce secteur n'a par ailleurs pas fait l'objet d'une étude de risque, contrairement aux autres STECAL.

Evolution du règlement graphique

- Reclassement en zone N « avenue de Mérande » : en p 130, la notice fait état de l'intention de reclasser en zone N les parcelles les parcelle BI 209 et BI 93 sur la commune de Chambéry. Ces parcelles sont propriétés de la Direction Interdépartementale des routes (DIR) Centre-Est, et se situent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation. Elles accueillent des réseaux souterrains susceptibles de nécessiter un jour des servitudes à instaurer, notamment côté « avenue ».

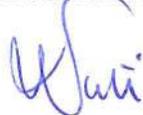
Si le bâtiment (situé sur la commune de Bassens, sur les parcelles B 1009 et B 1010) n'est a priori pas concerné par cette évolution, il est néanmoins préconisé de se rapprocher des services de la DIR Centre-Est pour s'assurer que le reclassement des deux parcelles du zonage UD vers le zonage N ne sera pas de nature à empêcher la DIR de réaliser des travaux d'entretien, voire d'aménagement sur le bâti existant et les réseaux présents aux abords et reliant le bâti au tunnel des Monts.

- Emprise du périmètre de la ZAC Technolac III : au sein de la notice, les emprises relatives à la tranche 3 de la zone d'activités de Technolac sont toujours affichées en zones 2AU (tableau récapitulatif en p 31, schéma p 59, etc.). Or ce périmètre a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLUiHD à l'occasion de la procédure de demande de déclaration d'utilité publique, et relève désormais d'un zonage UM et d'une OAP.

Coquilles

- p 151 de la notice : la notice indique en page 151 que « la commune de Cognin est couverte par les PPRi du bassin chambérien et du bassin aixois ». La commune de Cognin n'est pas concernée par la PPRi du bassin aixois.

La Directrice départementale
des Territoires


Isabelle NUTI

14/14

Chambéry, le 7 Mai 2025.