



**PRÉFET
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry, le

17 FEV. 2025

Service : Planification et aménagement des territoires
Affaire suivie par : Florian CEARD
Fonction : Chargé de mission territorial
Tél : 04 79 71 73 28
Mél : florian.ceard@savoie.gouv.fr

Le préfet

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°2 du PLUi de Grand Lac (ex-CALB)

P.J. : Annexe : « Observations »

Par courrier électronique recommandé et réceptionné le 22 octobre 2024, vous avez notifié aux services de l'État le contenu prévisionnel du projet de modification n°2 du PLUi de Grand Lac (ex-CALB), conformément au Code de l'Urbanisme.

Cette modification constitue la seconde évolution d'envergure portée au contenu du PLUi depuis son approbation en 2019 et comporte, comme la modification n°1, un nombre significatif d'objets.

Je vous informe que j'émetts sur le projet transmis un **avis favorable, accompagné d'une réserve.**

Au titre de mon avis favorable, le projet de modification transmis comporte de nombreux éléments contribuant à la bonne prise en compte des politiques publiques portées par l'État. Je tiens en particulier à souligner le caractère très positif des éléments suivants :

- de nombreuses dispositions ou objets du projet de modification contribuent à améliorer l'efficacité des surfaces aménagées ou programmées. Je relève notamment le cas des évolutions apportées à certaines OAP (par exemple OAP des Curiers au Bourget-du-Lac) ; la création de nouvelles OAP en zones déjà urbanisées et permettant de favoriser des niveaux de programmation efficaces ; les optimisations apportées à la zone de Technolac afin d'accompagner sa densification (hauteur minimale de R+3 pour toutes les nouvelles constructions, diminution voire suppression des marges de recul) ;
- l'édition de plusieurs « *périmètres d'attente de projet d'aménagement global* » visant à anticiper l'évolution à venir de certains secteurs stratégiques, notamment le site de l'avenue du Grand Port de l'Hôpital d'Aix-les-Bains, qui devrait être libéré à terme dans le cadre de son déménagement vers une nouvelle implantation à Grésy-sur-Aix) ;
- l'important effort de réduction du zonage 1AUe prévu pour l'extension de la zone d'activité « Hexapole ». Les études sur site ont en effet conduit à de nouvelles connaissances en matière de périmètre de zones humides. Le zonage 1AUe passe ainsi de 6,9 ha actuellement, à 2,2 ha dans le cadre de la modification, le différentiel étant restitué aux activités agricoles. En parallèle, le tramage de protection des zones humides est augmenté de 2,6 ha sur l'ensemble du secteur ;
- une augmentation des objectifs de programmation en logements sociaux, notamment sur les communes en rattrapage ;
- au titre de la politique de transition énergétique, l'insertion d'une obligation de raccordement à un réseau de chaleur sur une partie du territoire de la commune d'Aix-les-Bains, ainsi que la confirmation du renforcement annoncé du taux d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions .

La seule réserve émise concerne la volonté du projet de modification de déroger aux articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme. Ces articles prévoient « *qu'il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement [respectivement de plus de 0,5 place de stationnement par logement social] pour toute construction d'habitation située à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, dès lors que la qualité de la desserte le permet* ».

La notion de « desserte » est ici à comprendre au sens de « *qualité de l'offre de service de transport en commun* » : le Code de l'Urbanisme n'accorde ainsi aux collectivités la possibilité de déroger à ces dispositions qu'en cas d'horaires, de fréquences ou de destinations desservies non susceptibles de constituer des alternatives modales raisonnables à une partie des déplacements réalisés en véhicule particulier.

Si votre projet de modification du PLUi met en avant une offre ferroviaire limitée en termes de desserte pour les arrêts de Viviers-du-Lac et de Grésy-sur-Aix (p 212), l'argumentaire déployé dans le cas de la gare ferroviaire d'Aix-les-Bains en page 213 ne mobilise en revanche aucun argument répondant aux attendus du Code de l'Urbanisme en matière de qualité de la desserte ferroviaire : l'argumentaire avancé repose en effet uniquement sur des enjeux de desserte et d'accessibilité routière de la gare (la notice du projet de modification mettant en avant une « *offre de stationnement publique trop faible pour qualifier la desserte de suffisante* »).

Les conditions de stationnement routier (en termes d'offre et de tarification) et les conditions de rabattement vers la gare (bus et/ou modes doux) relèvent toutefois des politiques et des compétences des collectivités (commune, ainsi que Communauté d'agglomération en tant qu'Autorité organisatrice de la mobilité). Au regard des dispositions applicables du Code de l'Urbanisme et en l'absence d'arguments justifiant d'une qualité de desserte ferroviaire insuffisante, les difficultés invoquées sur le plan des conditions d'accès routières ne sauraient permettre, à elles-seules, de déroger aux dispositions des articles L.151-35 et L.151-36 pour les abords de la gare ferroviaire d'Aix-les-Bains.

En complément des éléments abordés ci-dessus, d'autres objets appellent quelques remarques ou simples observations de ma part, 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. Ces observations sont annexées au présent courrier.

Le préfet,



François RAVIER

ANNEXE : « OBSERVATIONS »

Politiques publiques en faveur du logement, et notamment du logement social

Le projet de modification n°2 du PLUi comporte des éléments contribuant à répondre aux exigences de la loi SRU, en particulier pour les communes d'Aix-les-Bains et du Bourget-du-Lac.

Concernant la commune d'Aix-les-Bains, la modification intègre :

- un renforcement des objectifs de production de logements sociaux au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) déjà existantes, en relevant les taux attendus sur une grande partie des sites pour un taux moyen de logements sociaux dans ces opérations désormais aux environs de 30 %. Cette augmentation des taux moyens permet d'envisager une augmentation de la production de logements sociaux de 22 logements ;
- la création de 3 nouvelles OAP (« Le Cluset », « Prés Riants » et « Prés Riants Ouest »), dont la programmation de logement sociaux est également fixée à 30 %, apportant environ 55 logements sociaux complémentaires ;
- une évolution du libellé de la servitude de « mixité sociale » visant à élargir son périmètre :
 - la servitude concernera désormais toutes les opérations, et plus seulement les nouvelles opérations ;
 - elle s'appliquera par ailleurs également aux changements de destinations ;
 - pour les opérations portant sur moins de 1 000 m² de surface de plancher, le taux exigé est rehaussé de 10 % actuellement à 25 %, mais le seuil minimal de déclenchement est assoupli pour les porteurs (la servitude s'appliquera désormais à partir d'opération de 12 logements, et plus seulement de 8 comme actuellement).

Bien que l'impact de cette évolution ne soit pas estimé par la notice, il paraît vraisemblable qu'un impact global favorable puisse en être attendu. Il est toutefois à noter que le taux de 25 % choisi (couvrant désormais indifféremment toutes les opérations hors OAP) permet seulement d'assurer une non-dégradation de la situation actuelle, mais ne permet pas de contribuer à un rattrapage du déficit en logements sociaux. Pour ce faire, **il convient que la servitude de mixité sociale vise un objectif minimal de 30 % de logements sociaux par opération, à l'image de ce qui existe déjà dans le PLUi pour les communes du Bourget-du-Lac et de Grésy-sur-Aix.**

Concernant la commune du Bourget-du-Lac, le projet de modification intègre la production de logements sociaux complémentaires à l'occasion de la création de plusieurs nouvelles OAP. Un tableau récapitulatif la programmation de logements sociaux, actualisée à l'échelle de l'ensemble de la commune, serait utile pour mieux mettre en lumière les efforts réalisés.

Ouverture à l'urbanisation de quatre zones à urbaniser « 2AU »

Le projet de modification prévoit de permettre l'urbanisation de quatre zones relevant actuellement d'une urbanisation dite « stricte » (zones « 2AU ») : le secteur du Cluset à Aix-les-Bains, le secteur de Commena à Drumettaz-Clarafond, le secteur des Buissons au Bourget-du-Lac, et le secteur des Curiers également au Bourget-du-Lac.

L'ouverture des zones 2AU à Aix-les-Bains et au Bourget-du-Lac n'appellent pas de remarques particulières, si ce n'est de souligner l'optimisation de la programmation de l'OAP du secteur

Curier opérée à l'occasion du projet de modification, qui renforce encore l'efficacité d'usage de ce secteur situé à proximité de la centralité du Bourget-du-Lac.

Concernant le secteur de Commena à Drumettaz-Clarafond

Pour ce secteur, les données fournies par la notice indiquent une dynamique de réponse aux besoins en logement assez modeste à l'échelle de la commune : 38 logements produits au total sur la commune sur la période 2019-2025, pour un objectif de 211 logements inscrits au PLH, et 52 logements produits sur 2017-2024, pour un objectif global inscrit au PLUi de 434 logements sur 2017-2030.

Avec 20 à 30 logements cumulés pour ses parties 1AU et 2 AU, le secteur de Commena, situé au sein du hameau de Fressenex, représenterait l'une des opérations les plus conséquentes en termes de programmation à l'échelle de la commune. La configuration proposée interroge néanmoins quant à l'efficacité des surfaces mobilisées : la densité moyenne brute peut en effet être estimée à 12 log/ha en hypothèse de programmation basse, soit inférieure au minimum de 15 log/ha préconisé par le SCoT Métropole Savoie pour les nouvelles opérations d'aménagement. Il est donc préconisé de revoir ce point.

Il serait également utile que la notice de la modification précise les raisons ayant amené à décider d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Commena, préférentiellement à tout ou partie de l'autre zone également identifiée comme 2AU sur la commune. Celle-ci, plus proche d'Aix-les-Bains, aurait en effet peut-être pu offrir des configurations plus efficaces, permettant d'envisager un prélèvement de surfaces agricoles plus faible pour un niveau de programmation de logements équivalent.

Politique publique en faveur de la transition énergétique

Le projet de modification n°2 intègre une obligation de raccordement au réseau de chaleur actuellement présent sur la commune d'Aix-les-Bains, élément qui s'avère très favorable aux politiques de transition énergétique.

La modification comprend également quelques ajustements de contenu de l'OAP thématique « Energie ». Outre une actualisation de la formule de calcul du taux d'énergie renouvelable, la modification confirme surtout l'augmentation du taux d'énergie renouvelable exigé par le PLUi pour les constructions neuves et les extensions de constructions existantes de 32 % à 50 %. Cette évolution contribue ici encore positivement aux politiques en faveur de la transition énergétique.

Il est toutefois à noter que l'évolution initiée par la réglementation thermique 2020 va, nécessairement, engendrer un abaissement progressif du besoin résiduel en énergie primaire des constructions neuves, du fait de l'amélioration des standards d'isolation et de qualité énergétique des constructions. La quantité d'énergie renouvelable à produire pour atteindre l'objectif de taux de couverture de 50 % fixé par le PLUi va donc devenir de plus en plus faible. Or, dans le cas spécifique d'une réponse via l'énergie photovoltaïque, la modestie du besoin résiduel ne nécessitera plus que la mobilisation de surfaces de production minimales, qui laissera sous-utilisée une large partie du potentiel maximal de production des toitures.

La contribution du PLUi à la production nationale d'ENR pourrait ainsi perdre en ambition et en volontarisme, au gré de l'amélioration de la qualité énergétique des constructions. A moyen terme, pour les constructions d'habitation et à l'image de ce que le PLUi prévoit déjà pour les bâtiments d'activités, l'évolution de l'objectif actuel en « *taux de couverture ENR* » vers un objectif libellé en surface (ou en puissance) minimale de production d'énergie photovoltaïque par construction pourrait être étudiée pour prolonger, en volume et dans le temps, l'ambition intercommunale.

Repérage additionnel d'éléments patrimoniaux à protéger sur le territoire de la commune d'Aix-les-Bains

Le projet de modification n°2 procède à l'identification de 654 bâtis, situés pour partie au sein de l'ancien projet d'AVAP non finalisé (577 bâtis), et pour partie au-delà de ce périmètre (77 bâtis).

L'Architecte des bâtiments de France signale qu'à l'intérieur du périmètre de l'ancien projet d'AVAP, le diagnostic patrimonial réalisé à l'époque faisait apparaître davantage d'éléments que ceux repérés (en particulier sur les espaces verts et jardins), avec 3 niveaux d'intérêt patrimonial, majeur, remarquable et bâti d'accompagnement.

Or la notice explicite peu la méthodologie utilisée pour aboutir aux relevés des bâtis retenus, en dehors de quelques grandes lignes générales de caractérisation des bâtis repérés (mais uniquement pour la partie d'entre eux située hors du périmètre de l'ancien projet de AVAP).

Dans la mesure où la Communauté d'agglomération vient de confirmer sa décision de demander le classement d'une partie du centre historique de la commune d'Aix-les-Bains en « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) (délibération en date du 10 décembre 2024), il importe que, dans le cadre du présent projet de modification :

1. La cohérence du recensement effectué au titre du PLUi soit vérifiée, au regard de l'avancement des travaux préalables engagés au titre de la démarche de classement en SPR ;
2. Les dispositions et prescriptions de protection édictées par le PLUi ne soient pas dissociées des réflexions engagées sur la démarche de classement en SPR, que ce soit :
 - En termes de contenu : à titre d'exemple, les dispositions présentées en page 67 de la notice permettraient d'envisager des « *démolitions partielles* » sur des bâtis que l'ex-projet d'AVAP avait identifié comme « d'intérêt majeur », tandis que le PLUi imposerait une protection plus stricte sur des bâtis ne relevant que d'un « intérêt remarquable », ou « d'accompagnement », au regard du repérage de l'ex-projet d'AVAP. Ceci questionne quant aux motifs ayant conduit à la hiérarchisation des protections proposées dans le PLUi ;
 - En termes de repérage : l'ex-projet d'AVAP-SPR comportait 3 degrés de protection, là où le PLUi comporte 4 légendes différentes à ce stade.
3. Le devenir des dispositions de protection inscrites au PLUi doit être anticipé (la protection des bâtis repérés à l'intérieur du périmètre du futur SPR l'est-elle uniquement à titre transitoire, dans l'attente de l'édition du classement ?). Pour les bâtis repérés en dehors du périmètre du futur SPR, le maintien de la protection à titre « pérenne » ne devrait vraisemblablement pas poser de problèmes d'articulation.

A titre accessoire, le projet de modification prévoit également le changement de zonage des parcelles support du « Chalet Charcot », au profit d'un nouveau zonage « Ndomaine ». Si le choix du zonage Nd empêchera d'édifier de nouveaux bâtiments sur ces parcelles, il pourrait néanmoins être utile de s'assurer qu'il n'existe pas d'autres éléments caractéristiques (parc, boisement, éléments d'architecture, etc.) qui pourraient utilement bénéficier d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (ce dernier offrant des possibilités de protections plus fines et plus ciblées que le zonage Nd).

Projet de réaménagement de l'ancienne gare de téléphérique sur la commune de Mouxy

La réhabilitation de l'ancienne gare de téléphérique de Mouxy avait fait l'objet d'un premier projet présenté en 2022-2023, à l'occasion de la procédure de modification n°1 du PLUi. Les dispositions n'avaient cependant pas été inscrites lors de l'approbation de la modification le 23 mai 2023, le porteur du projet s'étant retiré de la démarche avant l'approbation.

Compte tenu de l'état de dégradation très avancé de la construction, toute initiative visant à réhabiliter ce bâtiment sera éminemment soutenue par les services de l'État, l'éventualité de nouveaux usages ou de nouvelles vocations n'étant pas à exclure par principe. Ces dernières devront néanmoins conserver et réhabiliter le bâtiment existant en maintenant son architecture globale, afin de préserver les caractéristiques « Art-Déco » ayant permis sa labellisation au titre d' « *Architecture remarquable du XX^e siècle* ».

Sur ce point, le dossier de modification présente des libellés qui ne sont pas toujours identiques : la notice de la modification indique ainsi en p251 que « *Le bâtiment existant abritant l'ancienne gare du téléphérique sera conservé et réhabilité* » (pouvant être interprété comme impliquant une conservation totale) là où la transcription retenue dans l'OAP en p255 de la notice est « *Conserver et réhabiliter le bâtiment existant en maintenant son architecture globale de style Art déco, notamment la tour* » (cette disposition pouvant donner lieu à interprétation sur d'éventuelles possibilités de démolitions partielles). Il conviendra ainsi que le projet de modification mette en cohérence l'ensemble des libellés afin d'éviter tout risque d'interprétations divergentes.

Par ailleurs et en lien avec les avis ayant pu être émis respectivement sur le projet par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), les services de l'État en Savoie invitent à :

- limiter le périmètre de l'OAP et du STECAL aux strictes emprises nécessaires à la réalisation du projet de requalification (en particulier en excluant du périmètre la partie de l'assiette actuellement située à l'ouest de la route des Mentens, totalement boisée et accueillant une zone humide identifiée à l'atlas départemental, ainsi que la pointe du « saillant nord » de l'emprise). La possibilité de réduire également l'emprise du côté « est », pour les parties qui ne seraient pas directement mobilisées par le projet, serait aussi à étudier ;
- garantir une gestion satisfaisante des eaux de ruissellement, s'assurant en particulier de l'absence d'impact sur la zone humide située en aval de la route des Mentens (absence de perturbation du régime d'alimentation hydraulique, mais également de transmission de substances polluantes par lessivage ou infiltration) ;
- clarifier la présence, ou pas, d'une seconde zone humide en partie « est du site », non recensée jusqu'à présent dans l'atlas départemental (l'évaluation environnementale de la modification n°1 contenait des indices pouvant laisser supposer à la présence d'une telle zone. L'évaluation environnementale du projet de modification n°2 ne fait quant à elle plus référence à ces éléments) ;
- vérifier que l'ensemble des mesures signalées dans l'évaluation environnementale au titre de l'approche « Eviter / réduire / compenser » est repris au sein de pièces opposables du PLUi, notamment pour le volet « Biodiversité » ;

- affiner l'expertise des niveaux de risques. Une partie du site est en effet impactée par une zone rouge d'aléa torrentiel, qui légitime des approfondissements au regard des risques d'érosion et de divagation importants induits par ce type d'aléa, mais aussi des limites de précision dans l'échelle de retranscription des aléas dans les parties graphiques des règlements de PPRI. Ceci concerne notamment :
 - le positionnement, actuellement envisagé par le projet, d'une infrastructure de stationnement souterrain enterrée ou semi-enterrée de 17 places en limite de la zone rouge d'écoulement torrentiel ;
 - les mesures de protection des personnes à prévoir concernant les hébergements touristiques, notamment pour ceux d'entre eux qui se situeraient à proximité de la limite de la zone rouge ;
 - l'usage attendu de la « retenue ouverte », prévue intégralement par le projet en zone rouge, ainsi que la vérification de sa faisabilité au regard des prescriptions et des dispositions actuellement présentes au sein du PPRI ;
 - ces réflexions pourraient également être l'occasion de compléter la connaissance du risque, notamment concernant les risques de montagne autres que le risque d'inondation.

Enfin l'engagement de réflexions autour des enjeux de desserte serait judicieux compte tenu de la situation relativement isolée de l'aménagement, ainsi que de réflexions autour des éventuels dispositifs d'accompagnement aux mobilités alternatives envisageables (étant toutefois entendu que la localisation de la construction rend peu vraisemblable une desserte conventionnelle en transport en commun).

Préservation des enjeux agricoles en lien avec les emplacements réservés

Parmi les édifications ou évolutions d'emplacements réservés (ER), il convient d'accorder une attention particulière aux emplacements suivants :

- ER n°c64 : le tracé retenu pour la création du chemin piétonnier coupe un îlot agricole de 1,18 ha actuellement valorisé par un exploitant unique. Il isolerait la parcelle AW106 (de plus de 0,15 ha) du reste des parcelles situées à l'ouest de l'ER, ce qui pourrait poser des difficultés d'exploitation, voire retirer le caractère fonctionnel de cette parcelle (si celle-ci était utilisée pour accueillir des animaux par exemple). La possibilité de déplacer le linéaire de l'ER sur le côté « est » de la parcelle AW106, afin ne pas l'isoler du reste du tènement, pourrait être étudiée. A minima une capacité de franchissement aisée du cheminement devrait être garantie pour des activités de type « fauche de prairies ».
- ER n°m15 : situé sur le territoire de la commune de Saint-Offenge pour l'aménagement d'une liaison douce le long de la route du Montcel, le tracé proposé génère un délaissé agricole d'environ 0,15 ha, au sein d'un grand tènement exploité, avec potentiellement des problématiques d'accès agricole. Il convient de s'assurer qu'aucun tracé moins impactant ne paraît envisageable ou, à défaut, veiller à minimiser les impacts sur les facilités d'exploitation agricoles (accès et optimisation du travail de l'exploitant).
- ER n°o12 : dans le cadre de l'édiction de cet ER situé sur le territoire de la commune de Trévignin (également pour l'aménagement d'une liaison douce le long de la route du Montcel), il conviendra de veiller au maintien des capacités d'accès aux parcelles agricoles, l'ER prévu longeant des parcelles agricoles sur au moins 350 m de linéaire.

- ER n°d32 : l'ER projeté se situe au centre du chef-lieu de la commune de Brison-Saint-Innocent. La notice indique qu'il relève d'un projet « *d'aménagement de voirie, afin de garantir une largeur d'accès suffisante dans le cas où les parcelles limitrophes seraient urbanisées* ». Les seules parcelles actuellement limitrophes à cet ER et non bâties bénéficient toutefois aujourd'hui d'une identification au titre de « *terrains non bâtis ou cultivés à protéger en zone urbaine* ». L'édiction de l'emplacement réservé apparaît donc contradictoire avec la protection actuellement en vigueur sur ces parcelles, y interdisant toute urbanisation.

Si une volonté d'urbaniser ces parcelles existe au regard du projet de développement communal, il conviendra de procéder à une évolution du document d'urbanisme pour la justifier et lever la protection agricole existante. C'est à cette occasion seulement, et dans le cadre d'une vision globale du devenir du tènement, qu'un ER pour aménagement de voirie pourrait, le cas échéant, être envisagé.

- Enfin, concernant l'inscription d'un « tracé de principe » pour un cheminement piéton au sein de l'assiette de l'OAP A5 « Saint Simon », il convient de n'envisager sa mise en œuvre, sauf impératif de sécurité pour les piétons, qu'au moment de l'urbanisation effective de la zone AU, afin de ne pas isoler inutilement et de manière anticipée une partie du tènement agricole encore déclaré à la PAC en 2024.

De manière plus générale, une attention toute particulière doit, par principe, être accordée aux ER programmés dans les zones agricoles ou à proximité de tènements encore exploités, afin de :

- en premier lieu, réduire au maximum l'impact surfacique de chaque ER pour les exploitants agricoles, conformément à la logique générale « Eviter – Réduire – Compenser » ;
- en second lieu, s'assurer de manière systématique de l'absence de création de délaissés, ainsi que du maintien des possibilités d'accès agricoles et de la minimisation des effets « déstructurants » pour les exploitants des parcelles agricoles concernées ;
- en dernier lieu, en particulier pour les ER à vocation de liaisons douces, prévoir des dispositifs permettant de limiter la divagation d'usagers ou d'animaux de compagnie au sein des emprises agricoles mitoyennes, en particulier lorsque ces dernières sont à destination de prairies de fauches ou de prairies permanentes.

Il convient néanmoins de noter que le projet de modification n°2 du PLUi comporte aussi en parallèle la suppression de plusieurs emplacements réservés qui s'inscrivaient sur des surfaces agricoles, tel l'ER n°e25 sur la commune de Drumettaz-Clarafond, supprimé au profit d'une desserte alternative de la zone à urbaniser mitoyenne dans le cadre de son ouverture.

Éléments relatifs aux dispositions de la Loi « Littoral »

Au regard des dispositions relatives à la loi « Littoral », il semble nécessaire de relever les points suivants :

- Suppression de la condition 8 au sein des zones Nd (p235 de la notice) : contrairement à ce qu'indique la notice, la condition 8 actuellement présente au règlement de la zone Nd ne constitue pas une redite. Celle-ci trouve en effet à s'appliquer au sein des zones Nd relevant des espaces urbanisés de la bande littorale des 100 m, au sein de laquelle seuls les travaux confortatifs sont autorisés par la jurisprudence du Conseil d'État, les extensions et les annexes ne l'étant pas. La condition doit impérativement être maintenue, mais son champ d'application peut effectivement être réduit aux seuls cas des espaces non urbanisés présents au sein de la bande littorale des 100 m.

- Complément d'identification d'EBC au titre de l'article L.121-27 : le projet de modification prévoit de protéger 5,92 ha complémentaires de boisements, répartis sur deux secteurs au nord de la commune du Bourget-du-Lac et considérés comme « significatifs » dans le cadre des dispositions de la loi « Littoral ». Si les deux secteurs signalés ne soulèvent pas de questions particulières quant à leur classement en Espace boisé classé (EBC), ils font néanmoins suite à un autre complément partiel de classement, effectué sur la même commune à l'occasion de la modification précédente. Afin d'éviter une approche de compléments au « coup par coup », il conviendrait que les collectivités s'assurent que l'identification conduite à l'occasion de la présente modification a bien été menée dans une approche globale à l'échelle de l'ensemble de la commune (l'identification des boisements à protéger spécifiquement au titre de la loi « Littoral » ne pouvant avoir de sens qu'au sein d'une approche globale, garantissant une cohérence dans l'espace et dans le temps).
- ER n°d36 sur la commune de Brison-Saint-Innocent : destiné à l'aménagement des abords de la chapelle, cet ER se situe lui aussi au sein d'un espace non urbanisé de la bande littorale des 100 m. Une vérification devra là aussi être opérée au regard de la nature exacte des aménagements souhaités, tout particulièrement en cas de réalisations de constructions ou d'installations.
- ER n°d38 sur la commune de Brison-Saint-Innocent : cet ER est destiné à l'aménagement d'un espace de stationnement, en lien avec la promenade de la forêt de Corsuet. Il convient de rappeler que l'aménagement de nouveaux parkings ou équipements de stationnement est considéré par le Conseil d'État comme relevant d'une « extension de l'urbanisation », celle-ci ne pouvant être réalisée, en contexte de loi « Littoral », qu'en continuité des agglomérations et des villages (ce qui ne serait pas le cas ici, l'emprise se situant en discontinuité de l'urbanisation). Dans la mesure où l'ER envisagé ne concerne néanmoins pas un site vierge, mais une parcelle comportant déjà plusieurs constructions légères, l'ER ne paraît pas illégal par son seul principe. L'aménagement prévu ne devra toutefois pas, par ses dimensions, ses choix de matériaux, sa volumétrie, etc. venir à constituer une extension de l'urbanisation (au sens de la loi « Littoral ») sur cette parcelle.

Créations ou modifications d'OAP

- OAP A46 « Aix-les-Bains / Prés-Riants » et A47 « Aix-les-Bains / Prés-Riants ouest » : comme indiqué par la notice de la modification, ces deux secteurs sont constructibles au titre du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi), mais impliquent le respect de prescriptions constructives particulières. Les constructions de sous-sols notamment seront exclusivement à usage de stationnement et devront respecter les prescriptions du PPRi, c'est-à-dire garantir l'absence d'entrées d'eau par infiltration (étanchéité) et par écoulement de surface (surélévation des accès, des systèmes d'aérations, etc.).
- OAP C5 « les Curiers » sur la commune du Bourget-du-Lac : à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, le projet de modification prévoit une optimisation du contenu de l'OAP existante. Basée sur le résultat d'études pré-opérationnelles, les évolutions proposées permettent d'envisager une augmentation du nombre de logements sur le tènement sous forme de logements mitoyens et intermédiaires, tout en conservant la possibilité d'une mixité fonctionnelle (possibilité de commerces et services en rez-de-chaussée).

Compte tenu de la localisation du tènement (en transition avec l'hyper-centre de la commune) et de son positionnement au sein du site inscrit du lac du Bourget, un soin particulier devra être accordé à la qualité architecturale des constructions qui seront mises en œuvre.

- OAP C20 « Le Bourget du Lac / STECAL » : la création de cette OAP vise à encadrer, l'aménagement et la constructibilité du STECAL « hameau léger » existant sur le secteur du village de La Serraz, en substitution du règlement écrit. L'Architecte des bâtiments de France invite à retirer de la rubrique « *Enduit et couleur de façades* » la possibilité, laissée par l'OAP, de recourir à la couleur « *blanc pur* » pour les huisseries et les volets.

Le STECAL se situe en effet dans le périmètre de protection de 500 m du domaine de la Serraz, protégé au titre des monuments historiques par arrêté du 31 juillet 1989. L'Architecte des Bâtiments de France indique ainsi que, dans le cadre de l'avis conforme qu'il aura à émettre sur les autorisations d'urbanisme, il s'opposera à l'usage de la teinte « *blanc pur* », y compris pour les huisseries et menuiseries.

- OAP P8 « Viviers-du-Lac / D991 » : les services de l'État soutiennent de manière générale toute initiative visant à développer ou à encourager la mixité fonctionnelle des opérations d'aménagement. Compte tenu de la localisation des emprises de l'OAP P8 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du chef-lieu de Viviers-du-Lac, la combinaison retenue par le projet de modification apparaît comme un bon équilibre entre des activités économiques en rez-de-chaussée, et la possibilité laissée aux opérateurs de prévoir une composante additionnelle de logements (plafonnée, car la zone relève d'une vocation principale d'activité). Il conviendra néanmoins d'anticiper les éventuelles mesures à prévoir pour faciliter la coexistence des deux vocations, le secteur étant plutôt jusqu'à il y a peu occupé par des activités artisanales susceptibles de comporter quelques nuisances en termes de bruit et/ou de vibrations.
- OAP R2 « Voglans / La Gare » : l'Architecte des bâtiments de France propose de profiter du projet de modification pour préciser que le bâtiment de l'ancienne gare, caractéristique, a vocation à être conservé dans le cadre de l'aménagement de l'OAP.
- OAP R3 « Voglans / Patte d'Oie » : l'OAP est située sur le secteur de Villarcher, le long de la RD 1504, et en arrière de la digue de la Leysse en rive droite. L'OAP initiale prévoyait l'obligation de mise en place d'un merlon de protection pour réduire la vulnérabilité du secteur en cas de défaillance de la digue.

Au regard des travaux de sécurisation des digues menés par le CISALB, l'OAP supprime cette obligation, décision qui s'inscrit en cohérence avec le souhait des intervenants de ne pas voir se créer d'ouvrages de « second rang ». Il conviendra néanmoins d'intégrer au sein de l'OAP l'existence d'une bande de recul de 50 m au-delà du pied de digue, à préserver de toute urbanisation en vue de protéger les populations en cas de défaillance accidentelle de l'ouvrage.

A titre informatif, les conclusions des études actuellement menées en lien avec la révision du PPRi du bassin chambérien pourraient potentiellement conduire à l'édiction de prescriptions complémentaires de réduction de la vulnérabilité, dont la mise en œuvre sera à intégrer par le PLUi le moment venu.

En termes d'aménagement enfin, les possibilités d'articulation ou de synergie de la parcelle mitoyenne AK26 (actuellement située en dehors de l'OAP) avec l'OAP pourraient faire l'objet de réflexions prospectives.

Règlement écrit et règlement graphique

- Le projet de modification prévoit de faire évoluer le zonage des parcelles B517, B520, ainsi que de la partie ouest de la parcelle B567 depuis un zonage « A protégé » vers un zonage « A », afin de permettre la réalisation d'un projet agricole. Les parcelles qu'il est proposé de faire évoluer se situent néanmoins en limite immédiate d'un périmètre de protection de captage d'eau potable. Une vigilance sera donc à accorder au moment de l'autorisation d'urbanisme en fonction du type de bâtiment et du type d'activité agricole concernée.
- en page 208, le projet de modification prévoit de faire évoluer le libellé de la « condition n°11 » du règlement écrit, pour apporter des précisions aux dispositions applicables aux activités de camping dites « à la ferme ». Le PLUi prévoirait désormais que ces activités doivent « être liées à une diversification agricole dans la limite de 5 structures d'hébergements maximum et d'un bloc sanitaire ». Ce libellé ne reprend pas exactement la terminologie du Code du Tourisme encadrant ce type d'usage, qui est de « cinq chambres pour une capacité d'accueil maximale de 15 personnes ».

Il convient tout d'abord de signaler que le respect du seuil de cinq chambres et de 15 personnes amène à ce que l'usage soit réputé « accessoire » à la destination principale agricole : dans ces limites, le camping à la ferme reste donc assimilé à la sous-destination « agricole ». Il ne relève pas de la sous-destination « autres hébergements touristiques » (cette sous-destination est par ailleurs interdite par défaut par le Code de l'Urbanisme en zone agricole et naturelle, et ne peut y être envisagé que dans le cadre d'un changement de destination (si le PLUi le souhaite) ou moyennant la création d'un STECAL au sein du document d'urbanisme).

Il convient donc de vérifier la bonne articulation entre toutes ces dispositions.

- En page 230, le projet de notice prévoit de faire évoluer la condition n°18 applicable aux zones « UEco » (correspondant aux zones à vocation commerciale), afin de prendre en compte les dispositions du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT Métropole Savoie.

Il apparaît toutefois que les dispositions et les seuils transposés sont assis sur les prescriptions applicables aux « pôles de maillage territorial », alors que les zones « UEco » concernées dans le PLUi sont identifiées par le SCoT comme « pôles structurants », dont les dispositions et les seuils ne sont pas ceux-ci. Il convient donc que la communauté d'agglomération se rapproche du SCoT Métropole Savoie, afin de s'assurer des dispositions applicables, et de vérifier la compatibilité des dispositions envisagées dans l'actuel projet de modification avec celles inscrites dans le DAAC.

En outre, l'un des tènements concerné par un zonage « UEco » au PLUi ne relève d'aucun secteur préférentiel d'accueil de commerces identifiés par le SCoT. Ce tènement est situé sur la commune de Méry, au croisement de la RD51 et de l'autoroute A41. Ce secteur ne peut donc pas bénéficier, en l'état, des dispositions applicables aux « pôles de maillage territorial » ou aux « pôles structurants », et doit impérativement faire l'objet d'un traitement spécifique.

Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

- Concernant la création du STECAL « Ne » sur la commune de la Chapelle-du-Mont-du-Chat, visant à octroyer des possibilités d'évolution à l'actuel restaurant « Le coin du Bois », le projet de notice intègre un plafonnement de la surface de plancher totale à 500 m², mais n'encadre l'emprise au sol que pour chaque extension prise individuellement (« 120 m² d'emprise supplémentaire totale pour les extensions et annexes »).

Afin d'empêcher une succession de multiples extensions de 120 m² chacune (ceci afin de garantir la conformité du projet de modification avec les dispositions des lois « Montagne » et « Littoral »), il conviendrait que le projet de modification, soit :

- inclue une borne temporelle de départ, afin de comptabiliser de manière cumulative les augmentations de surfaces de plancher ;
 - précise un nombre maximal d'opérations d'extension à compter de l'approbation de la modification ;
 - ajoute, en complément du plafonnement déjà prévu pour les surfaces de plancher, un plafonnement concomitant en emprise au sol cumulée.
- Concernant le STECAL NI2, couvrant l'hippodrome et le golf situés en entrée sud d'Aix-les-Bains, les services de l'État constatent avec satisfaction le travail entrepris à l'occasion du projet de modification pour concentrer le périmètre du STECAL au sein des seuls secteurs nécessitant des évolutions de constructions existantes et/ou des constructions ponctuelles complémentaires. Le Code de l'Urbanisme stipule en effet que les STECAL doivent comporter une taille limitée de leur surface d'assiette, ce qui n'était pas le cas pour cette zone, ainsi que l'avait relevé la CDPENAF à l'occasion de la modification n°1. La Commission avait ainsi invité la collectivité à faire évoluer la manière dont le PLUi traitait ce secteur.

Les services de l'État notent néanmoins que le travail de ré-évaluation de l'assiette du STECAL a été réalisé uniquement sur sa partie située sur le territoire de la commune d'Aix-les-Bains. La Communauté d'agglomération est par conséquent invitée à déployer une approche identique sur les autres communes concernées par ces équipements (Drumettaz-Clarafond, Tresserve et Viviers-du-Lac).

- Le projet de modification prévoit enfin d'étendre le périmètre du STECAL « NI1 » encadrant le domaine skiable du Revard, afin d'intégrer l'ensemble du domaine de « ski de fond » actuel (qui n'est aujourd'hui pas totalement couvert par le zonage). La surface de cette zone (que le PLUi considère comme étant un STECAL) passerait dès lors de 156 ha à 220 ha.

L'augmentation du périmètre de la zone paraît, ici encore, incompatible avec l'obligation de « taille limitée » imposée par le Code de l'Urbanisme aux STECAL. Le recours à un ou des STECAL ne paraît par ailleurs nécessaire que dans le cas d'activités ne pouvant être considérées comme d'intérêt collectif (par exemple des activités de restauration ou d'hébergement touristique), ou bien d'activités comportant un impact surfacique tel qu'elles porteraient atteinte au maintien d'activités agricoles. Or tel ne semble pas le cas ici, ou en tout état de cause la notice de la modification n'y fait pas référence.

En l'absence d'un tel besoin, considérer le zonage « NI1 » du domaine skiable comme un STECAL se serait donc pas impératif.

Sous réserve que le PLUi n'assimile plus cette zone à un STECAL, le zonage pourrait toutefois parfaitement être étendu conformément au souhait de la notice (en redevenant, par exemple, un sous-zonage indexé « classique »). Un ou des sous-secteurs de STECAL pourraient si besoin être maintenus de manière ciblée, autour de projets d'éventuelles nouvelles constructions, ou d'extensions de constructions existantes ne relevant pas d'équipements d'intérêts collectifs.

La Directrice départementale
des territoires



Isabelle NUTI

