

MISE EN COMPATIBILITE N° 3

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'APPROBATION 18 DECEMBRE 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17/12/20

Modification n°1 approuvée le 30/09/21

Modification n°2 approuvée le 10/11/22

Modification n°3 approuvée le 09/11/23

Modification n°4 approuvée le 07/11/24

Mise en compatibilité n°3 arrêtée le 22/01/25

SOMMAIRE

I.	PREAMBULE.....	3
II.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC 3 TECHNOLAC...	3
III.	OBJET DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUIHD.....	5
IV.	SYNTHESE DES EVOLUTIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLUIHD DANS LE CADRE DU DOSSIER DE DUP VALANT MISE EN COMPATIBILITE	8
V.	SYNTHESE DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE GRAPHIQUE DU PLUiHD.....	8
VI.	SYNTHESE DES EVOLUTIONS APPORTEES DANS LE CADRE DE L'OAP VALANT REGLEMENT	12
VII.	ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUIHD AUX DOCUMENTS ORGANIQUES ET AUX PROCESSUS CONTRACTUELS DE LA ZAC 3 TECHNOLAC.....	13

I. PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération de Grand Chambéry est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacements Urbains (PDU), approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 18/12/2019.

Exécutoire depuis le 21/02/2020, le PLUiHD de Grand Chambéry a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (MS n°1), engagée par arrêté n°2020-016A en date du 04/06/2020 afin d'améliorer et de sécuriser l'encadrement règlementaire des constructions en corrigeant certains points du règlement écrit qui présentent des difficultés d'interprétation.

Trois mises à jour du dossier de PLUiHD ont par ailleurs été réalisées par arrêté du Président de Grand Chambéry en dates du 21/02/2020 (mise à jour n°1), 19/06/2020 (mise à jour n°2) et 07/12/2020 (mise à jour n°3) afin de modifier / actualiser le contenu des annexes au dossier.

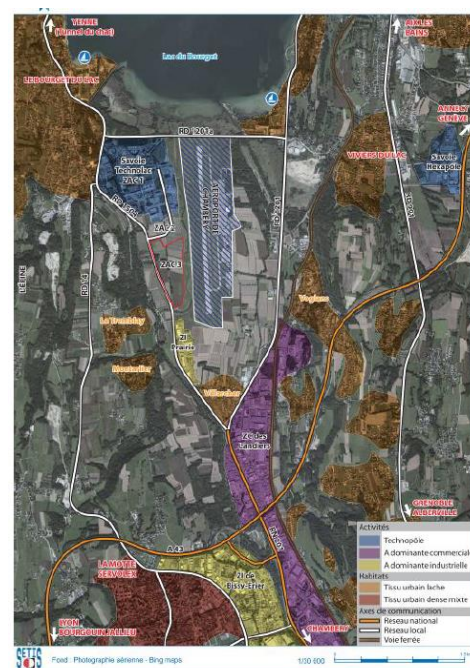
II. CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC 3 TECHNOLAC

Le projet d'aménagement de la ZAC 3 Technolac sur la commune de La Motte Servolex vise à mettre en œuvre la dernière phase d'aménagement de Savoie Technolac telle que défini dès son origine lors de la création de la ZAC 1 en 1987.

La ZAC 1 est aujourd'hui pleinement occupée et la ZAC 2 offre ces dernières opportunités : sa commercialisation s'est achevée en 2022.

L'aménagement de la ZAC Technolac 3 s'inscrit aujourd'hui dans un contexte de raréfaction du foncier à vocation économique. L'agglomération de Grand Chambéry est en effet confrontée à une importante problématique de raréfaction du foncier à vocation économique qui limite les capacités d'accueil pour les activités industrielles et artisanales compte-tenu :

- D'une forte concurrence d'usages et d'une pression foncière croissante entre les activités commerciales et résidentielles au détriment des activités productives (industrie, artisanat) qui souffrent d'un déficit de solutions d'implantations et d'une problématique de vieillissement (obsolescence) du parc immobilier existant ;
- Des contraintes règlementaires, notamment liées aux risques naturels et technologiques dans la cluse de Chambéry (PPRI, PPRT) ;
- Des contraintes géographiques et topographiques du territoire, ne permettant pas une installation aisée des activités économiques, notamment productives, compte tenu de la nécessité de disposer de tènements fonciers importants et facilement accessibles.



Contexte urbain du projet
Source : Etude d'impact / EGIS

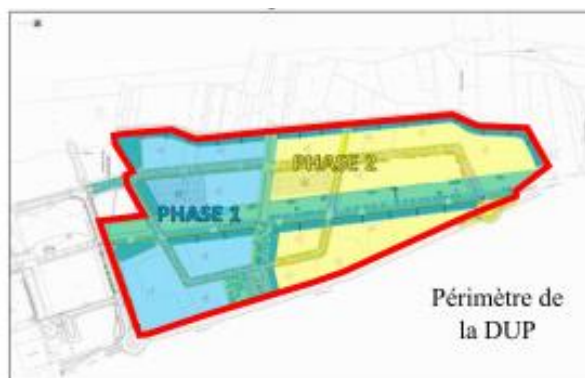
Face à ces enjeux et dans la continuité directe des aménagements réalisés dans le cadre des ZAC 1 et 2, le projet de la ZAC 3 permettra de proposer une offre d'accueil complémentaire en viabilisant à moyen terme des terrains destinés à accueillir des activités économiques, à vocation d'industrie propre de petite taille et de locaux mixtes et du tertiaire.

Le projet de ZAC 3 Technolac représente une surface de 21,5 hectares et envisage une programmation globale d'environ 110 000 m² de surface utile répartie sur 12 lots à bâtir d'une surface variable entre 4058 m² et 18 873 m².

Un phasage opérationnel en 2 temps :

L'aménagement, initialement prévu en 3 phases, sera réalisé progressivement en 2 phases depuis le nord en connexion avec la ZAC II vers le sud :

- Phase 1 - court terme (2024-2026). Aménagement du tiers nord de la zone d'étude (8.5 ha) :
 - Aménagement des voiries, parkings et réseaux de la moitié nord
 - Construction de l'ensemble des ouvrages de rétention
 - Création de la trame verte autour du canal du Baron
- Phase 2 et 3 regroupées : moyen terme (2026-2028). Aménagement du tiers médian et du sud de la zone d'étude :
 - Aménagement des voiries, parkings et réseaux de la moitié sud
 - Construction du giratoire sur la RD150



Plan de phasage du projet

Desserte du site en modes alternatifs :

Savoie Technolac est desservi par le réseau de bus de Chambéry Métropole (STAC) et par le réseau de l'agglomération d'Aix les Bains (Ondéa).

Concernant les modes actifs, le secteur d'étude bénéficie de la présence de plusieurs aménagements cyclables à proximité immédiate : une voie verte, la piste de la digue, une piste cyclable et des bandes cyclables internes à Savoie Technolac sur les emprises des ZAC 1 et 2.

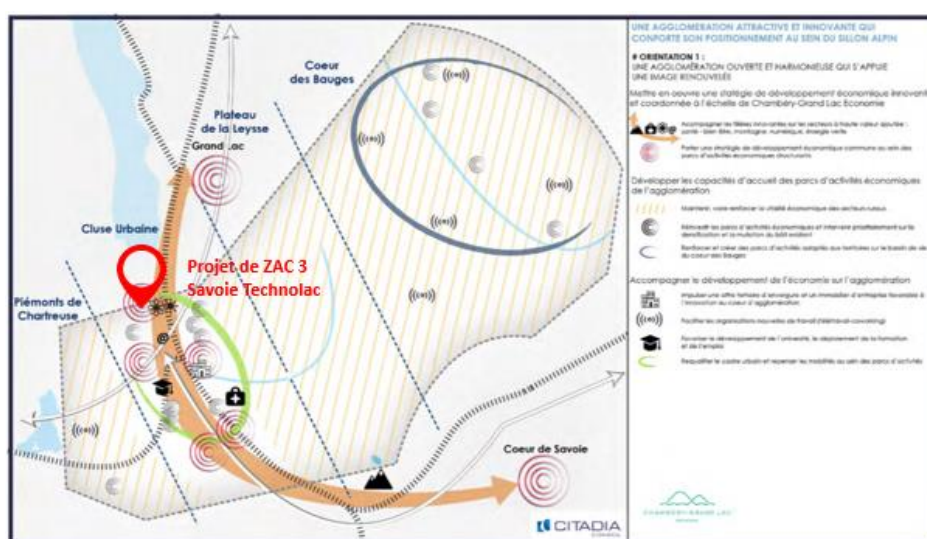
III. OBJET DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUiHD

Dans le cadre du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à la ZAC 3 Technolac, la mise en compatibilité du PLUiHD de Grand Chambéry vise à permettre la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Savoie Technolac 3 créée par délibération de Grand Chambéry en date du 28 mai 2015.

La mise en compatibilité du PLUiHD de Grand Chambéry et le projet de ZAC Technolac 3 s'inscrivent dans le cadre des orientations générales visées par :

> **le PADD du PLUiHD en vigueur**, qui traduit les ambitions suivantes :

- Mettre en œuvre une stratégie de développement économique innovante et coordonnée à l'échelle Chambéry – Grand Lac Economie (Métropole Savoie) ;
- Porter une stratégie commune en matière d'aménagement et de gestion de l'offre immobilière et foncière aux entreprises au sein des parcs d'activités économiques structurants (**Savoie Technolac**, Cassine, Alpespace, Hexapole, Bissy-Errier, Grand Verger, Les Massettes) ;
- Développer les capacités d'accueil des parcs d'activités économiques de l'agglomération et améliorer leur fonctionnalité ;
- Améliorer la qualité urbaine/paysagère globale des parcs d'activités et participer à l'émergence de vitrines urbaines en entrées d'agglomération ;



Positionnement du projet de ZAC Technolac 3 dans la stratégie de développement économique du PLUiHD de Grand Chambéry.

> **le PADD et le DOO du SCoT de Métropole Savoie, dont la révision a été approuvée en février 2020**

De façon générale, le PADD du SCoT porte une ambition d'aménagement recentrée sur les communes « cœur d'axe » concernées par le renforcement des fonctions de centralité : le SCoT vise notamment à intensifier la croissance démographique, développer une infrastructure de transport efficace et modernisée, promouvoir le renouvellement et la densification urbaine, et structurer les parcs et espaces d'activités (**Technolac**, Alpespace, Hexapôle, Bissy Erier, etc.).

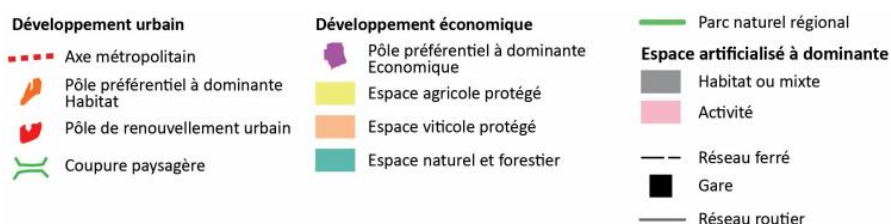
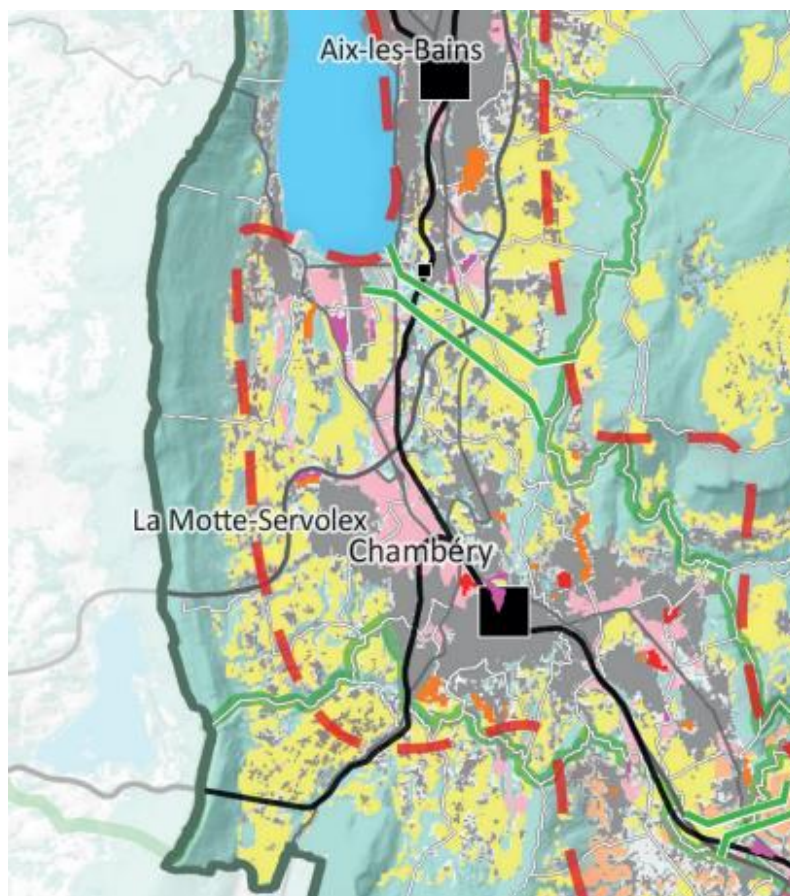
En matière de développement économique, le SCoT traduit la volonté du territoire de concrétiser une stratégie vertueuse et ambitieuse à l'échelle de Métropole Savoie, permettant d'assurer le développement de l'ensemble des filières porteuses d'innovation tout en intervenant sur la densification, la requalification des espaces économiques existants et en s'appuyant sur une gestion optimisée de la ressource foncière concernant les espaces économiques en devenir.

Le parc d'activités Savoie Technolac est repéré au titre des « **pôles préférentiels** » à vocation économique à l'échelle de Métropole Savoie et a par ailleurs vocation à constituer un « **pôle d'intermodalité principal** ». A ce titre :

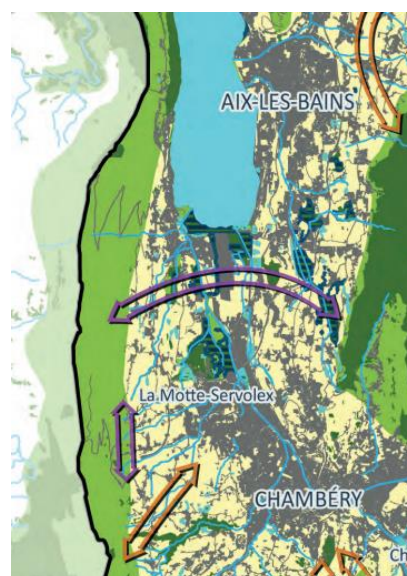
- Le DOO prévoit un potentiel d'extension du parc d'activité d'environ 23ha au cours des 20 prochaines années, permettant ainsi la réalisation du projet de ZAC 3 ;
- Le DOO cartographie le potentiel d'extension du pôle économique sur les emprises concernées par le périmètre de la ZAC 3 Technolac.

Extrait des mesures du DOO concernant les modalités d'aménagement des pôles préférentiels à vocation économique identifiés par le SCoT : « *Les valeurs affichées dans le tableau des pôles préférentiels à vocation économique, exprimées en hectares, doivent être comprises comme des ordres de grandeur, et seront précisées dans la traduction par les documents d'urbanisme locaux. Tant que ces pôles ne sont pas nécessaires au développement économique du territoire, ils feront l'objet d'une protection (par la mise en place d'un zonage préservant de toute construction par exemple) dans les documents d'urbanisme locaux afin de ne pas obérer les principes d'aménagements futurs. Ils ne seront pas urbanisés au coup par coup afin d'organiser et optimiser l'usage du foncier. A cette fin, il est recommandé de conduire une étude d'urbanisme pré opérationnel afin de définir les principes d'aménagement durable et les intentions de programmation.* ».

POTENTIEL ÉCONOMIQUE					
PÔLES PRÉFÉRENTIELS À VOCATION ÉCONOMIQUE					
Localisation		Parc d'activité existant (ha)	Pôles préférentiels économiques (ha)		Parc d'activité à 2040 (ha)
			Potentiel d'extension ou création (ha)	Potentiel en renouvellement urbain (ha))	
GRAND LAC					
Motz / Serrières en Chautagne	PAE de Motz- Serrières	27,0		2,7	27,0
Entrelacs	Entre-deux-Lacs	31,5	7,5		39,0
	Le Sauvage	7,5	3,3		10,8
Aix-les-Bains	Les Combaruches	23,0	2,7		25,7
Grésy-sur-Aix / Aix-les-Bains	Les Sources	39,0	10,0		49,0
Le Bourget-du-Lac / La Motte-Servolex / Voglans	Aéroport	11,0	2,6		13,6
Drumettaz-Clarafond / Méry / Viviers-du-Lac	Savoie Hexapôle	36,0	11,0		47,0
GRAND LAC / GRAND CHAMBERY					
Le Bourget-du-lac/ La Motte-Servolex	Savoie Technolac	59,0	23,0		82,0



En matière de préservation de l'environnement et des continuités écologiques, le DOO du SCoT identifie des espaces à intérêt écologique et notamment les corridors à préserver et ceux à remettre en état. L'emprise du projet se situe dans le faisceau d'un corridor Est-Ouest identifié comme à remettre en état dans le SCoT, à prendre en compte dans le projet.



Extrait de carte issu du DOO du SCoT Métropole Savoie de 2020.

IV. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUiHD DANS LE CADRE DU DOSSIER DE DUP VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ

Les évolutions apportées dans le cadre du dossier de DUP de la ZAC Technolac 3 valant mise en compatibilité du PLUiHD de Grand Chambéry concernent :

1. La modification du zonage graphique du PLUiHD : classement en zone urbaine de mutation (UM) du périmètre opérationnel de la ZAC Technolac 3, auparavant classé en zone d'urbanisation à long terme conditionnée à l'évolution du PLUiHD (zone 2AU) ;
2. L'intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) valant règlement sur le périmètre de la ZAC Technolac 3 ;
3. L'intégration d'une étude dérogatoire Loi Barnier au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme (dite « étude entrée de ville ») afin de lever la bande d'inconstructibilité de 100m aux abords de la RD1504, infrastructure classée grande circulation par Décret en date du 31 mai 2010.

Le projet concerne 30 unités foncières. Une unité foncière correspond à une ou plusieurs parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires.

L'emprise du périmètre DUP est de 214 261 m².

A ce jour :

- 24 unités foncières appartiennent à la Société publique Locale de la Savoie, concessionnaire de l'opération ;
- 6 unités foncières ont fait l'objet d'un refus des propriétaires.

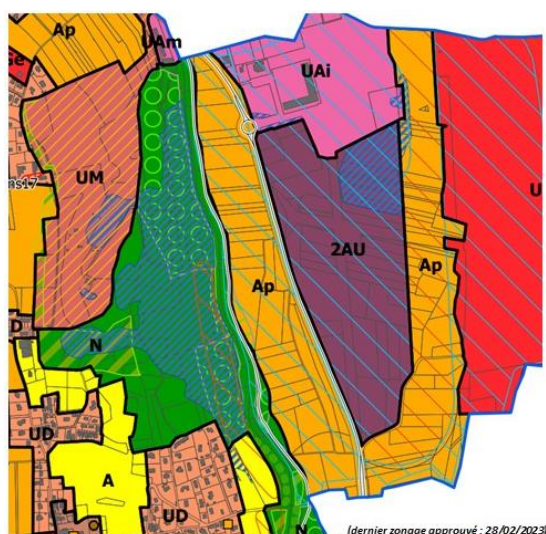
La Société publique locale de la Savoie maîtrise aujourd'hui 81 % de l'assiette foncière du projet et 80 % des unités foncières.

24 unités foncières ont été acquises à l'amiable soit 173 599 m².

6 unités foncières restent aujourd'hui à acquérir soit 40 662 m².

V. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE GRAPHIQUE DU PLUiHD

AVANT



APRÈS



Avant mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (périmètre du PLUi HD) :
Surface zone 2AU : 67,0 ha
Surface zone UM : 65,5 ha

Après mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (périmètre du PLUi HD) :
Surface zone 2AU : 45,5 ha
Surface zone Ap : 9 731,8 ha
Surface zone UM : 86,5 ha

Avant mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (périmètre du secteur Cluse) :
Surface zone 2AU : 43,8 ha
Surface zone UM : 65,5 ha

Après mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (périmètre du secteur Cluse) :
Surface zone 2AU : 22,4 ha
Surface zone Ap : 1 086,2 ha
Surface zone UM : 86,5 ha

Avant mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (commune de La Motte-Servant) :
Surface zone 2AU : 30,4 ha
Surface zone UM : 16,6 ha

Après mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (commune de La Motte-Servant) :
Surface zone 2AU : 9,0 ha
Surface zone Ap : 468,1 ha
Surface zone UM : 38,1 ha

Extrait du dernier plan de zonage et des inscriptions graphiques du PLUiHD approuvé le 28/02/2023 (périmètre de la ZAC Technolac 3 classé en zone 2AU)

Extrait du plan de zonage et des inscriptions graphiques PLUiHD modifié dans le cadre du dossier de DUP valant MEC (périmètre de la ZAC Technolac 3 classé en zone UM)

Les modifications de zonage réalisées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUiHD :

- Entraînent une augmentation de la surface des zones urbaines de mutation (UM) à hauteur de 21,5ha ;
- Entraînent une diminution de la surface des zones d'urbanisation à long terme (2AU) à hauteur de 21,5ha ;
- Sont sans impact sur les zones agricoles (A), naturelles (N) et les Espaces Boisés Classés du PLUiHD ;
- Sont sans impact sur les prescriptions graphiques du PLUiHD définies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Sont sans impact sur les emplacements réservés du PLUiHD.

Conformément à l'orientation 6B04 du SDAGE Rhône-Méditerranée, le projet d'aménagement de la ZAC 3 Technolac prévoit **une compensation à hauteur de 100% des zones humides** impactées dans le cadre des opérations.

La destruction d'une zone humide de 3ha située au nord-est du périmètre opérationnel de la ZAC est ainsi compensée par la restauration à surface équivalente d'une zone humide située sur l'emprise de l'ancienne décharge du Vallon des Cavettes sur la commune de Viviers du Lac : dans cette optique, la valorisation de la partie superficielle de la décharge en zone humide à vocation à accroître la valeur écologique du site en améliorant la qualité des habitats naturels par la création d'espaces diversifiés humides et en permettant le développement de végétaux variés et typiques des milieux aquatiques. Par ailleurs, la restauration de la zone humide a vocation à améliorer la qualité des eaux en recréant les fonctionnalités naturelles épuratives de celle-ci. L'ensemble de cette zone participe donc à la recréation d'un milieu riche et important pour la biodiversité.

A noter : cette mesure compensatoire est intégrée à l'arrêté préfectoral de réhabilitation de la décharge du Vallon des Cavettes en date du 09 novembre 2015.

Une mesure compensatoire complémentaire est également programmée au niveau du bras de décharge de la Leysse : cette mesure d'une surface de 3ha a pour objectif de restaurer la zone humide par la mise en œuvre d'un plan de gestion tendant à la valorisation écologique du milieu, favorisant ainsi un gain de biodiversité.

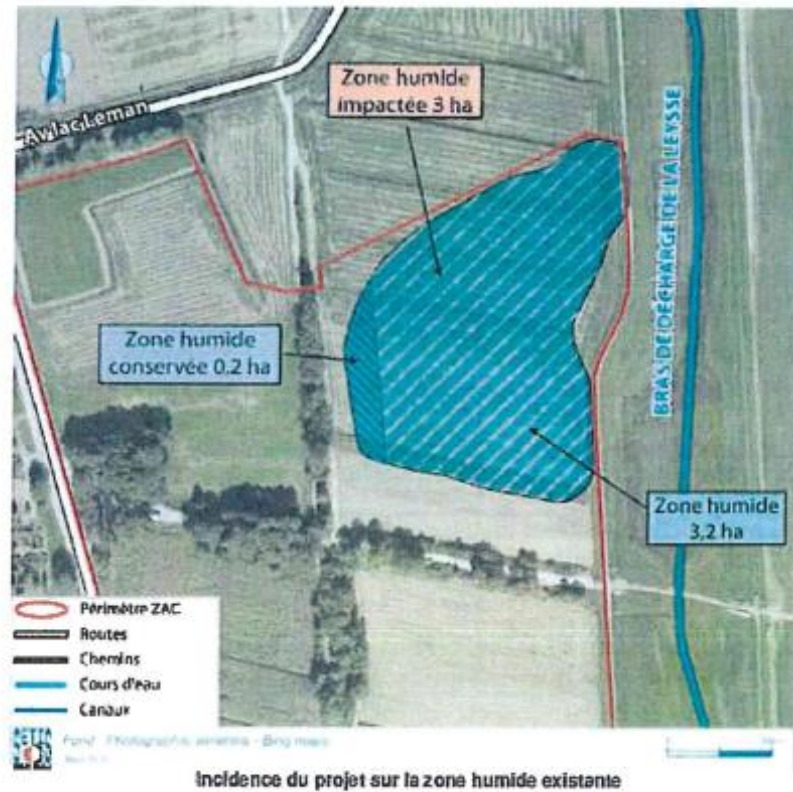
A noter : l'ensemble de ces mesures compensatoires sont intégrées à l'arrêté préfectoral du 16/02/2018 portant autorisation unique pour l'aménagement de la ZAC 3 Technolac.

Celles-ci font l'objet d'un **plan de gestion sur une durée de 30 ans**. Pendant toute la durée de vie de l'aménagement de la ZAC 3 :

- La gestion, la surveillance et l'entretien des ouvrages d'assainissement pluvial implantés au droit de l'espace public sont assurés par la SPLS ou son aménageur ;

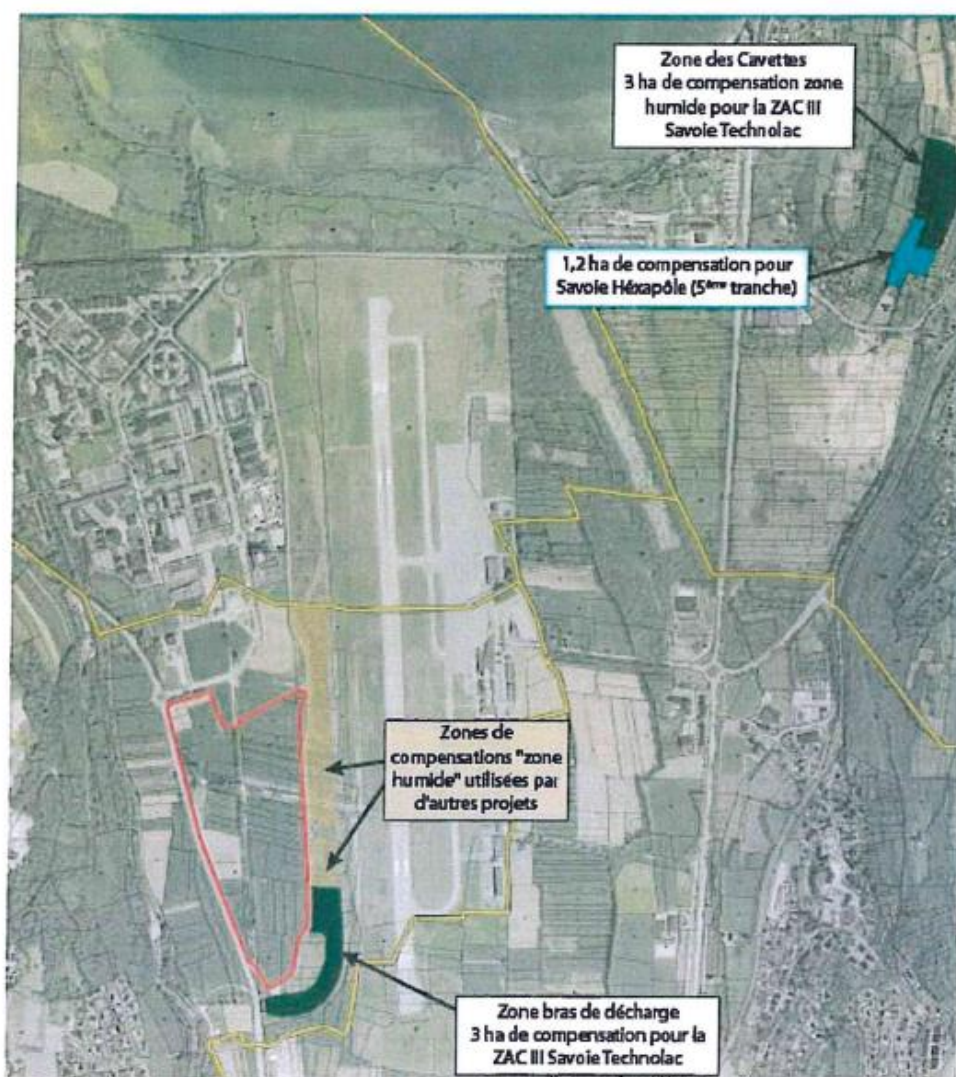
- Les propriétaires et copropriétaires des lots privés ont à leur charge la surveillance et l'entretien des dispositifs de collecte et d'acheminement des eaux pluviales, implantées sur leurs parcelles. Ces dispositions seront reportées dans le cahier des charges de cession des terrains.

Titre III – Annexe 3 : Évitement d'impact – Localisation de la zone humide préservée



Source : Arrêté préfectoral du 16/02/2018 portant autorisation environnementale unique pour l'aménagement de la ZAC 3 Technolac.

Titre III – Annexe 4 : Localisation des mesures compensatoires



*Localisation de la mesure compensatoire
« Bras de décharge de la Leyse » indicative
À finaliser dans le cadre de l'actualisation
du plan de gestion en cours*

Source : Arrêté préfectoral du 16/02/2018 portant autorisation environnementale unique pour l'aménagement de la ZAC 3 Technolac.

VI. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES DANS LE CADRE DE L'OAP VALANT RÈGLEMENT

La création d'une nouvelle zone urbaine de mutation (UM) sur le périmètre de la ZAC 3 Technolac nécessite la réalisation d'une OAP valant règlement de façon à permettre la mise en œuvre des opérations dans la temporalité d'aménagement de la ZAC, en accord avec les intentions d'aménagement validées dans le cadre du dossier de création de celle-ci.

Dans cette optique, l'OAP valant règlement permet de décliner les principes généraux validés dans le cadre des études préalables de la ZAC sur le périmètre, notamment en matière de :

- Gestion des vocations dominantes du bâti (destinations et sous destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites) ;
- Gestion des formes urbaines (épannelage notamment) et de traitement paysager des espaces libres ;
- Gestion des accès, des principes de desserte tous modes au sein de la ZAC et des dispositions en matière de stationnement ;
- De gestion des eaux pluviales et de performances énergétiques des futures opérations de construction ;
- L'absence de règle à l'OAP valant règlement concernant les emprises au sol, le coefficient de biotope ou encore le ratio d'espace vert de pleine terre est motivée par l'existence de contraintes techniques d'aménagement sur le site (notamment en matière de gestion des eaux pluviales). A ce stade d'avancement des études préalables de la ZAC, ces contraintes spécifiques d'aménagement ne permettent pas de définir des règles globales à l'échelle de l'ensemble du périmètre, ni à l'échelle de chaque construction future dans le cadre du dossier de mise en compatibilité du PLUiHD.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUiHD, l'OAP valant règlement est par ailleurs accompagnée d'une étude dérogatoire Loi Barnier au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme. Celle-ci permet de déroger à la bande d'inconstructibilité de 100 m aux abords de la RD 1504 en justifiant des mesures intégrées au projet en matière de gestion des risques et nuisances, de sécurité et de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

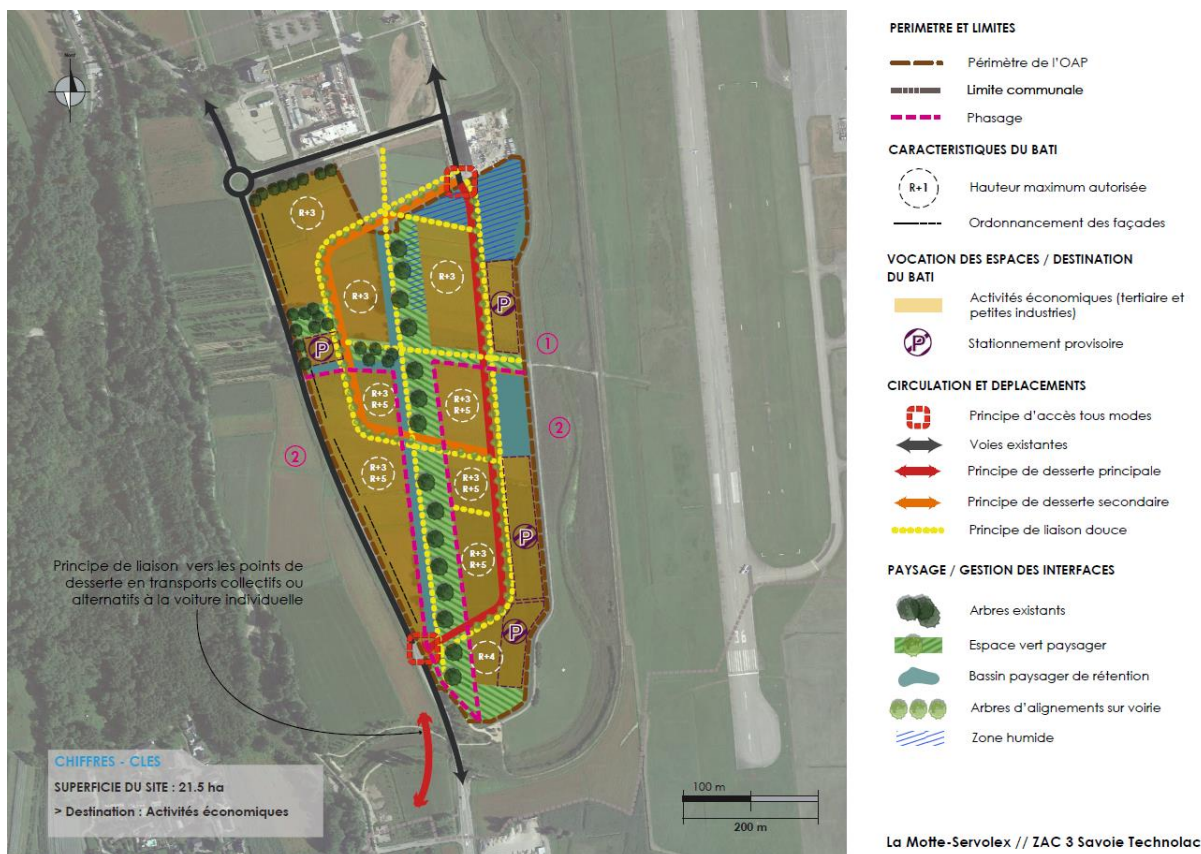


Schéma de l'OAP valant règlement de la zone

VII. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUiHD AUX DOCUMENTS ORGANIQUES ET AUX PROCESSUS CONTRACTUELS DE LA ZAC 3 TECHNOLAC

De manière générale, il est rappelé que :

- Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) sera établis ultérieurement et pourra avoir pour vocation à préciser les principes à respecter dans les futures opérations d'aménagement au sein de la zone UM en matière de gestion des eaux pluviales, de vocation des lots cédés, de qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions et de performance énergétique ;
- Les fiches de lots annexées aux cahiers des charges de cession de terrains (CCCT) pourront également permettre d'assurer la cohérence des futures opérations au projet urbain validé dans le cadre des études préalables de la ZAC et traduites dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUiHD.