



DÉLIBÉRATION

N° : 33 Année : 2024

Exécutoire le : 24 SEP. 2024

Publiée / Notifiée le : 24 SEP. 2024

Visée le : 24 SEP. 2024

URBANISME

Justification d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la modification n°2 du PLUi Grand Lac (ex CALB)

Monsieur le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Lac (ex-CALB) a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 9 octobre 2019.

Le PLUi a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Révision allégée n°1, approuvée par délibération n°43 du 24 janvier 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac,
- Modification simplifiée n°1 (commune d'Aix-les-Bains), approuvée par délibération n°44 du 24 janvier 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac,
- Modification n°1 approuvée par la délibération n°13 du 23 mai 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac,
- Mise en Compatibilité dans le cadre de la Procédure Intégrée pour le Logement pour la reconversion des Anciens Thermes d'Aix-les-Bains, approuvée par arrêté préfectoral n° 2023-0911 en date du 25 juillet 2023,
- Modification simplifiée n°2 (commune d'Aix-les-Bains), approuvée par délibération n°31 du 12 décembre 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac,
- Révision allégée n°2, approuvée par délibération n°17 du 9 juillet 2024 du Conseil communautaire de Grand Lac.

Monsieur le Président indique que depuis la dernière modification n°1, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements et corrections des différentes pièces du PLUi pour l'ensemble des communes.

Ainsi, par délibération du 12 décembre 2023 du Conseil communautaire de Grand Lac, a été prescrite la procédure de modification n°2. Elle a fait l'objet d'une concertation dont le bilan a été tiré par délibération en date du 9 juillet 2024 du Conseil communautaire de Grand Lac.

Parmi les objets de cette modification, l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU (2 A Urbaniser : zones destinées à être urbanisées à long terme) est prévue afin de mettre en œuvre le projet de développement du territoire défini par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi.

L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU doit être menée conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, qui prévoit 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. ».

Monsieur le Président explique que l'ouverture des zones 2AU permet de confirmer et de renforcer le projet porté par le PADD, en proposant une réponse aux ambitions de développement notamment démographiques, de création de logements sociaux et d'aménagement global cohérent du territoire.

L'objectif est de permettre de contribuer à la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle de l'aire intercommunale, par des projets denses et efficaces, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), tout en considérant les besoins de développement et de mobilité.

Les communes concernées par des besoins en ouverture à l'urbanisation sont Aix-les-Bains, Drumettaz-Clarafond et Le-Bourget-du-Lac.

L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation s'appuie sur une démarche d'analyse des potentiels fonciers du développement territorial d'une part et sur la réalisation des objectifs de production de logements notamment sociaux, d'autre part.

L'analyse des potentiels fonciers a porté sur trois types d'espaces permettant de mettre en œuvre les objectifs du projet intercommunal : le tissu urbain existant, les sites d'OAP, y compris les zones d'urbanisation futures à court terme (1AU), avant de considérer les zones d'urbanisation futures à long terme (2AU).

Les zones dont l'ouverture est envisagée ainsi que la justification de l'utilité de celle-ci sont précisées en annexe de cette délibération.

Au regard des besoins du projet de territoire, celle-ci s'appuie notamment sur :

- Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, au regard du tissu urbain existant, et des autres sites de projets classés 1AU ou 2AU,
- Les objectifs du projet dans chaque zone, et la faisabilité opérationnelle du projet dans la zone au regard notamment des enjeux d'accessibilité, et de la dimension programmatique.

Ainsi, l'ouverture de zones destinées à l'accueil de nouveaux habitants est notamment justifiée au regard des objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) de Grand Lac et du PADD du PLUi de Grand Lac. En effet, pour Drumettaz-Clarafond, la volonté de tendre vers l'atteinte des objectifs de production de logements nécessite l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Les ouvertures à l'urbanisation permettront la création d'un peu plus de 160 logements.

Pour ce qui est du logement social, les communes d'Aix-les-Bains et du Bourget-du-Lac ont fait l'objet en décembre 2023 d'un arrêté préfectoral de carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces deux communes se sont également engagées, dans le cadre d'un Contrat de Mixité Sociale, à renouveler un cadre d'engagement de moyens devant permettre d'atteindre les objectifs de rattrapage qu'elles se sont fixées pour la période triennale suivante. Pour la commune de Drumettaz-Clarafond, non soumise à une obligation de production de logements sociaux au titre de la Loi SRU, le projet d'ouverture en impose tout de même la construction. Ainsi, l'ensemble des ouvertures sur les trois communes permettra la création d'une soixantaine de logements sociaux.

La réponse aux besoins en matière de logements passe donc par des objectifs quantitatifs mais également qualitatifs en termes de localisation (notamment de proximité avec les centralités et les axes de mobilité), de formes urbaines et architecturales, d'aménagement global et d'accès. Cette offre de logements doit se répartir en prenant en compte les dynamiques de territoire. Cela s'inscrit ainsi pleinement dans le cadre des orientations du PADD du PLUi Grand Lac, pour accompagner le développement du territoire et, notamment, développer une offre de logements pour tous, à proximité des emplois et des services.

Les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue concernent essentiellement du logement et sont :

- Sur la commune d'Aix-les-Bains : la finalisation de l'OAP du Cluset pour sa dernière phase et dans l'objectif de créer une couture entre le tissu pavillonnaire environnant et les opérations récentes. L'ouverture à l'urbanisation permettra de créer une zone tampon, où un travail sur l'épannelage et la forme bâtie permettra de passer d'une densité forte à une densité plus en phase avec l'environnement immédiat.
- Sur la commune de Drumettaz-Clarafond : l'ouverture de la partie 2AU complète la zone 1AU de l'OAP Commena, permettant de terminer l'urbanisation de l'ensemble de la zone en optimisant et en apportant de la cohérence à l'aménagement global et en particulier son accès qui pourra être mutualisé.

- Sur la commune du Bourget-du-Lac :

- Seule une partie de l'OAP des Buissons est concernée par l'ouverture à l'urbanisation. Elle est en continuité d'une zone 1AU, près du chef-lieu, des services et commerces. L'ouverture permettra notamment un projet d'ensemble cohérent, une optimisation de la consommation d'espace et la création de logements dont 40 % de logements sociaux.
- L'OAP des Curiers située également près du chef-lieu dans le secteur de l'entrée nord de la commune et ayant fait l'objet d'une réflexion et d'une étude spécifique d'aménagement global.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver l'ouverture à l'urbanisation de ces 4 zones dans le cadre de la modification n° 2 du PLUi Grand Lac (ex CALB).

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-38,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 9 octobre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Grand Lac (ex-CALB),

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2023, prescrivant la modification n°2, définissant les objectifs poursuivis, décidant la réalisation d'une étude environnementale et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu l'arrêté n°2024-03 du 30 janvier 2024 portant prescription de la procédure de modification n°2 du PLUi Grand Lac,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation préalable,

Vu l'annexe jointe à la présente délibération.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré,

- APPROUVE le présent rapport,
- APPROUVE l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones dont la liste et les éléments de justifications sont présentés en annexe,
- AUTORISE Monsieur le Président à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- Délégués en exercice : 68
- Présents : 44
- Présents et représentés : 53
- Votants : 52
- Pour : 52
- Contre : 0
- Abstentions : 1
- Blancs : 0

Aix-les-Bains, le 17 septembre 2024

Le Président,
Renaud BERETTI



La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI