

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Porte de Savoie

A la suite de deux projets de plan local d'urbanisme (PLU) arrêtés en juillet 2023 et novembre 2024, votre collectivité a décidé de reprendre la procédure engagée afin de retravailler ce projet dans l'optique de lever les réserves émises par les personnes publiques associées, et notamment l'État.

L'élaboration de votre PLU sur le territoire de la commune nouvelle de Porte de Savoie marque votre volonté de construire, au-delà d'un document de planification, un projet de territoire commun concrétisant la réalité territoriale de votre nouvelle commune. Cette démarche mérite d'être encouragée.

Votre PLU comporte également des avancées majeures dans plusieurs domaines, notamment ceux de la mobilité, de la protection et de la mise en valeur de l'héritage architectural et historique, de la protection de l'environnement et la transition énergétique. Le fait que la ZAC de Plan Cumin prévoit la possibilité d'accueillir une unité de production d'énergie renouvelable en est un bel exemple.

Par ailleurs, je note que ce projet de PLU retient une hypothèse de croissance démographique et un gain de 630 habitants sur 10 ans, ce qui apparaît réaliste au regard des données INSEE qui font état d'une croissance annuelle moyenne établie à 1,6 % sur la période 2016-2022. Le besoin en logements estimé semble donc cohérent avec l'hypothèse retenue, et la densité moyenne de 30 logements / hectare prescrit dans le SCoT pour les communes appui sud de la communauté de communes cœur de Savoie, respectée dans les OAP, optimise la consommation d'espace des principaux secteurs retenus pour le développement de l'habitat.

A cela s'ajoute la volonté de la commune de répondre aux obligations réglementaires en matière de logement social en s'inscrivant dans une programmation pluriannuelle réaliste.

Toutefois, malgré ces points positifs, je suis amené à émettre trois réserves sur votre projet de PLU. Ces réserves devront impérativement être levées à l'issue de l'enquête publique pour l'approbation de ce document.

A) Les réserves :

1. Consommation foncière, cohérence zonage et usage du sol

Le second alinéa de l'article L.151-5 2° du code de l'urbanisme stipule que « *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

Le PADD du PLU de Porte de Savoie a fixé cet objectif à - 30 % pour l'habitat. Le bilan de consommation foncière 2015-2024 de la commune, présenté en page 9 et 11 du rapport de présentation, fait état d'une consommation foncière de 19 ha toutes destinations confondues, dont 12 ha destinés à l'habitat.

Partant de ce constat et au vu de l'objectif annoncé dans le PADD, la projection d'une consommation foncière de 8,44 ha à destination de l'habitat sur 10 ans est cohérente au regard des enjeux d'accueil de population nouvelle, de production de logements, notamment sociaux et d'inscription de ce PLU dans une trajectoire visant à atteindre à terme l'objectif d'absence d'artificialisation nette.

Il est par ailleurs à noter que les surfaces dévolues à l'extension de la ZAE de Plan Cumin ne sont pas comptabilisées dans le calcul de consommation d'ENAF compte tenu du caractère intercommunal de cette zone d'activités économiques au SCoT.

Toutefois, outre ces consommations d'espace projetées dans le PLU, l'extension du golf de Porte de Savoie au premier semestre 2025, sur des terres agricoles, dans la continuité directe de l'écopont, et au mépris de la réglementation du PLU actuellement en vigueur, augmente la consommation foncière de 1,6 ha pour la période en cours. Ainsi, cette extension n'apparaît pas cohérente avec les choix communaux portés par le PLU arrêté de Porte de Savoie en matière de limitation de la consommation foncière, de maintien des activités agricoles et de prise en compte des enjeux environnementaux, notamment de la fonctionnalité du corridor écologique Bauges-Chartreuse.

En effet, si le PLU arrêté classe ce tènement foncier, déclaré pour partie exploité en céréales jusqu'à la fin 2024 et toujours partiellement déclaré en prês pour l'exercice 2025, en zone Ap (tout comme l'ensemble de l'emprise du golf), l'usage du sol a désormais une vocation de loisirs incompatible avec le zonage affiché et le respect du corridor écologique d'intérêt régional.

Au regard de ce constat, il est attendu de la part de la commune un positionnement ferme, explicite et cohérent avec la position de l'État contre l'extension illégale du golf par tous moyens légaux à la disposition de la commune.

2. Règlement graphique : prise en compte du projet ferroviaire Lyon-Turin

Le projet de PLU prend bien en compte le faisceau de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afférente aux accès français du tunnel ferroviaire Lyon-Turin. Toutefois, la légende reprise ne

correspond pas à celle issue de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée des Marches, effectuée lors de l'instauration de cette DUP en 2013.

En effet, ladite légende fait référence à des Emplacements Réservés (ER) aux installations d'intérêt général (Liaison ferroviaire Lyon-Turin) au lieu d'indiquer le périmètre de la DUP.

Vous sont joints en annexe les éléments présentant les ER n°13 et 14 figurés sur la cartographie extraite du PLU mis en compatibilité des Marches, distincts du périmètre de la DUP dans laquelle ils sont inclus.

3. Alimentation en eau potable

Si des éléments ont été mis à jour dans le rapport de présentation, force est de constater que le bilan besoins/ressources en eau potable se base toujours sur les données du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) de 2013. De plus, le bilan complémentaire fourni montre des situations futures très tendues.

En page 146, le rapport de présentation indique que « *le bilan besoins/ressources fondé sur les données actualisées intégrant les imports d'eau depuis Grand Chambéry ainsi que l'accueil de population de 630 habitants supplémentaires montre une bonne adéquation besoins/ressources.* ». Or, ce bilan actualisé n'est pas présenté dans le PLU.

En outre, la convention gérant les imports d'eau depuis Grand Chambéry, à laquelle renvoie la page 147 du rapport de présentation, n'est pas jointe dans les annexes du PLU arrêté.

D'une manière générale, la présentation des données relatives à l'alimentation en eau potable de la commune manque de clarté et de lisibilité pour le public. En tout état de cause, la présentation finale devra démontrer de façon limpide l'équilibre futur entre les besoins et les ressources.

B) Les remarques :

Au-delà de ces 3 points qu'il convient de prendre nécessairement en compte avant l'approbation de votre PLU, je vous invite également à prendre en considération les remarques développées ci-après afin d'améliorer la qualité et/ou la compréhension de votre document d'urbanisme.

1. Consommation foncière

Comme indiqué précédemment, le rapport de présentation du PLU arrêté présente une analyse de la consommation foncière des 10 années précédents l'arrêt du PLU (1er janvier 2015 – 31 décembre 2024). Si, du fait qu'un SCoT soit applicable sur le territoire communal de Porte de Savoie, ce document d'urbanisme n'est pas, à ce jour, soumis à l'obligation de compatibilité avec des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière issus de la déclinaison et territorialisation de la loi dite « climat résilience », une analyse de la consommation foncière du territoire communal sur la période de référence 2011-2021, associée aux calculs des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés depuis août 2021 aurait permis de vérifier que ce PLU s'inscrit bien dans l'objectif visant à atteindre une absence de toute artificialisation nette à terme.

2. Logement

Volet SRU :

Dans son projet de PLU arrêté, la commune prend en compte la nécessité de rattraper son déficit en matière de logements locatifs sociaux (LLS) et prévoit un objectif de 190 logements sociaux à produire d'ici 2035.

Ce potentiel de création de LLS est cohérent avec le déficit de la commune de 118 LLS au 1^{er} janvier 2024, et les dispositions présentées montrent un effort certain de la collectivité sur le volet mixité sociale.

Néanmoins, il conviendrait de mettre en cohérence les données chiffrées relatives aux LLS puisque le total de LLS avoisinerait plutôt le chiffre de 100 à 110, contrairement à ce qui est indiqué en page 285 du rapport de présentation.

Concernant les OAP Longeray et Le Clos, si le taux de 40 % de LLS qui y est imposé est clairement édicté, il aurait été pertinent de définir plus précisément la part de logements en accession sociale imposée dans les 2 OAP précitées.

Concernant l'OAP du Longeray, une attention particulière devra être portée sur les formes urbaines du projet afin de concilier une optimisation foncière nécessaire au vu de l'importance de la surface mobilisée, la présence au sud d'une forme d'habitat pavillonnaire et au nord un usage agricole des terrains. Afin d'accompagner la commune dans l'émergence d'un projet permettant de répondre aux besoins de ce projet tant du point de vue quantitatif que qualitatif, l'architecte et le paysagiste de l'État pourront utilement être mobilisés.

De plus, concernant le volet qualitatif SRU, il conviendra d'ajouter dans ces 2 OAP l'obligation de présenter un minimum de 30% en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et un maximum de 30% en Prêt Locatif Social (PLS) pour les LLS produits.

Enfin, quelques corrections de forme sont à apporter :

- En page 284 du rapport de présentation, il est fait état de la nécessité de rattraper le déficit en 5 périodes triennales (objectif de 20 % de LLS en 2034). Ceci est incorrect depuis les évolutions apportées par la loi 3DS, sauf s'il s'agit d'un choix de la commune de vouloir rattraper son déficit ainsi. En effet, avec la loi 3DS, l'échéance de 5 périodes triennales pour atteindre le taux légal est supprimée au profit d'un dispositif de rattrapage stable et pérennisé du déficit de LLS (taux de référence de 33 %). Il n'y a par ailleurs plus de date limite pour l'atteinte du taux réglementaire.
- En outre il convient de rectifier la formulation de la page 21 du rapport de présentation : il a été notifié un objectif de 31 logements locatifs sociaux à produire (soit 25 % du déficit) dans le cadre du plan triennal 2023-2025. Il ne s'agit pas d'un « *déficit constaté pour la période 2023-2025* » comme indiqué.

3.OAP n°3 Plan Cumin

Le schéma de l'OAP n°3 Plan Cumin figurant en page 16 du fascicule dédié aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ne correspond pas au plan présenté dans l'étude préalable agricole (EPA) transmise le 27 août 2025 à Madame la Préfète, et inclus dans les annexes de l'autorisation environnementale de mai 2025. Pour rappel, la frange prévue à l'Est de la ZAC pour la réalisation d'une haie pour compensation environnementale devra être

implantée sur la zone agricole déjà prélevée, afin de réduire à minima l'impact foncier de cette extension, conformément à l'engagement de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Coeur de Savoie lors de la réunion du 23 septembre 2021.

En effet, la haie qui a déjà été plantée sur le site, couvrant une surface de 2 000 m², se situe sur les parcelles A 3027 (et non sur la parcelle agricole A 823), et plus au Sud sur une partie des parcelles A 2143 et A 967 (et non sur la A 2141). Le tracé doit donc exclure du périmètre du projet les parcelles A 823 et A 2141 qui restent à usage agricole.

4. Gestion des eaux pluviales

Le règlement pose comme base la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouveaux projets, sur l'ensemble du territoire. Ce principe est vertueux et doit être maintenu. Toutefois, un état des lieux du système actuel de gestion des eaux pluviales aurait été bienvenu au sein de ce PLU (cf. rapport de présentation, en page 165). Il aurait effectivement été opportun que le schéma directeur des eaux pluviales prévu en 2026 soit effectué préalablement à l'arrêt du PLU.

5. Milieux naturels

Le présent projet de PLU s'est appliqué à bien identifier les zones humides en créant un sous-zonage spécifique. Pour autant, le report de celles-ci n'est pas complet. Les zones humides 73CPNS2084 « Les Corniols » et 73CEN03267 « Bois Pellat » ne sont pas prises en compte au sein du zonage Nzh. Ces 2 zones humides représentent environ 100 ha, soit la moitié des surfaces de zones humides de la commune nouvelle. Elles semblent avoir été omises du zonage Nzh. De plus, la zone humide 73CPNS2084 « Les Corniols » est partie intégrante du site Natura 2000 FR8201773 « Réseau de zones humides dans la Combe de Savoie et la basse vallée de l'Isère ». Il est donc attendu la réintégration de ces zones humides dans le zonage Nzh.

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) rappelle les prescriptions surfaciques déjà identifiées dans le plan de zonage et le règlement écrit hormis sur le secteur du golf. La coupure d'urbanisation est bien identifiée et permet le maintien du corridor entre la Chartreuse et les Bauges. Il aurait été intéressant que cette OAP aille plus loin et implique des actions de restaurations et renaturations qui pourraient améliorer le fonctionnement de ce corridor. Je ne peux que regretter le fait que la collectivité n'ait pas saisi l'opportunité d'améliorer ce point, déjà mis à l'index dans les 2 précédents avis de l'État, dans ce troisième projet de PLU arrêté. En l'état, les prescriptions définies permettront de limiter les impacts sur les milieux naturels existants mais n'apporteront pas d'amélioration en faveur de la biodiversité.

6. Règlement écrit

a) Logements de fonction, extensions et constructions autorisées en zone A et N

Concernant le règlement de la zone Nzh, il serait pertinent d'indiquer que les constructions autorisées dans ces zones ne doivent pas remettre en cause l'alimentation des zones humides présentes dans le secteur.

En page 136, le règlement de la zone A autorise les logements de fonction à raison d'une seule unité de logement de 80 m² maximum par exploitation. Il conviendrait de préciser : « y compris pour les exploitations sous forme sociétaire ».

Respect de la doctrine CDPENAF :

- En pages 136 et 154, le règlement des zones A et Ap autorise les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 50 % de la surface plancher et dans la limite de 250 m² de surface plancher au total, extension comprise. Ces dispositions ne respectent pas la doctrine CDPENAF qui stipule : « *les extensions des habitations présentant une surface minimale de l'ordre de 50 m² peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 60 m² de surface plancher. En outre, cette extension ne peut conduire à la création de logements supplémentaires* ».
- En pages 155, 168 et 179, le règlement des zones Av, Azh et N autorise les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 30 % de la surface plancher et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total. Ces dispositions ne respectent pas totalement la doctrine CDPENAF : « *les extensions des habitations présentant une surface minimale de l'ordre de 50 m² peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 60 m² de surface plancher. En outre, cette extension ne peut conduire à la création de logements supplémentaires* ».

Concernant ces deux points, la commune est invitée à mettre son règlement en cohérence avec la doctrine de la CDPENAF.

b) Changements de destination

Bien que pastillés (OC 909 – AD 114 – AD 113 – AD 115 – OF 73 -AH 205), les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage n'impactent pas l'activité agricole de leur secteur. Il serait néanmoins opportun que le règlement écrit précise que lesdits bâtiments doivent préalablement recevoir l'avis favorable de la CDPENAF pour avis conforme et en respecter la doctrine en la matière.

7. Règlement graphique

Zones A

Un certain nombre de zones A (zone agricole constructible pour les bâtiments liés à l'activité agricole) ont été identifiées sur la commune. Ces zones A délimitent des sièges d'exploitation existants. Pour certaines d'entre elles, les surfaces classées en zone A non indicée paraissent très importantes.

Carte 3.4 Francin :

- Les parcelles ZP (118) 125, 88, 116, 114, 38, 63, 136 et partiellement 6, 35, 34, 33, classées en zone A constructible dans le projet de PLU arrêté en 2024 et représentant alors une surface totale d'environ 4,3 ha, avaient fait l'objet d'une remarque dans le précédent avis de l'État pointant l'absence de justification préalable à ce classement. Ce nouveau projet de PLU 2025 a réduit ce zonage à 3 ha (ZP 125-6-388-136) occupées sur 2,72 ha par des prairies. Cependant, cette surface

demeure importante et appelle à être justifiée et associée à des projets fondés d'exploitants agricoles.

- Il en avait été de même pour les parcelles OA (118) 3061, 3063, 3065, 3062, 3064, également classées en zone A constructible dans le projet de PLU arrêté en 2024 et représentant une surface totale d'environ 1 ha. Le classement de ce tènement en zone sera lui aussi à justifier. En effet, ces parcelles se situent à proximité du golf de Porte de Savoie, dont l'extension non autorisée s'est effectuée en zone Ap. La justification d'un classement en zone A sera à appuyer sur des projets fondés d'exploitants agricoles.

Zones Ap et A

Carte 3-2 Les Marches :

- Les parcelles OA 1037, 1038 et 1039 sont classées en zone A, avec mention OAP 4 - 1. L'OAP 4 - 1 indique que le bâtiment agricole Bellegarde situé sur ces parcelles est classé en zone Ap. De fait, le zonage mentionné dans l'OAP ne correspond pas à celui qui figure sur le plan de zonage. Il conviendrait de mettre en cohérence le zonage indiqué dans ces 2 pièces constitutives du PLU. De plus, si ce bâtiment, pour lequel il est précisé dans l'OAP qu'en cas de reconstruction, celle-ci devrait l'être à l'identique, est susceptible de changer de destination, il conviendra de le repérer tel quel sur le règlement graphique.
- Les parcelles AB 43, 37, 38, 86, 41, 42, 93 et 96, représentant un îlot de 2,6 ha environ qui ne paraît pas avoir d'usage agricole, ont été classées en Ap alors qu'il semblerait s'agir d'un quartier plutôt résidentiel avec des espaces naturels et boisés. Il conviendrait de faire correspondre le zonage de ces parcelles avec leur usage/vocation/destination.

Zones N

De manière générale, le nombre important de zones N ne facilite pas la lecture du plan de zonage et du règlement. Certains sous zonages pourraient être regroupés afin de rendre les plans de zonage plus compréhensibles. Il en est de même avec les prescriptions surfaciques. Par exemple les « bois humides/roselière » et la « forêt alluviale » pourraient avoir un règlement commun. De même, les « prairies de fauche », « pelouses sèches » et « prairie humide/roselière » ont d'ores et déjà le même règlement ; il serait pertinent de les regrouper sous une même identification graphique. Cela allégerait le plan de zonage et sa légende.

Carte 3-2 Les Marches :

- secteur Cartery - parcelles AA 70-74 : parcelles à usage agricole classées en zone Nzh : La parcelle AA 74 et une partie de la parcelle AA 70 sont classées en zone Nzh alors qu'elles sont à usage agricole, et que l'autre partie de la parcelle AA 70 est classée en zone Azh. Il conviendrait de faire correspondre le zonage de ces parcelles Nzh avec leur usage.
- secteur Seloge – parcelles AA 20 et 21 : parcelles à usage agricole, classées en N : Compte tenu de l'usage agricole de ces parcelles (îlot de 0,80 ha en prairie temporaire), il conviendrait de faire correspondre leur zonage avec leur usage.

Emplacements Réservés (ER)

Parmi les 11 ER, 2 d'entre eux (les n° 4 et n° 11) sont en bordure de parcelles agricoles mais aucune indication concernant leur emprise n'est précisée.

8. Bruit

Sur la forme, il est nécessaire que l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit soit annexé au PLU ; à défaut, la mention du lieu où cet acte peut être consulté doit y figurer.

9. Servitudes d'utilité publique

Une nouvelle liste communale actualisée des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols du territoire de Porte de Savoie est jointe au présent avis de l'État. Il conviendra de l'insérer dans les annexes du PLU en lieu et place de la liste de servitudes d'utilité publique initiale.

Chambéry, le 2/10/2025

La directrice départementale des territoires,



Isabelle NUTI