

Chambéry, le 24 janvier 2025

Monsieur Renaud BERETTI
Président de Grand Lac
Grand Lac Communauté d'Agglomération
1500 Boulevard Lepic
73100 Aix-les-Bains

Président
Thibaut Guigue
1^{re} Vice-présidente
Corine Wolff
2^e Vice-président
Rémy Saint-Germain

Objet : Avis sur le projet de modification n°2 – PLUi Grand Lac (ex CALB)

Dossier suivi par : Hugo CHAPUIS – Chargé de mission urbanisme - géomatique
Téléphone : 04 79 26 27 14 – courriel hugo.chapuis@metropole-savoie.com

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 16 octobre 2024, conformément au code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de modification n°2 du PLUi Grand Lac (territoire de l'ex-CALB). Je vous en remercie.

La procédure vise à modifier le document au vu de l'évolution de certains projets impliquant notamment des ajustements des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que des évolutions du règlement graphique et du règlement écrit.

Démographie / densité / consommation d'espace / qualité urbaine

Je prends note avec intérêt des modifications apportées en faveur de la densité et du renouvellement urbain, notamment dans des secteurs stratégiques en centre-ville, tels que la création des OAP « Prés Riants » et « Prés Riants Ouest », l'instauration du PAPAG sur le secteur du centre commercial du Beltier à Aix-les-Bains et l'augmentation du nombre de logements projetés dans les OAP « Les Curiers » et « Les Moulins » de la commune du Bourget du Lac. Ces ajustements et évolutions s'inscrivent pleinement dans une démarche de densification et de renouvellement urbain, tout en veillant à la qualité urbaine promue par le SCoT.

L'augmentation de la densité de logements au sein de l'OAP « Les Bouvards » sur la commune de Voglans, passant de 10 à 15 logements par hectare, permet de mettre cette OAP en compatibilité avec les exigences du SCoT, qui fixe un seuil minimal de 15 logements par hectare dans les opérations à dominante habitat en zone AU.

Au sein de l'OAP « Commena » de la commune de Drumettaz-Clarafond, vous proposez une modification du règlement graphique, passant du zonage 2AU à 1AU. Au regard du nombre de logements projetés inscrits dans l'OAP, et en considérant l'hypothèse basse de 20 logements, la densité prévue atteint 13 logements par hectare. Il serait opportun de reconsidérer les enjeux de compacité des formes urbaines afin d'atteindre le seuil de densité minimale de 15 logements par hectare fixé par le SCoT.

Protection des espaces écologiques

La création d'une OAP et d'un STECAL visant à encadrer le projet de la gare aval de l'ancien téléphérique du Revard envisage la rénovation et l'extension du bâtiment existant, ainsi que la construction de nouvelles infrastructures destinées à accueillir une offre d'hébergement touristique, d'une capacité maximale de 60 à 80 lits. Les objectifs du projet s'inscrivent dans les orientations du SCoT en matière de tourisme visant à favoriser le développement et la diversification des fonctions touristiques et de loisirs.

Cependant, je souhaite attirer votre attention sur la localisation du projet, qui se situe dans un secteur identifié comme protégé dans le DOO au titre d'un espace à fort intérêt écologique. Cette protection a pour objectif de garantir la préservation et la mise en valeur de la biodiversité, en imposant des mesures strictes visant à limiter l'impact des aménagements dans ces espaces sensibles.

À cet égard, la requalification des bâtiments existants est autorisée et leur extension est limitée à 20% de surface de plancher. Bien que votre intention soit de limiter l'emprise au sol du projet, il convient de décliner cette restriction en matière d'extension dans votre règlement.

De plus, au sein des secteurs à fort intérêt écologique définie par le SCoT, les constructions et aménagements y sont interdits, à l'exception des « aménagements touristiques légers sans soubassement et réversibles ». Aussi, le règlement écrit doit être complété sur ce point, les explications de la notice sur l'absence de fondations pour les futures constructions n'étant pas suffisantes pour assurer la compatibilité de votre projet avec les orientations du SCoT.

Par ailleurs, une incohérence est relevée dans la modification du règlement concernant le stationnement et leur potentielle imperméabilisation en zone Ngm. L'article 4, relatif aux conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations, introduit une exception permettant l'aménagement de places de stationnement bitumées, sans préciser explicitement que cette dérogation est strictement limitée aux emplacements des véhicules lourds. Cette disposition, en l'état, encourage ainsi une imperméabilisation généralisée des places de stationnement, en contradiction avec le point 2.3.1, relatif au stationnement des véhicules, qui stipule que les places doivent être, en priorité, perméables dans les zones Ngm.

Enfin, le projet de modification réduit la zone AU du parc d'activités Hexapôle, pour tenir compte de l'identification d'une zone humide. Cette adaptation a pour vocation d'éviter l'impact de l'urbanisation de ce pôle préférentiel du SCoT sur l'environnement.

Économie / commerce

Au sein du règlement écrit, le projet de modification apporte des ajustements à l'alinéa 18 de l'article 2 concernant les zones UEco, en introduisant une limite d'extension des commerces fixée à 4 500 m².

Les zones UEco du PLUi correspondent à des pôles structurants du DAAC ayant vocation à accueillir des commerces d'une surface de plancher comprise entre 400 et 7 000 m². Le choix de limitation à 4500 m² est ainsi plus restrictif que le SCoT, ce qui pourrait conduire à des incohérences dans le cadre de projet soumis à l'avis de la CDAC. Il serait plus lisible et stable juridiquement d'adapter votre seuil.

De plus, la formulation prête à confusion et suggère que la limite chiffrée s'applique à l'extension et non à la surface plancher totale du commerce tel que le précise le SCoT. Ainsi, dans les pôles structurants, le DAAC spécifie que les extensions sont autorisées dans la limite de 10% de la surface plancher ou à condition d'atteindre le seuil minimum de surface plancher du commerce (400 m²) et sans dépasser le seuil maximal autorisé (7 000 m²).

Par ailleurs, j'attire votre attention sur la définition d'une zone UEco au sein du parc d'activité Hexapôle, située sur la commune de Méry, qui ne correspond pas à la vocation de ce PAE. En cas de projet d'implantation d'un commerce soumis à CDAC, celui-ci ne serait pas compatible avec le DAAC du SCoT. Toutefois, si votre intention est de permettre des activités de type restauration, ceci pourrait être autorisé dans le règlement écrit de la zone Ush spécifique à Hexapôle.

Mobilités alternatives

Les ajustements apportés aux deux OAP « Champs des Steppes » et « Les Prés » de la commune de Bourdeau suppriment les cheminements piétons dans ces secteurs. Bien que ces adaptations soient justifiées par la nature des projets et les contraintes existantes, il pourrait être opportun de préciser dans l'OAP que la desserte à venir devra être partagée entre les véhicules et les modes actifs afin de promouvoir une mobilité durable.

En outre, l'identification de nouveaux emplacements réservés dans plusieurs communes, en prévision de la création d'un réseau cyclable à l'échelle de l'agglomération, s'aligne pleinement avec les objectifs du SCoT favorisant une démarche en faveur des modes actifs.

Énergies renouvelables (ENR)

Au sein de l'OAP Energie, la nouvelle formule de calcul du taux d'énergie renouvelable apporte une prise en compte plus réaliste et globale de la performance énergétique des bâtiments en intégrant les ENR produites sur la parcelle, ainsi que l'export d'énergie. Par ailleurs, l'introduction de mesures favorisant le raccordement au réseau de chaleur s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT, visant à promouvoir un territoire durable et économe en ressources énergétiques.

Au regard des éléments explicités, **la modification n°2 du PLUi Grand Lac est compatible avec le SCoT Métropole Savoie, sous réserve d'adaptations relatives au projet touristique situé dans un espace de fort intérêt écologique. Il est par ailleurs recommandé de considérer les points complémentaires, notamment en matière de densité de logement et de déclinaison du DAAC.**

Les services de Métropole Savoie restent disponibles pour tout échange complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations respectueuses.

Le Président,



Thibaut GUIGUE