

Date : 18/07/2022

De la part de service communication
04 79 60 23 05 - communication@mairie-chambery.fr

Modification n°3 du PLUi HD Des modifications importantes proposées par la Ville pour encadrer les constructions, préserver le cadre de vie des habitants, favoriser la transition écologique et la ville inclusive

En matière d'urbanisme, la communauté d'agglomération Grand Chambéry est décisionnaire pour intégrer des modifications au Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD). Sur la base des règles du PLUi-HD, la Ville de Chambéry conserve la responsabilité d'attribuer les permis de construire.

Pour la troisième modification du PLUi-HD, la Ville de Chambéry a soumis d'importantes propositions de modification pour améliorer les règles d'urbanisme sur le territoire chambérien. Engagée en avril 2022, l'approbation de la modification n°3 du PLUi-HD est visée pour l'été 2023.

Parmi les grands objectifs des demandes formulées par la Ville : mieux encadrer de nouvelles constructions, promouvoir une urbanisation et des aménagements de qualité, préserver des espaces de respiration et les paysages, favoriser la mixité sociale, faciliter les mobilités alternatives à la voiture individuelle, changer les destinations de certains lieux spécifiques pour permettre l'émergence de nouveaux projets.

Créer une Opération d'Aménagement Programmée (OAP) autour de l'avenue Général Cartier à Bissy



Après avoir défini un périmètre de sursis à statuer, les communes de Chambéry et de Cognin ont porté la création d'une OAP des abords de l'avenue Général Cartier, sur un tronçon allant de l'Hyères jusqu'à la voie ferrée. L'objectif principal est d'encadrer le développement urbain de ce

quartier pavillonnaire en forte mutation tout en admettant la densification de cet axe urbain.

Ce secteur se trouve dans un zonage d'entrée d'agglomération dans le PLUi-HD qui autorise des hauteurs importantes (26 mètres maximum) et n'impose pas d'objectifs qualitatifs. Par cette démarche, la Ville souhaite répondre aux demandes des habitants en imposant :

- la réduction des hauteurs et l'atténuation de leur perception,
- le marquage de pauses visuelles et de fraîcheur dans la continuité du front bâti.

VILLE DE CHAMBERY
DIRECTION DE LA COMMUNICATION

04 79 60 23 05 - chambery.fr -   @VilledeChambery

Après l'approbation de cette modification n°3, les porteurs de projets devront se référer à l'OAP pour la conception de leurs constructions. La Ville veillera donc, grâce à cet outil, à la qualité et au respect des principes d'aménagement et du schéma de l'OAP lors de l'instruction des permis de construire.

Anticiper les aménagements dans le cadre de l'OAP Lémenc

Cette OAP se trouve sur la zone qui s'inscrit dans la continuité des jardins de Lémenc, à proximité de l'église. Il s'agit d'une OAP qui a été « gelée » à la suite de l'enquête publique en 2019, pour des questions de densité, de conservation des paysages et d'espaces verts et environnementaux à valoriser. En effet, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été appliqué pour une durée de 5 ans interdisant toute délivrance de permis de construire, soit jusqu'en 2024.

L'OAP a donc été réétudiée par la Ville pour :

- intégrer la notion de préservation de paysage et de points de vue dégagés,
- atténuer et concentrer l'urbanisation au sud et hors de l'enceinte du mur – là où les terrains étaient constructibles avant le PLUi-HD – et la conservation de la maison Falcon,
- rendre possible, à terme, la création d'un parc paysager.

Tout comme pour l'OAP Général Cartier, à la suite de l'approbation de la modification n°3 du PLUi-HD, l'OAP sera une référence imposée aux porteurs de projets.

Plus de mixité sociale dans le secteur Vétrotex

Concernant l'OAP Thématique Habitat, la Ville de Chambéry souhaite rééquilibrer les objectifs de mixité sociale sur le territoire en intégrant davantage les logements locatifs sociaux. En ce sens, la Ville a introduit des objectifs de production de logements locatifs sociaux dans le secteur Vétrotex qui compte près de 800 logements. Elle proposera également de le faire pour le secteur Cassine dans une prochaine modification du PLUi-HD.

Rendre la dernière parcelle Portes de Mérande inconstructible

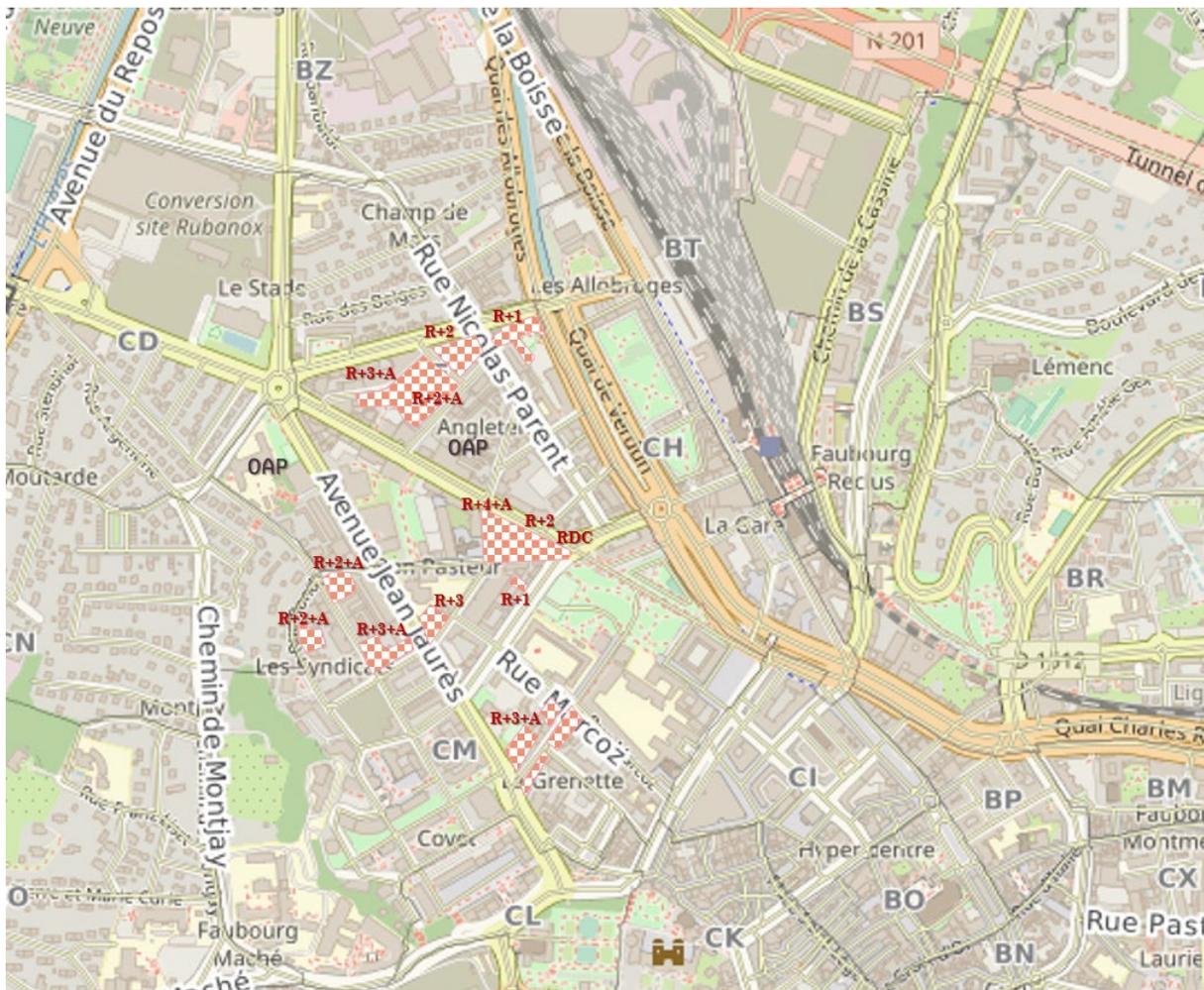
Au regard du besoin de conserver des espaces non-bâti dans le secteur de Mérande et en réponse aux attentes des habitants, la Ville souhaite rendre inconstructible la parcelle située Porte de Mérande, qui était concernée par un projet d'immeuble de dix étages. La nouvelle destination de cette parcelle permettra de maintenir son caractère végétal dans ce secteur déjà fortement urbanisé.

Des zones de limitation des hauteurs dans le secteur Comte Vert – Jean Jaurès – Nicolas Parent

Des zones plafonnant les hauteurs maximales de manière ponctuelle existaient initialement au PLU de la Ville de Chambéry. Ce degré de précision n'existe plus dans le PLUi-HD applicable aujourd'hui. La Ville souhaite rétablir des zones plafonnées afin de pouvoir moduler les hauteurs de construction et de préserver des espaces de respiration visuelle en centre-ville.

Des premières zones plafonnées sont proposées dans la modification n°3 dans les rues situées autour des avenues du Comte Vert et Jean Jaurès. L'objectif est de maintenir des contrastes de gabarits constructifs entre le front de rue et le cœur d'îlot.

Une étude interne a permis de proposer les zones de limitation des hauteurs ci-dessous. Ont été pris en compte à la fois les hauteurs du bâti existant et celles des bâtiments à proximité, ainsi que leurs rôles de respirations visuelles.



 Zones de limitation des hauteurs maximales

Créer les conditions pour permettre un meilleur stationnement des vélos dans les nouveaux immeubles

La Ville est moteur pour l'amélioration de la réglementation des stationnements des cycles (vélos, vélos cargos, vélos électriques...) afin de favoriser leur pratique et de répondre à l'évolution des usages. La réglementation de production de stationnement à destination de ces véhicules non-motorisés sera modifiée afin de :

- être plus exigeante en termes de qualité : définition claire de ce qu'est une place et un local sécurisés, accessibles et adaptés,
- être plus exigeante en termes de quantité requise selon les destinations des nouvelles constructions.

L'élaboration de cette nouvelle réglementation co-construite avec Grand Chambéry est inspirée d'associations d'usagers, d'autres collectivités, ainsi que des services compétents. Cette réglementation vise à être soumise aux autres communes de l'Agglomération afin que ces dernières, si elles le souhaitent, l'adoptent. Ainsi, la réglementation pourrait s'étendre à tous les zonages urbains de l'agglomération. Si ce n'est pas le cas, cette réglementation sera en vigueur, à minima dans les zonages « cœur d'agglomération » et « entrées d'agglomération ».

Afficher les nouvelles dérogations possibles en faveur des mobilités alternatives, de l'autopartage et des véhicules électriques

La loi Climat et Résilience (2021) et celle relative à la croissance verte (2015) ont modifié certains articles du code de l'urbanisme afin de permettre aux collectivités compétentes d'autoriser deux

dérogations concernant les obligations en matière de stationnement pour les constructions nouvelles (selon la nature du projet) :

- la première s'attache à autoriser le remplacement d'une place véhicule par 6 places cycle,
- la seconde autorise la réduction de 15% minimum de surface de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Bien qu'elles soient en vigueur légalement, la Ville a souhaité inscrire ces dérogations dans le PLUi-HD afin de les faire connaître et de les promouvoir auprès des acteurs de l'immobilier et ainsi soutenir les nouveaux modes de déplacement.

Différentes demandes concernant des lieux et équipements particuliers

Repérage et classement d'édifices ayant une valeur patrimoniale

Une maison construite par Jacques Henry Le Même
La Ville a souhaité inscrire une maison individuelle située au 3 boulevard Massenet, comme « *patrimoine bâti et petit patrimoine* ».

Elle sera soumise aux prescriptions énoncées dans le règlement du Patrimoine bâti et dans l'OAP « Petit patrimoine et bâti ancien ».

Cette maison, conçue par Jacques-Henry Le Même (1897-1997), présente des caractéristiques architecturales propres au concepteur. Ce dernier était diplômé de l'Ecole des Beaux-Arts de Paris et établi à Megève. Il est considéré comme un spécialiste de l'architecture contemporaine de la villégiature de montagne.



Encourager l'habitat alternatif et la création de tiers-lieux

La Ville de Chambéry est sensible à l'évolution des modes d'habiter et des nouveaux lieux de vie comme les tiers-lieux. Cependant, il n'existe pas de zonages spécifiques pour ces nouvelles occupations. Pourtant, les tiers-lieux et les habitats alternatifs doivent être encouragés et pris en compte. Lors de certaines cessions ou d'autorisation d'occuper les bâtiments ou terrains communaux, la Ville souhaite favoriser le développement de ces nouveaux modes en faveur des transitions écologiques et sociales.

A l'heure actuelle, deux sites sont concernés :

- Des locaux communaux situés aux Monts sont fléchés comme étant à céder dans le Schéma Directeur de l'immobilier de la Ville. Le bâtiment est obsolète et l'association Chambéry cyclisme – qui occupe les locaux – est à l'étroit. Lors de la cession, la Ville souhaiterait favoriser un habitat participatif compte tenu de l'évolution des modes d'habiter. Le zonage ne permettant pas aujourd'hui l'habitat, la Ville propose de le changer afin de permettre de l'habitat peu dense, créant une transition entre l'espace naturel et l'espace urbain dense qui l'entoure.
- Les écuries de Boigne sont concernées par un Appel à Manifestation d'Intérêt pour un tiers-lieux. Ce type d'occupation étant hybride, un zonage permettant notamment des expositions, de la restauration et de la vente d'artisanat est proposé. Le foncier comme les bâtiments resteront sous propriété de la Ville.

Rappel : le PLUi-HD et ses modifications

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunale Habitat et Déplacement de Grand Chambéry a été approuvé en 2019. Des modifications ont lieu régulièrement pour corriger ou ajouter des éléments devant être pris en compte. Ces modifications sont alimentées par les communes et par l'agglomération.

Depuis 2019, deux modifications ont été apportées au PLUi-HD. La seconde modification sera approuvée à la fin d'année 2022.

La modification n°3 du PLUi-HD a été engagée en avril 2022. Une approbation est visée pour l'été 2023 à la suite de l'évaluation environnementale et l'enquête publique.

Pour cette 3^{ème} modification, la Ville de Chambéry a soumis à l'agglomération 15 propositions de modification de quatre ordres :

- des modifications ou créations d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- des changements de zonages ou création de nouvelles zones ;
- des modifications des règles de stationnement pour les cycles ;
- des modifications diverses.

Petit lexique

- PLUi-HD : Plan Local d'Urbanisme, Habitat et Déplacement
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
- Zonage ou classification : correspond au règlement graphique et désigne la nature de l'occupation des sols (urbain, naturel, agricole etc.)

Eléments de contexte - le document PLUI -HD

Document unique de planification intercommunal sur les volets **Urbanisme, Habitat et Déplacements**.
Compétence Grand Chambéry

Le Règlement

- Le règlement graphique
- Le règlement écrit

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Les OAP Sectorielles

-  Document du PLUI HD, compétence Grand Chambéry
-  Secteur à enjeux
Périmètre identifié par la Ville de Chambéry
-  Principes d'aménagement qui indiquent des orientations qualitatives : caractéristiques des voies, cheminements et espaces publics, implantation du bâti, valorisation paysagère...
-  Document qui s'ajoute au règlement du PLUI HD : outil pour encadrer la conception des projets, mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
-  Ville de Chambéry / GRAND CHAMBERY
(+ chaque commune sur son territoire)

- Les OAP Thématiques

- › Energie / Climat
- › Alpages
- › Forêt
- › Déplacements
- › Tourisme
- › Habitat
- › Cycle de l'eau
- › Petit patrimoine et bâti ancien

