

copie BSAV

Président

Téléphone : 04 79 75 93 30
Télécopie : 04 79 75 76 00
presidence@savoie.cci.fr

**Monsieur Lionel MITHIEUX
Vice-président**

Grand Chambéry
106 allée des Blachères
CS 82618
73206 CHAMBERY cedex

242255 -

Nos réf. : DTEE/GK/avis 1196
Objet : Arrêt du projet de PLUi de Grand Chambéry



Chambéry, le 03 juin 2019

Monsieur le vice-président,

Vous nous avez sollicités pour émettre un avis sur le projet de PLU-I arrêté de l'agglomération de Grand Chambéry et je vous en remercie.

Nous avons pris connaissance avec attention des différentes pièces constitutives de ce projet dont nous tenons à souligner la qualité et le niveau d'ambition.

Nos remarques portent successivement sur quatre d'entre elles.

Le projet d'aménagement et de développement durable

Vous avez décidé de fonder la stratégie du PADD sur la base du scénario n°2 qui propose de renforcer durablement et volontairement le cœur de l'agglomération. Dans ce scénario, la ville de Chambéry s'impose comme le nouveau moteur de la dynamique résidentielle en accueillant 5 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Vous faites le choix d'orienter le développement des communes urbaines en renfort de cette dynamique chambérienne tout en ralentissant la croissance démographique des communes périurbaines.

Cette stratégie nous semble tout à fait adaptée pour faire face aux défis sociaux, économiques et environnementaux que l'agglomération devra relever durant les 20 prochaines années.

Comme vous, nous sommes persuadés que la qualité de vie sur le territoire de Grand Chambéry (et plus largement en Savoie) reste et restera le principal moteur de son dynamisme démographique et économique. Cette qualité de vie est d'autant plus fondamentale à préserver qu'elle reste fragile car sensible à de nombreuses menaces liées à un étalement urbain non maîtrisé : découplage entre les lieux d'habitat, d'emploi et de consommation, dégradation des conditions de circulation et donc de la qualité de l'air dans un contexte de forte dépendance aux énergies fossiles pour se déplacer, concentration des logements les plus vétustes et donc les moins attractifs dans les centralités, consommation excessive d'espaces naturels et agricoles qui sont pourtant de puissants marqueurs de l'identité paysagère de l'agglomération etc.

L'exigence et la rigueur qui présideront à la mise en œuvre du PADD seront déterminantes pour garantir la durabilité du modèle de développement souhaité pour l'agglomération.

Enfin, nous souhaitons attirer votre vigilance sur les probables conséquences de la décision de ne plus étendre les zones d'activités économiques mais de les développer par densification et requalification notamment de friches. Une grande attention doit être portée au cours du prix du foncier et de l'immobilier à vocation économique. En effet, certains biens convoités par des chefs d'entreprise et investisseurs sont déjà en situation de rareté au niveau de l'agglomération. Les TPE et PME les plus modestes n'ont pas ou plus les moyens financiers de trouver des solutions à leurs besoins de déménagement ou d'agrandissement. Pour de multiples raisons, dont celles de pouvoir conserver leurs collaborateurs, elles ne peuvent se résoudre à quitter l'agglomération au profit d'autres bassins économiques. Aussi, toutes les solutions doivent être imaginées avec les structures compétentes (Chambéry Grand Lac Economie, EPFL, Société d'Aménagement de la Savoie, ...) pour que le renchérissement du prix du mètre carré généré par des opérations de requalification ne devienne pas un obstacle à la croissance des TPE – PME endogènes au territoire.

Les Projets d'Orientations et d'Actions

Le POA Habitat nous semble pertinent et adapté aux délicats enjeux d'accès au logement à destination de tous les publics. La fiche action 6 dédiée à l'amélioration énergétique du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne et la vacance nous a particulièrement interpellés car elle fait directement écho à la stratégie de reconquête démographique et économique du centre-ville de Chambéry pour laquelle nous sommes engagés au côté de la ville.

Le POA Déplacement aborde de manière exhaustive tous les enjeux en proposant de nombreuses actions à des échelles de temps et de mobilité différentes et complémentaires. Nous souscrivons pleinement aux orientations fixées en matière d'éco mobilité des pendulaires et nous poursuivons nos efforts au côté de la collectivité pour atteindre les objectifs fixés.

Le règlement et zonages cartographiques

Remarque 1 : l'absence d'OAP Commerce

Alors que le PADD expose très justement la stratégie de reconquête durable des centralités urbaines (dont l'hyper centre de Chambéry bénéficie de l'opération Cœur de Ville) en s'appuyant sur les activités de commerces et de services comme un moyen de retisser la proximité, nous sommes très étonnés de constater le décalage entre ces ambitions et le contenu du zonage/règlement.

A titre d'exemple, nous relevons :

- L'absence de prise en compte de la stratégie Cœur de Ville et de ses implications en matière d'aménagement commercial aussi bien aux abords immédiats du périmètre ORT que sur l'ensemble des communes de l'agglomération.
- L'autorisation du commerce de détail dans des zones pavillonnaires ne correspondant à aucune centralité urbaine (zones UGi, UGd ...). Ce type de

zonage se fonde sur des caractéristiques et typologies d'habitat. En aucun cas, ce zonage n'est adapté à la mise en œuvre des orientations du DAC du SCoT et de la stratégie telle qu'exposée dans le PADD.

- L'OAP du Roc Noir ne comporte aucune information utile permettant d'apprécier la programmation commerciale de ce projet ambitieux. En l'état, il est impossible de savoir si ce projet est complémentaire ou concurrent de la démarche Cœur de Ville d'une part et si, comme le PADD l'ambitionne, il met en œuvre le principe de renforcement des polarités urbaines existantes.
- Le classement du pôle commercial des Landiers et de la zone commerciale située le long de la RD 1006 à La Ravoire en ZUam avec un règlement qui interdit le commerce de détail de plus de 200 m² de surface de plancher. Cette réglementation constitue en l'état une profonde remise en cause de sa vocation et interdit par ailleurs toute évolution/mutation de la zone dans son enveloppe actuelle.
- L'indispensable prise en compte des dispositions de la loi Elan dont la date d'entrée en vigueur est postérieure à l'élaboration du PLU-i mais dont les effets s'appliquent pour tous les nouveaux projets commerciaux.

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons que la stratégie d'aménagement commercial du PLU-i soit explicitée dans une « OAP Commerce » permettant de traduire la mise en œuvre du programme Cœur de Ville dans la stratégie commerciale de l'agglomération d'une part, et de définir les principes d'implantation à un degré géographique plus opérationnel que le zonage actuel d'autre part. Nous avons bien noté au cours de notre rencontre du mois de février, votre engagement verbal à proposer cette OAP Commerce dans les meilleurs délais.

Remarque 2 : le règlement des zones urbaines

En zone dense et urbanisée (UCA), les règles en matière de stationnement ne précisent pas pour la destination « commerces et activités de services », le nombre de places de stationnement dédiées aux livraisons. Or, il s'agit d'un sujet récurrent pour de nombreuses activités de centre-ville pour qui le nombre et/ou la localisation des places pose des problèmes au quotidien (places occupées par d'autres véhicules, manœuvres délicates voire impossibles avec un trans palette du fait des distances ou des franchissements de trottoirs, ...). Aussi, il nous semble important de préciser cette règle soit par l'intermédiaire du règlement, soit par l'intermédiaire d'une OAP Commerce.

Remarque 3 : le règlement des zones à vocation économique.

Le règlement de la zone UAi autorise les extensions des constructions existantes de la catégorie artisanat et commerce de détail dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. Nous proposons de limiter davantage le risque d'un développement commercial dans ces zones dédiées aux activités de production en autorisant une seule extension d'ici la prochaine révision générale du PLU-i.

Remarque 4 : le zonage de la commune de Chambéry

Dans l'attente d'une OAP Commerce :

- il est indispensable de changer le classement de la zone commerciale des Landiers en UAc ou de procéder à un découpage géographique au sein de ce secteur avec des classements différenciés.
- il est nécessaire de clarifier la transposition des dispositions de la Loi ELAN (et en particulier la dispense d'AEC pour les implantions/extensions) dans les règlements des différents zonages qui composent le périmètre opérationnel ORT Cœur de Ville.

En référence à notre avis de mars 2019 sur la procédure de modification n°9 du PLU de Chambéry sur le secteur CASSINE, nous renouvelons notre appel à la vigilance quant au dimensionnement de l'offre commerciale côté Chantemerle « **La CCI Savoie émet un avis favorable à ce projet de modification sous condition de limiter la surface de vente du commerce de détail du sous-secteur Chantemerle à 200 m², ce qui nous paraît suffisant pour répondre à la satisfaction des seuls besoins de proximité** » (extrait de notre avis).

Le secteur du Biollay est concerné par un zonage UCc qui autorise le commerce de détail jusqu'à 1 000 m² de surface de plancher. Or, le DAC du SCoT considère le Biollay comme une centralité de quartier en fixant la limite de plancher autorisée à 600 m². Il nous semble nécessaire de lever cette contradiction.

Remarque 5 : le zonage de la commune de Bassens

L'OAP Plaine active porte un projet de requalification urbaine dans un secteur où l'offre commerciale de grandes et moyenne surfaces est très présent. Pour autant, l'ensemble de ce secteur est classé en UEA dont le règlement fixe une surface de plancher maximale de 400 m². Nous nous interrogeons sur la compatibilité de cette règle avec la typologie des magasins présents sur ce secteur d'une part et sur les besoins d'évolution de l'appareil commercial dans les prochaines années d'autre part.

Remarque 6 : le zonage de la commune de Cognin

Le Super U est classé en Uat dont le règlement autorise le commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher. La galerie commerciale de l'Épine est quant à elle classée en Uac dont le règlement autorise le commerce de détail à partir de 400 m² de surface de plancher. Il nous semble qu'il s'agit d'une inversion de classement et qu'il convient de lever cette ambiguïté.

Remarque 7 : le zonage de la commune de Saint Alban Leysse

La zone d'activité de la Plaine est classée en ZUac dont le règlement autorise le commerce de détail à partir de 400 m² de surface de plancher. Il nous semble que le profil des activités présentes sur ce site n'est pas du tout en adéquation avec ce classement qui s'apparente davantage à un classement de type ZUam.

Le dispositif de suivi et d'évaluation

Le dispositif présenté comporte un grand nombre d'indicateurs qui malgré tout, nous semble être améliorable sur son volet économique et commercial.

Aussi, en cohérence avec les points que nous avons développés ci-dessus, nous estimons utile d'enrichir ce dispositif par :

- Un observatoire de l'offre foncière et immobilière en ZAE comprenant un volet spécifique au prix d'acquisition/location ainsi qu'un volet dédié à l'évaluation des opérations de requalification/densification (avec par exemple un suivi dans le temps de l'évolution de la valeur ajoutée par m²).
- Un observatoire de l'économie de proximité permettant entre autre d'analyser et de distinguer les dynamiques commerciales de périphérie et de centralité (dont la vacance), d'intégrer les enseignements de l'opération Cœur de Ville, de présenter et de débattre des projets commerciaux souhaités par chaque commune afin de mettre en perspective la somme des souhaits avec la cohérence de la stratégie du PLU-i, du SCoT et de l'opération Cœur de Ville.

En conclusion, la CCI Savoie émet un avis favorable sur le projet de PLU-i arrêté de Grand Chambéry sous conditions :

- **D'une levée des ambiguïtés sur les points mentionnés ci-dessus,**
- **D'un enrichissement du dispositif d'évaluation du PLU-i,**
- **De l'élaboration dans les meilleurs délais d'une OAP Commerce ambitieuse,**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le vice-président, l'expression de mes salutations distinguées.



Bruno GASTINNE