

Le Président :

T. 04 79 75 93 30

F. 04 79 75 76 00

presidence@savoie.cci.fr

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRAND LAC
Monsieur Renaud BERETTI
1500 Boulevard Lepic
BP 610
73100 AIX LES BAINS

Nos réf. : ACT-73S-2022-12_3731811

Vos réf. : 22/015

Objet : Avis sur la Modification n° 1 du PLUi GRAND LAC

Chambéry, le 06/12/2022

Monsieur le Président,

Vous nous avez sollicités pour émettre un avis sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi de l'agglomération de Grand Lac (périmètre de l'ex-CALB) et nous vous en remercions. Nous avons pris connaissance avec attention des différentes pièces constitutives de ce projet. Cette première modification est assez conséquente car c'est la première depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Comme évoqué dans notre précédent avis de 2019, **la qualité de vie sur le territoire de Grand Lac** reste et restera le **principal moteur de son dynamisme démographique et économique**. Néanmoins, cette attractivité est aujourd'hui menacée par **les fortes tensions immobilières, foncières et une mobilité subie**. La circulation automobile est dégradée dans la conurbation quasi continue entre Grésy-sur-Aix et Challes-les-Eaux. Ces difficultés sont renforcées par les contraintes géographiques du territoire, qui sont paradoxalement les moteurs de son attractivité (Lac du Bourget, Massif des Bauges, etc...).

Le projet de Modification n°1 répond aux attentes du PADD en encadrant davantage la construction de logements dans les nouvelles OAP. Votre procédure modifie 18 OAP et crée 19 OAP concernant le volet habitat. **La modification totalise l'encadrement de 750 nouveaux logements dont 100 logements étudiants.**

Par ailleurs les modifications réglementaires **augmentent la part de logements sociaux dans les nouvelles opérations privées.**

Nous pensons que ces différentes mesures vont avoir un impact positif sur la demande de logements, cette modification va permettre à une plus grande part de ménages d'avoir accès à des logements abordables sans être exclus du territoire de Grand Lac. **L'accueil de nouveaux salariés est menacé par l'augmentation des prix du foncier et de l'énergie. A terme, cette situation peut fragiliser le développement économique.**

Nous saluons également la construction de logements saisonniers à Bourdeau, Route du Lac. Cette offre de logements ponctuels va faciliter l'embauche des saisonniers pendant la période estivale.

A cet égard, nous souhaitons être vigilants sur la création de logements dans les hôtels pour les saisonniers. La situation est différente par rapport aux stations de montagne cependant le marché de l'immobilier est aussi en tension. La modification diminue la surface du seul logement autorisé pour tous les nouveaux hôtels dans les zones UE (règlement d'Aix-les-Bains et de Grand Lac), passant de 90m² à 30m².

Cette mesure pourrait être réévaluée afin de ne pas limiter le nombre de logements saisonniers. Bien évidemment, ces hébergements ponctuels ne doivent pas créer des conflits d'usage avec les activités économiques alentour.

La mobilité est un enjeu notable pour la qualité de vie dans les agglomérations d'Aix-les-Bains et de Chambéry. Le renforcement de la desserte en transports en commun des grandes zones économiques comme Technolac et Hexapole s'avère indispensable pour éviter la saturation du réseau routier et permettre un report modal de la voiture individuelle vers les transports collectifs. **Le projet de modification va dans ce sens en planifiant l'élargissement de l'emplacement réservé S18 afin de créer un site propre pour la ligne de bus n°1 du réseau Ondéa.** C'est également une opportunité de développer une mobilité décarbonée.

Le projet de modification diminue le nombre de places de stationnement pour les activités économiques dans les deux règlements de secteurs (Aix-les-Bains et dans le périmètre de l'ex CALB), c'est en particulier le cas pour les zones de Technolac et d'Hexapole à Méry. Vous souhaitez que les activités industrielles, les entrepôts, la restauration, l'hôtellerie et l'artisanat **choisissent le nombre de places suivant leur « besoin »** et vous voulez mutualiser les parkings dans les grandes zones économiques. Nous comprenons la nécessité de densifier ces zones, néanmoins la CCI s'interroge sur cette définition trop restrictive si les bâtiments changent de destination dans le futur. **Au préalable à la réduction du stationnement, des alternatives dans d'autres modes de déplacements dont les transports en commun doivent être renforcées ou créées.** Par ailleurs, **la collaboration entre les deux agglomérations pourrait être encore améliorée pour organiser les transports urbains.** Nous saluons l'augmentation des places de vélos et des bornes de recharges électriques inscrites dans les nouveaux règlements.

Cette modification crée ou précise de nombreux projets urbains de centralité dans les communes de banlieue et périurbaine de Grand Lac, ils comprennent de nouveaux commerces et logements. **Ces projets permettent de créer une agglomération polycentrique en développant des centralités principales du quotidien comme le souhaite le SCOT Métropole Savoie.** De plus, ces opérations sous forme d'OAP sont vertueuses dans la consommation d'espace en privilégiant le renouvellement urbain et une densité plus



élevée. C'est le cas pour l'OAP « Route d'Aix, P10 » au Viviers-du-Lac et les OAP « Entrée Nord, C12 » et l'OAP « Ilot Perrier, C13 » au Bourget-du-Lac.

Toutefois, **nous vous invitons à être prudent sur l'implantation de nouveaux commerces. Nous vous conseillons d'effectuer des études de marché pour valider les potentialités commerciales** des projets. L'implantation de nouvelles enseignes doit apporter **une complémentarité au territoire sans nuire aux entreprises existantes.**

Parallèlement, vous souhaitez créer trois PAPAG (Périmètre d'Attente de projet d'Aménagement Global). Nous **souscrivons à cette initiative, elle permet de prendre du temps pour construire un nouveau projet urbain.** Cependant, **il est indispensable de mener une concertation avec les entreprises déjà présentes** sur les secteurs concernés. Nous notons votre appel à manifestation d'intérêt avec l'ADEME pour le projet des Prés Riants à Aix-les-Bains dans le cadre de « l'Objectif ZAN » du SCOT Métropole Savoie.

Concernant le règlement, vous reprenez entièrement les destinations et sous-destinations en suivant le code de l'urbanisme. **Ce toilettage permet de sécuriser juridiquement et de préciser le PLUi.** D'autre part **nous prenons en compte votre effort de densification des zones économiques** en concertation avec le CGLE (Chambéry Grand Lac Economie), il est important que toutes les zones urbaines se densifient pour limiter l'étalement urbain. Vous avez par exemple augmenté les hauteurs dans les zones UE (et les sous-secteurs apparentés) ou encore vous avez changé de zonage le PAE des Sources et la Zone des Combaruches à Aix-les-Bains. Cette évolution de UE vers UEh va permettre d'accueillir plus d'entreprises sur la même zone.

En revanche, ce projet de modification **entérine une diminution du foncier à destination économique**, certains secteurs sont maintenant ciblés pour construire des logements. **Le foncier économique est une ressource essentielle pour le développement des entreprises sur le territoire de Grand Lac.** Avec la loi Climat et Résilience et le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), cette ressource va être de plus en plus recherchée. **Il est important de prendre des mesures de compensation face à cette diminution des zones UE** à moyen terme.

La mixité fonctionnelle permet de rapprocher les activités résidentielles et économiques pour rationaliser les déplacements. **Nous vous rappelons qu'il faut être vigilant sur les risques de conflits d'usage liés à cette mixité sur les zones d'activité. Les nuisances de certaines entreprises artisanales ou industrielles ou celles liées à la logistique de l'activité peuvent s'avérer être incompatibles avec une vocation résidentielle.** Pareillement, nous souhaitons attirer votre attention sur la suppression de la condition 12 : « 12. *Dans les sous-secteurs UBLt et UBLh, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'être dangereuses, sources de nuisances pour le voisinage ou pouvant porter atteinte à la protection des eaux sont interdites.* » Ce point concernait la ZAC le « Clos Fleury », c'est également l'OAP « A11 » (p296 de la notice).

La CCI Savoie soutient la politique touristique de Grand Lac mise en œuvre dans ce projet de modification du PLUi, dont l'élaboration de deux UTN (Unité Touristique Nouvelle).

La première concerne la réhabilitation de l'ancienne gare téléphérique de Mouxy. Ce projet favorise la restauration d'un patrimoine historique tout en voulant être respectueux de

l'environnement et affirme un tourisme 4 saisons. Un espace multifonctionnel sera présent dans le bâtiment rénové, il comprendra 50 lits mais aussi un tiers-lieu et de la restauration. Autour, dans la forêt, un espace de découverte de la montagne va être aménagé avec des activités outdoor telles que des tyroliennes.

La deuxième UTN se rapporte à la création de 10 habitations touristiques insolites au Montcel, à proximité du belvédère du Revard. Cette nouvelle installation va permettre de diversifier l'offre d'hébergement, il n'existe pas encore d'habitat insolite sur ce secteur. De plus, ce projet avantage lui aussi **un tourisme 4 saisons pour la station du Revard en assurant une complémentarité aux activités existantes face à la baisse de l'enneigement.**

Pour une prochaine modification, nous nous permettons d'évoquer certains points de notre précédent avis qui n'ont toujours pas été corrigés :

- Le règlement autorise en dehors du cas spécifique d'Aix-les-Bains, **l'installation du commerce de détail en UA, UH, UB, UC et en UD (sous condition d'une seule extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante)**. Il nous semble excessif d'autoriser le commerce de détail sans aucune limitation de surface de plancher dans les UC et UD. En effet, ces secteurs géographiques ne traduisent aucun effet de centralité urbaine et ne sont d'ailleurs pas identifiés par les ZACOM du SCoT pour la très grande majorité. **Aussi, nous pensons que l'absence d'un plafond maximal de m² de surface de plancher expose inutilement l'ouverture de ces secteurs à des projets potentiellement importants et non souhaitables** au regard de la volonté globale de renforcer la vocation marchande des centralités existantes.

Pour les zones UA, UH et UB, un plafond maximal doit être également ajouté afin d'éviter l'installation de grandes surfaces commerciales en dehors des zones UEco et UE2. Ce plafond permettrait de garantir une complémentarité entre les zones commerciales et les centralités du quotidien. La présente modification a ajouté des règles uniquement pour la zone UAs à Brison-Saint-Innocent (sous condition, seules les extensions sont autorisées).

- Les parcelles accueillant le club, bar restaurant « **Le Palace** » au sud de Savoie Hexapôle sont classées en UEco alors que cette activité relève du service à la personne (5630Z) et non du commerce de détail. **Un tel classement constitue en l'état une opportunité d'installation pour du commerce de détail de grande dimension** puisqu'il ne serait alors conditionné à aucune limite de surface de plancher. Ce secteur n'est d'ailleurs référencé dans aucune ZACOM du SCoT. Il nous semble nécessaire de lever cette ambiguïté en classant ce secteur en UE (restauration et activités de services autorisées). La boîte de nuit vient de fermer, la CCI Savoie reste vigilante sur l'avenir de cette parcelle.
- A Méry, au lieu-dit Fournet, l'exploitation agricole de la famille ROULET est concernée par 3 classements différents : ZA, ZUA et ZUD. Ce zonage n'est pas du tout adapté à la nature et à la vocation des constructions. **Nous considérons que la destination agricole de l'exploitation doit être préservée dans sa globalité et que pour ce faire, il est indispensable de classer en ZA les parcelles 48, 749 et 1371.**

En conclusion, la CCI Savoie **émet un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Grand Lac, **sous réserve de prendre en compte les remarques mentionnées ci-dessus.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.



Marc BEGGIORA