

Chambéry, le 26 AOUT 2025

Service : Planification et aménagement des territoires

Affaire suivie par : Florian CEARD
Laure STEINBRUGGER

Fonction : Chargé de mission territorial
Chargée d'études aménagement

Tél : 04 79 71 73 28 / 04 79 71 73 95

Mél : florian.ceard@savoie.gouv.fr
laure.steinbrugger@savoie.gouv.fr

La Préfète

à

M. le Président de la Communauté
d'Agglomération de Grand Lac
1 500 Boulevard Lepic
73 100 Aix-les-Bains

Objet : Avis des services de l'État concernant le projet de modification n°1 du PLUi de Chautagne

P.J. : « Analyse détaillée »

Par courrier électronique recommandé et réceptionné le 27 mai 2025, vous avez notifié aux services de l'État le contenu prévisionnel du projet de modification n°1 du PLUi de Chautagne, conformément au Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que j'émet sur le projet transmis un avis **favorable**.

Vous trouverez annexé au présent courrier le signalement de quelques éléments qui appellent de ma part des remarques ou des observations, et 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 politiques publiques.

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
le sous-préfet de l'arrondissement
d'Albertville
chargé de la suppléance
de la secrétaire générale,
Bruno CHARLOT



**PRÉFÈTE
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires (DDT)**

Service : Planification et aménagement des territoires

Affaire suivie par : Florian CEARD

Laure STEINBRUGGER

Fonction : Chargé de mission territorial

Chargée d'études aménagement

Tél : 04 79 71 73 28 / 04 79 71 73 95

Mél : florian.ceard@savoie.gouv.fr

laure.steinbrugger@savoie.gouv.fr

Approche complémentaire détaillée de l'avis de l'Etat Projet de modification n°1 du PLUi de Chautagne

La présente pièce fournit une analyse complémentaire détaillée ainsi que des précisions au courrier signé de la Préfète de Savoie, dont elle constitue le prolongement. 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

Même si la vocation du projet de modification est principalement de procéder à des ajustements techniques du règlement écrit ou de certaines OAP, le projet de modification comporte malgré tout des éléments de contenu apparaissant comme favorables à certains enjeux de politiques publiques.

Il est ainsi possible de signaler, entre autres :

- l'inscription dans le PLUi d'une OAP thématique « énergie ». Tout en s'avérant favorable aux enjeux de transition énergétique sur le fond, celle-ci poursuit la dynamique de convergence au sein des trois PLUi existant sur le territoire de Grand Lac.

Il est néanmoins rappelé que le PCAET de la Communauté d'agglomération devra prochainement être impérativement révisé. Par mise en œuvre du principe de hiérarchie des normes, les conclusions et les nouvelles orientations du PCAET auront vocation à être ensuite intégrées aux trois PLUi de l'agglomération, à l'occasion de leurs prochaines évolutions.

- la présence de dispositions favorables à la bonne utilisation des espaces urbanisés, qu'il s'agisse d'espaces d'activité (diminution des règles de recul et augmentation à 15 m des hauteurs maximales autorisées dans les tissus d'activités) ou dans des projets d'habitat (travail sur le contenu de l'OAP n°31 en centralité de Serrières-en-Chautagne, avec rationalisation de l'emprise, densités différenciées et pouvant désormais inclure du petit collectif, prise en compte des besoins liés aux petits ménages et au vieillissement...).
- même s'il s'agit d'une obligation légale, l'intégration dans le règlement écrit applicable aux zones A et N des nouvelles dispositions du Code de l'environnement relatives aux clôtures (loi n°2023-54 du 2 février 2023). Cette intégration emportera des effets bénéfiques sur la faune et la biodiversité, en permettant désormais la libre circulation des animaux sauvages.

Dans le cas particulier de l'OAP n°31 de Serrières-en-Chautagne toutefois, une attention particulière méritera d'être accordée aux enjeux de gestion du bruit (et dans une moindre mesure, de qualité de l'air) pour les constructions dont l'implantation serait envisagée à proximité immédiate des emprises de la RD 991. Des dispositions visant à préserver les potentiels éléments boisés les plus remarquables présents sur les assiettes de l'OAP pourraient éventuellement être étudiées (le positionnement de cette OAP en entrée de ville « sud » place néanmoins l'assiette de l'OAP à proximité immédiate d'autres secteurs déjà boisés).

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

Présence potentielle de zones humides au sein de l'OAP 38 « Tourisme n°2 »

Dans sa partie consacrée à l'évolution du périmètre de l'OAP n°38 « Tourisme n°2 », située à Serrières-en-Chautagne, l'évaluation environnementale indique que la modification de l'OAP fait suite aux défrichements d'une « zone humide de type bois humide ». Sur les orthophotographies aériennes les plus récentes, il apparaît effectivement qu'une partie de l'emprise du périmètre de la future extension d'OAP a fait l'objet de coupes postérieurement à 2023 (l'une sur une portion d'1 ha environ, située en continuité au nord du camping, l'autre sur un tènement de 8,5 ha, situé au sud de la route de la prairie, au sein de la peupleraie).

Aucune des deux emprises objets de ces coupes ne fait actuellement l'objet d'une identification à l'atlas départemental des zones humides. Pour autant les éléments de l'évaluation environnementale ne permettent pas de savoir clairement si ce caractère de « zone humide », mentionné dans le document, relève d'une simple présomption de l'écologue, ou si ce dernier a d'ores et déjà procédé à une confirmation et à une délimitation. Il conviendrait que ces aspects soient clarifiés dans le cadre de l'approbation du projet de modification. Si la présence de zones humides devait être confirmée, ces dernières auraient vocation à être identifiées au plan de zonage, et à bénéficier des prescriptions de protection associées.

Augmentation des taux minimaux de surfaces de pleine terre en zone UA1, UA2, UB1, UB2, UD et 1AU

En page 135 de la notice, le projet de modification prévoit de simplifier les prescriptions relatives au « *traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* » et applicables en zone UA1, UA2, UB1, UB2, UD et 1AU. L'objectif est de faire évoluer ces prescriptions depuis un système actuel de « double encadrement » (comportant simultanément un pourcentage de surfaces perméables, et un pourcentage de surface de pleine terre) vers une prescription basée sur le seul pourcentage de pleine terre.

Ce pourcentage de pleine terre serait par ailleurs relevé à l'occasion de la modification, pour des taux oscillants entre 20 % minimum pour les assiettes foncières inférieures à 500 m², et 50 % minimum pour les assiettes foncières supérieures à 1 000 m².

Cette valeur minimale de 50 % apparaît plus élevée que les valeurs retenues sur des secteurs urbains comparables dans d'autres PLUi (20 % pour le PLUi de l'Albanais savoyard, 30 % pour le PLUi « ex-CALB », 30 à 40 % pour le secteur « Piémonts » dans le PLUiHD de Grand Chambéry). Or, les secteurs UA1, UA2, UB1 et UB2 correspondent aux tissus urbains les plus denses des centralités des communes de Chautagne.

Concernant spécifiquement les zones UA1, UA2, UB1 et 1AU, le fait que le règlement écrit du PLUi fixe des hauteurs maximales de constructions entre 11 m et 15 m devrait garantir une forme de péréquation entre « emprise au sol » et « élévation ». Cette dernière devrait permettre qu'un taux minimal de pleine terre de 50 % n'obère pas l'usage efficient des sols mobilisés. La situation paraît en revanche plus contrainte dans les zones UB2 (pôle de centralité secondaire du secteur ouest) et UD (hameaux), pour lesquelles les hauteurs maximales sont fixées à 9 m.

Par ailleurs, la fixation d'une prescription de « pleine terre » s'apparente à une obligation de moyen, de fait plus contraignante pour les porteurs de projets qu'une simple obligation de résultat. Sans s'avérer réducteur dans son principe, le recours à un coefficient de pleine terre « renforcé » impose en contrepartie une identification fine des valeurs à retenir, afin de garantir leur caractère adapté, au regard des enjeux spécifiques auxquels la prescription se propose de répondre (gestion des eaux ? naturalité en ville ? orientation du choix des formes urbaines ?...).

Les services de l'État ne portent pas à ce stade de jugement définitif sur les valeurs nominales proposées par le projet de modification, mais appellent à :

1. vérifier l'ordre de grandeur des taux de pleine terre des constructions déjà présentes dans les zones concernées. Ces zones constituent en effet les secteurs les plus denses du PLUi, et il paraît probable qu'une partie des constructions existantes, notamment dans des noyaux de tissus historiques, ne respectent pas les futurs taux projetés (voire soient matériellement dans l'impossibilité de les respecter, compte tenu de la configuration des parcelles). Les taux de pleine terre projetés pourraient ainsi s'avérer restrictifs pour l'octroi d'autorisations d'urbanisme dans certaines centralités. Aussi et en fonction de ces vérifications, un ajustement de la valeur des taux pourrait être étudié, ou des cas de dérogations être envisagés ;

2. confirmer la capacité des taux retenu à combiner les objectifs de « gestions des eaux à la parcelle » et de « maintien de naturalité en ville », avec celui d'un niveau d'usage efficient des assiettes foncières constructibles ;
3. mettre en cohérence les règles de hauteurs applicables aux zones UB1 et UB2, les valeurs étant différentes entre les pages 86 et 106 du projet de règlement écrit modifié.

Emplacement réservé ayant un impact sur les enjeux agricoles

Le projet de modification prévoit de créer un emplacement réservé au nord du chef-lieu de Motz, ayant pour objet la création d'une plateforme de retournement aux abords d'un chemin rural. Compte tenu de son impact potentiel important (soustraction d'environ 500 m² d'emprise, entamant un îlot agricole encore intact), la nécessité de cet aménagement, la nature des véhicules concernés (voitures particulières de résidents et de visiteurs ? Manœuvres d'engins agricoles ?...) ainsi que l'absence de localisation alternative devraient être précisées. Il est à noter que la notice ne mentionne pas formellement le bénéficiaire, même s'il est probable de penser qu'il s'agira de la commune.

Ajustement des obligations de stationnement dans un périmètre de 500 m autour des gares ferroviaires

Les articles L.151-36 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme prévoient que « *pour les constructions destinées à l'habitation [...] situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* ».

La notice justifie d'un niveau de desserte jugée faible (une dizaine de services seulement par jour ouvré et par sens, et 3 seulement les week-ends) pour considérer que les abords des gares de Vions et de Chindrieux ne présentent pas une qualité de desserte suffisante au sens visé par les articles L.151-35 et L.151-36. Si les éléments d'argumentation fournis sont recevables sur le fond, le 6° de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36* ». Pour une totale robustesse juridique sur la forme, il serait ainsi préférable de prévoir une intégration formelle des ajustements par voie d'OAP, même si le contenu de cette dernière serait vraisemblablement extrêmement succinct.

Evolution de certaines OAP

- OAP n°19 « Prailles » - Commune de Chanaz : le projet de modification prévoit d'ajuster le périmètre de cette OAP, en retirant de ce dernier la parcelle B 692 (surface de 3 150 m² environ, soit environ 20 % du secteur 1 devant être réalisé en premier). Outre le fait que la notice ne précise pas les éléments rendant nécessaires cet ajustement, il se trouve que c'est en particulier sur cette parcelle que l'OAP inscrite au PLUi avait principalement prévu le développement de formes urbaines de type « logements intermédiaires », qui constituaient la forme d'habitat présentant la meilleure densité dans le projet d'OAP.

Après retrait de cette parcelle B 692, le reliquat restant pour accueillir les constructions de type « logements intermédiaires » ne représentera plus qu'une bande de 10 m de largeur seulement, ce qui questionne très fortement la faisabilité d'implantation de constructions d'habitat intermédiaire sur cette assiette ou, a minima, handicapera probablement la capacité de l'opération à octroyer à ces logements des espaces d'agrément privatifs.

Le projet de modification maintient pour autant le niveau de programmation de logements à son niveau initial de 38 logements pour une densité moyenne de 15 log/ha. Compte tenu des éléments ci-avant concernant la composante « logement intermédiaire » de l'OAP, le réalisme du maintien de la programmation interroge. La faisabilité réelle de la composante d'habitat intermédiaire sur la bande résiduelle mérite ainsi d'être vérifiée. A défaut de faisabilité, il conviendra que le potentiel d'habitat intermédiaire soit redéployé au sein du reste de l'OAP : la densité de l'OAP se situe en effet d'ores et déjà au seuil minimum autorisé par le SCoT pour les opérations neuves, et ne permettrait donc pas une suppression complète des logements intermédiaires prévus dans la programmation.

- OAP n°28 « Panissière ouest » - Commune de Vions : Il apparaît hautement regrettable qu'une construction nouvelle ait pu être réalisée au sein du périmètre de l'OAP sans en respecter les dispositions (sauf à ce que cette construction s'appuie sur une autorisation délivrée préalablement à l'approbation du PLUi, mais la notice ne le précise pas). Cet élément souligne dans tous les cas l'importance d'une bonne coordination entre les autorités compétentes en droit des sols et l'autorité compétente en urbanisme, pour permettre une bonne mise en œuvre des orientations retenues dans le PLUi.

Le projet de modification prend acte de l'existence de cette construction individuelle, et retire par conséquent la parcelle d'assiette du périmètre de l'OAP. Par ailleurs, un reliquat de l'OAP situé plus au sud et devenu désormais non mobilisable est également retiré. Le projet de modification maintient néanmoins l'objectif d'une densité moyenne de 15 log/ha pour la partie maintenue en OAP.

Dans ce contexte, l'intention manifestée par le projet de modification de reclasser en zone agricole les reliquats des parcelles B 636, B 637 et B 643 apparaît appropriée.

- OAP n°30 « Vions ouest » - Commune de Vions : Le projet de modification prévoit de retirer du périmètre de l'OAP une partie de la parcelle B 1337, qui constitue le jardin d'agrément de la construction mitoyenne. À ce titre, le reclassement en zone « N jardin » de cette portion d'emprise apparaît comme une réponse adéquate pour cette portion déclassée sortie du périmètre de l'OAP.

La réorganisation interne de l'OAP permet de ne pas en diminuer la programmation, sans créer de bouleversement majeur dans l'organisation ou les formes urbaines. Au regard de l'aspect très localisé des deux haies que l'OAP demande de conserver (environ une vingtaine de mètres chacune), le simple régime de compatibilité inhérent à l'OAP pourrait éventuellement ne pas s'avérer suffisant. L'édiction d'une protection via une inscription au règlement graphique serait être plus protectrice (du fait de régime de conformité), sous réserve de s'assurer au préalable qu'elle ne serait pas de nature à rigidifier de manière inadéquate la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP.

Création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

- STECAL Npv pour la réalisation d'ombrières sur le parking de Châtillon à Chindrieux : Le parking se situe au sein du site inscrit du Lac du Bourget, ainsi que dans le périmètre de protection de 500 m du Château de Châtillon, inscrit aux monuments historiques. Les services de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine ont indiqué ne pas être opposés à l'installation d'ombrières sur le parking, mais souhaitent qu'un travail paysager soit réalisé en amont du permis de construire pour que ces dispositifs n'altèrent pas les perspectives monumentales de qualité du monument et du secteur.
- STECAL Nu pour l'aménagement de constructions existantes, à des fins d'activités d'intérêt collectifs : Le projet de modification prévoit la création d'un nouveau type de zonage « Nu », ayant valeur de STECAL. La notice indique en pages 149-150 que ce zonage vise à permettre des évolutions sur deux constructions existantes situées en zone agricole au sein du secteur du chef-lieu de la commune de Saint-Pierre-de-Curtille. Les évolutions des constructions seraient réalisées au profit du centre de santé et d'action sociale « Val de Crêne », à destination des enfants et œuvrant sur la partie ouest du département.

La mobilisation de STECAL autour de ces deux constructions ne présente pas de méconnaissance des dispositions du Code de l'urbanisme. La création des STECAL en elle-même ne soulève donc pas de question de principe. Il est toutefois signalé que le règlement écrit prévisionnel du PLUi concernant les STECAL « Nu » (pages 323-234 du projet de règlement écrit modifié) prévoit des destinations excédant le périmètre des vocations mentionnées par la notice. Le projet de règlement écrit autorise en effet notamment la destination « *logement* » sans conditions particulières, ainsi que « *les installations nécessaires au fonctionnement et l'animation des hébergements légers de loisirs, [...] création de sanitaires et salles communes nécessaire au fonctionnement de ces hébergements* ». Il convient donc que les périmètres des destinations soient mis en cohérence entre la notice et le projet de règlement écrit.

Le recours à la création de STECAL est par ailleurs, en règle générale, dédié à la gestion de constructions isolées en zone agricole ou naturelle. Sauf cas particulier, elle n'est donc pas l'outil à privilégier lorsque les constructions visées se situent dans, ou en continuité d'enveloppes urbaines existantes. Dans ce cas, un reclassement au sein d'un sous-zonage « U » est en général plus représentatif de la réalité des usages du sol. Un tel reclassement ne peut toutefois pas être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification, et nécessite une procédure de révision allégée.

Compte tenu de l'enjeu de permettre rapidement au centre de santé et d'action sociale de réaliser les travaux nécessaires à ses missions d'accueil et de prise en charge des enfants, et dans la mesure où la création de ces deux STECAL ne méconnaît pas les dispositions du Code de l'urbanisme, les deux créations prévues dans le cadre du projet de modification sont recevables, dans l'attente d'une opportunité de procédure de révision allégée. Toutefois, dans le cas d'espèce, le maintien en STECAL de la construction de l'est pourrait malgré tout s'envisager en cas de révision allégée, afin de ne pas risquer d'affaiblir la vocation agricole de l'espace situé entre le centre et le secteur « Quinfieux » du chef-lieu.

Nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination

- Nouveau bâtiment sur la commune de Chindrieux : Une construction est repérée en zone A sur les parcelles E1299 et H951/222. Ces dernières sont situées dans un espace interstitiel au sein de l'enveloppe urbaine du chef-lieu de Chindrieux. Sur la base des orthophotographies aériennes, la surface de la construction visée peut cependant être estimée à 5 m² seulement. Au regard de cette surface très faible, il conviendrait de :
 - s'assurer de la surface réelle de la construction, et confirmer si celle-ci constitue réellement une construction principale, ou si elle relève en fait d'une annexe à une construction avoisinante (auquel cas le bâti annexe serait réputé, sauf exception, avoir la même destination que la construction principale de rattachement) ;
 - s'il s'agit effectivement d'une construction principale, l'intérêt d'un changement de destination serait à contrôler, au regard de l'objectif ou des projets envisagés par le propriétaire ou la collectivité. En effet, même dans le cadre d'une nouvelle destination, l'évolution de la construction resterait impossible, sauf vocation d'équipement d'intérêt collectif, usage agricole, ou destination « habitat » mais, dans le cas de cette dernière, pour laquelle seule une extension de 30 % serait possible (qui ne représenterait que 2 m² si la surface actuelle est bien de 5 m²).
- Nouveau bâtiment sur la commune de Ruffieux : le projet de modification du PLUi prévoit d'identifier une construction située sur les parcelles D 364 et D 365, en marge du hameau de Chessine situé au sud de la commune de Ruffieux, pour y autoriser le changement de destination. Les services de l'INAO alertent sur la présence à environ 10 m au sud (de l'autre côté de la voirie), d'une parcelle de vigne actuellement exploitée. La capacité d'un projet à bénéficier d'un avis conforme favorable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au moment de la demande de permis de construire ne pourra être vraisemblablement envisagée que pour des destinations n'engendrant pas la création de zones de non-traitement autour de la construction (ce qui ne serait donc pas le cas, notamment, d'une nouvelle destination en « habitat » pour ce bâtiment).

Règlement écrit

Afin de supprimer quelques ambiguïtés résiduelles dans la transcription des dispositions de la loi « Littoral », le projet de modification du PLUi procède à l'ajout de compléments ciblés dans les règlements écrits de certaines zones A et N.

Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, la notice prévoit notamment d'ajouter que « *Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ils ne sont autorisés que lorsqu'ils sont placés en continuité des agglomérations et villages et s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation* ».

Ce libellé représente une transcription plus restrictive que les dispositions de la Loi Littoral, dont l'article L.121-8 amène « seulement » à considérer que : « *Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ils ne sont autorisés que lorsqu'ils sont placés en continuité des agglomérations et villages ou s'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation* ».

Il conviendrait que la collectivité confirme si le libellé plus restrictif mentionné dans le projet de modification résulte d'un choix, ou bien s'il s'agit d'un libellé malheureux dont le contenu ne retranscrit pas les intentions initiales de l'autorité compétente en urbanisme.

La directrice départementale
des territoires

Pour la Directrice Départementale
des Territoires
La Directrice adjointe
Clémentine ELIGNY

