

ENQUÊTE PUBLIQUE  
MODIFICATION N°3 PLAN LOCAL D'URBANISME  
ALBERTVILLE

07 JUIN 2022 – 08 JUILLET 2022

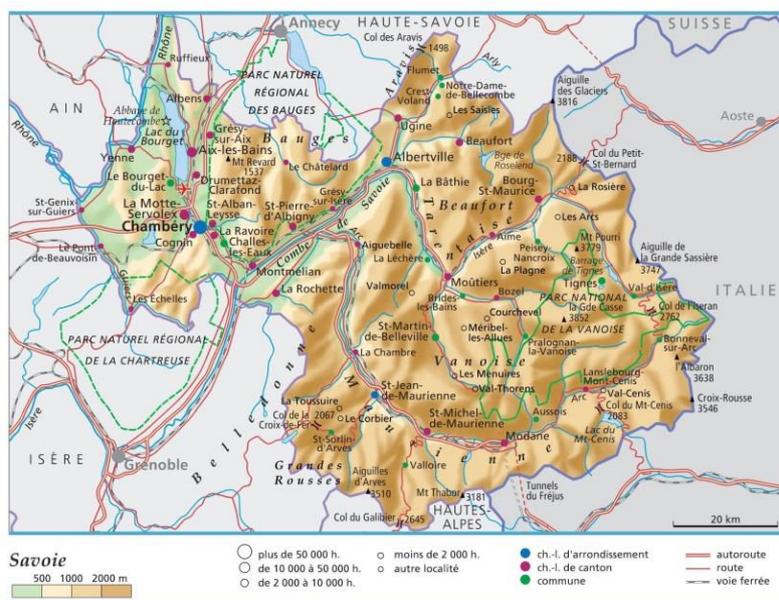
# RAPPORT D'ENQUÊTE

Comprenant

- Le rapport d'enquête publique
- Le procès-verbal de synthèse
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- Les conclusions motivées et avis

Chambéry,  
le 08 août 2022  
Nathalie Grynszpan  
Commissaire-enquêtrice

# ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°3 PLU COMMUNE D'ALBERTVILLE 07 JUIN 2022-08 JUILLET 2022 RAPPORT



Cartes extraites du rapport Site Patrimonial Remarquable d'Albertville, Savoie – 2021

## **SOMMAIRE DU RAPPORT**

### **1. UNE DERNIÈRE MODIFICATION AVANT LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU**

- 1.1. Une ville moyenne qui doit maîtriser son urbanisation
- 1.2. Le cadre juridique
- 1.3. Les objectifs de la modification n°3 du PLU
- 1.4. Composition du dossier mis à l'enquête publique

### **2. UNE ENQUÊTE QUI A SUSCITÉ L'INTÉRÊT DES HABITANTS**

- 2.1. Désignation de la commissaire-enquêtrice
- 2.2. Les échanges avec le Maître d'Ouvrage
- 2.3. Participation du public

### **3. LA VOLONTÉ D'INSCRIRE UNE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE**

- 3.1. Observations du public
- 3.2. Avis de la MRAe e des PPA
- 3.3. Questions de la commissaire-enquêtrice

## 1. UNE DERNIÈRE MODIFICATION AVANT LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

### 1.1. Une ville moyenne qui doit maîtriser son urbanisation

Albertville est la troisième commune du département de la Savoie derrière Chambéry et Aix-les-Bains. Elle compte 19 502 habitants au dernier recensement de 2019 (chiffres dossier INSEE Albertville) et se situe dans la partie Nord du département de la Savoie, à la confluence des rivières de l'Arly et de l'Isère. C'est une ville carrefour et la « porte d'entrée » vers les grands domaines skiables du Beaufortain et de la Tarentaise mais aussi du Val d'Arly.

Albertville s'est développée dans la plaine en fond de vallée encadrée par trois massifs : les Bauges, le Beaufortain et le Grand Arc. Le territoire communal s'étend sur des espaces allant de la plaine à l'alpage, de l'étage collinéen à l'étage alpin, de 330 m à 2037 m. Mais l'urbanisation est concentrée sur le territoire plat de fond de vallée  
Albertville est le 1<sup>er</sup> pôle d'emploi de la communauté d'agglomération Arlysère.

En 1992, Albertville a été ville hôte des XVI<sup>èmes</sup> Jeux Olympiques hiver en Savoie ce qui lui a permis de se doter d'équipements tels que la Halle olympique, la gare TGV, une 2X2 voies (la RN90), un nouvel hôpital et un espace culturel (le Dôme théâtre). Albertville, commune moyenne de 20 000 habitants, dispose donc aujourd'hui « *d'infrastructures équivalentes à une ville de 50 000 habitants* », souligne le maire, Frédéric Burnier-Framboret. (Montagnes Magazine du 8 février 2022)

#### **Une augmentation de l'offre de logements mais aussi de la vacance**

Malgré cette attractivité « sur le papier », Albertville est une ville qui souffre de déprise comme en témoigne la signature en 2020 du programme « Petite ville de demain »

Le programme a été conçu pour « *soutenir sur six ans (2020-2026) les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie montrant des signes de vulnérabilité, ainsi que leur intercommunalité* » (site internet Agence nationale de la cohésion des territoires). Ce programme dont bénéficie également Ugine est intégré au Contrat de relance et de transition écologiques que la communauté d'agglomération Arlysère a signé le 12 juillet 2021 avec l'État.

Depuis l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015, Albertville figure dans la liste des communes éligibles au dispositif Pinel, qui favorise la création de logements sur les territoires dits « en tension ».

La ville de Albertville est dans la zone Pinel B1, dès lors le plafond des loyers est de : 10.51€ par m<sup>2</sup>.

Le zonage de la loi Pinel répond à un double objectif :

- Encourager les investissements immobiliers dans les villes en forte demande locative
- Assurer la sécurité des investisseurs en leur garantissant une facilité de location immobilière

Le dispositif Pinel a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2024.

Arguments d'attractivité pour Albertville notés sur les sites de promotion des programmes Pinel :

« *À seulement une petite heure de Grenoble, 45 minutes d'Annecy et de son lac et 40 minutes de Chambéry, Albertville est le parfait compromis entre vie au vert et facilité du quotidien !* »

D'autres arguments sont mis en avant tels que les 350 000 emplois grâce à la proximité de Chambéry, Annecy et Grenoble, le patrimoine culturel important et les infrastructures sportives et bien sûr la proximité de 33 stations de ski réputées.

La ville possède donc tous les atouts pour attirer les investisseurs et garantir une rentabilité locative, selon les campagnes publicitaires des promoteurs.

Cette éligibilité au dispositif Pinel qui n'est pas remise en question par la ville a entraîné une augmentation importante du nombre de demandes de permis de construire comme le constate cet article du Dauphiné Libéré du 26 mai 2021 : *« En 2019, pas moins de 300 permis de construire ont été déposés en mairie, signe que les besoins en logements ne cessent d'augmenter. Mais plutôt que de nouvelles constructions, ne faudrait-il pas mieux remettre sur le marché les logements vacants ? Ils sont au nombre de 3 000 sur le territoire d'Arlysère (qui compte 43 000 logements), mais la plupart se situent dans les communes d'Ugine et d'Albertville ».*

En 2019, le nombre de logements vacants atteint 1 339 logements sur un total de 11 070 logements. Entre 2008 et 2019, 1589 nouveaux logements ont été construits. (dossier Insee Albertville)

Le 27 septembre 2021, le maire exprime ses critiques dans le quotidien le Dauphiné Libéré : *« le maire, Frédéric Burnier Framboret, (...) fait part de son exaspération face « aux effets désastreux » de la loi Pinel : « Nous sommes victimes de cette loi qui est un outil de défiscalisation pour les investisseurs. Ce ne sont donc pas des constructeurs de logements. Cela pose problème car il est possible de construire tout et n'importe quoi ».*

### **Un lien étroit avec la communauté d'agglomération Arlysère, EPCI porteur du SCoT :**

La commune, sous-préfecture de la Savoie, est ville centre de la Communauté d'Agglomération Arlysère, EPCI de 39 communes et 62 474 habitants créé au 1er janvier 2017, issu du regroupement de 4 anciennes intercommunalités.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), document de planification à 10 ans du territoire Arlysère, approuvé en 2012, ne prévoit aucune extension possible d'urbanisation destinée à l'habitat sur le territoire d'Albertville (page 27 du document d'orientations générales approuvé le 9 mai 2012) : les documents d'urbanisme doivent favoriser la densification autour des gares et des points d'arrêts/rabattement des transports collectifs

Mais les prévisions ne sont pas confirmées : le niveau de croissance démographique fixé dans le SCoT à 21 700 habitants en 2020 n'est pas atteint (cf les 19 502 habitants recensés en 2019). La production de logements, calibrée à l'aune de cette croissance démographique à 1 500 unités supplémentaires pour 2020 sur 5400 prévus pour le territoire d'Arlysère est, elle, en passe d'être atteinte voire dépassée : Albertville compte 1589 logements supplémentaires entre 2008 et 2019 (dossier INSEE)

Concernant les Plans locaux d'urbanisme, contrairement à d'autres agglomérations comme Grand Chambéry, les communes membres de l'EPCI (Albertville et Ugine en particulier) ont refusé le transfert de la compétence en matière de PLU à la communauté d'agglomération Arlysère.

La ville est néanmoins liée directement à l'EPCI sur les différentes démarches en cours : schéma vélo, PCAET, contrat de relance et de transition écologique.

Cette 3<sup>ème</sup> modification, prise par arrêté le 19 juillet 2021, objet de l'enquête publique, est la dernière procédure avant la révision générale du PLU décidée par délibération lors du conseil municipal du 08 novembre 2021. Le 19 juillet 2022, la ville a d'ailleurs choisi le bureau d'études qui sera chargé de préparer cette révision générale dont l'enquête publique pourrait se tenir en 2024 ou 2025.

Dans le même temps une révision générale du SCoT (approuvé en 2012) a été prescrite en décembre 2020.

## 1.2. Le cadre juridique

- Code de l'urbanisme et notamment les articles 153-36 à 153-48
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relative à la partie règlementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- La ville d'Albertville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Depuis, elle a engagé six procédures pour le faire évoluer dont deux révisions allégées (2014 et 2016), deux modifications simplifiées (2015) et deux modifications (2016 et 2019).
- En application de l'article L 151-36 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification :
- La modification n°3 du PLU d'Albertville ne modifie pas les orientations du PADD
- Les évolutions opérées ne conduisent pas à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou naturelle, ni réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'entraîne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- L'évolution du PLU n'est pas soumise à une procédure de révision ni de révision allégée.
- Les évolutions opérées conduisent à une réduction des possibilités de construire (instauration d'une surface minimale en pleine terre) mais aussi à une augmentation de plus de 20% (délimitation dans la zone Upo d'un périmètre où la hauteur est limitée à 16m au lieu de 12m soit + 33%).
- Il convient donc de mettre en œuvre une procédure de Modification de droit commun soumise à enquête publique.
- En vertu des articles R104.33 à 37 du Code de l'Urbanisme, la réalisation d'une évaluation environnementale est soumise à une procédure de cas par cas.

Il est prévu que la modification du PLU soit validée lors du conseil municipal du mois de septembre. Les nouvelles règles s'appliqueront d'office.

### **Les autres procédures et démarches en cours concernant le territoire d'Albertville** Sur Albertville :

- Site Patrimonial Remarquable (SPR) : le 28 juin 2021 le conseil municipal, par délibération a approuvé le périmètre du SPR qui sera soumis à l'automne 2022 au ministre chargé de la culture ainsi que le repérage de l'ensemble des éléments patrimoniaux remarquables dans le PLU.
- Charte des promoteurs en cours d'élaboration, non opposable
- Programme « Petite ville de demain » (Agence nationale de la cohésion des territoires)

## Sur le territoire Arlysère

- Révision générale du SCoT Arlysère prescrite en novembre 2021
- PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) Arlysère, engagé par délibération en novembre 2017, avis de la MRAE du 19 octobre 2021
- Contrat territorial de relance et de transition écologique, sur 6 ans, signé le 12 juillet 2021 entre la préfecture et la communauté d'agglomération Arlysère (France Relance)
- Schéma directeur vélo, voté en Conseil communautaire le 23 septembre 2021 par la communauté d'agglomération Arlysère
- Territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPOS-CV) depuis octobre 2015 porté par la communauté d'agglomération Arlysère

### 1.3. Les objectifs de la modification n°3 du PLU

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Albertville porte sur trois thèmes :

- encadrer les programmes immobiliers
- initier une démarche patrimoniale
- mettre à jour des éléments du règlement d'urbanisme

Le projet de modification comporte 23 objets dont les objectifs sont notamment les suivants :

- autoriser la destination hôtelière et des évolutions pour les habitations existantes en zone Ue ;
- identifier deux bâtiments en vue de leur changement de destination au lieu dit « le Châtaigner » ;
- créer un secteur de taille et capacité d'accueil limitée (Stecal) d'une surface de 1395 m<sup>2</sup> classé en zone Nh au droit de la « maison Aubry » en vue de son réinvestissement en surface de bureaux ;
- supprimer 4 emplacements réservés (V1, V4, V12, V38), en modifier 1 (V7) et en créer 1 rue de la Pachaudière en vue de la création d'une voie cyclable ;
- préciser et encadrer les dispositions relatives aux stationnements en favorisant la réduction de l'impact paysager et encourageant la pratique du vélo ;
- préciser et encadrer les dispositions relatives au patrimoine bâti en vue de le protéger et le valoriser (aspect des constructions, qualité paysagère, espaces de stationnement) ;
- insérer des dispositions réglementaires visant à imposer des objectifs de performance énergétique ;

### 1.4. Composition du dossier mis à l'enquête publique

I] Dossier Administratif

1. L'arrêté municipal n°20prescrivant la Modification n°3 du PLU
2. La décision n°E22000052/38 en date du 13 avril 2022 du Tribunal Administratif de Grenoble
3. L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique n°2022-267 du 13 mai 2022
4. Le certificat d'affichage de l'avis d'enquête du 17 mai au 8 juillet 2022
5. Les publications dans la presse du 19 et 20 mai 2022
6. Les publications dans la presse du 9 et 10 juin 2022

Les avis MRAE, CDPENAF, PPA

1. La décision n°2022-ARA-KKUPP-2627 du 19 mai 2022 de la MRAE
2. Avis CDPENAF
3. Les avis des personnes publiques associées :

- avis INAO reçu le 06-05-2022
- avis Préfecture reçu le 09-05-2022
- avis CCI Savoie reçu le 11-05-2022
- avis commune de GILLY reçu le 17-05-22
- avis commune de Mercury reçu le 24-05-22
- avis Conseil départemental reçu le 30-05-22
- avis Chambre d'agriculture Savoie-Mont-Blanc reçu le 08-06-22
- avis Arlysère agglomération reçu le 09-06-22
- 

#### II] Notice de présentation

- Notice de présentation de la Modification n°3

#### III] Les pièces modifiées du PLU

- Sommaire des pièces modifiées du PLU
- Règlement modifié
- Plan de zonage modifié
- Liste des emplacements réservés modifiée

#### IV] Les pièces actuelles du PLU

- Règlement actuel
- Plan de zonage actuel
- Liste des emplacements réservés actuelle

## 2. UNE ENQUÊTE QUI A SUSCITÉ L'INTÉRÊT DES HABITANTS

### 2.1. Désignation de la commissaire-enquêtrice

Suite à l'arrêté du maire d'Albertville du 19 juillet 2021 prescrivant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et la demande en date du 1<sup>er</sup> avril 2022 du maire d'Albertville auprès du Tribunal administratif de désigner un commissaire-enquêteur, par décision du 13 avril 2022 du Tribunal administratif de Grenoble, j'ai été désignée comme commissaire-enquêtrice en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Albertville (Savoie)

### 2.2. Les échanges avec le Maître d'Ouvrage

À la suite de ma désignation comme commissaire-enquêtrice, j'ai pris contact le 19 avril avec le service urbanisme de la ville d'Albertville afin d'obtenir le dossier mis à l'enquête publique.

Le dossier m'a été transmis via un lien internet me permettant de télécharger l'ensemble des documents. Par la suite, un exemplaire papier du dossier m'a été remis.

À noter que la mise à jour et précisions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Gare, de la Contamine, des Berges de l'Arly et de l'hôtel de ville ainsi que la création d'une OAP patrimoniale aux abords de l'église Saint-Jean-Baptiste, inscrits dans l'arrêté municipal du 19 juillet 2021, ne figurent plus dans le dossier mis à l'enquête publique. Le service d'urbanisme de la ville d'Albertville m'indique que ces OAP n'étaient pas suffisamment abouties.

Le jeudi 21 avril, j'ai un échange d'une demi-heure avec Audrey Moreno, chargée de mission urbanisme du service urbanisme qui porte sur l'historique et les objectifs de la modification,

la suppression des OAP, les envois des avis PPA et la préparation d'une réunion en mairie d'Albertville.

Le lundi 02 mai, de 16h à 17h30, une rencontre en mairie avec le Maître d'Ouvrage réunit le maire d'Albertville, Frédéric Burnier-Framboret, Karine Martinato, adjointe à l'urbanisme, Damien Meignan, directeur des services techniques et Audrey Moreno, chargée de mission urbanisme du service urbanisme.

Le maire et son adjointe rappellent l'historique de cette 3<sup>ème</sup> modification et son contexte : elle s'inscrit dans la prochaine révision générale du PLU et la révision générale du SCoT Arlysère. Il s'agit, sans attendre ces deux procédures, de **répondre à la pression immobilière sur le territoire communal** et les projets de constructions d'immeubles imposants en proximité de lotissements. Une nouvelle pratique immobilière consiste en effet à racheter des villas pour construire des immeubles.

Selon le maire, du fait de la rareté des biens sur Annecy et Chambéry, le territoire d'Albertville devient attractif. Cette pression est sensible depuis 2019 et elle s'intensifie : **le maire évoque une « frénésie » immobilière** lié au dispositif Pinel et le risque d'une bulle spéculative.

Les élus notent ce paradoxe qu'en dix ans 1200 logements ont déjà été construits (sur les 1500 prévus par le SCoT), tandis que la population reste stable avec seulement 200 habitants en plus sur le dernier recensement et une vacance de 11 % dans le parc social du centre ville (12,1% selon les chiffres de l'Insee, 2019).

Pour la ville, **il s'agit avant la révision générale du PLU d'imposer plus de contraintes aux promoteurs pour réduire la densification avec des critères de meilleure insertion paysagère**. C'est aussi l'occasion d'anticiper le périmètre Site Patrimonial Remarquable en prescrivant des règles qualitatives et en ajoutant des éléments de diagnostic patrimonial.

### **La ville accepte d'expérimenter de nouveaux outils de communication pour l'enquête publique :**

Je suggère en effet d'utiliser l'outil du registre dématérialisé que la ville n'a jamais expérimenté, de communiquer, au-delà des panneaux réglementaires et du site internet de la ville, sur la page officielle de la ville sur le réseau social Facebook et de mettre également un QR code sur les affiches afin de pouvoir se connecter au registre dématérialisé.

La ville accède avec intérêt à ma proposition du registre dématérialisé qui s'avèrera être un outil efficace pour susciter la participation du public, tout comme l'utilisation du réseau social.

Nous convenons également de trois permanences en mairie d'Albertville

- mardi 07 juin de 8h30 à 12h00
- lundi 20 juin de 14h30 à 17h00
- vendredi 08 juillet de 14h30 à 17h00 (avec clôture du registre)

Le vendredi 20 mai, j'ai rendez-vous à 10h30 pour un **tour de ville à vélo des principaux sites concernés par cette modification du PLU** avec Élodie Faure, chargée de mission « Petite ville de demain », Damien Meignan, directeur des services techniques et Aurélie Moreno, chargée de mission urbanisme au service urbanisme.

Ce tour de ville, de près de deux heures, permet de prendre note visuellement des enjeux de protection autour de la Maison Aubry, de la ZAC Olympique, du travail sur les façades de la rue de la République. Dans cette artère du centre ville, j'ai un échange avec Jean-Marc

Rolland, conseiller municipal délégué aux mobilités douces. Nous évoquons le projet de modification du règlement qui prévoit de passer de 1,5 à deux places de stationnement de véhicule automobile par logement (article Ua 12).

Pour l' élu, il s'agit de libérer le domaine public des stationnements et ce d'autant que le règlement prévoit également la moitié des places couvertes en box non fermés. Monsieur Rolland me présente également les projets en matière de déplacement à vélo dont le Schéma directeur vélo, voté en Conseil communautaire le 23 septembre 2021 par la communauté d'agglomération Arlysère et note qu'en matière de transports en commun, le délégataire Transdev peine à recruter des chauffeurs ce qui peut impacter le développement des dessertes.

Le tour de ville se poursuit par la présentation de deux projets immobiliers avenue Jean-Jaurès qui vont modifier considérablement le secteur. Les techniciens de la ville expliquent que désormais une charte promoteur (non contraignante) va être mise en place pour négocier au mieux l'intégration des projets immobiliers dans la ville.

Le vendredi 03 juin, je me rends au siège des services techniques de la ville d'Albertville pour parapher le registre et les pièces du dossier en présence d'Audrey Moreno, chargée de mission urbanisme.

J'ai d'autres contacts avec Audrey Moreno et Damien Meignan : un échange téléphonique le mercredi 29 juin pour évoquer les points abordés dans les observations déjà inscrites sur le registre papier et dématérialisé, échange qui sera complété lors d'une rencontre à 13h en mairie en amont de la dernière permanence du vendredi 08 juillet.

Le vendredi 08 juillet, après la dernière permanence et une fois le registre clôturé, je rencontre le maire, Frédéric Burnier-Framboret afin d'échanger sur le déroulement de l'enquête publique et les préoccupations du public qui émergent. Monsieur le maire se déclare satisfait de la participation qui a été, semble-t-il, favorisée par l'utilisation du registre dématérialisé.

Concernant les préoccupations qui ressortent des observations et notamment les critiques sur l'intensification de l'urbanisation et le « manque de vision », le maire souligne combien cette situation est récente pour la ville et qu'il entend désormais inscrire la transition écologique dans les textes mais que cela demande de la « maturation ».

Le PV de synthèse est remis le lundi 18 juillet en mairie d'Albertville et non le vendredi 15 en raison de l'absence de l'adjointe à l'urbanisme qui rentre de vacances pendant le week-end.

Le lundi 18 juillet à 15h, j'ai rendez-vous avec Karine Martinato, adjointe à l'urbanisme et Audrey Moreno, chargée de mission urbanisme au service urbanisme.

Nous évoquons le dépôt de permis de construire affiché le 16 juin, objet des craintes du « collectif des habitants d'Albertville » qui a déposé un dossier. Madame Martinato rappelle que la modification n°3 du PLU permettra à l'avenir de « rationaliser » ce type de programme mais qu'en l'espèce ce projet s'intègre bien dans le secteur. Sur la pression foncière, l'adjointe à l'urbanisme note qu'il est difficile de ne pas construire si l'État veut construire et elle s'interroge sur le fait qu'Albertville est éligible au dispositif Pinel et pas d'autres communes.

Je contacte une dernière fois au téléphone Karine Martinato, adjointe à l'urbanisme, le 1<sup>er</sup> août lors de la réception du mémoire en réponse. Je note en effet que pour la plupart les questions du public, il est répondu que « *la proposition sera examinée en conseil municipal* ». Madame Martinato indique qu'il est prévu que le rapport et les conclusions soient examinés lors d'une commission municipale, le 18 août pour valider ou pas certaines demandes avant d'être présentés fin septembre en conseil municipal.

Je prends également contact avec la Direction départementale des Territoires sur des points de réglementation.

### 2.3. Participation du public

Le registre dématérialisé dont c'est la première utilisation lors d'une enquête publique à Albertville, compte 811 visites et 531 consultations.

Les documents les plus consultés sont le plan de zonage au 1/6500<sup>e</sup> (86 consultations), le règlement PLU (58 consultations), le sommaire des pièces modifiées du PLU (52 consultations), la notice de présentation (49 consultations) et la liste des emplacements réservés modifiée (34 consultations).

20 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, quatre sur le registre papier en mairie d'Albertville, trois lettres ont été adressées dont une avec accusé de réception.

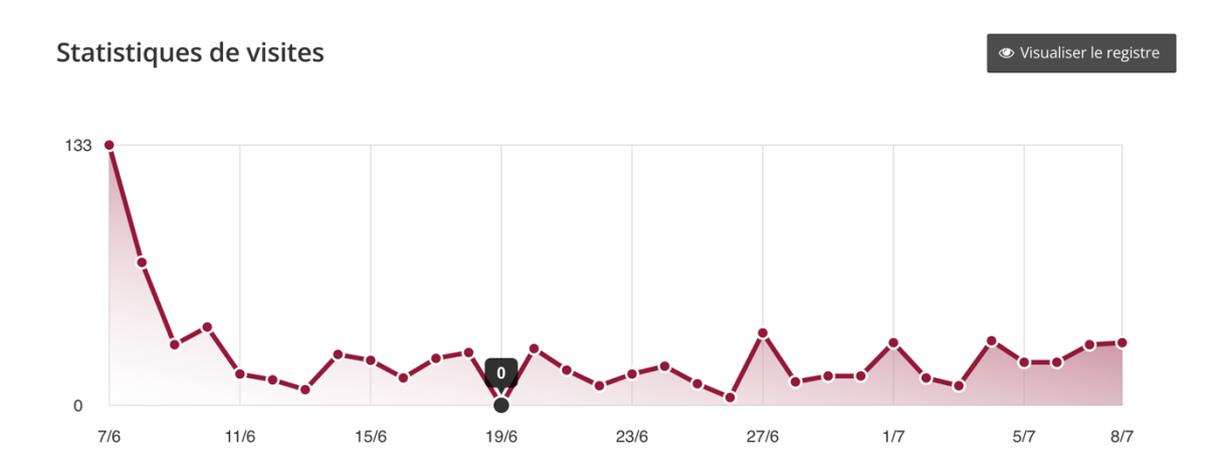


Tableau statistique des visites sur le registre dématérialisé

Le registre enregistre 133 visites le jour de l'ouverture de l'enquête pour se maintenir ensuite à une moyenne d'une vingtaine de visites par jour avec une pointe à 37, le 27 juin, et une activité légèrement plus soutenue la dernière semaine.

Pour l'organisation des permanences, le service informatique me transmet un code wifi pour chaque permanence, ce qui me permet de travailler sur mon ordinateur personnel et d'accéder à mon compte sur le registre dématérialisé.

#### Permanence du mardi 07 juin :

10h00 : Jacky Blanchard et Jean-Pierre Mollier, habitants de la rue de la Belle-Étoile et de l'avenue Jean-Jaurès où un programme immobilier est prévu en lieu et place d'un ancien garage. Les deux habitants craignent que ce programme ne défigure le quartier. Ils consultent les documents disponibles et m'indiquent qu'ils reviendront lors d'une prochaine permanence et ne souhaitent donc pas déposer une observation le jour-même.

10h50, Paulette Gardet-Blanc, propriétaire d'une parcelle Plaine de Conflans souhaite que son terrain redevienne constructible. Je rédige son observation qu'elle relit et signe.

Permanence du lundi 20 juin :

14h30 : Jean-Pierre Mollier, Martine Mollard et Monsieur et Madame Varcin, membres du collectif « Les habitants de la ville d'Albertville » constitué depuis deux ans me remettent un dossier concernant le projet immobilier de 34 logements répartis sur deux bâtiments, avenue Jean-Jaurès. Ils me sollicitent pour aller sur place à l'issue de la permanence, ce que j'accepte.

16h15 : Gérard Gonthier qui demande le déclassement de sa parcelle et dépose une observation sur le registre papier.

Permanence du vendredi 08 juillet :

15h : Marie-Louise Braille et Gaëtan Piccolo viennent déposer concernant le projet immobilier « Maison Grolée ».

### 3. LA VOLONTÉ D'INSCRIRE UNE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE

#### 3.1. Observations du public, réponse de la commune et commentaire CE

Les observations du public sont présentées suivant la liste des objectifs de l'évolution du PLU et le numéro des fiches (cf notice de présentation de la modification n°3 du PLU). Elles recensent également les observations sans rapport avec l'enquête publique. Les observations issues du registre dématérialisé sont identifiées en R, celles par courriel en C celles sur le registre papier en P et celles par lettre en L

#### 1-1 Actualiser les emplacements réservés

##### Fiche 1 Supprimer l'ERV4 entre la rue du Docteur Brachet et la rue Edouard Piquand

1-1-1 (obs 7 R) L'emplacement réservé EV4 pour réaliser la voie de délestage et piste cyclable qui prolongerait la rue Edouard Piquand jusqu'à la rue Brachet a été supprimé. Cette voie pourrait être simplement un sens unique pour les voitures et à double sens pour les vélos et désengorgerait le carrefour de la croix de l'orme très dangereux et non adapté à la circulation actuelle.

**Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal**

Commentaire CE : cet emplacement réservé pour une piste cyclable non reliée à un réseau cyclable en continu est peut-être à examiner en lien avec le schéma vélo d'Arlysère pour un futur aménagement.

#### 1-2 Améliorer la qualité environnementale des constructions

##### Fiche 7 Insérer des dispositions réglementaires visant à imposer des objectifs de performance énergétique

1-2-1 (obs 17 R) La loi climat et résilience & ENR prévoit que le seuil de l'extension de l'obligation d'installer des systèmes de production d'EnR ou des toitures végétalisées sur

certains bâtiments et leurs aires de stationnement soit ramené de 1000 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> juillet 2023. Pourquoi conserver une application à 1000 m<sup>2</sup> ?

Par ailleurs, il pourrait être demandé que les nouveaux bâtiments respectent le label E+C-, ce qui montrerait une véritable et réelle ambition de performance énergétique. Il en est de même pour les réhabilitations, pourquoi ne pas être plus ambitieux et demander 10% ou 15% de mieux que les labels indiqués ?

**Observation de la Commune :** le Label E+C- est un label expérimental lancé fin 2016 par le Ministère chargé de l'Environnement dans l'objectif de préfigurer la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). La RE2020 s'applique à tous les bâtiments de bureaux ou d'enseignement (primaire ou secondaire) dont le permis de construire sera déposé après le 1er juillet 2022. A compter de cette date, le label E+C- ne s'adresse plus qu'aux bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, ..., qui devraient être soumis à la RE2020 à partir de 2023.

Commentaire CE : la réglementation ne représente jamais ce qui se fait de mieux en la matière mais constitue un minimum à respecter. La ville peut donc aller au-delà des réglementations environnementales. C'est le cas avec le label Effinergie adossé à la RE2020 utilisé par la commune.

1-2-2 (obs 10 R) Le paragraphe sur « *les rénovations thermiques ne devront pas conduire à l'appauvrissement radical des façades* » s'impose-t-il aux maisons individuelles ? Ce n'est pas clair, car le paragraphe au-dessus, ne parle que des bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

**Observation de la Commune :** oui les maisons individuelles sont concernées, la rédaction pourrait être clarifiée pour ne pas être sujette à interprétation.

Commentaire CE : l'accompagnement des projets de rénovation thermique par une consultance environnementale pourrait faciliter l'appropriation des nouvelles règles

1-2-3 (obs 9 R) Le règlement impose la production d'énergies renouvelables pour les surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup>. Est-ce que cette règle s'imposera lors de la rénovation des espaces extérieurs d'une copropriété existante ?

Est-ce que ce seuil de 1000 m<sup>2</sup> concerne juste l'emprise au sol des places de parking ou alors toute la surface extérieure de la copropriété ? À quoi correspond la production de 50 kWh<sub>ef</sub> ? Est-ce lié à un label ?

**Observation de la Commune :** le règlement s'adresse aux projets nouveaux et précise les surfaces à prendre en compte : « Lorsque le projet prévoit la réalisation de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu ».

La rédaction pourrait être clarifiée pour ne pas être sujette à interprétation et être plus facilement compréhensible.

Commentaire CE : L'énergie finale (kWh<sub>EF</sub>) est la quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final. Il s'agit de la réglementation thermique RT2012.

### 1-3 Améliorer l'insertion paysagère et urbaines des futures constructions dans la ZAC du Parc olympique (zone Upo)

#### Fiche 8 Modification du règlement de la zone Upo

1-3-1 (obs 5 R) Il n'y a pas de justification concernant la normalisation des hauteurs à 16 mètres au lieu de 8 mètres pour certaines destinations bâti. Pour des raisons d'intégration paysagère, les hauteurs ne devraient-elles pas correspondre au bâti existant dans l'environnement proche de la Zac de l'autre côté des avenues ?

**Observation de la Commune :** cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-3-2 (obs 11 R) Le règlement prévoit de limiter la hauteur des bâtiments à 12 m. Au regard de la raréfaction du foncier et de l'environnement urbain notamment la Halle olympique culminant à 24m, cette hauteur pourrait évoluer à la hausse. Nous proposons de porter à 19m maximum la hauteur possible sur le secteur.

**Observation de la Commune :** cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

Commentaire CE sur les deux observations ci-dessus : ainsi que l'indique la notice de présentation de la fiche 8 : « la ZAC Upo est un nouveau quartier en devenir et doit faire l'objet de règles plus exigeantes en termes d'insertion dans le paysage urbain environnement » La question de la hauteur maximale des bâtiments doit donc être un point de vigilance pour les élus : une évolution à la hausse des bâtiments pourrait créer un précédent et avoir des conséquences sur les futurs programmes et la qualité paysagère de l'ensemble du site.

1-3-3 (obs 17 R) sur les conditions de desserte par les réseaux publics Pourquoi ne pas indiquer un débit de fuite maximum en cas de rejet vers le réseau public ? Il n'est pas fait état de la nécessité, (voire de l'obligation) de rechercher l'utilisation des eaux pluviales.

**Observation de la Commune :** cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

Commentaire CE : la question de la gestion des eaux pluviales pourrait en effet faire l'objet d'une réflexion sur l'utilité de son stockage en prévision des périodes de sécheresse. Cet objectif a d'ailleurs été exprimé par le ministre de l'agriculture, Marc Fesneau, lors de la séance des Questions au Gouvernement du mardi 02 août 2022.

1-3-4 (obs 17 R) sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords Pourquoi ne pas créer également une consultance environnementale ? Qu'entend-on par objectifs de Haute Qualité Environnementale ? Fait-on référence aux référentiels du même nom ? Ne peut-on lister ces objectifs ?

**Observation de la Commune :** cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

Commentaire CE : cette observation montre le besoin de pédagogie autour des nouvelles réglementations. Dans la perspective de la révision générale du PLU, cette demande d'une consultance environnementale pour les habitants et les porteurs de projet pourrait permettre une meilleure compréhension et appropriation des règles.

1-3-5 (obs 17 R) sur le stationnement des véhicules : concernant les locaux à vélos hors commerces, prévoir qu'ils soient équipés en systèmes de rangement. Il n'est rien prévu pour les véhicules électriques ; à minima prévoir un précâblage.

Observation de la Commune : il s'agit ici d'une règle constructive et non plus d'une règle d'urbanisme.

Commentaire CE : cette proposition bien qu'en dehors du champ de l'enquête publique pourrait être intégrée à la charte promoteur

1-4 Protéger le patrimoine remarquable et prévoir des règles pour favoriser et encadrer sa réhabilitation

Fiche 9 Enrichissement du recensement du patrimoine remarquable (IPAP) et mise en place de règles associées

1-4-1 (obs 4 R) La municipalité souhaite préserver le patrimoine bâti du territoire en introduisant dans le PLU des règles de protection. Ce repérage n'aurait-il dû pas être mis à jour ? Nombre de bâtis ciblés ont fait l'objet de modification de façade voire même de démolition depuis juin 2017.

Observation de la Commune : Il n'est pas possible de supprimer des éléments de protection dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU. Par l'identification de nouvelles constructions, la municipalité préserver les constructions d'intérêt patrimonial le temps de mener une réflexion posée et globale lors de la révision générale du PLU, en lien avec la mise en place du SPR.

1-4-2 (obs 16 R) Comment se fait-il que la maison Mercier soit encore recensée dans le diagnostic patrimonial, alors qu'elle a été détruite en juillet 2020 ? Cela laisse-t-il supposer qu'en dépit d'un classement en bâti remarquable, la destruction de tous les bâtiments recensés en catégorie 1 dans l'IPAP est possible ?

Observation de la Commune : c'est pour éviter la répétition de ce cas de figure que le recensement du patrimoine remarquable a été enrichi.

Commentaire de la CE aux deux observations ci-dessus : ces questions pourraient être résolues par le document final du Site Patrimonial Remarquable dont la procédure est en cours

1-4-3 (obs 16 R) S'agissant des arbres remarquables, pourrait être ajouté à la liste le Metasequoia glyptostroboides très ancien situé sur une propriété privée ?

Observation de la Commune : la Modification du PLU n'a pas porté sur le patrimoine végétal, ce n'est pas un objet de la procédure soumise à enquête publique. Cette requête pourra être examinée lors de la Révision Générale du PLU.

Commentaire CE : le PLU en vigueur identifie en effet les arbres remarquables. Si cette observation n'entre pas dans le champ de la procédure de modification, il s'agit de la 1<sup>ère</sup>

demande de protection pour un arbre situé sur une propriété privée et à ce titre mérite l'attention du Conseil municipal pour d'autres procédures à venir.

1-4-4 (Obs P du 20 juin-permanence) avec dossier joint du collectif des habitants de la ville d'Albertville avec demande de conserver tous les arbres bordant l'avenue Jean-Jaurès de la gare à l'avenue des Chasseurs alpins : alors qu'il ont été classés remarquables dans le rapport de présentation du PLU, pourquoi seuls les arbres situés sur la portion entre la gare et le carrefour de la rue Jean Baptiste Mathias sont conservés alors que les tilleuls situés entre le carrefour et l'avenue des Chasseurs alpins ne sont plus classés remarquables ?

**Observation de la Commune :** la Modification du PLU n'a pas porté sur le patrimoine végétal, ce n'est pas un objet de la procédure soumise à enquête publique. Cette requête pourra être examinée pour la Révision Générale du PLU.

Commentaire CE : cette observation est liée à la disparition des arbres avenue Jean-Jaurès depuis le carrefour et l'avenue des Chasseurs alpins sur le plan de zonage au 1/6500<sup>ème</sup>. Sans doute une erreur ?

1-5 Mieux réguler la densité et améliorer et assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions

Fiche 10 Modification du mode de calcul et des règles de stationnement, en particulier pour les vélos

1-5-1 (obs 17 R) Les locaux à vélos doivent être équipés de systèmes de rangement des vélos. Prévoir des stationnements en silo ou souterrains pour limiter l'impact foncier (sous centres commerciaux...). Prévoir des alimentations (à minima en attente) pour les véhicules électriques

**Observation de la Commune :** il s'agit ici d'une règle constructive et non plus d'une règle d'urbanisme.

Commentaire CE : L'article modifié Ua12 prévoit des locaux équipés de mobiliers fixes pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et pour les opérations de plus de dix logements, l'article modifié Ua12 prévoit « au moins 50 % des places (...) dans ou sous le corps du bâtiment ». La demande de bornes de recharges relève en effet du code de la construction.

1-5-2 (obs 12 R) au regard des études de sol récentes, il apparaît que la volonté de réaliser au minimum 50% en stationnement couvert et dans l'emprise du bâti est difficile à atteindre. Une proportion de l'ordre de 25% de stationnement couvert dans l'emprise du bâtiment serait plus adaptée au contexte géologique.

**Observation de la Commune :** cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-5-3 (obs 20 R) Corriger le paragraphe relatif aux places en enfilade en sous-sol limitées à 20% : réaliser un minimum d'une entrée de stationnement simple ou double par logement de du programme immobilier avec le maximum de places simples possible sur un seul niveau de sous-sol afin de conserver l'équilibre budgétaire de ce programme destiné à l'accession abordable.

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

Commentaire CE aux deux observations ci-dessus: cette modification du PLU a pour objectif de restreindre la présence de voitures sur la voie publique en augmentant les places de stationnement couvertes ouvertes et sans porte. Elle est justifiée si par ailleurs elle s'intègre à une réflexion globale sur les modes de déplacements comprenant la place de la voiture dans les programmes immobiliers.

Fiche 11 zone Ub : maîtriser la densité des constructions et leur insertion urbaine et paysagère

1-5-4 (Obs16 R) Pour protéger les maisons remarquables, il faut impérativement limiter la hauteur des futures constructions voisines. Dans un rayon de 100 m minimum, la hauteur prévue à l'article UA 10 doit être ramenée à 15 m. La différence de traitement de la hauteur des constructions entre l'article UA 10 et l'article UB 10 ne permet pas d'assurer une protection efficace du bâti remarquable et pourquoi prévoir une modification de la hauteur dans UB 10 et non dans UA 10 ?

Observation de la Commune : Cette remarque judicieuse sera prise en compte lors de la révision générale du PLU

1-5-5 (obs 3 R) La notice de présentation précise s'agissant de la hauteur des bâtis que : « La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser d'un étage (3m) la hauteur de la construction la plus élevée sur les parcelles cadastrales contiguës, sans excéder 18 mètres ou la hauteur graphique indiquée sur les plans de zonage. » Cependant, si le PLU est modifié en ce sens l'opération sur laquelle nous travaillons en partenariat ne pourra pas être conforme. En effet, le projet s'étend en 4 bâtiments aux volumes simples rappelant les typologies traditionnelles alentours. Le plus grand des 4 bâtiments utilise le plein potentiel de la limite actuelle de 18m (R+4+combles). Les trois autres bâtiments redescendent en R+3+combles pour mieux s'adapter à leur environnement lointain.

Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal

1-5-6 (obs P du 20 juin-permanence) avec dossier joint du collectif des habitants de la ville d'Albertville sur la hauteur maximale des constructions. Même avec seulement deux mètres de linéaire mitoyen sur 200 mètres de périmètre en contigu, la construction d'un immeuble de 18 mètres de hauteur sera toujours réalisable. Il faut donc que cette parcelle ait au moins 15 % de son périmètre total en contiguë avec celle-ci, autrement toutes les aberrations sont possibles.

Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal

Commentaire CE en réponse aux trois observations ci-dessus concernant l'article Ub10 : selon la nomenclature du règlement d'urbanisme ,le secteur Ua correspond à la zone urbaine au bâti ancien traditionnel du centre-ville, St Sigismond et Adoubes. Le secteur Ub correspond à la vaste zone urbaine centrale d'Albertville. La demande de modification de l'article Ua10 (obs 16) n'est pas l'objet de l'enquête publique, seul l'article Ub10 fait l'objet de la modification. Toutefois, il apparaît qu'en 1<sup>ère</sup> intention, il s'agissait d'aligner la hauteur maximale à 18 mètres sur les deux secteurs. La rédaction a évolué, selon la ville, à la suite d'un programme immobilier qui a mis en évidence la nécessité « d'améliorer l'intégration urbaine des futurs projets en particulier dans les quartiers d'habitants pavillonnaires ».

Cette modification fait l'objet de critiques d'habitants en ce qu'elle pourrait être à l'origine de l'enclavement de villas prises en deux bâtiments. La rédaction devrait pouvoir prendre en compte le contexte local

1-5-7 (obs 8 R) Les pourcentages de pleine terre imposés pour les futures constructions, allant de 10% à 20% selon l'unité foncière concernée, sont nettement insuffisants, d'autant que le maintien de zones végétalisées importantes autour des habitations en cœur d'agglomération est le seul moyen d'atténuer l'effet "îlot de chaleur " qui est de plus en plus marqué d'année en année. Le coefficient de pleine terre devrait au moins être de 50% de l'unité foncière objet d'un projet de construction.

**Observation de la Commune :** cette demande sera examinée par le Conseil Municipal

Commentaire de la CE : l'article Ub13 ne prend en compte que la taille de l'unité foncière et non celle de l'emprise au sol du projet de la construction nouvelle. De fait, il serait pertinent de calculer d'abord le Coefficient d'emprise au sol du projet qui permettra ensuite de déterminer le Coefficient de pleine terre à respecter selon un pourcentage établi par le règlement. Cette précision donnerait plus de lisibilité à la règle.

## 1-6 Amélioration de la gestion des eaux pluviales

### Fiche 12 Imposer des places de stationnements imperméables

1-6-1 (obs 17 R) Imposer des places de stationnement perméables : attention aux revêtements perméables minéraux (cailloux, graviers...) qui, s'ils laissent passer l'eau de pluie, peuvent néanmoins avoir un effet îlot de chaleur préjudiciable au bien-être des populations. Favoriser la plantation de végétaux pour limiter les effets îlots de chaleur (parc, bordures de rues...), limiter la taille des platanes qui semble sans intérêt et supprimer l'apport de fraîcheur des végétaux.

**Observation de la Commune :** cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

Commentaire CE : pas de commentaire

## 1-7 Opérer des ajustements mineurs du règlement

### Fiche 15 Autoriser les toitures terrasses non végétalisées pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>

1-7-1 (obs 17 R) la rédaction proposée « Pour les constructions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, etc.). » incite à ne pas végétaliser. Ne peut-on écrire : « Pour les constructions et annexes de moins de 20m<sup>2</sup> hors garages, les toitures terrasses végétalisées sont recommandées ».

**Observation de la Commune :** cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-7-2 (obs 10 R) les annexes de moins de 20 m2 peuvent avoir des toitures terrasses non végétalisées. L'article ne précise pas si les pergolas bioclimatiques en font partie. Il serait plus clair que cela soit indiqué.

**Observation de la Commune :** Il manque en effet des précisions sur les pergolas bioclimatiques.

Commentaire CE : concernant les toitures terrasses, il convient de se reporter à l'avis de la préfecture qui s'appuie sur les recommandations de l'Agence régionale de santé et préconise une pente minimale pour les toitures végétalisées afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie.

#### Fiche 16 Apporter des précisions sur les règles d'aspect des constructions

1-7-3 (obs 10 R) Qu'est-ce qu'un gris neutre ? Le règlement devrait prévoir des exemples de couleurs ou préciser que seules les couleurs claires sont autorisées. Le règlement peut-il autoriser les toitures transparentes pour des vérandas ?

**Observation de la Commune :** Le règlement pourra être précisé pour être plus facilement compréhensible et prévoir les cas particuliers.

1-7-4 (obs 2 R) pour l'article N11 concernant "les toitures en pente": le coloris "gris anthracite" est trop restrictif ( destiné uniquement à des couvertures en tuiles) et non représentatif de la réalité sur les constructions existantes et réhabilitations.

**Observation de la Commune :** cette demande sera examinée par le Conseil Municipal

1-7-5 (Obs 17 R) En ce qui concerne les toitures en pente qui doivent être de couleur gris anthracite, ne peut-on évoluer vers un gris plus clair, stockant moins la chaleur, participant ainsi à une diminution de l'effet îlot de chaleur ?

**Observation de la Commune :** cette demande sera examinée par le Conseil Municipal

Commentaire CE sur les trois observations ci-dessus : l'évolution climatique doit conduire à repenser les couleurs des couvertures et façades. La notion d'albédo, qui quantifie la part de lumière réfléchiée par les surfaces, est un levier pour limiter une partie des impacts du réchauffement climatique. Sa mesure pourrait être intégrée dans le choix des couleurs proposées pour les constructions neuves .

#### 1-8 Permettre la mutation du bâti existant

#### Fiche 22 Autoriser le changement de destination de constructions situées au lieu-dit Le Châtaignier

1-8-1 (obs 2 R) Quel est le sens du dernier paragraphe de l'article N2 où il est stipulé "Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes"?

Observation de la Commune : cela signifie qu'il ne pourra pas y avoir d'extension du bâtiment existant.

Commentaire CE : pas de commentaire

### Fiche 23 Délimitation d'une zone Nh autour de la Maison Aubry

1-8-2 (obs 18 R) Une association souhaiterait réaliser un projet sur ce bien afin d'accueillir ses bureaux mais aussi créer des logements inclusifs adaptés pour les personnes en situation de handicap). Est-il possible dans la modification n°3 de prévoir l'insertion de la mention d'habitat inclusif ?

Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal.

Commentaire CE : ce choix est à l'appréciation du Conseil municipal qui propose dans cette modification d'exclure la vocation d'habitation pour la destination finale de la Maison Aubry.

### 1-9 Les observations du public sans rapport avec l'objet de l'enquête publique

1-9-1 (obs 7 R) Une association souhaite construire un local servant de dépôt de leur matériel et de lieu de rencontre pour des animations sur le parking dit du "Square de l'Orme" quartier de St- Sigismond. L'emplacement est prévu entre le transformateur EDF et le jardin public dans le petit espace vert qui fait entre 65 et 80 M2; cette zone est classée au PLU en NP ce qui ne permet pas de construire ce local

1-9-2 (obs 8 R, obs 14 R, obs L du 05 juillet 2022) Classement des parcelles B 103, 104, 107, 108, 1119 en zone UB

Si l'objectif du Conseil municipal est de permettre l'urbanisation de ce terrain, il conviendrait d'inscrire une servitude de localisation d'espaces verts plantés en bordure des propriétés bâties environnantes (B 605, 1082, 1081, 694, 643, 607, 609) pour créer un espace de transition.

1-9-4 (Obs 16 R) Une propriété comprend les parcelles 305, 728, 729 et 1384. Le plan de zonage fait apparaître, en UA, les parcelles 305 et 728, en UB les parcelles 729 et 1384. Demande que les 4 parcelles soient rattachées à la zone UA

1-9-5 (obs 19 R) demande de reclassement en zone constructible d'une parcelle agricole

1-9-6 (obs P du 07 juin 2022-permanence) : demande de reclassement d'une parcelle en zone Up

1-9-7 (obs P du 20 juin 2022-permanence) : demande de classement de parcelles en zone constructible

1-9-8 (obs P du 08 juillet-permanence) : demande concernant le projet immobilier maison Grolée de prévoir une sortie par l'avenue Jean-Jaurès et non la rue Pasteur

1-9-9 (obs L avec AR du 21 juillet 2022) concernant un refus de permis de construire

Observation de la Commune : néant

Commentaire CE : ces observations ne relèvent pas de l'objet de l'enquête publique

### 3.2. Avis de la MRAe et PPA

#### 2-1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 19 mai 2022

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Albertville (73), objet de la demande n°2022-ARA-KKUPP- 2627, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Observation de la Commune : néant

#### 2-2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 30 mai 2022

La CDPENAF se prononce sur le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) « plein » actuellement en zone N et en zone Nh au futur autour de la villa Aubry sans enjeux agricoles. Avis favorable pour le changement de destination des constructions existantes vers la destination « bureau » qui est en adéquation avec le projet.

Observation de la Commune : néant

#### 2-3 Avis de la Direction Départementale des Territoires de la Savoie du 05 mai 2022

-Sur l'assouplissement de la règle de végétalisation des toitures terrasse (objectif 6, fiche 15), la règle pourrait être précisée pour rechercher une gestion optimale de l'écoulement des eaux de pluie et éviter les configurations favorables à la reproduction des moustiques tigrés : conditionner la dérogation pour les toitures sans pente ou avec faibles pentes non végétalisées à la mise en œuvre d'une pente minimale de toiture.

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

-Sur la thématique du stationnement (objectif 5, fiche 10 et objectif 6, fiche 12), d'autres outils du code de l'urbanisme peuvent être mobilisés à des fins de maîtrise du stationnement tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « thématiques ». La pertinence de recourir à de tels outils mériterait d'être explorée dans le cadre de cette procédure.

Observation de la Commune : cette thématique fera l'objet d'une réflexion plus approfondie dans le cadre de la Révision Générale du PLU

#### 2-4 Avis de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc du 18 mai 2022

Concernant le pastillage des changements de destination : inscrire en recommandation une division parcellaire inférieure à 1 000m<sup>2</sup> autour des projets et la signature d'un bail afin de garantir la pérennité de l'usage agricole.

Observation de la Commune : ces propositions ne constituent pas des règles d'urbanisme intégrables dans le PLU

### 3-3 Questions de la commissaire-enquêtrice

3-1 Objectif 5, fiche 10, article 12 : Le choix de prévoir deux places de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation s'inscrit en contradiction avec les objectifs du SCOT Arlysère approuvé en 2012 qui prône une politique de stationnement adaptée et prévoit que « *la densification urbaine, dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, doit s'accompagner d'une politique de stationnement qui incite à un usage modéré de l'automobile au profit des transports collectifs.* ». Comment expliquez-vous ce choix qui va au-delà des préconisations du code de l'urbanisme ?

**Le choix de prévoir deux places de stationnement : la commune a souhaité revoir sa politique en termes de places de stationnement pour les véhicules motorisés mais également pour les cycles. Le stationnement sur l'espace public est saturé et entraîne des problèmes de gestion et de sécurité pour les piétons. Aussi, au vu du développement du nombre de véhicules par ménage et de la configuration géographique de l'agglomération, la Ville a souhaité augmenter le nombre de places de 1.5 à 2 par logement.**

**Le passage de 1,5 place à 2 places n'a pas d'impact sur les projets de logements individuels, le nombre de place étant calculé à l'arrondi supérieur. Pour les projets de logements collectifs, cette règle a été souhaitée pour inciter les promoteurs à créer des logements plus grands correspondant aux besoins des familles albertvilloises.**

**En parallèle, l'implantation des locaux vélos a été précisée et la surface de ces locaux vélos a également été augmentée afin de promouvoir ce mode de déplacement.**

**Commentaire de la CE : la modification de l'article Ua12 indique que pour les constructions nouvelles à l'usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement**

**Ces deux places ne sont pas conditionnées dans l'article modifié à la superficie du logement et s'appliqueraient donc pour tout logement.**

**Vous évoquez le développement du nombre de véhicules par ménage : le dossier INSEE Albertville de 2019 indique que 56,6 % des ménages possèdent une voiture, 26,2 % possèdent deux voitures ou plus**

**De plus 54,3 % des actifs travaillent sur Albertville dont la « configuration géographique » est plutôt plate. Je mets en regard la part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2019 sur Albertville : 77,6 % en voiture, 3,6 % en transports en commun, et 3 % à vélo.**

**Cette modification de la règle est de nature à encourager l'utilisation de la voiture au détriment d'autres modes de déplacement.**

3-2 Objectif 3, fiche 8, art Upo 10 et Upo 12 : la Société d'Aménagement de la Savoie, société d'économie mixte dont le capital est détenu majoritairement par les collectivités locales émet des demandes qui remettent en question le niveau d'exigence tel que vous le préconisez dans les motifs des modifications pour le règlement de la zone Upo. Comment expliquez-vous ces divergences de points de vue entre la SAS et la commune ?

**Le projet d'aménagement de la ZAC est un projet d'aménagement à long terme. Aussi, les règles qui fixent son aménagement sont amenées à évoluer. L'aménageur qui est soumis aux questions**

techniques de la commercialisation des lots, peut rendre compte à la collectivité de ces éléments.

Commentaire CE : la Société d'Aménagement de la Savoie est un partenaire important de la ville d'Albertville et au service des collectivités locales. La CE ne peut qu'encourager le dialogue avec un partenaire de cette importance afin qu'il partage les mêmes exigences environnementales.

Chambéry, le 08 août 2022  
La commissaire-enquêtrice  
Nathalie Grynszpan

## Enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Albertville, Savoie

### **PV de synthèse en date du 15 juillet 2022**

La Modification n°3 du PLU de la commune d'Albertville porte sur les points suivants (cf page 5 Notice de présentation) :

- 1- Actualiser les emplacements réservés (fiches 1 à 6)
- 2- Améliorer la qualité environnementale des constructions (fiche 7)
- 3- Améliorer l'insertion paysagère et urbaines des futures constructions dans la ZAC du Parc Olympique (fiche 8)
- 4- Protéger le patrimoine remarquable et prévoir des règles pour favoriser et encadrer sa réhabilitation (fiche 9)
- 5- Mieux réguler la densité et améliorer et assurer l'intégration paysagère des constructions (fiches 10 et 11)
- 6- Amélioration de la gestion des eaux pluviales (fiche 12)
- 7- Opérer des ajustements mineurs du règlement (fiches 13 à 21)
- 8- Permettre la mutation du bâti existant (fiches 22 et 23)

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 7 juin 2022 à 00h01 au vendredi 8 juillet 2022 à 17h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le PV de synthèse présente, conformément à la réglementation, la synthèse des observations du public, de la MRAe, des PPA et de la commissaire-enquêtrice.

### **1-Les observations du public**

Le registre dématérialisé dont c'est la première utilisation lors d'une enquête publique à Albertville, compte 811 visites et 531 consultations.

Les documents les plus consultés sont le plan de zonage au 1/5000<sup>e</sup> (86 consultations), le règlement PLU (58 consultations), le sommaire des pièces modifiées du PLU (52 consultations), la notice de présentation (49 consultations) et la liste des emplacements réservés modifiée (34 consultations).

20 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, 4 sur le registre papier en mairie d'Albertville, trois lettres ont été adressées dont une avec accusé de réception.

Les observations du public sont présentées suivant la liste des objectifs de l'évolution du PLU et contiennent également les observations sans rapport avec l'enquête publique. Les observations issues du registre dématérialisé sont identifiées en R, celles par courriel en C, celles sur le registre papier en P et celles par lettre en L.

#### **1-1 Actualiser les emplacements réservés**

[Fiche 1 Supprimer l'ERV4 entre la rue du Docteur Brachet et la rue Edouard Piquand](#)

1-1-1 (obs 7 R) L'emplacement réservé EV4 pour réaliser la voie de délestage et piste cyclable qui prolongerait la rue Edouard Piquand jusqu'à la rue Brachet a été supprimé. Cette voie pourrait être simplement un sens unique pour les voitures et à double sens pour les vélos et désengorgerait le carrefour de la croix de l'orme très dangereux et non adapté à la circulation actuelle.

## **1-2 Améliorer la qualité environnementale des constructions**

### **Fiche 7 Insérer des dispositions réglementaires visant à imposer des objectifs de performance énergétique**

1-2-1 (obs 17 R) La loi climat et résilience & ENR prévoit que le seuil de l'extension de l'obligation d'installer des systèmes de production d'EnR ou des toitures végétalisées sur certains bâtiments et leurs aires de stationnement soit ramené de 1000 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> juillet 2023. Pourquoi conserver une application à 1000 m<sup>2</sup> ?

Par ailleurs, il pourrait être demandé que les nouveaux bâtiments respectent le label E+C-, ce qui montrerait une véritable et réelle ambition de performance énergétique. Il en est de même pour les réhabilitations, pourquoi ne pas être plus ambitieux et demander 10% ou 15% de mieux que les labels indiqués ?

1-2-2 (obs 10 R) Le paragraphe sur « *les rénovations thermiques ne devront pas conduire à l'appauvrissement radical des façades* » s'impose-t-il aux maisons individuelles ? Ce n'est pas clair, car le paragraphe au-dessus, ne parle que des bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

1-2-3 (obs 9 R) Le règlement impose la production d'énergies renouvelables pour les surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup>. Est-ce que cette règle s'imposera lors de la rénovation des espaces extérieurs d'une copropriété existante ?

Est-ce que ce seuil de 1000 m<sup>2</sup> concerne juste l'emprise au sol des places de parking ou alors toute la surface extérieure de la copropriété ? À quoi correspond la production de 50 kWh ? Est-ce lié à un label ?

## **1-3 Améliorer l'insertion paysagère et urbaines des futures constructions dans la ZAC du Parc olympique (zone Upo)**

### **Fiche 8 Modification du règlement de la zone Upo**

1-3-1 (obs 5 R) Il n'y a pas de justification concernant la normalisation des hauteurs à 16 mètres au lieu de 8 mètres pour certaines destinations bâties. Pour des raisons d'intégration paysagère, les hauteurs ne devraient-elles pas correspondre au bâti existant dans l'environnement proche de la ZAC de l'autre côté des avenues ?

1-3-2 (obs 11 R) Le règlement prévoit de limiter la hauteur des bâtiments à 12 m. Au regard de la raréfaction du foncier et de l'environnement urbain notamment la Halle olympique

culminant à 24m, cette hauteur pourrait évoluer à la hausse. Nous proposons de porter à 19m maximum la hauteur possible sur le secteur.

1-3-3 (obs 17 R) sur les conditions de desserte par les réseaux publics Pourquoi ne pas indiquer un débit de fuite maximum en cas de rejet vers le réseau public ? Il n'est pas fait état de la nécessité, (voire de l'obligation) de rechercher l'utilisation des eaux pluviales.

1-3-4 (obs 17 R) sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords Pourquoi ne pas créer également une consultance environnementale ? Qu'entend-on par objectifs de Haute Qualité Environnementale ? Fait-on référence aux référentiels du même nom ? Ne peut-on lister ces objectifs ?

1-3-5 (obs 17 R) sur le stationnement des véhicules : concernant les locaux à vélos hors commerces, prévoir qu'ils soient équipés en systèmes de rangement. Il n'est rien prévu pour les véhicules électriques ; à minima prévoir un précâblage.

## **1-4 Protéger le patrimoine remarquable et prévoir des règles pour favoriser et encadrer sa réhabilitation**

[Fiche 9 Enrichissement du recensement du patrimoine remarquable \(IPAP\) et mise en place de règles associées](#)

1-4-1 (obs 4 R) La municipalité souhaite préserver le patrimoine bâti du territoire en introduisant dans le PLU des règles de protection. Ce repérage n'aurait-il dû pas être mis à jour ? Nombre de bâtis ciblés ont fait l'objet de modification de façade voire même de démolition depuis juin 2017.

1-4-2 (obs 16 R) Comment se fait-il que la maison Mercier soit encore recensée dans le diagnostic patrimonial, alors qu'elle a été détruite en juillet 2020 ? Cela laisse-t-il supposer qu'en dépit d'un classement en bâti remarquable, la destruction de tous les bâtiments recensés en catégorie 1 dans l'IPAP est possible ?

1-4-3 (obs 16 R) S'agissant des arbres remarquables, pourrait être ajouté à la liste le Metasequoia glyptostroboides très ancien situé sur une propriété privée ?

1-4-4 (Obs P du 20 juin-permanence) avec dossier joint du collectif des habitants de la ville d'Albertville avec demande de conserver tous les arbres bordant l'avenue Jean-Jaurès de la gare à l'avenue des Chasseurs alpins : alors qu'il ont été classés remarquables dans le rapport de présentation du PLU, pourquoi seuls les arbres situés sur la portion entre la gare et le carrefour de la rue Jean Baptiste Mathias sont conservés alors que les tilleuls situés entre le carrefour et l'avenue des Chasseurs alpins ne sont plus classés remarquables ?

## **1-5 Mieux réguler la densité et améliorer et assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions**

[Fiche 10 Modification du mode de calcul et des règles de stationnement, en particulier pour les vélos](#)

1-5-1 (obs17 R) Les locaux à vélos doivent être équipés de systèmes de rangement des vélos. Prévoir des stationnements en silo ou souterrains pour limiter l'impact foncier (sous centres commerciaux...). Prévoir des alimentations (a minima en attente) pour les véhicules électriques

1-5-2 (obs 12 R) au regard des études de sol récentes, il apparaît que la volonté de réaliser au minimum 50% en stationnement couvert et dans l'emprise du bâti est difficile à atteindre. Une proportion de l'ordre de 25% de stationnement couvert dans l'emprise du bâtiment serait plus adaptée au contexte géologique.

1-5-3 (obs 20 R) Corriger le paragraphe relatif aux places en enfilade en sous-sol limitées à 20% : réaliser un minima d'une entrée de stationnement simple ou double par logement de du programme immobilier avec le maximum de places simples possible sur un seul niveau de sous-sol afin de conserver l'équilibre budgétaire ce programme destiné à l'accession abordable.

#### Fiche 11 zone Ub : maîtriser la densité des constructions et leur insertion urbaine et paysagère

1-5-4 (Obs16 R) Pour protéger les maisons remarquables, il faut impérativement limiter la hauteur des futures constructions voisines. Dans un rayon de 100 m minimum, la hauteur prévue à l'article UA 10 doit être ramenée à 15 m. La différence de traitement de la hauteur des constructions entre l'article UA 10 et l'article UB 10 ne permet pas d'assurer une protection efficace du bâti remarquable et pourquoi prévoir une modification de la hauteur dans UB 10 et non dans UA 10 ?

1-5-5 (obs 3 R) La notice de présentation précise s'agissant de la hauteur des bâtis que : « La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser d'un étage (3m) la hauteur de la construction la plus élevée sur les parcelles cadastrales contiguës, sans excéder 18 mètres ou la hauteur graphique indiquée sur les plans de zonage. » Cependant, si le PLU est modifié en ce sens l'opération sur laquelle nous travaillons en partenariat ne pourra pas être conforme.

En effet, le projet s'étend en 4 bâtiments aux volumes simples rappelant les typologies traditionnelles alentours. Le plus grand des 4 bâtiments utilise le plein potentiel de la limite actuelle de 18m (R+4+combles). Les trois autres bâtiments redescendent en R+3+combles pour mieux s'adapter à leur environnement lointain.

1-5-6 (obs P du 20 juin-permanence) avec dossier joint du collectif des habitants de la ville d'Albertville sur la hauteur maximale des constructions. Même avec seulement deux mètres de linéaire mitoyen sur 200 mètres de périmètre en contigu, la construction d'un immeuble de 18 mètres de hauteur sera toujours réalisable. Il faut donc que cette parcelle ait au moins 15 % de son périmètre total en contiguë avec celle-ci, autrement toutes les aberrations sont possibles.

1-5-7 (obs 8 R) Les pourcentages de pleine terre imposés pour les futures constructions, allant de 10% à 20% selon l'unité foncière concernée, sont nettement insuffisants, d'autant

que le maintien de zones végétalisées importantes autour des habitations en cœur d'agglomération est le seul moyen d'atténuer l'effet "îlot de chaleur" qui est de plus en plus marqué d'année en année.

Le coefficient de pleine terre devrait au moins être de 50% de l'unité foncière objet d'un projet de construction.

## **1-6 Amélioration de la gestion des eaux pluviales**

### [Fiche 12 Imposer des places de stationnements imperméables](#)

1-6-1 (obs 17 R) Imposer des places de stationnement perméables : attention aux revêtements perméables minéraux (cailloux, graviers...) qui, s'ils laissent passer l'eau de pluie, peuvent néanmoins avoir un effet îlot de chaleur préjudiciable au bien-être des populations. Favoriser la plantation de végétaux pour limiter les effets îlots de chaleur (parc, bordures de rues....), limiter la taille des platanes qui semble sans intérêt et supprimer l'apport de fraîcheur des végétaux.

## **1-7 Opérer des ajustements mineurs du règlement**

### [Fiche 15 Autoriser les toitures terrasses non végétalisées pour les constructions de moins de 20m2](#)

1-7-1 (obs 17 R) la rédaction proposée « *Pour les constructions et annexes de moins de 20m2 hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, etc.).* » incite à ne pas végétaliser. Ne peut-on écrire : « Pour les constructions et annexes de moins de 20m2 hors garages, les toitures terrasses végétalisées sont recommandées ».

1-7-2 (obs 10 R) les annexes de moins de 20 m2 peuvent avoir des toitures terrasses non végétalisées. L'article ne précise pas si les pergolas bioclimatiques en font partie. Il serait plus clair que cela soit indiqué.

### [Fiche 16 Apporter des précisions sur les règles d'aspect des constructions](#)

1-7-3 (obs 10 R) Qu'est-ce qu'un gris neutre ? Le règlement devrait prévoir des exemples de couleurs ou préciser que seules les couleurs claires sont autorisées. Le règlement peut-il autoriser les toitures transparentes pour des vérandas ?

1-7-4 (obs 2 R) pour l'article N11 concernant "les toitures en pente": le coloris "gris anthracite" est trop restrictif ( destiné uniquement à des couvertures en tuiles) et non représentatif de la réalité sur les constructions existantes et réhabilitations.

1-7-5 (Obs 17 R) En ce qui concerne les toitures en pente qui doivent être de couleur gris anthracite, ne peut-on évoluer vers un gris plus clair, stockant moins la chaleur, participant ainsi à une diminution de l'effet îlot de chaleur ?

## 1-8 Permettre la mutation du bâti existant

### Fiche 22 Autoriser le changement de destination de constructions situées au lieu-dit Le Châtaignier

1-8-1 (obs 2 R) Quel est le sens du dernier paragraphe de l'article N2 où il est stipulé "Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes"?

### Fiche 23 Délimitation d'une zone Nh autour de la Maison Aubry

1-8-2 (obs 18 R) Une association souhaiterait réaliser un projet sur ce bien afin d'accueillir ses bureaux mais aussi créer des logements inclusifs adaptés pour les personnes en situation de handicap). Est-il possible dans la modification n°3 de prévoir l'insertion de la mention d'habitat inclusif ?

## 1-9 Les observations du public sans rapport avec l'objet de l'enquête publique

1-9-1 (obs 7 R) Une association souhaite construire un local servant de dépôt de leur matériel et de lieu de rencontre pour des animations sur le parking dit du "Square de l'Orme" quartier de St- Sigismond. L'emplacement est prévu entre le transformateur EDF et le jardin public dans le petit espace vert qui fait entre 65 et 80 M2; cette zone est classée au PLU en NP ce qui ne permet pas de construire ce local

1-9-2 (obs 8 R, obs 14 R, obs L du 05 juillet 2022) Classement des parcelles B 103, 104, 107, 108, 1119 en zone UB

Si l'objectif du Conseil municipal est de permettre l'urbanisation de ce terrain, il conviendrait d'inscrire une servitude de localisation d'espaces verts plantés en bordure des propriétés bâties environnantes (B 605, 1082, 1081, 694, 643, 607, 609) pour créer un espace de transition.

1-9-4 (Obs 16 R) Une propriété comprend les parcelles 305, 728, 729 et 1384. Le plan de zonage fait apparaître, en UA, les parcelles 305 et 728, en UB les parcelles 729 et 1384. Demande que les 4 parcelles soient rattachées à la zone UA

1-9-5 (obs 19 R) demande de reclassement en zone constructible d'une parcelle agricole

1-9-6 (obs P du 07 juin 2022-permanence) : demande de reclassement d'une parcelle en zone Up

1-9-7 (obs P du 20 juin 2022-permanence) : demande de classement de parcelles en zone constructible

1-9-8 (obs P du 08 juillet-permanence) : demande concernant le projet immobilier maison Grolée de prévoir une sortie par l'avenue Jean-Jaurès et non la rue Pasteur

1-9-9 (obs L avec AR du 21 juillet 2022) concernant un refus de permis de construire

## **2-Les avis de la MRAE et des PPA**

### **2-1 Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) du 19 mai 2022**

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l’urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune d’Albertville (73), objet de la demande n°2022-ARA-KKUPP- 2627, n’est pas soumis à évaluation environnementale.

### **2-2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 30 mai 2022**

La CDPENAF se prononce sur le Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limité (STECAL) « plein » actuellement en zone N et en zone Nh au futur autour de la villa Aubry sans enjeux agricoles. Avis favorable pour le changement de destination des constructions existantes vers la destination « bureau » qui est en adéquation avec le projet.

### **2-3 Avis de la Direction Départementale des Territoires de la Savoie du 05 mai 2022**

-Sur l’assouplissement de la règle de végétalisation des toitures terrasse (objectif 6, fiche 15), la règle pourrait être précisée pour rechercher une gestion optimale de l’écoulement des eaux de pluie et éviter les configurations favorables à la reproduction des moustiques tigres : conditionner la dérogation pour les toitures sans pente ou avec faibles pentes non végétalisées à la mise en œuvre d’une pente minimale de toiture.

-Sur la thématique du stationnement (objectif 5, fiche 10 et objectif 6, fiche 12), d’autres outils du code de l’urbanisme peuvent être mobilisés à des fins de maîtrise du stationnement tels que les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) dites « thématiques ». La pertinence de recourir à de tels outils mériterait d’être explorée dans le cadre de cette procédure.

### **2-4 Avis de la Chambre Interdépartementale d’Agriculture Savoie-Mont-Blanc du 18 mai 2022**

Concernant le pastillage des changements de destination : inscrire en recommandation une division parcellaire inférieure à 1 000m<sup>2</sup> autour des projets et la signature d’un bail afin de garantir la pérennité de l’usage agricole.

### 3-Les questions de la commissaire-enquêtrice

3-1 Objectif 5, fiche 10, article 12 : Le choix de prévoir deux places de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation s'inscrit en contradiction avec les objectifs du SCOT Arlysère approuvé en 2012 qui prône une politique de stationnement adaptée et prévoit que « *la densification urbaine, dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, doit s'accompagner d'une politique de stationnement qui incite à un usage modéré de l'automobile au profit des transports collectifs.* ». Comment expliquez-vous ce choix qui va au-delà des préconisations du code de l'urbanisme ?

3-2 Objectif 3, fiche 8, art Upo 10 et Upo 12 : la Société d'Aménagement de la Savoie, société d'économie mixte dont le capital est détenu majoritairement par les collectivités locales émet des demandes qui remettent en question le niveau d'exigence tel que vous le préconisez dans les motifs des modifications pour le règlement de la zone Upo. Comment expliquez-vous ces divergences de points de vue entre la SAS et la commune ?

À Chambéry, le vendredi 15 juillet 2022

La commissaire-enquêtrice

Nathalie Grynszpan

## Enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Albertville, Savoie

### Mémoire en réponse PV de synthèse – 01 août 2022

La Modification n°3 du PLU de la commune d'Albertville porte sur les points suivants (cf page 5 Notice de présentation) :

- 1-Actualiser les emplacements réservés (fiches 1 à 6)
- 2- Améliorer la qualité environnementale des constructions (fiche 7)
- 3- Améliorer l'insertion paysagère et urbaines des futures constructions dans la ZAC du Parc Olympique (fiche 8)
- 4- Protéger le patrimoine remarquable et prévoir des règles pour favoriser et encadrer sa réhabilitation (fiche 9)
- 5- Mieux réguler la densité et améliorer et assurer l'intégration paysagère des constructions (fiches 10 et 11)
- 6- Amélioration de la gestion des eaux pluviales (fiche 12)
- 7- Opérer des ajustements mineurs du règlement (fiches 13 à 21)
- 8- Permettre la mutation du bâti existant (fiches 22 et 23)

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 7 juin 2022 à 00h01 au vendredi 8 juillet 2022 à 17h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le PV de synthèse présente, conformément à la réglementation, la synthèse des observations du public, de la MRAe, des PPA et de la commissaire-enquêtrice.

#### 1-Les observations du public

Le registre dématérialisé dont c'est la première utilisation lors d'une enquête publique à Albertville, compte 811 visites et 531 consultations.

Les documents les plus consultés sont le plan de zonage au 1/5000<sup>e</sup> (86 consultations), le règlement PLU (58 consultations), le sommaire des pièces modifiées du PLU (52 consultations), la notice de présentation (49 consultations) et la liste des emplacements réservés modifiée (34 consultations).

20 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, 4 sur le registre papier en mairie d'Albertville, trois lettres ont été adressées dont une avec accusé de réception.

Les observations du public sont présentées suivant la liste des objectifs de l'évolution du PLU et contiennent également les observations sans rapport avec l'enquête publique. Les observations issues du registre dématérialisé sont identifiées en R, celles par courriel en C celles sur le registre papier en P et celles par lettre en L

#### 1-1Actualiser les emplacements réservés

[Fiche 1 Supprimer l'ERV4 entre la rue du Docteur Brachet et la rue Edouard Piquand](#)

1-1-1 (obs 7 R) L'emplacement réservé EV4 pour réaliser la voie de délestage et piste cyclable qui prolongerait la rue Edouard Piquand jusqu'à la rue Brachet a été supprimé. Cette voie pourrait être simplement un sens unique pour les voitures et à double sens pour les vélos et désengorgerait le carrefour de la croix de l'orme très dangereux et non adapté à la circulation actuelle.

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

## 1-2 Améliorer la qualité environnementale des constructions

Fiche 7 Insérer des dispositions réglementaires visant à imposer des objectifs de performance énergétique

1-2-1 (obs 17 R) La loi climat et résilience & ENR prévoit que le seuil de l'extension de l'obligation d'installer des systèmes de production d'EnR ou des toitures végétalisées sur certains bâtiments et leurs aires de stationnement soit ramené de 1000 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> juillet 2023. Pourquoi conserver une application à 1000 m<sup>2</sup> ?

Par ailleurs, il pourrait être demandé que les nouveaux bâtiments respectent le label E+C-, ce qui montrerait une véritable et réelle ambition de performance énergétique. Il en est de même pour les réhabilitations, pourquoi ne pas être plus ambitieux et demander 10% ou 15% de mieux que les labels indiqués ?

Observation de la Commune : le Label E+C- est un label expérimental lancé fin 2016 par le Ministère chargé de l'Environnement dans l'objectif de préfigurer la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). La RE2020 s'applique à tous les bâtiments de bureaux ou d'enseignement (primaire ou secondaire) dont le permis de construire sera déposé après le 1er juillet 2022. A compter de cette date, le label E+C- ne s'adresse plus qu'aux bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, ..., qui devraient être soumis à la RE2020 à partir de 2023.

1-2-2 (obs 10 R) Le paragraphe sur « *les rénovations thermiques ne devront pas conduire à l'appauvrissement radical des façades* » s'impose-t-il aux maisons individuelles ? Ce n'est pas clair, car le paragraphe au-dessus, ne parle que des bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Observation de la Commune : oui les maisons individuelles sont concernées, la rédaction pourrait être clarifiée pour ne pas être sujette à interprétation.

1-2-3 (obs 9 R) Le règlement impose la production d'énergies renouvelables pour les surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup>. Est-ce que cette règle s'imposera lors de la rénovation des espaces extérieurs d'une copropriété existante ?

Est-ce que ce seuil de 1000 m<sup>2</sup> concerne juste l'emprise au sol des places de parking ou alors toute la surface extérieure de la copropriété ? À quoi correspond la production de 50 kwhef ? Est-ce lié à un label ?

Observation de la Commune : le règlement s'adresse aux projets nouveaux et précise les surfaces à prendre en compte : « Lorsque le projet prévoit la réalisation de stationnement pour véhicules légers en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> en une seule ou plusieurs aires (places hors circulations), il doit être prévu » .

La rédaction pourrait être clarifiée pour ne pas être sujette à interprétation et être plus facilement compréhensible.

### **1-3 Améliorer l'insertion paysagère et urbaines des futures constructions dans la ZAC du Parc olympique (zone Upo)**

#### Fiche 8 Modification du règlement de la zone Upo

1-3-1 (obs 5 R) Il n'y a pas de justification concernant la normalisation des hauteurs à 16 mètres au lieu de 8 mètres pour certaines destinations bâti. Pour des raisons d'intégration paysagère, les hauteurs ne devraient-elles pas correspondre au bâti existant dans l'environnement proche de la Zac de l'autre côté des avenues ?

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-3-2 (obs 11 R) Le règlement prévoit de limiter la hauteur des bâtiments à 12 m. Au regard de la raréfaction du foncier et de l'environnement urbain notamment la Halle olympique culminant à 24m, cette hauteur pourrait évoluer à la hausse. Nous proposons de porter à 19m maximum la hauteur possible sur le secteur.

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-3-3 (obs 17 R) sur les conditions de desserte par les réseaux publics Pourquoi ne pas indiquer un débit de fuite maximum en cas de rejet vers le réseau public ? Il n'est pas fait état de la nécessité, (voire de l'obligation) de rechercher l'utilisation des eaux pluviales.

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-3-4 (obs 17 R) sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords Pourquoi ne pas créer également une consultance environnementale ? Qu'entend-on par objectifs de Haute Qualité Environnementale ? Fait-on référence aux référentiels du même nom ? Ne peut-on lister ces objectifs ?

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-3-5 (obs 17 R) sur le stationnement des véhicules : concernant les locaux à vélos hors commerces, prévoir qu'ils soient équipés en systèmes de rangement. Il n'est rien prévu pour les véhicules électriques ; à minima prévoir un précâblage.

Observation de la Commune : il s'agit ici d'une règle constructive et non plus d'une règle d'urbanisme.

## **1-4 Protéger le patrimoine remarquable et prévoir des règles pour favoriser et encadrer sa réhabilitation**

Fiche 9 Enrichissement du recensement du patrimoine remarquable (IPAP) et mise en place de règles associées

1-4-1(obs 4 R) La municipalité souhaite préserver le patrimoine bâti du territoire en introduisant dans le PLU des règles de protection. Ce repérage n'aurait-il dû pas être mis à jour ? Nombre de bâtis ciblés ont fait l'objet de modification de façade voire même de démolition depuis juin 2017.

Observation de la Commune : Il n'est pas possible de supprimer des éléments de protection dans le cadre d'une procédure de Modification du PLU. Par l'identification de nouvelles constructions, la municipalité préserver les constructions d'intérêt patrimonial le temps de mener une réflexion posée et globale lors de la révision générale du PLU, en lien avec la mise en place du SPR.

1-4-2 (obs 16 R) Comment se fait-il que la maison Mercier soit encore recensée dans le diagnostic patrimonial, alors qu'elle a été détruite en juillet 2020 ? Cela laisse-t-il supposer qu'en dépit d'un classement en bâti remarquable, la destruction de tous les bâtiments recensés en catégorie 1 dans l'IPAP est possible ?

Observation de la Commune : c'est pour éviter la répétition de ce cas de figure que le recensement du patrimoine remarquable a été enrichi.

1-4-3 (obs 16 R) S'agissant des arbres remarquables, pourrait être ajouté à la liste le Metasequoia glyptostroboides très ancien situé sur une propriété privée ?

Observation de la Commune : la Modification du PLU n'a pas porté sur le patrimoine végétal, ce n'est pas un objet de la procédure soumise à enquête publique. Cette requête pourra être examinée lors de la Révision Générale du PLU.

1-4-4 (Obs P du 20 juin-permanence) avec dossier joint du collectif des habitants de la ville d'Albertville avec demande de conserver tous les arbres bordant l'avenue Jean-Jaurès de la gare à l'avenue des Chasseurs alpins : alors qu'il ont été classés remarquables dans le rapport de présentation du PLU, pourquoi seuls les arbres situés sur la portion entre la gare et le

carrefour de la rue Jean Baptiste Mathias sont conservés alors que les tilleurs situés entre le carrefour et l'avenue des Chasseurs alpins ne sont plus classés remarquables ?

Observation de la Commune : la Modification du PLU n'a pas porté sur le patrimoine végétal, ce n'est pas un objet de la procédure soumise à enquête publique. Cette requête pourra être examinée pour la Révision Générale du PLU.

## **1-5 Mieux réguler la densité et améliorer et assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions**

### Fiche 10 Modification du mode de calcul et des règles de stationnement, en particulier pour les vélos

1-5-1 (obs17 R) Les locaux à vélos doivent être équipés de systèmes de rangement des vélos. Prévoir des stationnements en silo ou souterrains pour limiter l'impact foncier (sous centres commerciaux...). Prévoir des alimentations (a minima en attente) pour les véhicules électriques

Observation de la Commune : il s'agit ici d'une règle constructive et non plus d'une règle d'urbanisme.

1-5-2 (obs 12 R) au regard des études de sol récentes, il apparaît que la volonté de réaliser au minimum 50% en stationnement couvert et dans l'emprise du bâti est difficile à atteindre. Une proportion de l'ordre de 25% de stationnement couvert dans l'emprise du bâtiment serait plus adaptée au contexte géologique.

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-5-3 (obs 20 R) Corriger le paragraphe relatif aux places en enfilade en sous-sol limitées à 20% : réaliser un minima d'une entrée de stationnement simple ou double par logement de du programme immobilier avec le maximum de places simples possible sur un seul niveau de sous-sol afin de conserver l'équilibre budgétaire ce programme destiné à l'accession abordable.

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

### Fiche 11 zone Ub : maîtriser la densité des constructions et leur insertion urbaine et paysagère

1-5-4 (Obs16 R) Pour protéger les maisons remarquables, il faut impérativement limiter la hauteur des futures constructions voisines. Dans un rayon de 100 m minimum, la hauteur prévue à l'article UA 10 doit être ramenée à 15 m. La différence de traitement de la hauteur des constructions entre l'article UA 10 et l'article UB 10 ne permet pas d'assurer une protection efficace du bâti remarquable et pourquoi prévoir une modification de la hauteur dans UB 10 et non dans UA 10 ?

**Observation de la Commune : Cette remarque judicieuse sera prise en compte lors de la révision générale du PLU**

1-5-5 (obs 3 R) La notice de présentation précise s'agissant de la hauteur des bâtis que : « La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser d'un étage (3m) la hauteur de la construction la plus élevée sur les parcelles cadastrales contiguës, sans excéder 18 mètres ou la hauteur graphique indiquée sur les plans de zonage. » Cependant, si le PLU est modifié en ce sens l'opération sur laquelle nous travaillons en partenariat ne pourra pas être conforme. En effet, le projet s'étend en 4 bâtiments aux volumes simples rappelant les typologies traditionnelles alentours. Le plus grand des 4 bâtiments utilise le plein potentiel de la limite actuelle de 18m (R+4+combles). Les trois autres bâtiments redescendent en R+3+combles pour mieux s'adapter à leur environnement lointain.

**Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal**

1-5-6 (obs P du 20 juin-permanence) avec dossier joint du collectif des habitants de la ville d'Albertville sur la hauteur maximale des constructions. Même avec seulement deux mètres de linéaire mitoyen sur 200 mètres de périmètre en contigu, la construction d'un immeuble de 18 mètres de hauteur sera toujours réalisable. Il faut donc que cette parcelle ait au moins 15 % de son périmètre total en contiguë avec celle-ci, autrement toutes les aberrations sont possibles.

**Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal**

1-5-7 (obs 8 R) Les pourcentages de pleine terre imposés pour les futures constructions, allant de 10% à 20% selon l'unité foncière concernée, sont nettement insuffisants, d'autant que le maintien de zones végétalisées importantes autour des habitations en cœur d'agglomération est le seul moyen d'atténuer l'effet "îlot de chaleur " qui est de plus en plus marqué d'année en année.

Le coefficient de pleine terre devrait au moins être de 50% de l'unité foncière objet d'un projet de construction.

**Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal**

## **1-6 Amélioration de la gestion des eaux pluviales**

### **Fiche 12 Imposer des places de stationnements imperméables**

1-6-1 (obs 17 R) Imposer des places de stationnement perméables : attention aux revêtements perméables minéraux (cailloux, graviers...) qui, s'ils laissent passer l'eau de pluie, peuvent néanmoins avoir un effet îlot de chaleur préjudiciable au bien-être des populations. Favoriser la plantation de végétaux pour limiter les effets îlots de chaleur (parc, bordures de rues...), limiter la taille des platanes qui semble sans intérêt et supprime l'apport de fraîcheur des végétaux.

**Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal**

## 1-7 Opérer des ajustements mineurs du règlement

### Fiche 15 Autoriser les toitures terrasses non végétalisées pour les constructions de moins de 20m2

1-7-1 (obs 17 R ) la rédaction proposée « *Pour les constructions et annexes de moins de 20m2 hors garages, les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées (locaux techniques, locaux poubelles, vérandas, abris piscine, etc.).* » incite à ne pas végétaliser. Ne peut-on écrire : « Pour les constructions et annexes de moins de 20m2 hors garages, les toitures terrasses végétalisées sont recommandées ».

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

1-7-2 (obs 10 R) les annexes de moins de 20 m2 peuvent avoir des toitures terrasses non végétalisées. L'article ne précise pas si les pergolas bioclimatiques en font partie. Il serait plus clair que cela soit indiqué.

Observation de la Commune : Il manque en effet des précisions sur les pergolas bioclimatiques.

### Fiche 16 Apporter des précisions sur les règles d'aspect des constructions

1-7-3 (obs 10 R) Qu'est-ce qu'un gris neutre ? Le règlement devrait prévoir des exemples de couleurs ou préciser que seules les couleurs claires sont autorisées. Le règlement peut-il autoriser les toitures transparentes pour des vérandas ?

Observation de la Commune : Le règlement pourra être précisé pour être plus facilement compréhensible et prévoir les cas particuliers.

1-7-4 (obs 2 R) pour l'article N11 concernant "les toitures en pente": le coloris "gris anthracite" est trop restrictif ( destiné uniquement à des couvertures en tuiles) et non représentatif de la réalité sur les constructions existantes et réhabilitations.

Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal

1-7-5 (Obs 17 R) En ce qui concerne les toitures en pente qui doivent être de couleur gris anthracite, ne peut-on évoluer vers un gris plus clair, stockant moins la chaleur, participant ainsi à une diminution de l'effet îlot de chaleur ?

Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal

## 1-8 Permettre la mutation du bâti existant

## Fiche 22 Autoriser le changement de destination de constructions situées au lieu-dit Le Châtaignier

1-8-1 (obs 2 R) Quel est le sens du dernier paragraphe de l'article N2 où il est stipulé "Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes"?

Observation de la Commune : cela signifie qu'il ne pourra pas y avoir d'extension du bâtiment existant.

## Fiche 23 Délimitation d'une zone Nh autour de la Maison Aubry

1-8-2 (obs 18 R) Une association souhaiterait réaliser un projet sur ce bien afin d'accueillir ses bureaux mais aussi créer des logements inclusifs adaptés pour les personnes en situation de handicap). Est-il possible dans la modification n°3 de prévoir l'insertion de la mention d'habitat inclusif ?

Observation de la Commune : cette demande sera examinée par le Conseil Municipal.

## 1-9 Les observations du public sans rapport avec l'objet de l'enquête publique

1-9-1 (obs 7 R) Une association souhaite construire un local servant de dépôt de leur matériel et de lieu de rencontre pour des animations sur le parking dit du "Square de l'Orme" quartier de St-Sigismond. L'emplacement est prévu entre le transformateur EDF et le jardin public dans le petit espace vert qui fait entre 65 et 80 M2; cette zone est classée au PLU en NP ce qui ne permet pas de construire ce local

1-9-2 (obs 8 R, obs 14 R, obs L du 05 juillet 2022) Classement des parcelles B 103, 104, 107, 108, 1119 en zone UB  
Si l'objectif du Conseil municipal est de permettre l'urbanisation de ce terrain, il conviendrait d'inscrire une servitude de localisation d'espaces verts plantés en bordure des propriétés bâties environnantes (B 605, 1082, 1081, 694, 643, 607, 609) pour créer un espace de transition.

1-9-4 (Obs 16 R) Une propriété comprend les parcelles 305, 728, 729 et 1384. Le plan de zonage fait apparaître, en UA, les parcelles 305 et 728, en UB les parcelles 729 et 1384. Demande que les 4 parcelles soient rattachées à la zone UA

1-9-5 (obs 19 R) demande de reclassement en zone constructible d'une parcelle agricole

1-9-6 (obs P du 07 juin 2022-permanence) : demande de reclassement d'une parcelle en zone Up

1-9-7 (obs P du 20 juin 2022-permanence) : demande de classement de parcelles en zone constructible

1-9-8 (obs P du 08 juillet-permanence) : demande concernant le projet immobilier maison Grolée de prévoir une sortie par l'avenue Jean-Jaurès et non la rue Pasteur  
1-9-9 (obs L avec AR du 21 juillet 2022) concernant un refus de permis de construire

Observation de la Commune : néant

## **2-Les avis de la MRAE et des PPA**

### **2-1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 19 mai 2022**

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Albertville (73), objet de la demande n°2022-ARA-KKUPP- 2627, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Observation de la Commune : néant

### **2-2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 30 mai 2022**

La CDPENAF se prononce sur le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) « plein » actuellement en zone N et en zone Nh au futur autour de la villa Aubry sans enjeux agricoles. Avis favorable pour le changement de destination des constructions existantes vers la destination « bureau » qui est en adéquation avec le projet.

Observation de la Commune : néant

### **2-3 Avis de la Direction Départementale des Territoires de la Savoie du 05 mai 2022**

-Sur l'assouplissement de la règle de végétalisation des toitures terrasse (objectif 6, fiche 15), la règle pourrait être précisée pour rechercher une gestion optimale de l'écoulement des eaux de pluie et éviter les configurations favorables à la reproduction des moustiques tigres : conditionner la dérogation pour les toitures sans pente ou avec faibles pentes non végétalisées à la mise en œuvre d'une pente minimale de toiture.

Observation de la Commune : cette proposition sera examinée par le Conseil Municipal

-Sur la thématique du stationnement (objectif 5, fiche 10 et objectif 6, fiche 12), d'autres outils du code de l'urbanisme peuvent être mobilisés à des fins de maîtrise du stationnement tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « thématiques ». La pertinence de recourir à de tels outils mériterait d'être explorée dans le cadre de cette procédure.

**Observation de la Commune :** cette thématique fera l'objet d'une réflexion plus approfondie dans le cadre de la Révision Générale du PLU

## **2-4 Avis de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc du 18 mai 2022**

Concernant le pastillage des changements de destination : inscrire en recommandation une division parcellaire inférieure à 1 000m<sup>2</sup> autour des projets et la signature d'un bail afin de garantir la pérennité de l'usage agricole.

**Observation de la Commune :** ces propositions ne constituent pas des règles d'urbanisme intégrables dans le PLU

## **3-Les questions de la commissaire-enquêtrice**

3-1 Objectif 5, fiche 10, article 12 : Le choix de prévoir deux places de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation s'inscrit en contradiction avec les objectifs du SCOT Arlysère approuvé en 2012 qui prône une politique de stationnement adaptée et prévoit que « *la densification urbaine, dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, doit s'accompagner d'une politique de stationnement qui incite à un usage modéré de l'automobile au profit des transports collectifs.* ». Comment expliquez-vous ce choix qui va au-delà des préconisations du code de l'urbanisme ?

**Le choix de prévoir deux places de stationnement :** la commune a souhaité revoir sa politique en termes de places de stationnement pour les véhicules motorisés mais également pour les cycles. Le stationnement sur l'espace public est saturé et entraîne des problèmes de gestion et de sécurité pour les piétons. Aussi, au vu du développement du nombre de véhicules par ménage et de la configuration géographique de l'agglomération, la Ville a souhaité augmenter le nombre de places de 1.5 à 2 par logement.

**Le passage de 1,5 place à 2 places n'a pas d'impact sur les projets de logements individuels,** le nombre de place étant calculé à l'arrondi supérieur. Pour les projets de logements collectifs, cette règle a été souhaitée pour inciter les promoteurs à créer des logements plus grands correspondant aux besoins des familles albertvilloises.

En parallèle, l'implantation des locaux vélos a été précisée et la surface de ces locaux vélos a également été augmentée afin de promouvoir ce mode de déplacement.

3-2 Objectif 3, fiche 8, art Upo 10 et Upo 12 : la Société d'Aménagement de la Savoie, société d'économie mixte dont le capital est détenu majoritairement par les collectivités locales émet des demandes qui remettent en question le niveau d'exigence tel que vous le préconisez dans les motifs des modifications pour le règlement de la zone Upo. Comment expliquez-vous ces divergences de points de vue entre la SAS et la commune ?

Le projet d'aménagement de la ZAC est un projet d'aménagement à long terme. Aussi, les règles qui fixent son aménagement sont amenées à évoluer. L'aménageur qui est soumis aux questions techniques de la commercialisation des lots, peut rendre compte à la collectivité de ces éléments.

À Chambéry, le vendredi 15 juillet 2022

La commissaire-enquêtrice

Nathalie Grynszpan

# ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°3 PLU COMMUNE D'ALBERTVILLE

07 JUIN 2022-08 JUILLET 2022

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

La ville d'Albertville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Depuis, elle a engagé six procédures pour le faire évoluer dont deux révisions allégées (2014 et 2016), deux modifications simplifiées (2015) et deux modifications (2016 et 2019).

Cette 3<sup>ème</sup> modification, prise par arrêté le 19 juillet 2021, objet de l'enquête publique, est la dernière procédure avant la révision générale du PLU décidée par délibération lors du conseil municipal du 08 novembre 2021. Le 19 juillet 2022, la ville a choisi le bureau d'études qui sera chargé de préparer cette révision générale dont l'enquête publique pourrait se tenir en 2024 ou 2025.

Dans le même temps une révision générale du SCoT (approuvé en 2012), porté par la communauté d'agglomération Arlysère a été prescrite en décembre 2020.

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Albertville porte sur trois thèmes :

- encadrer les programmes immobiliers
- initier une démarche patrimoniale
- mettre à jour des éléments du règlement d'urbanisme

Synthèse des observations et analyse :

### - Une demande d'ambition environnementale

Les remarques et questions du public questionnent les modifications apportées au règlement : demande d'aller au-delà des réglementations thermiques, de rechercher l'utilisation de l'eau pluviale, de mettre en place une consultance environnementale pour les promoteurs et particuliers, d'augmenter la part de pleine terre pour les constructions neuves, de recommander l'utilisation de toitures végétalisées pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> et de prendre en compte l'indice de réflexion solaire pour les couleurs des façades des toitures. Cette sensibilité à la nécessité d'adapter le PLU irrigue l'ensemble des objectifs de la modification, objet de l'enquête publique.

Certaines contributions d'ordre général, et donc non prises en compte dans l'analyse des modifications, ne s'intéressent qu'à cette question de l'adaptation au changement climatique.

**- Une inquiétude exprimée par les porteurs de programmes immobiliers**

La volonté de la ville de contraindre les opérations immobilières en respectant certaines hauteurs de bâtiments (zone Upo -ZAC Olympique et zone Ub-zone urbaine centrale) et en imposant la création de places de stationnement dans l'emprise des bâtiments rencontre les critiques des promoteurs qui mettent en avant soit le coût financier de telles mesures pour des programmes destinés à l'accession abordable ou parce que ces programmes en cours d'études ne seraient plus conformes ou enfin par souci de rentabiliser au mieux le foncier disponible. Il apparaît également un manque de dialogue avec la Société d'Aménagement de la Savoie, société d'économie mixte, aménageur concessionnaire de la ville, qui remet en question les modifications du PLU.

**- Une demande de protection du patrimoine paysager et cadre de vie**

Cette 3<sup>ème</sup> modification est l'occasion pour la ville d'anticiper le périmètre de Secteur Patrimonial Remarquable dont la procédure est en cours. Le public soutient cette volonté de protection mais note qu'elle arrive alors que des projets immobiliers en cours (un permis de construire autorisé le 16 juin 2022) vont impacter des secteurs patrimoniaux (avenue Jean-Jaurès, rue de la Belle-étoile).

Parallèlement la ville pourrait se trouver confrontée à arbitrer entre les prescriptions architecturales de protection du patrimoine qu'elle précise dans cette modification et les propositions d'adaptation des bâtiments au réchauffement climatique (couleurs des toits et façades) qui lui sont suggérées par le public.

**- Une réflexion environnementale qui ne semble pas encore aboutie**

Si la ville affirme sa volonté d'utiliser au mieux les outils réglementaires pour améliorer la qualité environnementale des constructions (performances énergétiques), elle semble manquer d'une vision territoriale au-delà du périmètre de la seule commune. Ainsi pour réguler le stationnement sur la voie publique, la ville envisage d'autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation à prévoir deux places de stationnement par logement, ce qui est supérieur aux préconisations du code de l'urbanisme (1,5 place par logement) et va à l'encontre de toutes les politiques d'encouragement aux mobilités douces. Sur ce sujet, la ville traite le problème sans perspective environnementale, avec comme unique objectif de débarrasser les voies publiques des voitures.

Après avoir examiné toutes les observations, questionné la ville sur ses objectifs et interrogé les services de l'État sur des points de réglementation :

Je constate que cette ultime modification du PLU a été prescrite pour encadrer si possible la multiplication des programmes immobiliers liés au dispositif Pinel que la ville dit « subir » depuis quelques années, qu'elle est l'occasion de renforcer les objectifs de performance énergétique et d'anticiper le Secteur Patrimonial Remarquable en précisant des prescriptions architecturales.

Je regrette toutefois que cette modification ne soit pas l'occasion d'une réflexion globale sur l'adaptation de la ville au changement climatique qui serait déclinée en cohérence sur chaque objectif. Ce sera peut-être l'objet de la révision générale du PLU en cours.

Je recommande donc un dialogue soutenu avec la communauté d'agglomération Arlysère qui engage dans le même temps que la ville pour le PLU, la révision du SCoT.

**EN CONCLUSION :**

Je donne **UN AVIS FAVORABLE** à la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Albertville **ASSORTI D'UNE RÉSERVE** :

La modification de l'article Ua12 indique que « *pour les constructions nouvelles à l'usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement* ». Ces deux places ne sont pas liées à la superficie du logement mais s'appliqueraient pour tout logement.

Elle n'est pas en cohérence avec toutes les politiques nationales, départementales et territoriales de contraindre la place de la voiture dans les déplacements quotidiens et de renforcer le report modal sur les transports en commun et les déplacements doux.

La modification n°3 impose déjà une contrainte supplémentaire pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur les opérations de plus de dix logements en exigeant qu'au moins 50% des places soient situées dans ou sous le corps du bâtiment.

Il convient donc de ne pas inscrire cette modification de 1,5 à 2 places de stationnement dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Albertville mais de poursuivre la réflexion dans le cadre de la révision générale du PLU qui vient de débiter.

À Chambéry,  
La commissaire-enquêtrice  
Nathalie Grynszpan