

Chambéry, le 31 mai 2019

Monsieur Lionel MITHIEUX

Vice-président chargé à l'urbanisme, du
projet d'agglomération et des évolutions des
compétences
Grand Chambéry
106, allée des Blachères - CS 82618
73026 Chambéry Cedex

Objet : Avis sur le projet d'élaboration du PLUi HD de Grand Chambéry

Dossier suivi par : Emmanuelle BLANCHET – Directrice
Téléphone : 04 79 26 27 10 – courriel : emmanuelle.blanchet@metropole-savoie.com

Monsieur le Vice-Président,

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez transmis à Métropole Savoie, par courrier reçu le 4 mars 2019, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) tenant lieu de programme Local de l'habitat et de plan de déplacements urbains, et je vous en remercie.

Je tiens en premier lieu à vous féliciter pour la conduite de ce projet de PLUi HD, dans cette version complète et transversale incluant les volets habitat et déplacement à la réflexion de planification. Il appelle de la part du Syndicat mixte les observations suivantes :

1 – Enjeux naturels, agricoles et paysagers

Le PADD expose clairement vos objectifs de développement et de protection de l'espace à horizon 2030 à travers notamment une gestion raisonnée de la ressource en eau, du grand paysage et du foncier agricole dans un contexte de développement démographique soutenu. Les grandes options retenues dans le plan de zonage du PLUi HD sont cohérentes avec la localisation des espaces naturels et agricoles à protéger identifiés dans la carte « équilibre et protection » du SCoT Métropole Savoie. Néanmoins, certains secteurs agricoles présentent également un intérêt paysager identifié par le SCoT, qu'il serait intéressant de protéger pour ces deux objectifs en utilisant le zonage Ap (par exemple : La Motte-Servolex au sud de l'autoroute, secteur agricole du sud de Barberaz, secteur viticole de St-Jeoire-Prieuré constituant un espace viticole plus large avec Chignin, ...).

Par ailleurs, les pôles préférentiels qui ne sont pas programmés dans le temps du présent PLUi HD sont globalement protégés par un zonage Ap ou N, ce qui permet de les préserver pour l'avenir. Les pôles préférentiels Candie à Chambéry et Villeneuve à Cognin sont uniquement classés en zone A (autorisant les constructions agricoles). Aussi, pour préserver des options d'aménagement pour l'avenir, Il serait souhaitable de privilégier un classement en Ap.

2 – Développement urbain / gestion économe du foncier / mixité de l'habitat

La vision de l'agglomération à 2030 en matière d'organisation du développement s'appuie sur une hiérarchisation du territoire de l'agglomération mettant l'accent sur son cœur urbain tout en assurant une évolution maîtrisée et équilibrée des secteurs plus ruraux. Ce développement est également lié à l'offre de mobilité notamment en matière de transports collectifs, tout en visant la préservation de la richesse écologique, agricole et paysagère du territoire.

Le projet ambitionne ainsi d'accueillir environ 23 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, nécessitant de produire 14 800 logements, tout en différenciant le niveau de développement selon l'organisation territoriale évoquée précédemment. De ce fait, l'intensification du développement est majoritairement attendue en cœur d'agglomération, à proximité de l'offre de transport en commun et avec la volonté de donner une nouvelle dynamique de développement volontariste sur la ville de Chambéry.

Ces principes sont cohérents avec le SCoT en vigueur qui vise un développement préférentiel dans le secteur urbain desservi par les transports en commune de l'agglomération. Par ailleurs, ces objectifs du PLUi HD s'accordent avec les tendances démographiques débattues dans le cadre du PADD du futur SCoT à 2040 qui prévoit une croissance annuelle de la population de l'ordre de 1,3% sur votre territoire.

En matière de consommation foncière, le PLUi HD évalue que 355 ha ont été urbanisés entre 2005 et 2018 pour une vocation dominante d'habitat, dont 48% dans l'enveloppe urbaine et 52% en extension, conduisant à une densité moyenne de 13 logements / ha (740 m² en moyenne par logement) sur les secteurs en extension.

Pour assurer les besoins globaux en logements, le PLUi HD prévoit, pour la période 2018-2030, de mobiliser une part du potentiel foncier disponible en densification de l'enveloppe urbaine ainsi que 150 à 165 ha en extension urbaine. Un effort significatif de densité est réalisé sur cette urbanisation en extension où il est visé une consommation moyenne de 350 m²/logement (soit 28 logements /ha), ce qui permettrait de construire 4300 à 4700 logements.

De plus, pour encadrer au mieux l'utilisation du foncier, j'ai noté avec attention que les $\frac{3}{4}$ des logements programmés (hors renouvellement urbain) font l'objet d'OAP, outil efficace permettant de préciser les objectifs et intentions en matière d'urbanisation. Je m'interroge néanmoins sur quelques secteurs. Par exemple, sur l'unique OAP du territoire de Jacob-Bellecombette, dite Grobelle, il est programmé la construction de 12 logements à raison de 5 logements/ha. Ce secteur, en partie déjà urbanisé et à proximité d'un arrêt de transport en commun, pourrait accueillir un potentiel de logements un peu supérieur en profitant de la pente. A St-Alban-Leysses, le secteur La Clusaz-Champ Condie présente des particularités liées au périmètre de protection rapprochée du captage de St-Saturnin et explique notamment la réalisation de logement individuel. Toutefois, la programmation vise 6 à 15 logements selon une densité de 4 logements/ha : il serait opportun de réduire la fourchette de logements attendus, par exemple à 10-15 logements afin d'être plus économe dans l'urbanisation de ce secteur sensible du point de vue agricole et paysager. De la même manière, l'OAP Villeneuve vise une densité de 13 logements /ha alors que le potentiel de logements visé est de 10 à 20 logements. Il serait intéressant de réduire la fourchette à 15-20 logements permettant ainsi de respecter la densité visée par l'OAP.

En matière de mixité sociale et de production de logements locatifs sociaux, les objectifs globaux sont exprimés dans le Programme d'Orientation et d'Actions (POA) habitat dans la perspective d'assurer un équilibre de l'offre sociale en prenant en compte une triple échelle d'analyse, soit du quartier, de la commune et de l'agglomération. En complément, l'agglomération souhaite encourager la production d'une offre en accession abordable afin de répondre à la diversité des besoins. Les objectifs de production de logements sont également déterminés pour chaque commune au sein de l'OAP thématique habitat.

MÉTROPOLE SAVOIE

25, rue Jean Pellerin
73000 CHAMBÉRY

Tél : 04 79 62 91 28

info@metropole-savoie.com

www.metropole-savoie.com

Ces objectifs sont déclinés sur un certain nombre de secteurs faisant l'objet d'OAP mais également dans le règlement écrit du secteur urbain pour exiger, dans le diffus, la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 10 ou 20 logements.

Cette déclinaison est globalement cohérente avec le principe de mixité sociale fixé dans le SCoT. Ponctuellement, j'ai noté que certains projets situés en plein cœur des communes (à proximité des équipements et services) du Plateau de La Leysse et des Bauges n'intègrent pas cette diversité sociale de l'offre de logements. Comme vous le savez, cette mixité de l'offre de logements contribue à répondre aux besoins divers des ménages et, souvent, à maintenir la vitalité de certains équipements notamment scolaires quand ils existent. Il pourrait être opportun de réinterroger ces projets.

3 –Economie – Document d'Aménagement Commercial

Concernant le commerce, le SCoT de Métropole Savoie contient un Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui identifie les secteurs d'accueil préférentiel du commerce (les « Zones d'Aménagement Commercial » (ZACom)), auxquels sont associés des critères d'implantation. Le SCoT identifie pour le territoire de Grand Chambéry six types de secteurs :

- des « centralités du quotidien principale » sur chaque commune : elles correspondent au lieu de vie quotidien regroupant une mixité de fonctions et peuvent accueillir tous types de commerces, sans limite de surface de plancher (ou surface de vente) par commerce ;
- des « centralités du quotidien de quartier », destinées aux commerces répondants aux besoins de consommation courante pour les habitants du quartier et faisant moins de 400 m² de surface de plancher ou 600 m² de surface de plancher à Chambéry.
- des « centralités du quotidien de projet », destinées aux besoins de consommation pour les habitants de futurs quartiers d'habitation et qui autorise l'implantation des commerces inférieurs à 400 m² de surface de plancher.
- une « polarité de maillage territorial » sur les communes de Challes-les-Eaux et St-Jeoire-Prieuré accueillant des commerces répondants aux besoins de consommation courante des habitants de l'agglomération et compris entre 300 et 4 500 m² de surface de plancher.
- des « pôles structurants » qui accueillent des commerces répondant aux besoins de consommation hebdomadaire et mensuel des ménages de l'agglomération sur des surfaces comprises entre 400 et 7 000 m² de surface de plancher.
- deux « pôles de destination commerciale majeure » qui regroupent des enseignes avec un fort rayonnement à l'échelle de Métropole Savoie et accueillent les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher.
- par ailleurs, sur ces trois derniers pôles, la modernisation et l'extension du petit commerce (inférieur au seuil des pôles) sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher ou de la surface de vente existante.

En l'état, le PLUi HD ne traduit pas le DAC de manière complète et cohérente. En effet, les seuils ci-dessus rappelés ne sont pas tous déclinés. A titre d'exemple, les zones UAM sur Challes-les-Eaux et UAC sur St-Jeoire-Prieuré indiquent des règlements distincts pour le pôle de maillage territorial situé sur ces deux communes mais aucun des deux n'est cohérent avec le DAC (pas de seuil minimum et maximum pour St-Jeoire-Prieuré et autorisation des commerces inférieurs à 200 m² pour Challes-les-Eaux). De plus, le règlement autorise uniquement les commerces inférieurs à 200 m² de surface de plancher dans les pôles de destination commerciale majeure de Chamnord-Landiers et du ruban St-Alban-Leysse / La Ravoire alors que le SCoT prévoit, au contraire, d'interdire ces petits commerces pour renforcer les centralités des communes.

MÉTROPOLE SAVOIE

25, rue Jean Pellerin
73000 CHAMBÉRY

Tél : 04 79 62 91 28

info@metropole-savoie.com

www.metropole-savoie.com

J'attire également votre attention sur les centralités de quartier et de projet, respectivement de la commune des Déserts et de Jacob-Bellecombette, dans lesquelles les commerces sont interdits sur tout ou partie (zone UD).

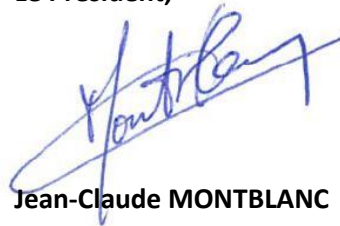
Enfin, le règlement autorise l'implantation des commerces dans des zones situées en dehors des secteurs préférentiels d'accueil des commerces définis dans le DAC. Au-delà de favoriser le risque de dispersion des polarités commerciales, ce principe ne répond pas à la volonté première de la stratégie commerciale définie à l'échelle de Métropole Savoie dans le cadre du DAC, à savoir le renforcement et la revitalisation des cœurs des communes.

Au regard des éléments ci-dessus, et en intégrant les éléments manquants relatifs au Document d'Aménagement Commercial, votre projet de PLUi HD est compatible avec le SCoT Métropole Savoie.

Le personnel de Métropole Savoie et moi-même restons à votre disposition pour tout complément d'information et pour revoir ensemble, si vous le souhaitez, les problématiques liées au DAC.

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

Le Président,



Jean-Claude MONTBLANC

METROPOLE SAVOIE

Syndicat mixte pour le
Schéma de Cohérence Territoriale
25 rue Jean Pellerin - 73000 CHAMBERY
04 79 62 91 28 - Info@metropole-savoie.com

MÉTROPOLE SAVOIE

25, rue Jean Pellerin
73000 CHAMBERY

Tél : 04 79 62 91 28

info@metropole-savoie.com

www.metropole-savoie.com