

MODIFICATION N°4

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER DE CONSULTATION PPA ET D'ENQUETE PUBLIQUE

SOMMAIRE

I. CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE	7
A. Contexte et objet du projet de modification n°4 du PLUi HD	7
B. Procédure règlementaire.....	7
C. Coordonnées du Maître d’ouvrage du PLUi HD.....	8
D. Calendrier et déroulé de la procédure de modification n°4 du PLUi HD.....	8
E. Rappel des pièces du PLUi HD	9
F. Contenu du projet de modifications du PLUi HD.....	9
II. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	10
A. Identification des incidences probables sur l’environnement des modifications envisagées.....	10
B. Modifications envisagées du Règlement Ecrit.....	10
(1) Dispositions générales du règlement	10
(2) Article 1 du règlement : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d’activités interdites.....	17
(3) Article 2 du règlement : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d’activités.....	20
(4) Article 3 du règlement : Mixité sociale et fonctionnelle	20
(5) Article 4 du règlement : Volumétrie et implantation des constructions.....	21
(6) Article 5 du règlement : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
(7) Article 6 du règlement : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	26
(8) Article 7 du règlement : Obligations en matière de stationnement	29
C. Modifications envisagées des OAP Thématiques	32
1. OAP Habitat	32
2. OAP Tourisme	32
3. OAP Energie-Climat	32
4. Création d’une OAP Nature en Ville - Chambéry	35
D. Modifications envisagées des OAP sectorielles et du règlement graphique	38
1. Tous les secteurs	38
a) Modifications touchant plusieurs communes	38
(1) Inscription de cheminements piétons et voies cyclables au zonage	38
(2) Conception bioclimatique.....	39
(3) Inscription graphique risque (PIZ Partiel) – Chambéry/Sonnaz/Saint Jeoire-Prieuré.....	39
2. Secteur Urbain.....	44
a) BARBERAZ.....	44

(1) Barberaz - Secteur Longerey - passage de la zone AU en zone A – suppression de l’OAP correspondante.....	44
(2) Secteur Madeleine Concorde – modification de la zone Uam à UGi et extension de l’OAP Mont-Saint-Michel	46
(3) Secteur Route d’Apremont – Création d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation et suppression du Périmètre d’Attente de Projet d’Aménagement Global 50	
(4) Secteur du Tremblay – modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation, du zonage et suppression de l’ER Baz 04.....	61
(5) Secteur Madeleine Concorde– rue de la Galoppaz – passage UGd à UD	64
(6) Classement de jardins familiaux en zone NI et en terrains cultivés et espaces bâtis à protéger.....	65
(7) Secteur Libération – passage de UGi à UGi 1 – secteur Libération	68
(8) Chemin des prés – Suppression de l’ER Baz 13 pour création de voirie.....	69
b) BARBY	70
(1) Secteur des Terrailleurs : Suppression du PAPAG, création d’une OAP et zonage Ucv	70
(2) Secteur du vieux village, création d’un périmètre d’attente de projet d’aménagement global (PAPAG).....	74
c) BASSENS.....	75
(1) Modification de l’OAP et du zonage secteur Plaine active.....	75
(2) Elargissement de l’OAP « CHS », suppression du PAPAG du site du Livettaz	76
(3) Création d’un PAPAG secteur des Monts.....	79
(4) Suppression de l’ER Bas 16	80
(5) Suppression de l’ER Bas05.....	81
(6) Inscription du périmètre de risque technologique de la Chaufferie gaz de secours du réseau de Chaleur urbain.....	82
d) CHAMBERY.....	83
(1) Création d’une OAP « Avenue de Lyon » en remplacement des OAP Haut Maché/ Petit Biollay, suppression des PAPAG, inscription petit patrimoine, création d’un ensemble paysager d’intérêt.....	83
(2) Suppression du PAPAG et Modification de l’OAP sous Pugnet.....	86
(3) Elargissement du périmètre et modification de l’OAP Nord des Combes	89
(4) Modification de l’OAP valant règlement ZAC Cassine- Chantemerle.....	93
(5) Modification de l’OAP Labiaz	98
(6) Modification de l’OAP Centre Nord et création de 4 emplacements réservés	101
(7) Secteur Gare-Boisse : Suppression du PAPAG, modification du zonage, création d’une OAP Gare-Boisse et suppression des linéaires commerciaux	106
(8) Création d’une OAP Croix rouge.....	109
(9) Rétablir le Coefficient d’Emprise au Sol (CES).....	112
(10) Inscription graphique risque falaise (PIZ Partiel)	114

(11)	Repérages d'éléments de petit patrimoine.....	114
(12)	Inscription de linéaires commerciaux.....	119
(13)	Inscriptions d'arbres remarquables isolés	121
(14)	Erreur matérielle trait de zonage route de la Labiaz	132
(15)	Changement de zonage du secteur du Piochet inscription de limitation de hauteur en lien avec le PDA de Caramagne.....	133
e)	COGNIN	135
(1)	Suppression d'un PAPAG.....	135
f)	CHAMBERY ET COGNIN.....	136
(1)	Modification du périmètre du PAPAG et modification de l'OAP Cartier.....	136
g)	CHALLES-LES-EAUX	143
(1)	Changement de zonage Ap vers A pour un projet d'agriculteur	143
(2)	Inscription d'un ER mixité sociale	144
(3)	Réduction de l'ER Cle 17 Chemin des Teppes.....	145
(4)	Changement de zone Ugi vers Ugi1	146
h)	LA MOTTE SERVOLEX.....	147
(1)	Inscription d'un emplacement réservé au titre de la mixité sociale	147
(2)	Elargissement du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) avenue Costa de Beauregard.....	148
(3)	Mise en place d'un secteur paysager à protéger chemin du Picolet	149
(4)	Création d'un PAPAG rue du Fontanil	150
(5)	Création d'un STECAL lieudit « le Plan ».....	151
(6)	Classement d'un espace boisé classé.....	154
i)	LA RAVOIRE.....	155
(1)	Création de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global- (PAPAG) ; rue des Belledonnes, rue de l'Eglise, rue Kléber.	155
(2)	Ajustement de l'ER LAR29	159
(3)	Inscription d'arbres remarquables route de Barby, rue de la Clairière et rue des Belledonnes.....	160
j)	SAINT-ALBAN-LEYSSE	162
(1)	OAP Centre-Bourg	162
(2)	Inscription ER pour équipement public.....	164
3.	Secteur Piémonts.....	165
a)	MONTAGNOLE.....	165
(1)	Modification ER mon2.....	165
b)	SAINT-BALDOPH	166
(1)	Modification de l'OAP Chanay	166
(2)	Modification OAP Secteur Nord	169
(3)	Modification de l'article 7 du règlement des zones UCB et UGc	174

c)	SAINT-CASSIN	175
(1)	Changement de destination d'un hôtel situé route de Lyon.....	175
d)	SAINT-JEOIRE-PRIEURE	176
(1)	Modification de l'OAP Montée de la Boisserette	176
(2)	Modification du zonage –Montée de la Boisserette.....	179
(3)	Rectification de zonage UGe-UD	180
(4)	Modification de l'ER sjp8 – RD1006-chemin du Colombier	181
(5)	Création de l'ER sjp11 – installation de conteneurs déchets.....	182
e)	Sonnaz.....	183
(1)	Suppression de l'ER son02	183
f)	VIMINES	184
(1)	Suppression pastille changement de destination.....	184
(2)	Montpas -Modification de l'ER vim24	185
(3)	Les Perriers, modification de l'ER vim 22, du périmètre de l'OAP et du zonage 186	
(4)	Passage de Ap en A pour un projet agricole	188
(1)	Réduction de l'ER vim 27.....	189
4.	Secteur Plateau de la Leysse	190
a)	LA THUILE	190
(1)	Passage de Ap vers A	190
(2)	Création d'un STECAL secteur des Pachouds	191
(3)	Création d'une OAP secteur de la Chavanne.....	194
b)	SAINT-JEAN-D'ARVEY.....	195
(1)	Route de la Plamaz/RD 912Suppression de l'ER sja 17	195
c)	THOIRY	196
(1)	Modification de l'OAP sous Chez Masset	196
d)	LES DESERTS.....	199
5.	Secteur Cœur des Bauges	202
a)	AILLON LE JEUNE.....	202
(1)	La Corrierie, inscription d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	202
(2)	La Corrierie, inscription d'une trame « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ».....	203
b)	BELLECOMBE-EN-BAUGES	204
(1)	Suppression des ER Beb 04 et Beb 03.....	204
(2)	Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination	205
(3)	Erreur matérielle : suppression du STECAL 12	206
c)	LE CHATELARD.....	207

(1) Renouveau urbain du centre bourg : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, évolution du zonage et création d'un emplacement réservé.....	209
(2) Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Verney et mise en place d'un PAPAG sur les terrains contigus.....	212
(3) La réduction de la zone AU du Brillat avec la modification de l'OAP, une évolution du zonage et la création d'un emplacement réservé.....	214
(4) Modification du zonage et ouverture d'un tènement de la zone 2AU pour la zone d'activités des Mariages avec la création d'une OAP	216
d) Ecole en Bauges	218
(1) Création de deux STECAL et d'une UTN, chef-lieu, rue des Encaves.....	218
e) LESCHERAINES	221
(1) Modification de l'OAP Le Pont.....	221
III. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE TERRITOIRE.....	224
A. Bilan des potentiels de logements	224
a) OAP MODIFIEES.....	224
b) OAP CREES OU ELARGIES.....	225
c) BILAN DES LOGEMENTS SUITE AUX MOFICATIONS DE ZONAGE.....	226
B. Tableau d'évolution des surfaces.....	227
IV. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL.....	229
V. Annexes.....	230

I. CADRE RÉGLEMENTAIRE – NOTE DE PRÉSENTATION GÉNÉRALE

A. Contexte et objet du projet de modification n°4 du PLUi HD

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi HD) de Grand Chambéry a été approuvé par le conseil communautaire de Grand Chambéry le 18 décembre 2019. Une première modification simplifiée a été approuvée par délibération du 17 décembre 2020. Les modifications n°1, n°2 et n°3 ont été approuvées respectivement le 30 septembre 2021, le 10 novembre 2022 et le 11 novembre 2023.

Il est aujourd'hui nécessaire de procéder à une quatrième modification du PLUi HD de Grand Chambéry notamment destinée à faire évoluer :

1. Les documents n° 4 « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) :

- Modifications et créations d'OAP sectorielles afin de permettre la réalisation de projets ou d'intégrer la prise en compte de contraintes spécifiques,
- Évolutions des OAP thématiques afin d'apporter des compléments techniques.

2. Les documents n° 5 « Règlement écrit et graphique » : évolutions, compléments, corrections ou éclaircissements apportés sur les documents pour en faciliter leur application et leur interprétation :

- Évolutions du règlement écrit,
- Modifications, créations ou suppressions d'emplacements réservés,
- Modifications du règlement graphique :
 - Modifications du zonage,
 - Créations de STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitées),
 - Ajouts/suppressions d'inscriptions graphiques.

B. Procédure réglementaire

Le champ d'application de la procédure de modification est défini aux articles L 153.36 et suivant du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La modification est devenue la procédure classique d'évolution du PLUi HD. Elle ne doit cependant pas, conformément à l'article L 153-31 :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification proposé respecte ces critères. La procédure de modification est donc adaptée aux évolutions présentées dans ce document et répond aux critères des articles L 153.36 et suivant du Code de l'urbanisme.

Dans la mesure où une évaluation environnementale de la présente modification est menée, une procédure de concertation préalable a été réalisée dans le cadre des dispositions des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

C. Coordonnées du Maître d'ouvrage du PLUi HD

Monsieur le Président
Grand Chambéry
106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex

Des informations relatives au projet de modification n°4 du PLUi HD de Grand Chambéry peuvent être demandées auprès du Président de Grand Chambéry - 106, allée des Blachères - 73026 Chambéry cedex.

D. Calendrier et déroulé de la procédure de modification n°4 du PLUi HD

La procédure de modification n°4 a été engagée par arrêté n° 2023- 32-A du 30 mai 2023.

Le projet a été soumis à concertation préalable au titre de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme du 18 septembre ou 20 octobre 2023. Le bilan de cette concertation a été tiré au conseil communautaire du 21 décembre 2023.

Une évaluation environnementale du projet de modification est réalisée et jointe à la présente notice.

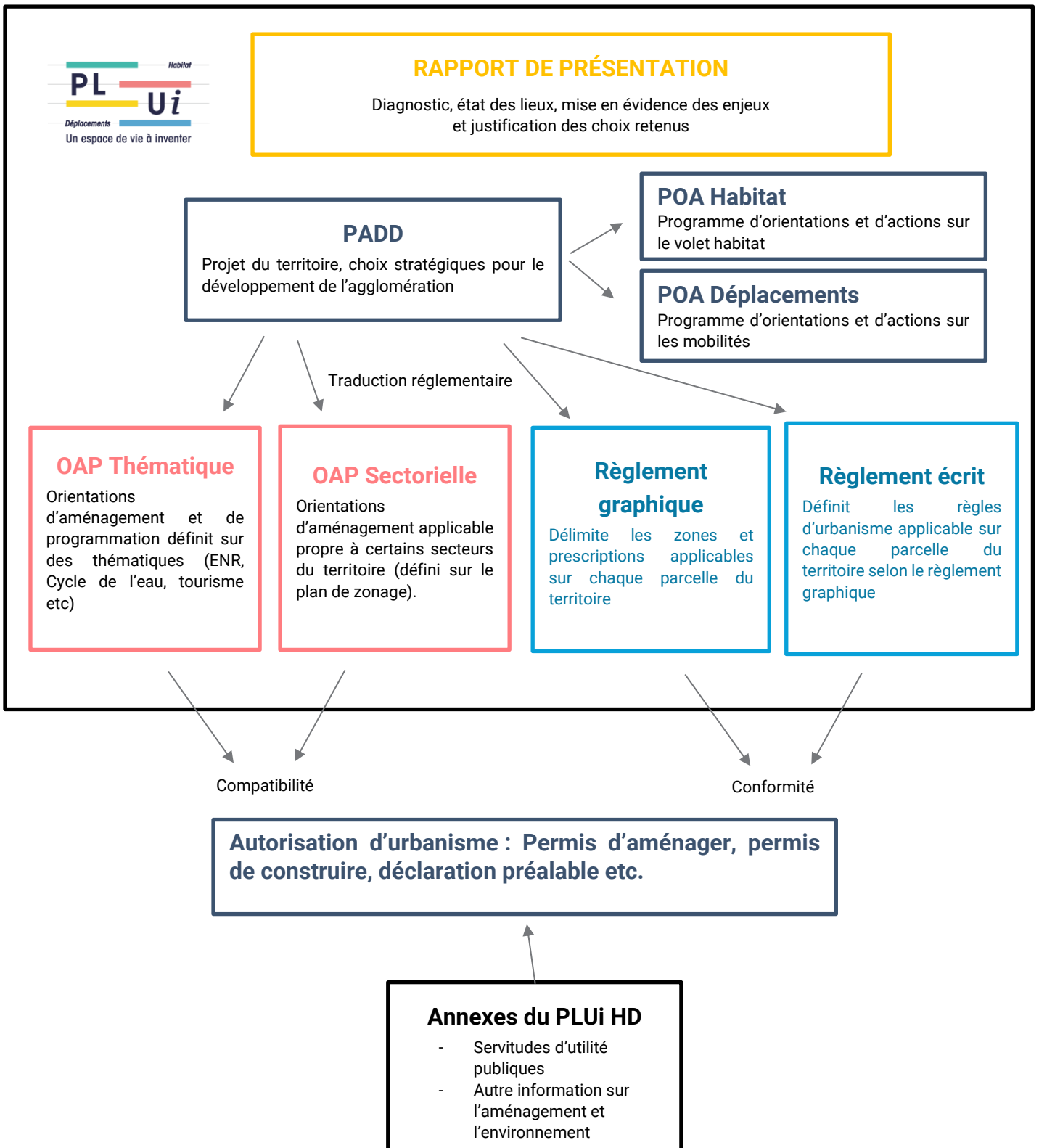
Le projet est notifié à l'autorité environnementale (MRAe), au Préfet, aux personnes publiques associées (présidents du conseil régional, du conseil départemental, de Métropole Savoie, de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers, et de la chambre d'agriculture, SNCF Réseau), aux maires des communes de Grand Chambéry et le cas échéant aux organismes concernés.

Le projet de modification est soumis à enquête publique dans les formes prévues par le code de l'environnement (articles L123-3 à L123-19, articles R 123-1 à R 123-27 du CU).

Le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le président de Grand Chambéry présente le bilan de l'enquête publique devant le Conseil communautaire qui en délibèrera et adoptera par délibération motivée le projet de modification n°4 du PLUi HD de Grand Chambéry, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

E. Rappel des pièces du PLUi HD



F. Contenu du projet de modifications du PLUi HD

Le présent document expose les modifications du PLUi HD proposées, avec leurs éléments d'analyse et de justification.

II. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

A. Identification des incidences probables sur l'environnement des modifications envisagées

Le dossier « évaluation environnementale » est joint à la présente notice. Il comprend un état initial de l'environnement actualisé du territoire, un rapport des incidences environnementales de la présente modification ainsi qu'un rapport non technique.

Chaque objet de la modification fait l'objet d'une analyse de ses incidences probables sur l'environnement. Pour les points de modifications identifiés comme ayant une incidence probable notable sur l'environnement, le rapport des incidences environnementales expose les effets, points de vigilance et justifie les choix opérés dans une démarche ERC.

Le livret n°3, rapport sur les incidences environnementales analyse également les effets cumulés de l'ensemble des modifications apportées au PLUi HD au regard des enjeux actualisés sur le territoire.

B. Modifications envisagées du Règlement Ecrit

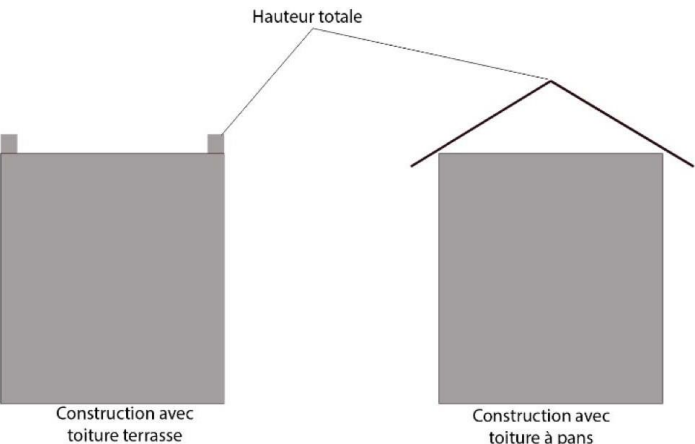
(1) Dispositions générales du règlement

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M4
Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Articles du règlement		
Tous les secteurs	Nouvelle nomenclature	Destinations et sous destinations
Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones	Les décrets du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 modifient la liste des destinations et sous-destinations et les définitions des destinations pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme. Il est donc proposé de mettre à jour l'article 5 (Définitions) des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du PLUi HD	Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être réglementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion. [...] 1. Exploitations agricoles ou forestières : correspondent aux activités ci-dessous : a. <u>Exploitations agricoles</u> : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. 3.Commerces et activités de services : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. b. <u>Artisanat et commerces de détail</u> : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens
Article 5 : Définition		

		<p>directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination.</p> <p>[...]</p> <p>a. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement, <u>sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle</u> (restaurant, bar café...).</p> <p>[...]</p> <p>b. Hôtel : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>c. Hébergement hôtelier et Autre hébergement touristique : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil...), notamment les gîtes, les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les hébergements dits insolites (de type cabane dans les arbres, bulle, yourte, etc.) et les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et campings ainsi que les hébergements dits insolites (de type cabane dans les arbres, bulle, yourte, etc.).</p> <p>[...]</p> <p>2. Équipements d'intérêt collectif et services publics : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.</p> <p>a. <u>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</u> : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. <u>Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.</u> Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>b. <u>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</u> : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou</p>
--	--	--

		<p>industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>c. <u>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</u> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>d. <u>Salles d'art et de spectacles</u> : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>e. <u>Équipements sportifs</u> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...</p> <p>f. <u>Lieux de cultes : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</u></p> <p>g. <u>Autres équipements recevant du public</u> : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>3. <u>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</u> : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.</p> <p>a. <u>Industrie</u> : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ; recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>b. <u>Entrepôts</u> : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés</p>
--	--	---

		<p>comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale ; recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p>c. <u>Bureaux</u> : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> > sièges sociaux; > bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... <p>recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p> <p>d- <u>Cuisine dédiée à la vente en ligne</u> : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</p> <p>Article 5 : Définition</p>	<p>Définition du stationnement mutualisé</p> <p>La définition du stationnement mutualisé est reprise afin de préciser la possibilité de mutualiser le stationnement dans une opération mixte et pas uniquement sur plusieurs opérations proches.</p>	<p>Mutualisation du stationnement :</p> <p>Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs sous-destinations d'un même projet immobilier mixte ou de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction. Si les places de stationnement mutualisées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires exigées peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</p> <p>Article 5 : Définition</p>	<p>Coefficient de Biotope</p> <p>Les coefficients de pondération des réalisations végétales dans les projets (coefficient de biotope) sont réévalués au regard de l'intérêt écologiques des éléments végétaux intégrés :</p> <p>Un bonus est proposé pour la réalisation d'arbres de haute tige associés d'arbustes ou d'une strate herbacée : la réalisation de plusieurs strates végétales est propice à la biodiversité et au rafraichissement des températures.</p>	<p>Coefficient de Biotope (CBS)</p> <p>Dans les projets de construction nouvelle, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts.</p> <p>Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisé par la surface de l'unité foncière.</p> <p>Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures...) : 0 > Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,5 0,3 > Espaces verts verticaux de 10 m minimum (végétalisation des murs) : 0,5

	<p>Les espaces verts verticaux (murs végétalisés) sont pris en compte pour les végétations grimpantes plantés au sol uniquement. Les murs végétaux hors-sol sont moins propices au rafraîchissement et à la biodiversité, plus complexe d'entretien. Il est donc proposé de redéfinir le coefficient de pondération et de différencier les règles en zone UCA (zone centrale de Chambéry) et dans les autres zones.</p> <p>Le coefficient de pondération des surface semi-perméables est baissé. Si ces espaces sont importants pour la gestion des eaux pluviales, ils n'ont pas ou peu d'intérêt écologique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Façades végétalisées de 10 m minimum de hauteur (plantes grimpantes implantées dans un sol naturel) hors zone UCa : 0,2 > Façades végétalisées de 10 m minimum de hauteur (plantes grimpantes implantées dans un sol naturel) en zone UCa : 0,5 > Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de substrat inférieure ou égale à 50 cm de profondeur : 0,5 > Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm de profondeur : 0,7 > Toitures végétalisées disposant d'une épaisseur de substrat inférieure ou égale à 50 cm de profondeur : 0,5 > Toitures végétalisées disposant d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm de profondeur : 0,7 > Espaces verts de pleine terre : 1 > Espaces verts de pleine terre avec arbre de haute tige associé d'arbustes et/ou strate herbacée à raison d'un arbre pour 100 m² : 1,2 <p>Sont considérées comme surfaces semi-perméabilisées les surfaces sous toiture à la double conditions (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que les surfaces au sol couvertes par les toitures assurent une fonction de gestion des eaux pluviales • que les eaux des surfaces de toiture soient gérées dans un espace végétalisé en pied par alimentation directe
<p>Tous les secteurs</p> <p>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</p> <p>Article 5 : Définition</p>	<p>Définition de la hauteur</p> <p>Afin de permettre la mise en place de protections solaires sur les toitures et attiques et d'améliorer leur intégration architecturale, il est proposé de préciser que les pergolas ne sont pas prises en compte dans la définition de la hauteur.</p> <p>Il est par ailleurs proposé de modifier les modalités de non prise en compte des ouvrages ou installations techniques dans le calcul de la hauteur : cette non prise en compte concerne la hauteur maximale et la hauteur à l'égout.</p>	<p>Hauteur des constructions :</p> <p>L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.</p> <p>[...]</p> <p>Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale maximale à respecter. En cas d'attique, et lorsqu'une hauteur totale est fixée, la hauteur à l'égout du toit se calcule au niveau du fil d'eau d'étanchéité, hors attique.</p> <p>Les ouvrages ou installations techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.</p>  <p>Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont</p>

		<p>pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.</p> <p>Les pergolas qui permettent une toiture fermée ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.</p> <p>Les dispositions du règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</p> <p>Article 5 : Définition</p>	<p>Attiques</p> <p>Dans la même optique que le précédent point, il est proposé de préciser que les pergolas ne sont pas prises en compte dans la définition des retraits des étages inférieurs concernant les attiques.</p>	<p>Attique : Construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 m des façades sur voies ou emprise publique et 2 m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur. Le recul ne sera requis que sur trois façades dans le cas de constructions d'attiques mitoyennes.</p> <p>Les pergolas qui permettent une toiture fermée ne sont pas prises en compte dans le calcul des retraits de l'étage inférieur énoncé ci-dessus. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain.</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</p> <p>Article 5 : Définition</p>	<p>Hauteur des constructions</p> <p>Afin de lever toute ambiguïté, il est proposé de modifier la rédaction de l'exception sur les hauteurs minimales appliquées dans le cas de terrain en pente.</p> <p>Cette exception ne s'applique qu'aux hauteurs minimales et non aux hauteurs maximales</p>	<p>Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur à l'égout du toit est définie comme la différence de hauteur entre tout point de l'égout du toit (hors croupe) et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb, hormis au droit d'une rampe d'accès sous-sol où le dépassement de la hauteur à l'égout du toit est admis. Dans le cas où le règlement fixe une hauteur minimale : si le terrain d'assiette du projet présente une pente supérieure à 15%, la hauteur minimale à l'égout du toit peut être définie sur une seule façade de la construction. - La hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb. <p>Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai ou ne nécessite ni remblais ni déblais par rapport au terrain naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur à l'égout du toit est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre tout point de l'égout du toit (hors croupe) et le terrain naturel à l'aplomb, hormis au droit d'une rampe d'accès sous-sol où le dépassement de la hauteur à l'égout du toit est admis. Dans le cas où le règlement fixe une hauteur minimale : si le terrain d'assiette du projet présente une pente supérieure à 15%, la hauteur minimale à l'égout du toit peut être définie sur une seule façade de la construction. - La hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction et le terrain naturel à l'aplomb.
<p>Tous les secteurs</p> <p>Dispositions générales applicables à</p>	<p>Définition des rideaux</p> <p>Afin de tenir compte des spécificités des tènements bordés par deux voies parallèles ou semi parallèles, il est proposé de préciser que les règles du</p>	<p>Construction en second rideau :</p> <p>Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain, ou des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi HD et situées à plus de 20 m de la voie. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.</p>

<p>l'ensemble des zones</p> <p>Article 5 : Définition</p>	<p>second rideau ne s'appliquent pas à ces constructions</p>	<p>Lorsqu'un projet occupe entièrement un tènement bordé par deux voies parallèles, semi parallèles ou en patte d'oie, les règles applicables au second rideau ne s'appliquent pas. Les règles de recul à prendre en compte sont celles du 1^{er} rideau.</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</p> <p>Article 5 : Définition</p>	<p>Emprise au sol</p> <p>La définition de l'emprise au sol est complétée afin de préciser que les rampes d'accès aux bâtiments sont constitutives d'emprise au sol conformément au lexique national.</p>	<p>Emprise au sol :</p> <p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol. Les terrasses dépassant de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel sont constitutives d'emprise au sol.</p> <p>Les parties des garages enterrés dépassant de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel sont constitutives d'emprise au sol. En revanche, la partie restante du parking enterré, ne dépassant pas 60 cm par rapport au terrain naturel, n'est pas constitutive d'emprise au sol.</p> <p>Les rampes d'accès aux stationnements et bâtiments sont constitutives d'emprise au sol.</p> <p>Les dispositions du règlement relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.</p>

(2) Article 1 du règlement : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Secteurs Zone concernée Articles du règlement	Objet et justification de la modification	Formulation après M4 Texte ajouté Texte supprimé																																																																																																											
<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones</p> <p>Article 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures des activités interdites</p>	<p>Nouvelle nomenclature</p> <p>Les décrets du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 modifient la liste des destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme.</p> <p>Il est donc proposé d'insérer dans les tableaux de l'article 1 de chaque zone du règlement les nouvelles sous-destinations. La règle applicable à ces sous-destinations reste celle applicable avant la subdivision en nouvelles sous-destinations.</p>	<p>Exemple de tableau de destination</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESTINATIONS</th> <th>SOUS-DESTINATIONS</th> <th>Autorisé</th> <th>Autorisé sous conditions</th> <th>Interd</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>exploitation agricole</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>exploitation forestière</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Habitation</td> <td>logement</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hébergement</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td>(2)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>restauration</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Commerce et activités de service</td> <td>commerce de gros</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hébergement hôtelier et touristique</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hotels</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>cinéma</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>équipements sportifs</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>lieux de culte</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>autres équipements recevant du public</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire</td> <td>industrie</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>entrepôt</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>bureau</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td>(1)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interd	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(1)		exploitation forestière		(1)		Habitation	logement				hébergement				artisanat et commerce de détail		(2)		restauration				Commerce et activités de service	commerce de gros		(1)		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				hébergement hôtelier et touristique				hotels				autres hébergements touristiques				cinéma				Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				salles d'art et de spectacles				équipements sportifs				lieux de culte				autres équipements recevant du public				Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	industrie		(1)		entrepôt		(1)		bureau				centre de congrès et d'exposition		(1)			cuisine dédiée à la vente en ligne		(1)	
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interd																																																																																																									
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(1)																																																																																																										
	exploitation forestière		(1)																																																																																																										
Habitation	logement																																																																																																												
	hébergement																																																																																																												
	artisanat et commerce de détail		(2)																																																																																																										
	restauration																																																																																																												
Commerce et activités de service	commerce de gros		(1)																																																																																																										
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																																																																												
	hébergement hôtelier et touristique																																																																																																												
	hotels																																																																																																												
	autres hébergements touristiques																																																																																																												
	cinéma																																																																																																												
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																																												
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																																												
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale																																																																																																												
	salles d'art et de spectacles																																																																																																												
	équipements sportifs																																																																																																												
	lieux de culte																																																																																																												
	autres équipements recevant du public																																																																																																												
Autres activités des secteurs primaires secondaire ou tertiaire	industrie		(1)																																																																																																										
	entrepôt		(1)																																																																																																										
	bureau																																																																																																												
	centre de congrès et d'exposition		(1)																																																																																																										
	cuisine dédiée à la vente en ligne		(1)																																																																																																										
<p>Bauges, Lysse, Piémont</p> <p>Zones A et N</p> <p>Article 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures des activités interdites</p>	<p>Nouvelle nomenclature</p> <p>Afin de tenir compte de la nouvelle nomenclature précisée ci-avant, la rédaction des destinations autorisées dans les STECAL touristiques est modifiée.</p>	<p>Les sous-destinations hébergement hôtelier et touristique hôtels et autres hébergements touristiques ;</p>																																																																																																											

<p>Secteur Urbain</p> <p>Zone UT</p> <p>Article 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures des activités interdites</p>	<p>Extensions et annexes</p> <p>La zone UT permet uniquement les constructions à destination de tourisme. Les habitations sont interdites. Cependant, il existe des habitations sur ces zones qui doivent pouvoir évoluer.</p> <p>La règle est modifiée pour permettre en zone UT des extensions et annexes aux habitations existantes.</p>	<p>Article UT1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions</p> <table border="1" data-bbox="671 226 1528 741"> <thead> <tr> <th>DESTINATIONS</th> <th>SOUS-DESTINATIONS</th> <th>Autorisé</th> <th>Autorisé sous conditions</th> <th>Interdit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>exploitation agricole</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>exploitation forestière</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>logement</td> <td></td> <td>(2)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>hébergement</td> <td>(1)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Commerce et activités de service</td> <td>artisanat et commerce de détail</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>restauration</td> <td>(1)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>commerce de gros</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>(1)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>hébergement hôtelier et touristique</td> <td>(1)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td>cinéma</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>(1)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>équipements sportifs</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td> <td>autres équipements recevant du public</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>industrie</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>entrepôt</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>bureau</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>centre de congrès et d'exposition</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Sous réserve de contribuer à la valorisation touristique et de loisirs de la zone et de justifier d'un traitement urbain, architectural et paysage qualitatif et compatible avec la préservation de l'image de la zone.</p> <p>(2) Les extensions et annexes des bâtiments de logements existants à la date d'approbation du PLUi HD sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, sans créer de nouveau logement.</p> <p>La construction d'annexes et piscines est autorisée sur la même unité foncière que les constructions à usage de logement à condition que ces dernières soient situées en zone UT. L'emprise au sol maximale d'une annexe est de 20 m². L'emprise au sol maximale d'une piscine est limitée à 35 m².</p> <p>Les 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher se comprennent comme le total des m² supplémentaires autorisés à la date d'approbation du PLUi HD que cela soit en extension de logement, en annexe ou en piscine.</p> <p>Le changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination logement est interdit.</p>	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole				exploitation forestière				Habitation	logement		(2)		hébergement	(1)			Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail				restauration	(1)			commerce de gros				activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(1)			hébergement hôtelier et touristique	(1)			Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma				locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	(1)			salles d'art et de spectacles				équipements sportifs				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public				industrie				entrepôt				bureau					centre de congrès et d'exposition			
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit																																																																																									
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole																																																																																												
	exploitation forestière																																																																																												
Habitation	logement		(2)																																																																																										
	hébergement	(1)																																																																																											
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail																																																																																												
	restauration	(1)																																																																																											
	commerce de gros																																																																																												
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(1)																																																																																											
	hébergement hôtelier et touristique	(1)																																																																																											
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma																																																																																												
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																																																																																												
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	(1)																																																																																											
	salles d'art et de spectacles																																																																																												
	équipements sportifs																																																																																												
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	autres équipements recevant du public																																																																																												
	industrie																																																																																												
	entrepôt																																																																																												
	bureau																																																																																												
	centre de congrès et d'exposition																																																																																												
<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones U</p> <p>Article 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures des activités interdites</p>	<p>Autorisation de réhabilitation et d'extension des constructions dont la destination n'est pas autorisée dans la zone</p> <p>Il est précisé que, pour les destinations interdites, seules l'extension et la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi HD et dont la destination est interdite sont autorisées. Un changement de destination des constructions existantes vers une destination</p>	<p>Article 1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions</p> <p>[...]</p> <p>[interdit ou autorisé sous condition]</p> <p>(1) Constructions nouvelles et changement de destination : interdit. Constructions existantes : la réhabilitation et l'extension limitée des constructions, sans changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD ; - à conditions de ne pas dépasser x% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD ; <p>Pour les constructions agricoles et forestières, cette condition s'applique à la surface de plancher et à l'emprise au sol ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation. 																																																																																											

	interdite dans la zone est interdit.	
<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones U prévoyant une limitation de surface de l'artisanat et du commerce de détail.</p> <p>Article 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures des activités interdites</p>	<p>Limitation de surface de l'artisanat et du commerce de détail</p> <p>Il est précisé que la limitation de surface est calculée sur la totalité du tènement et tient compte des surfaces d'ores et déjà existantes à la date d'approbation du PLUi HD</p>	<p>Article 1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions</p> <p>[...]</p> <p>[autorisé sous condition]</p> <p>(2) L'artisanat et le commerce de détail d'une surface totale inférieure à x m² de surface de plancher et à condition de respecter le caractère de centralité urbaine majeure et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation. L'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUi HD est autorisée. Cette limitation de surface est calculée sur la totalité du tènement et tient compte des surfaces d'ores et déjà existantes à la date d'approbation du PLUi HD.</p>
<p>Secteur Cœur des Bauges et plateau de la Laysse</p> <p>Zone Nt</p> <p>Article 1 : destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, natures des activités interdites</p>	<p>Clarification des règles de constructibilité en zone Nt (N tourisme)</p> <p>En zone A et N, outre l'exploitation agricole et forestière, seuls les équipements, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont envisageables.</p>	<p>Au sein du secteur Nt, en sus des conditions de la zone N, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> > les constructions et installations-équipements recevant du public nécessaires à des équipements collectifs s'ils participent à la valorisation du site d'activités de loisirs de montagne ; > les équipements collectifs sportifs et touristiques nécessaires au développement des activités de loisirs de montagne ;

(3) Article 2 du règlement : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M4																					
Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé																					
Article du règlement																							
Tous les secteurs Zone NI Article 2 du règlement : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités	Clarification de la règle sur les évolutions de camping en zone Naturelle de loisir (NI) Les terrains de camping existants de l'agglomération ont été classés en zone NI. La règle de la zone NI porte à confusion tant qu'elle suggère que la création de nouveaux campings est autorisée sur ces secteurs. La règle est réécrite afin de permettre seulement l'évolution des aménagements dans les terrains de camping existants. Les campings ne peuvent pas être autorisés dans une zone naturelle.	<p>Au sein de la zone N :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</th> <th>Interdit</th> <th>Autorisé sous condition</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Carrières</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nouveaux accès et voies privées ayant pour objet la desserte de constructions situées en zone urbaine (U)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement</td> <td></td> <td>(1)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.</p> <p>Au sein du secteur Nc, seules sont autorisées les carrières.</p> <p>Au sein du secteur NI, seule est autorisée l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.</p> <p>Au sein du secteur NI, les aménagements, installations et constructions au sein des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs existants à la date d'approbation du PLUi HD (18 décembre 2019) sont autorisés. Tel que prévu par l'article A.111-7 du code de l'urbanisme, les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques. L'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs est limité à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.</p>	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition	Carrières			Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning			Ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs			Nouveaux accès et voies privées ayant pour objet la desserte de constructions situées en zone urbaine (U)			Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement			Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement		(1)
USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition																					
Carrières																							
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning																							
Ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs																							
Nouveaux accès et voies privées ayant pour objet la desserte de constructions situées en zone urbaine (U)																							
Nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement																							
Extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement		(1)																					

(4) Article 3 du règlement : Mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M4
Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Article du règlement		Nouvelle rédaction
Secteur Urbain Zone UCA Article 3 du règlement : Mixité sociale et fonctionnelle	Voir point 2.d.12 - modification des linéaires commerciaux à Chambéry	

Secteurs Zone concernée Article du règlement	Objet et justification de la modification	Formulation après M4 Texte ajouté Texte supprimé
Secteur Cœur des Bauges Zone UCB Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Hauteur des constructions La zone UCB du secteur Cœur des Bauges impose une hauteur minimale des constructions. Cette règle est modifiée afin de permettre une hauteur minimum différente pour les extensions des maisons existantes dans cette zone.	Article UCba et AUCb4 : volumétrie et implantation des constructions 5/ Hauteur : La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 5 et 10 mètres. [...] Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle de hauteur si elles se font dans le prolongement de la construction existante. Les extensions d'habitat individuel peuvent déroger à la règle de hauteur minimum.
Secteur des Piémonts Zone UGi Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Implantation par rapport aux voies Suppression de l'obligation d'implantation parallèlement ou perpendiculairement aux constructions. Cette règle avait été supprimée dans toutes les zones lors des dernières modifications. Il reste néanmoins des mentions qui doivent être supprimées du règlement.	Article UG et AUG4 : volumétrie et implantation des constructions 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques Au sein des secteurs UGc, AUGc, UGi et AUGi : [...] Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être justifiée. [...]
Tous les secteurs Toutes les zones Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Dérogation à la règle de recul par rapport aux voies Afin de permettre la densification par surélévation des bâtiments existants, il est proposé d'introduire une nouvelle dérogation dans l'application des règles de recul par rapport aux voies et surélévation des bâtiments.	1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques [...] Une implantation différente peut être admise : <ul style="list-style-type: none"> > en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ; > afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ; > pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre horizontalement l'alignement de la façade sur rue (les surélévations ne sont pas autorisées) ;

		<p>> pour les surélévations d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi HD, à la condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points ;</p> <p>> pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;</p> <p>> pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;</p> <p>[...]</p>
<p>Secteur Urbain</p> <p>Zone UA</p> <p>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Dérogation à la règle de recul par rapport aux voies</p> <p>Permettre des dérogations au recul des constructions dans le cas de topographie ou configuration de la parcelle complexe. Cette dérogation a été inscrite pour toutes les zones et tous les secteurs du PLUi HD dans une précédente modification. La règle a été oubliée pour la zone UA du secteur urbain.</p>	<p>Article UA et AUA4 : volumétrie et implantation des constructions</p> <p>1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p>Sur l'ensemble des secteurs :</p> <p>Une implantation différente peut être admise :</p> <p>> en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;</p> <p>> afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;</p> <p>> pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, à condition de poursuivre horizontalement l'alignement de la façade sur rue;</p> <p>> pour les surélévations d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi HD, à la condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points ;</p> <p>> pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;</p> <p>> pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5 m ;</p> <p>> dans les secteurs couverts par l'AVAP-SPR, si elle est admise ou imposée par le règlement de l'AVAP-SPR.</p> <p>[...]</p>

(6) Article 5 du règlement : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère


Secteurs Zone concernée Article du règlement	Objet et justification de la modification	Formulation après M4 Texte ajouté Texte supprimé
<p>Tous les secteurs Zone A et N</p> <p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Aspect des constructions dans les STECAL</p> <p>Dérogation aux règles d'aspect des constructions.</p> <p>La constructibilité, l'aspect, l'insertion architecturale des constructions dans les STECAL sont définis au cas par cas lors de la création de ces dernières. Les constructions autorisées sur ces secteurs sont souvent hors normes de bâtiments classiques et ne correspondent pas aux règles définies au chapitre aspect des constructions.</p>	<p>3/ Aspects des constructions</p> <p>Les règles édictées ci-après sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions créées dans les STECAL encadrés par l'OAP tourisme.</p>
<p>Tous les secteurs Toutes les zones</p> <p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Toiture terrasses éco-aménageable</p> <p>La réhabilitation thermique des toitures des bâtiments existants est une priorité. Les projets sont difficiles et coûteux à mettre en œuvre, notamment dans le cas de grosse copropriété. Rendre obligatoire la réalisation de végétalisation ou la mise en place de panneau solaire dans le cadre de ces réhabilitations est parfois techniquement impossible et pourrait être un frein important aux réhabilitations.</p>	<p>3/ Aspects des constructions</p> <p>Toiture terrasse</p> <p>La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m² est obligatoire. Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations de bâtiments existants.</p>
<p>Tous les secteurs Zone A et N</p> <p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Clôtures dans les zones A et N</p> <p>Mise en compatibilité avec la Loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée</p> <p>Le principe :</p> <p>Les clôtures implantées en zone A et N permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages : 30 cm au-dessus de la surface du sol, hauteur limitée à 1,20 mètre.</p> <p>Les clôtures existantes seront mises en conformité avant le 1er</p>	<p>4/ Clôtures</p> <p>Les règles énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures avec un caractère historique, clôtures autour de parcelles où est exercée une activité agricole, nécessaires à la défense nationale</p> <p>Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. [...]</p> <p>Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune des animaux sauvages. Des ouvertures de 30 cm au-dessus de la surface du sol devront être aménagées à la base des clôtures.</p> <p>Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de</p>

	<p>janvier 2027 sous peine de sanctions pénales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exception pour les clôtures avec un caractère historique, clôtures autour de parcelles où est exercée une activité agricole, nécessaires à la défense nationale - Exception pour les clôtures présentes depuis plus de 30 ans avant la promulgation de la loi sur preuve du propriétaire par tous moyens. 	<p>hauteur et de type de dispositif.</p> <p>[...]</p> <p>Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,5 m 1,2m.</p> <p>[...]</p>
<p>Secteur Cœur des Bauges</p> <p>Toutes les zones</p> <p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Interdiction les panneaux solaires en façade</p> <p>Les panneaux solaires en façade, posés verticalement ou avec très peu en pente sont non esthétiques, éblouissants et peu efficaces. Il est donc proposé de les interdire dans le secteur Cœur des Bauges.</p>	<p>3/ Aspects des constructions</p> <p>Façades</p> <p>Les façades visibles depuis la voie ou l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec les caractéristiques des constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance globale à l'échelle de la rue ou du projet.</p> <p>La composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Les panneaux solaires en façade sont interdits.</p> <p>La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux...).</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones</p> <p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Interdiction des teintes sombres en façade</p> <p>Dans une optique de limitation des îlots de chaleur urbain, et pour limiter l'échauffement des bâtiments en période caniculaire, il est proposé d'interdire les teintes trop sombres en façade.</p>	<p>Façades [...]</p> <p>La composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Les teintes sombres en façade sont interdites.</p> <p>[...]</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones</p> <p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Couleur des toitures terrasses</p> <p>La couleur des toitures terrasses n'est pas réglementée. Néanmoins, il est proposé de préciser que les peintures « cool roof » ou claires sont bien autorisées.</p>	<p>Toitures terrasse : [...]</p> <p>En cas de réfection de toiture terrasse, les peintures de type « cool roof » ou de couleur claire pourront être autorisées sous réserve de l'évaluation de l'impact environnemental et après justification dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones</p>	<p>Limitation de la longueur des bâtiments</p> <p>Suite aux retours d'expérience de</p>	<p>Volumes</p> <p>Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.</p>

<p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>l'application de la règle des volumes, une précision métrique des bâtiments considérés de grande longueur est inscrite et limitée à 40m. Le fractionnement des volumes bâtis est essentiel afin de limiter les effet d'îlots de chaleur urbains. Le fractionnement des bâtiments permet une circulation de l'air dans la ville et dans les rues.</p>	<p>Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant. En cas de grande longueur le bâtiment devra être fractionné en plusieurs volumes. Les bâtiments ne devront pas avoir une longueur supérieure à 40 m. Cette obligation ne s'applique pas aux parties entièrement enterrées des bâtiments. Cette obligation ne s'applique pas dans le cadre de surélévation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD.</p>
<p>Secteur Plateau de la Leysse</p> <p>Zones UCB et UH</p> <p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Habitat insolite dans les secteurs de bourgs et hameaux</p> <p>Il est proposé d'interdire les habitats insolites, dans les secteurs d'habitats historiques des villages et hameaux sur le secteur plateau de la Leysse afin d'en préserver les qualités paysagères et patrimoniales.</p>	<p>3/ Aspects des constructions</p> <p>[...]</p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'inscrire en cohérence avec la hauteur des constructions environnantes, les formes urbaines, caractéristiques de la zone et contribuer à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de celle-ci. Les constructions dans le style architectural traditionnel des autres régions (de type chalet en rondin, chaumière bretonne ou maison provençale par exemple), sont interdites. Pour préserver le caractère historique des formes urbaines de la zone, les constructions et habitats insolites (type yourtes, tiny-houses, dômes, tipis, roulottes etc.) sont interdits sauf si ces derniers sont autorisés dans une OAP.</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Zones A et N</p> <p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Extension d'habitations existantes en zone A ou N</p> <p>La règle exigeant le maintien des bâtiments existants dans leur gabarit initial après travaux est contradictoire avec les autres règles de hauteur et doit être supprimée.</p>	<p>5/ Hauteur</p> <p>[...]</p> <p>Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction existante.</p>

(7) Article 6 du règlement : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M4												
Zone concernée Article du règlement		Texte ajouté Texte supprimé												
Tous les secteurs Toutes les zones Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Rappel des orientations de l'OAP Energie Climat Pour une bonne prise en compte des principes bioclimatiques et une meilleure adaptation des nouveaux projets au changement climatique et notamment aux vagues de chaleur de plus en plus fréquentes, un renvoi à l'OAP climat-énergie est inscrit dans le règlement écrit. Chaque projet devra justifier de la prise en compte de ces problématiques.	Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme. [...]												
Tous les secteurs Toutes les zones Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Continuité des espaces de pleine terre Il est proposé d'introduire une prescription pour favoriser les continuités de sols vivants.	1/ Coefficient de Biotope (CBS) et de pleine terre [...] <p style="color: green;">Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.</p>												
Secteur urbain Zone UCA Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Coefficients de biotope et de pleine terre Une évolution du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et du pourcentage de pleine terre imposés en zone UCA (Cœur d'Agglomération) est proposée afin de favoriser la présence de végétation dans le cœur urbain et de limiter les îlots de chaleur.	1/ Coefficient de Biotope (CBS) et de pleine terre [...] <p>Le coefficient de biotope est fixé à 10-30% minimum de la superficie de l'unité foncière. Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes:</p> <table border="1" data-bbox="754 1585 1417 1993"> <thead> <tr> <th data-bbox="754 1585 1078 1675">Emprise au sol du projet</th> <th data-bbox="1085 1585 1417 1675">Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="754 1684 1078 1742">Entre 0% et 20% de l'unité foncière</td> <td data-bbox="1085 1684 1417 1742">Au moins 40% de l'unité foncière</td> </tr> <tr> <td data-bbox="754 1751 1078 1809">Entre 20% et 40% de l'unité foncière</td> <td data-bbox="1085 1751 1417 1809">Au moins 30% de l'unité foncière</td> </tr> <tr> <td data-bbox="754 1818 1078 1877">Entre 40% et 60% de l'unité foncière</td> <td data-bbox="1085 1818 1417 1877">Au moins 20% de l'unité foncière</td> </tr> <tr> <td data-bbox="754 1886 1078 1944">Entre 60% et 80% de l'unité foncière</td> <td data-bbox="1085 1886 1417 1944">Au moins 10% de l'unité foncière</td> </tr> <tr> <td data-bbox="754 1953 1078 1993">Entre 80% et 100% de l'unité foncière</td> <td data-bbox="1085 1953 1417 1993"> Au moins 10% de l'unité foncière Non-règlementé </td> </tr> </tbody> </table>	Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre	Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière	Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière	Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière	Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière	Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière Non-règlementé
Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre													
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière													
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière													
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière													
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière													
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière Non-règlementé													

<p>Tous les secteurs Toutes les zones U</p> <p>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Coefficients de biotope et de pleine terre</p> <p>La loi ApER rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières dans les parcs de stationnement extérieurs existants.</p> <p>La règle est modifiée afin de faciliter la mise en œuvre des ombrières dans le cas de tènements ne respectant pas les conditions de CBS et de pleine terre tout en garantissant une désimperméabilisation minimum des parcs de stationnement afin d'améliorer la situation de ces tènements très artificialisés.</p>	<p>1/ Coefficient de Biotope (CBS) et de pleine terre</p> <p>[...]</p> <p>Règle applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi HD.</p> <p>Les réhabilitations, extensions ou créations d'annexe ou de piscines sont autorisées à condition (conditions cumulatives) que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial • Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante et prévoit la création d'une surface de pleine terre équivalente à l'emprise au sol créée. Le cas échéant, il ne peut être exigé que cette nouvelle surface désimperméabilisée excède la surface de pleine terre exigible sur le terrain d'assiette. <p>Les ombrières solaires créées sur les aires de stationnement existantes à la date d'approbation du PLUi HD sont exonérées de l'application de la règle de CBS et de pleine terre à condition que (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux assurent au moins le maintien du CBS initial • Le projet assure au moins le maintien de la surface de pleine terre existante • Le projet comprend la désimperméabilisation de 25% minimum de l'emprise au sol créée par les ombrières. <p>[...]</p>
<p>Tous les secteurs Toutes les zones</p> <p>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Constructibilité au sein des secteurs paysagers à protéger</p> <p>La rédaction actuelle de la règle des secteurs paysagers à protéger permet une constructibilité limitée uniquement pour les aménagements et constructions liés à la mise en valeur touristique. Or ces secteurs sont implantés également dans des zones urbaines à destination d'habitat. L'objectif est de maintenir l'intégrité du secteur paysager tout en permettant de légères évolutions des bâtis existants.</p>	<p>3/ Les éléments de paysage</p> <p>Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :</p> <p>[...] </p> <p>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</p> <p>Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, vergers et parcs végétalisés privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> > au moins 80% de leur superficie sur le tènement doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; > Seuls les aménagements et constructions en lien avec la destination de la zone l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ; > tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné ; > les coupes et abattages liés aux travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau sont autorisés.

<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones</p> <p>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Exigences en matière de plantation d'arbres</p> <p>Il est proposé de préciser les exigences de plantation d'arbres dans les espaces libres afin d'améliorer leur pérennité et les services écosystémiques associés.</p>	<p>2/ Qualité des espaces libres</p> <p>Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.</p> <p>Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale indicative dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² d'espace libre d'espace de pleine terre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes ou extensions de moins de 20m² d'emprise au sol.</p> <p>Le volume de fosse des plantations d'arbres doit être adapté à l'essence choisie et à la qualité du sol pour permettre un bon développement de l'arbre.</p> <p>En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.</p> <p>Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.</p> <p>Les arbres seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préférentiellement regroupés - Implantés de sorte à participer à l'intégration et l'aménagement paysager du parc de stationnement - Positionnés en continuité des espaces arborés limitrophes - Si possible, intégrés au sein d'une strate arbustive/herbacée <p>La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement</p>
--	--	--

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M4																																										
Zone concernée Article du règlement		<p>Texte ajouté Texte supprimé</p>																																										
<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones</p> <p>Article 7 : Obligation en matière de stationnement</p>	<p>Clarification du tableau de ratio de stationnement véhicules motorisés</p> <p>Afin de clarifier la règle, il est ajouté pour les sous-destinations non décrites dans le tableau des normes de stationnements automobiles que celles-ci sont en fonction du besoin. Cet ajout concerne les sous-destinations « commerce de gros », « lieux de cultes » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne ».</p>	<p>Article 7 : obligations en matière de stationnement [...] 1/ Stationnement pour véhicules motorisés [...]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Norme de stationnement automobile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>Studio, T1 et T2 : 1 place par logement minimum À partir du T3 : 1,3 place par logement minimum</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Norme de stationnement automobile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Commerces et activités de services</td> <td>Artisanat et commerces de détail</td> <td>1 place pour 30 m² de surface de plancher.</td> </tr> <tr> <td>Services avec accueil de clients</td> <td>1 place pour 60 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> <tr> <td>Hébergements hôtelier et touristiques</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td> <td>Bureaux</td> <td>1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> <tr> <td>Centre des congrès et d'exposition</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Équipements et services publics</td> <td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td> <td>1 place pour 60 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>1 place pour 60 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td>Salle d'art et de spectacle</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> <tr> <td>Équipements sportifs</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>En fonction du besoin</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les normes de stationnement automobile pour les sous-destinations non décrites dans les tableaux ci-dessus sont définies en fonction du besoin.</p>	Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Habitation	Logement	Studio, T1 et T2 : 1 place par logement minimum À partir du T3 : 1,3 place par logement minimum	Hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).	Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Restauration	En fonction du besoin	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin	Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher	Entrepôt	En fonction du besoin	Industrie	En fonction du besoin	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin	Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m ² de surface de plancher	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin	Équipements sportifs	En fonction du besoin	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin
Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile																																										
Habitation	Logement	Studio, T1 et T2 : 1 place par logement minimum À partir du T3 : 1,3 place par logement minimum																																										
	Hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).																																										
Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile																																										
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher.																																										
	Services avec accueil de clients	1 place pour 60 m ² de surface de plancher																																										
	Restauration	En fonction du besoin																																										
	Hébergements hôtelier et touristiques	En fonction du besoin																																										
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher																																										
	Entrepôt	En fonction du besoin																																										
	Industrie	En fonction du besoin																																										
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction du besoin																																										
Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	En fonction du besoin																																										
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 60 m ² de surface de plancher																																										
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 60 m ² de surface de plancher																																										
	Salle d'art et de spectacle	En fonction du besoin																																										
	Équipements sportifs	En fonction du besoin																																										
	Autres équipements recevant du public	En fonction du besoin																																										
<p>Secteur Urbain</p> <p>Zone Ucv</p> <p>Article 7 : Obligation en matière de stationnement</p>	<p>Suppression de la règle plafond sur le stationnement dans la zone UCv.</p> <p>Il est proposé de supprimer le nombre de place maximum de stationnement. En effet, imposer une règle maximum de stationnement créé des désordres de stationnements sur des secteurs denses où les taux de motorisation des ménages sont encore très importants et où le besoin de création de stationnement est important.</p>	<p>Article UCv7 : obligations en matière de stationnement [...] 1/ Stationnement pour véhicules motorisés [...]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Norme de stationnement automobile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>1 place par logement minimum. 1,2 place par logement maximum. Prévoir au moins 50% de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction existante.</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile	Habitation	Logement	1 place par logement minimum. 1,2 place par logement maximum. Prévoir au moins 50% de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction existante.	Hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).																																		
Destinations	Sous-destinations	Norme de stationnement automobile																																										
Habitation	Logement	1 place par logement minimum. 1,2 place par logement maximum. Prévoir au moins 50% de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction existante.																																										
	Hébergement	1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).																																										

<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones</p> <p>Article 7 : Obligation en matière de stationnement</p>	<p>Stationnement visiteurs</p> <p>L'analyse des dernières opérations réalisées démontre que la réalisation des stationnements visiteurs en sous-terrain induit des désordres de stationnement sur l'espace public, les visiteurs n'ayant souvent pas l'accès au sous-terrain ou ne faisant pas l'effort de se rendre en sous-terrain.</p>	<p>Article 7 : obligations en matière de stationnement [...] 1/ Stationnement pour véhicules motorisés [...]</p> <p>Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous.</p> <p>Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les places visiteurs doivent être réalisées en surface. La réalisation de places visiteurs au sein des constructions ou en sous-terrain est interdite.</p> <p>Les obligations sont arrondies à l'entier le plus proche ou, à défaut, à l'entier supérieur. [...]</p>
<p>Tous les secteurs</p> <p>Toutes les zones</p> <p>Article 7 : Obligation en matière de stationnement</p>	<p>Arceaux vélos visiteurs et ratio stationnement vélo des établissements scolaires</p> <p>Pour des raisons de cohérence entre le tableau et le texte, il est proposé de préciser que seuls les bâtiments de plus de 5 logements doivent prévoir un arceau (arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut supérieur, donc un arceau à partir de 5 logements).</p> <p>Le nombre de places vélos imposé pour les établissements scolaires apparaît trop élevé au regard de la répartition modale des déplacements des élèves. Il est donc proposé de réduire les obligations à 0,5 places par élève (hors maternelle), tout en restant compatible avec le code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Ajout des nouvelles sous-destinations créées par décret</p> <p>Les décrets du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 modifient la liste des destinations et sous-destinations et les définitions des destinations pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme.</p>	<p>Article 7 : obligations en matière de stationnement [...] 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés [...]</p> <p>•Arceaux pour le stationnement des visiteurs À l'exception des logements individuels et des bâtiments de moins de 5 logements, les constructions doivent disposer d'e un ou de plusieurs places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ne disposant pas d'espace non bâti sur leur tènement. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager. [...]</p>

	Il est donc proposé de mettre à jour le tableau des stationnements vélo.	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="687 215 842 255">Destinations</th> <th data-bbox="842 215 1150 255">Sous-destinations</th> <th data-bbox="1150 215 1485 255">Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement des habitants et/ou</th> <th data-bbox="1485 215 1538 255">Nomb statio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="687 255 842 506" rowspan="2">Habitation</td> <td data-bbox="842 255 1150 383">Logement</td> <td data-bbox="1150 255 1485 383">1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logements à partir de 3 pièces principales</td> <td data-bbox="1485 255 1538 383" rowspan="2">1 arce le cas</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 383 1150 506">Hébergement</td> <td data-bbox="1150 383 1485 506">1 place par chambre dans le cas d'hébergement et Co living Pour les résidences sénior, 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td data-bbox="687 506 842 909" rowspan="5">Commerces et activités de services</td> <td data-bbox="842 506 1150 712">Artisanat et commerces de détail</td> <td data-bbox="1150 506 1485 712" rowspan="5">1 place pour 5 emplois</td> <td data-bbox="1485 506 1538 712">Les co - 1 a de ver arceau - le minim station plafon</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 712 1150 763">Services avec accueil de clients</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 763 1150 815">Restauration</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 815 1150 866">Hébergements hôtelier et touristiques- Hôtel</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 866 1150 909">Autre hébergement touristique</td> </tr> <tr> <td data-bbox="687 909 842 1189" rowspan="5">Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires</td> <td data-bbox="842 909 1150 994">Bureaux</td> <td data-bbox="1150 909 1485 994">Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - 1 place pour 50 m² de surface de plancher</td> <td data-bbox="1485 909 1538 994"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 994 1150 1046">Entrepôt</td> <td data-bbox="1150 994 1485 1046" rowspan="5">Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - Lorsque l'établissement dispose d'un parc de stationnement VL, le nombre de places vélos correspond à 25 % de la capacité du parc</td> <td data-bbox="1485 994 1538 1046"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1046 1150 1097">Industrie</td> <td data-bbox="1485 1046 1538 1097"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1097 1150 1149">Centre des congrès et d'exposition</td> <td data-bbox="1485 1097 1538 1149"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1149 1150 1189">Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td data-bbox="1485 1149 1538 1189"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="687 1189 842 1603" rowspan="7">Équipements et services publics</td> <td data-bbox="842 1189 1150 1274">Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td> <td data-bbox="1150 1189 1485 1274" rowspan="2"></td> <td data-bbox="1485 1189 1538 1274" rowspan="7">Les er propor du bes l'effec dans l d'ouvr arceau</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1274 1150 1326">Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1326 1150 1456">Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td data-bbox="1150 1326 1485 1456">1 place pour 5 emplois Pour les établissement scolaires : 1 place pour 5 emplois et 0,8 0,5 place par élève (hors maternelle) accueilli simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1456 1150 1507">Salle d'art et de spectacle</td> <td data-bbox="1150 1456 1485 1507" rowspan="4">1 place pour 5 emplois</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1507 1150 1559">Équipements sportifs</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1559 1150 1603">Autres équipements recevant du public</td> </tr> <tr> <td data-bbox="842 1603 1150 1603">Lieux de culte</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement des habitants et/ou	Nomb statio	Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logements à partir de 3 pièces principales	1 arce le cas	Hébergement	1 place par chambre dans le cas d'hébergement et Co living Pour les résidences sénior, 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher	Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 5 emplois	Les co - 1 a de ver arceau - le minim station plafon	Services avec accueil de clients	Restauration	Hébergements hôtelier et touristiques- Hôtel	Autre hébergement touristique	Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Bureaux	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - 1 place pour 50 m ² de surface de plancher		Entrepôt	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - Lorsque l'établissement dispose d'un parc de stationnement VL, le nombre de places vélos correspond à 25 % de la capacité du parc		Industrie		Centre des congrès et d'exposition		Cuisine dédiée à la vente en ligne		Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		Les er propor du bes l'effec dans l d'ouvr arceau	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 5 emplois Pour les établissement scolaires : 1 place pour 5 emplois et 0,8 0,5 place par élève (hors maternelle) accueilli simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage	Salle d'art et de spectacle	1 place pour 5 emplois	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
Destinations	Sous-destinations	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement des habitants et/ou	Nomb statio																																										
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logements à partir de 3 pièces principales	1 arce le cas																																										
	Hébergement	1 place par chambre dans le cas d'hébergement et Co living Pour les résidences sénior, 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher																																											
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 5 emplois	Les co - 1 a de ver arceau - le minim station plafon																																										
	Services avec accueil de clients																																												
	Restauration																																												
	Hébergements hôtelier et touristiques- Hôtel																																												
	Autre hébergement touristique																																												
Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Bureaux	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - 1 place pour 50 m ² de surface de plancher																																											
	Entrepôt	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - Lorsque l'établissement dispose d'un parc de stationnement VL, le nombre de places vélos correspond à 25 % de la capacité du parc																																											
	Industrie																																												
	Centre des congrès et d'exposition																																												
	Cuisine dédiée à la vente en ligne																																												
Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			Les er propor du bes l'effec dans l d'ouvr arceau																																									
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées																																												
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 5 emplois Pour les établissement scolaires : 1 place pour 5 emplois et 0,8 0,5 place par élève (hors maternelle) accueilli simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage																																											
	Salle d'art et de spectacle	1 place pour 5 emplois																																											
	Équipements sportifs																																												
	Autres équipements recevant du public																																												
	Lieux de culte																																												
Piémonts Zone UCB et UGc Article 7 : Obligation en matière de stationnement	Dérogação aux obligations de stationnement dans les secteurs couverts par des OAP	Voir point 3.b.3 – Saint-Baldoph																																											

C. Modifications envisagées des OAP Thématiques

1. OAP Habitat

L'OAP Habitat identifie par fiche communale le potentiel du nombre de logements à construire dans les OAP sectorielles, en renouvellement urbain et dans le tissu urbain diffus (dents creuses et parcelles divisibles).

L'OAP Habitat sera mise à jour en fonction des modifications des OAP sectorielles créées ou modifiées dans le cadre de cette modification n°4, ainsi qu'au regard des modifications de zonage envisagées impactant le potentiel de logement dans le tissu diffus et en renouvellement urbain :

- Mise à jour de la cartographie et de la liste des OAP en cas de création/suppression d'OAP,
- Mise à jour des objectifs de production de logements dans les communes dont les OAP ont évolué dans la présente Modification n°4.
- Mise à jour des chiffres du scénario et potentiel de production de logements (lié aux évolutions des OAP sectorielles).

OAP en annexe de la présente notice

2. OAP Tourisme

L'OAP Thématique Tourisme a pour objectif de décliner dans le temps et au sein de l'Agglomération les orientations et objectifs prévus par le PADD et le Schéma de Développement Touristique 2017-2022 de Grand Chambéry. A cette fin, l'OAP met en cohérence les projets touristiques à l'échelle des 38 communes, et tout particulièrement les Unités Touristiques Nouvelles locales (UTN), au regard de la stratégie touristique d'ensemble portée par l'Agglomération. Ainsi, les fiches UTN locales sont identifiées dans le cadre de l'OAP tourisme.

La modification n°4 prévoit la création d'une nouvelle UTN liée à la création d'hébergements touristiques et la modification d'une UTN existante :

- Création d'une offre d'hébergement insolite sur la commune d'Ecole en Bauges avec création de deux STECAL, voir point II.D.5.d.1
- Modification de l'OAP de la Féclaz en lien avec les projets de la commune sur la station (voir modification de l'OAP sectorielle).

3. OAP Energie-Climat

L'adaptation du territoire au changement climatique et notamment à l'augmentation des vagues de chaleurs en été passe par une prise en compte des questions de confort d'été dans les nouveaux aménagements urbains.

Suite aux études lancées sur le territoire concernant les îlots de chaleurs urbains et les services écosystémiques rendus par la végétation, des compléments sont apportés à l'OAP énergie-climat sur les questions de conception bioclimatique des aménagements urbains et constructions.

Afin d'assurer une bonne prise en compte de ces problématiques dans chaque nouveau projet, un renvoi à ces orientations est fait dans le règlement écrit de chaque zone et dans chaque OAP sectorielle. Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Proposition de modification de l'OAP Climat-Energie (ajout en rouge) :

L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE DES PROJETS DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT

Enjeux et objectifs

Les principes du bioclimatisme dans l'organisation urbaine et dans la réalisation de bâtiments visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuite » tout en recherchant une amélioration du confort d'usage. Ces principes cherchent aussi à préserver les nouveaux bâtiments des chaleurs estivales pour limiter les besoins en climatisation, équipements consommateurs en énergie. L'approche bioclimatique se traduit à travers deux échelles d'approche :

- > À l'échelle du quartier : organisation Nord-Sud, gestion des masques, confort d'été, densité thermique (>1,5 MWh/ml), gestion alternative de l'eau pluviale (objectif « 0 rejet »), biodiversité (CBS), plantation d'arbres ;
- > À l'échelle du bâtiment : conception architecturale, optimisation des apports solaires, favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Les préconisations pour un projet d'aménagement bioclimatique

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché l'application de l'ensemble des principes du bioclimatisme, dont :

1 – Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

Orienter et concevoir les constructions de manière à privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et éviter la surchauffe estivale ;

2 – Limitation des masques

Les nouveaux aménagements devront éviter les effets de masques solaires depuis et vers les constructions alentours,

Pour favoriser les apports solaires, il sera appliqué la règle $L = n \times H$ avec :

- > contexte urbain : $L=H$;
- > contexte rural : $L=2xH$;
- > Toiture photovoltaïque : $L>3H$ pour les façades au sud.

3 – Lutte contre les îlots de chaleur urbains à l'échelle du quartier

La végétalisation des espaces extérieurs (en pleine terre) et la plantation de végétaux favorisera le cycle naturel de l'eau et l'évapotranspiration : un chêne adulte absorbe et évapore 200L d'eau quotidiennement en moyenne. La végétalisation participe aussi à l'amélioration de la qualité de l'air.

Les aménagements devront prioriser le maintien des arbres et la pleine terre existante et réfléchir à la localisation et nouvelles essences plantées. Les plantations en bosquet et en multi strate (arborée, arbustive et herbacées) seront plus résistantes aux sécheresses et apporteront un meilleur rafraîchissement de l'îlot. Les plantations devront chercher à apporter une protection solaire en été pour les constructions tout en maximisant l'apport solaire hivernal.

L'implantation et la conception des îlots urbains devront proposer des coupures et césures entre les bâtiments pour permettre les circulations des vents, et favoriser des espaces libres et cœur d'îlot végétalisés et ombragés.

Le recours à l'enrobé bitumineux doit être limité au strict nécessaire. Les projets devront privilégier la végétalisation des surfaces ou les matériaux à albédo fort. Les revêtements du bâtiment, notamment des toitures, devra limiter les effets de surchauffe en été. La végétalisation des toitures est actuellement la solution la plus efficace pour une bonne isolation du bâtiment tant en hiver qu'en été. Le revêtement des toitures terrasses types cool-roof pourront également être envisagés pour limiter ces effets de surchauffe.

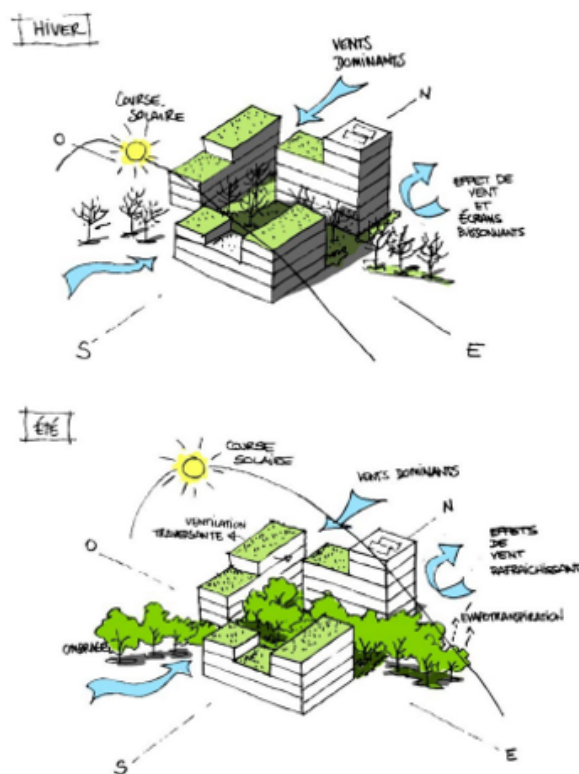


Illustration : TRIBU 2023

4 – Conception architecturale

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires **et éviter la surchauffe** des logements. On cherchera ici à mobiliser et à se protéger de la chaleur, optimiser la lumière et la circulation de l'air avec :

- > les pièces de vie sur l'exposition de sud-est à sud-ouest du logement ;
- > **des logements bi-orientés et traversants ;**
- > l'apport de la lumière naturelle dans les pièces de vie et les zones de passage (communs des immeubles par exemple), par exemple en exigeant un durée d'ensoleillement > 2h, dans la pièce de vie principale le 21 décembre.
- > **des protections solaires permettant la ventilation et la protection du soleil (volets persiennes, brises soleils orientables, stores bannes...).**
- > **Prévoir un espace extérieur pour chaque logement.**
- > **Opter pour des alternatives à la climatisation : intégration de brasseurs d'air de plafond, installation d'un puits provençal.**

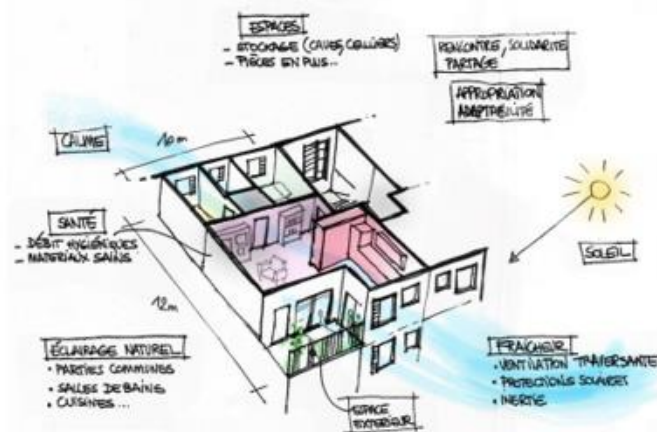
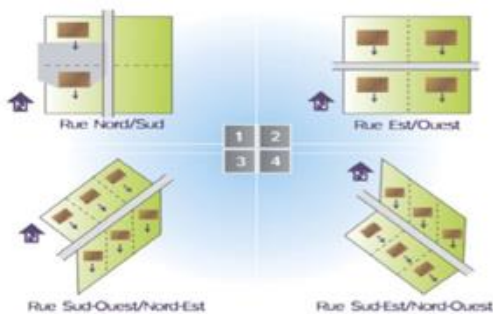


Illustration : TRIBU 2023

5 – Orientation et pentes des toitures

Afin d'optimiser les apports solaires pour l'accueil d'équipement solaire (panneaux photovoltaïques, solaire thermique), l'orientation et la pente des toitures seront à adapter en fonction du tableau ci-dessous.



Sources : Groupe Re-Source

INCLINAISON \ ORIENTATION	INCLINAISON			
	0°	30°	60°	90°
EST	0,93	0,90	0,78	0,55
SUD-EST	0,93	0,96	0,88	0,66
SUD	0,93	1,00	0,91	0,68
SUD-OUEST	0,93	0,96	0,88	0,66
OUEST	0,93	0,90	0,78	0,55

■ Position à éviter si elle n'est pas imposée par une intégration architecturale.
 NB : Ces chiffres n'incluent pas les possibles masques qui pourraient réduire la production annuelle.

Pour aller plus loin :

- > le label PassivHaus pour la construction et la rénovation <http://www.lamaisonpassive.fr>



Sources : Hespu!

4. Création d'une OAP Nature en Ville - Chambéry

La nouvelle OAP est annexée à la présente notice.

L'OAP thématique Nature en ville a pour vocation la prise en compte des spécificités environnementales et paysagères dans tout projet d'aménagement et de construction sur la commune de Chambéry. Elle est donc un support facilitant la lecture du paysage et des attributs naturels des secteurs dans lesquels les projets s'inscrivent pour mieux les intégrer. L'OAP est pensée comme un outil à disposition des pétitionnaires, des maîtres d'œuvre et des instructeurs pour une meilleure adaptation au changement climatique de la ville de demain.

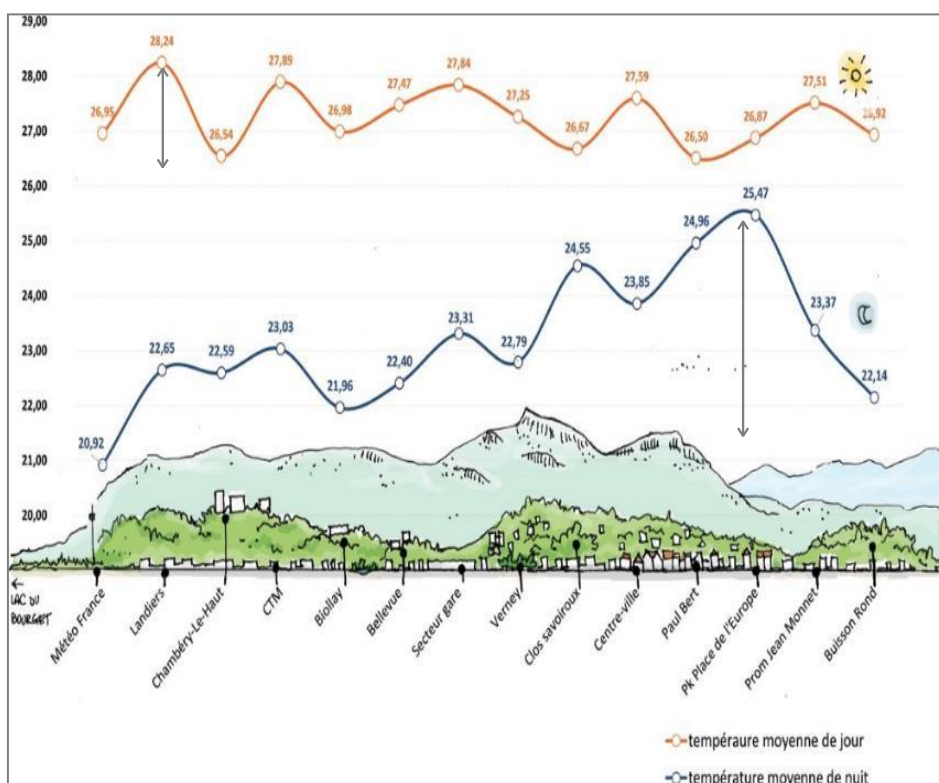
L'approche par la lutte contre les îlots de chaleur urbains permet d'englober les démarches de prise en compte de la biodiversité en ville et de la sensibilité écologique. Le cadre de vie est également central dans les notions de confort thermique et d'îlots de fraîcheur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique a pour but de compléter les dispositions du règlement écrit du PLUi-HD en termes de place dédiée à la Nature en ville.

L'urbanisation et la densification intensifient les effets d'îlots de chaleur urbains qui ont fait l'objet d'un diagnostic scientifique sur la commune de Chambéry en 2022. Les conclusions centrales de ce diagnostic sont les suivantes :

- Plus la densité de bâti et l'imperméabilité sont élevées, plus la surchauffe est présente
- Moins il y a d'espaces plantés et d'ombres, plus la surchauffe est présente
- Plus la construction de bâtiments entrave les vents, plus la surchauffe reste
- Plus les activités humaines émettent de la chaleur, plus la surchauffe s'intensifie

Les températures de nuit sont celles qui définissent l'effet d'îlot de chaleur urbain.



En centre-ville, les nuits de l'été 2022, ont présenté des températures moyennes de 4.5°C à 7°C supérieures à celles de la station Météo France.

En journée, le confort des piétons dans les espaces urbains est également dégradé : ceci est dû au manque d'ombre, de vent et le rayonnement des surfaces minérales. Il y a en effet une différence de 10°C en température ressentie entre un espace exposé au soleil et un espace à l'ombre.

A l'aune de ces conclusions, trois principes majeurs ont été formulés :

- > Renaturer et contribuer à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur
- > Conserver les arbres et déployer la canopée arborée dans les milieux urbains
- > Adapter le végétal au changement climatique et accueillir la biodiversité

Chacun d'entre eux est déclinés en cinq à six orientations générales s'appliquant sur toute la commune.

- › Renaturer et contribuer à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur. Les orientations sont :
 - > Les projets doivent maintenir ou recréer dans la mesure du possible les continuités végétales existantes en se basant sur les cartes des strates végétales présentées dans les fiches jointes.
 - > Les projets situés dans des espaces de forts îlots de chaleur (cartes jointes) doivent multiplier la végétalisation des surfaces bâties, front bâti et cœur d'îlot en adaptant le choix des espèces aux formes urbaines.
 - > Toute surface non-bâtie doit être interrogée au regard de la perméabilité : les surfaces imperméables ou semi-perméables devront être justifiées au regard des usages visés.
 - > Les surfaces déjà artificialisées (occupation de bâti, dalle etc.) devront être interrogées comme premières options d'implantation des constructions futures. Sauf si elles créaient une rupture dans une continuité végétale existante, dans ce cas, une attention particulière de la renaturation de ces surfaces sera demandée.
 - > Tout projet doit justifier la forme urbaine choisie au regard des enjeux de surchauffe. L'ouverture au vent et circulations d'air est primordiale pour limiter le piégeage de la chaleur dans les tissus urbains ; (cf OAP Climat et Energie sur le bâtiment bioclimatique)
 - > La couleur des revêtements des sols et des façades sera à interroger au regard de l'albédo (hors prescriptions des architectes des bâtiments de France)
 - > Tout projet doit participer à la renaturation : créer de nouvelles continuités végétales et des espaces de fraîcheur

- › Conserver les arbres et déployer la canopée arborée dans les milieux urbains. Les orientations porteront sur :
 - > Conserver les arbres de haute-tige existants sauf contre-indication sanitaire dûment justifiée. En cas d'abattage maximiser les compensations sur site en arbre de haute tige ;
 - > Valoriser la création d'espaces végétalisés multi-strates autour des arbres ;
 - > Garantir un déploiement optimal de l'arbre : distances au bâti et limites minimales, portée au système racinaire, une garantie de la qualité du sol, en cas de fosse une dimension plus que suffisante est attendue ;
 - > Les espaces libres de chaque projet devront développer un pourcentage de canopée relatif à l'îlot urbain dans lequel il se trouve (cf cartographie pourcentage de Canopée) :
 - Tout projet situé dans un îlot dont le pourcentage de canopée est inférieur à 15% devra améliorer la canopée existante sur son tènement,
 - Tout projet situé dans un îlot dont le pourcentage de canopée se situe entre 15 et 25% devra maintenir à minima la canopée existante sur son tènement et/ ou retrouver à minima 15% de canopée,
 - Tout projet situé dans un îlot dont le pourcentage de canopée se situe au-dessus de 25% ne devra pas réduire le pourcentage de canopée en dessous de 25% et/ou retrouver à minima 15% de canopée.

La canopée est la strate supérieure d'un arbre ou groupe d'arbres elle correspond à la surface occupée par les arbres. La canopée devra être appréciée au regard de la canopée moyenne des essences plantées à maturité.

 - > Garantir des zones ombragées au niveau des espaces d'usages

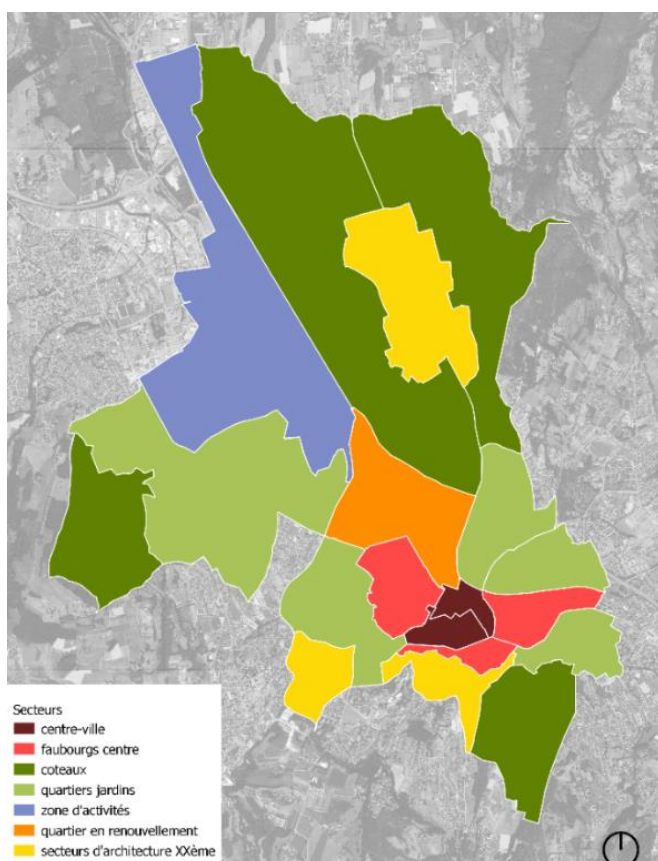
- › Adapter le végétal au changement climatique et accueillir la biodiversité. Les orientations porteront sur :
 - > Participer à la préservation des espèces animales et végétales sur le secteur de projet en introduisant :
 - o des supports d'habitat (nichoirs, terriers etc.) et leurs migrations (clôtures adaptées, perchoirs etc.) ;
 - o des espaces de nourrissage (essences à fruits ou à baies, plantes mellifères,...) intégrant la présence de points d'eau ;
 - > En cas de plantation nécessitant un approvisionnement en eau : orienter le chemin de l'eau vers le végétal dans une gestion paysagère de l'eau de pluie. Toute plantation hors sol doit intégrer une récupération des eaux pluviales ;
 - > Améliorer la résilience du végétal en cas de fosses : dimensions de fosses d'arbres généreuses, continues pour les alignements, plantations en bosquets ;

- > Rechercher un paysage comestible : arbres fruitiers (figuiers, noyers, noisetiers...), buissonnants (framboisiers, cassis, myrtilles...), aromatiques (romarin, verveine...);
- > Les aménagements paysagers doivent intégrer une diversité de strates (arborée, buissonnantes, herbacée) et une diversité de milieux (secs, humides) pour introduire de la biodiversité. Les milieux humides pourront être des noues de récupération des eaux de pluie.
- > Concevoir les aménagements pour une gestion différenciée des espaces végétalisés (entretien favorisant la biodiversité);
- > Avoir minimum 50 % de plantes indigènes d'essences locales et résilientes en marque végétale secteur Alpes en vivace (herbacé), arbre et arbuste (ligneuse) – cf Palette végétale indicative.
- > Privilégier les haies à port libre, ou taille raisonnée, et pluri variétal ; Opter pour un choix multicritère en lien avec la résistance au changement climatique, potentiel de rafraîchissement, accueil de la biodiversité, potentiel allergène) : palette végétale diversifiée en nombre d'espèces, de genre et de famille. Viser moins de 10% des individus de la même espèce, moins de 15% du même genre et moins de 20% d'une même famille. En cas de surface plantée très restreinte, les % seront indicatifs;
- > Privilégier également les plants issus de semis plutôt que de clonage ;
- > Limiter les espèces ou essences allergènes et la simultanéité de pollinisation

L'OAP sera enrichie dans de le cadre de modifications ultérieures par l'inventaire de biodiversité en cours sur la commune. **L'OAP complète se trouve en annexe de la présente modification.**

Ces principes sont déclinés en orientations spécifiques par secteurs définis.

Les 7 secteurs ont été définis par leurs typologies de formes urbaines similaires, de contexte géographique et de rôle dans la densification de la ville. Ces secteurs seront regroupés par catégorie aux orientations spécifiques similaires.



Carte des secteurs de l'OAP Nature en ville, TRIBU, 2023



Carte du couvert végétal, TRIBU, 2023

D. Modifications envisagées des OAP sectorielles et du règlement graphique

1. Tous les secteurs

a) Modifications touchant plusieurs communes

(1) Inscription de cheminements piétons et voies cyclables au zonage

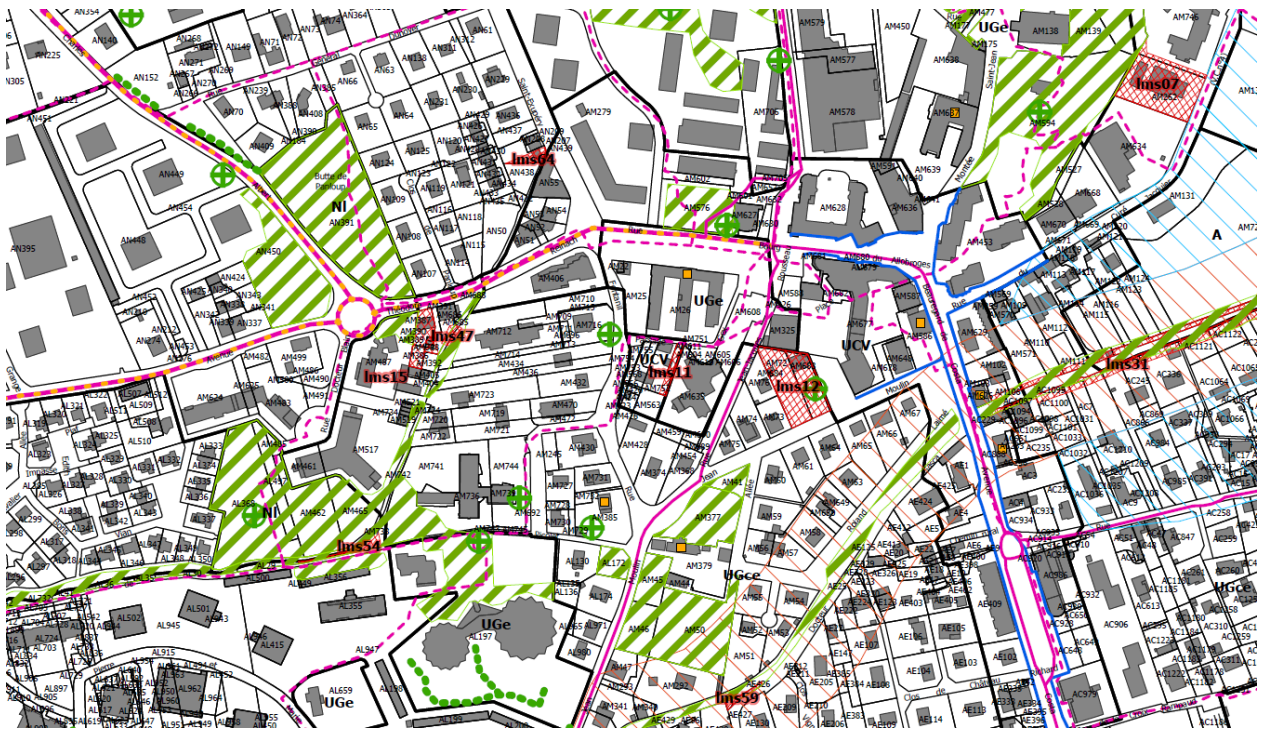
Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut identifier les cheminements piétons ou cyclable existants ou à créer. L'identification de ces cheminements sur le plan de zonage permet de bien les prendre en compte dans les projets d'aménagements. Les futurs projets peuvent ainsi permettre de connecter et améliorer ces cheminements ou tout du moins de ne pas les impacter.

Certaines communes de l'agglomération telles que Saint-Jean-d'Arvey ou Barby ont dès l'élaboration du PLUi HD demandé l'identification de ces cheminements au plan de zonage. Les communes de Chambéry, la Motte-Servolex, Barberaz et Bassens ont entrepris un travail d'identification de leurs cheminements piétons et souhaitent les inscrire au plan de zonage dans le cadre de la présente modification.

Dans le même objectif, les voies cyclables sont également ajoutés au plan de zonage. Des études restant à mener sur la commune de Chambéry, des compléments devront être apportés dans le cadre d'une future modification.

Les cheminements piétons sont identifiés par un tracé rose pointillé et les voies cyclables par un tracé rose plein pour les voies existantes et rose/orange pour les voies à créer (extrait ci-dessous).

Les plans des cheminements piétons et cyclables inscrits dans la modification n°4 sont annexées à la présente notice.



Exemple d'identification des cheminements piétons (pointillés roses) et cycles (traits plein roses-existants et roses/oranges – à créer)

(2) Conception bioclimatique

Pour une bonne prise en compte des orientations d'aménagement concernant la conception bioclimatique des projets, il sera ajouté dans chaque OAP sectorielle modifiée un renvoi à l'OAP Energie climat.

Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

(3) Inscription graphique risque (PIZ Partiel) – Chambéry/Sonnaz/Saint Jeoire-Prieuré

Le territoire des communes de Chambéry et de Sonnaz est couvert par les PPRI du bassin chambérien et du bassin aixois. Il est par ailleurs soumis à un risque de chute de pierres et de blocs spécifique, lié à la présence de la falaise des Monts et de la falaise Saint-Martin /Calamine. Des chutes et écoulements d'eau ont été constatés par les habitants à certaines adresses. Des études de la falaise, suite à un signalement, ont été prises en charge par les propriétaires.

Par ailleurs, le secteur de la « Montée de la Boisserette » situé à Saint Jeoire-Prieuré fait l'objet, depuis l'approbation du PLUi HD, d'une trame d'inconstructibilité au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme dans l'attente d'une étude de risque.

Une étude a donc été commandée afin d'améliorer la connaissance du risque sur ces secteurs. Elle permet d'établir une cartographie des aléas.

L'aléa désigne une probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel de nature et d'intensité données. Les phénomènes ne sont pas nécessairement répétitifs, aussi un aléa peut exister sur un site où aucun phénomène n'a encore été observé.

- L'aléa fort correspond aux secteurs touchés par des mouvements actifs, ou par des mouvements passés importants ; il est également appliqué aux terrains voisins lorsque leur contexte hydrogéologique est similaire. Dans les talus raides où cet aléa est susceptible de survenir, des chutes de petits éléments cohérents pourraient également être observées de façon secondaire ; c'est cependant la chute d'une masse meuble qui constitue l'aléa de référence.
- L'aléa moyen concerne des terrains assez sensibles : les éventuels mouvements naturels y sont faibles ou d'ampleur limitée, mais ils pourraient être déclenchés ou aggravés par des aménagements sans précautions, et ils peuvent dans certains cas concerner des zones non immédiatement voisines (risques d'extension ou régression). Un bâtiment-type normalement renforcé devrait résister à l'aléa.
- L'aléa faible concerne des terrains moins sensibles : on n'y observe pas de mouvements, mais des désordres pourraient y être causés par des aménagements sans précautions. Ces désordres ont peu de risque de menacer à leur tour leurs avoisinants (extension vers l'aval ou régression amont).

Sur cette base, des prescriptions et préconisations applicables aux constructions ont été définies.

Cette étude se traduit sous la forme :

- d'un PIZ (plan d'indexation en Z) partiel annexé au PLUi HD : annexe 4.5.1 (4 Environnement et énergie\5 PIZ et risque digues\PIZ)
- d'inscriptions graphiques : aléa faible ou moyen identifié au PIZ / Aléa fort identifié au Piz

- Ajout d'une annexe PIZ partiel sur les communes Chambéry, Sonnaz et Saint Jeoire-Prieuré
Cette nouvelle annexe est annexée à la présente notice.

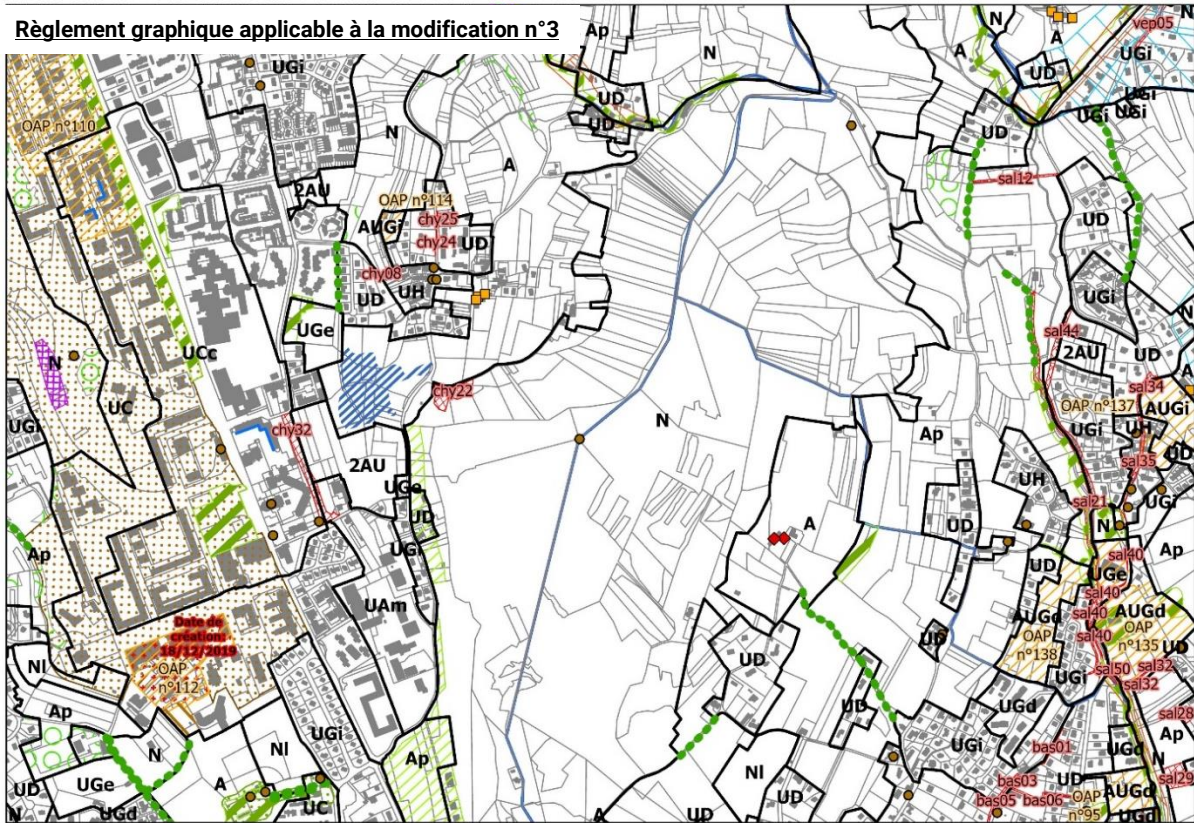


- **Modification du règlement graphique**

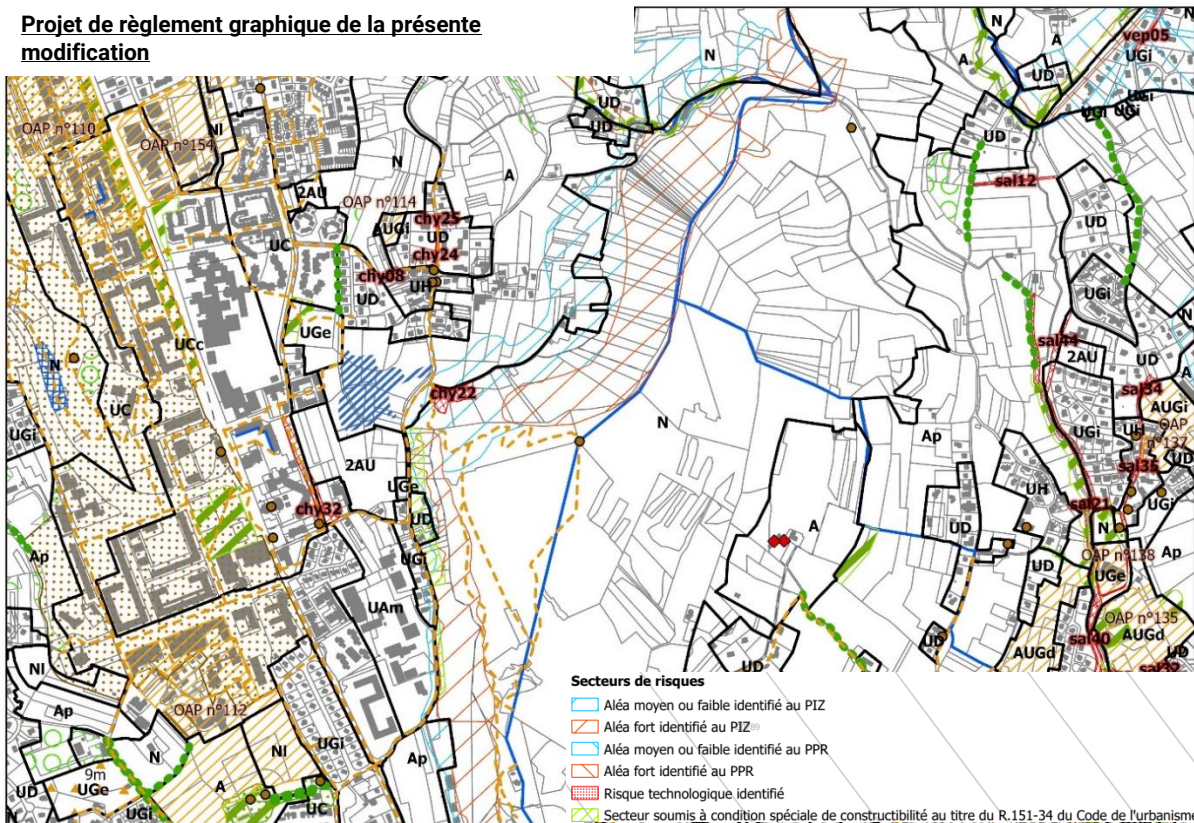
Les inscriptions graphiques liées au PIZ sont ajoutées, en remplacement de l'inscription « risque » existant.

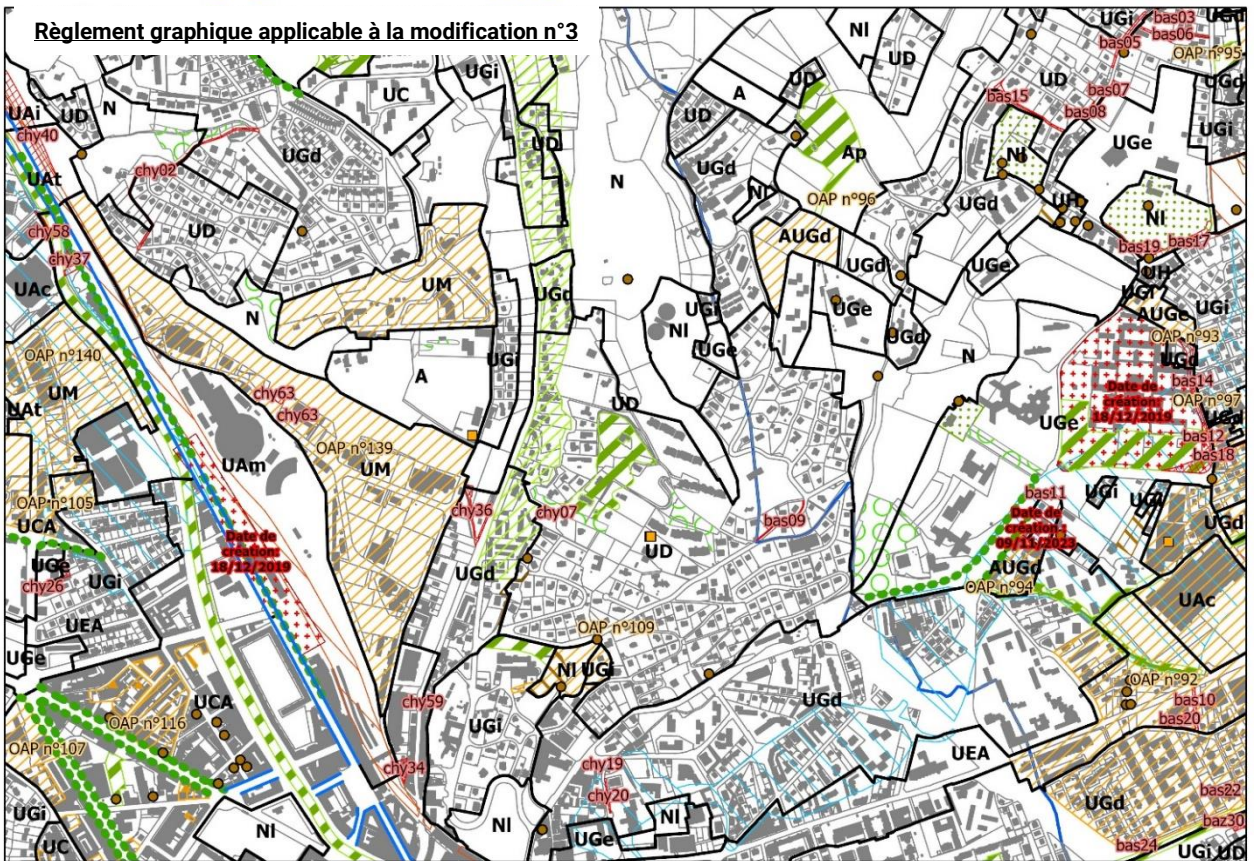
Chambéry et Sonnaz

Règlement graphique applicable à la modification n°3

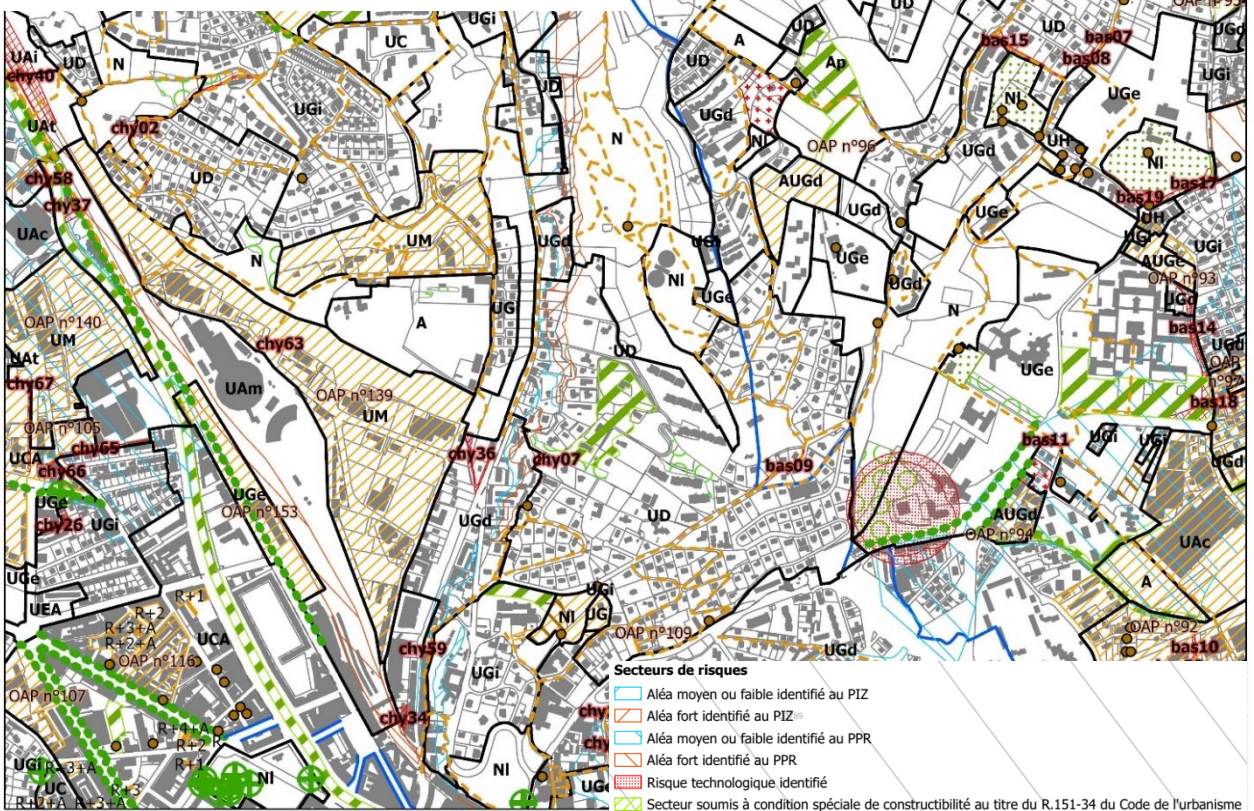


Projet de règlement graphique de la présente modification



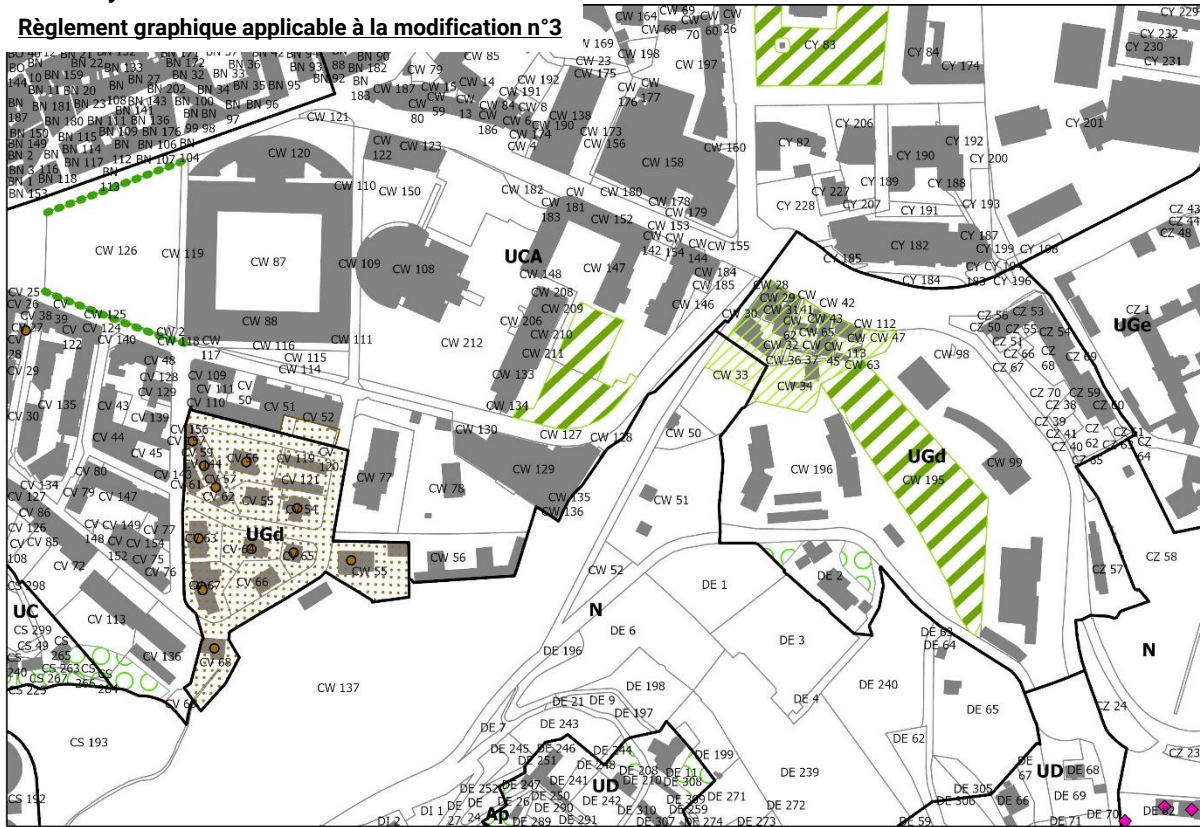


Projet de règlement graphique de la présente modification

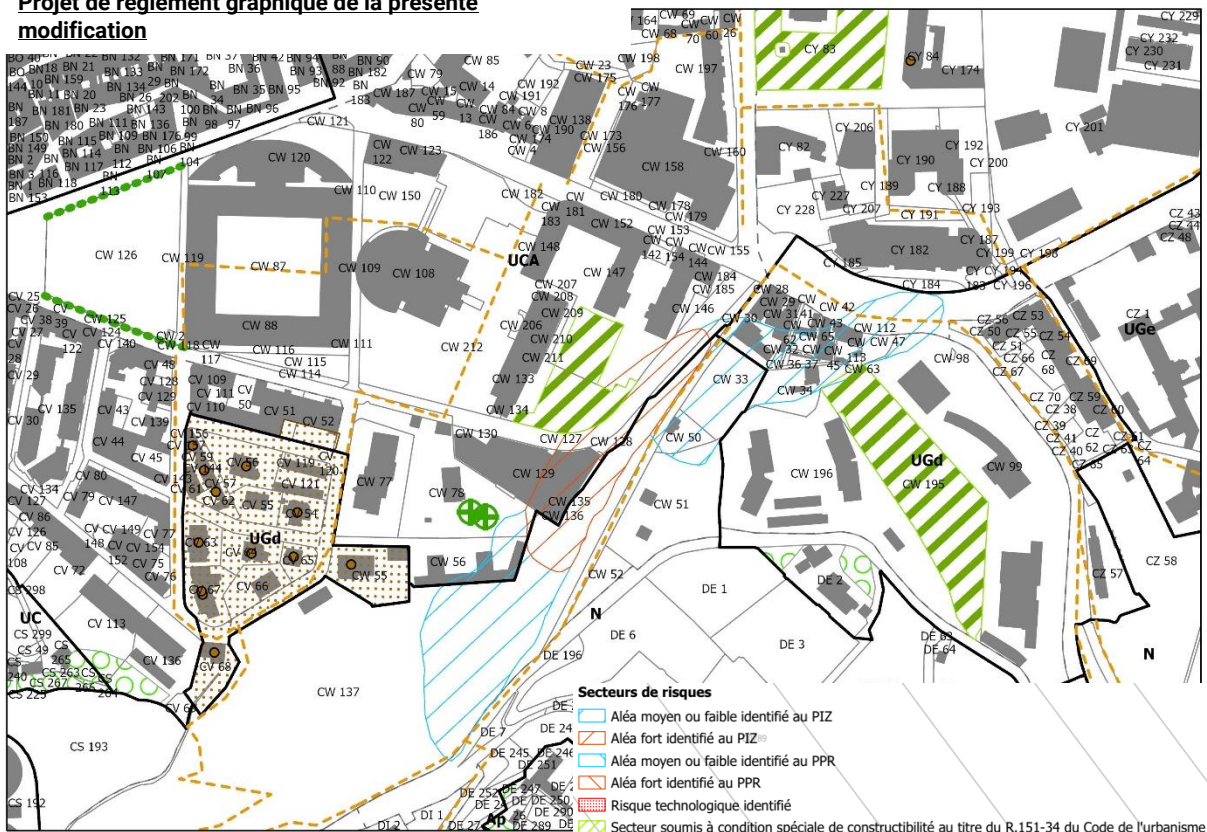


Chambéry

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



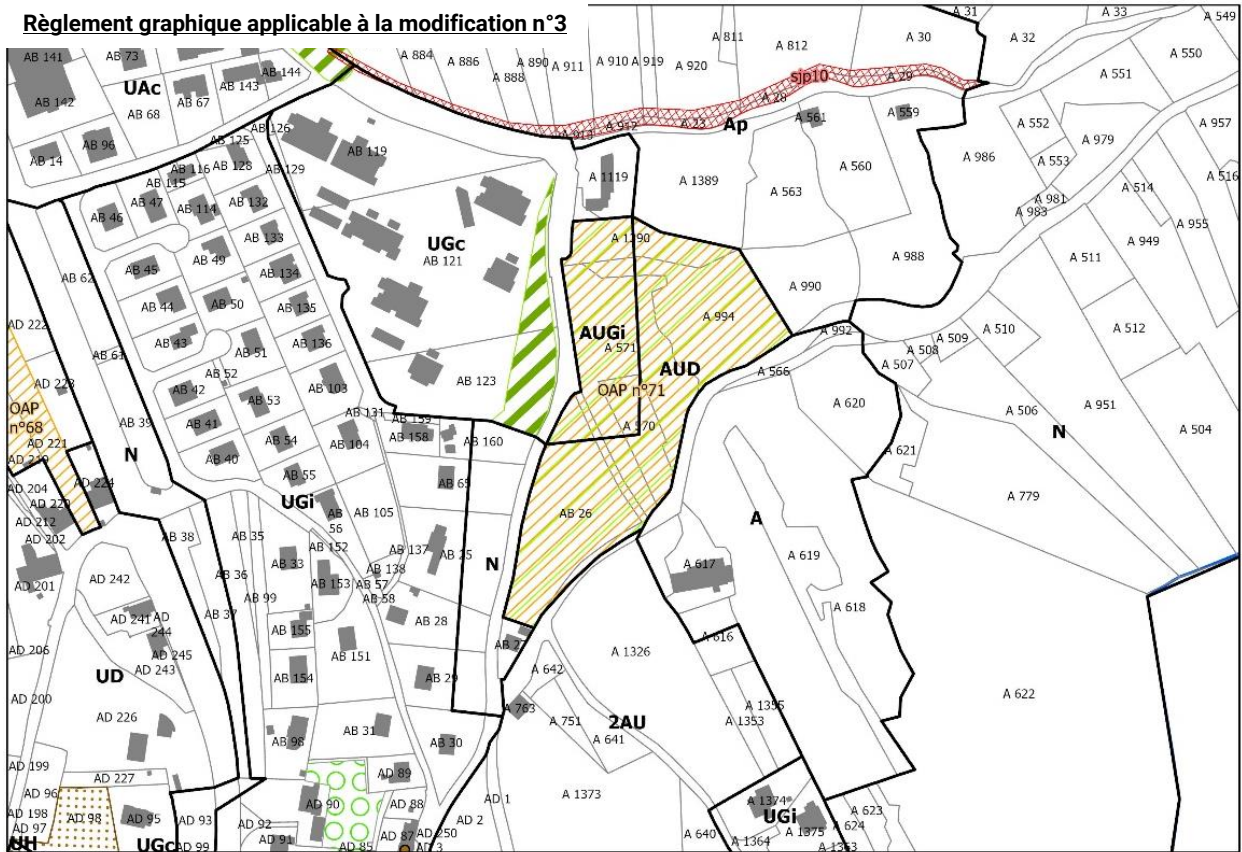
Secteurs de risques

- ▭ Aléa moyen ou faible identifié au PIZ
- ▭ Aléa fort identifié au PIZ
- ▭ Aléa moyen ou faible identifié au PPR
- ▭ Aléa fort identifié au PPR
- ▭ Risque technologique identifié
- ▭ Secteur soumis à condition spéciale de constructibilité au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme

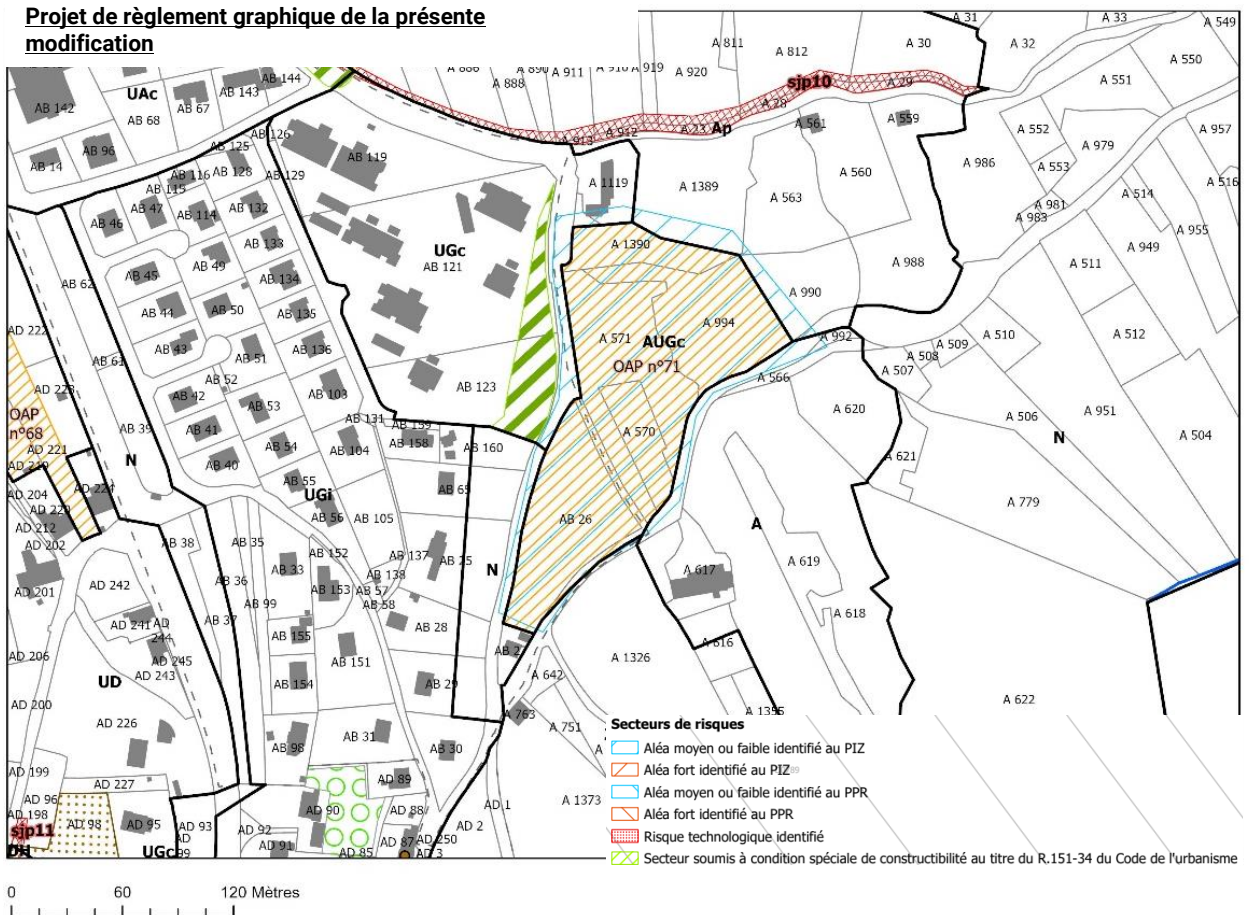


Saint Jeoire-Prieuré

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



2. Secteur Urbain

a) BARBERAZ

(1) Barberaz - Secteur Longerey - passage de la zone AU en zone A – suppression de l'OAP correspondante

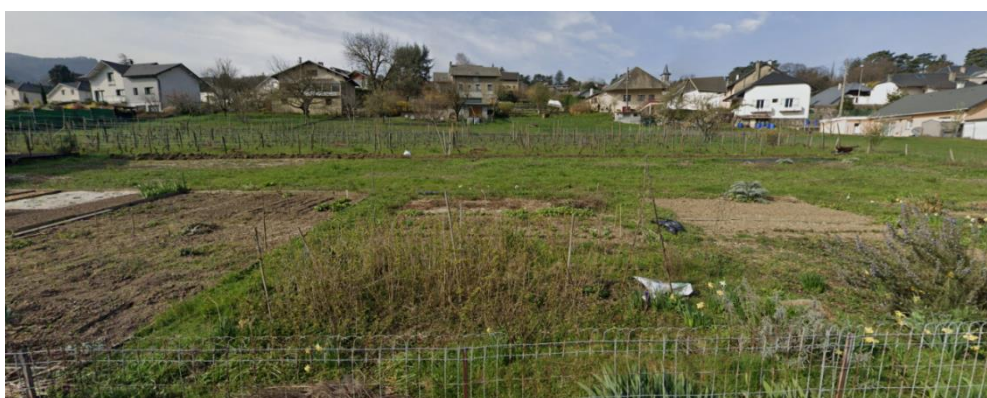
La zone AU de Longerey et son orientation d'aménagement et de programmation correspondante s'étendent sur un terrain aujourd'hui occupé par des vignes et des jardins potagers sur une surface de 5200m² au cœur d'un secteur d'habitat pavillonnaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la création de 21 logements avec des hauteurs maximums de R+2+c pour une densité de 40 logements par hectare.

La municipalité mène une réflexion sur son territoire pour maintenir, et implanter des jardins familiaux, jardins partagés et activités de maraichage au sein de son tissu urbain dans une optique de circuit court et de préservation d'îlot de respiration en ville.

Dans cette optique, il est proposé de supprimer la zone AU de Longerey et de répartir le potentiel de logement prévu vers le secteur de la Madeleine/Concorde où il est proposé d'étendre l'OAP Mont-Saint-Michel pour la construction de 40 logements supplémentaires en renouvellement urbain sur un secteur actuellement pavillonnaire et décrit dans le point suivant.

Cette modification permettra ainsi de maintenir des terrains agricoles sur la commune, de limiter l'artificialisation des sols tout en permettant de répondre au besoin important en logements sur la commune et l'agglomération, notamment en logements sociaux. Cette modification s'inscrit pleinement dans la loi climat et résilience et les objectifs futurs fixés de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

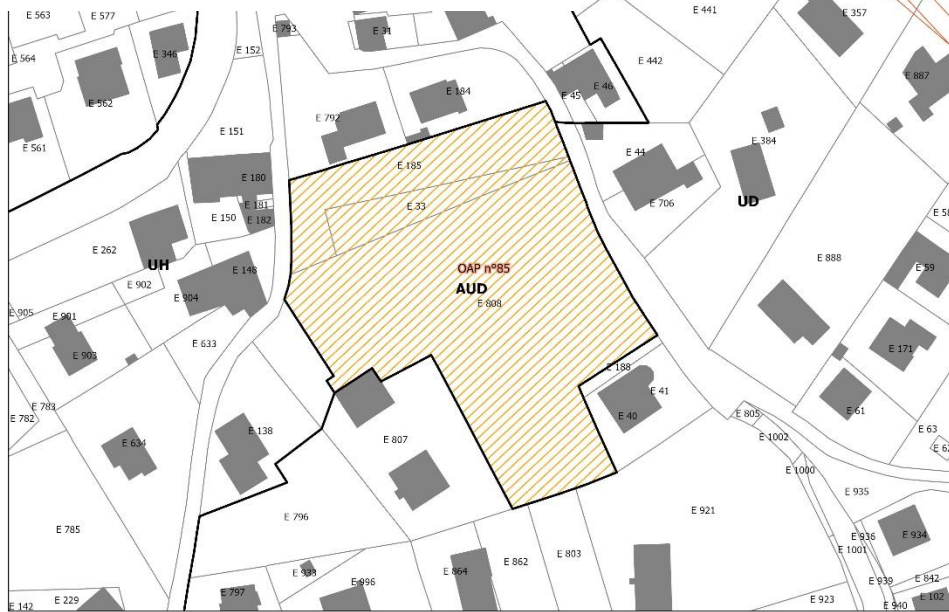


Secteur Longerey – zone AU du PLUi HD

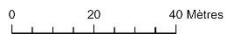
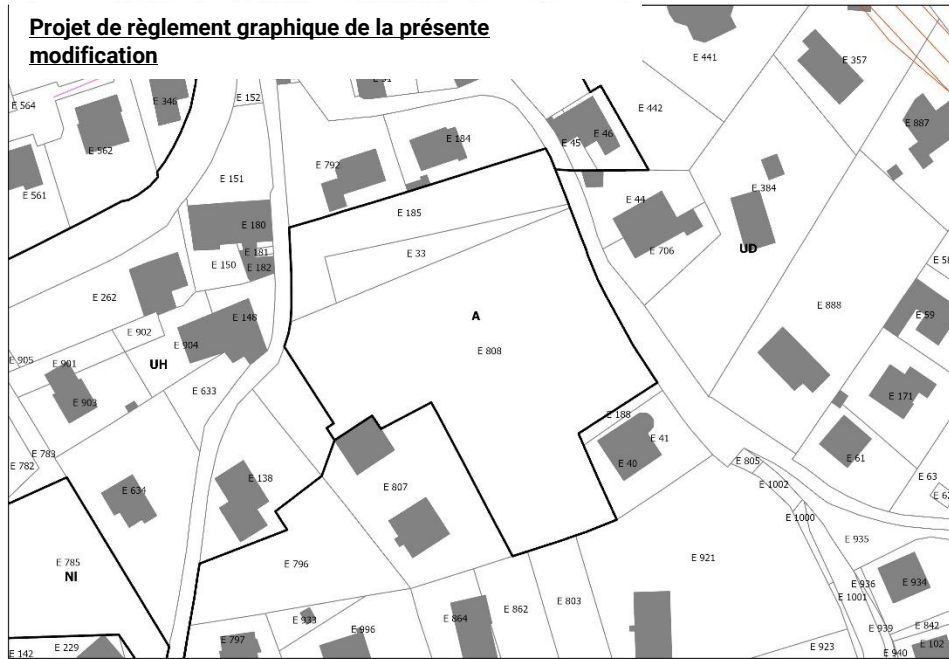


- PERIMETRE ET LIMITES
 - Perimètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI
 - (R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
 - Habitat intermédiaire / Collectif
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
 - Principe d'accès tous modes
 - Voies existantes
 - Principe de desserte
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
 - Courbes de niveau

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



(2) Secteur Madeleine Concorde – modification de la zone UAm à UGi et extension de l'OAP Mont-Saint-Michel

Le quartier de la Madeleine est une zone d'habitat idéalement placée. Il se situe en proximité du centre de Barberaz (10 minutes à pied), de l'école élémentaire de la Concorde. Il est desservi par un arrêt de ligne Chrono vers Chambéry, et par un itinéraire structurant de piste cyclable. Le quartier est relativement calme, suffisamment éloigné de la voie rapide urbaine et en proximité immédiate d'un grand espace de promenade, la butte de L'échaud. Ce secteur urbain comprend une mixité de formes urbaines (collectifs et pavillonnaires). Le secteur fait l'objet de mutations urbaines encadrées par le zonage du PLUi HD et les OAP du PLUi HD.

La partie Est de l'avenue du Mont-Saint-Michel comprend une zone d'activité mixte, artisanales et d'habitat en déprise. Ce secteur est propice à un renouvellement urbain permettant de développer l'offre de logements sur la commune.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mont-Saint-Michel vient accompagner et encadrer le renouvellement urbain le long de cette avenue. Il est proposé dans la présente modification d'étendre le périmètre de l'OAP sur ce nouveau secteur opérationnel identifié, en intégrant les parcelles A 468 et A 469. Le zonage est également modifié passant d'une zone d'activité mixte (UAm) à une zone d'habitat (UGi).

La modification de l'OAP permettra la création d'environ 40 logements supplémentaires en renouvellement sur un secteur urbain en déprise. Une attention particulière est portée dans l'OAP afin de :

- ne pas impacter la frange boisée de la colline de l'échaud,
- insérer le projet aux habitations alentours (recul de 6m des constructions de l'Avenue du Mont-Saint-Michel avec des gabarits de R+3+C),
- prévoir des espaces verts paysagers au sein de projet afin d'éviter les vis-à-vis et assurer une qualité de vie pour les futurs habitants.

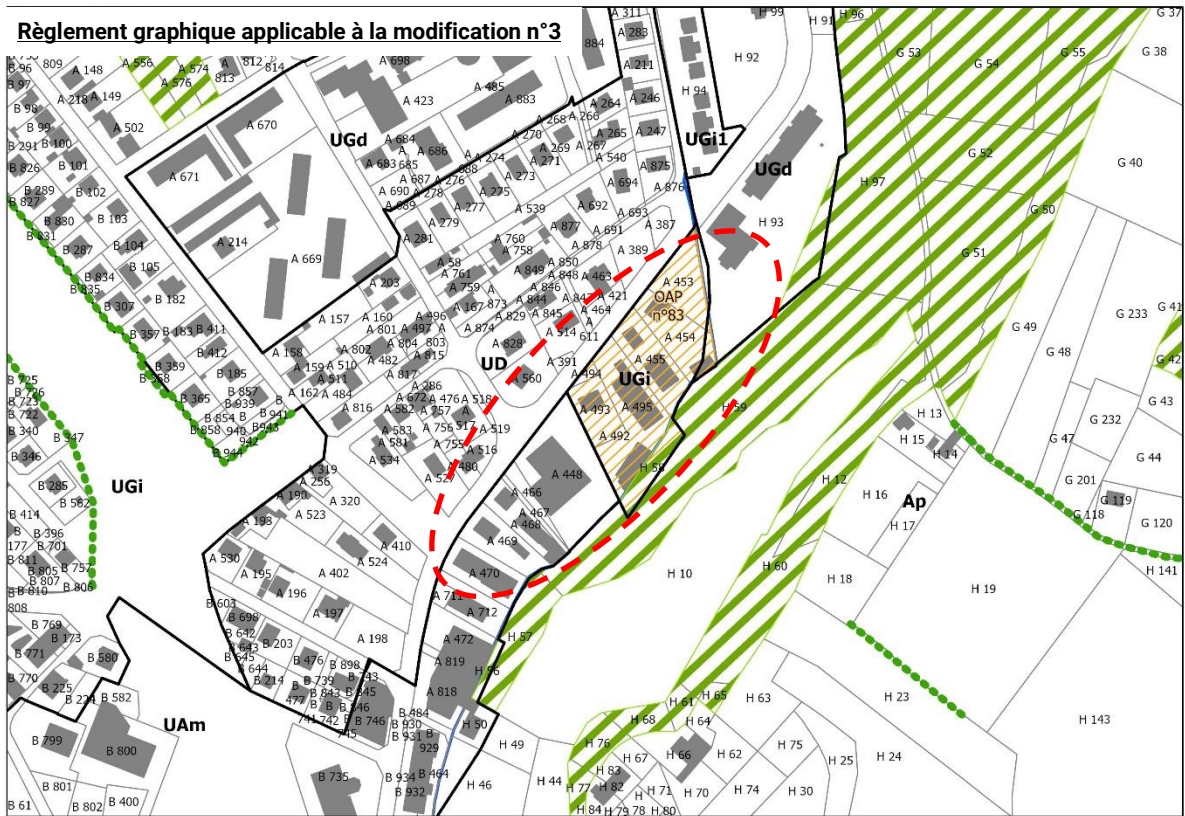
Les projets classés en UGi devront respecter une exigence de 30% de l'unité foncière en pleine terre et respecter un taux de 40% de coefficient de biotope.

Les secteurs B et C intégrés à l'OAP encadrent respectivement le développement de 15 et 30 logements supplémentaires avec la réalisation de 40 à 60% de logements sociaux et 10% de logements en accession abordable.

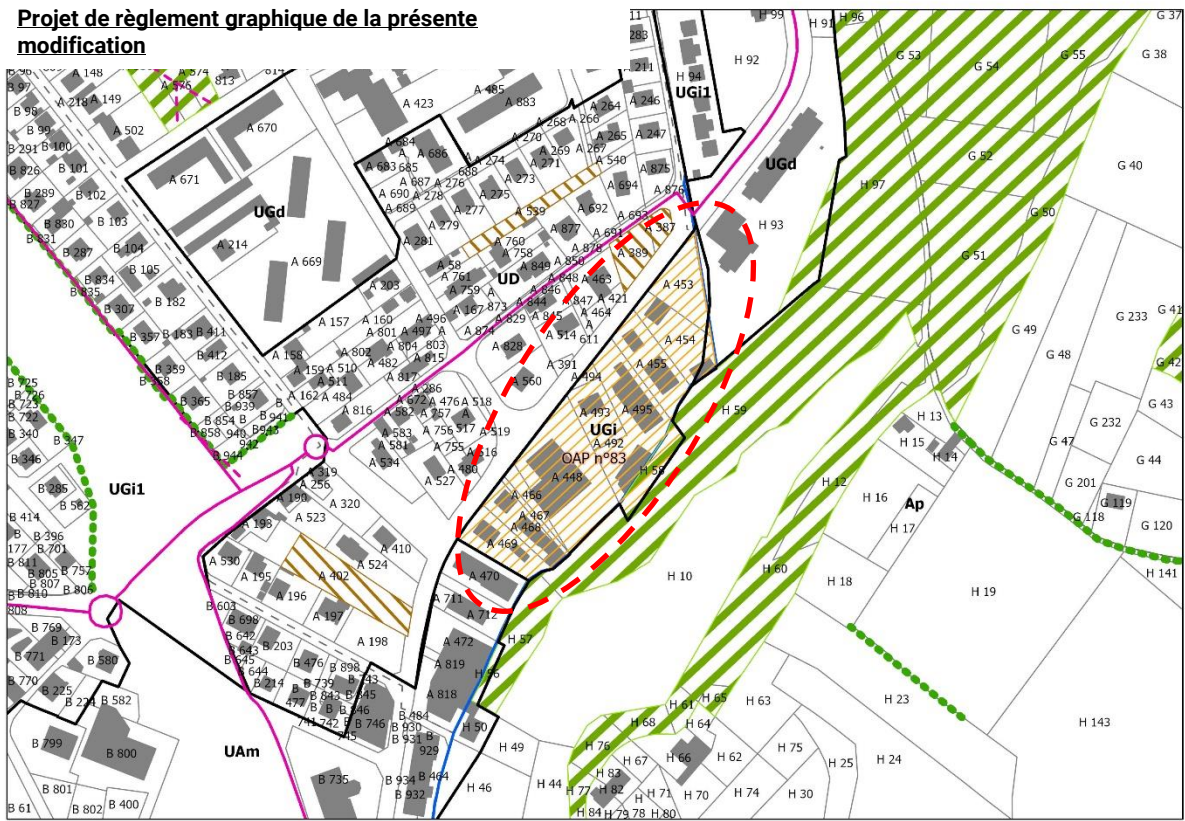
Les bâtiments collectifs (mosquée, bâtiment communal ciblé pour la création d'un tiers lieux) ne sont pas intégrés dans l'OAP.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :



Projet d'orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°4 du PLUi HD :



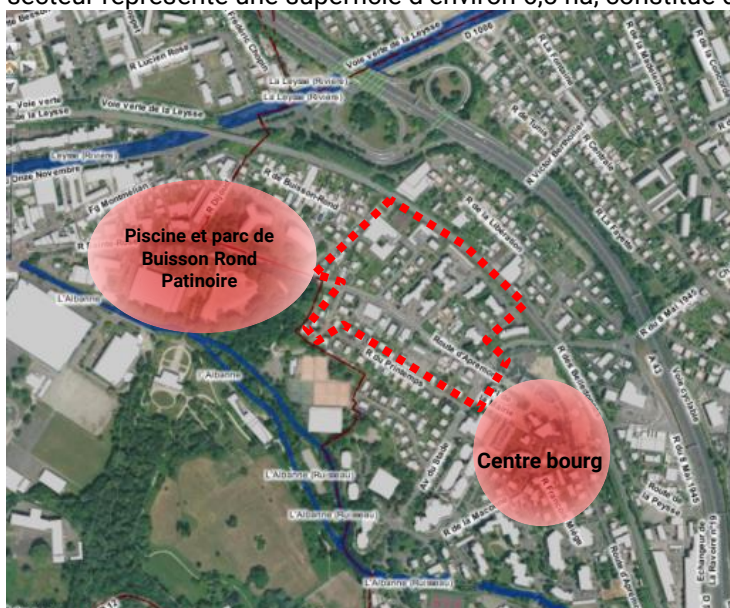
Proposition de modification de la partie écrite de l'OAP :

Objet de la modification	Formulation après M4
<p>PRINCIPE D'AMENAGEMENT</p> <p>Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Encadrer la réalisation d'environ 85 logements sur le secteur : Sur la partie nord, des logements collectifs pour une densité d'environ 220 logements par hectare et une hauteur maximum en R+2+C, soit 80 logements environ ; Sur la partie sud, des logements de type individuel avec une densité moyenne de 16 logements par hectare et une hauteur des constructions en R+1+C maximum, soit 5 logements environ ; Imposer la réalisation de 93% de logements sociaux sur le secteur</p> <p>Encadrer la réalisation d'environ 125 logements sur le secteur :</p> <p>Sur la partie nord, secteur A, des logements collectifs pour une densité d'environ 220 logements par hectare et une hauteur maximum en R+3+C, soit 80 logements environ ;</p> <p>Sur la partie centrale, secteur B, des logements collectifs avec une densité moyenne de 150 logements par hectare et une hauteur des constructions en R+3+C maximum, soit 15 logements environ ;</p> <p>Sur la partie sud, secteur C, des logements collectifs avec une densité moyenne de 140 logements par hectare et une hauteur des constructions en R+3+C maximum, soit 30 logements environ.</p> <p>Sur les secteurs B et C imposer la réalisation de 40 à 60% de Logements Locatifs Sociaux et environ 10% de logements en Accession Abordable sur chaque secteur.</p> <p>Envisager la réalisation d'un local commercial en rdc sur le secteur C.</p> <p>Réaliser des logements traversants ou bi-orientés</p>
<p>Insertion urbaine, architecturale & paysagère</p>	<p>Préserver la frange boisée en limite est du projet afin de créer une limite durable à l'urbanisation;</p> <p>Gérer la transition entre les différentes formes bâties au sein du secteur de projet et en transition avec l'existant : travail sur l'insertion et l'implantation des futures constructions ;</p> <p>Implanter les constructions avec un recul minimal de 6m de l'avenue du Mont-Saint-Michel.</p>
<p>Qualité environnementale & prévention des risques</p>	<p>Conserver et planter des éléments végétaux avec des essences locales et diversifiées ;</p> <p>Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.</p> <p>Réaliser un espace vert paysager et partager sur le secteur C tel que suggéré sur le schéma d'OAP.</p> <p>Prévoir un recul suffisant des constructions pour ne pas impacter la frange boisée existante</p>

(3) Secteur Route d'Apremont – Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

Dans la continuité directe du projet urbain du centre-bourg, la commune de Barberaz souhaite accompagner la mutation du secteur situé de part et d'autre de la Route d'Apremont. Cet espace d'entrée de ville de Barberaz constitue une transition stratégique entre le nouveau centre et les espaces structurants de Chambéry (via les grands équipements que sont la piscine, la patinoire et le parc de Buisson Rond notamment). Le secteur a été classé en périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans le PLUi HD le temps de mener une étude pré-opérationnelle d'urbanisme sur le secteur et de définir les orientations d'aménagement et de programmation souhaitées. Le PAPAG est supprimé de la présente modification.

Ce secteur représente une superficie d'environ 6,5 ha, constitué d'espaces déjà bâtis de manière hétérogène.



Localisation du secteur d'étude



Suite à la concertation menée par la commune autour de deux scénarii d'aménagement, le scénario 2 « Etirer le centre-ville » a été choisi par votation. Ce scénario est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme par des modifications de zonage et la création d'une OAP sur l'ensemble du secteur : l'OAP entrée de ville.



Élargir les trottoirs et les planter

Varié les épaulements et les écritures architecturales

Qualifier et ombrager le socle

Adresser les commerces sur la route d'apremont et aménager les logements en retrait

VILLE DE BARBERAZ
Étude d'urbanisme pré-opérationnel - Secteur Route d'Apremont

Source : Lieu-Faue

SCENARI II

Étirer le centre

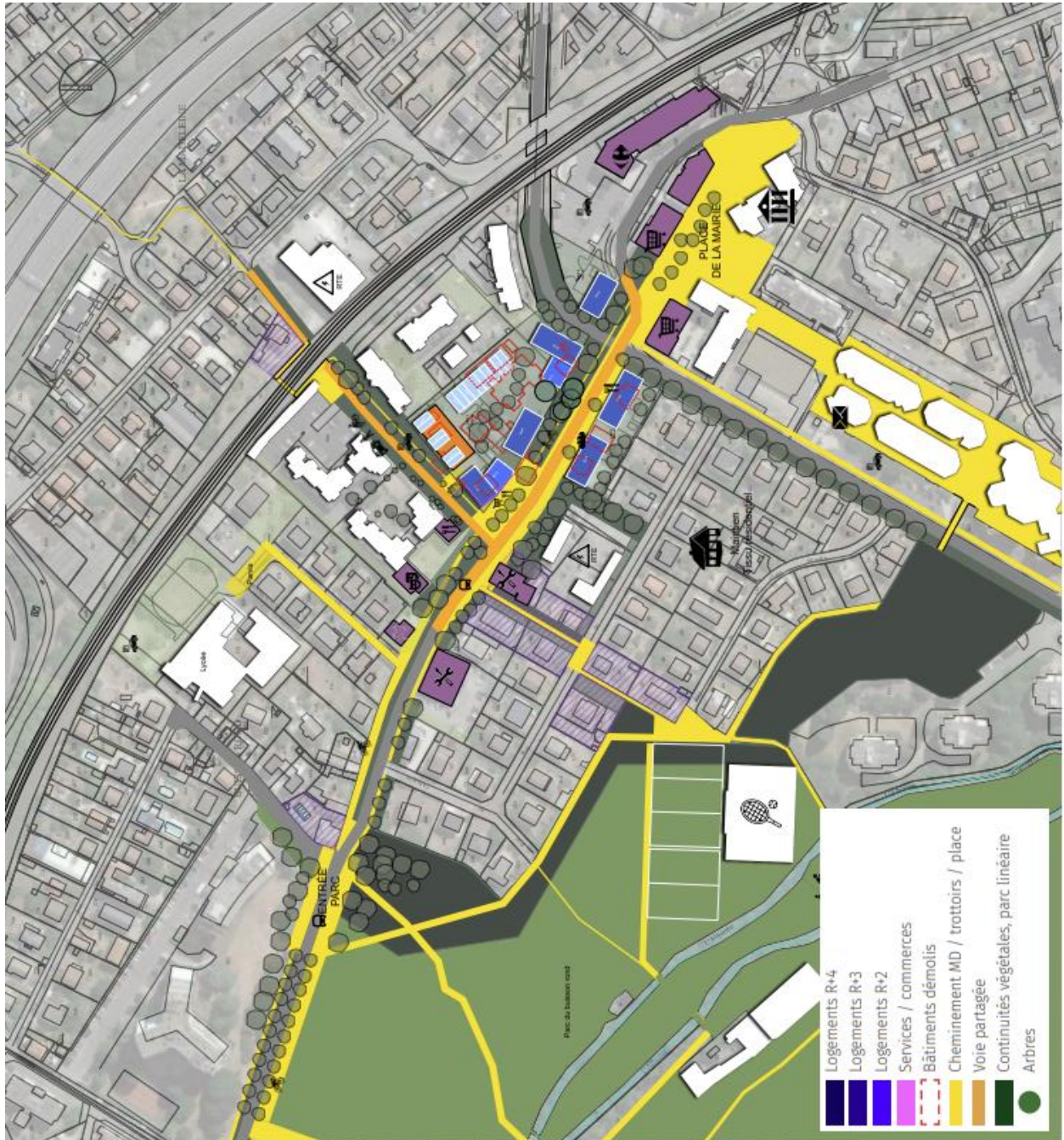
PROLONGER L'AXE COMMERCIAL

Réécrire l'intensité du centre ville autour de la route d'Apremont

- Adresser les bâtiments sur la voie et animer les rez-de-chaussée pour constituer un linéaire de commerces et services depuis la place de la mairie jusqu'au théâtre.
- Augmenter les hauteurs grâce à l'élargissement du profil.
- Fragmenter le linéaire bâti pour laisser la vue sur le cœur d'îlot

Requalifier les axes de l'hyper-centre

- Élargir le gabarit de la route d'apremont en profitant de la mutation de la parcelle B588 et aménager des parcours confortables pour tous les modes
- Aménager des parvis aux commerces ombragés. Végétaliser l'axe en conservant les grands sujets existants et en plantant des arbres d'alignements
- Réaménager la rue de la sous station pour planter des arbres, désimperméabiliser la voie et aménager des stationnements



VILLE DE BARBERAZ

Étude d'urbanisme pré-opérationnel - Secteur Route d'Apremont

Source : Lieu-Faue

Création de l'OAP sectorielle Entrée de Ville

Deux îlots de renouvellement urbain ont été identifiés pour une mutation à court terme (foncier en cours de cession ou foncier public). Ces deux îlots situés de part et d'autres de la route d'Apremont entre l'avenue du Stade et le passage de la sous-station permettront par une intensification des formes urbaines et des linéaires commerciaux d'étirer le centre-ville de Barberaz.

L'orientation d'aménagement et de programmation Entrée de Ville est créée dans le PLUi HD afin d'encadrer la programmation du secteur :

Cf OAP Entrée de Ville complète en annexe de la Notice.



Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

1) A l'échelle de l'ensemble du secteur d'OAP:

- Valoriser les bâtiments à caractère patrimonial à l'angle de la rue du Buisson Rond et de la route d'Apremont ;
- Accompagner le renouvellement urbain du secteur en préservant la diversité des formes urbaines et prendre en compte les vues dégagées sur le grand paysage et les espaces verts paysagers, privés et publics, dans les projets.

2) A l'échelle des Lots A et B opérationnels :

- Permettre la réalisation d'une centaine de logements réparti 3/4 sur le lot A et 1/4 sur le lot B ;
- Chaque opération devra prévoir 40% de logements locatifs sociaux et 20% de logements abordables. Cette mixité doit se répartir au sein de chaque volume et de chaque lot ;
- Réaliser des logements traversant ou bi-orientés à partir des T2 ;
- Accueillir des équipements à vocation sociale sur le passage de la sous-station, notamment la relocalisation du foyer de la Sasson et si possible une résidence sénior ;
- Développer un linéaire commercial en rdc le long de la route d'Apremont tel que prévu sur le schéma d'OAP. Qualifier l'angle sur le carrefour Stade/Apremont en ouvrant la façade commerciale sur l'avenue du Stade ;
- Proposer un projet d'aménagement d'ensemble pour chacun des lots A et B.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- Encadrer les hauteurs en respectant les principes de gradation du schéma de l'OAP (hauteur maximum R+4). La variation des épannelages (1 niveau mini) à l'échelle du volume bâti doit participer à limiter l'impression monolithique à l'alignement de la voie ;
- Réguler les longueurs de bâtiment de manière à éviter le continuum bâti et aménager des percées physiques et visuelles vers le grand paysage et les cœurs d'îlots végétalisés (conformément au schéma de l'OAP) ;
- Le rez-de-chaussée commercial pourra être aménagé en retrait du nu de la façade pour manager un seuil entre le trottoir, véritable lieu de vie et de passage, et l'accès aux commerces ;
- Réalisation de cheminements verts et ombragés, perpendiculaires à l'avenue, d'une largeur confortable pour la circulation des piétons et des cycles.

Mobilité & déplacements

1) A l'échelle de l'ensemble du secteur de l'OAP:

- Requalification d'ampleur de la route d'Apremont avec priorisation des bus, cycles et piétons ;
- Favoriser de larges espaces ombragés proposant aussi des espaces de repos pour les piétons ;
- Aménager des pistes cyclables en site propre ;
- Améliorer la qualité des traversées de la route d'Apremont et leurs confort ;
- Conforter les continuités piétonnes qui maillent le périmètre.

2) A l'échelle des projets opérationnels des lots A et B :

- Réaliser un seul accès au lot A depuis le passage de la sous-station et un seul accès au lot B en tourne à droite depuis la route d'Apremont ;
- Réaliser les stationnements en sous-sols (hors stationnements visiteurs).

Qualité environnementale et prévention des risques

- Imposer la plantation d'essences variées et locales pour empêcher les ensembles monospécifiques.
- Développer la trame verte au niveau de l'aménagement des voies,
- Desimpermeabiliser et ombrager un maximum de surface pour le confort d'été ;
- Le projet paysager doit participer à la création d'un écosystème végétal local en s'appuyant sur une diversité d'essences et de strates végétales ;
- Conserver les arbres remarquables présents sur le site pour maintenir des espaces relais indispensables à la trame verte urbaine ;
- Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales (cf OAP cycle de l'eau) ;
- Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



Modification du règlement graphique

- **Route d'apremont : ER- Baz 32 et 36, linéaires commerciaux et arbres remarquables :**

Le scénario d'aménagement implique une requalification d'ampleur de la route d'Apremont en élargissant les espaces publics pour un profil de voie de 27m entre la rue du stade et le passage de la sous-station. Ce profil permet une priorisation des bus, cycles et piétons, des rez-de-chaussés commerciaux animés ainsi qu'une végétalisation des espaces.

- L'emplacement réservé Baz32 d'une largeur de 13m est ainsi créé. Le futur profil de voirie sera de 27m jusqu'au passage de la sous station, ramené progressivement à 15m au droit de la rue de la Maladière.
- L'ER Baz 36 est créé pour maintenir la largeur de la voie à l'angle avec l'avenue du stade et aménager l'espace public en jonction avec la place de la mairie.
- Les arbres remarquables (trois cèdres et deux tilleuls) existants sur l'îlot de renouvellement urbain seront préservés et sont inscrits sur le document graphique du PLUi HD. Une étude phytosanitaire sera toutefois menée pour s'assurer de la viabilité de chaque arbre.
- Une inscription graphique pour linéaire commercial à maintenir ou développer est créée le long de la route d'Apremont. Cette inscription oblige la création et le maintien de rez-de-chaussée commerciaux dans les futures opérations en renouvellement urbain. L'OAP Entrée de Ville inscrit également ces linéaires commerciaux.



Schéma de composition



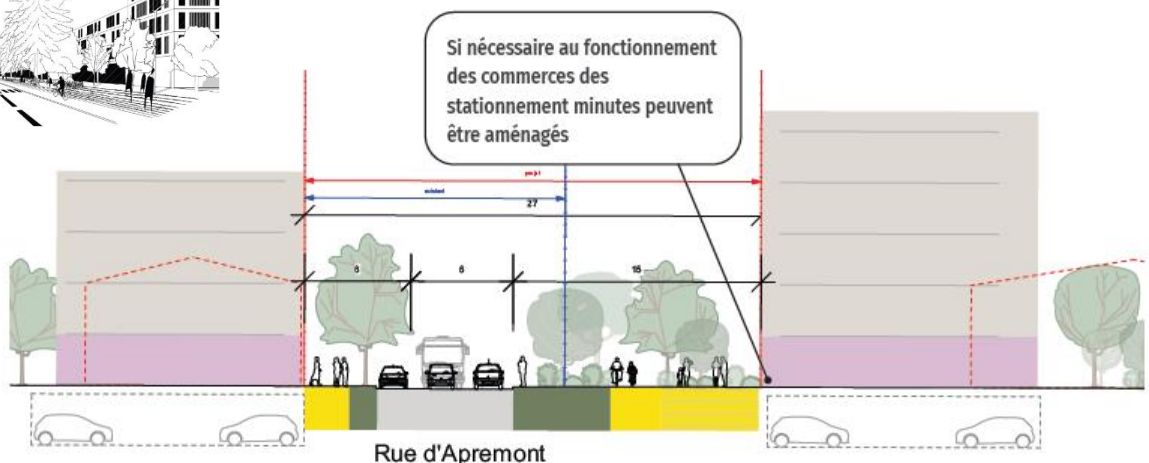
Cartographie des ER et séquence d'aménagement

Séquence 2

Séquence 1



Coupes architecturales Séquence 2, vue depuis le nord-ouest de la rue.



Rue d'Apremont

Profil projet

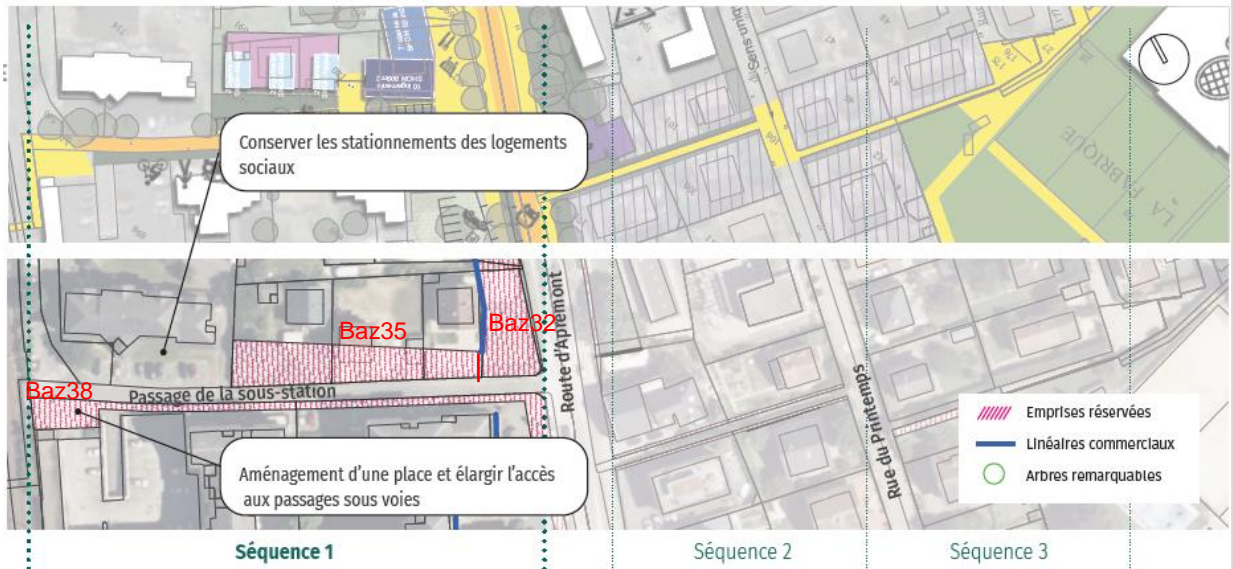
Source : LIEU-F.AU.VES

VILLE DE BARBERAZ

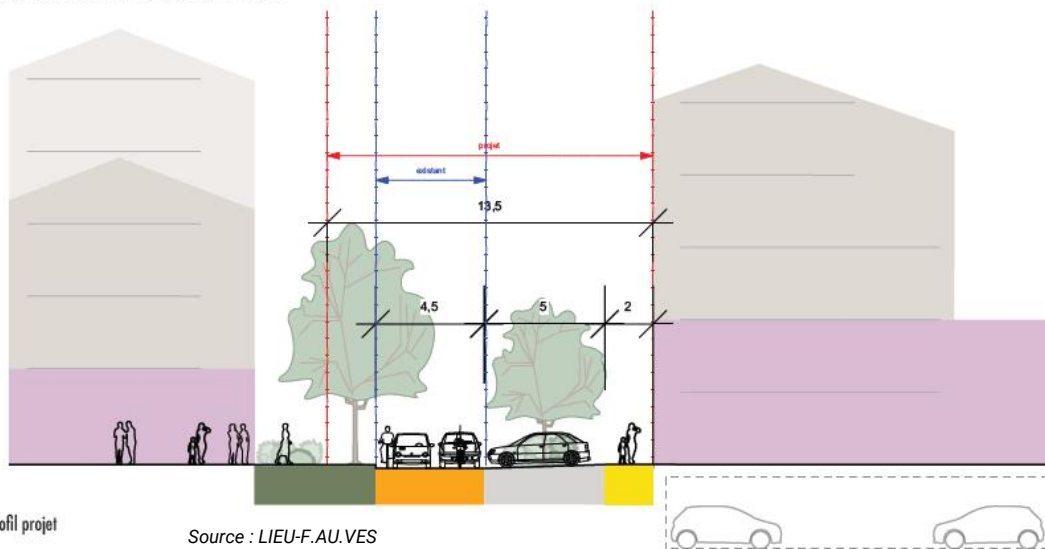
Les estimations des profils de voiries existantes et des emprises à acquérir pour permettre d'aménager les profils projet ont été faites sur la base du cadastre. Un levé de topographie permettra de préciser ces côtes et de composer un projet d'espaces publics dans l'emprise ainsi ajustée.

- **Passage de la sous station : ER- Baz 35 et baz 38**

Le scénario propose la mise en valeur du passage de la sous station et du passage sous voie : création des ER baz 35 et baz 38 afin d'élargir le passage au niveau du secteur de renouvellement urbain (lot A de l'OAP entrée de ville), d'aménager une place devant l'accès au passage sous voies, d'élargir l'accès au passage sous voie et mettre en conformité l'usage et la domanialité,



Cartographie des ER et séquence d'aménagement



Profil projet

Source : LIEU-F.AU.VES



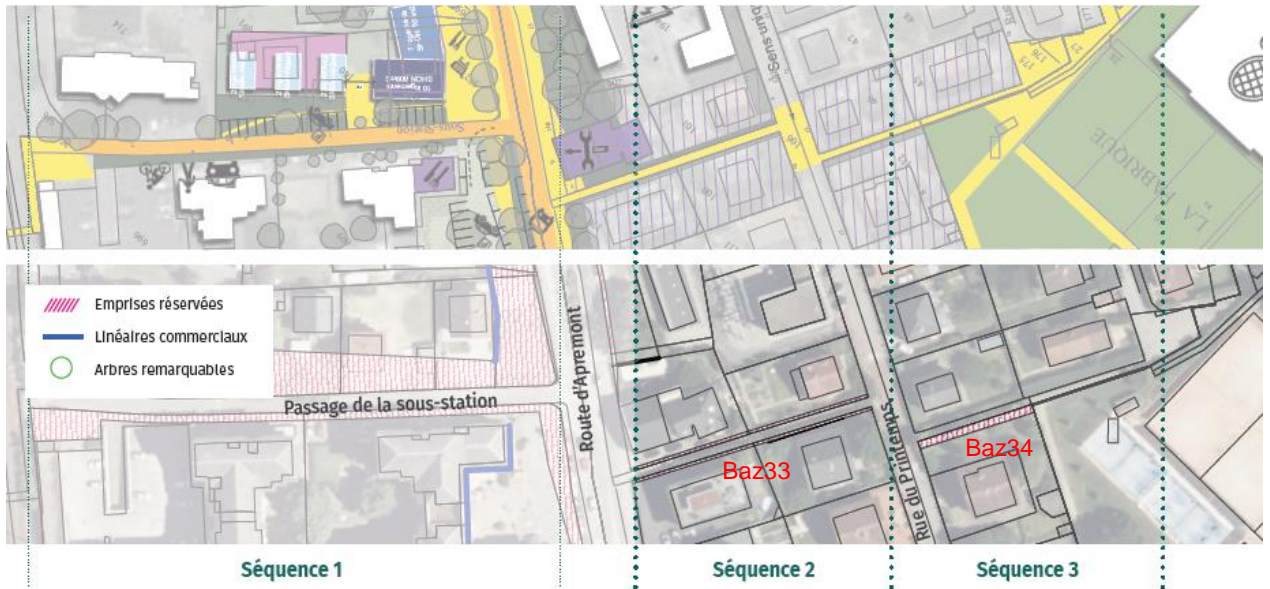
Passage sous voies au bout du passage de la sous station aujourd'hui non mis en valeur



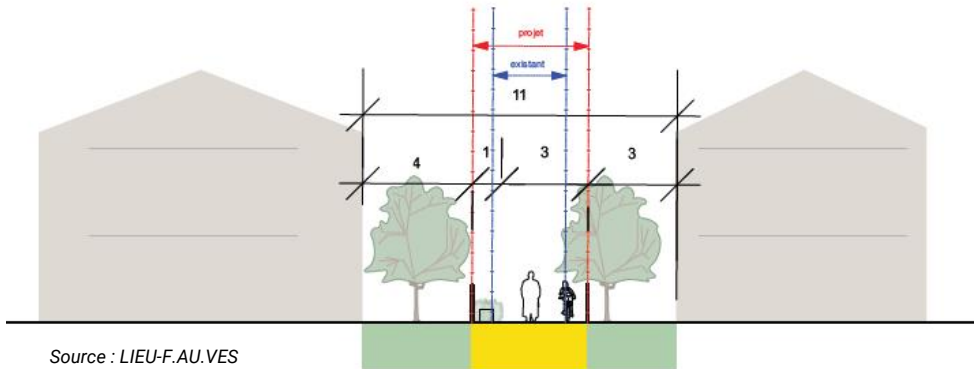
Exemple de passage sous voies mis en valeur 56

- **Venelles piétonnes rue du printemps : ER Baz 33 et 34**

Sur l'ensemble du secteur, il est proposé de conforter les liaisons piétonnes existantes : les élargir, les rendre lisibles, plus confortables et mieux équipées. Les ER baz 14 et baz 15 sont ainsi créés le long des venelles existantes entre le route d'Aprémont, la rue du printemps et le parc du Buisson rond pour une largeur de venelle portée de 2 à 4m.



Cartographie des ER et séquence d'aménagement



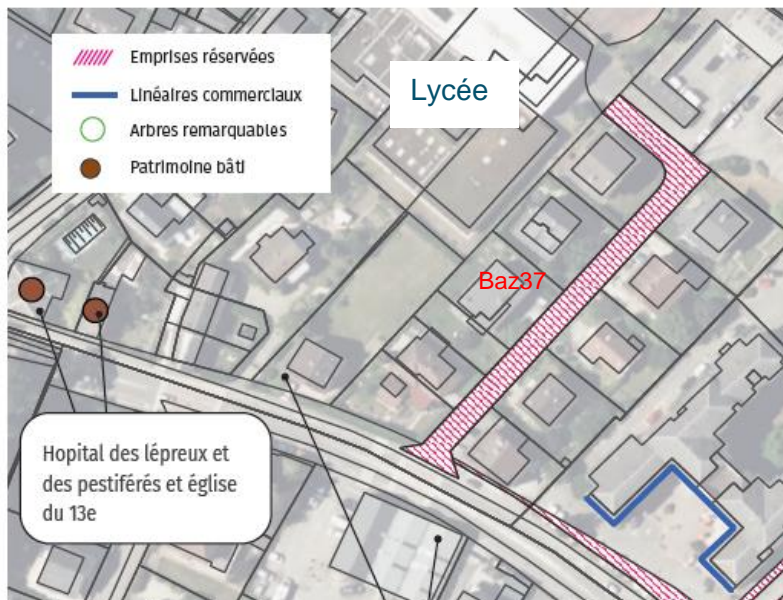
Source : LIEU-F.AU.VES



Venelle piétonne vers le parc du Buisson rond à rendre plus lisible et à élargir.

- **Rue de la Maladière : ER Baz 37**

La rue de la Maladière est privée. L'ER baz37 est inscrit pour affirmer la volonté de réintégrer ce tènement dans le domaine public. A terme, cette rue pourra servir d'accès au lycée du Margéraz. L'accès seraient mieux sécurisé et direct vers les arrêts de bus pour les Lycéens.



- **Patrimoine bâti**

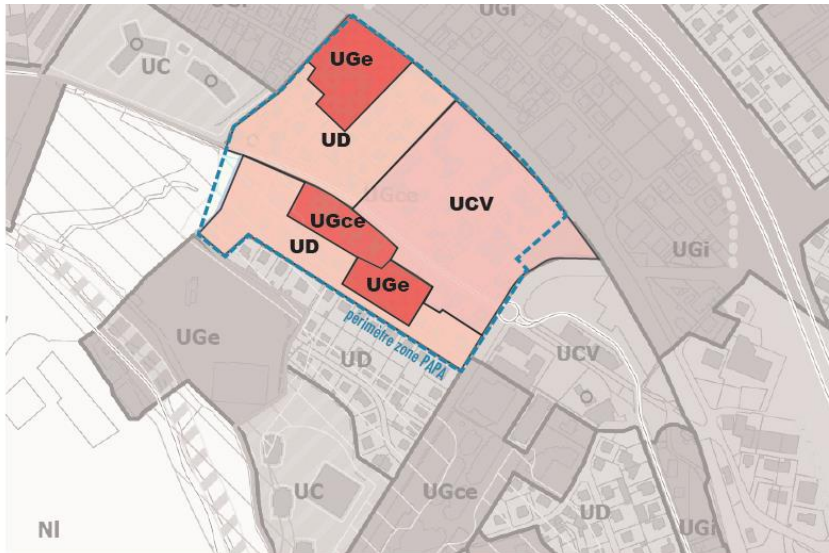
A l'angle de la route d'Apremont et la rue du Buisson rond se trouve un bâtiment du 13^{ème} siècle, ancien hôpital des lépreux et pestiférés et de la Chapelle de la Maladière qui a donné son nom au quartier. Le bâtiment sera conservé et mis en valeur. Une pastille patrimoine bâti est inscrite dans le PLUi HD.



Hôpital et Chapelle de la Maladière – bâti du 13^{ème} siècle

- **Modification du zonage UGce en UCV, UD, UGce et UGe**

Le zonage du PLUi HD est modifié pour être adapté aux formes urbaines souhaitées : Elargissement du zonage UCV centre-ville sur le secteur opérationnel, zone UD diffus sur les secteurs pavillonnaires à maintenir, classement en zone UGe équipement du Lycée et des équipements RTE. Un secteur aujourd'hui de bâtiments d'artisanat (garages, ateliers) est maintenu en zone UGce centralité et pourra à terme muter vers de l'habitat. Les extensions restent permises pour les activités existantes.



Proposition de modification de zonage sur la zone PAPA

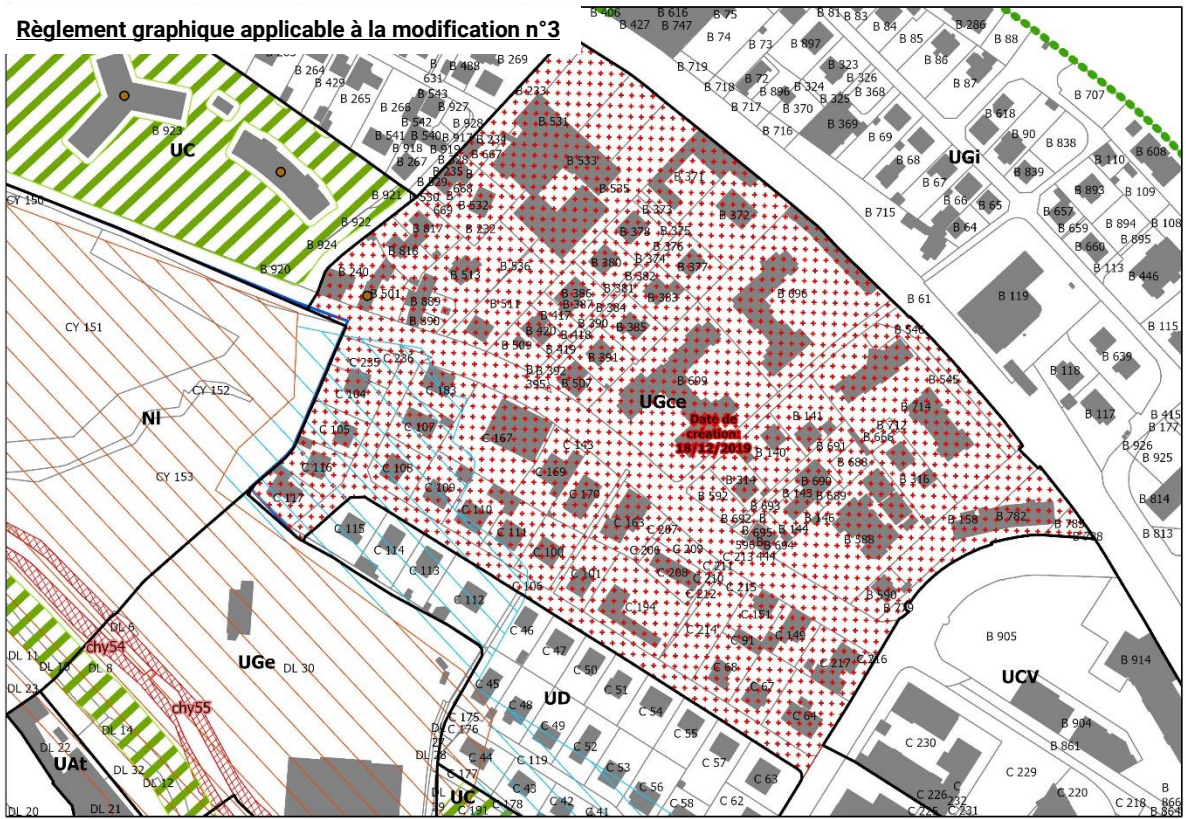


Route d'Apremont, Garage et Atelier maintenu en zone UGce – pouvant muter à termes vers de l'habitat

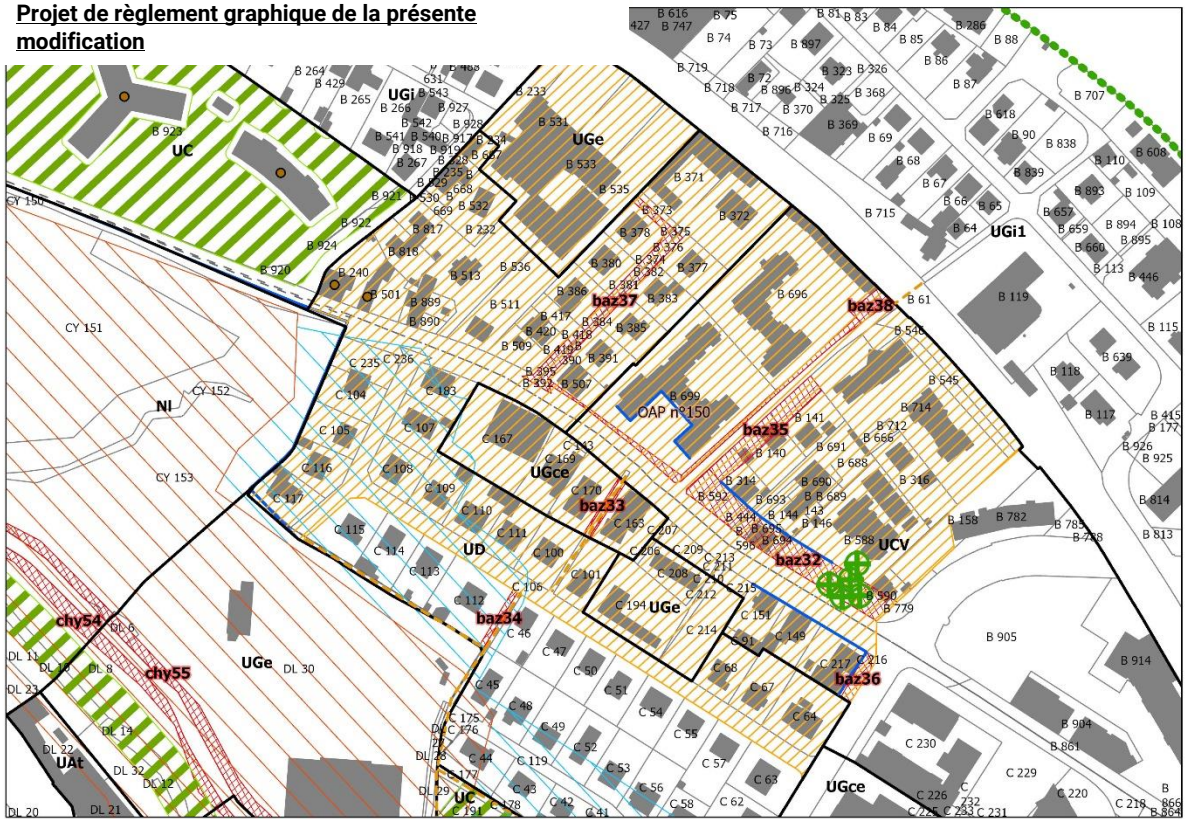


Rue de la Maladière – secteur d'habitat pavillonnaire classé en zone UD – diffus

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

(4) Secteur du Tremblay – modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation, du zonage et suppression de l’ER Baz 04

L’OAP du Tremblay s’étend sur les hauteurs de la commune de Barberaz sur un tènement de 2,3 ha. La commune, en lien avec un porteur de projet et en concertation avec les habitants, a travaillé sur l’aménagement de la zone. L’objectif est d’optimiser la construction de logements sur le secteur en proposant un projet respectueux des formes bâties alentours (pavillonnaire), et limitant l’artificialisation du terrain par les nouvelles constructions. Le projet propose ainsi la création d’une quarantaine de logements de type R+1+C, sous la forme intermédiaire et collectif avec de larges espaces libres partagés (terrains dédiés pour des jardins partagés, espace de jeux et de promenade etc).
L’emprise des voiries est également limitée afin de limiter l’artificialisation du tènement : deux accès au site nord et sud permettront de desservir le tènement.

Le secteur est basculé en zone AUGi1 qui impose une emprise au sol des constructions limitées à 25% du tènement et au minimum 30% du tènement laissé en pleine terre.

Il est proposé d’adapter l’OAP en vigueur dans le PLUi HD, pour l’adapter à ce projet concerté.

L’OAP est ainsi modifiée pour permettre la réalisation d’environ 40 logements sur le secteur, soit 12 logements supplémentaires pour une densité relativement faible de 19 logements/ha. L’opération accueillera 32% de logements locatifs sociaux et 14% de logements en accession abordable.

Proposition de modification de la partie écrite de l’OAP :

Objet de la modification	Formulation après M4
<p>PRINCIPE D’AMENAGEMENT</p> <p>Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Permettra la création d’environ 28 40 logements (répartis sur 5 ou 6 constructions); répartis sur plusieurs constructions de type intermédiaire et collectif, dont 32% de logements locatifs sociaux et 14% d’accession abordable ;</p> <p>Prévoir une densité moyenne de 12 19 logements par hectare ;</p> <p>Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ;</p> <p>Condition d’ouverture à l’urbanisation : prévoir une opération d’aménagement d’ensemble en deux phases. La seconde phase ne pourra être réalisée que lorsque 80% de la première phase sera achevée. Pour la deuxième phase, l’ouverture à l’urbanisation sera conditionnée à la réalisation des travaux de restructuration des réseaux d’eau potable;</p>
<p>Insertion urbaine, architecturale & paysagère</p>	<p>Prévoir un traitement qualitatif des futures constructions afin de favoriser l’insertion dans l’existant et dans la pente (secteur de coteau et topographie) ;</p> <p>Maintenir une enveloppe verte autour de la maison patrimoniale du chemin de la Capite ;</p> <p>Traiter la limite avec la zone naturelle et les boisements à l’ouest;</p> <p>Création d’un espace partagé / aire de jeux au droit du chemin des coquelicots pour favoriser les échanges entre habitants au sein du secteur ;</p>
<p>Mobilité & déplacements</p>	<p>Créer plusieurs accès au site : deux accès possibles par le sud via le chemin des Vignes et Chemin de la Capite, et un accès via la Route de Chanaz (dans ce cas, vigilance à avoir du fait de sur la proximité de la récente canalisation d’eau potable)</p> <p>Créer deux accès différenciés : un au Nord via la route de Chanaz, un au sud par le Chemin de la Capite. Une vigilance devra être tenue sur la récente canalisation d’eau potable lors de la phase travaux.</p> <p>Favoriser les perméabilités piétonnes N/S et E/O dans le secteur et avec le tissu environnant : Chemin de la Capite, Chemin des Vignes, Route des Gotteland, vers le chemin du Tremblay et la Route de Lelia;</p>

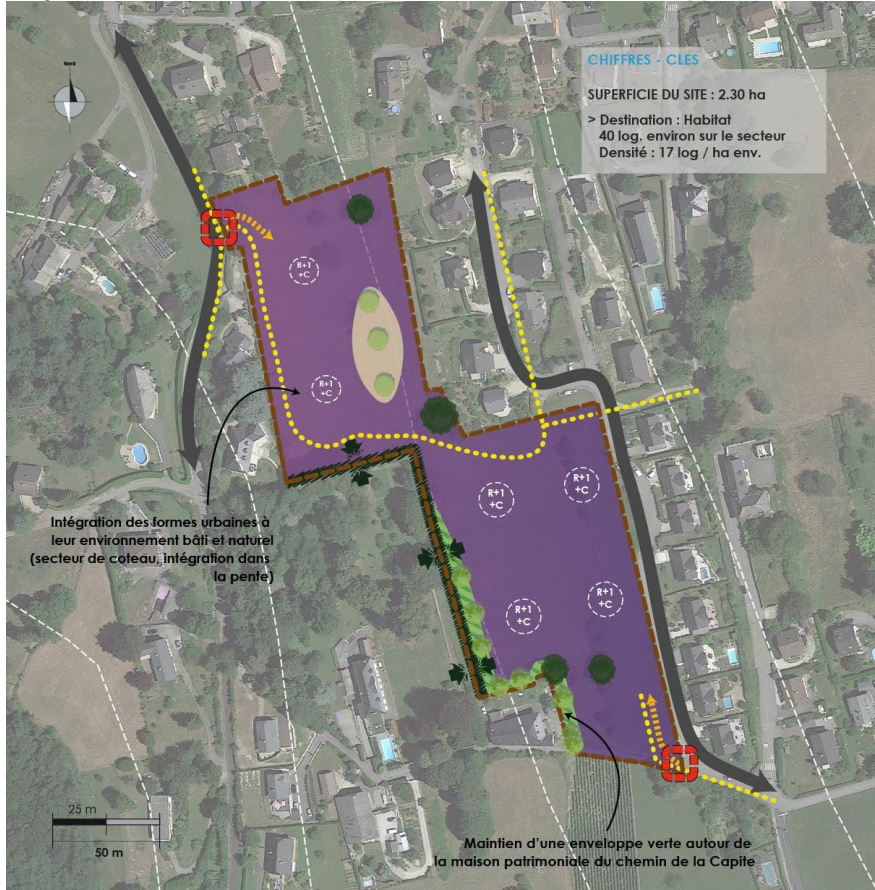
Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
 - Phasage de l'opération
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
 - Espace partagé / aire de jeux
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe d'accès tous modes
 - Voies existantes
 - Principe de desserte
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager
 - Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
 - Courbes de niveau

Barberaz// Tremblay

Projet d'orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°4 du PLUi HD :



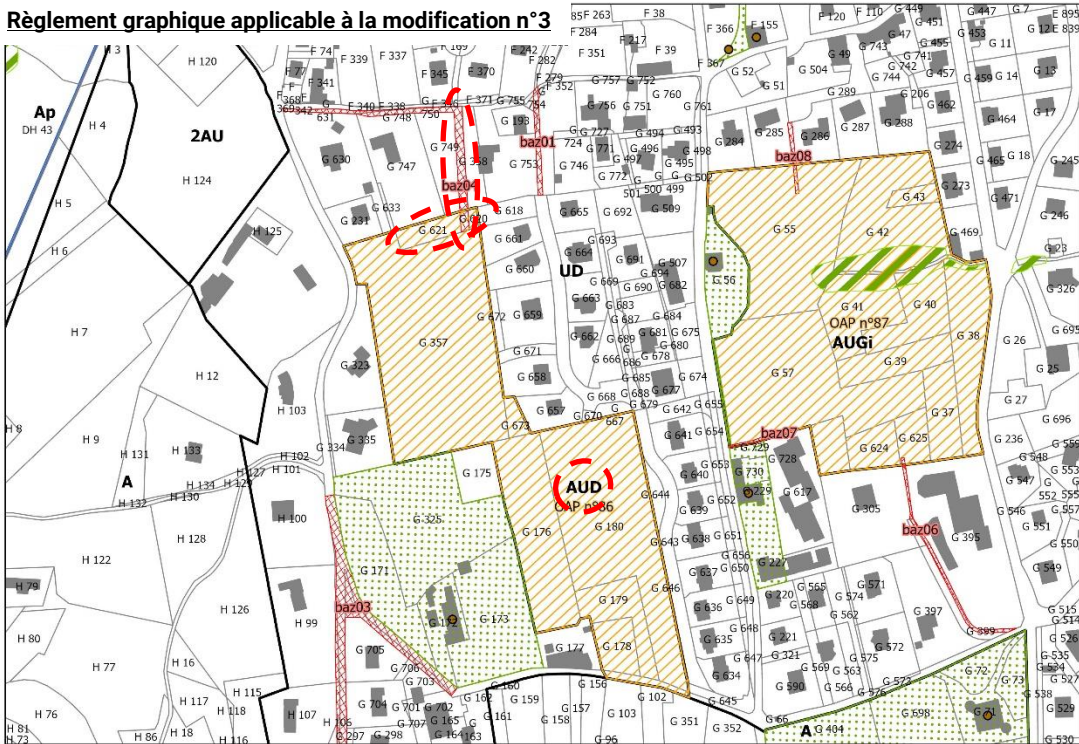
- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
 - Espace partagé / aire de jeux
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe d'accès tous modes
 - Voies existantes
 - Principe de desserte
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager
 - Arbre existant
 - Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
 - Courbes de niveau

Barberaz// Tremblay

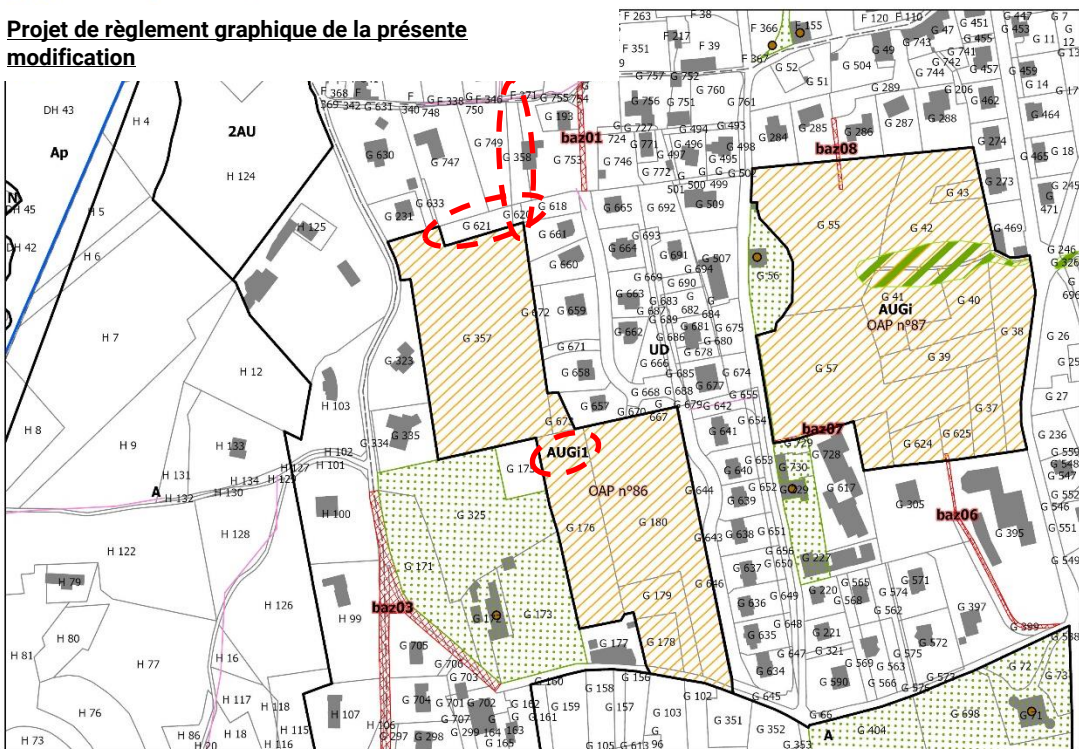
Le zonage du PLUi HD est également adapté au projet :

- Les parcelles G 621 et G 620 non concernées par le projet sont sorties du périmètre de l'OAP dans la présente modification ;
- Le secteur est basculé de la zone AUD à AUG1 afin de permettre une emprise au sol du projet maximum de 25% et non plus 15% (hauteurs toujours réglementé à R+1 dans l'OAP),
- Supprimer l'ER baz 04 prévu pour la création d'un cheminement vers le projet. Ce cheminement n'est plus envisagé dans le projet.

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



0 60 120 Mètres

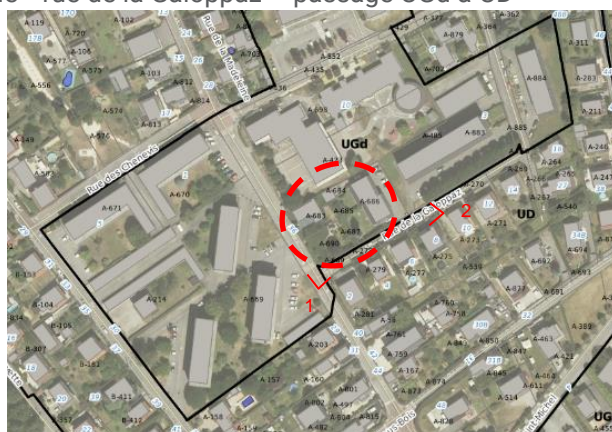
*Légende en annexe de la notice

(5) Secteur Madeleine Concorde- rue de la Galoppaz – passage UGd à UD

Le secteur bâti entre la rue de la Galoppaz et la rue des Chenevis comprend des immeubles collectifs de type R+3 classés au PLUi HD en zone UGd (dense).

L'îlot bâti à l'angle de la rue de la Madeleine et de la rue de la Galoppaz, comprend une ancienne bâtisse, un logement individuel et un espace arboré également classé en zone UGd.

La commune ne souhaite pas voir cet îlot bâti muter vers du collectif dense. Il est ainsi proposé dans la modification n°4 de classer cet îlot de 2000m² en UD tel que le secteur pavillonnaire adjacent.

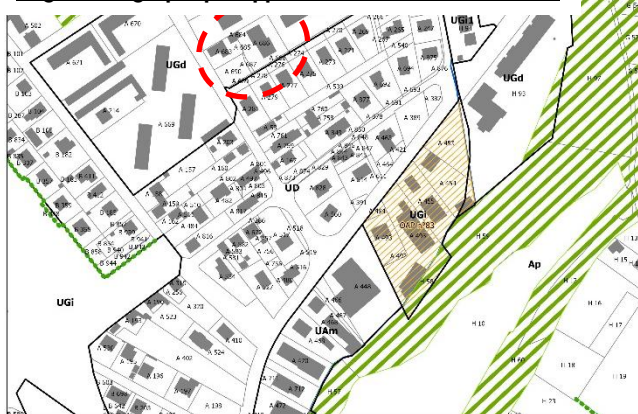


1 – Ilot reclassé en UD – vue angle rue de la Galoppaz- rue de la Madeleine



2 – Ilot reclassé en UD – vue rue de la Galoppaz

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification

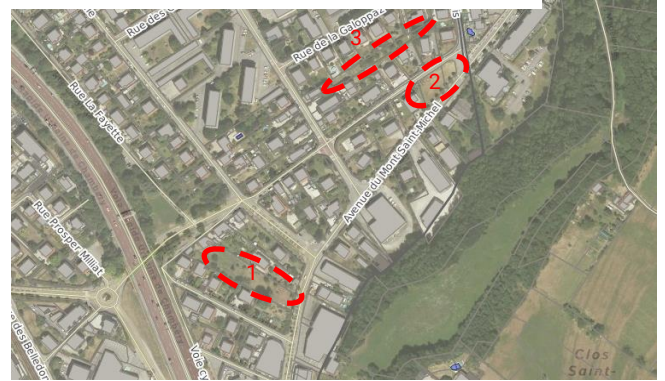


(6) Classement de jardins familiaux en zone NI et en terrains cultivés et espaces bâtis à protéger.

En parallèle des réflexions de renouvellement urbain, la commune de Barberaz a identifié des secteurs d'espaces non bâti à protéger pour la création de jardins partagés ou jardins familiaux dans la commune. Ces espaces en zones urbaines constituent des îlots de respiration et apportent une identité patrimoniale aux quartiers.

Il est proposé dans la modification n°4 du PLUi HD de mettre en place une inscription graphique « terrains cultivés et espaces bâtis à protéger » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur les terrains situés au cœur de la zone urbaine (secteur de la Madeleine) et d'inscrire les terrains sur les hauteurs de Barberaz en zone Naturelle de Loisir (NI). Cette zone autorise seulement les constructions légères nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

Secteur Madeleine/Concorde



Localisation des espaces non bâtis à protéger



1- Espace non bâti à protéger avenue du Mont-Saint-Michel



2- Jardins partagés à l'angle de l'avenue du Mont-Saint-Michel et le Chemin du sous-bois

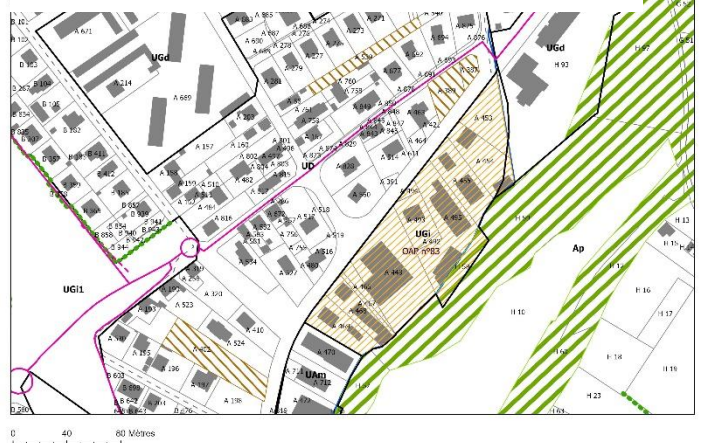


3- Tènement en cœur d'îlot identifié pour la création de jardins familiaux, à préserver

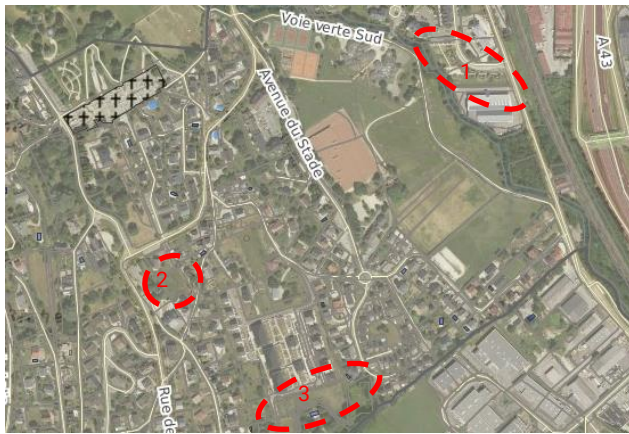
Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice



2- Jardins familiaux existants – sous l'église



1-Jardins familiaux existants - Rue François Miège

Règlement graphique applicable à la modification n°3



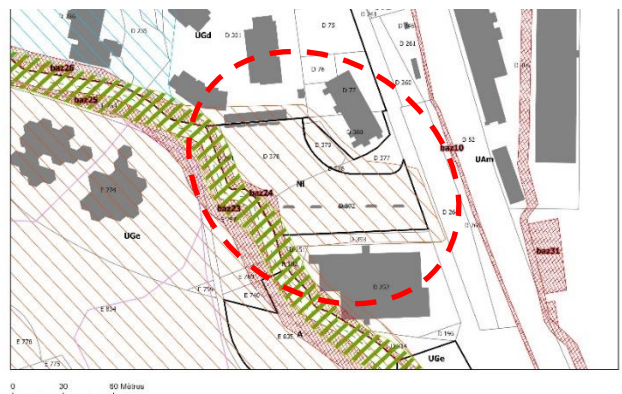
Projet de règlement graphique de la présente modification



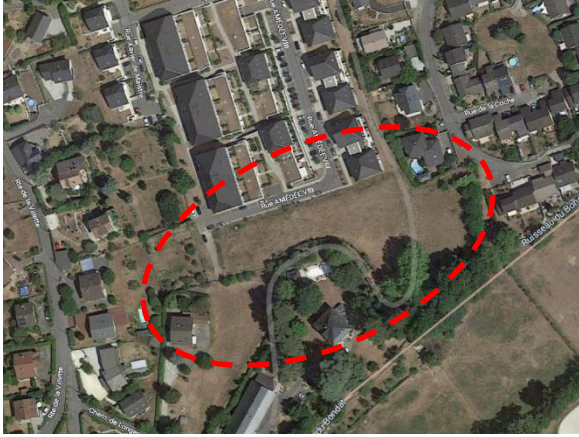
Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification

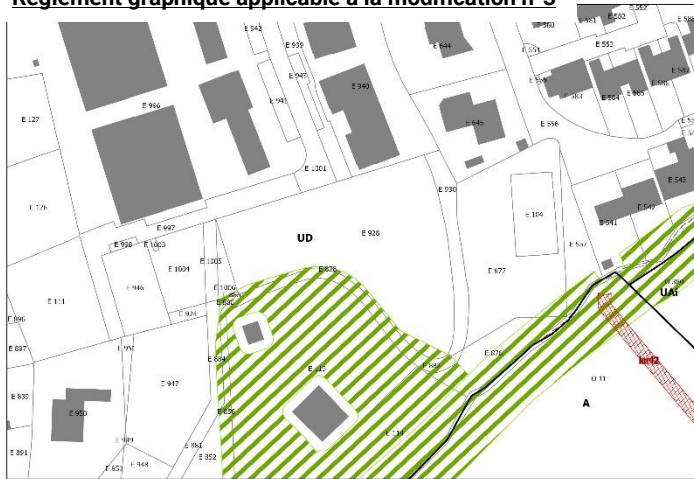


*Légende en annexe de la notice

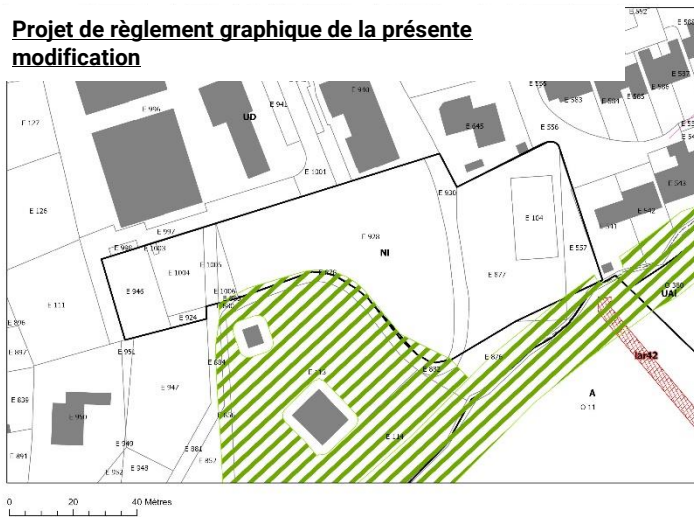


3- Espace non bâti ciblé pour la création de jardins familiaux rue Amédée VIII

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification

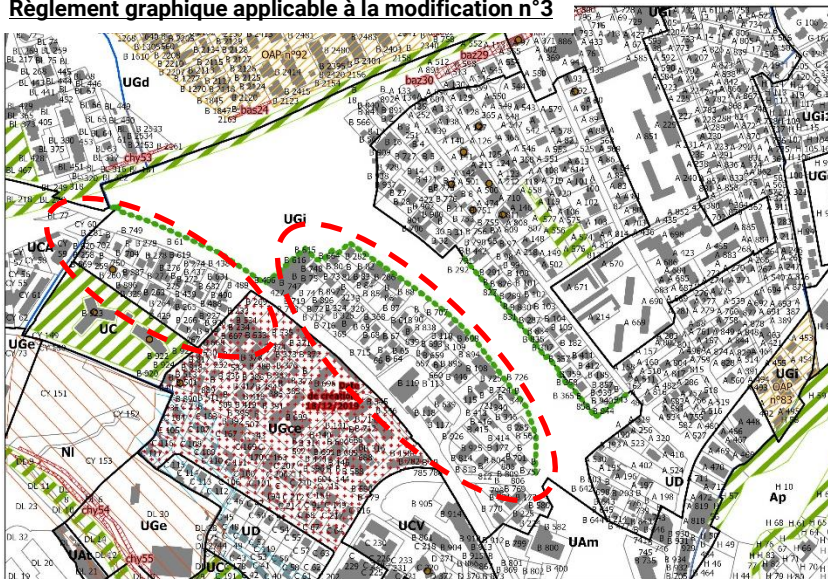


(7) Secteur Libération – passage de UGi à UGi 1 – secteur Libération

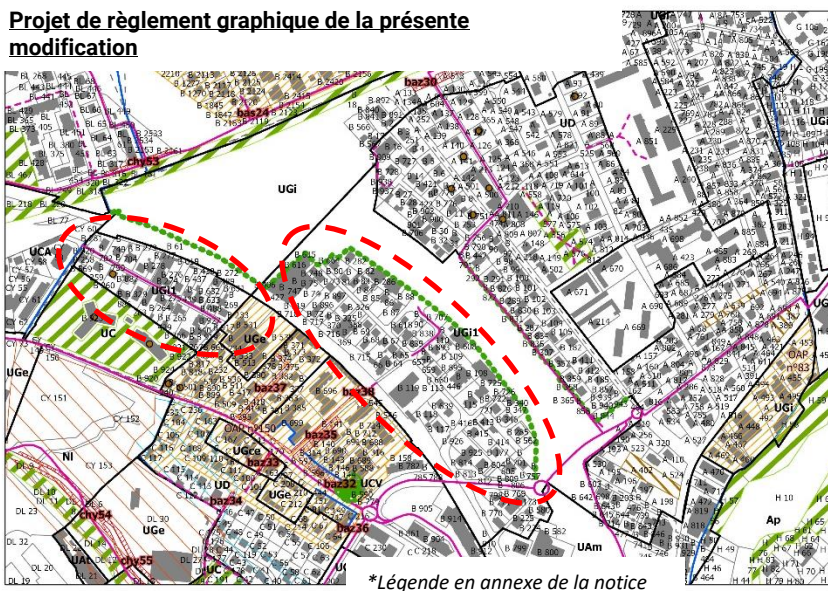
Les secteurs pavillonnaires libération et rue de Buisson Rond se situent entre la Voie Rapide Urbaine de Chambéry et la voie ferrée. Au vu des nuisances sonores sur ces deux sites, il n'apparaît pas pertinent de permettre une forte densification du secteur. Il est proposé de limiter la constructibilité sur le secteur passant de la zone UGi (40% d'emprise au sol maximum) à la zone UGi 1 (25% d'emprise au sol maximum).



Règlement graphique applicable à la modification n°3

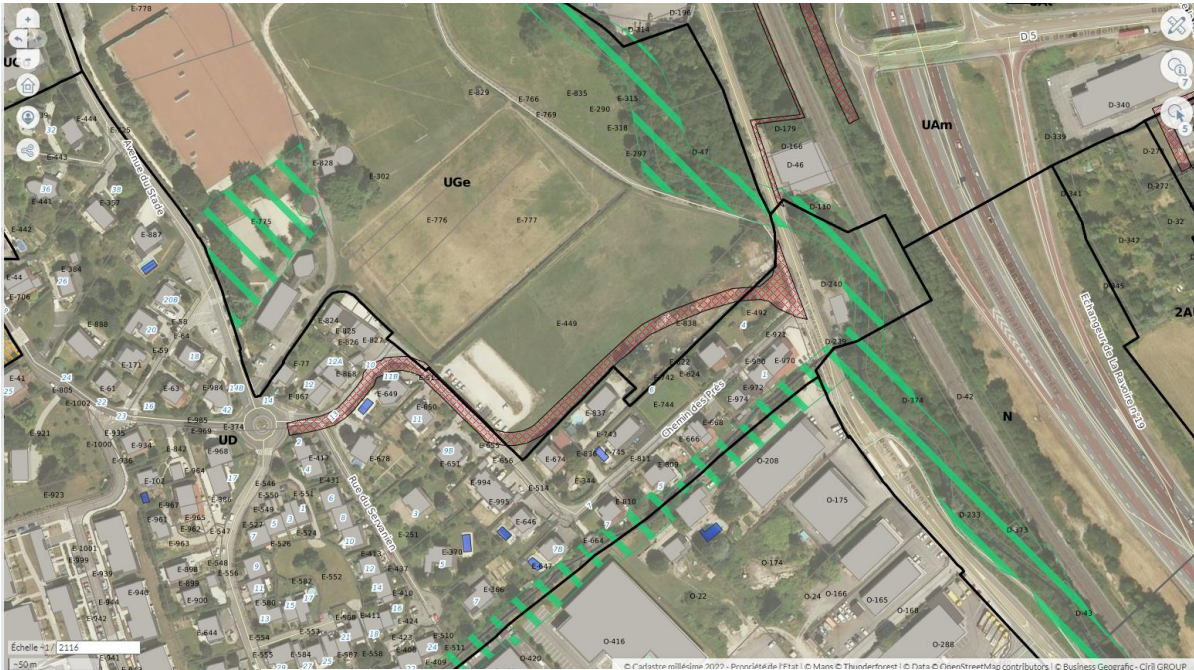


Projet de règlement graphique de la présente modification



(8) Chemin des prés – Suppression de l'ER Baz 13 pour création de voirie

Un ER d'une surface de 2691,83m² a été mis en place dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal au bénéfice de la commune de Barberaz pour un projet de création de voirie entre la route d'Apremont et le chemin des prés afin de dévier l'accès du lotissement. Ce projet est abandonné. La route existante est suffisante pour la circulation actuelle. Le terrain parcelle E 449 grevé par cet ER est prévu pour l'installation d'un maraicher. Le zonage UGe est modifié en zone A à cet effet dans le cadre de la modification n°3 du PLUi HD.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



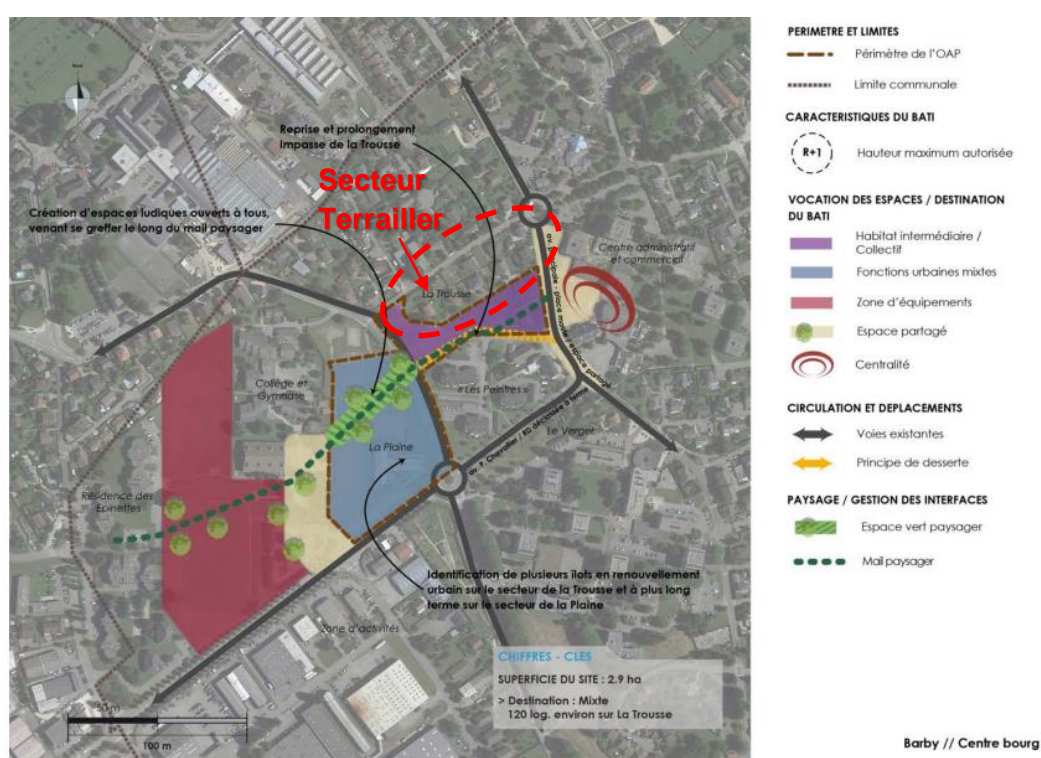
*Légende en annexe de la notice

b) BARBY

(1) Secteur des Terrailleurs : Suppression du PAPAG, création d'une OAP et zonage Ucv

La commune de Barby mène un projet d'aménagement global de son centre bourg dans une logique de renouvellement urbain. L'objectif est de développer de nouveaux secteurs d'habitat pour diversifier l'offre au cœur de la commune, d'améliorer la trame des espaces et équipements publics et d'encadrer la densification de la centralité. Ce large projet s'accompagne de la réalisation d'une traversée modes doux qualitative et végétalisée.

Le lotissement des Terrailleurs est un secteur pavillonnaire stratégique, aujourd'hui peu dense et au cœur de cet espace en pleine mutation. Il présente des enjeux importants de densification maîtrisée, et d'insertion dans le tissu urbain existant.



Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :

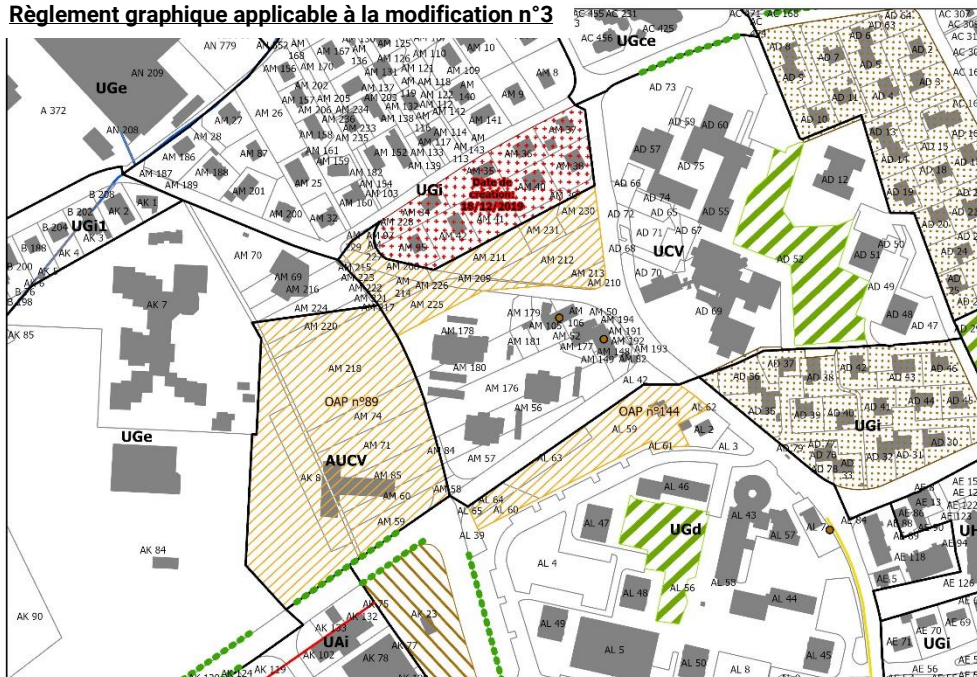
La commune a engagé depuis quelques années un processus d'acquisition foncière de ce tènement et a inscrit un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand-Chambéry en 2019. Ce PAPAG d'une durée maximale de 5 ans deviendra caduc fin 2024 et est supprimé dans le cadre de la présente modification.

Après étude d'aménagement sur le secteur, une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle est proposée afin d'encadrer et accompagner son aménagement en renouvellement urbain pour une bonne insertion aux tissus alentours. Cette nouvelle OAP est intégrée à l'OAP centre-bourg existante.

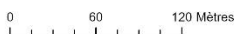
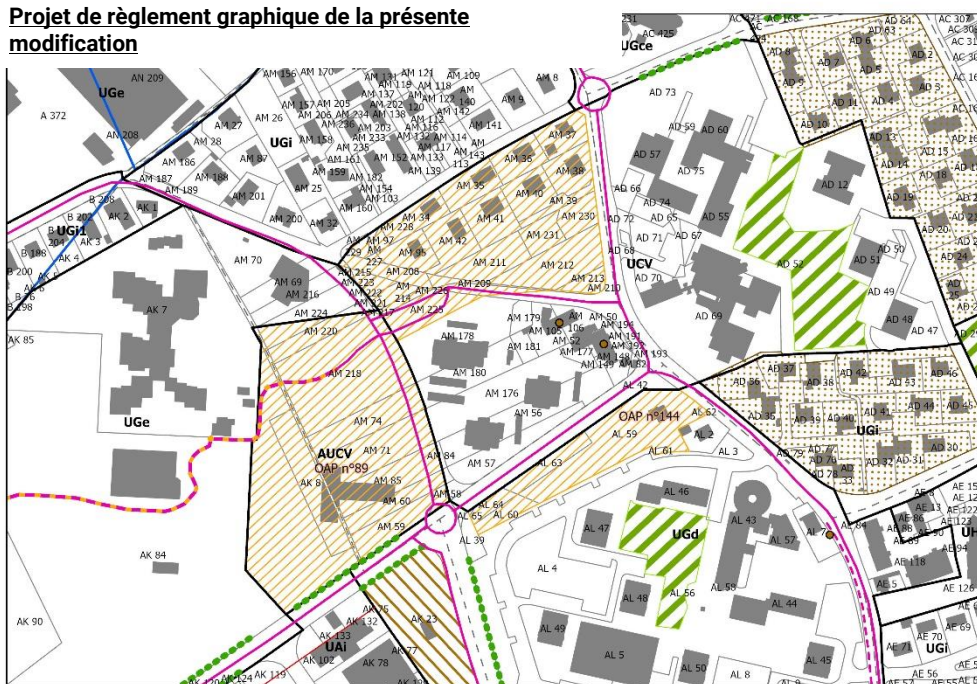
Le zonage du PLUi HD aujourd'hui adapté au secteur pavillonnaire est modifié pour accompagner le renouvellement urbain de ce secteur. Le zonage Ugi (zone urbaine générale individuelle) est passé en zone Ucv (zone urbaine de centralité).

La densification de ce secteur en pleine centralité et en accès direct des arrêts de bus structurant apparaît pertinente pour répondre aux enjeux de besoin en logement sur le territoire. Le projet propose ainsi la création de 120 logements de gabarit R+4 et R+3 en préservant des espaces végétales de respiration : préservation des arbres existants et création d'un espace vert paysager. Un recul des constructions de la rue des Terrailleurs de 6m minimum sera exigé afin de préserver les habitats pavillonnaires adjacents.

Règlement graphique applicable à la modification n°3

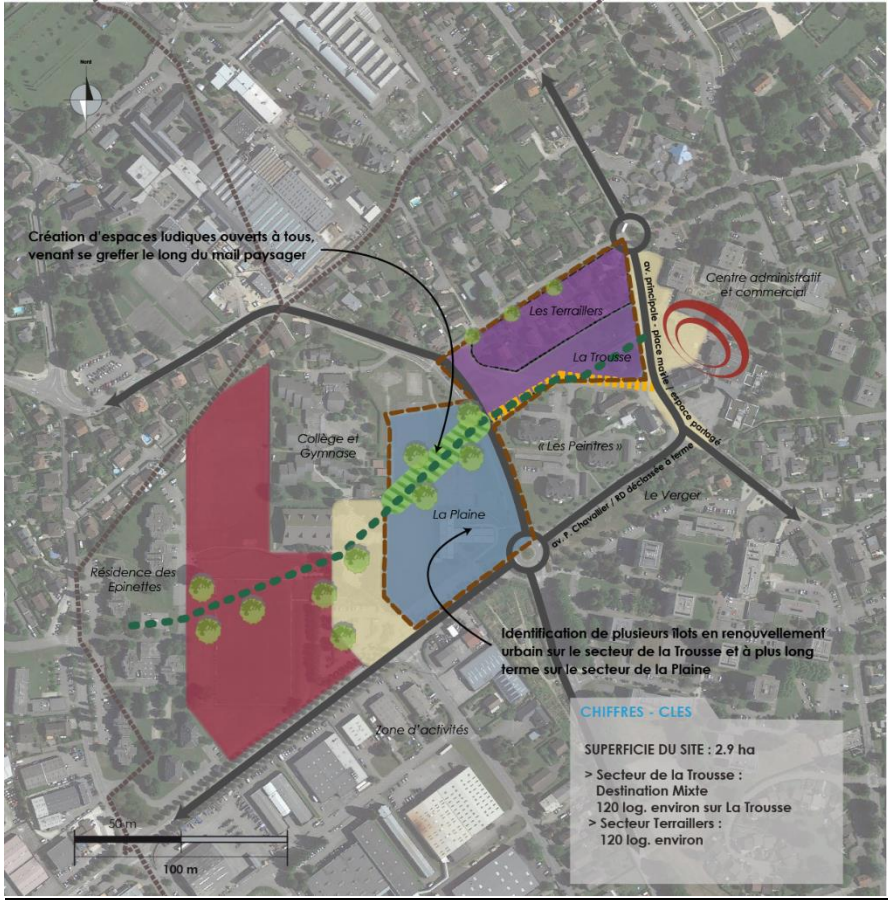


Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la modification n°4 du PLUi HD :



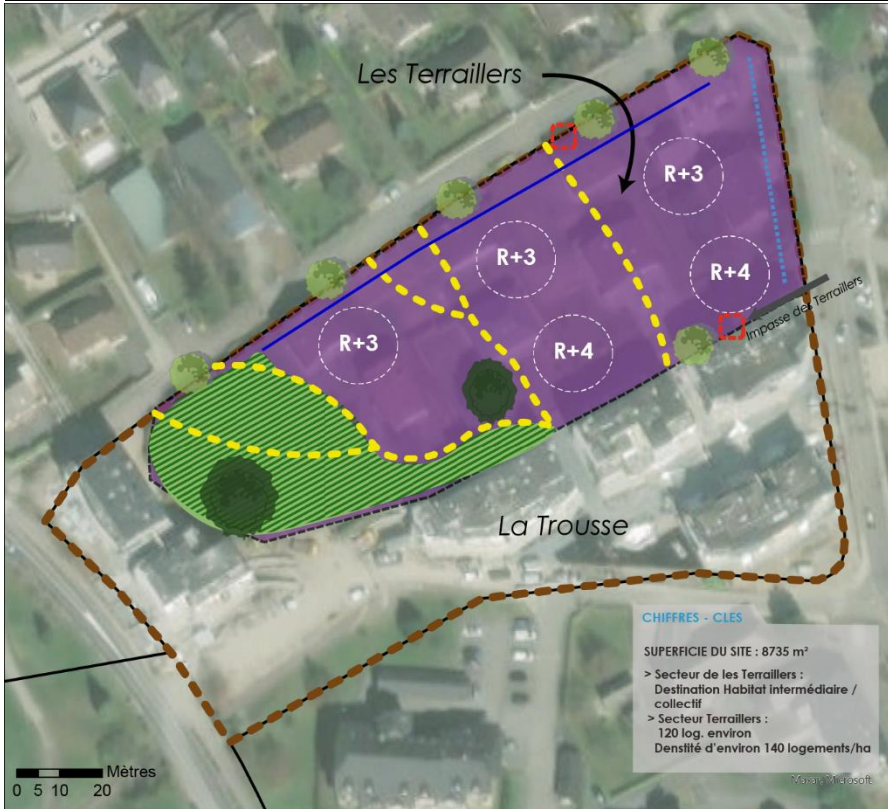
- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
 - Limite communale
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
 - Fonctions urbaines mixtes
 - Zone d'équipements
 - Espace partagé
 - Centralité
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ↔ Voies existantes
 - Principe de desserte
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager
 - Mail paysager
 - Création de liaisons piétonnes

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 2.9 ha

- > Secteur de la Trousse : Destination Mixte 120 log. environ sur La Trousse
- > Secteur Terrailleurs : 120 log. environ

Barby // Centre bourg



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
 - Linéaire commercial
 - Recul en limite de 6 m
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Arbre existant
 - Arbre d'alignement sur voirie
 - Espace vert paysager
- Circulation et déplacement**
- Création de liaisons piétonnes
 - Voies Existantes
 - Principe d'accès tous modes

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 8735 m²

- > Secteur de les Terrailleurs : Destination Habitat intermédiaire / collectif
- > Secteur Terrailleurs : 120 log. environ Densité d'environ 140 logements/ha

Barby // Centre bourg // Les Terrailleurs

Proposition de modification de la partie écrite de l'OAP :

Objet de la modification	Formulation après M4
<p>PRINCIPE D'AMENAGEMENT</p> <p>Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Programme global : 30 à 40 000 m² de surface de plancher sur les trois secteurs dont</p> <ul style="list-style-type: none"> > 10% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession abordable avec un maximum de 10 000 m² de surface de plancher pour le secteur de la Trousse pour un objectif d'environ 120 logements. > 15% de logement locatifs sociaux et 15% d'accession abordable avec un maximum de 10 000m² de surface de plancher pour l'îlot Terrailleurs pour un objectif d'environ 120 logements. <p>A l'échelle du secteur du centre bourg:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Poursuivre l'urbanisation de l'îlot de la Trousse ; > Engager le renouvellement urbain de l'îlot Terrailleurs <ul style="list-style-type: none"> > Accueillir préférentiellement des RDC commerciaux / services dans le prolongement de l'avenue principale et de la place de la mairie en cohérence avec la configuration progressive du centre commercial et administratif existant sur la place de la mairie ; > Aménager un parc sportif et éducatif et créer des espaces ludiques et ouverts à tous.
<p>Insertion urbaine, architecturale & paysagère</p>	<p>A l'échelle du centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Travailler les transitions entre le secteur de la Trousse au nord et l'espace de loisirs au sud avec la Plaine ; > Améliorer et renforcer la trame des espaces collectifs sur le principe d'un grand parc entre l'espace sportif et éducatif des Epinettes jusqu'à la mairie autour du mail paysager. <p>A l'échelle du secteur de la Plaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Définir les îlots constructibles sur la Plaine autour de l'ossature des espaces ouverts au public; <p>A l'échelle de l'îlot Terrailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Prévoir un recul de 6m des constructions le long de la rue des Terrailleurs ➤ Prévoir un épannelage des constructions de R+4 puis R+3 vers la rue des Terrailleurs
<p>Mobilité & déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Créer un mail paysager à partir de la liaison piétonne existante, depuis la résidence des Epinettes jusqu'à la place de la mairie, traversant d'est en ouest le secteur de la Plaine ; > Redessiner la voie structurante d'entrée sur Barby afin de créer une jonction entre la route de la Trousse et l'avenue principale ; <p>A l'échelle de l'îlot Terrailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre une perméabilité piétonne de l'opération et prolonger les venelles prévues entre le secteur de la Trousse et des Terrailleurs, ➤ Prévoir les accès au site par la rue des Terrailleurs et/ou l'impasse des Terrailleurs
<p>Qualité environnementale & prévention des risques</p>	<p>Intégrer dans des espèces locales et diversifiées dans les espaces végétalisés prévus dans le cadre de la programmation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales. <p>A l'échelle de l'îlot Terrailleurs,</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Conserver et proposer un espace paysager accessible sur la partie ouest du site : maintenir l'espace de pleine terre et les arbres existants (Cèdre notamment), ➤ Favoriser une ambiance paysagère et végétalisée des espaces libres (jardins privatifs en rdc, venelles entre les bâtiments

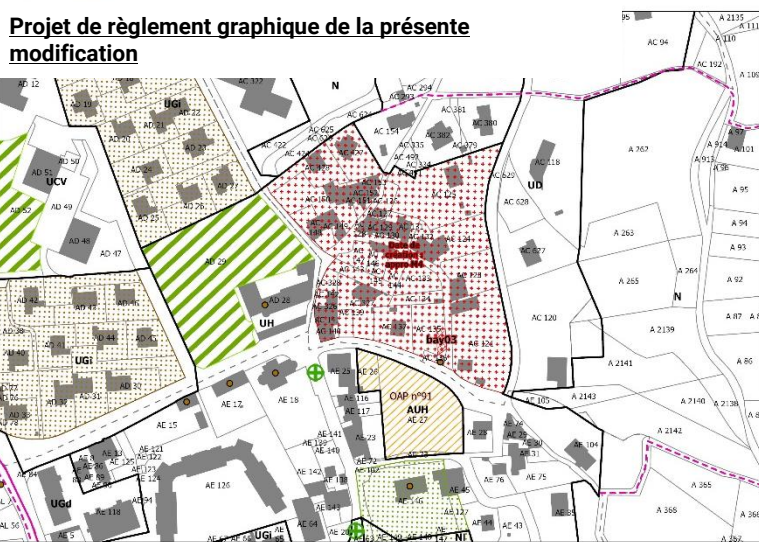
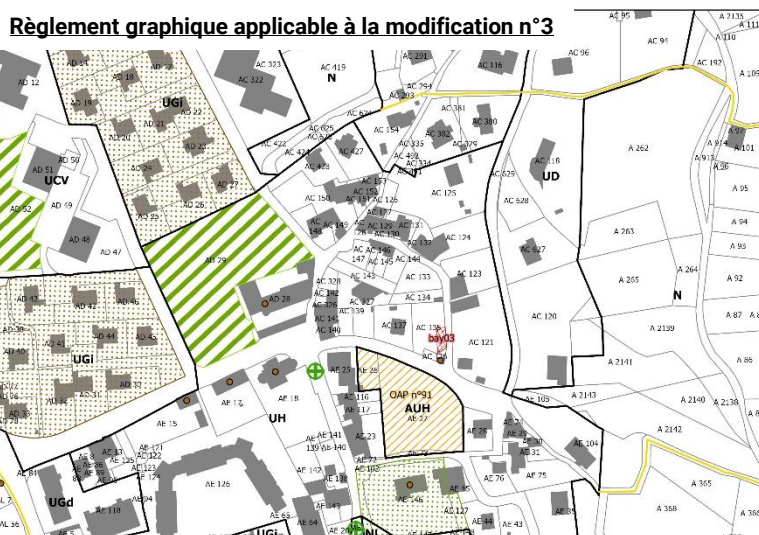
(2) Secteur du vieux village, création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Le secteur du vieux village à Barby est constitué d'un tissu urbain dense et historique. Les circulations et stationnements sont complexes dans ce secteur non pensé pour la voiture. Une densification pourrait encore être permise dans des jardins ou dernières parcelles libres. La commune souhaite anticiper et encadrer les aménagements et densités autorisées sur ces tènements afin de permettre une gestion cohérente des circulations et stationnements sur le secteur.

Des études ont déjà été lancées. Cependant, en attente de définir précisément les orientations d'aménagement à définir sur le secteur, il est proposé d'inscrire un périmètre d'études (article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) pour une durée maximale de 5 ans après approbation de la présente modification afin de laisser le temps à la commune d'étudier les projets souhaités et définir l'encadrement de l'urbanisation de la zone (orientation d'aménagement de la zone, règles d'urbanisme etc).

Ces périmètres, nommés PAPAG (périmètres d'attente de projet d'aménagement global) sont des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière et dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Le règlement écrit du PLUi HD interdit dans les secteurs identifiés par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme (PAPAG) les constructions de plus de 20m². Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes sont autorisés au titre de l'article L 15141 du code de l'urbanisme. L'extension limitée des constructions existantes est également autorisée à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD.



Vue sur le secteur de PAPAG depuis la rue du vieux village



Vue sur le secteur de PAPAG depuis la route du chateau

c) **BASSENS**

(1) Modification de l'OAP et du zonage secteur Plaine active

De nouvelles évolutions réglementaires sont envisagées sur le secteur Plaine-active sur la commune de Bassens afin d'encadrer les évolutions urbaines aux souhaits de développement du secteur. L'avenue de Turin, est ciblée dans le PADD du PLUi HD en tant que secteur de mutation urbaine et de densification pour la création d'un nouveau quartier habité et apaisé. Ce secteur en prolongement de la centralité de Chambéry, sur un axe de ligne de transport collectif majeur et dans un secteur commercial en mutation est en effet propice au développement d'un nouveau quartier habité. C'est dans cette optique que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal classe le secteur en zone UEA (zone urbaine d'entrée d'agglomération) visant la constitution de boulevards urbains structurés et de qualité.

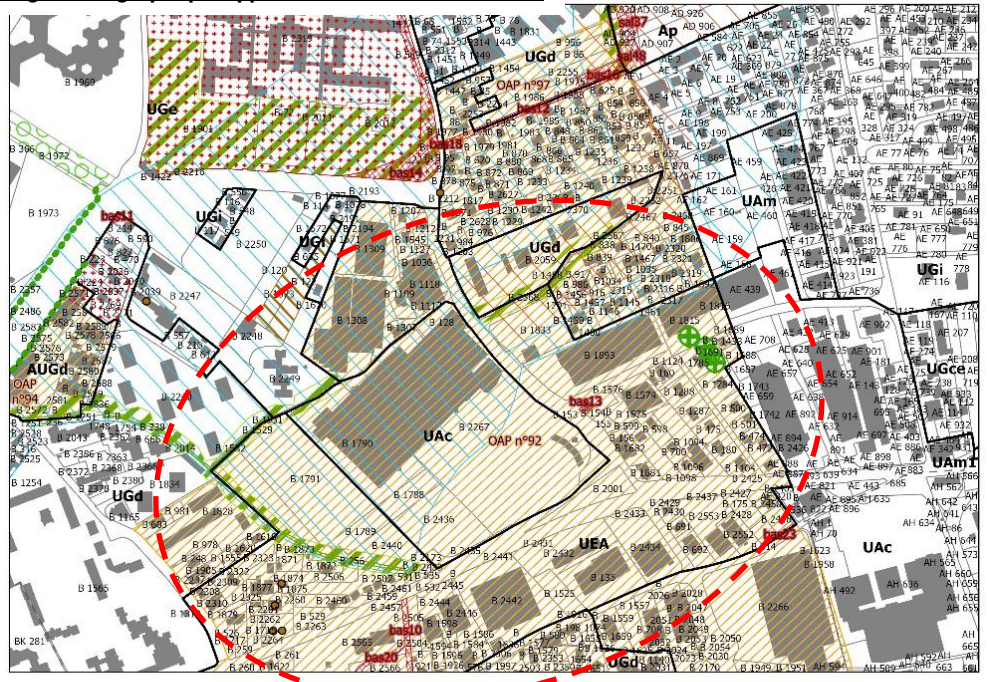
La modification n°4 propose de détailler le zonage du secteur de la plaine active afin d'identifier de manière plus précise les secteurs de mutation encadrés par des OAP opérationnelles, les secteurs de préservation d'îlot d'agriculture dans la ville, les secteurs commerciaux à maintenir.

La zone UEA est maintenue le long de l'avenue de Turin et sur les secteurs d'OAP de l'îlot de la Martinière et de l'îlot Bolliet.

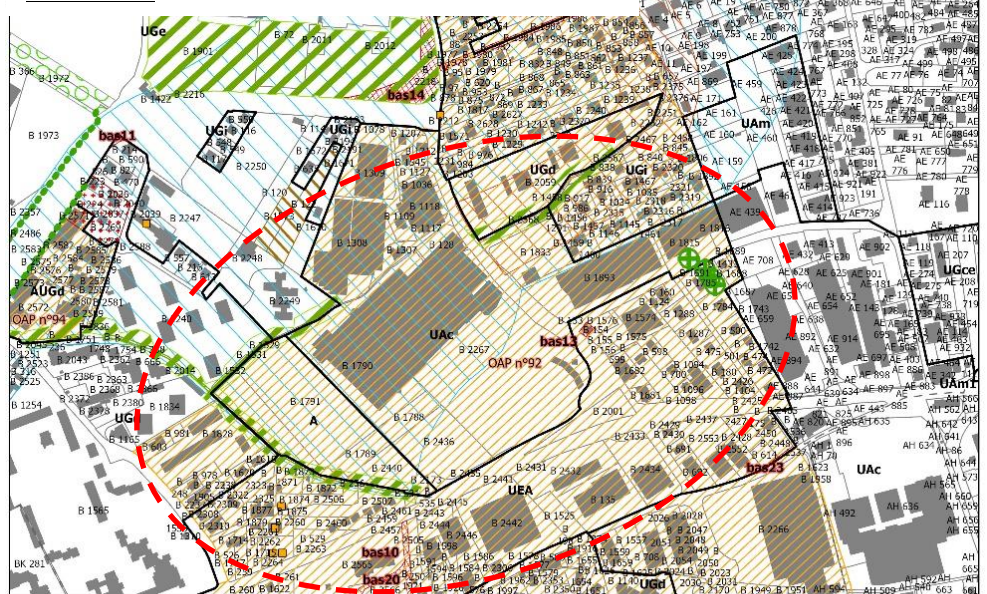
Le tènement agricole, parcelles B1791, 1789, 2440, classé actuellement en zone UEA est reclassé en zone Agricole afin de maintenir l'activité agricole sur le site.

Le secteur commercial au nord de l'avenue de Turin comprenant des activités commerciales pérennes qui ne sont pas amenées à muter dans les prochaines années sont reclassés en zone commerciale UC (entreprise Vuillermet, secteur Galion, secteur Carrefour).

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

(2) Elargissement de l'OAP « CHS », suppression du PAPAG du site du Livettaz

Dans le cadre du déménagement du CHS, qui libérera prochainement le site du Livettaz, la commune de Bassens porte un ambitieux projet de création d'une nouvelle centralité autour de ce site.

La mutation urbaine portera sur le secteur de la Livettaz mais plus largement sur le secteur de la rue de la Croix et nord de l'avenue de Bassens. La commune connaît de plus une forte expansion en matière de logements et de démographie qui nécessite une réflexion approfondie sur les circulations du secteur.

L'évolution de chacun de ces sites nécessite une réflexion cohérente et approfondie. Elles engageront la commune sur des dizaines d'années :

- Création d'un bourg centre
- Implantations de commerces et de services de proximité
- Gestion des différents modes de déplacement

C'est pourquoi des études de définitions démarrent sur le secteur en lien avec l'ensemble des sites à enjeux alentour :



1 - Secteur Mairie

Enjeu de couture et maillage entre la centralité existante et le site de la Livettaz

2 - Secteur Chef-lieu-Sadier

Nouveau groupe scolaire, enjeu du devenir du groupe scolaire existant et de reconversion du site, lien avec les équipements publics

3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Secteur CHS

Enjeu de programmation complémentaire à celle du devenir du site de la Livettaz

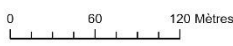
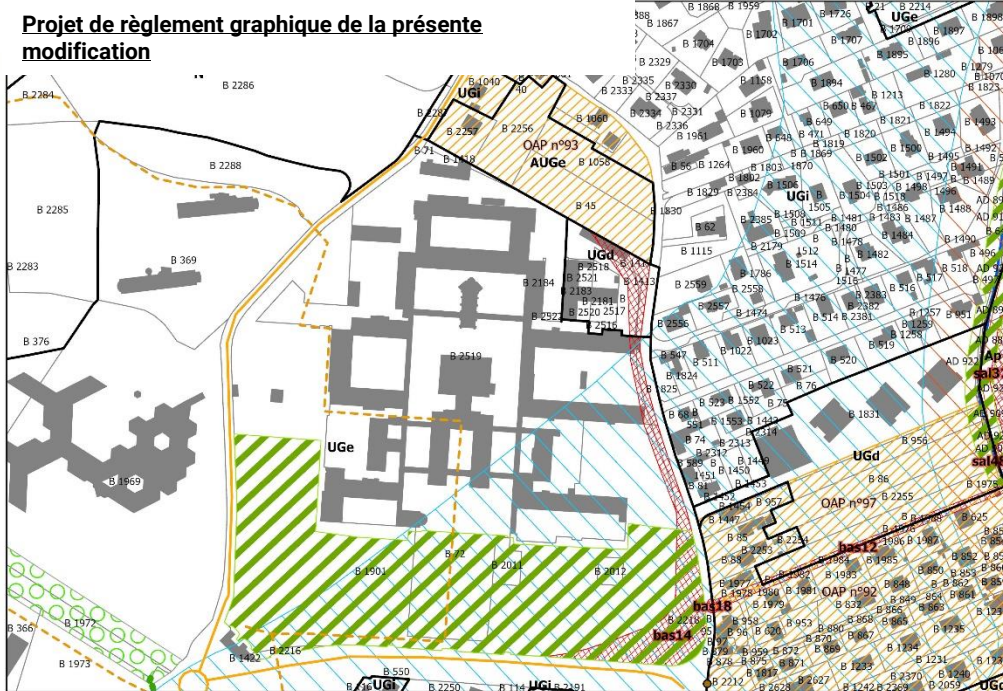
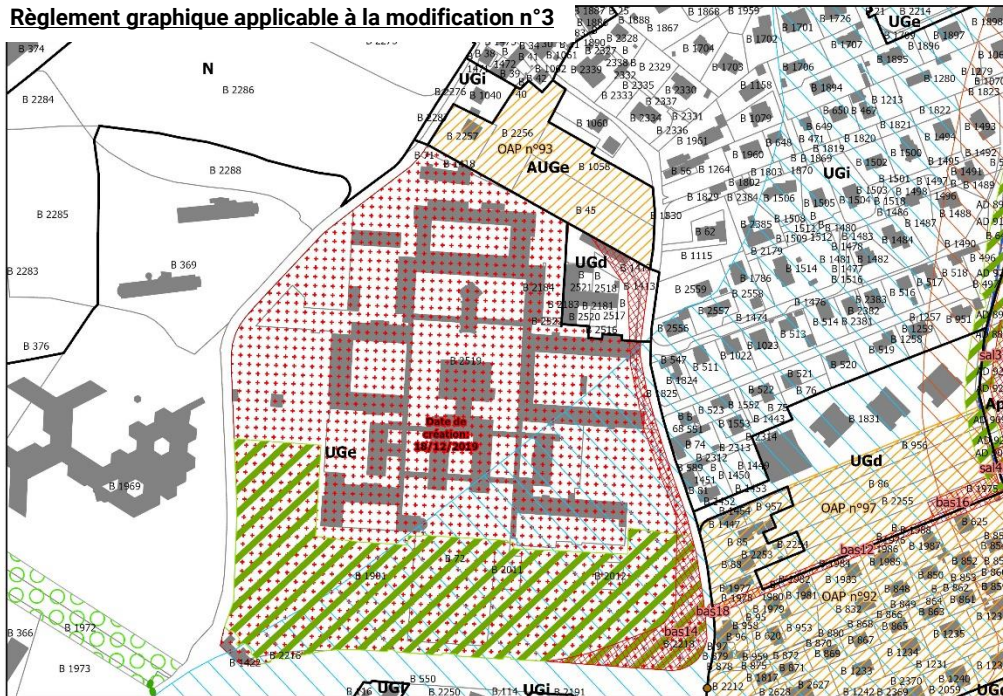
4 et 5 - Secteurs d'entrée de ville

Enjeu d'organisation du développement de ces secteurs dans l'optique de poursuivre la requalification de l'entrée de ville

6 - Secteur Plaine

Enjeu du devenir du groupe scolaire existant et de reconversion du site

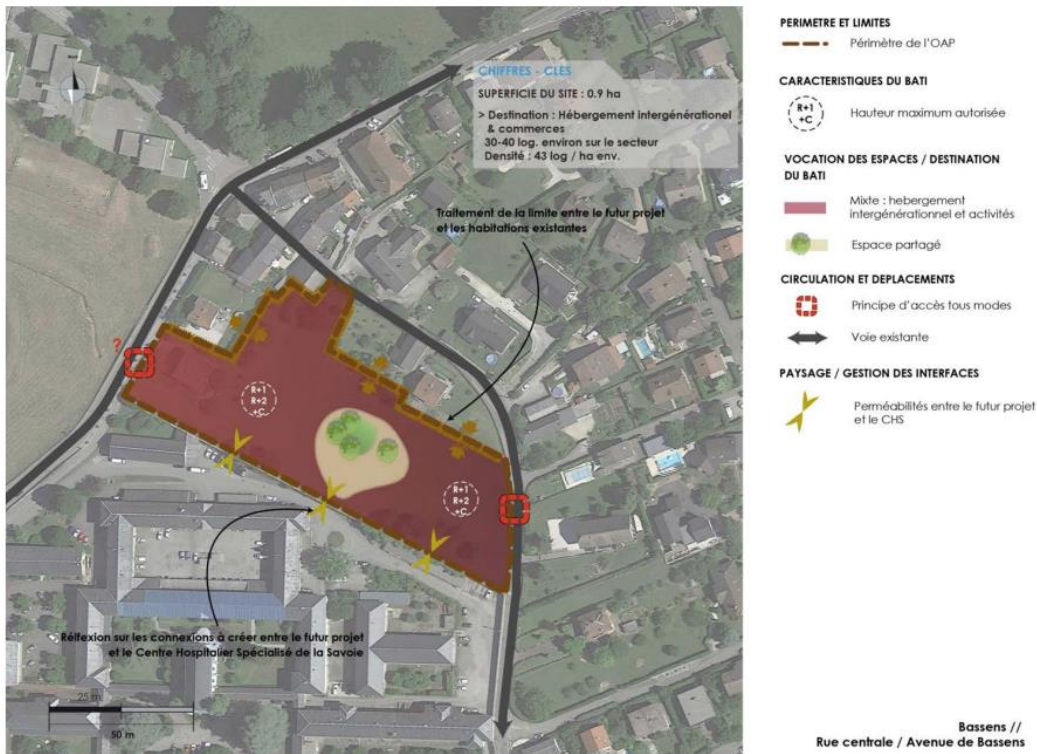
Dans ce contexte, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) a été inscrit pour une durée de 5ans sur le site de Livettaz lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les études de définition du projet sont en cours et le périmètre en cours d'acquisition par la commune. L'aménagement sur le secteur sera maîtrisé par la collectivité. La présente modification vient supprimer ce PAPAG qui devient caduc fin 2024.



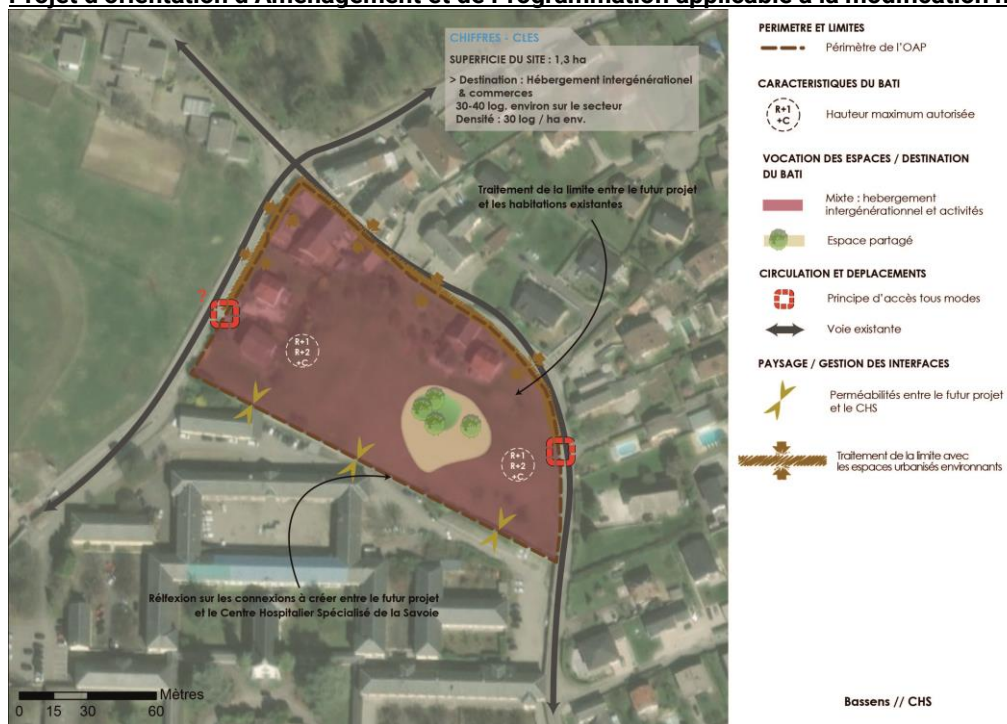
*Légende en annexe de la notice

Le périmètre de l'OAP avenue de Bassens est également élargi afin d'englober l'ensemble des parcelles mutables entre l'avenue de Bassens et la rue de la croix du Nord. Il est en effet essentiel pour la commune de maîtriser l'évolution de ce secteur à fort enjeu dans les mutations urbaines en cours de définition. L'OAP prévoit la création d'hébergements intergénérationnels avec locaux d'activités en rdc et la création d'une quarantaine de logements de type R+2+C en connexion avec le futur projet du CHS. La programmation envisagée reste inchangée dans la modification n°4.

Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :



Projet d'orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°4 du PLUi HD :



(3) Création d'un PAPAG secteur des Monts

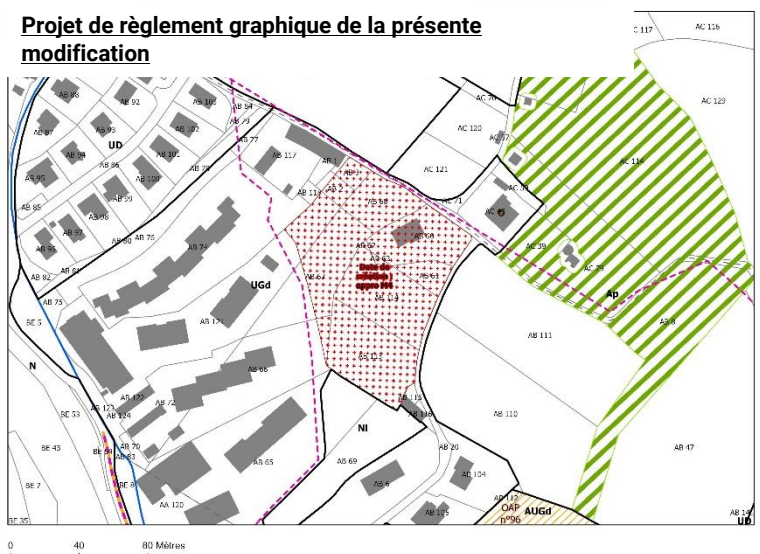
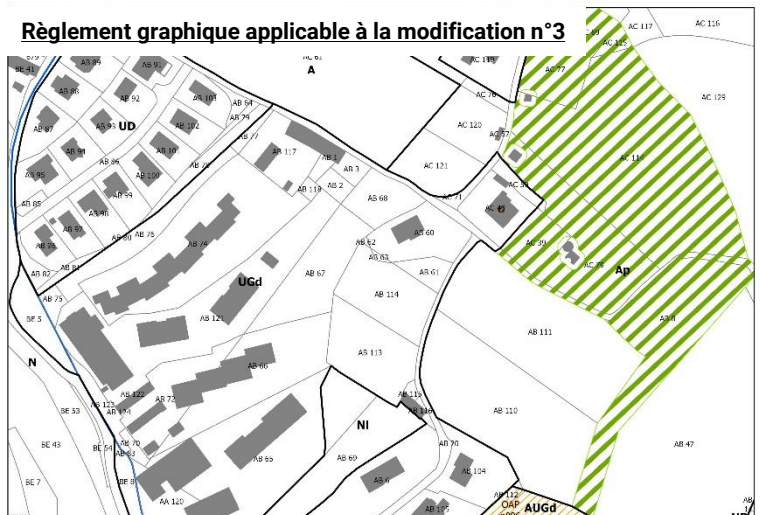
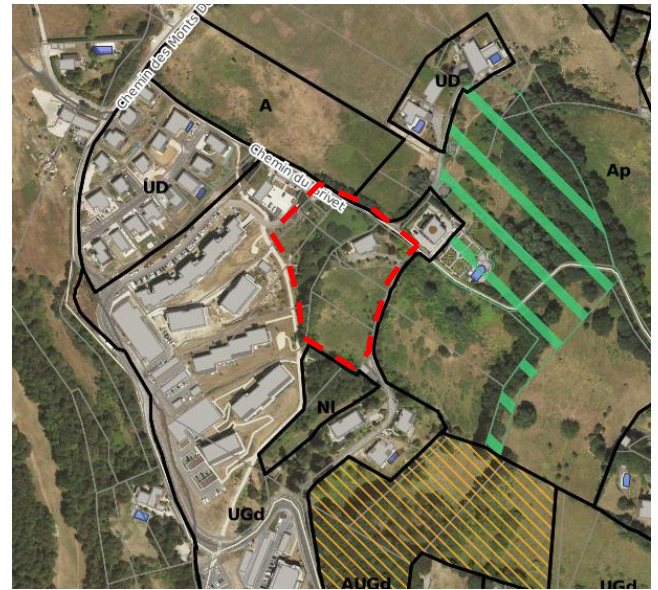
Le secteur des Monts à Bassens s'est fortement densifié depuis 10ans avec de nombreuses opérations de logements. Les circulations et stationnements sont aujourd'hui complexes.

Un tènement de 8000m², classé en zone UGd, reste aujourd'hui non bâti sur le secteur. Une forte densification de ce secteur interroge quant au désordre supplémentaires potentiels sur les circulations et accès. Une vigilance est également souhaitée quant aux formes urbaines et à l'insertion paysagère d'un nouveau projet.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un périmètre d'études (article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) pour une durée de 5 ans maximum après approbation de la présente modification afin d'étudier les projets souhaités et définir l'encadrement de l'urbanisation de la zone (orientation d'aménagement de la zone, règles d'urbanisme etc).

Ce périmètre, nommé PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) est une servitude interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

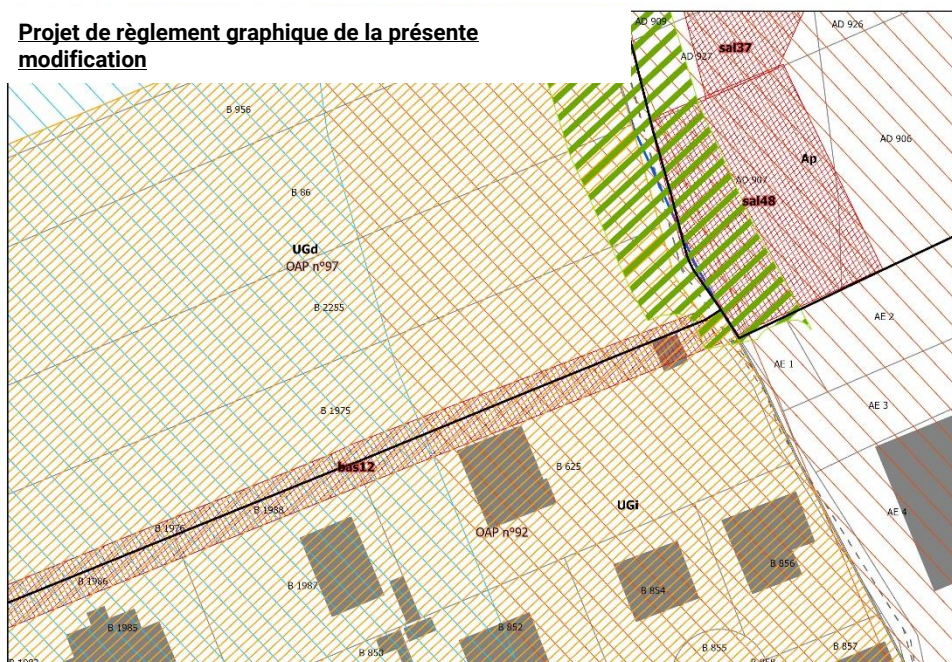
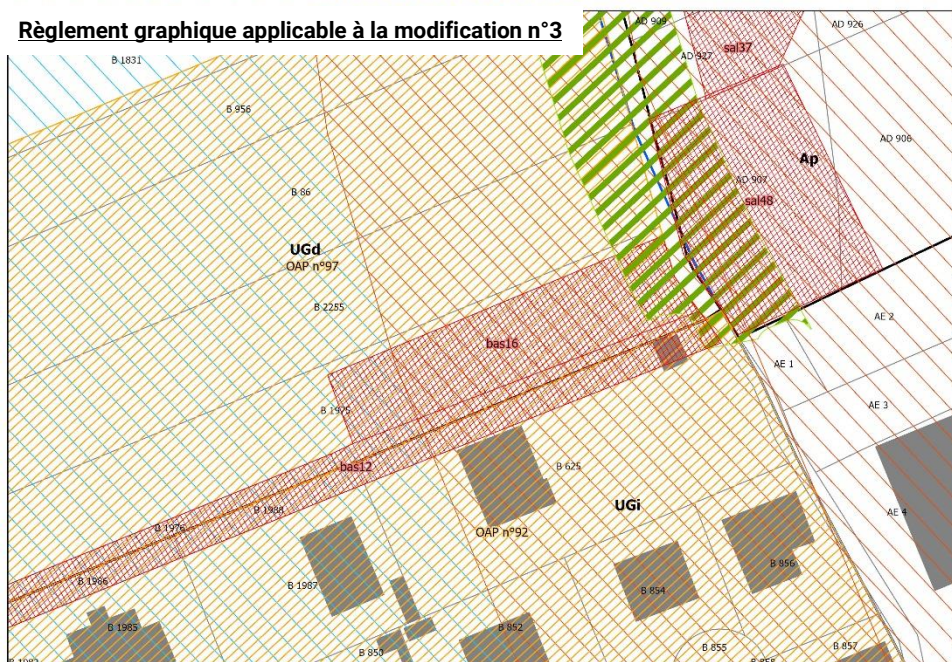
Le règlement écrit du PLUi HD interdit dans les secteurs identifiés par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme (PAPAG) les constructions de plus de 20m². Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes sont autorisés au titre de l'article L 15141 du code de l'urbanisme. L'extension limitée des constructions existantes est également autorisée à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD.



(4) Suppression de l'ER Bas 16

L'ER Bas16 a été inscrit sur une superficie de 595m² afin de créer une aire de retournement rue du Peney. Dans le cadre du projet immobilier prévu sur les tènements adjacents (parcelles B 1975, 2255, 86, 957), un accord a été trouvé avec le promoteur afin que la commune acquière l'emprise nécessaire à la réalisation de l'aire de retournement. Cette emprise sera par la suite inscrite au domaine public.

L'ER est ainsi supprimé dans le cadre de la présente modification.



0 10 20 Mètres

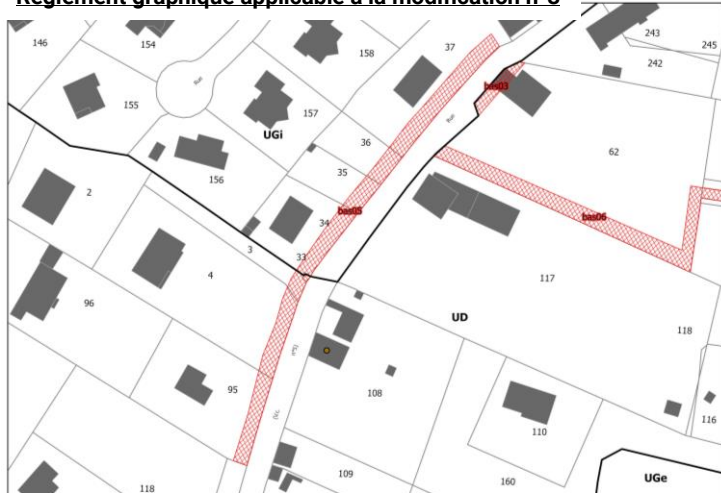
*Légende en annexe de la notice

(5) Suppression de l'ER Bas05

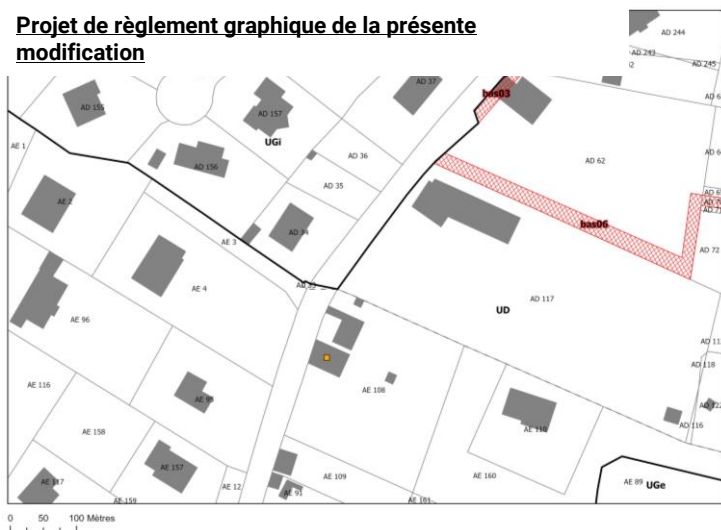
L'ER Bas 05 a été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à destination de la commune dans le cadre d'un projet d'élargissement de la rue Georges Lamarques. Le projet d'élargissement n'est plus souhaité par la municipalité.

Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé d'une surface de 664 m² dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



Rue Georges Lamarques, Bassens

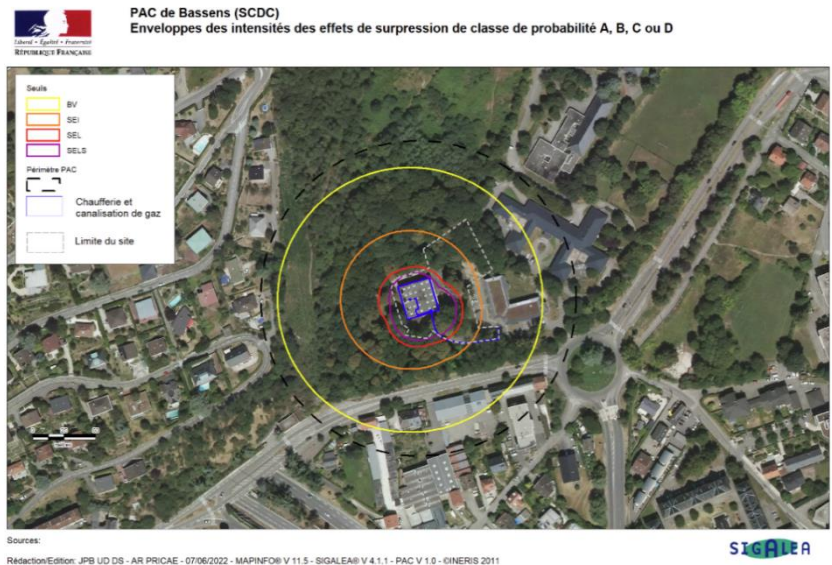
**Légende en annexe de la notice*

(6) Inscription du périmètre de risque technologique de la Chaufferie gaz de secours du réseau de Chaleur urbain de Chambéry

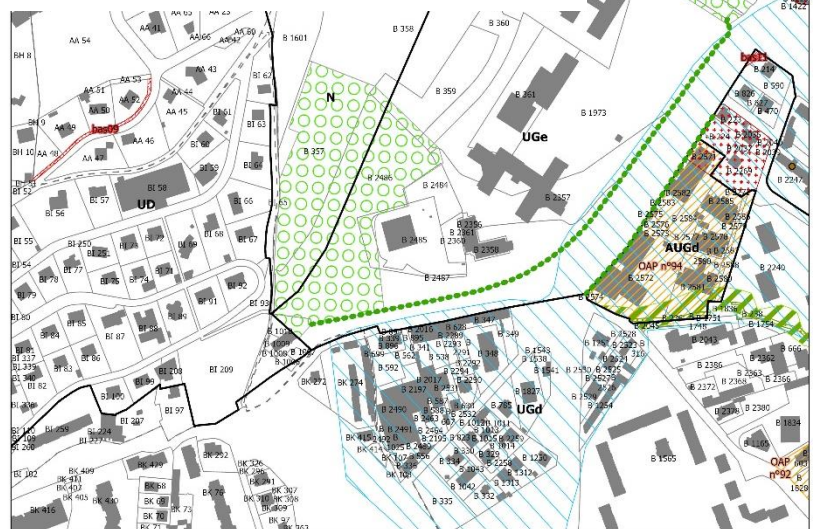
Par courrier en date du 15 mars 2023, le préfet a porté à connaissance de Grand-Chambéry le « risque technologique » de la chaufferie gaz de secours du réseau de Chaleur urbain de Chambéry situé sur la commune de Bassens, parcelle B 2486.

Le porter à connaissance (document établi par le Préfet) et ses cartographies seront annexés au PLUi HD dans la prochaine mise à jour n°10 du PLUi HD.

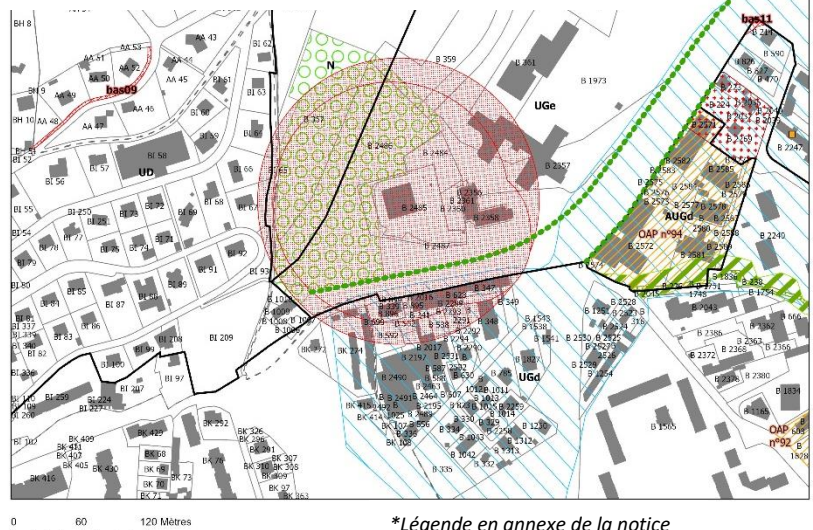
Afin d'assurer une meilleure information de ce risque auprès de tout un chacun, le périmètre de risque est inscrit sur le Plan de zonage du PLUi HD dans la modification n°4 tel que les autres risques technologiques connus sur l'agglomération.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification

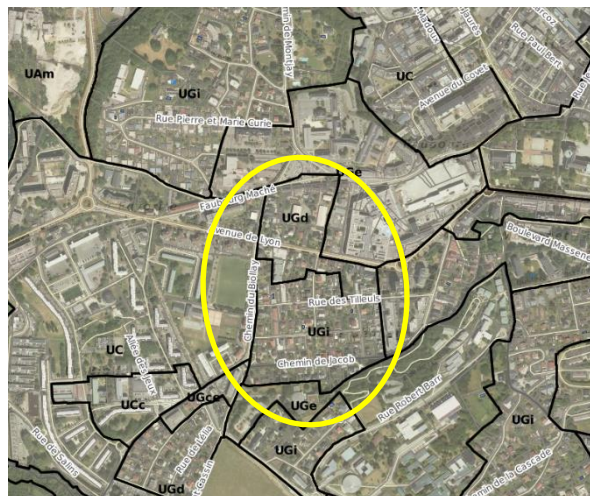


*Légende en annexe de la notice

d) CHAMBERY

(1) Création d'une OAP « Avenue de Lyon » en remplacement des OAP Haut Maché/ Petit Biollay, suppression des PAPAG, inscription petit patrimoine, création d'un ensemble paysager d'intérêt

La commission d'enquête, dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD de Grand Chambéry a demandé la création de périmètres d'étude (article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) sur plusieurs OAP de Chambéry, dont les OAP Haut Maché/ Petit Biollay. Ces périmètres, nommés PAPAG (périmètres d'attente de projet d'aménagement global), sont des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.



La commission a estimé que ces OAP devaient être retravaillées :

- La mixité d'usage doit être réexaminée et le dialogue avec les usagers doit être repris sur l'OAP Haut Maché
- L'OAP Petit Biollay doit être réexaminée car telle que présentée actuellement, les opérations « dentelles » ne présentent pas d'objectifs d'ensemble.

Après études, la Ville de Chambéry souhaite regrouper ces deux OAP présentant une cohérence urbaine. Il est proposé de procéder aux modifications suivantes dans le cadre de la modification n°4 :

- Suppression des deux PAPAG qui deviendront obsolètes 5 ans après sa création, soit le 19/12/2024
- Suppression des OAP « Petit Biollay » et « Haut Maché »
- Création d'une OAP « Avenue de Lyon »
- Ajout d'inscriptions graphiques « petit patrimoine »
- Création d'un ensemble paysager d'intérêt

La Ville de Chambéry ne souhaite pas modifier l'identité de ce secteur mais bien encadrer l'urbanisation. L'OAP adopte une nouvelle façon de régler la constructibilité. En effet, elle prend le parti de s'appuyer sur les continuités végétales existantes pour définir les espaces préférentiels pour un renouvellement urbain respectueux des caractéristiques du Petit Biollay.

Cette orientation majeure de respect des principes de continuités végétales permettra, en cas de projet, de ne pas modifier les caractéristiques principales du secteur (jardins privés formant des continuités et participant à l'ambiance des rues ; des gabarits de construction de faible longueur, écriture architecturale cohérente avec l'ensemble...).

La nouvelle OAP répond donc à une logique et une vision d'ensemble dans laquelle ce sont les espaces végétalisés qui guident l'implantation de bâti en cas de renouvellement urbain et non l'inverse.

L'OAP Haut Maché indiquait une disparition du groupe scolaire, dans la nouvelle OAP, il est finalement conservé et réhabilité afin d'augmenter la qualité et la capacité d'accueil.

Les orientations définies par l'OAP viennent compléter les règles définies par le règlement : coefficient de biotope et de pleine terre notamment.

Le règlement écrit réintègre par ailleurs une limitation de coefficient d'emprise au sol (CES) permettant de limiter la densification au sol des parcelles.

Enfin, le règlement graphique est modifié pour protéger certains bâtiments (pastille petit patrimoine) et certains espaces (ensemble paysager d'intérêt).

- **Création d'une nouvelle OAP Avenue de Lyon (La nouvelle OAP est annexée à la présente notice)**

Schéma de l'OAP proposé dans la M4



- **Modification du règlement graphique**

Plusieurs modifications sont apportées au règlement graphique :

- Suppression des deux périmètres PAPAG
- Suppression du périmètre des OAP « Petit Biollay » et « Haut Maché »
- Création d'un périmètre pour la nouvelle OAP « Avenue de Lyon »

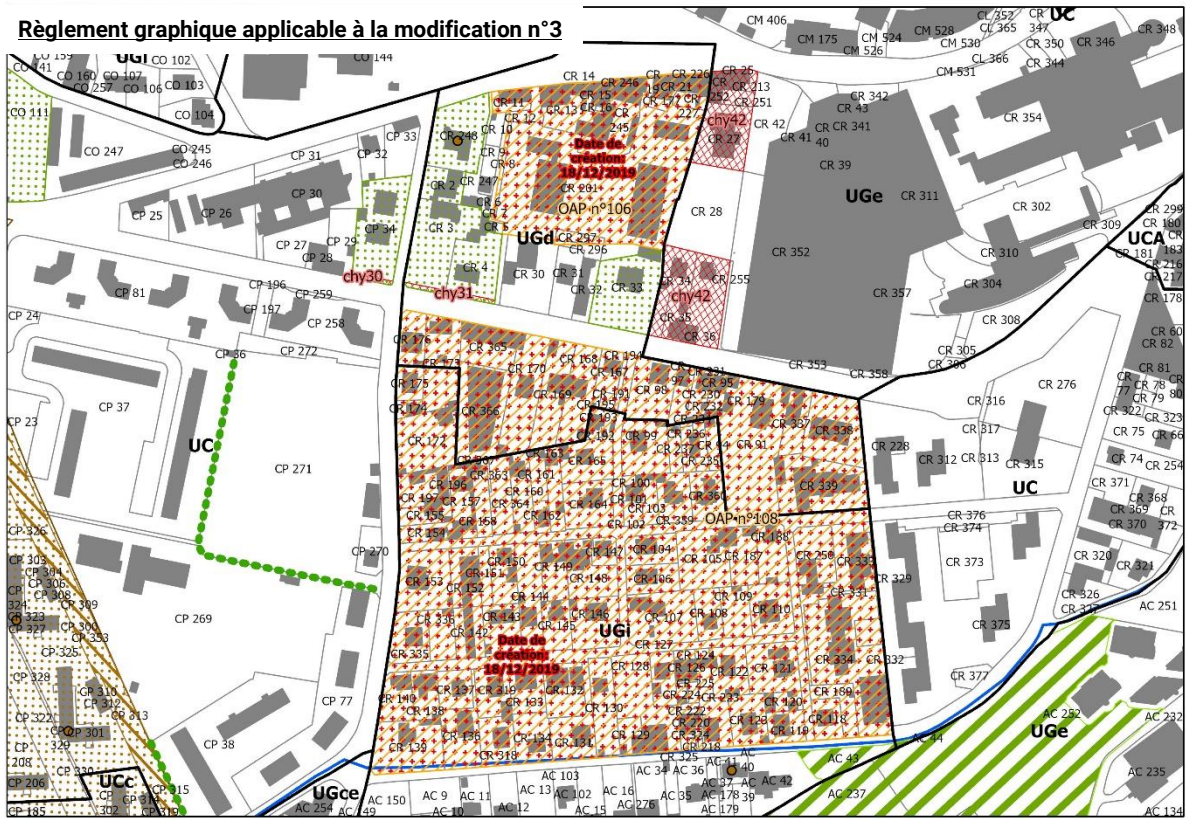
- Plusieurs bâtiments pastillés "petit patrimoine" :

Les dispositions présentes dans l'OAP « petit patrimoine et bâti ancien » et l'article 5 du règlement de chaque zone permettent de protéger les éléments de patrimoine sur le territoire de Grand Chambéry.

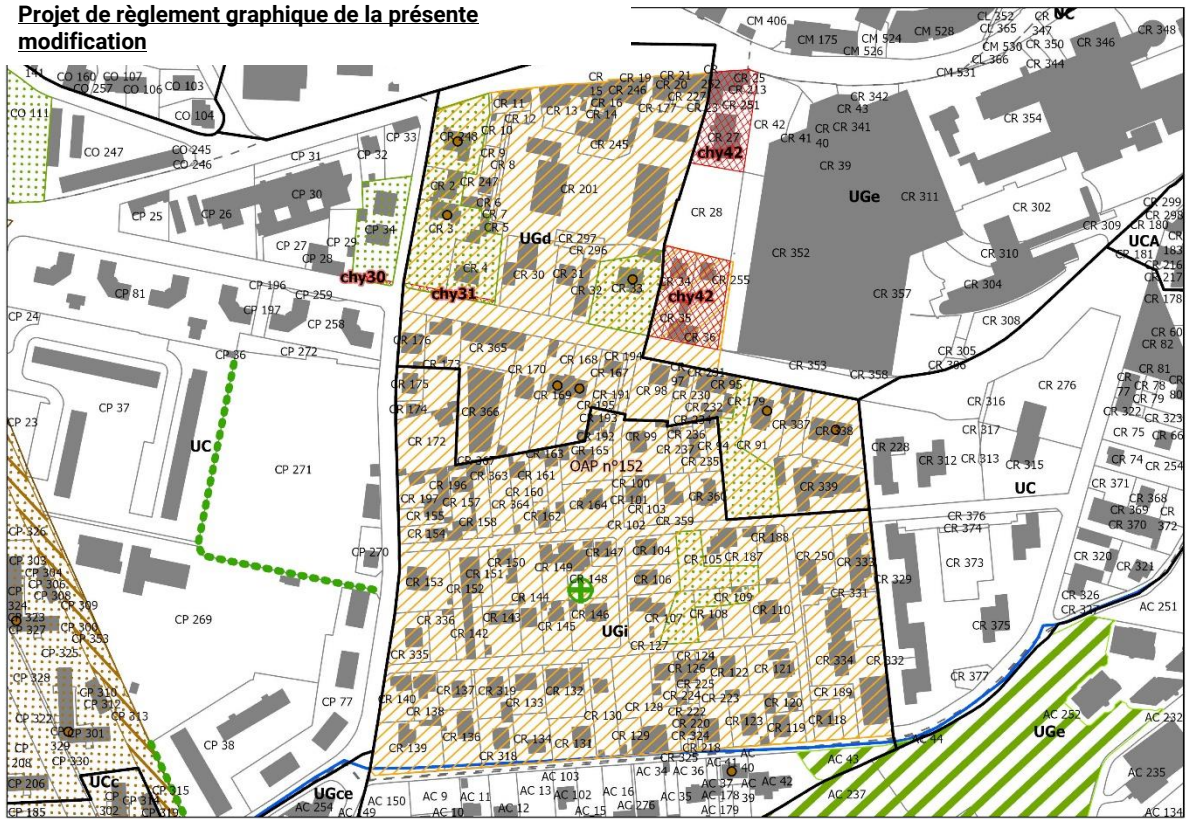
- Création d'un ensemble paysager d'intérêt dont les prescriptions associées sont précisées dans l'article 5 de chaque zone.

Le règlement du PLUi HD stipule que ces ensembles doivent être préservés dans leur intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une annexe et l'aménagement d'une piscine, qui ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de l'ensemble mais concourir à sa mise en valeur. Les murs de clôture ou de terrassement anciens, les portails, les dépendances anciennes, les éléments de petit patrimoine éventuels comme les bassins, les escaliers, les pavillons... inclus dans l'ensemble paysager d'intérêt doivent être préservés et maintenus. Pour les murs de clôture, le percement est possible afin de permettre la réalisation d'un nouvel accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur et ne remet pas en cause la qualité et la cohérence de l'ensemble du linéaire. On préservera également les arbres de hauteur, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire.

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification

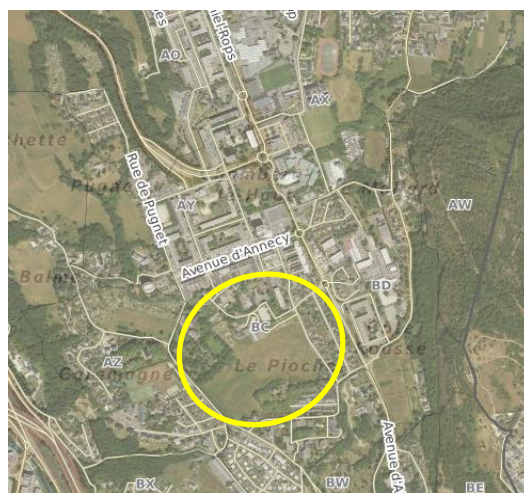


*Légende en annexe de la notice

(2) Suppression du PAPAG et Modification de l'OAP sous Pugnet

La commission d'enquête, dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD de Grand Chambéry a demandé la création de périmètres d'étude (article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) sur plusieurs OAP de Chambéry, dont l'OAP Sous Pugnet.

Ces périmètres, nommés PAPAG (périmètres d'attente de projet d'aménagement global), sont des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. La commission a estimé que cette OAP devait être explicitée pour des raisons de cohérence des formes urbaines déclinées, de lien avec les tissus environnants.



Il est proposé de procéder aux modifications suivantes dans le cadre de la modification n°4 :

- Suppression du PAPAG qui deviendra obsolète 5 ans après sa création, soit le 19/12/2024
- Modification de l'OAP « Sous Pugnet » renommée OAP « Pugnet »

Le périmètre de l'OAP est élargi pour préciser les modalités d'aménagement des espaces végétalisés, mais le zonage demeure inchangé : les zones classées en A et en N ne sont pas réduites.



Photographies du site, Atelier LGA, 2023

- **Modification de l'OAP Pugnet**

L'objectif général est que ce secteur puisse accueillir un futur parc aux usages divers. L'agriculture urbaine trouve toute sa place en lien avec la ceinture agricole existante à préserver. Les objectifs de l'OAP Pugnet sont donc les suivants :

- > Valoriser des terrains occupés par des constructions plus ou moins anciennes ne présentant pas toutes un caractère patrimonial ;
- > Proposer une densification de qualité afin de conserver l'identité « rurale » du secteur ;
- > Créer un espace de transition avec Chambéry-Le-Haut et dessiner un tissu urbain cohérent ;
- > Prendre en compte la trame verte et bleue urbaine et prévoir des espaces de respiration dans la programmation pour préserver une fonctionnalité écologique du site et un cadre de vie harmonieux et apaisé ;
- > Accompagner l'émergence d'un parc.

De nombreuses modifications étant apportées à la partie écrite, **l'OAP modifiée, faisant apparaître la rédaction actuelle et la rédaction modifiée est annexée à la présente notice.** Le schéma de l'OAP est également modifié.

Schéma d'OAP actuellement en vigueur



Schéma de l'OAP modifié par la M4

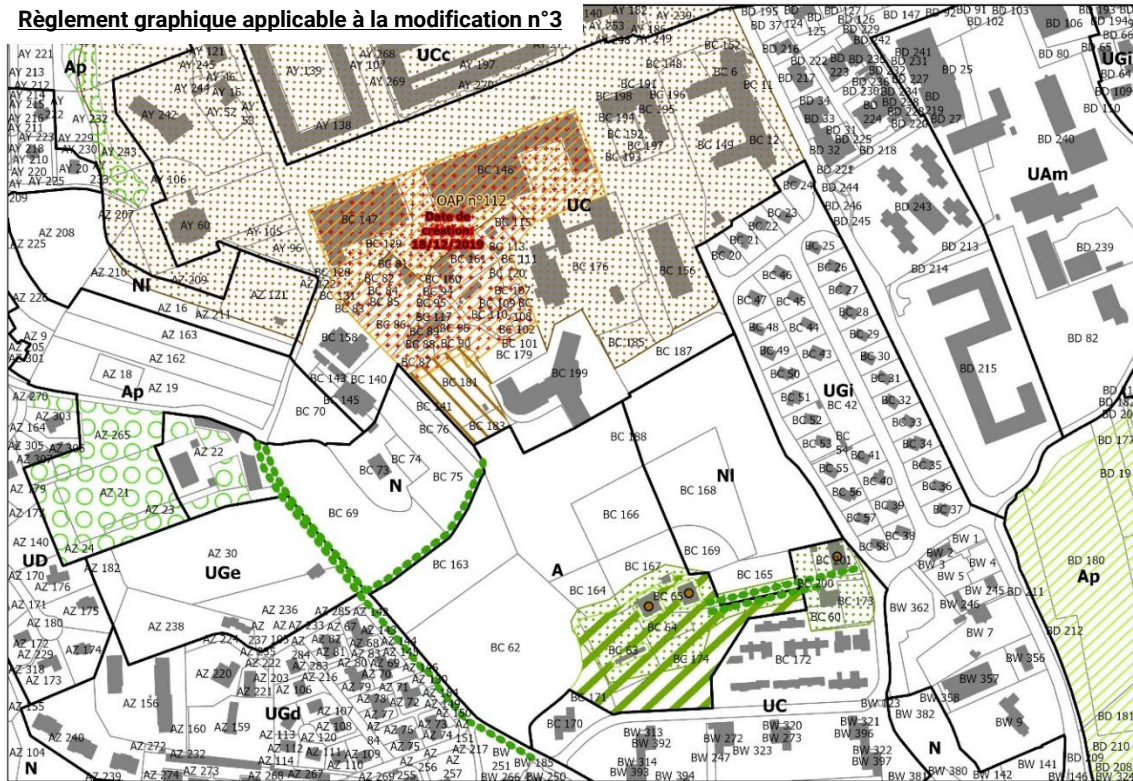


- **Modification du règlement graphique**

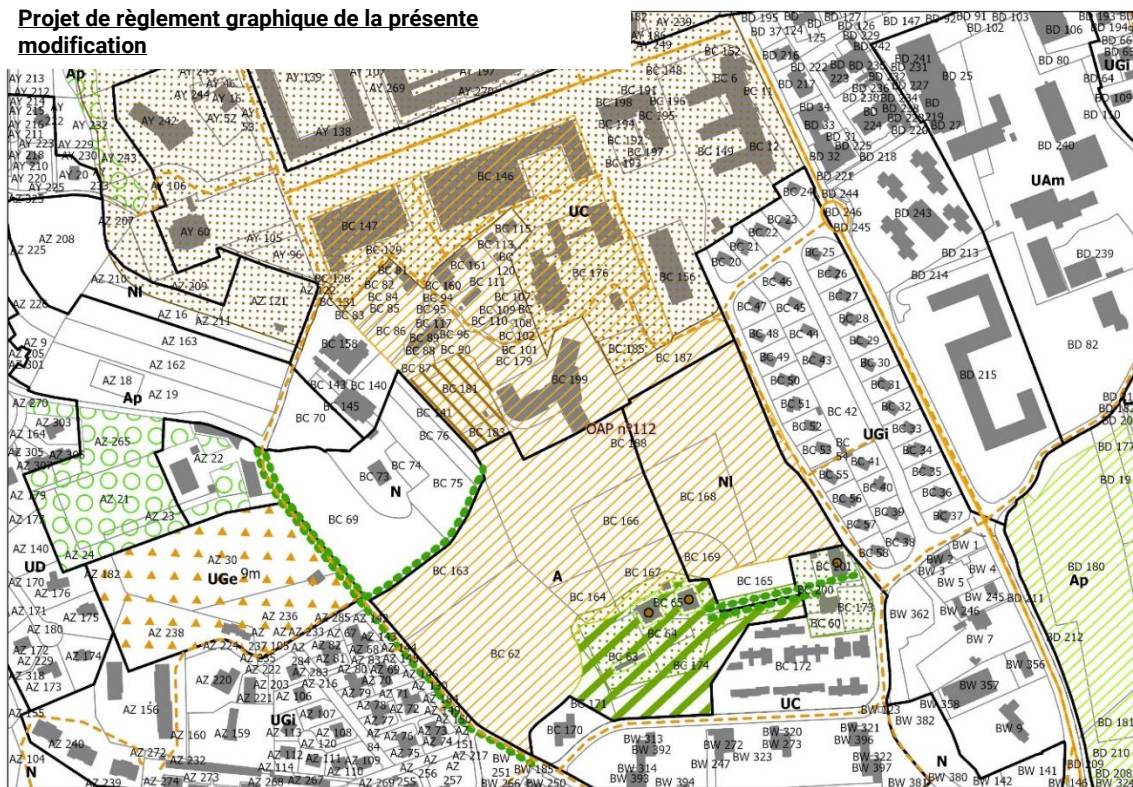
Les modifications suivantes sont apportées au règlement graphique :

- Suppression du périmètre PAPAG
- Modification du périmètre de l'OAP « Sous Pagnet » renommée « Pagnet »

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

(3) Elargissement du périmètre et modification de l'OAP Nord des Combes

Le secteur Nord des Combes est actuellement couvert par une OAP précisant les modalités d'urbanisation, en lien avec les opérations de renouvellement urbain de l'ANRU.

Un secteur n'est cependant ni couvert par cette OAP ni par le Programme de Renouvellement Urbain Nord des Combes et nécessite un meilleur encadrement afin de préserver les vues et les qualités paysagères et architecturales.

- Modification de l'OAP Nord des combes

Il est proposé d'agrandir le périmètre de l'OAP afin d'intégrer ce secteur et d'apporter les orientations suivantes :

- Limiter la hauteur maximale autorisée sur terrain remblayé afin de préserver les vues dégagées sur les grands paysages, l'impact d'ensoleillement sur les bâtisses alentours ;
- Eviter le passage devant l'école pour entrer dans la propriété (détour) ;
- Réaliser les stationnements en sous-sol;
- Imposer des espaces paysagers et/ou jardins privatifs en rez-de-chaussée dans la partie nord et sud ;
- Prendre en compte les problématiques de niveau en remblayant ;
- Préserver les vues et insertion paysagère ;
- Conserver l'arbre existant repéré ;
- Modifier l'implantation des espaces de constructions futures situées à l'est, en lien avec l'opération de démolition d'un bâtiment dans le cadre du PRU (Projet de Rénovation Urbaine). Initialement la reconstruction était prévue sur la même emprise. Son implantation a été modifiée afin de permettre une perspective nord-sud, d'éviter les vis-à-vis, d'améliorer l'offre de stationnement et de créer des espaces paysagers.

L'extension de l'OAP comprend la création de 30 logements supplémentaires dont 20% minimum seront en accession abordable.

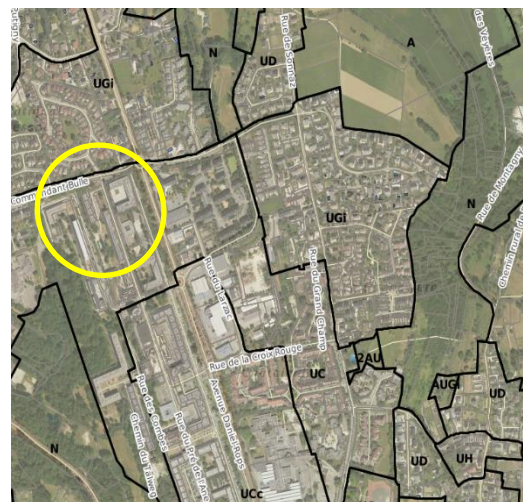
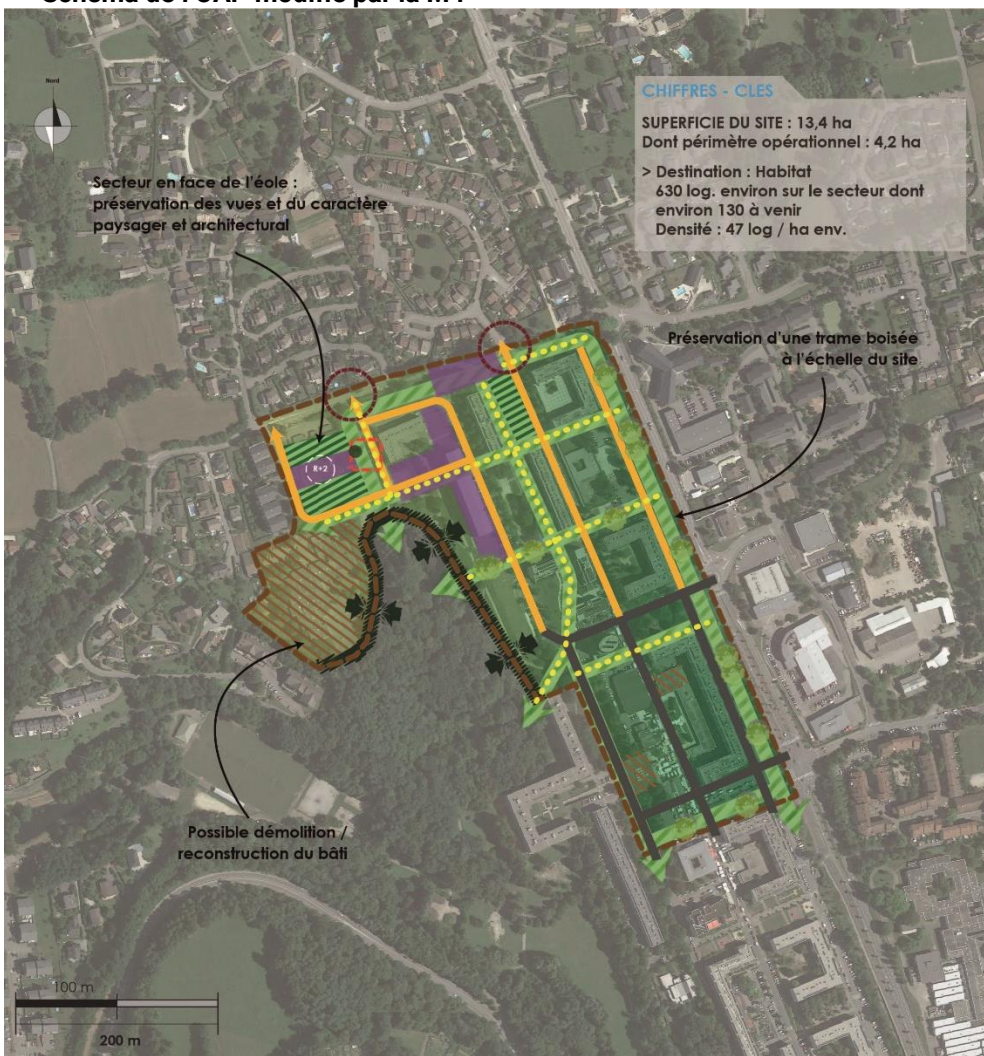


Schéma de l'OAP actuellement en vigueur



Schéma de l'OAP modifié par la M4



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Constructions futures
Habitat intermédiaire / Collectif

▨ Bâti existant
Possibilité de démolition / reconstruction

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+2) Hauteur maximum autorisée

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

↔ Voies existantes

↔ Principe de desserte
Voies à créer ou restructurer

⋯ Principe de liaison douce

⊖ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

□ Principe d'accès tous modes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Espace vert paysager

● Arbre

Chambéry // Nord des Combes

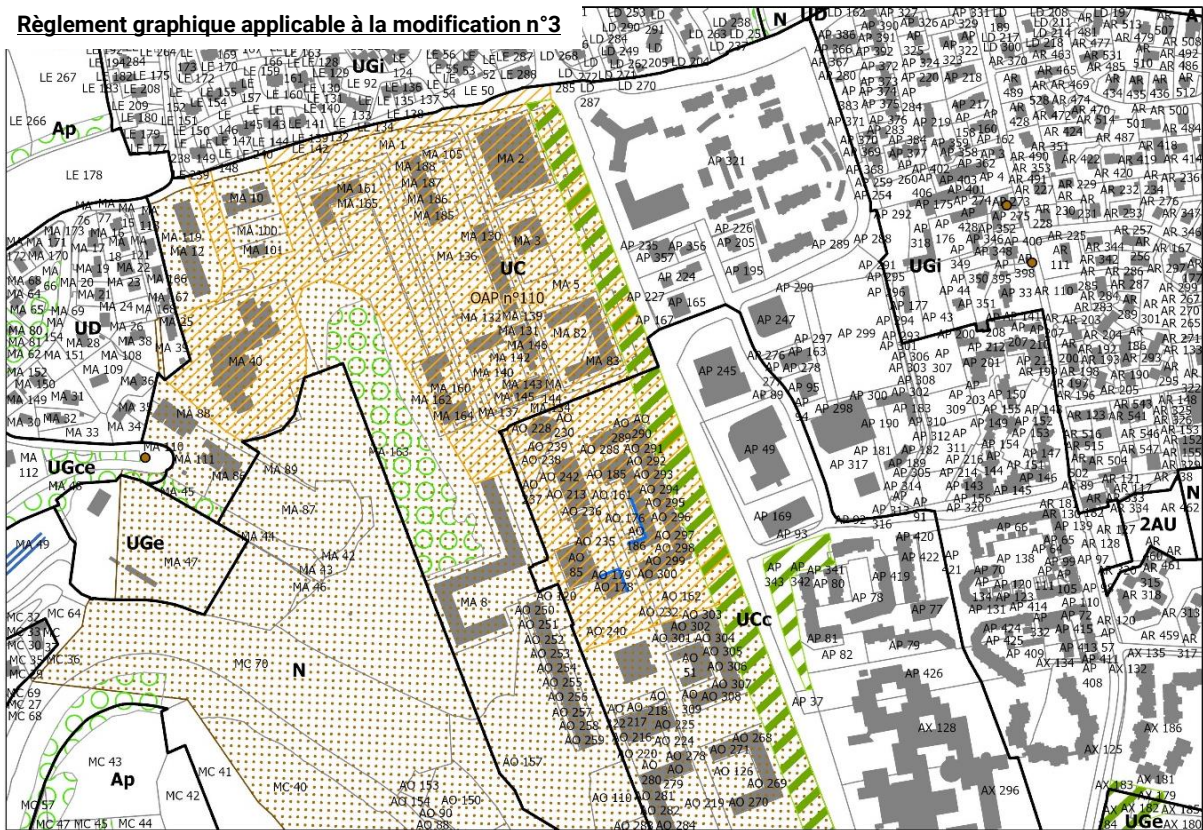
Modification de la partie écrite de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation :

PRINCIPES D’AMENAGEMENT	<p>Modifications envisagées</p> <p>Texte ajouté Texte supprimé</p>
<p>Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Implanter environ une centaine de logements de type intermédiaire ou petits collectifs pour une densité moyenne de 50 47 logements par hectare ; > Prévoir 20% minimum de logements en accession abordable pour le secteur aux abords de l’école Vert Bois. > Apporter de la diversité dans l’architecture avec une vigilance particulière sur la dimension environnementale ; > Engager une reprogrammation des immeubles locatifs sociaux en divisant les grands logements trop nombreux en petits logements, en adaptant une partie du parc aux besoins des personnes âgées en perte d’autonomie, et en destinant une partie des immeubles existants à la vente après réhabilitation ; > Restructurer certains équipements publics afin de les rendre plus attractifs et adaptés aux besoins ; > Redynamiser le secteur commercial ;
<p>Insertion urbaine, architecturale & paysagère</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Assurer une transition entre le secteur de grands ensembles des Hauts de Chambéry et le secteur pavillonnaire de Chambéry le Vieux et des Châtaigniers ; > Pour le secteur aux abords de l’école Vert Bois devra faire l’objet du traitement suivant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorisation de jardins privés, espaces paysagers communs et arbres existants ; ▪ Prise en compte des points de vues notamment vis-à-vis des bâtiments au nord ; ▪ Insertion paysagères avec des formes urbaines similaires aux copropriétés en proximité directe à savoir : hauteur en R+2+A maximum, un toit à pans dans le même sens, un découpage du bâtiment, prise en compte et jeu avec la topographie et remblais > Affirmer la centralité de proximité de la place Démangeât en pérennisant l’activité commerciale, les services et l’offre socioculturelle.
<p>Mobilité & déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Terminer le maillage urbain dans le nord des Combes en permettant l’accroche du quartier avec le groupe scolaire et les secteurs limitrophes ; > Pour le secteur aux abords de l’école Vert Bois, devra être étudiée en priorité la possibilité d’un accès depuis l’allée de bouclage nouvellement créée pour éviter le passage devant l’école pour entrer dans la propriété (boucle de circulation à sens unique) ; > Faciliter et rendre plus lisible la desserte de l’école de Vert Bois ; > Renforcer les cheminements piétons entre l’Est et l’Ouest du secteur ;

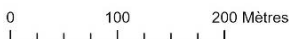
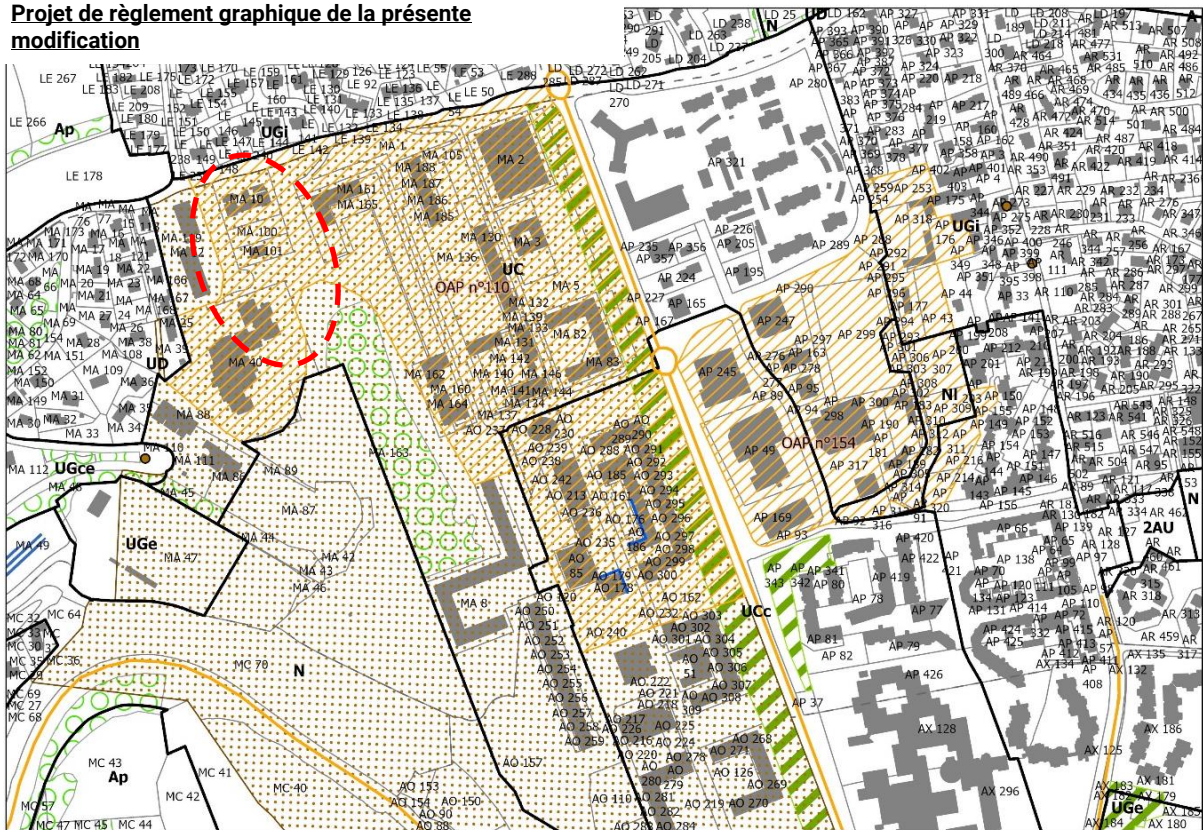
- **Modification du règlement graphique**

La modification suivante est apportée au règlement graphique : modification du périmètre de l'OAP « Nord des combes »

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

(4) Modification de l'OAP valant règlement ZAC Cassine- Chantemerle

L'OAP valant règlement ZAC Cassine –Chantemerle couvre le périmètre de la ZAC du même nom, concentrant des enjeux stratégiques de développement du territoire.

Le projet d'aménagement de la ZAC Cassine est appelé à s'adapter pour garantir un projet urbain connecté à son environnement, enrichir sa programmation, optimiser ses conditions de mise en œuvre, et conforter ses effets. Ces évolutions conduisent à une reprise, sur certains points, du projet élaboré et à la modification des dossiers de ZAC approuvés.

Il est donc proposé de faire évoluer l'OAP afin de tenir compte de la modification en cours du dossier de ZAC.

Les évolutions de l'OAP touchent les points suivants :

- Modification des schémas présentant les mobilités et déplacements

Le projet de ZAC Cassine comportait initialement une reconfiguration du demi-échangeur sud de la VRU, caractérisé par une nouvelle bretelle de sortie avancée, positionnée à l'ouest du site en amont du quartier.

De nouvelles études ont été menées pour expertiser les conditions de maintien de l'échangeur actuel, dans une optique de rationalisation des équipements existants et de réduction de l'artificialisation des sols. Les résultats obtenus montrent ainsi que l'échangeur existant est suffisant aux besoins de desserte du quartier. La mise en place d'un dispositif de double carrefour, à partir de celui existant au débouché de l'échangeur, permet de réguler les flux de manière satisfaisante pour tous les modes de déplacement.

Des études complémentaires sur l'acoustique et la qualité de l'air ont montré parallèlement que l'adaptation du plan d'aménagement, assure un niveau de protection similaire au projet initial pour le cœur habité de la Cassine.

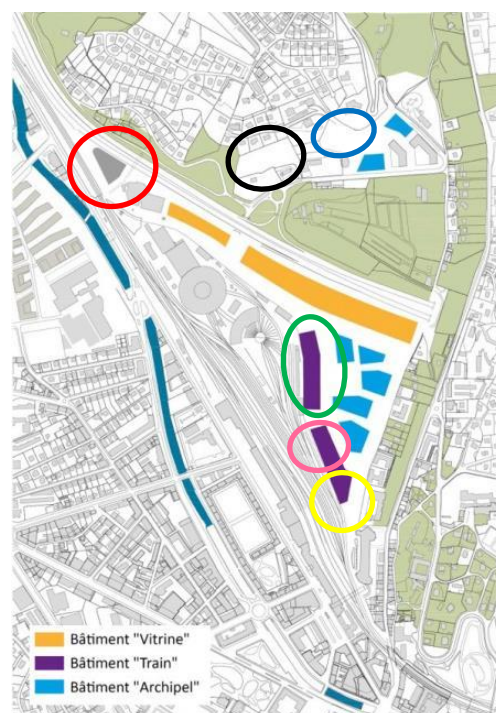
La modification n°4 modifie les parties écrites, les schémas et le plan guide afin de tenir compte de cette évolution.

- Nouveau bâtiment mixte SNCF/tertiaire (cerclé en rouge) – programmation et hauteur

Le secteur de la pointe Sud SNCF (parcelles BS127 et partiellement BT06) comprend actuellement des locaux SNCF de stockage, ateliers et logistique. Le projet urbain prévoit de libérer ce secteur afin d'assurer le raccordement du cours de la Rotonde avec le tracé du chemin de la Cassine, d'implanter un bâtiment emblématique au premier plan du quartier (Lot T1, cerclé en jaune), et d'aménager la gare routière de Chambéry en lien rapproché avec le Pôle d'échange multimodal (PEM).

Il est donc proposé de reconstituer les locaux de la SNCF au nord de la ZAC (secteur cerclé en rouge), à proximité du Technicentre SNCF, dans un secteur apaisé à l'écart de la circulation. Ces locaux seront accompagnés d'un programme tertiaire (R+8 maximum) afin de compléter la séquence des bâtiments "Vitrine", et de ponctuer la liaison inter-quartier avec les quartiers Vétrotex et Chantemerle.

La destination de ce secteur n'étant pas actuellement précisée, la modification n°4 le classe en zone d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif sur le schéma de l'OAP. La hauteur maximale est limitée à 8 étages (R+8).



- Evolution du lot T3 (cerclé en vert) - hauteur et programmation

En complément de l'habitat et de l'hébergement touristique, il est apparu pertinent d'intégrer une offre d'hébergement au service de la programmation tertiaire du quartier.

La ZAC prévoit ainsi la réalisation de 210 hébergements (résidence de travailleurs et coliving) dont une partie sera localisée sur le lot T3.

Par ailleurs, l'implantation d'une auberge de jeunesse sur le Lot T3 permet d'enrichir l'offre d'hébergement touristique, en ciblant une population jeune à la recherche d'un cadre urbain et innovant, notamment en lien avec le tourisme de montagne.

En termes de volumétrie, l'augmentation du vélum à R+6 en partie Sud du Lot T3 permet d'assurer une continuité de hauteur avec le Lot T2 (cerclé en rose) et ainsi renforcer la cohérence d'ensemble des bâtiments "Train" (en violet sur le plan).

La modification n°4 modifie la hauteur sur le lot T3 (R+5/R+6) et autorise l'hébergement sur le lot T3.

- Hauteur du Lot C7 (cerclé en bleu)

La typologie des bâtiments sur le Lot C7 correspond à une série de 4 plots compacts, implantés au sommet du bois Chantemerle.

Afin d'améliorer l'ensoleillement des logements et les vues sur le paysage lointain, la hauteur des bâtiments sur ce lot a été relevée de R+2 à R+4.

- Evolution du nombre de logements/hébergements et de la mixité sociale

La modification prévoit la création 60 logements ordinaires supplémentaires.

Dans le but de renforcer la mixité à l'échelle de la ZAC, l'objectif de mixité sociale pour les logements neufs (hors hébergement) est porté à 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable à la propriété.

Les logements locatifs sociaux sont préférentiellement implantés sur le secteur Cassine, afin de renforcer la mixité avec les logements libres existants et à venir.

La secteur Chantemerle comportant actuellement une part significative de logements locatifs sociaux, il est proposé de diversifier les types d'habitat en y introduisant des logements en accession abordable.

- Nouvelle organisation des commerces

La modification n°4 intègre la nouvelle répartition des surfaces d'activités liée aux évolutions du schéma d'aménagement et de la programmation de la ZAC.

Le plafond des surfaces de vente des commerces de détails sur le secteur Chantemerle est relevé à 500 m² contre 200 m² dans l'OAP en vigueur.

Par ailleurs, du fait de sa forte connexion aux grandes infrastructures routières, il est aujourd'hui envisagé de considérer la ZAC Cassine comme un secteur support du développement du territoire, par la mise en place d'un commerce de destination.

Les nouvelles constructions implantées le long de la VRU bénéficient d'un effet vitrine avantageux, avec une visibilité de premier plan pour les flux majeurs empruntant l'axe transalpin, en particulier ceux qui se rapportent au tourisme de montagne. L'implantation repérée pour ce commerce se situerait ainsi directement à l'est du demi-échangeur existant, au sein du groupe des bâtiments "Vitrine" (en orange sur le plan) faisant partie du plan d'aménagement. L'objectif est de rechercher un concept commercial innovant, à la fois non concurrentiel et complémentaire de l'offre existant dans le centre-ville de Chambéry. L'hypothèse la plus adaptée à ce jour concerne la création d'un pôle commercial sport/montagne, avec un ancrage local "outdoor".

- Gare routière à la Cassine

La gare routière actuelle (cars TER, cars réguliers, et services librement organisés dits "cars Macron") se situe sur un emplacement provisoire devant la Poste, en bordure du parc du Verney. La localisation de cet équipement souffre cependant d'un défaut de lisibilité par rapport à l'offre de mobilité liée à la gare SNCF. Le déplacement de la gare routière à proximité de la gare côté Cassine a ainsi pour but de renforcer le pôle d'échange multimodal.

Le site choisi est constitué du rez-de-chaussée du parking Q-Park Cassine gare, initialement conçu pour accueillir les cars TER, complété par le terrain SNCF dans la pointe Sud du chemin de la Cassine aujourd'hui occupé par des locaux techniques et bureaux SNCF.

Ce site possède plusieurs atouts liés à sa connectivité avec à la gare SNCF, en particulier une grande proximité et une visibilité accrue. Le déplacement de la gare routière à la Cassine, au sein d'un aménagement urbain intégré au quartier, a pour but d'améliorer les principales fonctionnalités de l'équipement : accueil et

l'information du client voyageur, gestion des flux et l'accueil des transporteurs, valorisation du site au sein de l'espace multimodal, sûreté et sécurité du public.

- Actualisation des tableaux de destination et des ratios de stationnement

Les décrets du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 modifient la liste des destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme.

Il est donc proposé de modifier les tableaux de destination et de ratio de stationnement pour tenir compte de ces décrets. La règle applicable à ces sous-destinations reste celle applicable avant la subdivision en nouvelles sous-destinations.

- Modification de la légende du schéma de l'OAP:

Il est proposé d'apporter les modifications suivantes au schéma de l'OAP :

- Supprimer la mention « privé » des jardins en cœur d'îlot : ces jardins peuvent être collectifs, bien que privés.
- Modifier la légende programmation : remplacer "logement" par "habitat" pour inclure l'hébergement (le code de l'urbanisme distingue les sous-destinations logement et hébergement au sein de la destination habitat).
- Modifier la légende sur les hauteurs en précisant les cas où une variation de hauteur est autorisée et les cas où un velum continu est imposé.
- Préciser dans la légende la destination des activités économiques
- Préciser sur la hiérarchie des voies ("voie principale")
- Distinguer les liaisons douces existantes et celles à créer ("potentiel")
- Préciser la programmation des activités commerciales ("Localisation privilégiée")

- Examiner la possibilité d'imposer un lot unique pour les lots C1 et C2 (cerclé en noir)

Compte tenu des contraintes liées à la sécurisation des dessertes, il est proposé d'imposer un accès unique pour les lots C1 et C2. Aucun accès supplémentaire ne pourra être créé.

- Parc central

Le parc central est agrandi dans le schéma d'aménagement général pour intégrer la venelle et les allées qui rejoignent les rues adjacentes.

- Axes modes doux

Des modifications sont apportées dans le schéma d'aménagement général pour hiérarchiser les cheminements doux ("axe modes doux" et "liaisons douces inter-quartier")

L'OAP modifiée par la M4 est annexée à la notice.

Schéma de l'OAP en vigueur

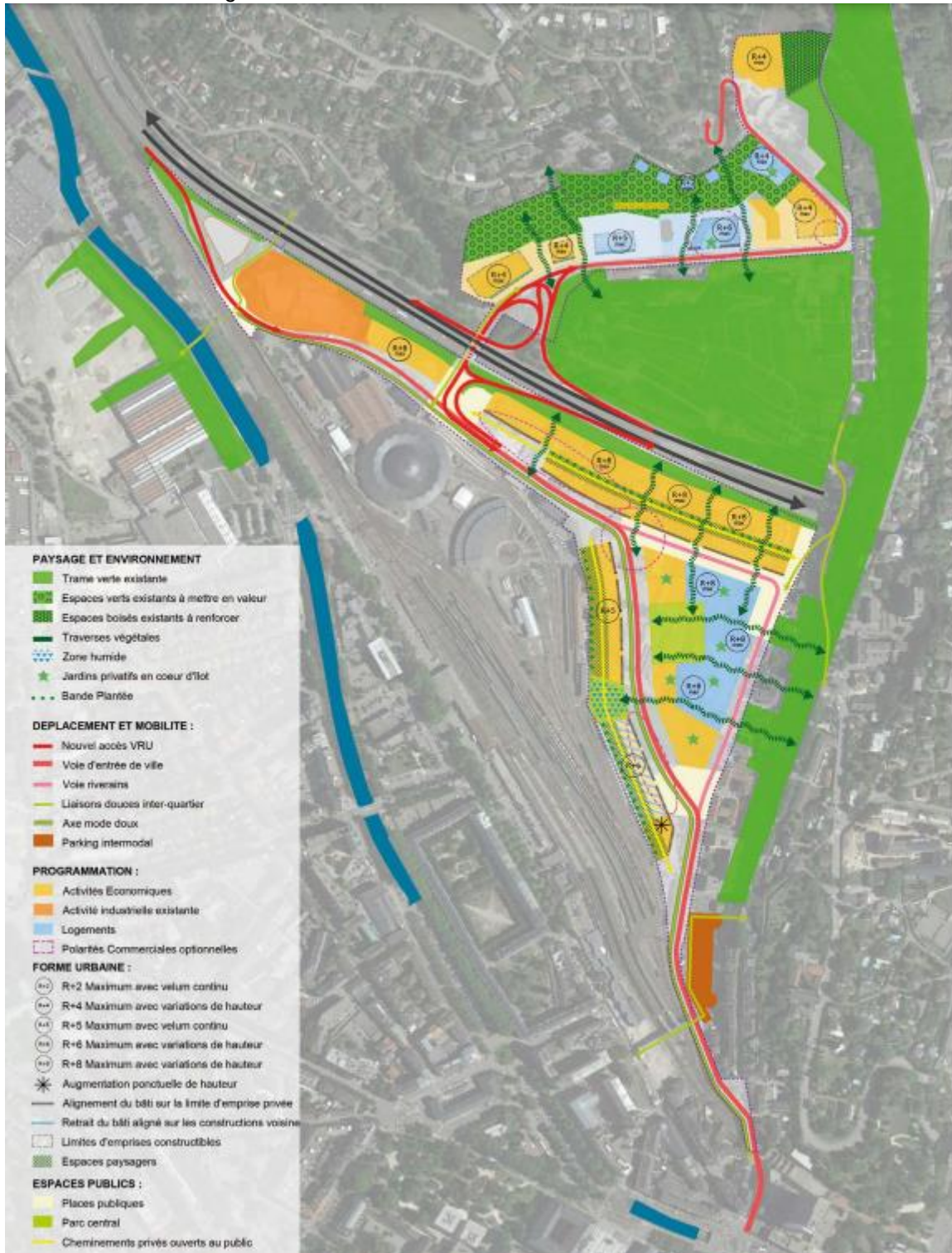
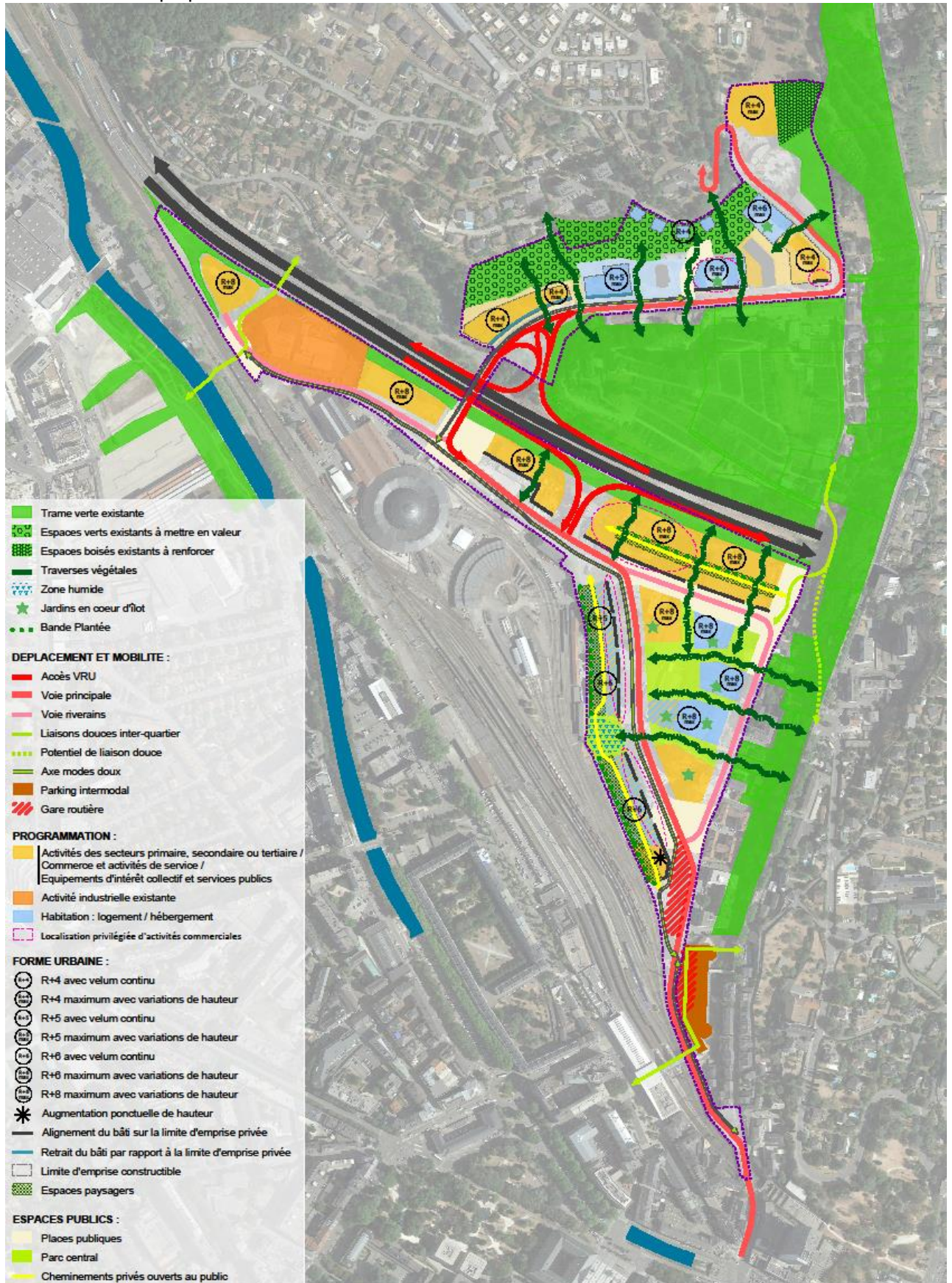


Schéma de l'OAP proposé en M4



Chambéry-Grand Lac Economie	Cassine-Chantemerle	PLUI-HD M4 : OAP Cassine - Schéma d'aménagement général Version 4	A3 - 1/4000	22/12/2023	AAUPC - CHAVANNES & ASSOCIES Profilo Etudes / RRAA / EGDD L'ingénierie / Paysage / Saville / Adéquation
-----------------------------	---------------------	--	-------------	------------	---

(5) Modification de l'OAP Labiaz

La commission d'enquête, dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD de Grand Chambéry a demandé la création de périmètres d'étude (article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) sur plusieurs OAP de Chambéry, dont l'OAP Labiaz.

Ces périmètres, nommés PAPAG (périmètres d'attente de projet d'aménagement global), sont des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. La commission a estimé que cette OAP était à revoir pour tenir compte des espaces à forte valeur environnementale.

Les modifications suivantes sont apportées dans le cadre de la M4 :

- Suppression du PAPAG qui deviendra obsolète 5 ans après sa création, soit le 19 décembre 2024
- Modification de l'OAP « Labiaz »
- Extension du périmètre des Espaces boisés classés (EBC)

- **Modification de l'OAP Labiaz**

L'OAP est modifiée afin d'intégrer les adaptations suivantes :

- Préserver les continuités végétales est-ouest ;
- Intensifier le lien végétal avec la mare de la cour de l'école ;
- Prendre en compte le patrimoine paysager et agricole du secteur ;
- Insérer la constructibilité dans les parties les moins impactantes du point de vue environnemental.

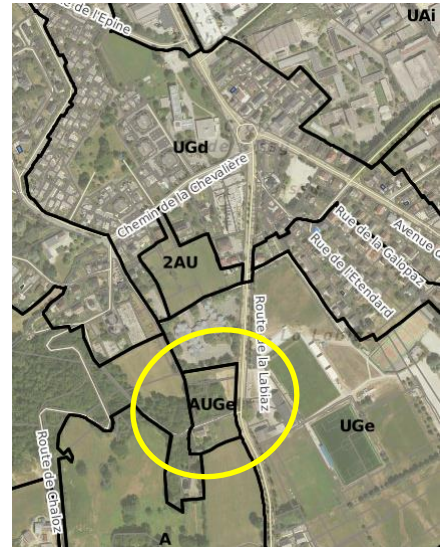


Schéma d'OAP en vigueur



Chambéry // Labiaz

Schéma de l'OAP modifiée par la M4



Modification de la partie écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

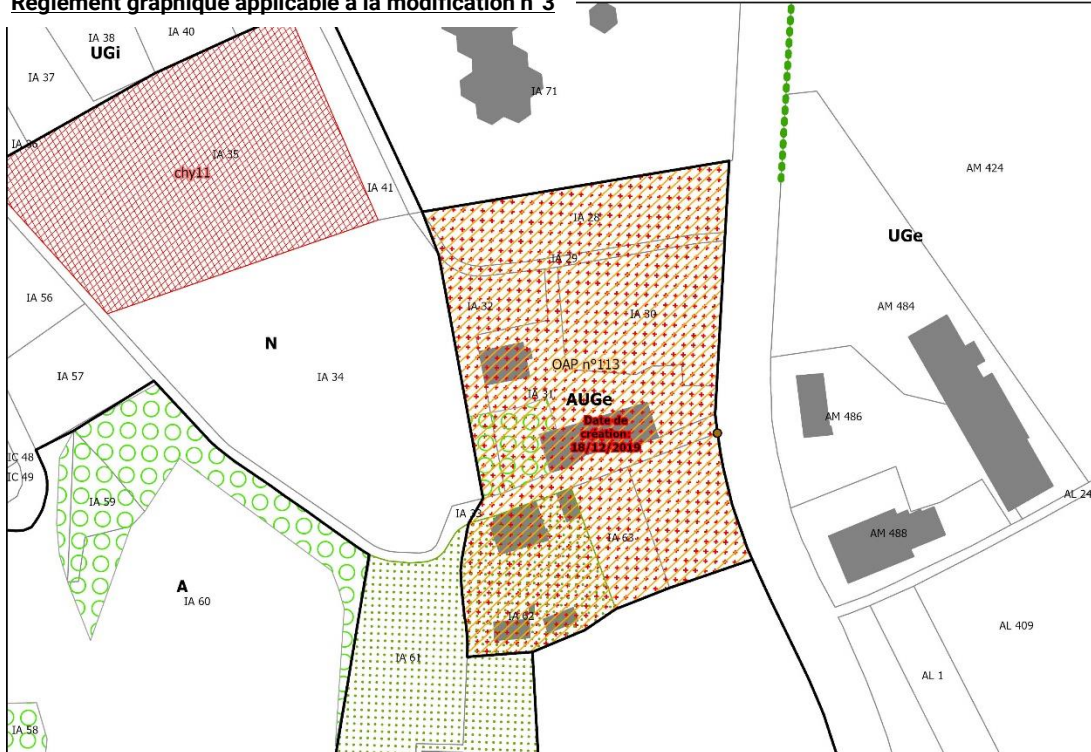
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	<u>Modifications envisagées</u> Texte ajouté Texte supprimé
Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale	> Prévoir la création d'un ou plusieurs équipements publics d'intérêt général sur le secteur; > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;
Insertion urbaine, architecturale & paysagère	>Proposer une gestion qualitative de la limite entre le projet et les espaces boisés ; >Porter une attention particulière à la proximité avec le château de Bissy qui se situe en continuité ouest du futur projet ; > Positionner les bâtiments dans la partie sud-est ou nord-est du site ; > Préférer une hauteur de construction basse et une insertion paysagère qualitative (matériaux naturels).
Mobilité & déplacements	>Prévoir un accès principal au site depuis la rue route de Labiaz qui permettra ensuite de gérer la desserte interne du site; > Limiter l'emprise de la voie d'accès du bâtiment ; >Réaliser un accès sécurisé pour la circulation cycle.
Qualité environnementale & prévention des risques	> Conserver les boisements et en particulier les haies et alignements d'arbres en limite de l'OAP; > Soigner les limites avec les espaces naturels et boisés à l'ouest et agricoles à l'est ; > Imposer la plantation d'essences locales et diversifiées afin de limiter les ensembles monospécifiques ; > Respecter les prescriptions relatives à la servitude T5 ; > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;

- **Modification du règlement graphique**

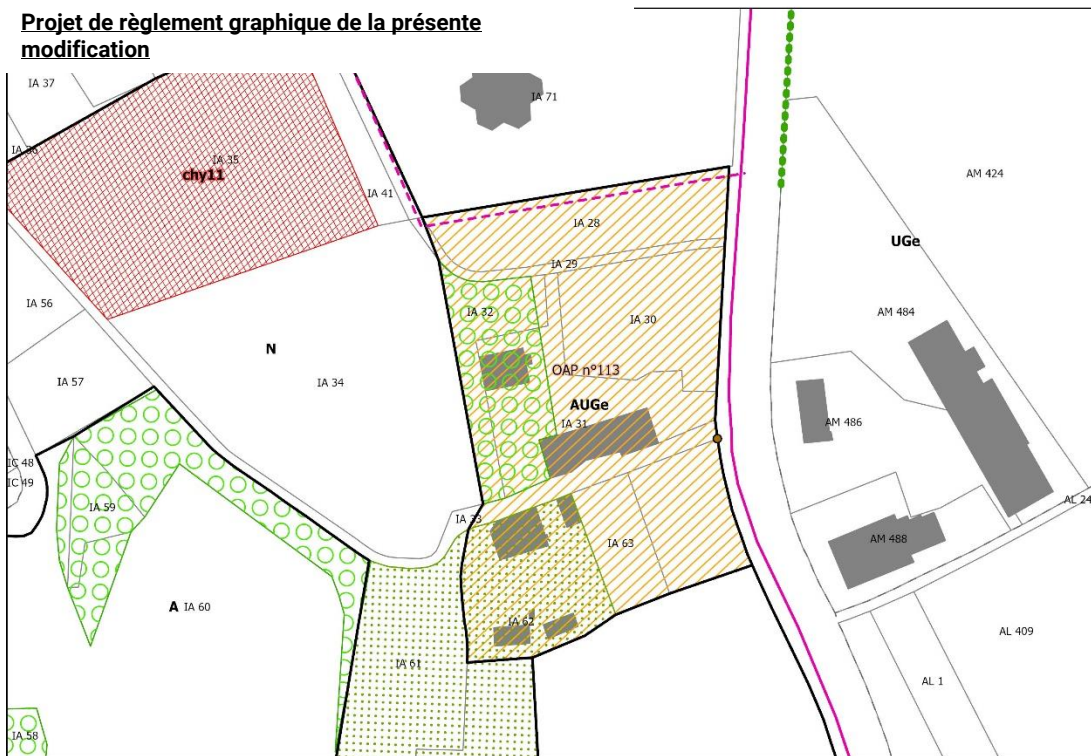
Les modifications suivantes sont apportées au règlement graphique :

- Suppression du PAPAG
- Extension du périmètre des Espaces boisés classés (EBC)

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



0 30 60 Mètres

*Légende en annexe de la notice

(6) Modification de l'OAP Centre Nord et création de 4 emplacements réservés

Le secteur « Centre Nord » de Chambéry est concerné par de fortes mutations à court, moyen et long terme. En effet, la composition urbaine, la voirie et les cheminements vont évoluer sur ce secteur. Il est en parti couvert par les ZAC Vétrotex et Grand Verger.

L'OAP Centre Nord cadre le renouvellement urbain sur les parties non couvertes par une ZAC. Le sud du secteur accueille l'ancien site de Rubanox et des équipements publics (centre funéraire, stade et piscine).

L'OAP centre nord doit aujourd'hui évoluer afin de tenir compte des points suivants :

- Agrandissement de l'OAP au sud afin d'intégrer le site de Rubanox ;
- Réduction de l'OAP au nord afin de retirer le site OCV non mutable ;
- Agrandissement de l'OAP à l'est entre la rue Garibaldi et l'avenue des Chevaliers tireurs ;
- Modifications afin de répondre au mieux aux nouveaux enjeux urbains : adaptation au changement climatique, ville des courtes distances, ville apaisée, polarités commerciales de proximité.

- **Modification de l'OAP Centre Nord**

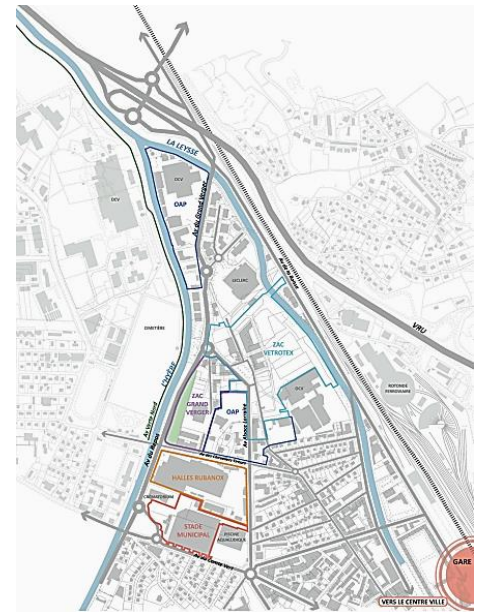
De nombreuses modifications étant apportées à la partie écrite, **l'OAP modifiée, faisant apparaître la rédaction actuelle et la rédaction modifiée est annexée à la présente notice**. Le schéma de l'OAP est également modifié. Les orientations de l'OAP modifiée sont les suivantes :

- Dans le secteur nord :
 - › Qualifier une entrée de ville à enjeu identitaire ;
 - › Préserver au maximum les futures constructions de l'îlot de chaleur urbain ;
 - › Valoriser le cours d'eau et intensifier la frange verte ;
 - › Adapter les accès en fonction du nouveau plan de circulation ;
 - › La programmation est à encadrer en prenant en compte les secteurs de projets.
- Dans le secteur sud :
 - › Encadrer l'articulation urbaine menant au centre-ville ;
 - › Affirmer le rôle stratégique de ce secteur ;
 - › Développer des continuités transversales douces et vertes comme structures des mutations ;
 - › La programmation comprendra une majorité de logements.

Les enjeux :

- ⇒ Faire émerger ce nouveau quartier comprenant des porosités entre les secteurs de projets et le renouvellement urbain privé dans les OAP.
- ⇒ Conserver la capacité de production de logements définie de 520 logements avec une mixité sociale de 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable.
- ⇒ Encadrer une programmation pérenne et cohérente.
- ⇒ Encadrer les problématiques de stationnements publics et privés

Les hauteurs des constructions ne sont pas modifiées, hormis en frange directe de l'habitat individuel au sud-est. En effet, les transitions urbaines doivent être accompagnées par des orientations visant une bonne intégration.



Localisation des secteurs de projets et des secteurs d'OAP
JASP, 2023

La programmation a été travaillée afin de répartir au mieux les fonctions :

- La destination habitat est dominante notamment au sud compte tenu de la proximité forte avec le centre-ville et de la desserte en modes doux.
- La destination commerciale est concentrée dans la polarité centrale, en lien avec la ZAC Vétrotex. L'enjeu est de construire une centralité pour le futur quartier et ses habitants.
- La destination tertiaire est majoritaire dans le secteur nord, en lien avec les enjeux de mobilité mais aussi d'équilibre avec la polarité centrale. Du logement est toutefois visé dans ce secteur nord, compte tenu de la présence des aménités offertes par les abords du cours d'eau et la proximité avec le reste du quartier.

Le périmètre de l'OAP a été modifié suite à l'étude urbaine. Un secteur a été retiré en raison de la faible mutabilité et la volonté de conserver l'activité actuelle. L'extension de l'OAP vise à créer du lien : trame verte, cheminements piétons et programmation.

Le maillage des trames vertes et cheminements piétons a ainsi été renforcé dans l'OAP modifiée. Il se traduit par ailleurs sur le document graphique, par la création d'emplacements réservés.

- **Création de quatre emplacements réservés (ER)**

Afin d'accompagner la modification de l'OAP Centre Nord et d'affirmer le maillage de l'espace public, il est proposé de créer quatre emplacements réservés au bénéfice de la ville de Chambéry,

- ER chy64

Situé le long de l'avenue du Grand Verger côté ouest, il doit permettre la création d'aménagements cyclables. Sa surface est de 2186,86 m².

- ER chy65

Perpendiculaire à la rue Garibaldi et parallèle à la rue Descôtes, il doit permettre la création d'une trame verte et piétonne. Sa surface est de 896,60 m².

- ER chy66

Situé entre la rue Garibaldi et l'avenue Alsace Lorraine, il doit permettre la création d'une trame verte et piétonne. Sa surface est de 1223,33 m².

- ER chy67

Situé le long de l'avenue Alsace-Lorraine, il doit permettre l'aménagement de stationnements. Sa surface est de 1082,05 m².

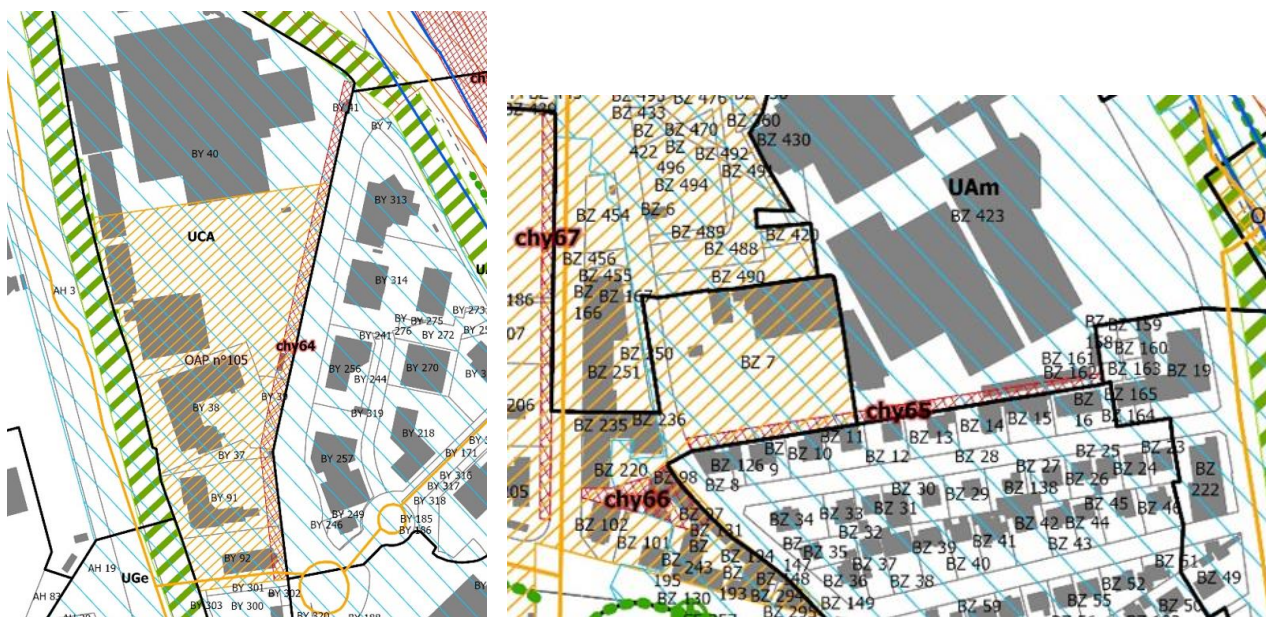


Schéma de l'OAP en vigueur

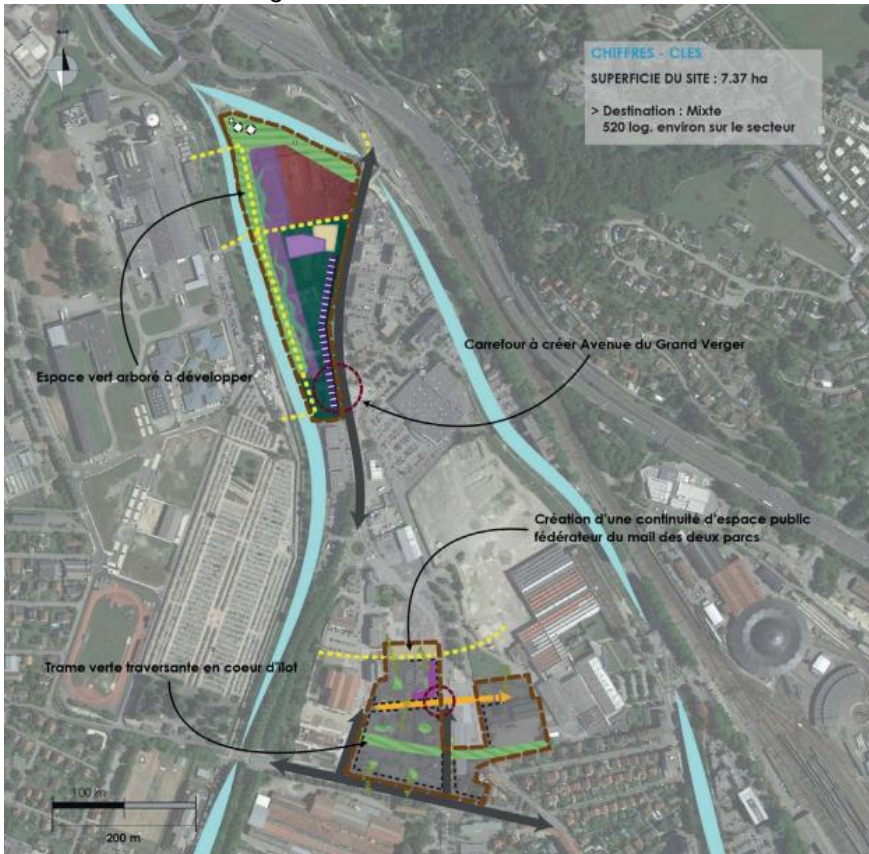
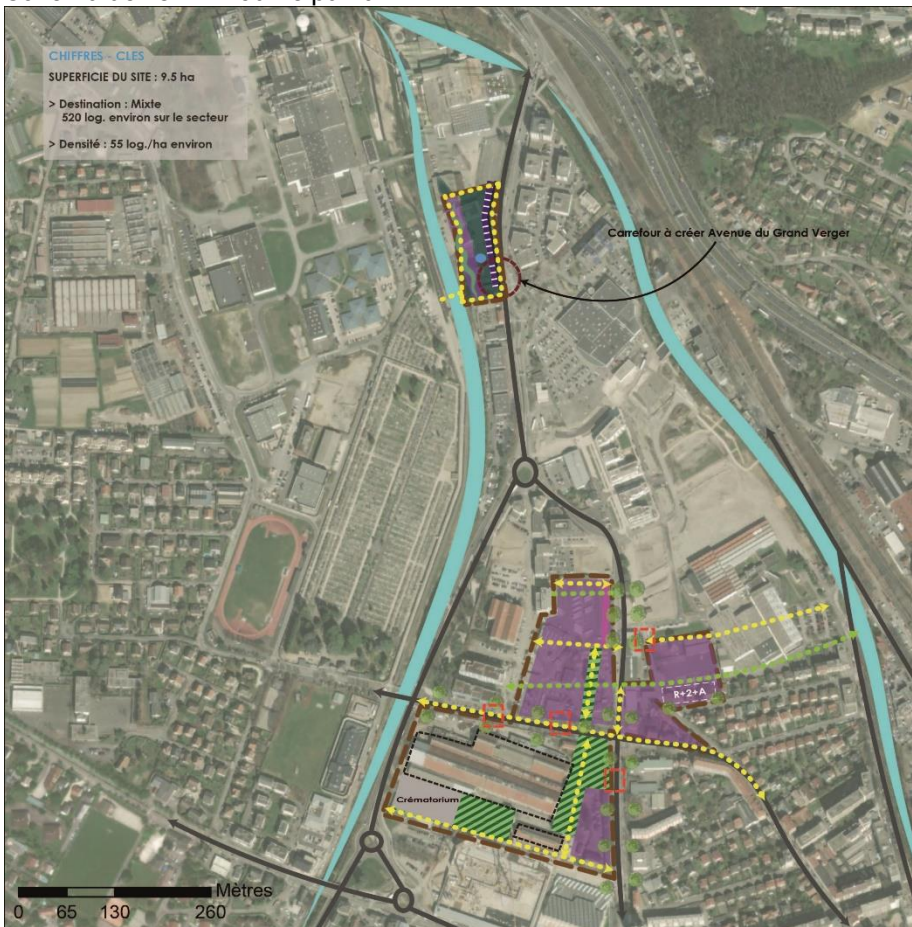


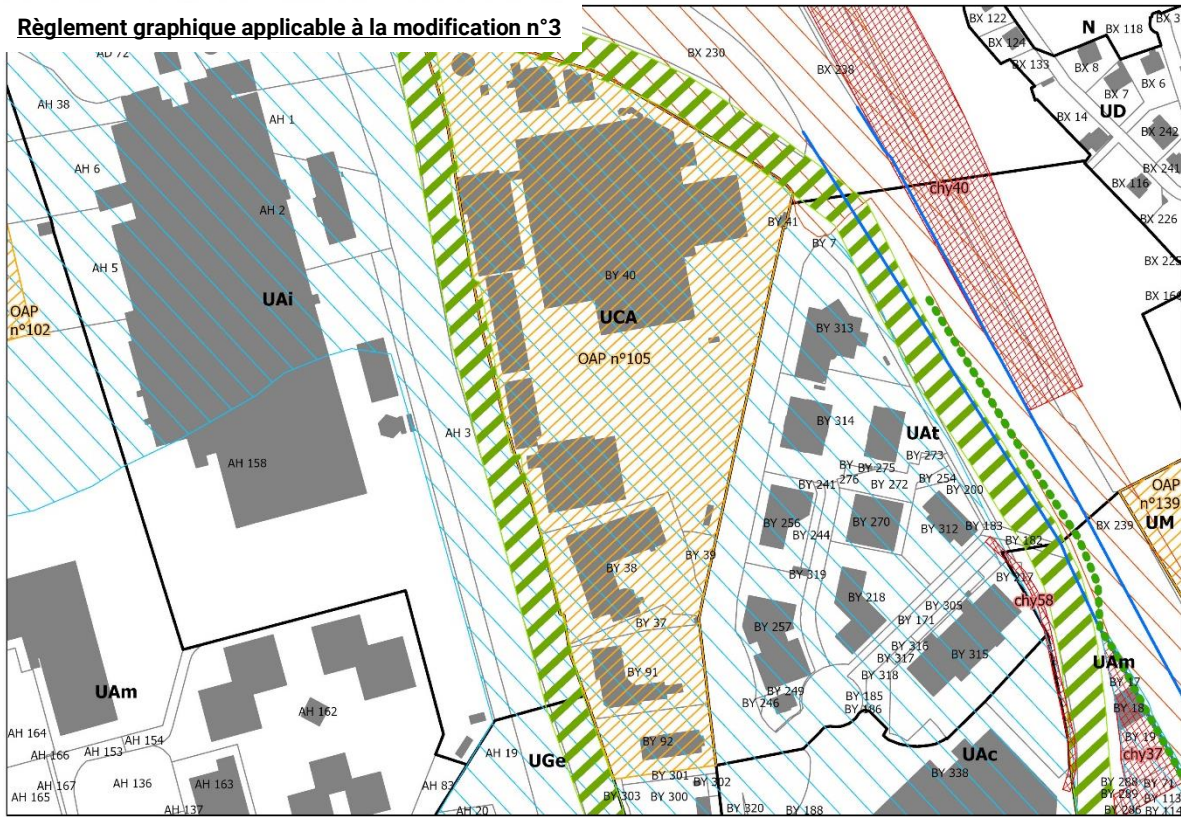
Schéma de l'OAP modifié par la M4



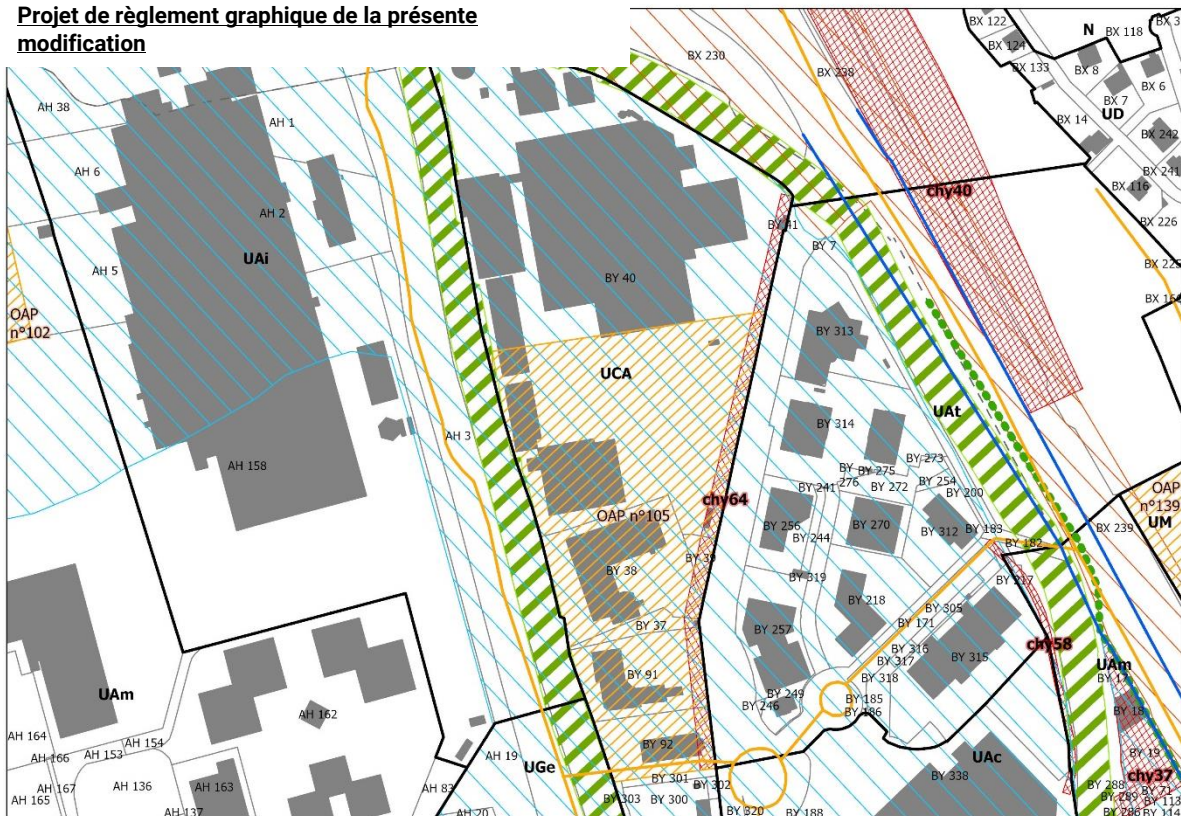
- **Modification du règlement graphique**

Les modifications suivantes sont apportées au règlement graphique : modification du périmètre de l'OAP et création de quatre emplacements réservés.

Règlement graphique applicable à la modification n°3



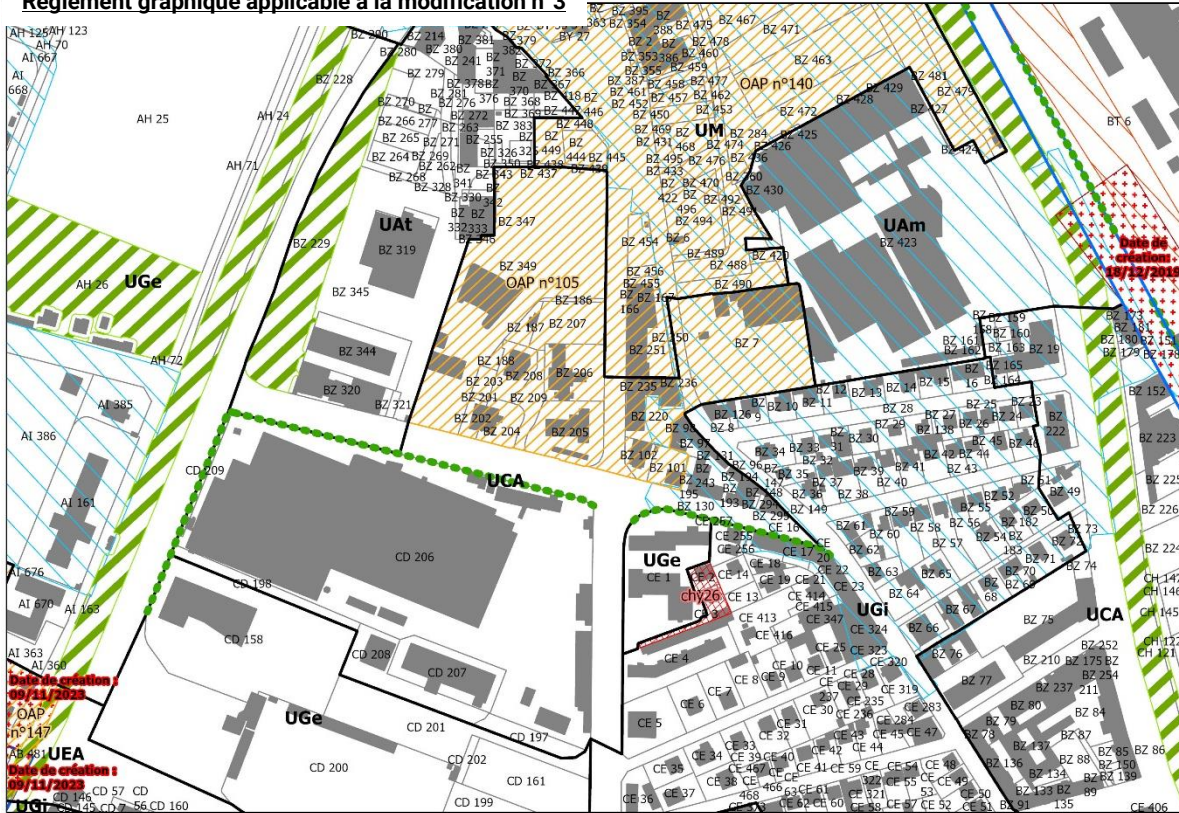
Projet de règlement graphique de la présente modification



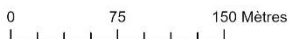
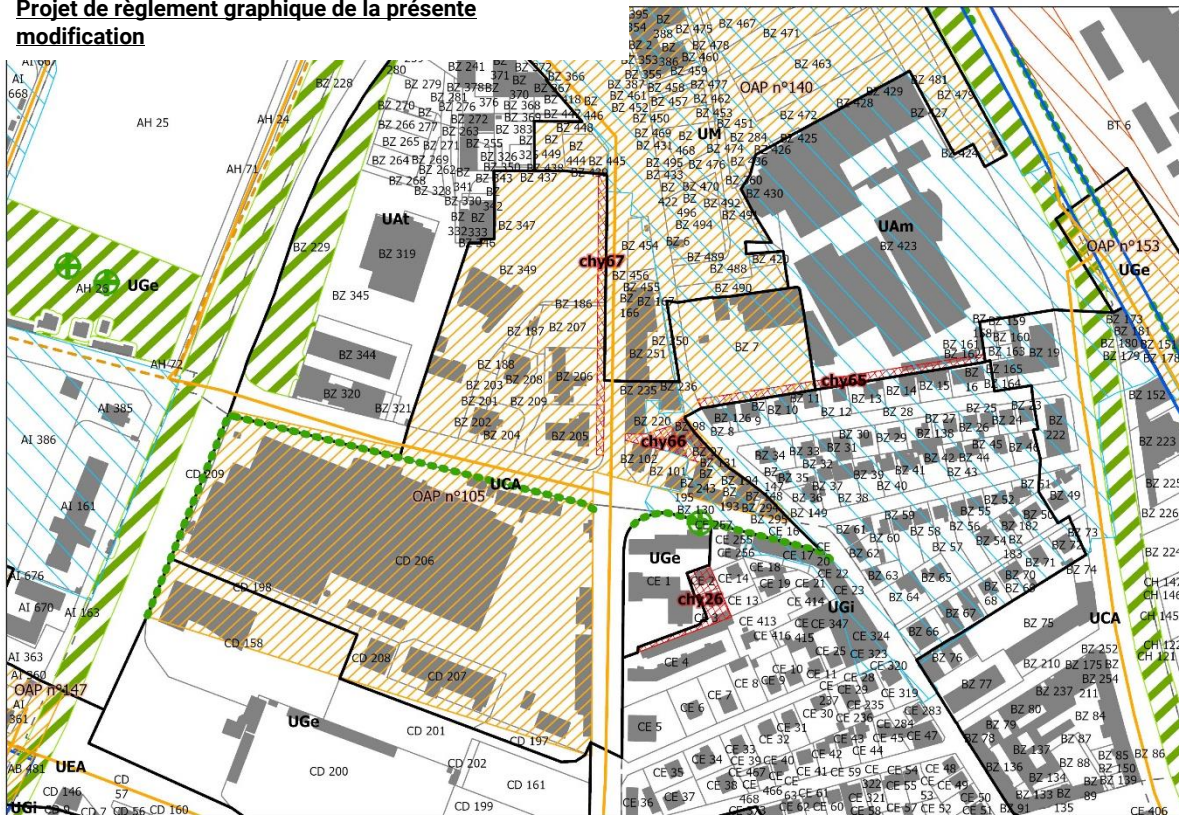
0 50 100 Mètres

*Légende en annexe de la notice

Règlement graphique applicable à la modification n°3



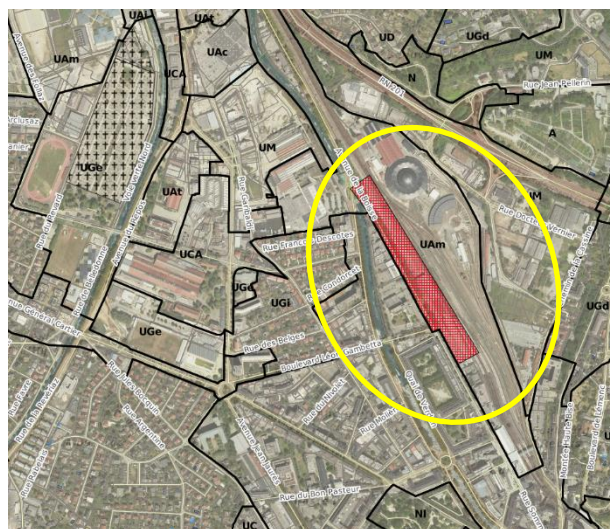
Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

(7) Secteur Gare-Boisse : Suppression du PAPAG, modification du zonage, création d'une OAP Gare-Boisse et suppression des linéaires commerciaux

Un périmètre d'étude (article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) a été institué lors de l'approbation du PLUi HD le long de la route de la Boisse, à proximité de la gare SNCF de Chambéry. Cette servitude interdit, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ce PAPAG était justifié par la nécessité de penser un projet global cohérent avec les activités prévues sur la ZAC Cassine. La durée de validité de la servitude arrivant à son terme fin 2024, un travail a été engagé avec la SNCF pour définir les modalités d'urbanisation de ce site.



Après études, SNCF réseau, propriétaire du site a précisé son besoin : création d'un nouveau bâtiment, le PGRA (poste à grand rayon d'action) permettant de moderniser le système de commande des aiguillages. Le site pourra également accueillir des bâtiments de bureaux liés aux activités de la SNCF.

Les modifications suivantes doivent donc être apportées dans le cadre de la M4 :

- Suppression du PAPAG qui deviendra obsolète 5 ans après sa création, soit le 19 décembre 2024
- Modification du zonage, en cohérence avec les besoins d'équipement de la SNCF. Le site est actuellement classé en zone UAm, zone d'activités économiques mixtes. Les constructions prévues entrent dans la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ». Il est donc proposé de modifier le zonage et de classer le site en zone UGe (équipements publics).
- Création d'une OAP « Gare-Boisse » afin de préciser les conditions d'accès et la volumétrie des constructions autorisées sur le site.
- Suppression des linéaires commerciaux inscrits sur le document graphique : ces derniers ne sont pas cohérents avec la destination attendue (bureaux).

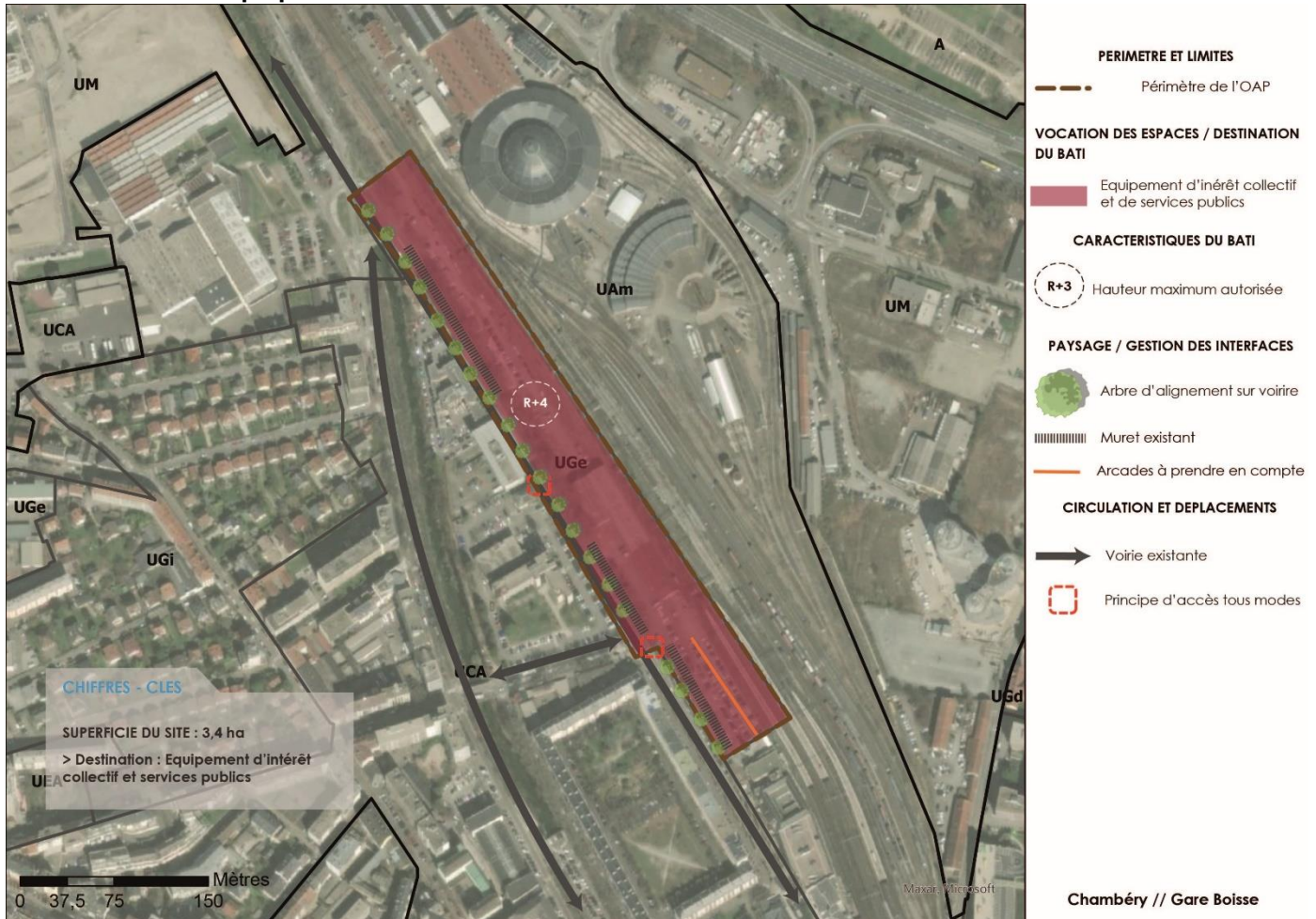
- Création d'une nouvelle OAP Gare-Boisse (L'OAP est annexée à la présente notice)

L'OAP vise à répondre aux besoins programmatiques liés à la proximité de la gare et au fonctionnement de ce service d'intérêt collectif.

L'objectif principal est d'accompagner un projet de renouvellement urbain sur un tènement situé le long des voies ferrées qui devra proposer des formes architecturales adaptées à ce secteur d'entrée de ville, situé dans le périmètre du monument historique de la Rotonde. Aussi, la limitation de la hauteur des constructions à R+4 maximum est une orientation qui vise la cohérence architecturale avec les bâtis existants alentours.

L'accès à ce tènement ne devra pas compromettre le fonctionnement et la sécurité des circulations existantes. L'enjeu est également de conserver, dans la mesure du possible, l'alignement d'arbre le long de l'avenue de la Boisse ainsi que les traces du passé (murets et arcades).

Schéma de l'OAP proposé dans la M4

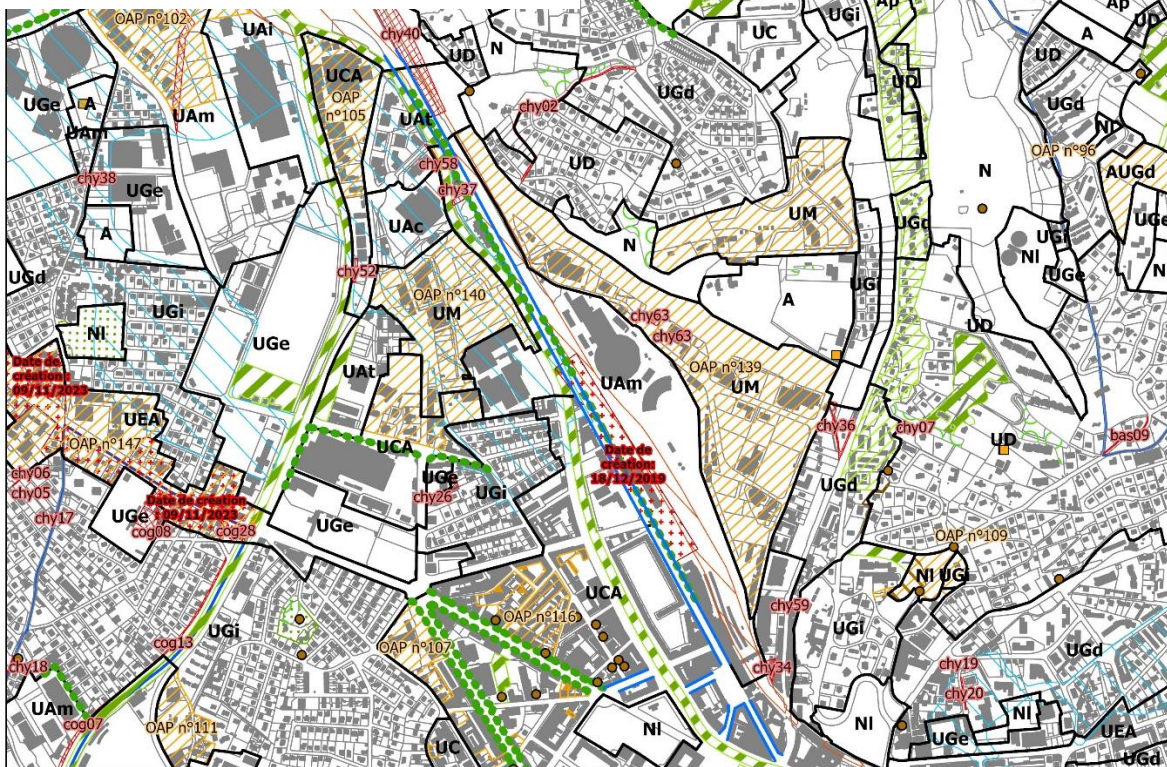


- Modification du règlement graphique

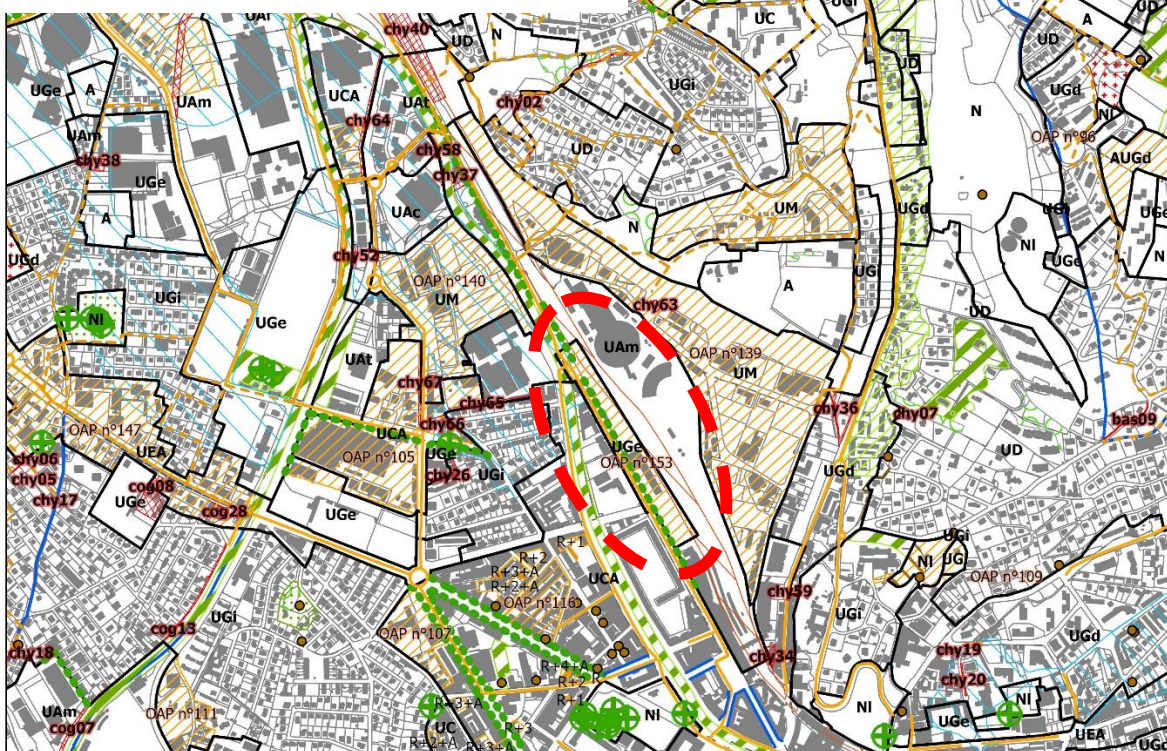
Les modifications suivantes sont apportées au règlement graphique :

- Suppression du PAPAG
- Modification du zonage : classement en zone UGe en lieu et place de la zone UAm
- Création d'un périmètre d'OAP
- Suppression des linéaires commerciaux.

Règlement graphique applicable à la modification n°3

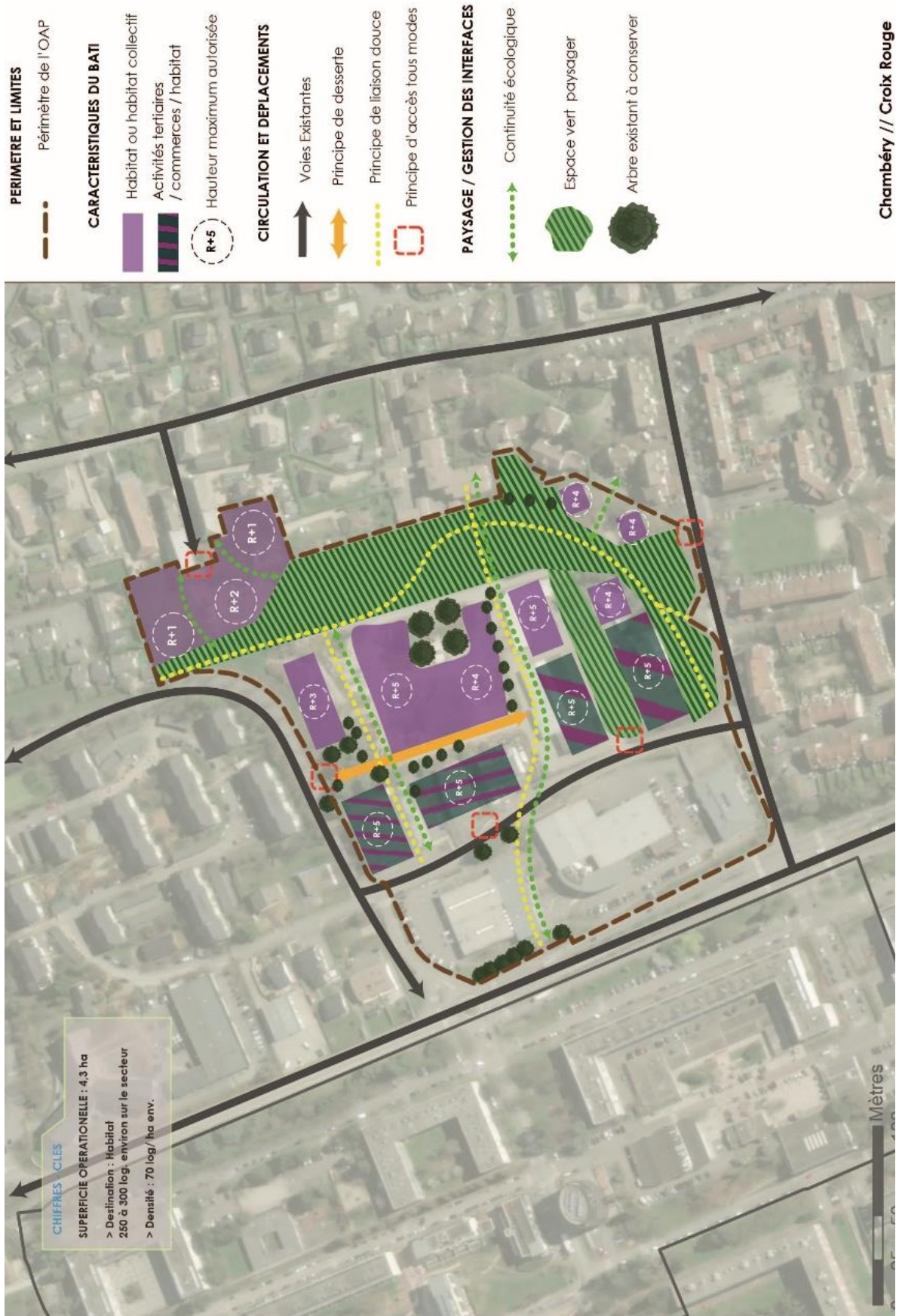


Projet de règlement graphique de la présente modification



0 250 500 Mètres

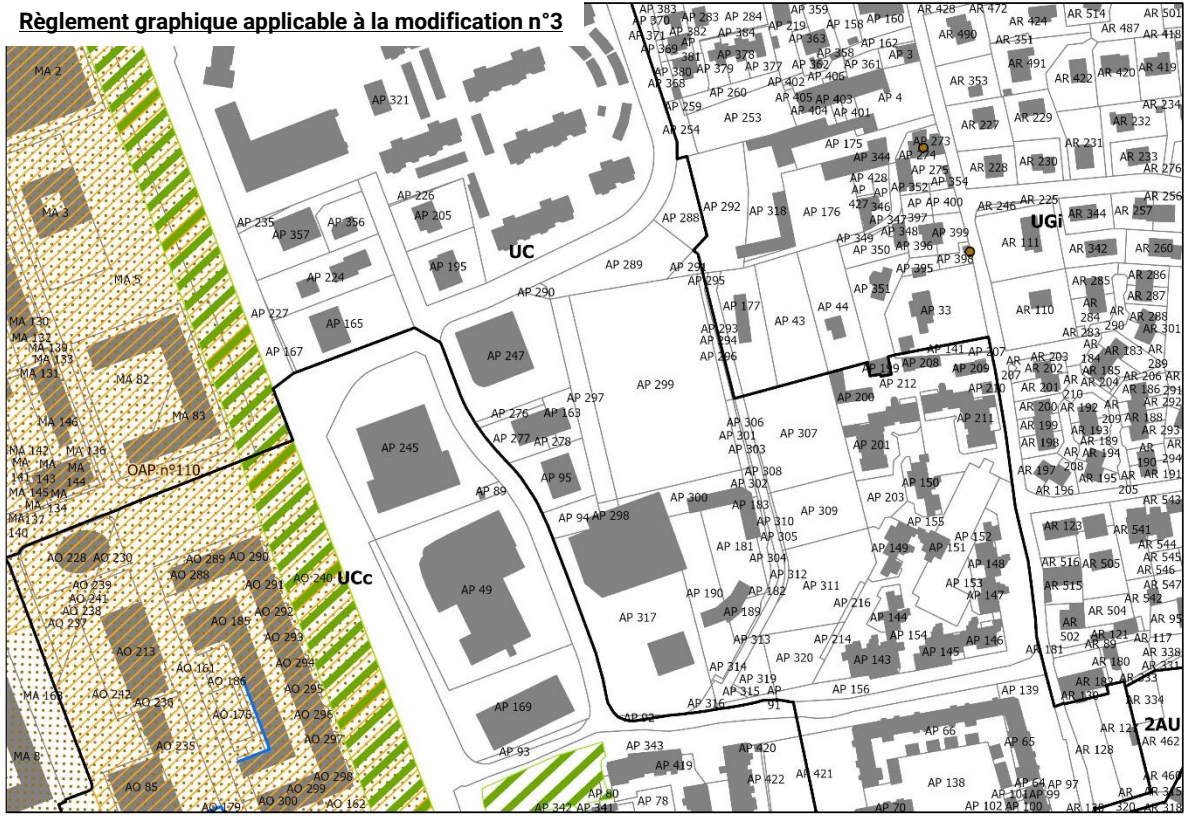
*Légende en annexe de la notice



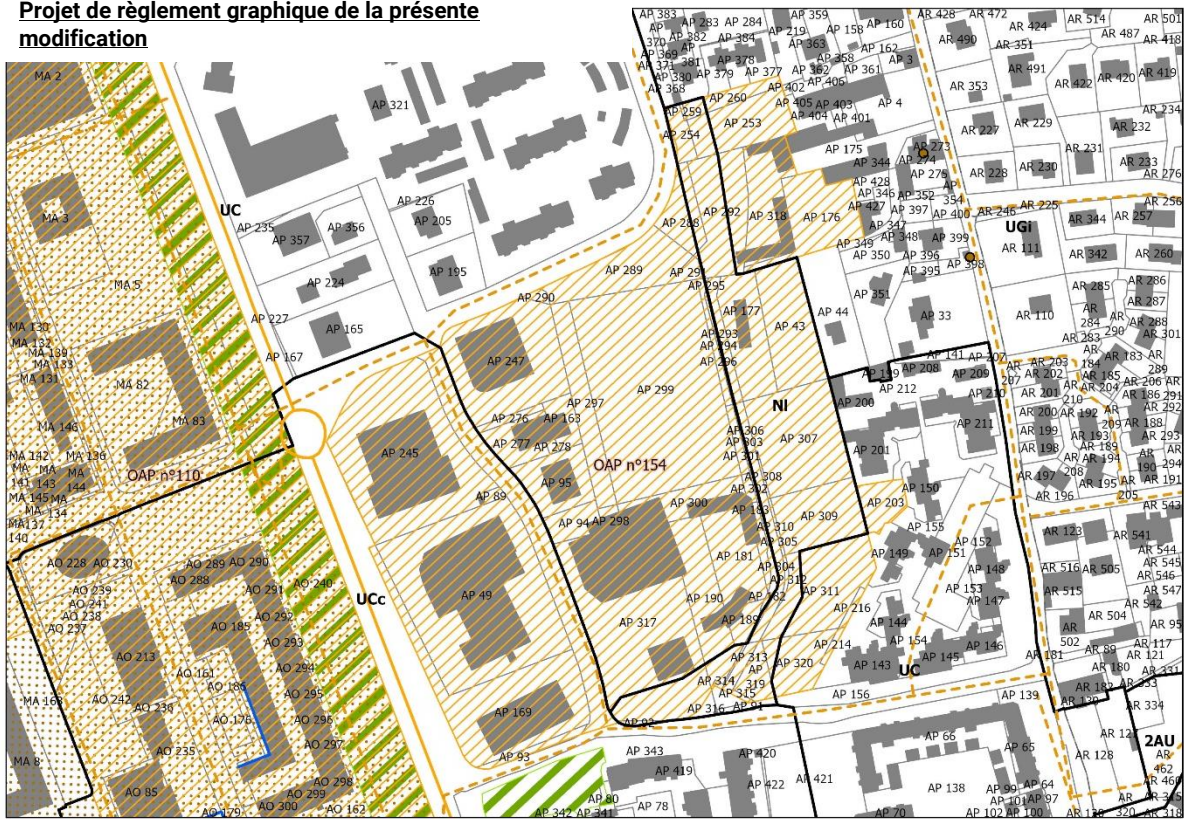
- **Modification du règlement graphique**

Les modifications suivantes sont apportées au règlement graphique : création d'un périmètre d'OAP et classement d'une partie du secteur en zone NI (naturelle loisir).

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

(9) Rétablir le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

L'emprise au sol est définie dans le lexique du PLUi HD.

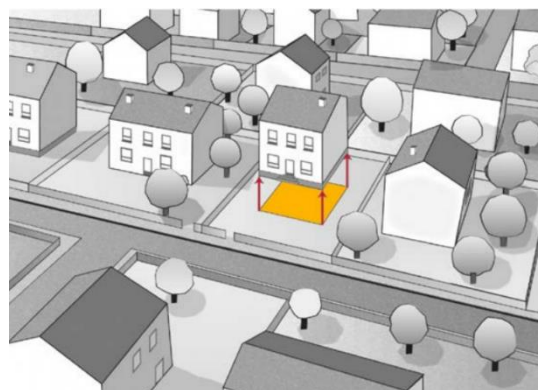
Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol.

Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

Les terrasses dépassant de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel sont constitutives d'emprise au sol.

Les dispositions du règlement relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux dispositifs d'isolation par l'extérieur mis en œuvre lors de rénovation.



Un coefficient d'emprise au sol (CES) est défini pour chaque zone du PLUi HD. Il fixe l'emprise maximum ou minimum de la construction sur la parcelle. L'emprise au sol du projet conditionne également, dans plusieurs zones, le pourcentage de pleine terre minimum à respecter : plus l'emprise au sol est importante, moins l'exigence de pleine terre est importante. Cette règle vise à limiter l'artificialisation des surfaces non bâties tout en favorisant la densité.

Le CES n'est pas réglementé dans la zone centrale de Chambéry (UCA). Par ailleurs, les terrains situés sur la commune de Chambéry ont été exonérés de l'application de cette règle. L'examen des permis de construire délivrés depuis 3 ans montre que cette exonération ne permet pas de garantir une végétalisation suffisante. La part d'espace en pleine terre étant également indexée sur l'emprise au sol des constructions, l'absence de règle permet des gabarits de constructions présentant des lacunes d'insertion urbaine et paysagère, et impacte la perméabilité des sols.

Les espaces de pleine terre participent au maintien ou à la reconstitution des continuités végétales participant à la biodiversité, la perméabilité des sols, le rafraîchissement en journée et surtout la nuit en cas de forte chaleur, une circulation de l'air favorisée...

Il est donc proposé, afin de maintenir des services écosystémiques nécessaires à la densification de la ville centre de supprimer cette exception. Cette mesure fait partie de la stratégie globale de la Ville en matière de prise en compte des enjeux liés au changement climatique.

A contrario, la suppression de cette exception permet de favoriser la densification des zones économiques (UA) pour lesquelles une emprise au sol minimum a été fixée.

Pour mémoire, les règles applicables sur les communes du secteur urbain sont les suivantes

Zonages	Règles	Secteur Urbain
UEA (entrée d'agglomération)	CES	50% maximum
	Pleine terre	entre 20% et 40 %, selon l'emprise au sol du projet
	Coefficient de Biotope (CBS)	35% minimum
UC (Urbain Collectif)	CES	40% maximum
	Pleine terre	entre 20% et 40 %, selon l'emprise au sol du projet
	CBS	30% minimum
UGd (Général dense)	CES	30% maximum
	Pleine terre	40% minimum
	CBS	50% minimum
UGi (Général individuel)	CES	40% maximum
	Pleine terre	30% minimum
	CBS	40% minimum
UD (Urbain Diffus)	CES	15% maximum
	Pleine terre	40% minimum
	CBS	65 % minimum
UA (Economique)	CES	50% minimum pour les activités tertiaires et 35% minimum pour les autres activités
	Pleine terre	entre 20% et 40 %, selon l'emprise au sol du projet
	CBS	en fonction de l'emprise au sol du projet

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit comme suit :

Objet de la modification	Formulation après M4 Texte ajouté Texte supprimé	Secteur concerné	Pièce modifiée, article du règlement
Introduction d'un coefficient d'emprise au sol sur la commune de Chambéry	Article 4 : volumétrie et implantation des constructions [...] 4/ Emprise au sol Non réglementée. L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60%.	Urbain	Zone UCA
Suppression de la non application de l'emprise au sol sur la commune de Chambéry	Article 4 : volumétrie et implantation des constructions [...] 4/ Emprise au sol Les dispositions relatives à l'emprise au sol s'appliquent sur l'ensemble des communes du secteur urbain, à l'exception de la commune de Chambéry. L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à x%.	Urbain	Toutes les zones sauf la zone UCA

(10) Inscription graphique risque falaise (PIZ Partiel)

Voir point D.1.a.3 Inscription graphique risque (PIZ Partiel).

(11) Repérages d'éléments de petit patrimoine

Les dispositions présentes dans l'OAP « petit patrimoine et bâti ancien » et dans l'article 5 du règlement de chaque zone permettent de protéger les éléments de patrimoine sur le territoire de Grand Chambéry.

La commune de Chambéry souhaite compléter ces protections et inscrire des constructions existantes comme « patrimoine bâti et petit patrimoine ». Les travaux seront soumis aux prescriptions énoncées dans l'article « UCA4-5. Patrimoine bâti » du règlement et à l'OAP « Petit patrimoine et bâti ancien ».

La commune de Chambéry a souhaité, dans le cadre de la modification n°4, établir des jalons méthodologiques :

- Identification des secteurs sous-étudiés
- Priorisation des secteurs à enjeux
- Premiers repérages des bâtisses d'intérêt et suite à donner des sollicitations habitantes
- Indiquer les critères suivants :
 - o la date de construction
 - o l'architecte si la connaissance est présente
 - o la typologie de bâti à l'OAP Petit Patrimoine et Bâti Ancien
 - o l'authenticité (si des travaux n'ont pas trop dégradés les éléments d'époque)

Un travail a été effectué par la commune afin de définir les bâtisses à pastiller au regard des critères principaux suivants : années de construction, état lié à l'authenticité architecturale, typologies de bâti en lien avec celles de l'OAP, architecte du bâtiment, éléments architecturaux d'exception.

Sont proposés au repérage sur le règlement graphique :

- trois immeubles datant des années 1930 et milieu XIXème siècle de la typologie des Immeubles à l'OAP Petit Patrimoine et Bâti Ancien caractéristiques de la période et à l'authenticité peu altérée,



1 bis rue Jules Ferry, construit en 1933 par l'architecte Georges Serbonnet. / 17-19 rue Jules Ferry, construit en 1932 par les architectes Chapperon et Reverdy, / 17 avenue Jean Jaurès, construit en 1939 par le cabinet d'architecte Dénarié et Davignon.

- sept bâtisses anciennes autour de l'Avenue de Lyon, datant du début du XXème siècle de la typologie Maisons bourgeoises à l'OAP Petit Patrimoine et Bâti Ancien, caractéristiques de la période et à l'authenticité peu altérée,

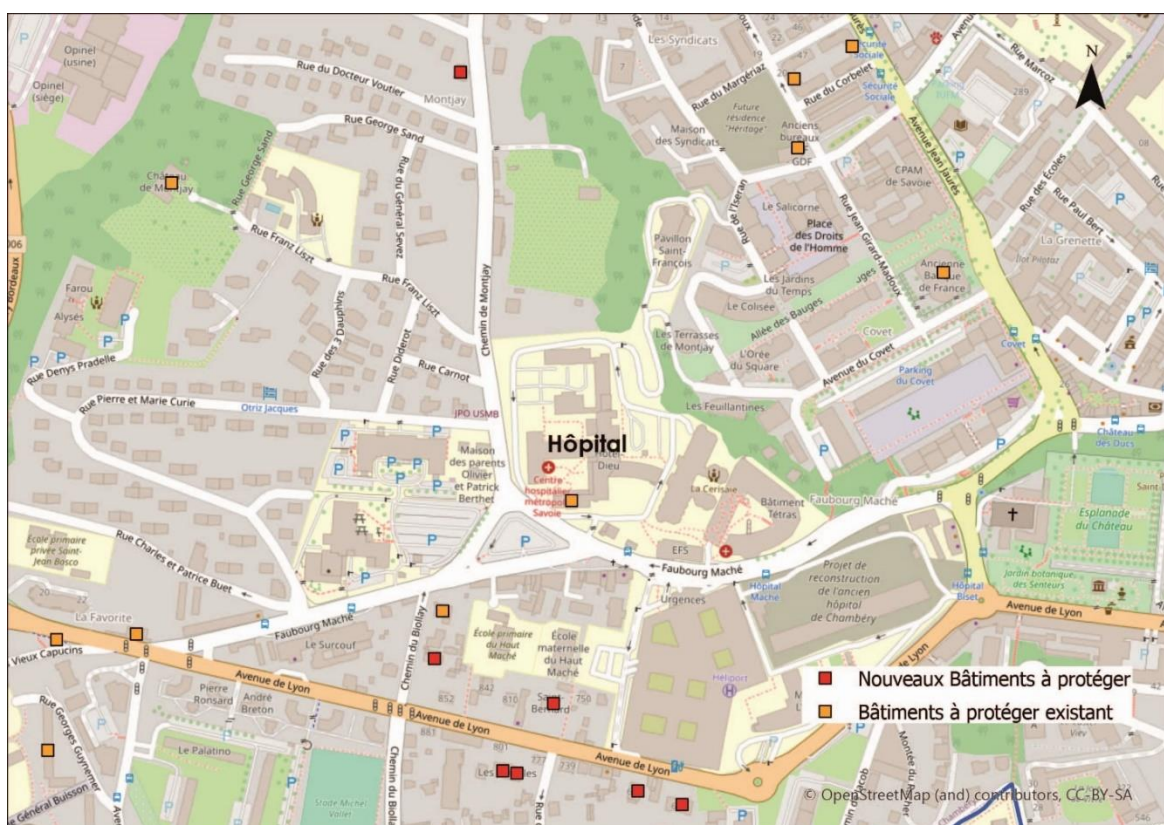
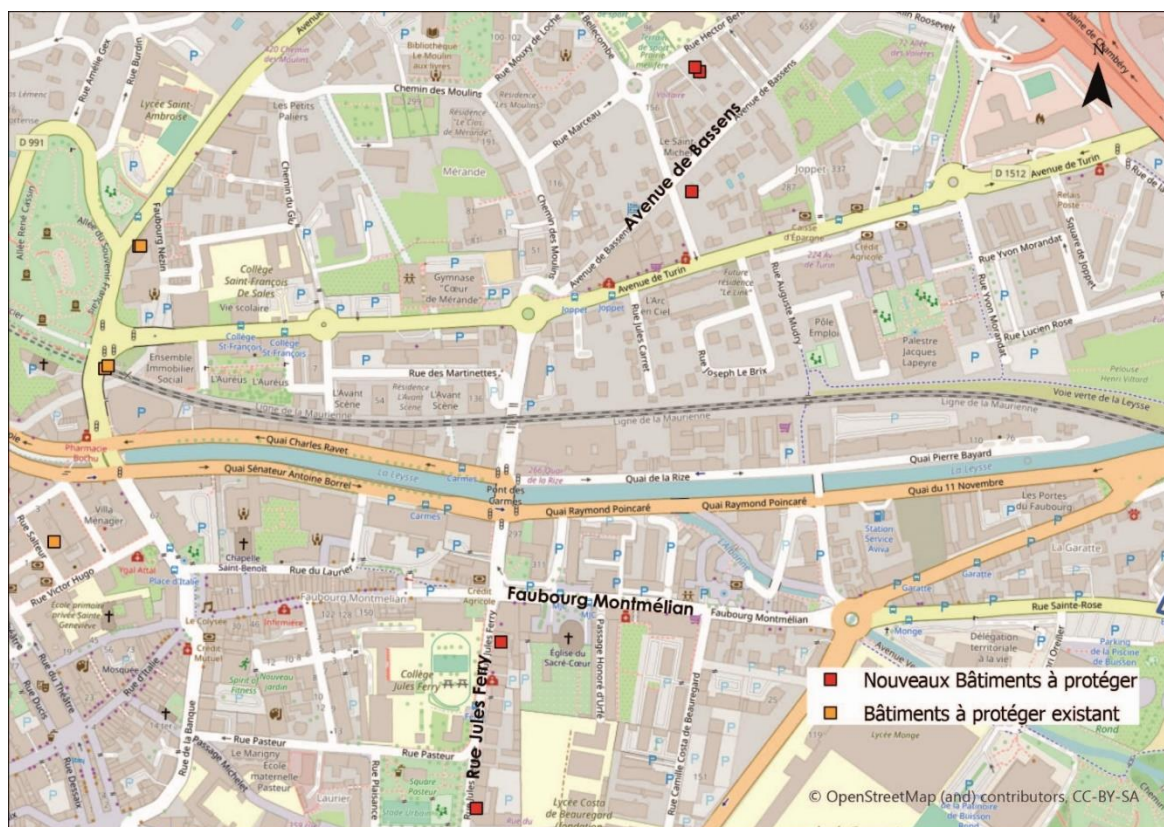


27 Chemin de Montjay construite autour de 1930 par les architectes Chapperon et Reverdy / 71 Chemin du Biollay construite au début du 20ème siècle / 639, 677, 770, 842, 901 Avenue de Lyon construites au début du 20ème siècle.

- une bâtisse ancienne au 462 avenue de Bassens datant du début du XXème siècle de la typologie Maisons bourgeoises à l'OAP Petit Patrimoine et Bâti Ancien caractéristique de la période et à l'authenticité peu altérée.

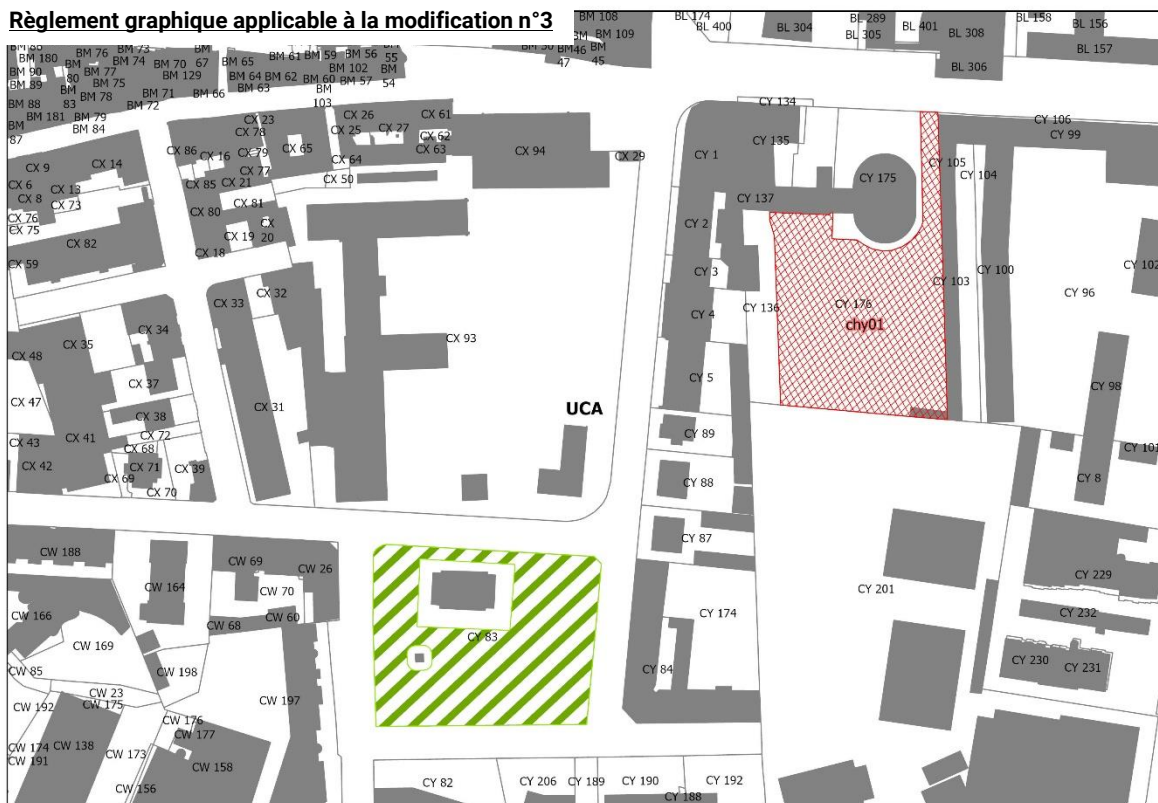


Localisation des bâtiments à pastiller

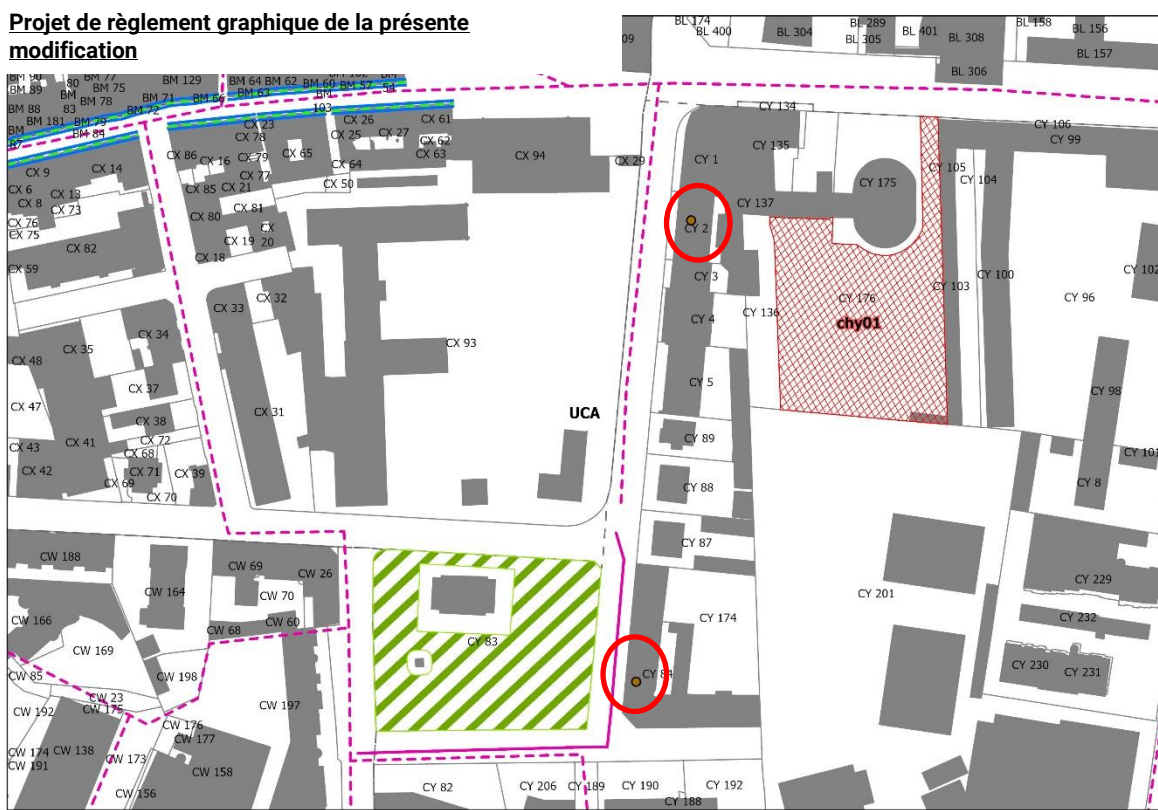


- **Modification du règlement graphique**

Règlement graphique applicable à la modification n°3

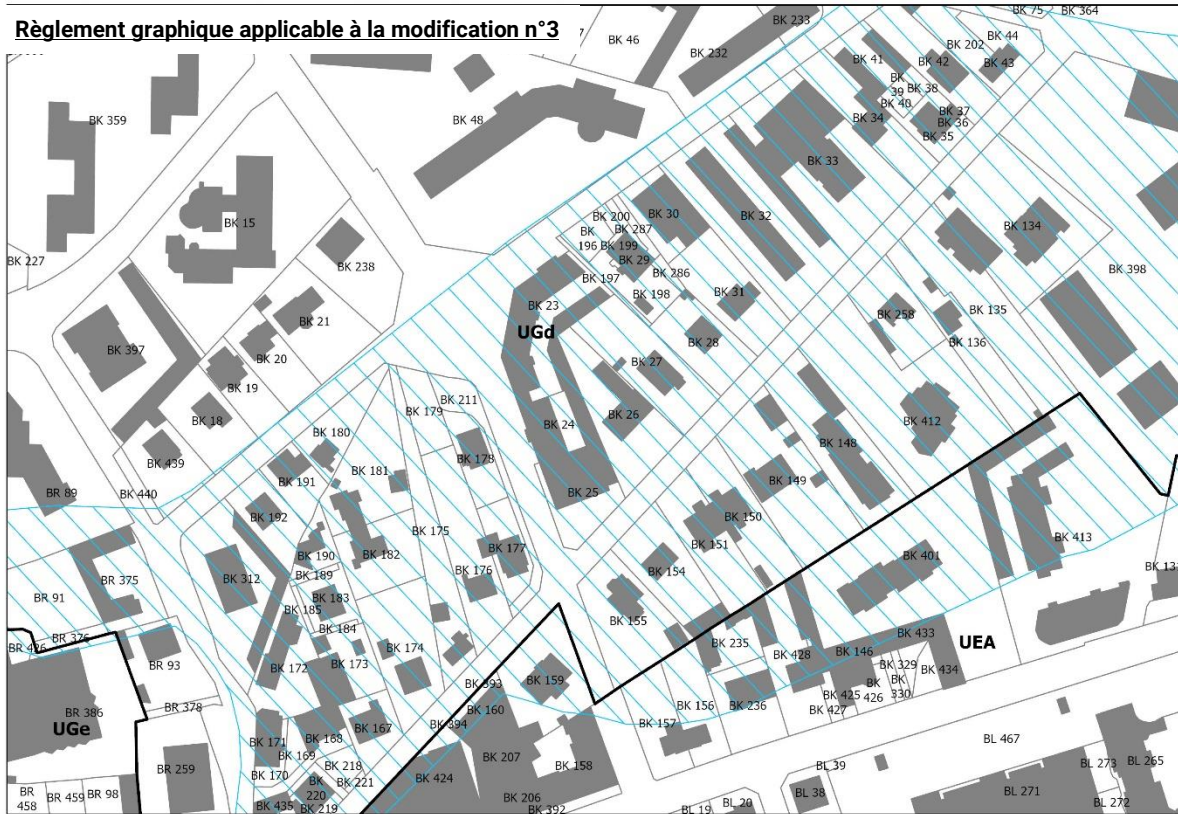


Projet de règlement graphique de la présente modification

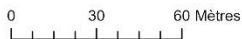
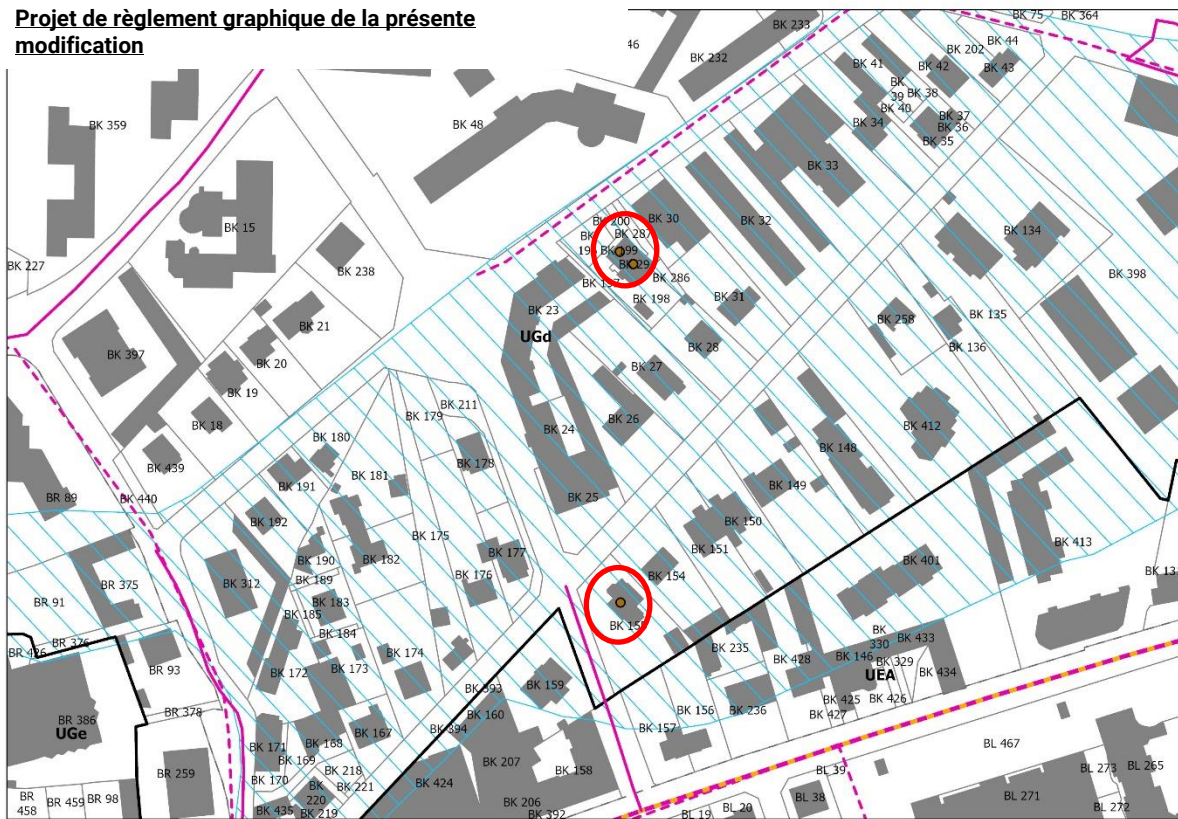


**Légende en annexe de la notice*

Règlement graphique applicable à la modification n°3



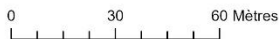
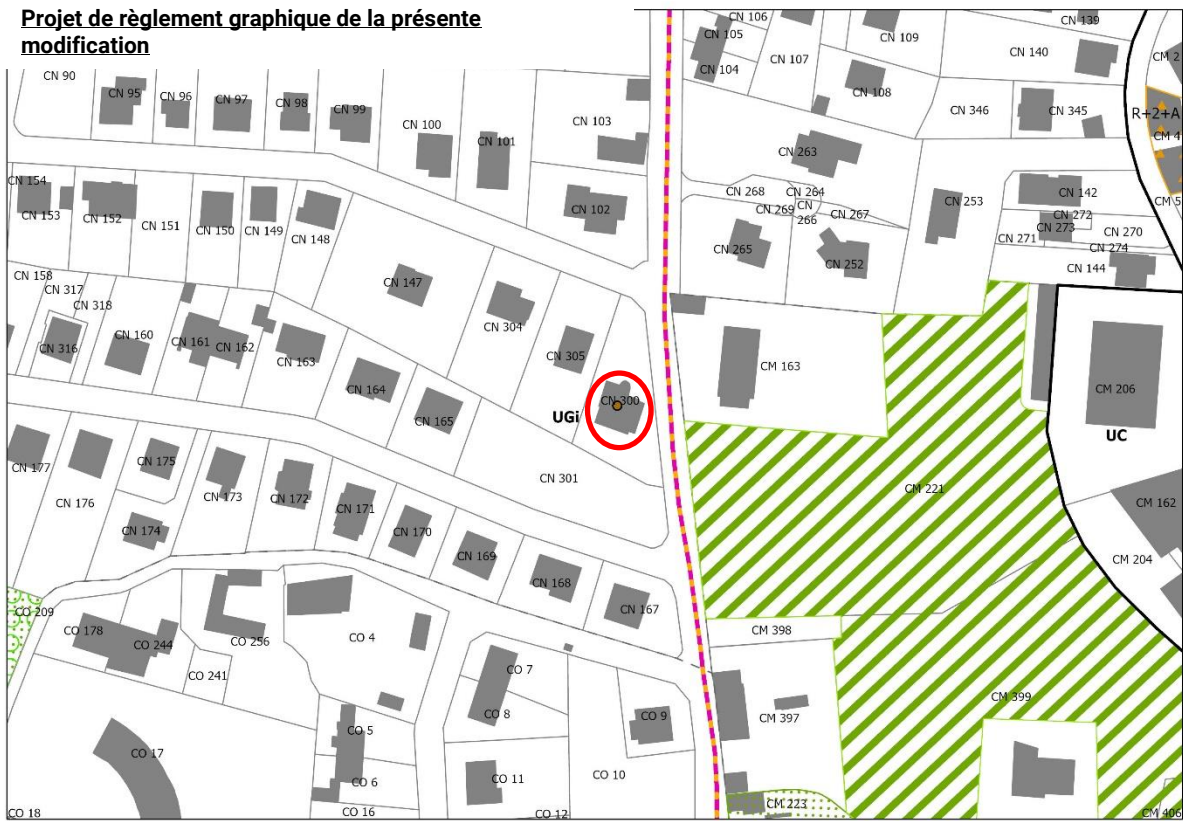
Projet de règlement graphique de la présente modification



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



(12) Inscription de linéaires commerciaux

L'article L151-16 du code de l'urbanisme précise néanmoins que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

C'est dans ce cadre que des inscriptions graphiques "linéaires commerciaux" ont été définies pour le centre-ville de Chambéry lors de l'élaboration du PLUi HD et complétées dans le cadre de la modification n°3.

Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et de la démarche de Cœur de ville, il apparaît nécessaire de renforcer cet outil réglementaire afin de permettre un contrôle supplémentaire des activités susceptibles de s'installer dans les rues les plus centrales du centre-ville de Chambéry, et ainsi de privilégier le commerce de détail, facteur de vitalité commerciale du centre-ville.

Une étude sur les flux et la tertiarisation identifie des rues déjà identifiées concernées par une tertiarisation non régulée.

La ville de Chambéry souhaite réorganiser les linéaires « commerces de détail » en les structurant en trois catégories distinctes :

1. Linéaire commercial simple : interdit seulement les services n'accueillant pas de la clientèle et le commerce de gros.
2. Linéaire commercial de détails : interdit tous les services même ceux accueillant de la clientèle et le commerce de gros.
3. Linéaire à créer excluant seulement le changement de destination vers du logement.

Il est donc proposé de créer une nouvelle catégorie de linéaires commerciaux « linéaire activités » interdisant les logements en rez de chaussée.

Objet de la modification	Formulation après M4	Secteur concerné	Pièce modifiée, article du règlement
Mixité fonctionnelle	<p>Texte ajouté Texte supprimé</p> <p>Article UCA3 : mixité sociale et fonctionnelle [...]</p> <p>2/ Mixité fonctionnelle</p> <p>Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant une surface de plancher dédiée à la destination habitation en étage.</p> <p>Au sein des linéaires commerciaux repérés aux pièces graphiques du PLUi HD :</p> <p>En rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma ou d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires, les autres destinations sont interdites.</p> <p>Au sein des linéaires « commerce de détail » repérés aux pièces graphiques du PLUi HD :</p> <p>En rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires, les autres destinations sont interdites.</p> <p>Au sein des linéaires « activités » repérés aux pièces graphiques du PLUi HD :</p> <p>En rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, la création de logement ou d'hébergement en rez-de chaussée est interdite.</p>	Urbain	Règlement, article UCA-3

L'implantation de ces différents linéaires est par ailleurs modifiée pour tenir compte des résultats de cette étude.

(13) Inscriptions d'arbres remarquables isolés

L'article 3 de chaque zone du PLUi HD prévoit l'identification d'éléments de paysage sur le règlement graphique en vue de leur préservation et de leur mise en valeur. Toute modification de ces éléments protégés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Une des catégories concerne les « arbres remarquables isolés » : ils constituent des éléments de patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Le règlement prévoit que si un arbre est abattu, il devra être compensé sur le site. Certains arbres ou groupes d'arbres, qu'ils soient sur le domaine public ou privé, méritent, de par leurs dimensions, leurs caractéristiques, leur histoire, leur situation ou leur rareté, d'être connus, répertoriés et protégés.


La Ville de Chambéry possède une expertise sur les arbres du domaine public, mais ne peut avoir accès aux arbres du domaine privé (hors avis d'experts mandatés). Elle a donc engagé un recensement des arbres remarquables situés sur le domaine privé en sollicitant la participation des propriétaires.

Le recensement des arbres remarquables alimente les travaux sur les thématiques suivantes :

- La lutte contre les îlots de chaleur urbains ; ce recensement participe à la préservation des îlots de fraîcheur
- La trame verte et la canopée
- Le patrimoine
- La ville perméable car les arbres privés sont liés à la pleine terre et donc à la perméabilité des sols
- Les projets d'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Nature ».

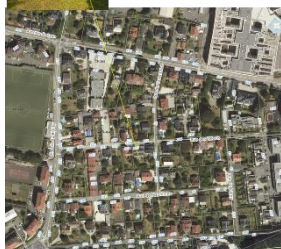
Il est proposé d'ajouter les arbres identifiés dans le cadre de ce recensement sur le règlement graphique du PLUi HD

Les règles applicables aux arbres remarquables sont énoncées dans l'article 6-3 du règlement de chaque zone du PLUi HD.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Arbre remarquable isolé		Les arbres isolés repérés au plan de zonage sont à conserver, ils constituent des éléments du patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Si un arbre est abattu, il devra être compensé sur site.

Deux arbres remarquables privés ont été retenus dans le cadre du recensement par les propriétaires eux-mêmes :

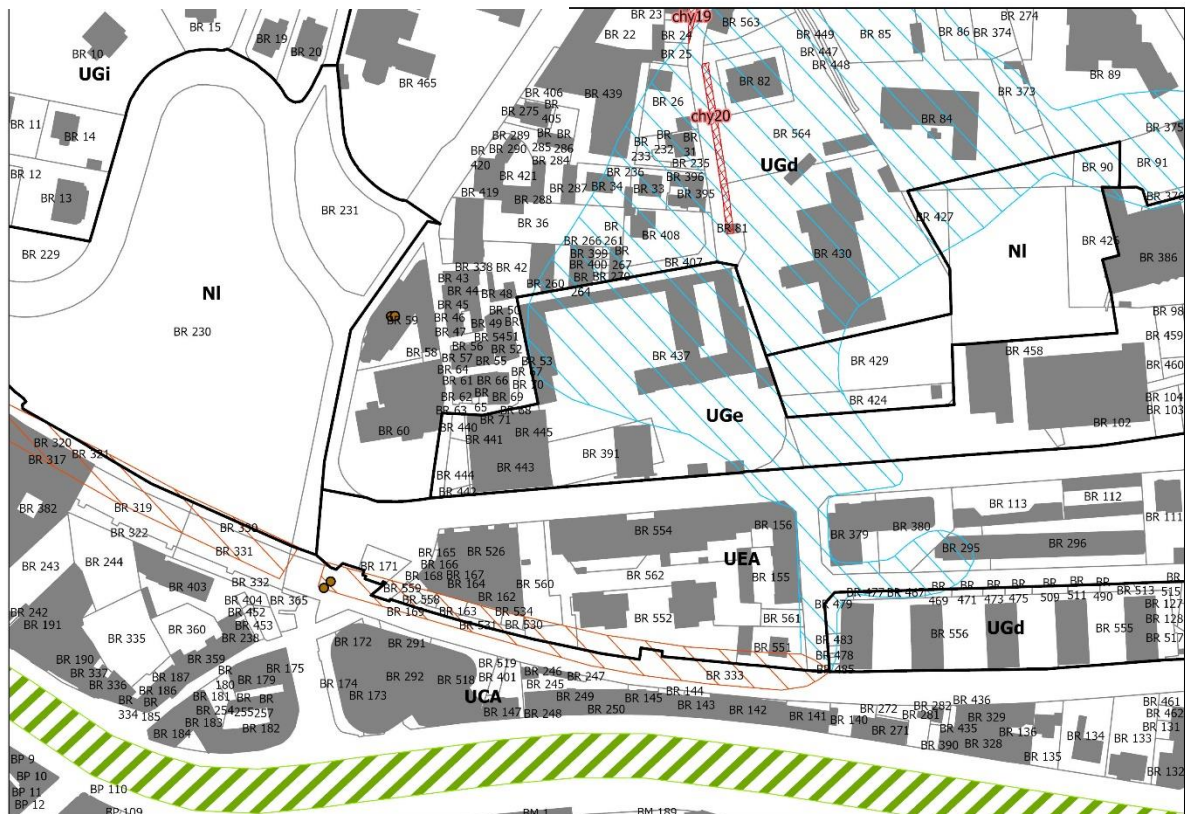
Un tilleul de plus de 50 ans, mesurant 12 mètres environ, avec un diamètre de houppier estimé à 7 mètres et une circonférence de tronc d'1,5 mètres. Il possède un intérêt esthétique lié à sa coloration de feuillage, sa floraison et sa fructification. Il est également visible depuis la rue et abrite des habitats de faune.



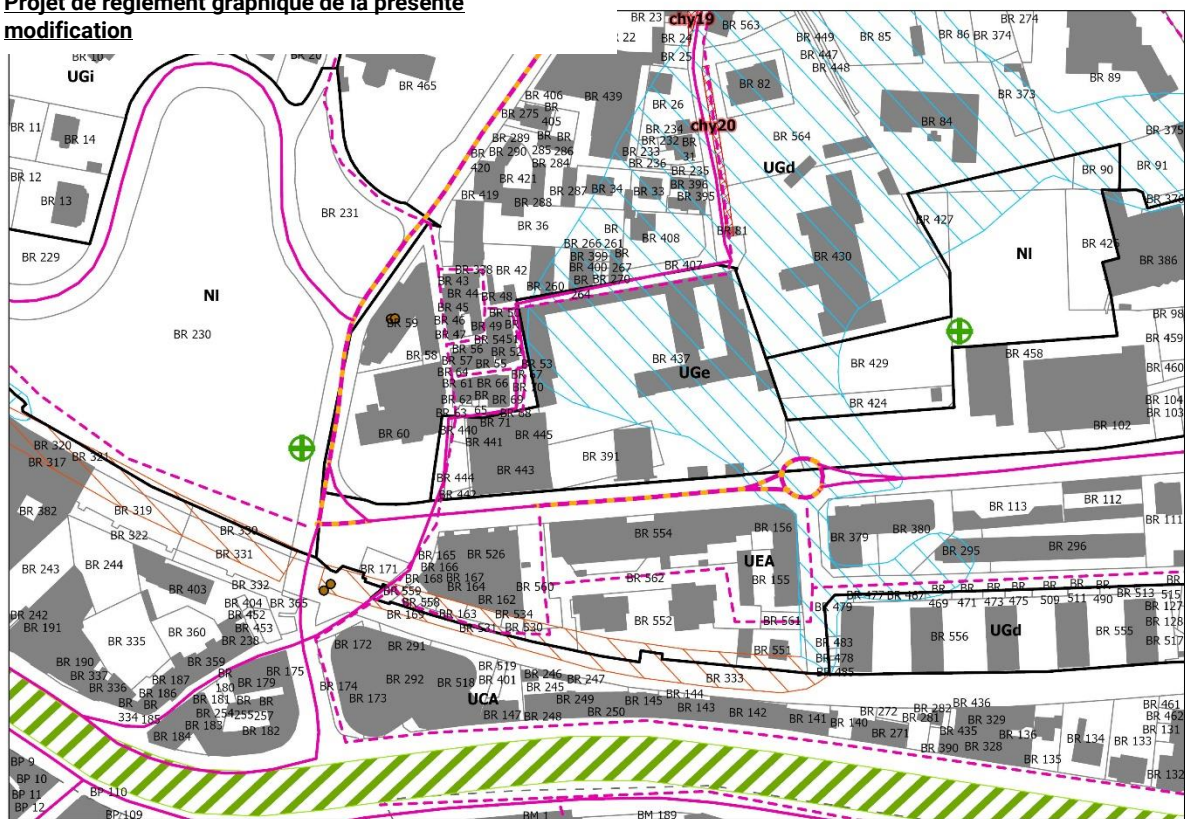
Un cèdre de plus de 50 ans, mesurant environ 20 mètres avec un diamètre de houppier estimé à 8 mètres et une circonférence de tronc de 5,5 mètres. Il possède un intérêt esthétique lié à sa coloration de feuillage, son écorce décorative et son tronc particulier. Il est également visible depuis la rue, participe au paysage de l'entrée de rue et abrite des habitats de faune.

- **Modification du règlement graphique**

Règlement graphique applicable à la modification n°3



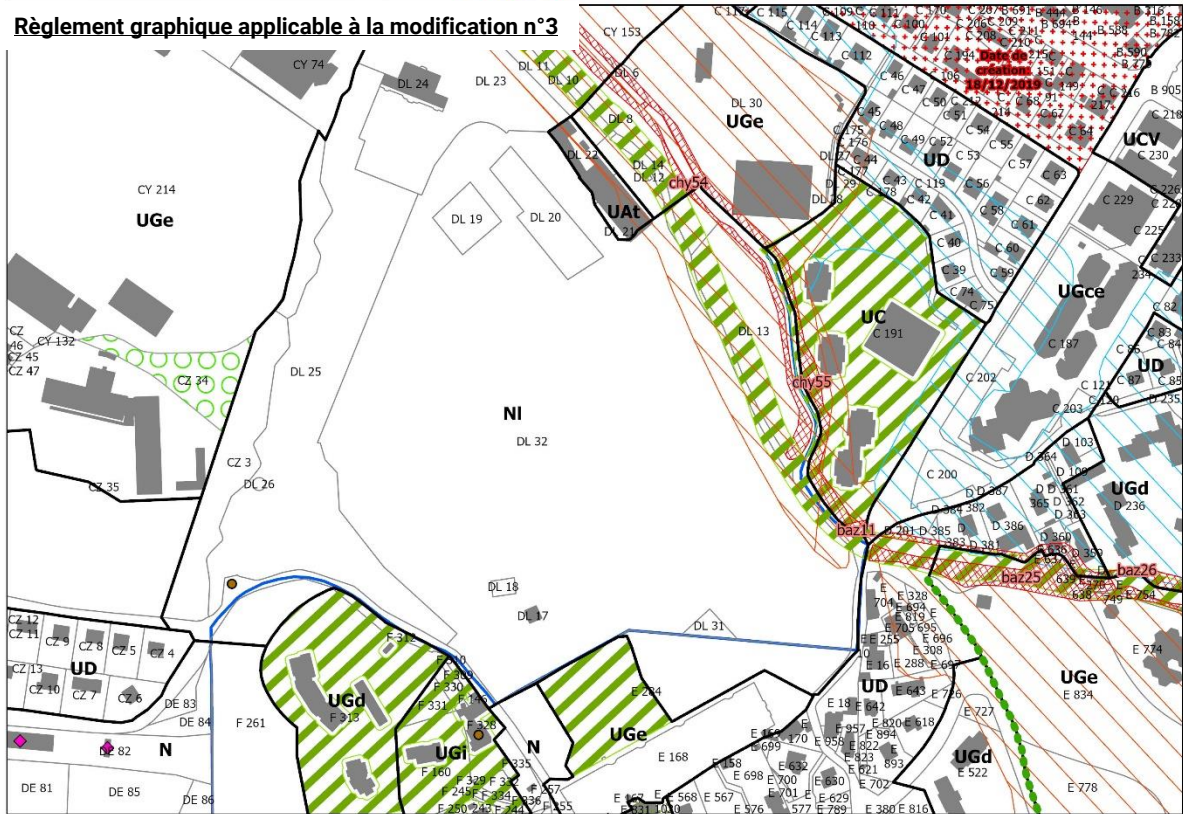
Projet de règlement graphique de la présente modification



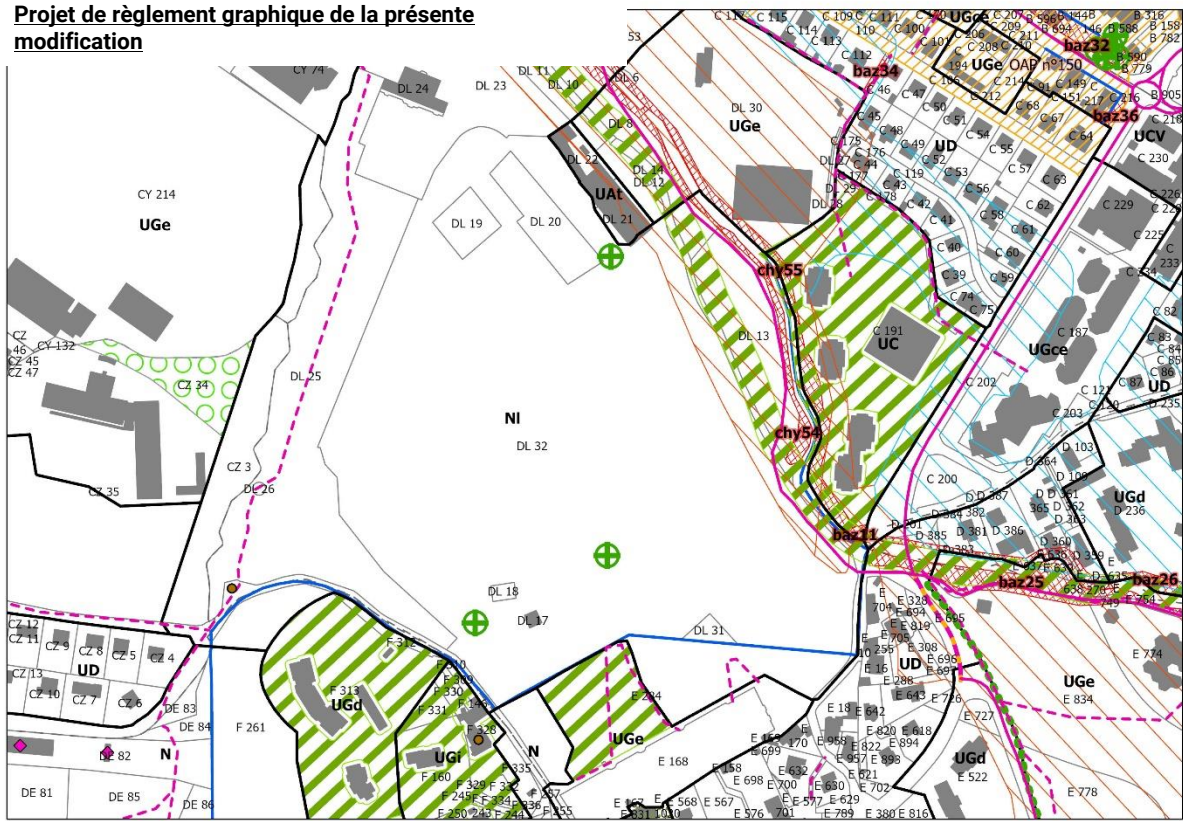
0 40 80 Mètres

*Légende en annexe de la notice

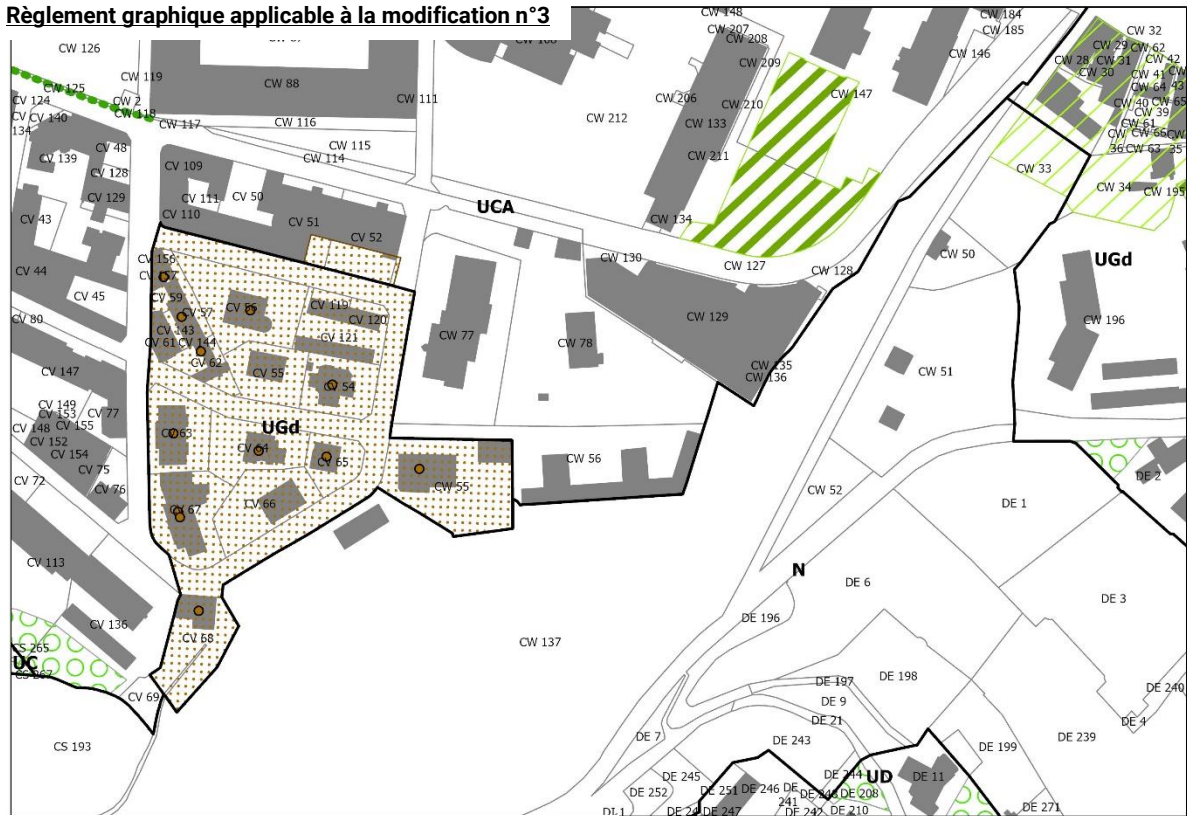
Règlement graphique applicable à la modification n°3



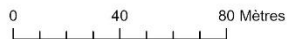
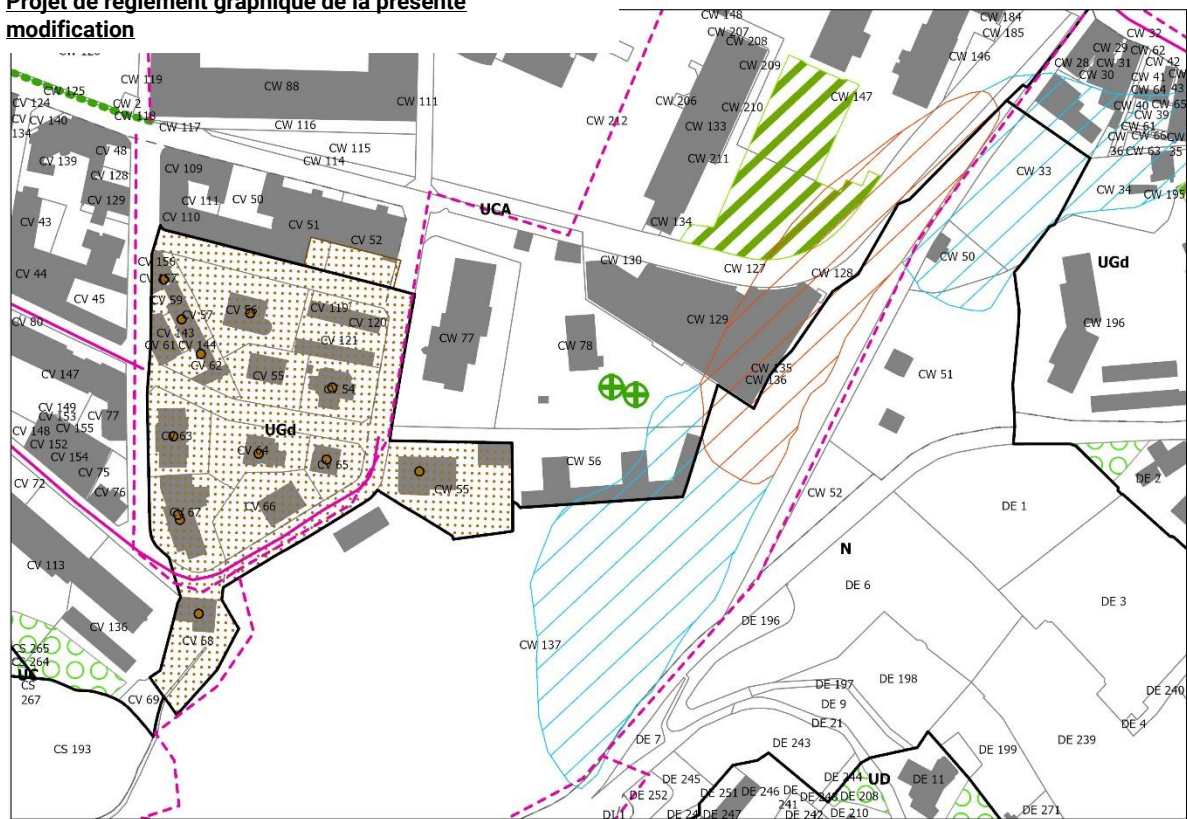
Projet de règlement graphique de la présente modification



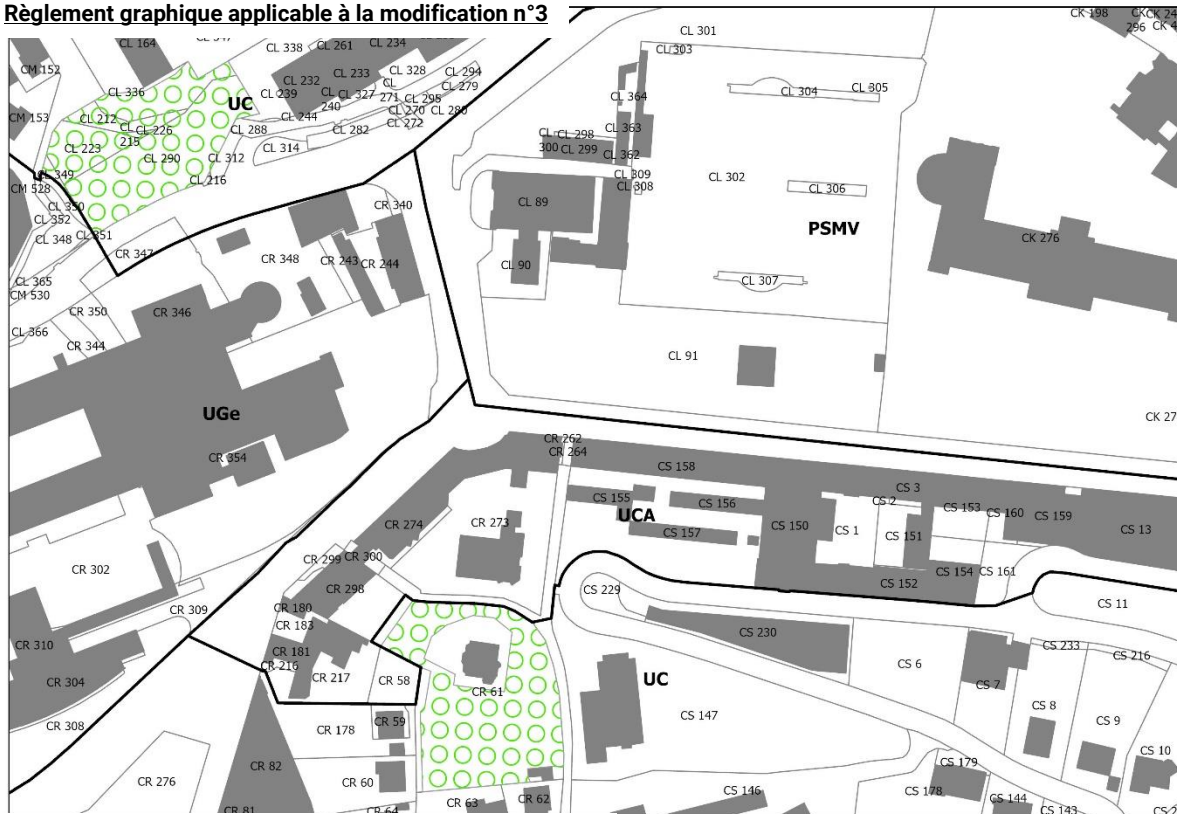
Règlement graphique applicable à la modification n°3



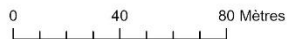
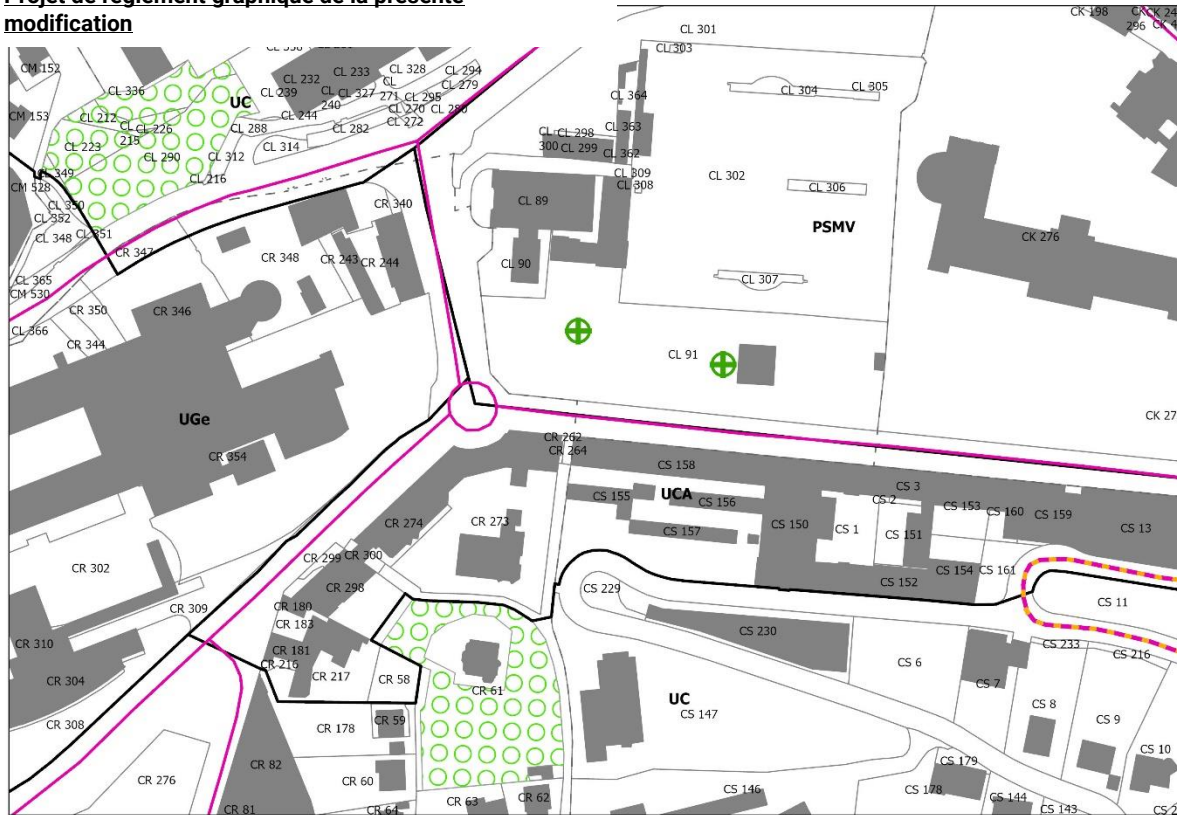
Projet de règlement graphique de la présente modification



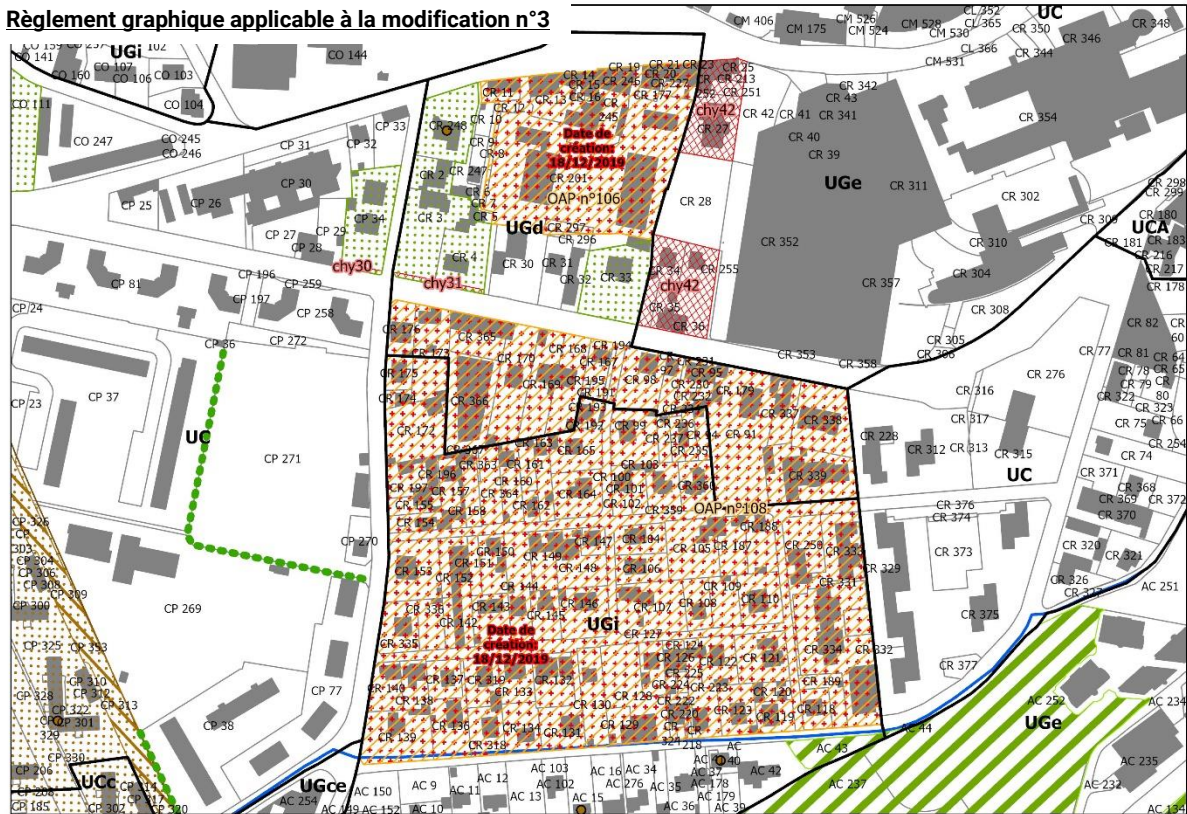
Règlement graphique applicable à la modification n°3



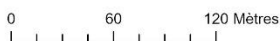
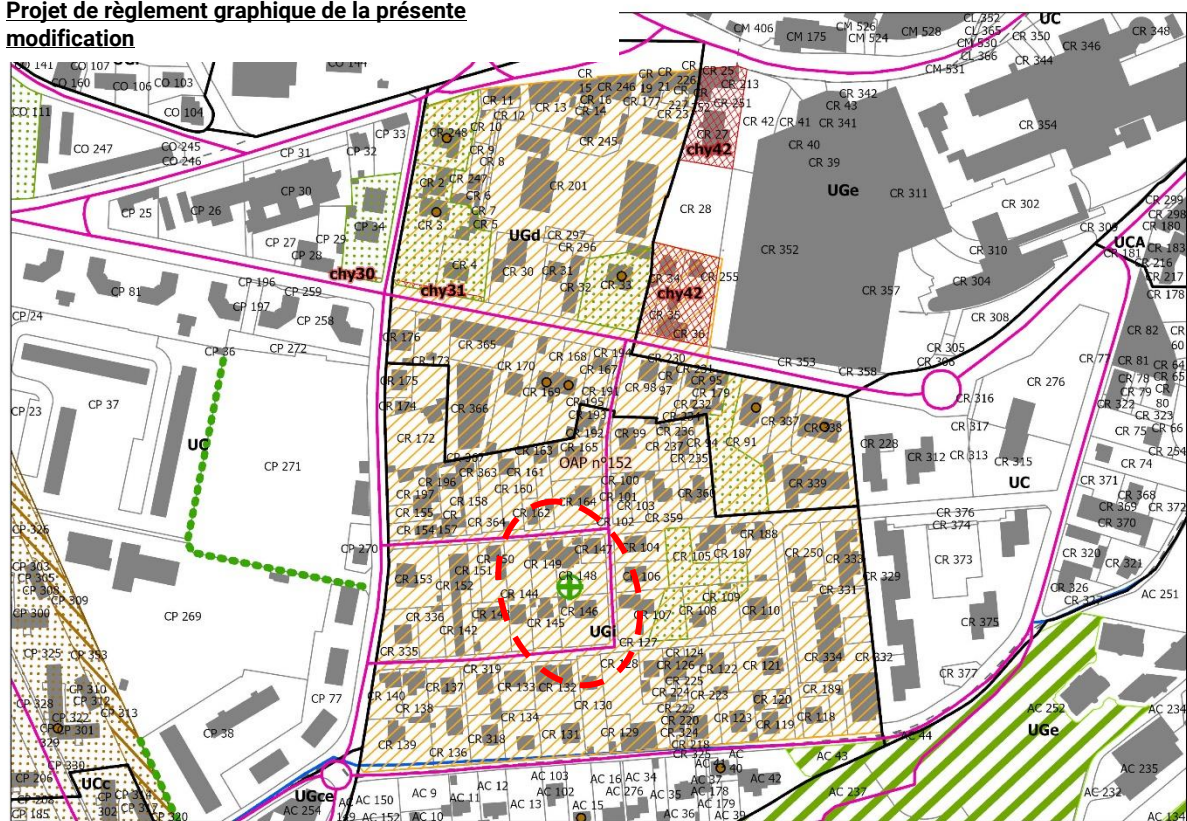
Projet de règlement graphique de la présente modification



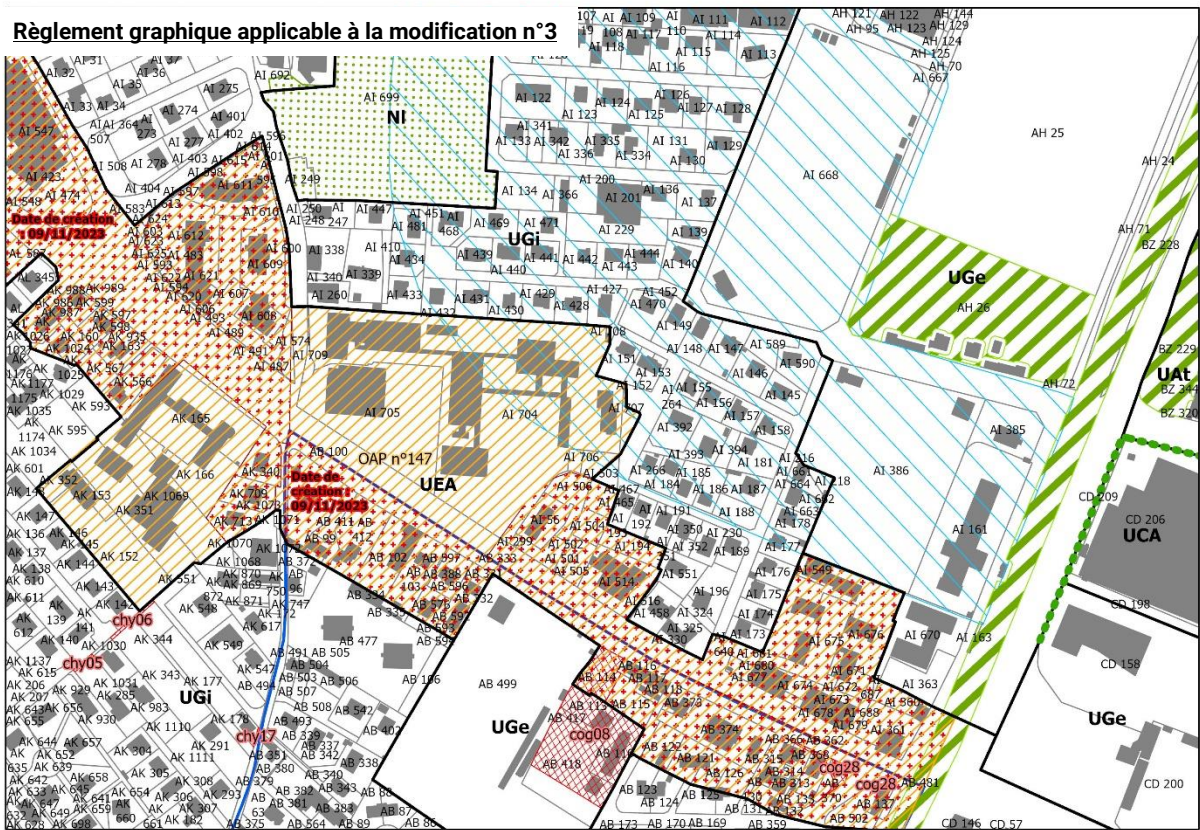
Règlement graphique applicable à la modification n°3



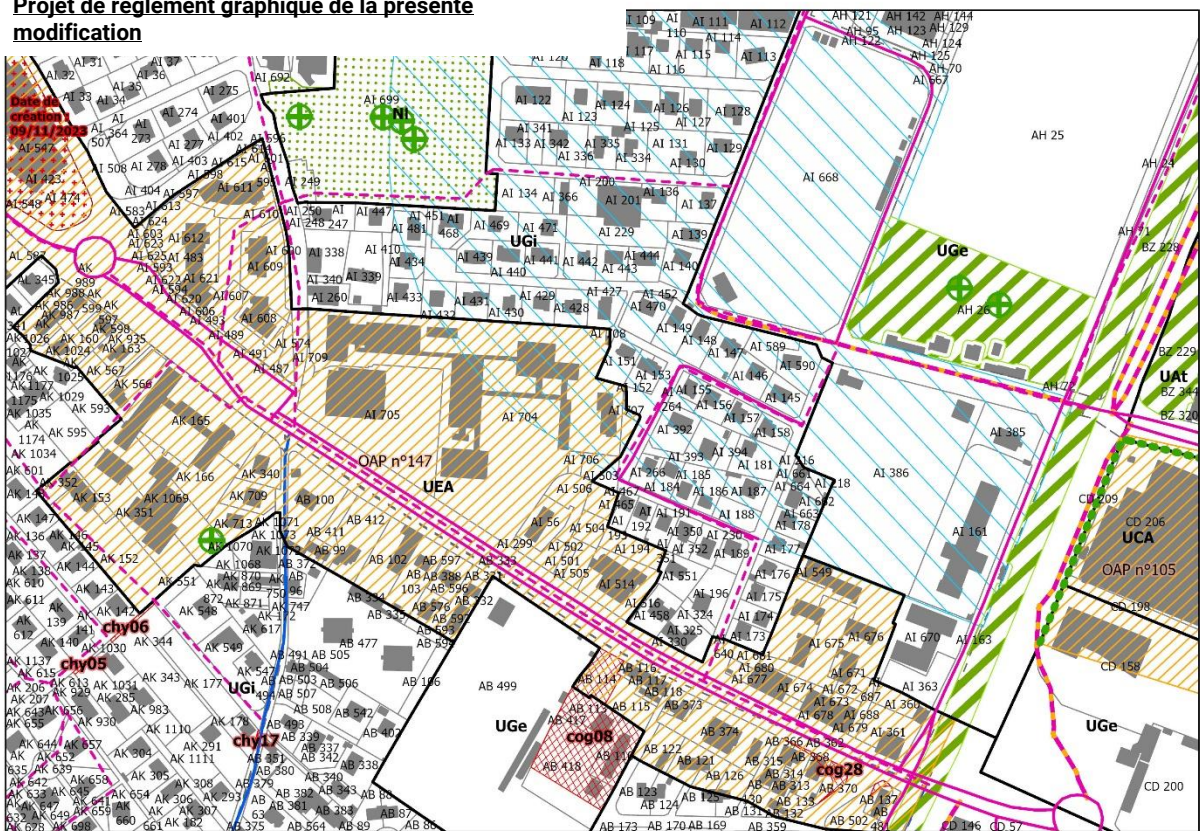
Projet de règlement graphique de la présente modification



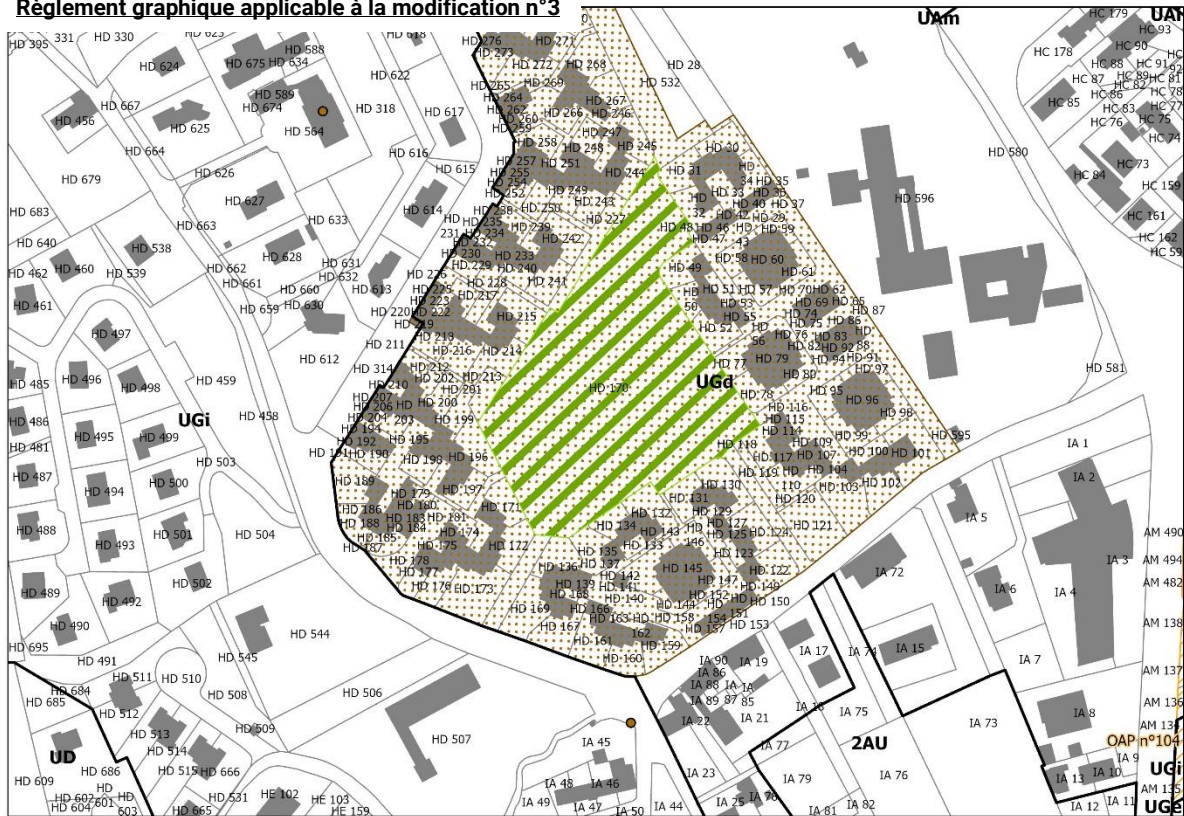
Règlement graphique applicable à la modification n°3



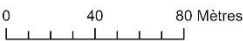
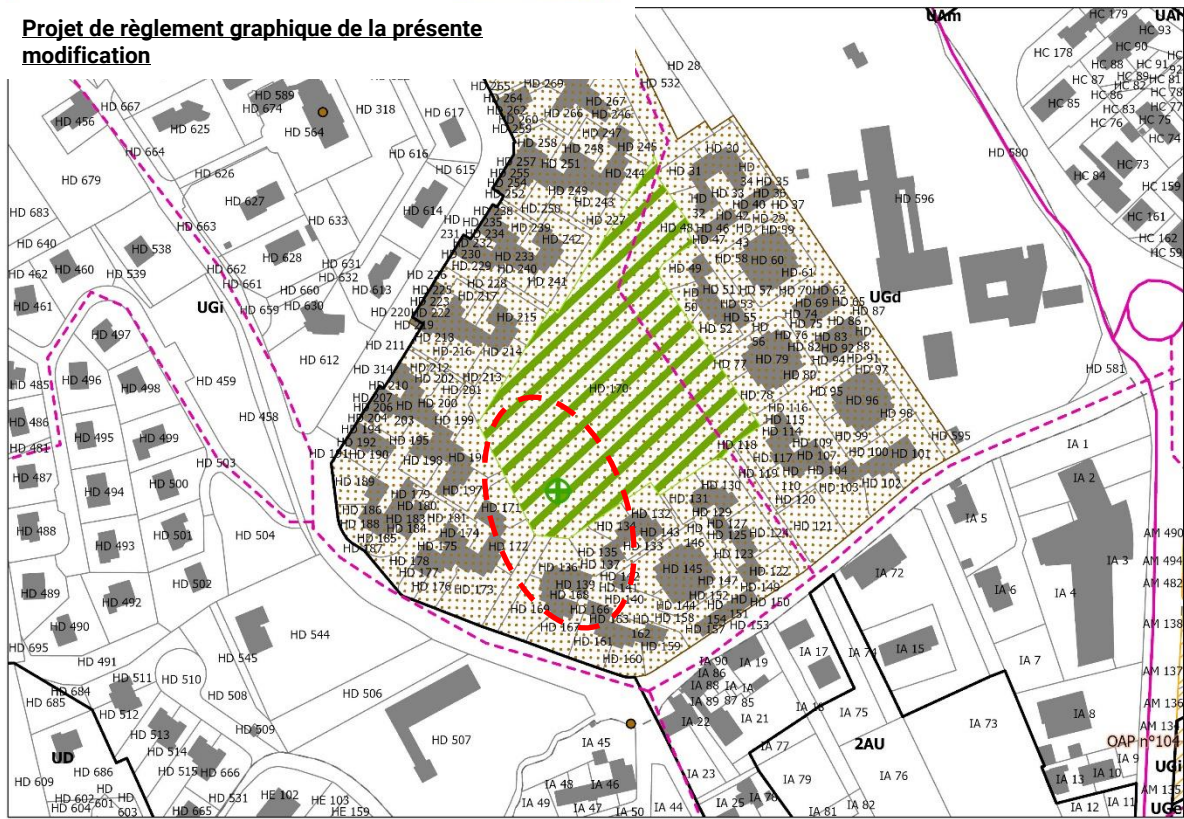
Projet de règlement graphique de la présente modification



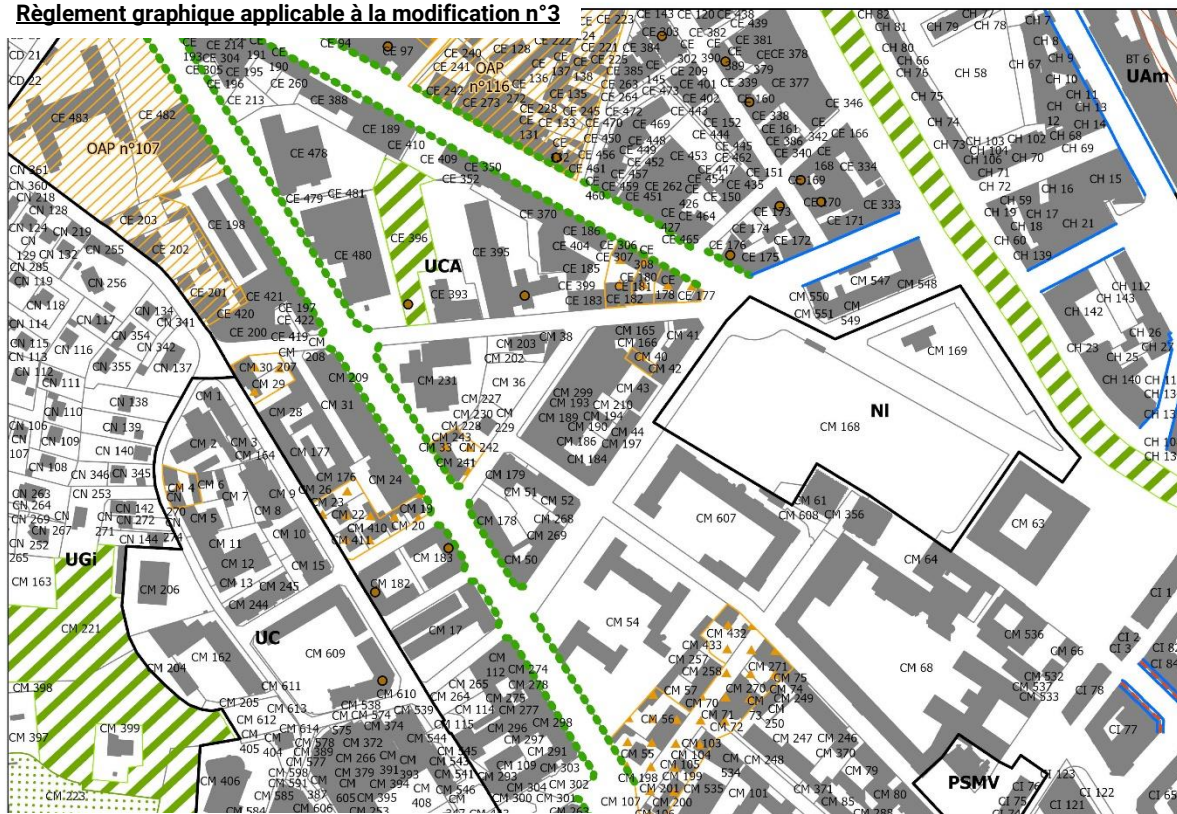
Règlement graphique applicable à la modification n°3



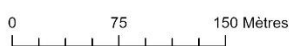
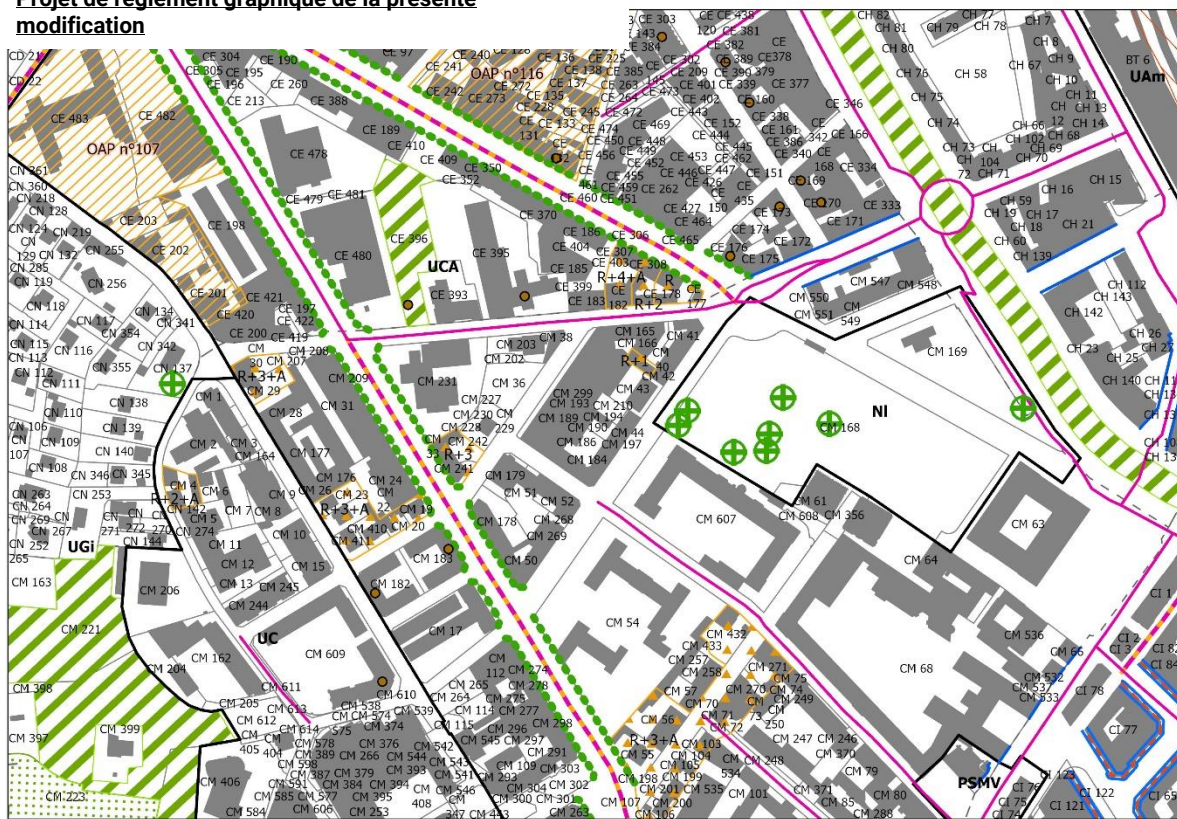
Projet de règlement graphique de la présente modification



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



(14) Erreur matérielle trait de zonage route de la Labiaz

Les erreurs matérielles correspondent à une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme. La limite entre le zonage A et le zonage UGi ne suit pas le tracé du chemin existant et impacte la réalisation de travaux sur cette dernière.

Il est donc proposé dans le cadre de la modification n°4 de corriger cette erreur intervenue lors de l'approbation du PLUi HD le 18 décembre 2019.



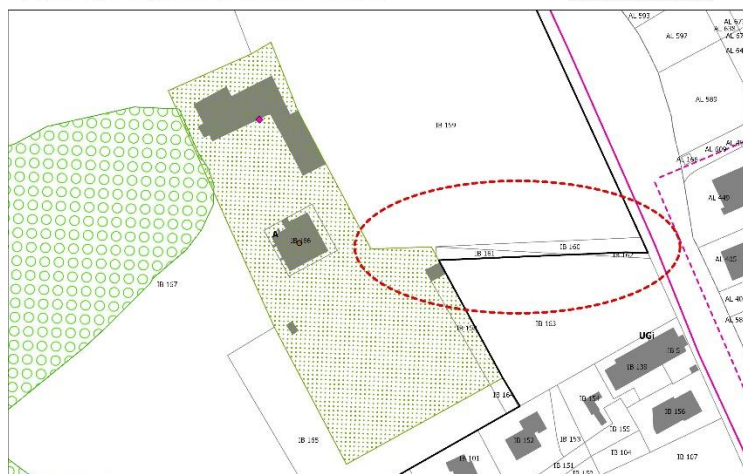
Règlement graphique applicable à la modification n°3

Localisation de la modification
* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 25 50 M



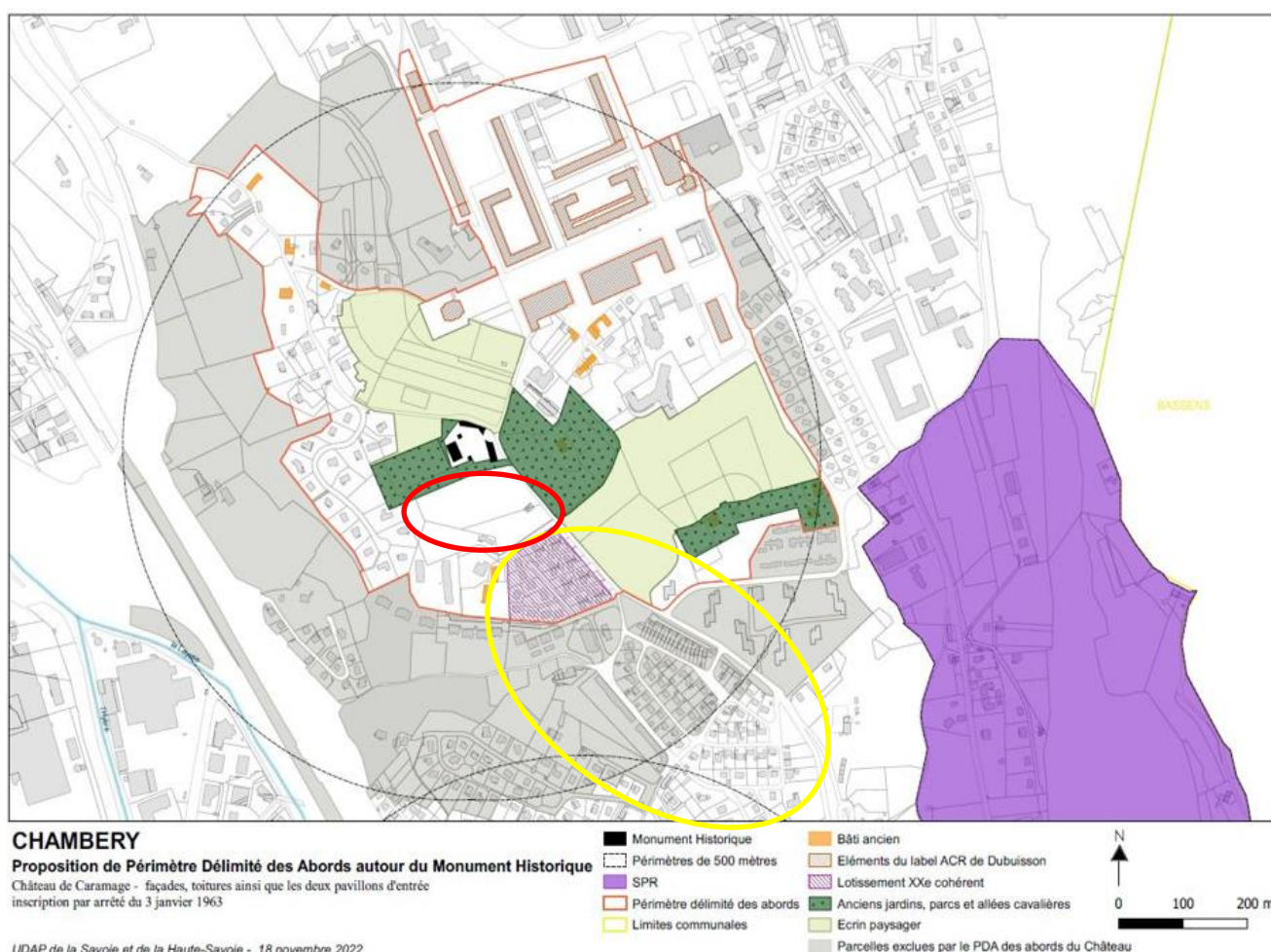
(15) Changement de zonage du secteur du Piochet inscription de limitation de hauteur en lien avec le PDA de Caramagne

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Caramagne contient les parties non urbanisées aux alentours du domaine (prés, parc sportif), l'ensemble remarquable bâti relié par une allée cavalière à l'Est, les bâtiments vernaculaires situés le long de la voie allant vers Chambéry le Vieux à l'Ouest et les bâtiments labellisés Architecture Contemporaine Remarquable de Dubuisson à Chambéry le Haut, au Nord.

Ces secteurs entrant dans le champ de visibilité du château de Caramagne, monument protégé, doivent être traités avec précaution.

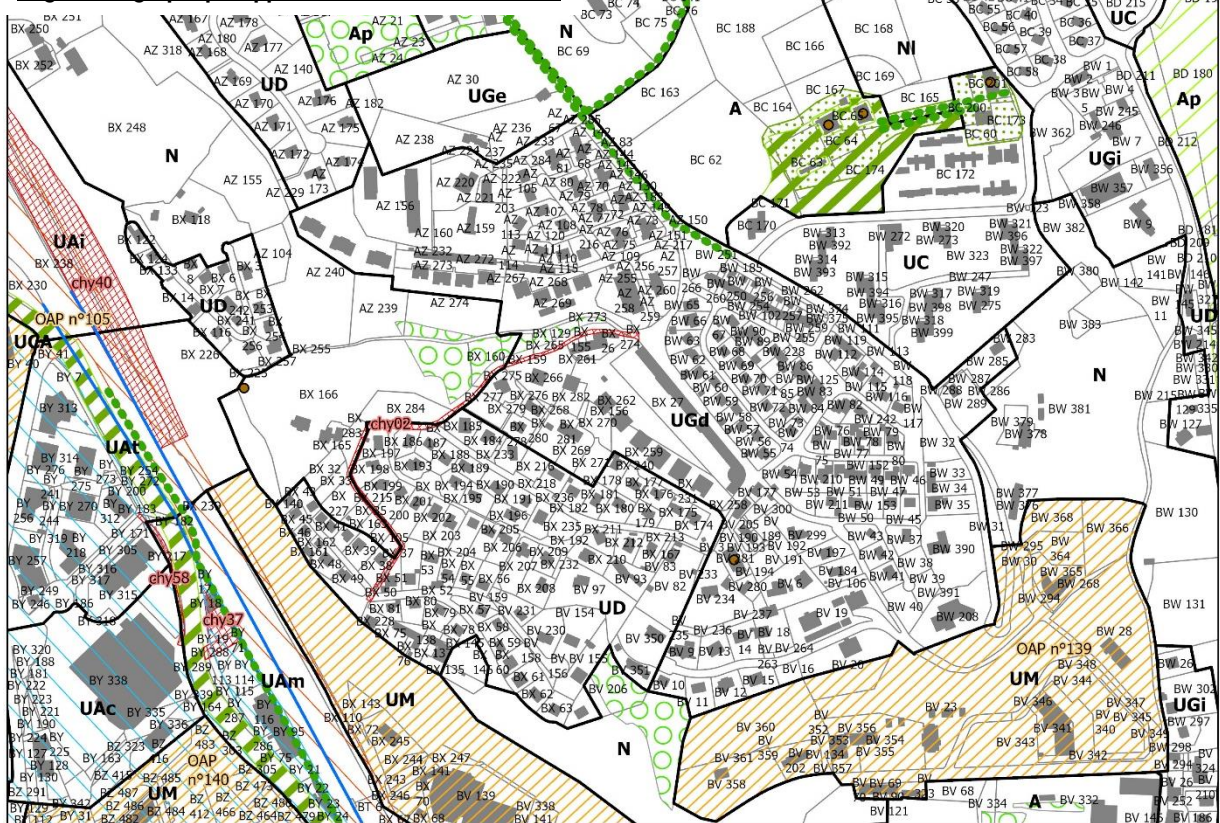
C'est dans cet objectif qu'il est proposé de modifier le zonage ou de limiter la hauteur autorisée sur certains secteurs afin de ne pas impacter le cône de visibilité depuis et vers le château.

- Ajouter une inscription graphique sur la zone UGe (zone d'équipement public) pour limiter la hauteur maximale des constructions à 9 m (secteur cerclé en rouge ci-dessous),
- Classer en zone UGi les secteurs situés dans et au sud du périmètre du PDA : la hauteur sera ainsi limitée à 9 m à l'égout, la hauteur maximale étant limitée à 11 m (secteur cerclé en jaune ci-dessous).

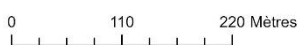
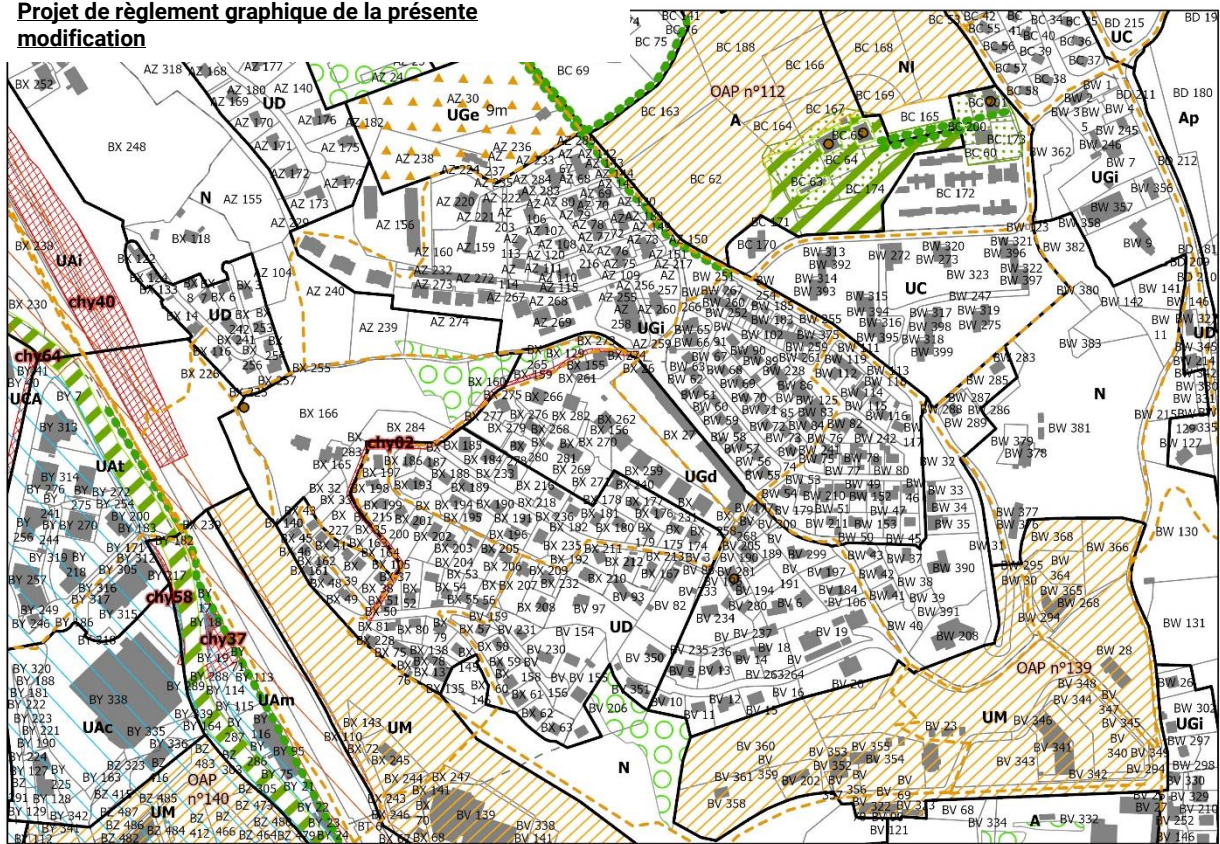


- **Modification du règlement graphique**

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

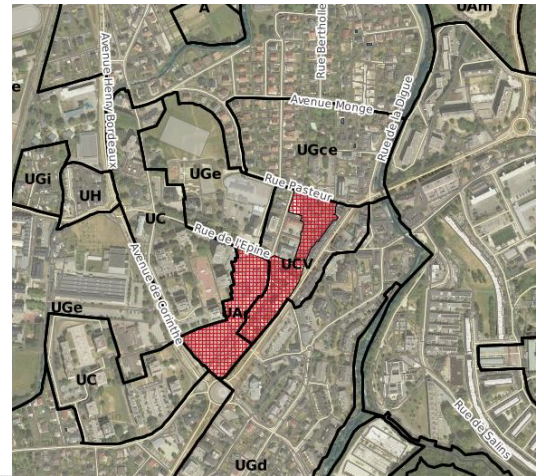
e) COGNIN

(1) Suppression d'un PAPAG

Un périmètre d'étude (article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) a été créé pour le centre de Cognin, le long de l'avenue de Lyon, lors de l'approbation du PLUi HD le 18 décembre 2019.

Ce périmètre, nommé PAPAG (périmètres d'attente de projet d'aménagement global), est une servitude interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de cinq ans maximum, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

La durée de validité de 5 ans de ce périmètre arrivant à son terme, le PAPAG ne produira plus d'effet le 18 décembre 2024. Il est proposé de le supprimer (voir périmètre hachuré rouge ci-joint).

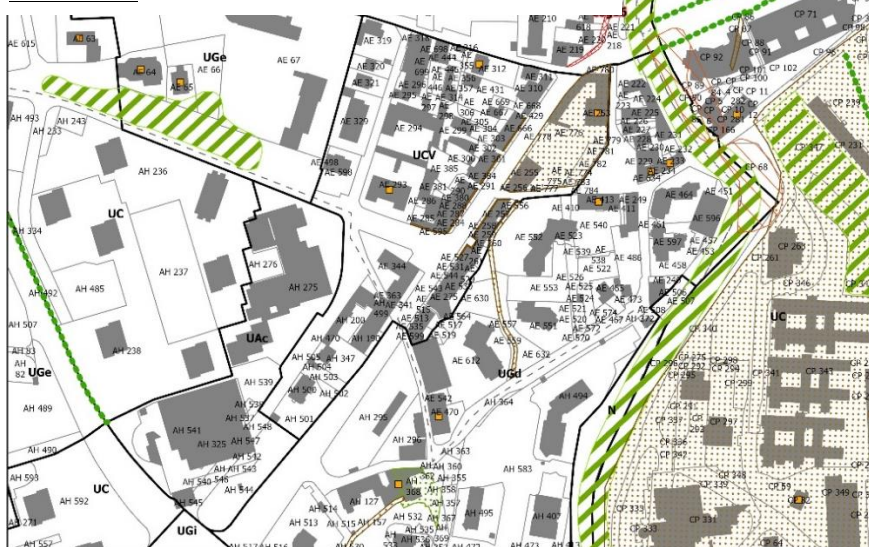


Modification du règlement graphique

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

L'enjeu est de relier intelligemment ce périmètre à vocation résidentielle, commerciale et tertiaire au centre-ville en utilisant l'espace urbain de manière optimale : formes urbaines diversifiées en fonction du contexte environnant, espaces de respiration et maintien de la biodiversité, valorisation des usages et des espaces publics.



L'avenue du Général Cartier, qui se prolonge par l'avenue de la Motte-Servolex, effectue la jonction entre le centre de Chambéry et le quartier de Bissy. L'objectif de l'OAP est d'organiser l'intensification urbaine autour de cet axe, en précisant les modalités de renouvellement de ce secteur.

- **Etat des lieux**

Paysage et patrimoine

Les ambiances dégagées par le site sont plutôt agréables, avec une impression de « sortie de ville » sitôt passée l'Hyère en provenance de Chambéry : les densités s'amenuisent, le végétal apparaît à la fois sur l'espace public et dans les interstices non bâtis, des échappées visuelles sont permises sur les chaînes de montagne (Bauges vers l'Est et Epine vers l'Ouest).

Quelques bâtiments anciens, qui jalonnent l'axe, jouent un rôle de repère : anciennes fermes, belles villas bourgeoises, la mairie de quartier. Le groupe scolaire à lui tout seul marque une centralité très nette dans le parcours.

Les aspects plus dégradants des ambiances paysagères sont liés à des bâtiments ou ensembles bâtis peu qualitatifs et à des murs hauts qui ont tendance à fermer les vues, en contradiction avec les percées visuelles existantes notamment par les rues perpendiculaires à l'avenue.

Déplacements

Le parcours de l'avenue du Général Cartier présente une séquence centrale principale, caractérisée par un profil généreux, planté et sécurisé, les flux étant bien dissociés. Elle est complétée par deux séquences latérales distinctes :

- à l'ouest, les pistes cyclables se transforment en bandes qui ne sont plus physiquement séparées de la chaussée,
- à l'est, une voie bus en site propre dans le sens entrant vers Chambéry centre a été aménagée pour prioriser le transport collectif. Ces deux sections manquent de présence végétale sur le domaine public.

Les aménagements cyclables sont dans l'ensemble continus et suffisamment larges ; les trottoirs paraissent, à l'échelle du profil en travers, peu généreux.

Les voies de la section centrale sont larges (plus de 4 mètres), pour autant, la vitesse de circulation semble maîtrisée.

Forme urbaine

Un début de densification, de différenciation par rapport à un arrière-plan pavillonnaire, est d'ores et déjà engagé, notamment en raison de la présence :

- d'équipements publics, dont les bâtiments ont une forte emprise ;
- de bâtiments d'activité ;
- de premières copropriétés significatives le long de l'axe, dont la Roseraie, face à l'école.

Cependant le tissu reste encore globalement lâche, marqué par des discontinuités et des vides importants.

Le « second rideau » est occupé très majoritairement par de l'habitat individuel, et la trame viaire de desserte semble désorganisée : elle montre beaucoup de voies en impasse et un plan irrégulier

- Modifications de l'OAP Général Cartier apportées dans le cadre de la M4

L'OAP a été modifiée afin de répondre aux trois enjeux principaux soulevés par la Commission d'enquête :

- Plus de clarté pour la lecture du schéma, les orientations et le rôle de chaque secteur

Trois secteurs se dessinent pour la structuration de l'avenue :

- Secteur Ouest – Voie ferrée
- Secteur Centre Ecole – Mairie
- Secteur Stade – Cognin

Ils ont été explicités et décrits afin de permettre une meilleure compréhension de leurs enjeux respectifs et de leur complémentarité. Ainsi, les principes d'aménagement ont été déclinés par secteurs afin d'affiner les orientations.

- Une meilleure prise en compte des enjeux d'îlots de chaleur urbains dans un contexte de densification

La prise en compte des continuités végétales ont été explicitées et intensifiées.

Les percées visuelles, non-qualifiées dans l'OAP initiale, ont été transformées en espaces verts paysagers traduisant davantage le rôle de ce maillage de trame verte tant pour la lutte contre la création d'îlots de chaleur urbains que pour la préservation de couloirs écologiques. La qualité des espaces paysagers futurs fait également l'objet d'une nouvelle orientation.

- Une justification plus approfondie des choix d'orientations portant sur les gabarits de constructions

- Une volonté de composition à l'échelle de l'avenue

Le choix d'un gabarit permet d'harmoniser la forme urbaine et de définir un alignement cohérent de part et d'autre de l'avenue du Général Cartier.

La hauteur de 18 mètres semble adaptée à l'échelle de l'avenue, qui présente une largeur importante (de 16 à 25 mètres) avec deux voies de circulation bordées de bandes plantées, cyclables et piétonnes.

Pour atténuer l'effet de hauteur, notamment vis-à-vis des bâtiments existants, il a été choisi de reculer les deux derniers niveaux de construction : de la sorte, à l'échelle du piéton, la perception de la hauteur est donnée par la ligne d'acrotère du quatrième niveau (troisième étage), à environ 12 mètres du sol, sur laquelle le regard vient buter. Cette ligne fuyante à 12 mètres de hauteur vient unir les toitures des constructions récentes (à R+2+attique en entrée est de l'avenue, ou R+3 +combles pour la copropriété de la Roseraie) mais aussi celles des constructions traditionnelles, en R+1 ou R+2+combles, mais avec des toitures aux pans inclinés et donc très hautes.

Ne reculer qu'un seul niveau de construction (R+4+simple attique) aurait induit une perception plus forte de la hauteur et une ligne de perception à 15 mètres du sol sans correspondance avec les hauteurs plus mesurées des bâtiments existants.

- Le choix d'une originalité : donner une personnalité à l'avenue

Le double attique répond également à un choix architectural : celui de doter les futures constructions d'une « maison sur le toit », à l'échelle de la construction : 4 niveaux (R+3) en avancée, puis deux niveaux (double attique) en recul.

La « maison sur le toit » propose une nouvelle façon d'habiter, avec un appartement en duplex ouvrant sur une terrasse bénéficiant, à la faveur de la hauteur, de vues lointaines.

Ce volume d'attique, ou maison sur le toit, devra recevoir un traitement différencié du corps principal, afin de bien marquer le contraste entre une façade « urbaine », implantée en limite du domaine public ou en recul de 3 à 6 mètres, qui vient tenir la structure de l'avenue et une façade « résidentielle », presque du registre de l'habitat individuel, en recul sur les toits. Les revêtements des attiques pourront rechercher la légèreté et la modularité (bardages bois, métal, tuiles, ...), ainsi que la couleur, en contraste avec les façades maçonnées enduites.

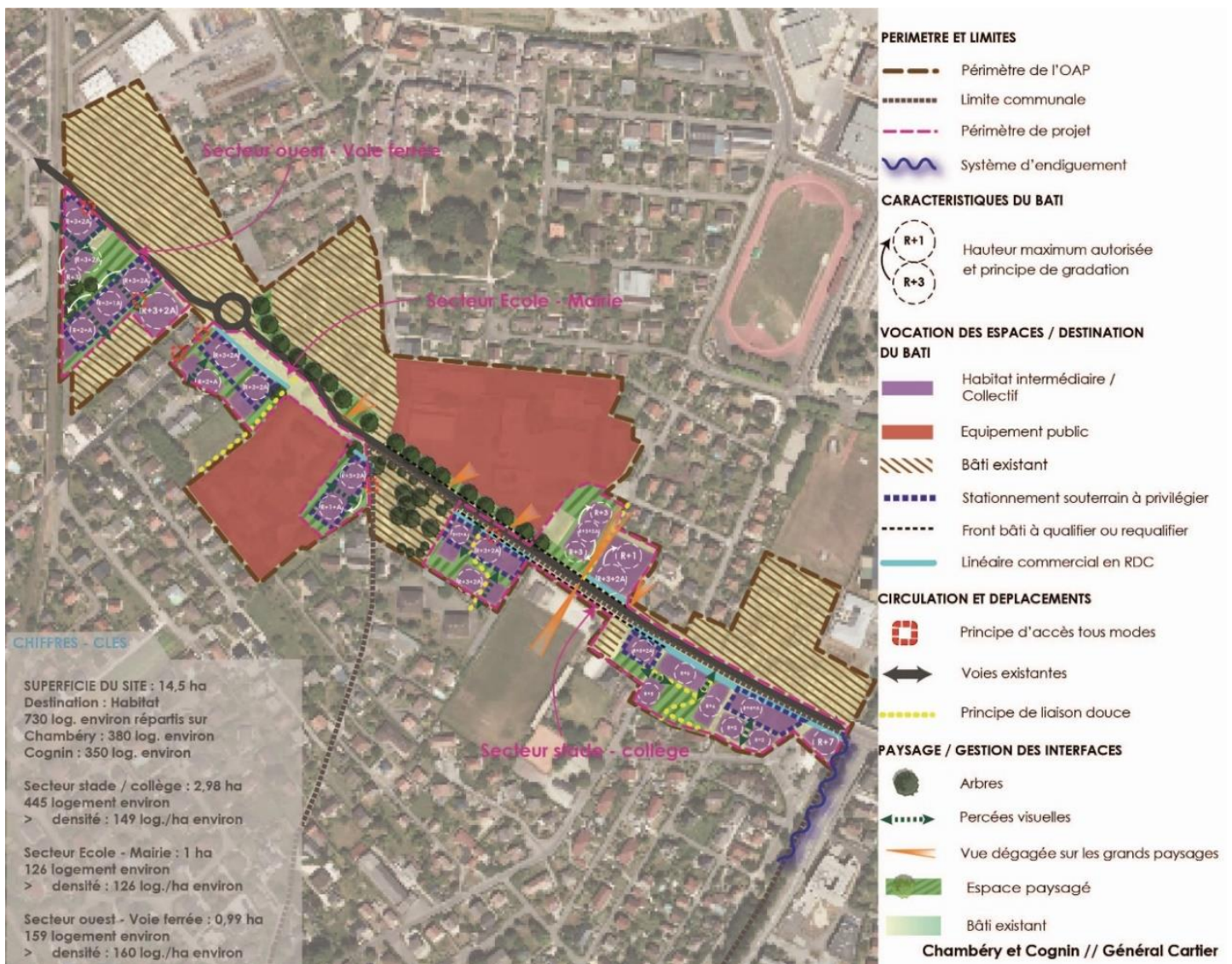
Cette volumétrie, atypique à Chambéry mais réinterprétant les très hautes et fortes toitures savoyardes, sera de nature à doter le double alignement de l'avenue du Général Cartier d'une originalité et d'une personnalité. La ligne de ciel en particulier sera enrichie de couronnements variés, d'une opération à l'autre, mais unis par la même intention du double attique.

- Un choix réglementaire : ne pas bloquer la construction
 Enfin, la hauteur totale de 18 mètres d'un bâtiment en R+3+double attique correspond également à la hauteur minimale demandée par le règlement du PLUi en vigueur ; le renouvellement de l'avenue est donc possible, pour répondre au besoin identifié de constructions de logements.

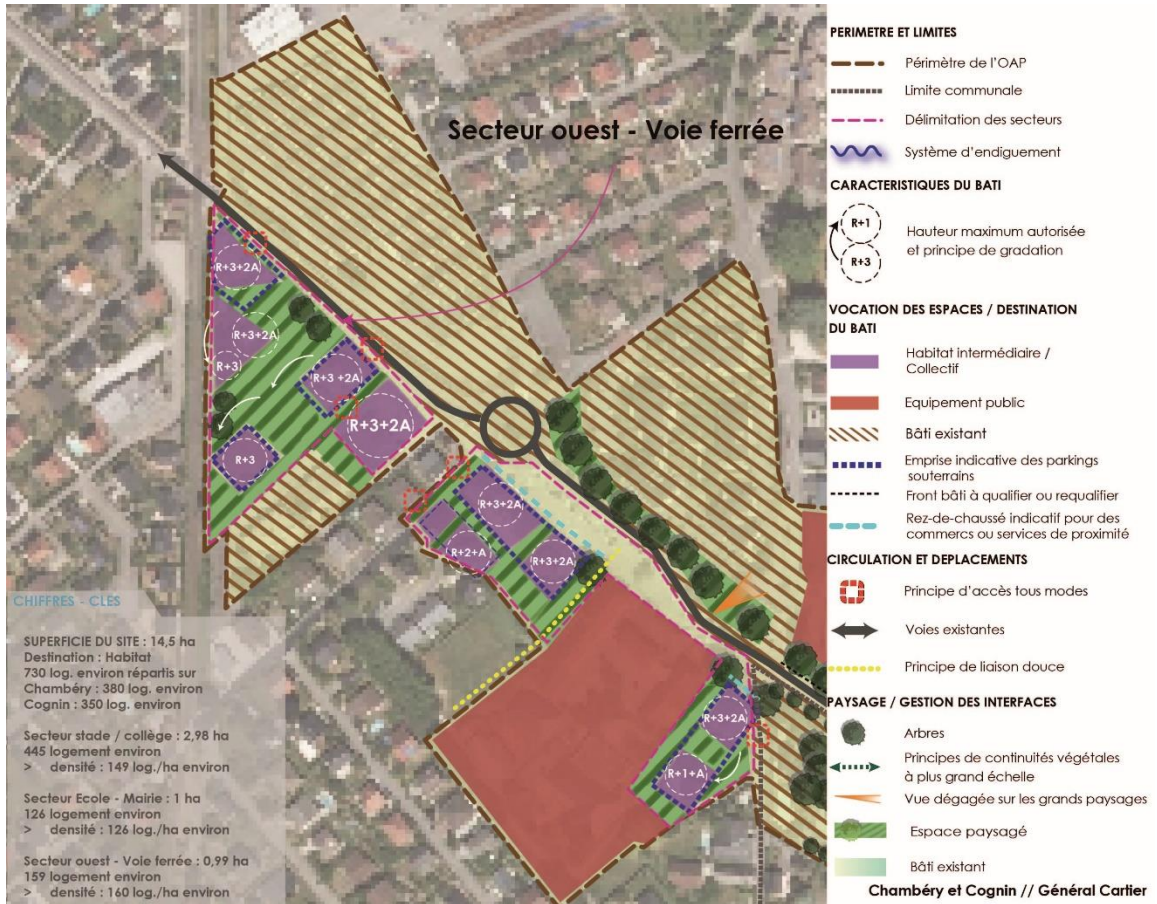
L'objectif général est bien d'encadrer le renouvellement urbain d'initiative privée pour composer un nouveau visage pour l'avenue Général Cartier en accompagnant les transitions urbaines, l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti existant, par un travail sur les formes urbaines.

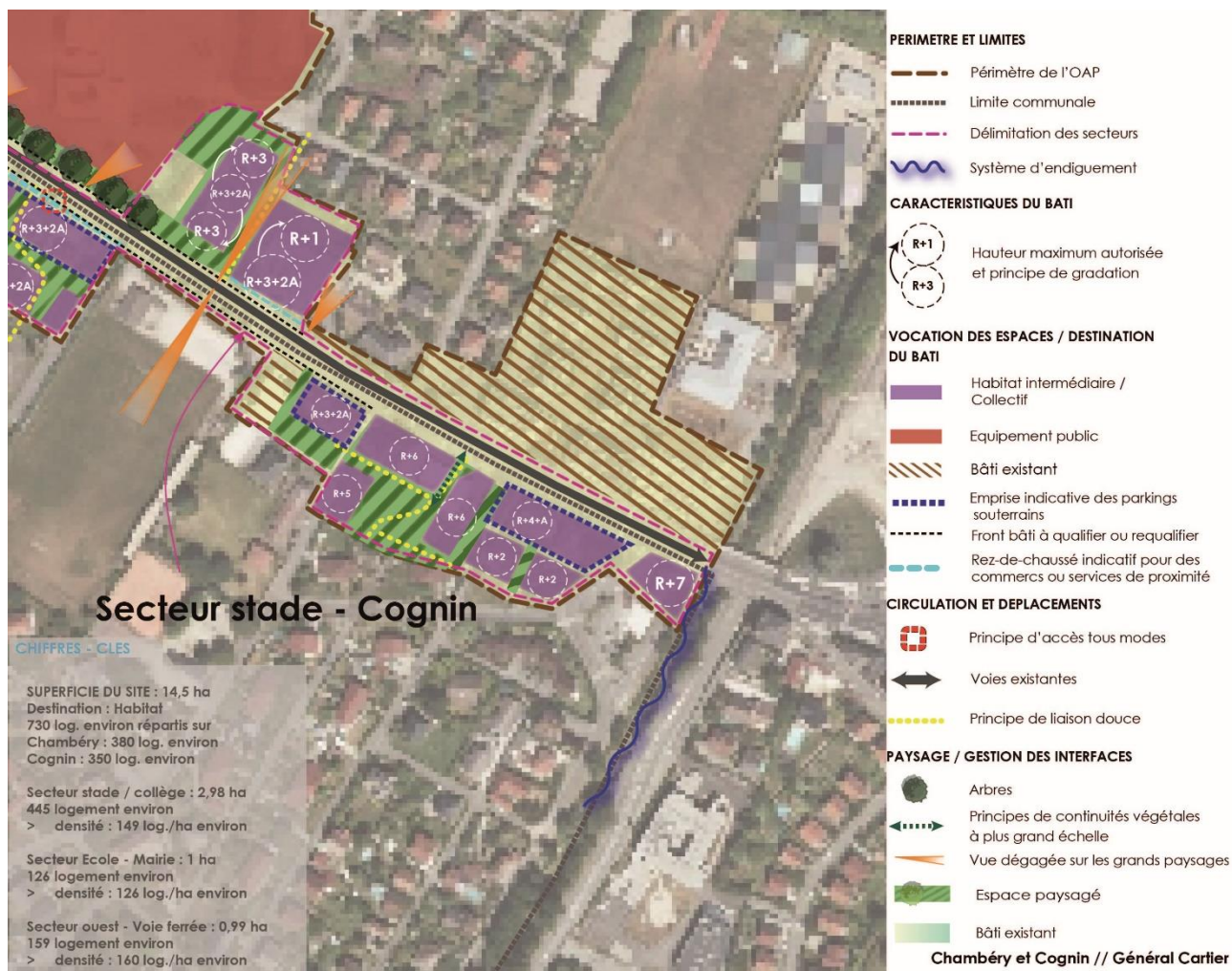
De nombreuses modifications étant apportées à la partie écrite, **l'OAP modifiée, faisant apparaître la rédaction actuelle et la rédaction modifiée est annexée à la présente notice.**

Schéma de l'OAP créée dans la M3 du PLUi HD



Schémas (zooms) de l'OAP modifié dans la M4 du PLUi HD





- **Modification du périmètre du PAPAG**

Suite à l'enquête publique, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG, article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) a été inscrit sur le périmètre de l'OAP.

Il s'agit d'une servitude interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Il est proposé, dans le cadre de la M4, de supprimer partiellement ce PAPAG compte tenu des compléments et précisions apportés sur l'OAP Cartier.

Il est néanmoins proposé de maintenir ce PAPAG sur le tènement situé au nord de l'avenue Général Cartier et à l'est de la voie ferrée, et de l'agrandir sur un tènement, classé en zone UGd, actuellement partiellement bâti.

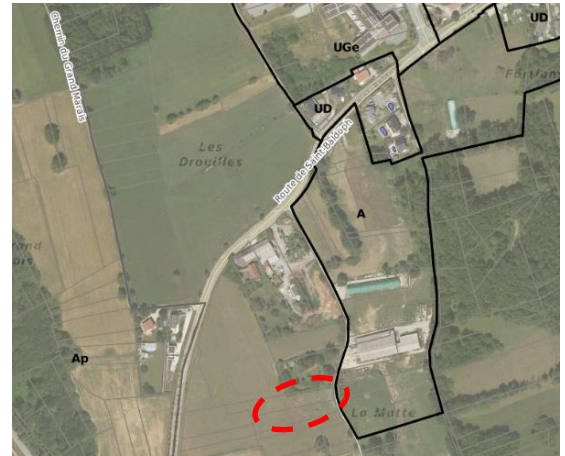
Ce tènement de près de 3 hectares est actuellement occupé par des activités économiques. Des réflexions restent à mener pour l'évolution urbaine de ce secteur. En effet, un changement de destination et une urbanisation de ce tènement interroge quant aux impacts sur le nombre de logements potentiels qu'induirait un changement de destination vers de l'habitat comme le prévoit le règlement, sur la capacité des voiries et de la circulation du secteur pour accueillir de nouvelles fonctions, sur l'évaluation de la nécessité de maintenir de l'activité dans le secteur au regard de l'équilibre sur le territoire. Enfin, une vigilance forte est formulée quant aux formes urbaines et à l'insertion urbaine et paysagère d'un projet ou de projets de construction au regard de la localisation située au cœur du tissu pavillonnaire.

g) CHALLES-LES-EAUX

(1) Changement de zonage Ap vers A pour un projet d'agriculteur

L'agriculteur actuellement exploitant sur la commune de Challes-les-Eaux, dont les bâtiments d'élevages sont implantés au lieu-dit La Matte-Cornelan, manque de place pour hiverner ses brebis. Actuellement, un nombre important de brebis restent dehors en hiver, ce qui crée des problèmes de santé sur le cheptel. Les bâtiments actuels ne sont pas suffisants pour de bonnes conditions d'élevage, notamment au moment de l'agnelage. La forte prédation en estive oblige l'exploitant à garder plus longtemps les agneaux sur place.

L'agriculteur, en accord avec la chambre d'agriculture, souhaite réaliser un nouveau bâtiment agricole fonctionnel afin d'améliorer ses conditions d'élevage, ses conditions de travail et, ainsi, ses résultats économiques. La création d'un nouveau bâtiment plus adapté permettra une adaptation des conditions d'élevage aux changements climatiques, une pérennisation et des bonnes conditions de transmissibilité de l'exploitation.



Site d'implantation du projet

Faute de trouver un accord avec les propriétaires, sur les terrains directement attenants à son exploitation, le projet de nouveau bâtiment est envisagé au plus proche, sur les parcelles N 112, 113 et 114 le long du chemin de la Matte.

Il est proposé d'adapter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal à ce projet agricole en passant le tènement ciblé de la zone Agricole Protégée à la zone Agricole, autorisant les constructions agricoles.

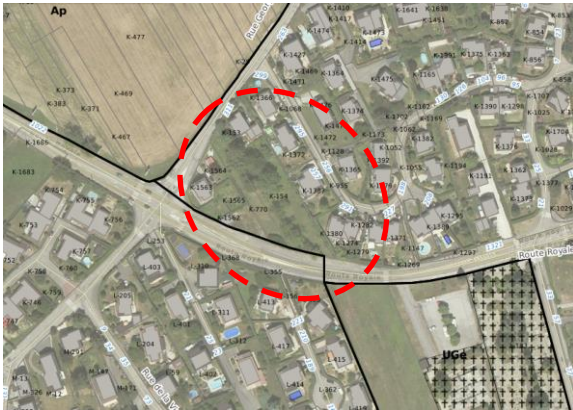
Le secteur, en entrée d'agglomération et en entrée de la commune de Challes-les-Eaux, présente un enjeu paysager important pour le territoire. L'intégration du nouveau bâtiment devra être réfléchi en accord avec la mairie pour ne pas porter atteinte au paysage. Une végétalisation adaptée des abords du bâtiment sera proposée afin d'intégrer le bâtiment au paysage rural.



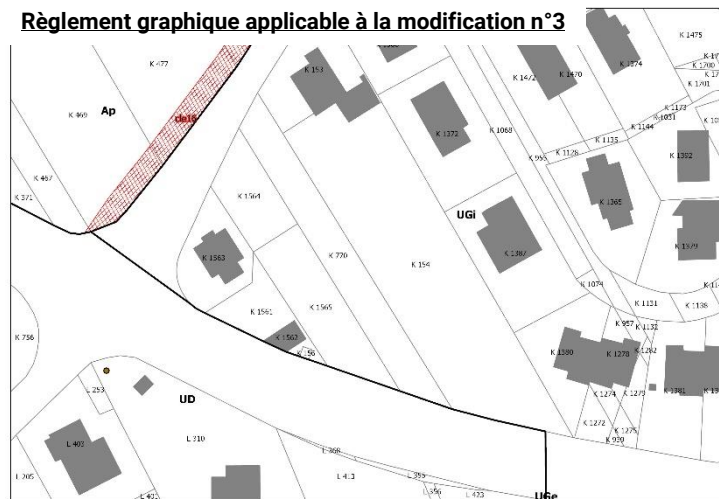
(2) Inscription d'un ER mixité sociale

Challes-les-Eaux comprend une part de 12,9% de logements locatifs sociaux (LLS - bilan SRU du 01/01/2021). La commune doit, conformément à la législation en vigueur, atteindre un taux de 20% de LLS. Elle doit donc s'engager dans un rythme de rattrapage important de LLS dans l'ensemble des programmes de logements réalisés sur la commune. Le foncier constructible est rare et difficilement mobilisable sur la commune. Un tènement propice à une opération de logements a été identifié le long de la route royale. La présente modification propose d'inscrire un emplacement réservé à destination de la commune pour la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements.

L'ER est inscrit pour la réalisation d'un programme de logements composé à 100% de logements locatifs sociaux. Ce programme viendra s'insérer dans un quartier pavillonnaire libre assurant une mixité sociale à l'échelle du quartier.



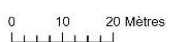
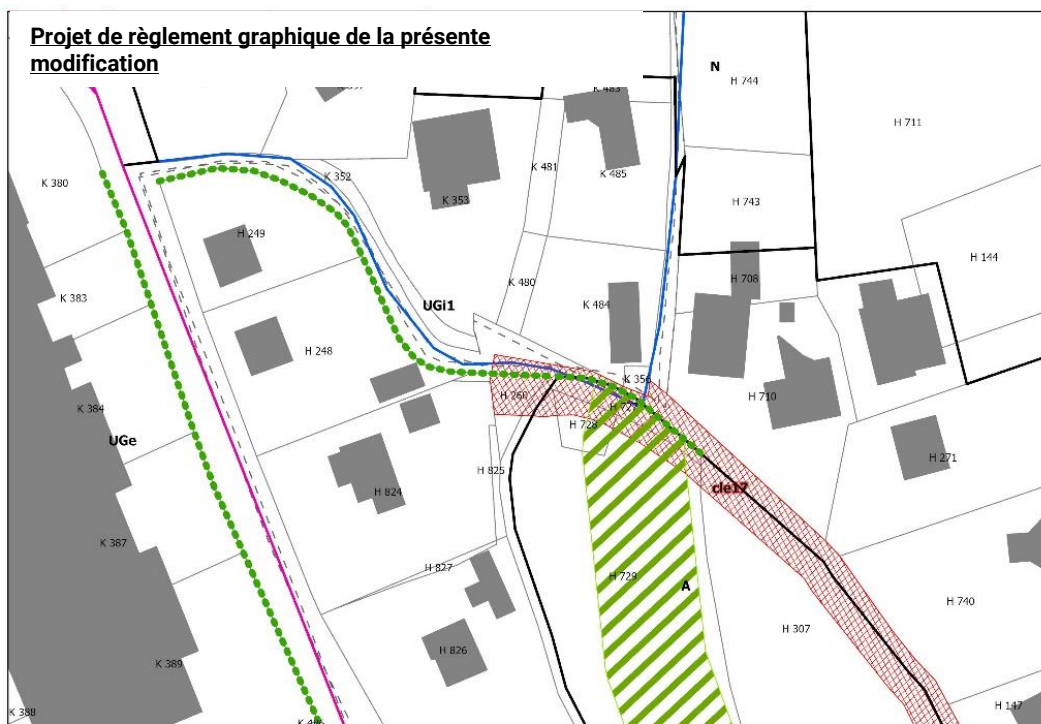
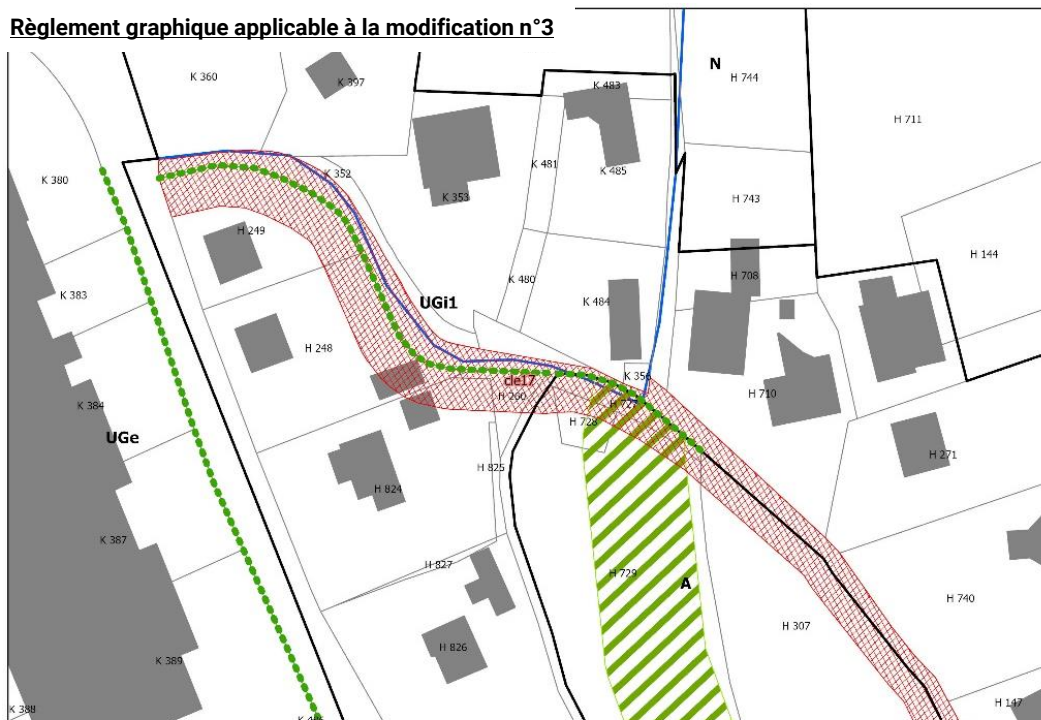
Règlement graphique applicable à la modification n°3



(3) Réduction de l'ER Cle 17 Chemin des Teppes

L'emplacement réservé Cle 17 est inscrit dans le PLUi HD sur la commune de Challes les Eaux, pour l'élargissement du chemin des Teppes pour une superficie de 7075m².

L'élargissement du chemin des Teppes au croisement avec la route Royale n'est plus souhaité. Cette voirie dessert quelques habitations privées ne justifiant pas d'un élargissement de voirie. Le croisement des véhicules est possible sur ce tronçon et la voirie a été refaite récemment par la commune de La Ravoire. L'ER est en revanche maintenu au sud des habitations dans l'objectif d'élargir le chemin pour permettre le croisement des véhicules actuellement difficile sur ce tronçon.



*Légende en annexe de la notice

(4) Changement de zone Ugi vers Ugi1

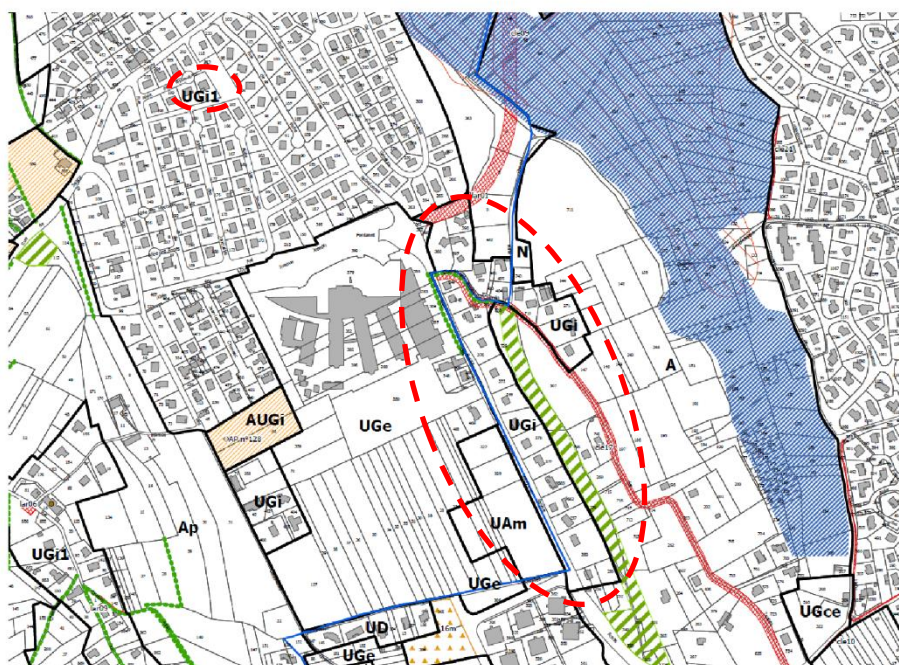
Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi HD approuvée le 10 novembre 2022, l'ensemble du secteur pavillonnaire se situant commune de La Ravoire le long de la rue de Belledonne a fait l'objet d'un changement de zonage de la zone Ugi dont l'emprise au sol est limitée à 40% du tènement vers la zone Ugi1 dont l'emprise au sol est limitée à 25% du tènement. La volonté est de limiter la densification de ce secteur ne se situant pas en centralité urbaine.

Dans le prolongement, le secteur pavillonnaire le long de la route Royale et chemin des Teppes sur la commune de Challes-les-Eaux constitue le même ensemble urbain. Il est proposé de basculer ce secteur de la zone Ugi en zone Ugi1 dans le même objectif. Ce secteur n'a pas vocation à être fortement densifié.

Suite à une erreur matérielle, ce secteur a été basculé en zone Ugi1 dès la M3 alors qu'aucune justification n'avait été apportée dans la notice explicative. Cette présente modification n°4 viens ainsi régulariser ce changement de zonage.

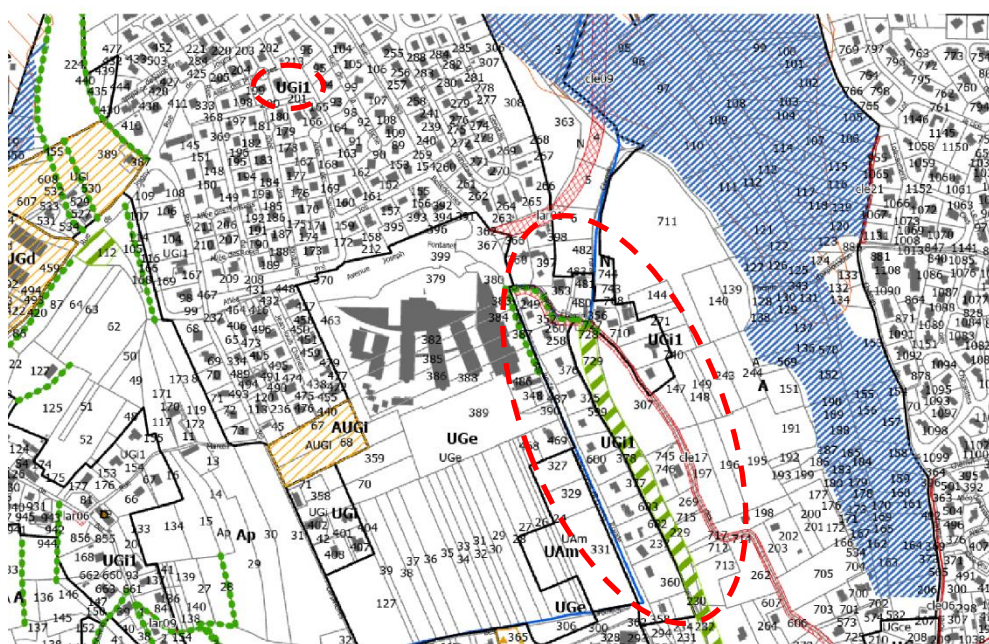
Règlement graphique applicable à la modification n°2

* Légende complémentaire disponible en annexe



Règlement graphique applicable à la modification n°3

0 120 240 M



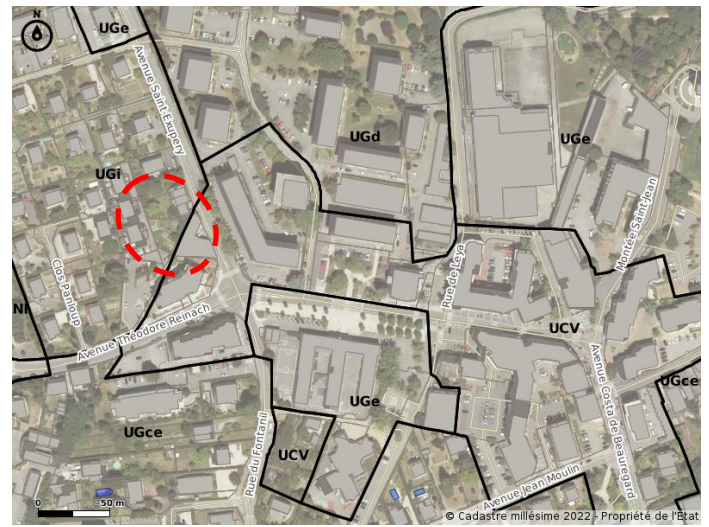
h) LA MOTTE SERVOLEX

(1) Inscription d'un emplacement réservé au titre de la mixité sociale

La Motte-Servoalex comprend une part de 17,08 % de logements locatifs sociaux (LLS - bilan SRU du 01/01/2022). La commune doit, conformément à la législation en vigueur atteindre un taux de 20% de logements locatifs sociaux. Elle doit donc s'engager dans un rythme de rattrapage important de LLS dans l'ensemble des programmes de logements réalisés sur la commune.

Il s'agit de maîtriser une partie de la parcelle AN 439 avenue de Saint-Exupéry afin de faciliter un projet d'ensemble avec la parcelle AN 438, propriété de la Savoissienne Habitat.

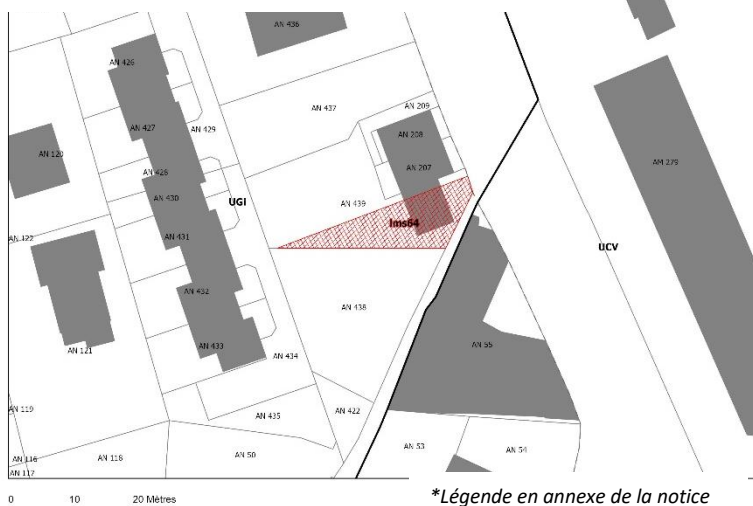
La présente modification propose donc d'inscrire un emplacement réservé d'environ 170 m² à destination de la commune pour la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale : réalisation d'une opération comprenant 60% de logements locatifs sociaux minimum.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



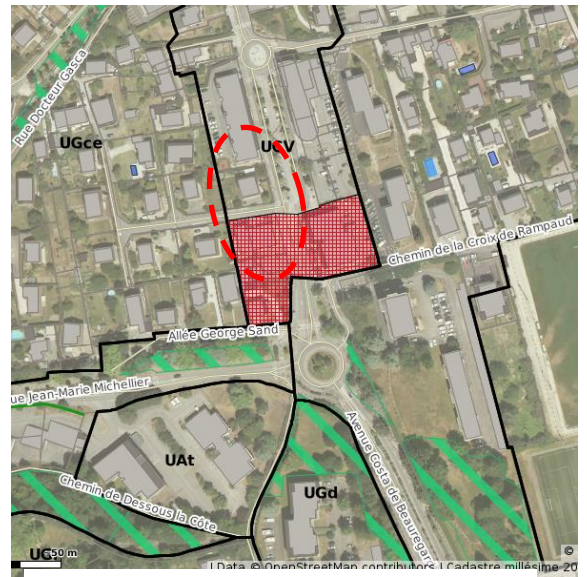
*Légende en annexe de la notice

(2) Elargissement du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) avenue Costa de Beauregard

Sur ce secteur situé en entrée de ville, stratégique pour la commune de la Motte-Servolex en terme d'accès, d'intégration paysagère, de stationnement et de circulations viaires et douces, la commune avait créé un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global lors de la modification n°2 approuvée le 10 novembre 2022.

Dans le cadre des premières réflexions sur le secteur suite à cette décision, il apparaît pertinent d'élargir le périmètre de ce PAPAG afin d'assurer une étude plus globale sur le linéaire de l'avenue Costa de Beauregard côté ouest.

La présente modification propose donc d'élargir le PAPAG existant en intégrant la parcelle AE 102 à ce périmètre.

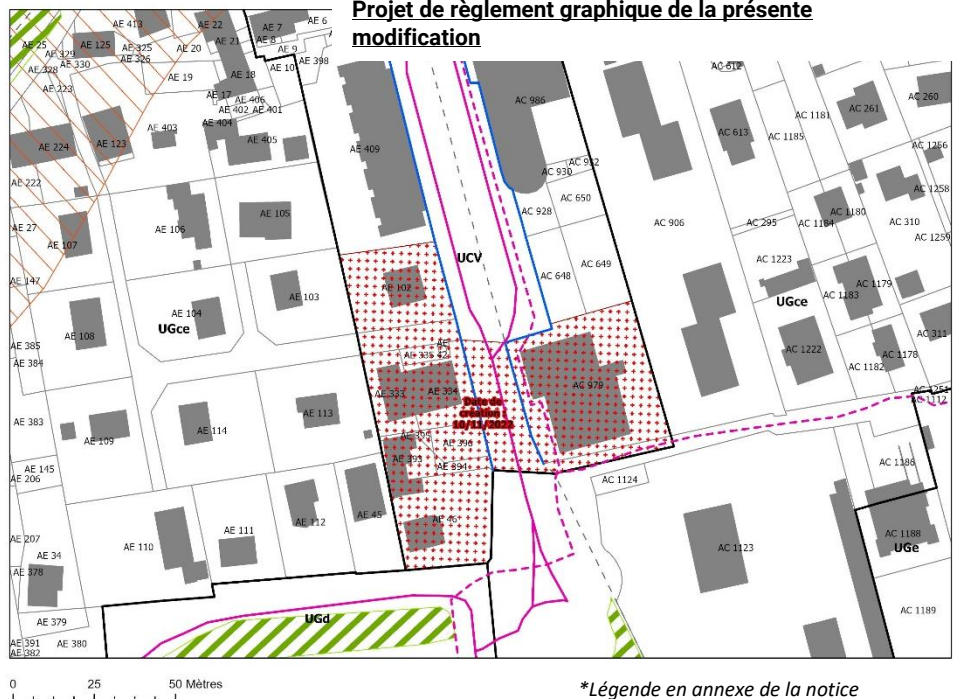


Plan de localisation

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

(5) Création d'un STECAL lieudit « le Plan »

La commune du Bourget du Lac est propriétaire d'un terrain clos situé le long de la RD14 côté ouest, lieudit Le Plan sur la commune de La Motte-Servolet.

Cette parcelle cadastrée A n°238 dispose d'une superficie de 8930m². Elle se divise en deux parties, une partie agricole et une partie clôturée constituée de l'ancien réservoir d'eau de la base aérienne, aujourd'hui inutilisé.

Cette deuxième partie de terrain n'est pas utilisée pour des besoins agricoles et est artificialisée. Le terrain est clos de toute part par une clôture en béton.

La commune du Bourget du Lac souhaite pouvoir relocaliser sur ce site les activités extérieures du club bourgetain de tir à l'arc, « les Archers de Thomas II », qui doivent déménager de leur site actuel dans le cadre du projet d'aménagement touristique de la Croix Verte.

Le projet prévoit l'installation de cibles mobiles et l'édification sur le terrain d'un pas de tir (structure légère permettant d'abriter les archers), de toilettes ainsi qu'un petit local fermé permettant de stocker du matériel et un clubhouse.

La fréquentation du site restera limitée et le stationnement des véhicules est possible sur la parcelle (accès par le portail existant).

L'implantation de ce projet n'est actuellement par autorisée par le document d'urbanisme sur le secteur, classé en zone agricole Ap du PLUi HD. Il est proposé dans la présente modification de permettre l'implantation de ce projet par la création, sur la partie actuellement clôturée, d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) n°10 dédié.

- L'impact sur la zone agricole est inexistant puisque le terrain est déjà artificialisé et n'est le support d'aucune activité agricole. Les besoins d'implantation se limitent à la partie clôturée du tènement (soit environ 4800m² sur les 8930m² de la parcelle).
- Risques : le terrain n'est pas soumis à des risques et a déjà été aménagé (anciens réservoirs)
- Paysage / environnement : au vu de son ancien usage et de la présence de réservoirs enterrés, le terrain ne présente pas de caractéristiques paysagères et environnementales particulières. Un arbre est présent sur le site et sera conservé.
- Insertion : la plupart des installations ne sont pas visibles depuis l'extérieur de par les murs de ceinture existants. Les installations prévues seront qualitatives, notamment par utilisation du bois pour les constructions ou l'habillage des structures.



Plan de localisation



Exemple de pas de tir couvert (en cours de construction)

Projet envisagé

En complément des espaces de tir extérieurs, sont prévus les aménagements suivants :

- une couverture sur le pas de tir. Il s'agit d'une structure légère comprenant un toit mais sans mur permanent. La hauteur est de 3 m, la largeur de 5 à 6 m et la longueur de 20 m (surface de 100 à 120 m²).
- La vie du club nécessite un bâtiment permettant un espace de convivialité et de travail sur le terrain. Il s'agirait de structures légères de type mobilhome, container réformés.... Un pour le clubhouse et un pour l'atelier. Soit un ensemble de l'ordre de 55 m².

Espace de tir extérieur

Caractéristiques principales du terrain mis à disposition pour la pratique du tir en extérieur (4680 m²) :

- une zone de tir plane de 0 à 70 m : 10 cibles fixes ; 1 mini-chalet de stockage (4 m²) et 2 caves de stockage
- Une zone de parking sur herbe
- Un espace de tir 3D ;
- Une toilette sèche ;

Zone d'équipement (en rouge) :

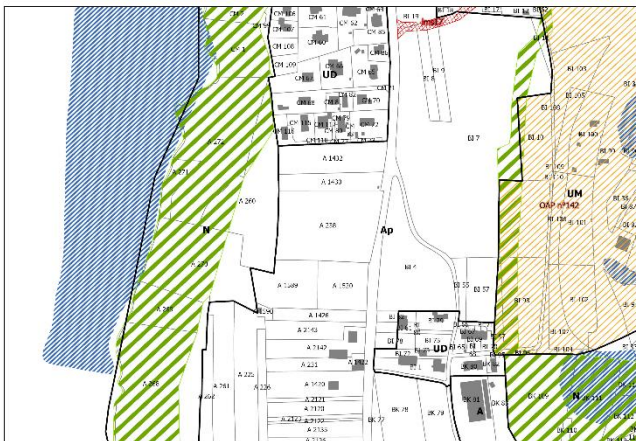
- 1- une structure permanente pour la couverture du pas de tir : 20 mx6 m
- 2- un clubhouse : bâtiment léger de 30 m²
- 3- un atelier : bâtiment léger de 25 m²



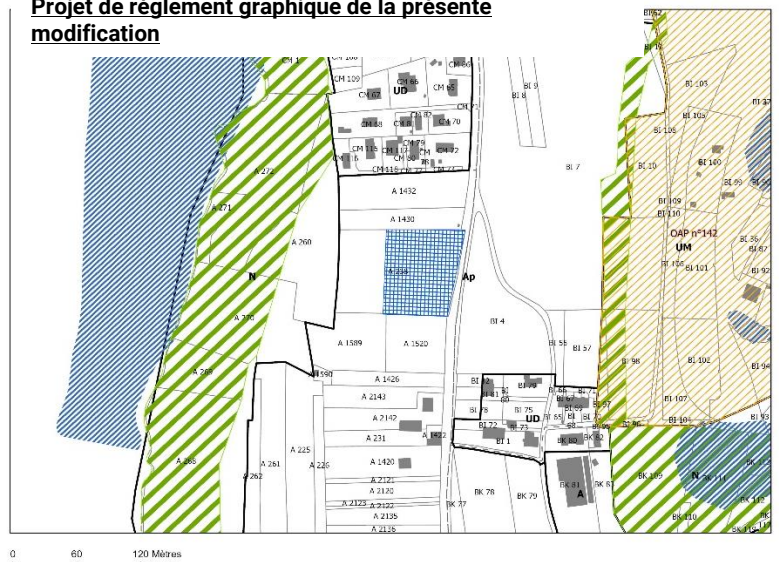
Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié afin d'ajouter une inscription graphique indiquant la présence d'un STECAL

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



Modification du règlement écrit

Secteurs Zone concernée Articles du règlement	Objet et justification de la modification	Formulation après M4 Texte ajouté Texte supprimé
Urbain Préambule de la zone A	Il est précisé dans le préambule de la zone N qu'un STECAL n°10 est présent dans la zone et qu'il est destiné à l'aménagement d'un équipement sportif de plein air.	<p>Préambule</p> <p>La zone A regroupe 1 2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :</p> <p>> Le STECAL numéroté 7, destiné à l'aménagement et l'extension d'une activité de restauration ;</p> <p>> Le STECAL numéroté 10, destiné à l'aménagement d'un équipement sportif de plein air.</p>
Urbain Article A-1	Il est précisé, dans l'article N1 –Les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans le STECAL 7	<p>Article A1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions [...]</p> <p>Dispositions particulières aux STECAL [...]</p> <p>Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée 10 identifié au règlement graphique, seuls sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs</p>
Urbain Article A-4	Il est précisé, dans l'article A4 les caractéristiques des constructions autorisées dans le STECAL n°10 en termes de volumétrie et d'implantation <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur - L'emprise au sol 	<p>Article A4 : volumétrie et implantation des constructions [...]</p> <p>4/ Emprise au sol [...]</p> <p>Dispositions particulières au STECAL [...]</p> <p>Dans le STECAL 10 identifié au règlement graphique, l'emprise au sol autorisée est de 200m² maximum pour l'ensemble du Stecal.</p> <p>5/ Hauteur Dispositions particulières au STECAL [...]</p> <p>Dispositions particulières au STECAL 10 : La hauteur totale des constructions est fixée à 5 m maximum</p>

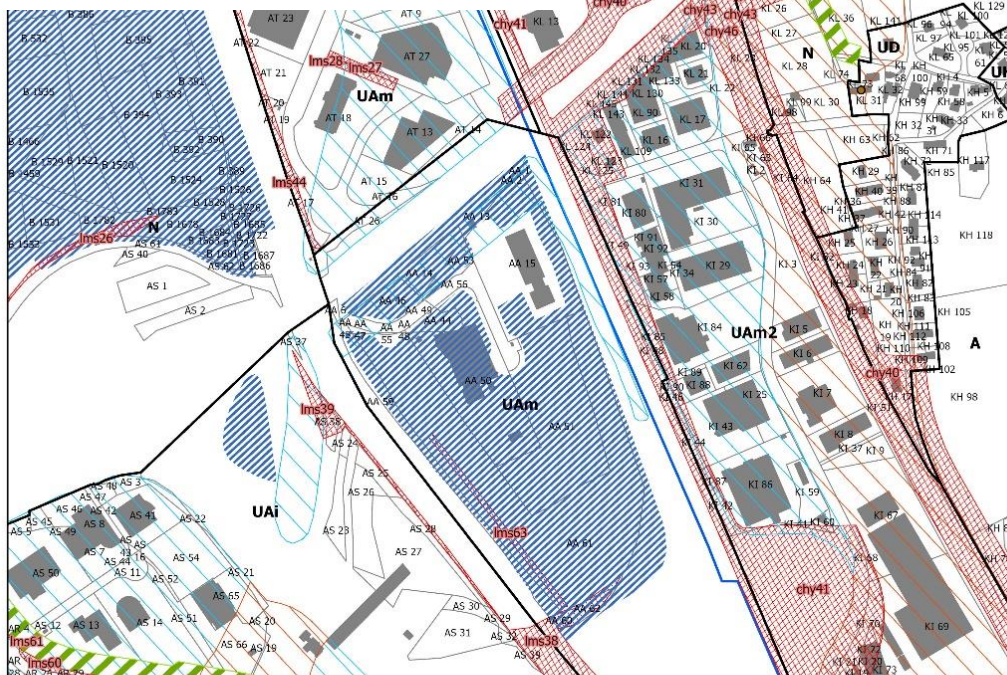
(6) Classement d'un espace boisé classé

L'aménagement de la ZAC des Landiers ouest (site des épinettes) sur la commune de la Motte-Servolet a fait l'objet d'une dérogation « espèces protégées » par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2017 portant autorisation unique.

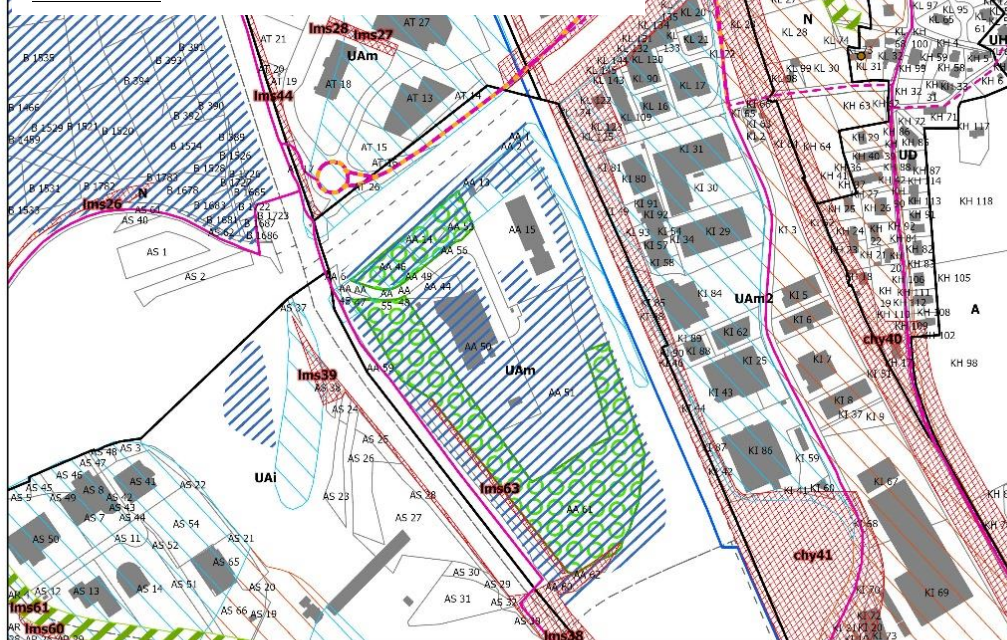
L'aménagement du site fait l'objet de mesures de réduction d'impact et de compensations environnementales. Dans ce cadre, l'arrêté préfectoral demande le classement en Espace Boisé Classé du boisement longeant la voie rapide urbaine

Dans ce cadre, un Espace Boisé Classé est inscrit dans le cadre de la présente modification.

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



i) LA RAVOIRE

(1) Création de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ; rue des Belledonnes, rue de l'Eglise, rue Kléber.

Le centre de la Ravoire est identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi HD comme une centralité urbaine de l'agglomération.

Le développement du territoire souhaité dans le PADD vise une agglomération intense et renouvelée, notamment structurée par un maillage de centralités urbaines en :

- Initiant la mutation des formes urbaines existantes et en favorisant la densification du cadre bâti dans les centralités urbaines,
- Stimulant la fréquentation et l'attractivité des centralités urbaines à travers la création de centralité commerciales et de services de proximité,
- Aménageant pour ces centralités un cadre de ville et une image urbaine de qualité, en offrant aux habitants des espaces publics végétalisés et des aménagements dédiés aux liaisons douces depuis les quartiers voisins.

Conformément aux objectifs du PADD du PLUi HD, le centre-ville de la Ravoire est en plein développement avec la mise en œuvre de la ZAC Valmar qui permettra à terme la construction de 1100 logements sur 10 ha autour de la mairie. Ce projet crée un centre-ville dense et attractif (commerces, équipements, logements) et constitue désormais une polarité complémentaire du cœur d'agglomération chambérien.

Plusieurs tènements en proximité immédiate du centre-ville de La Ravoire et constitués d'un tissu libre, peu dense ou même non bâti, sont propices à des mutations urbaines et présentent de forts enjeux pour le développement futur de la commune. Anticiper et maîtriser le développement de ces tènements apparaît essentiel pour :

- Aborder les mutations autour du centre de La Ravoire avec une vision globale et élargie permettant une meilleure gestion des circulations, et des connexions entre les opérations possibles ;
- Coordonner les aménagements dans la production de logements, d'équipements et de services nécessaires pour répondre aux besoins de la population de la commune,
- S'assurer de projets urbains de qualités, étudiés au regard des besoins et de leur insertion dans les quartiers alentours.

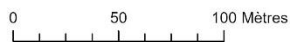
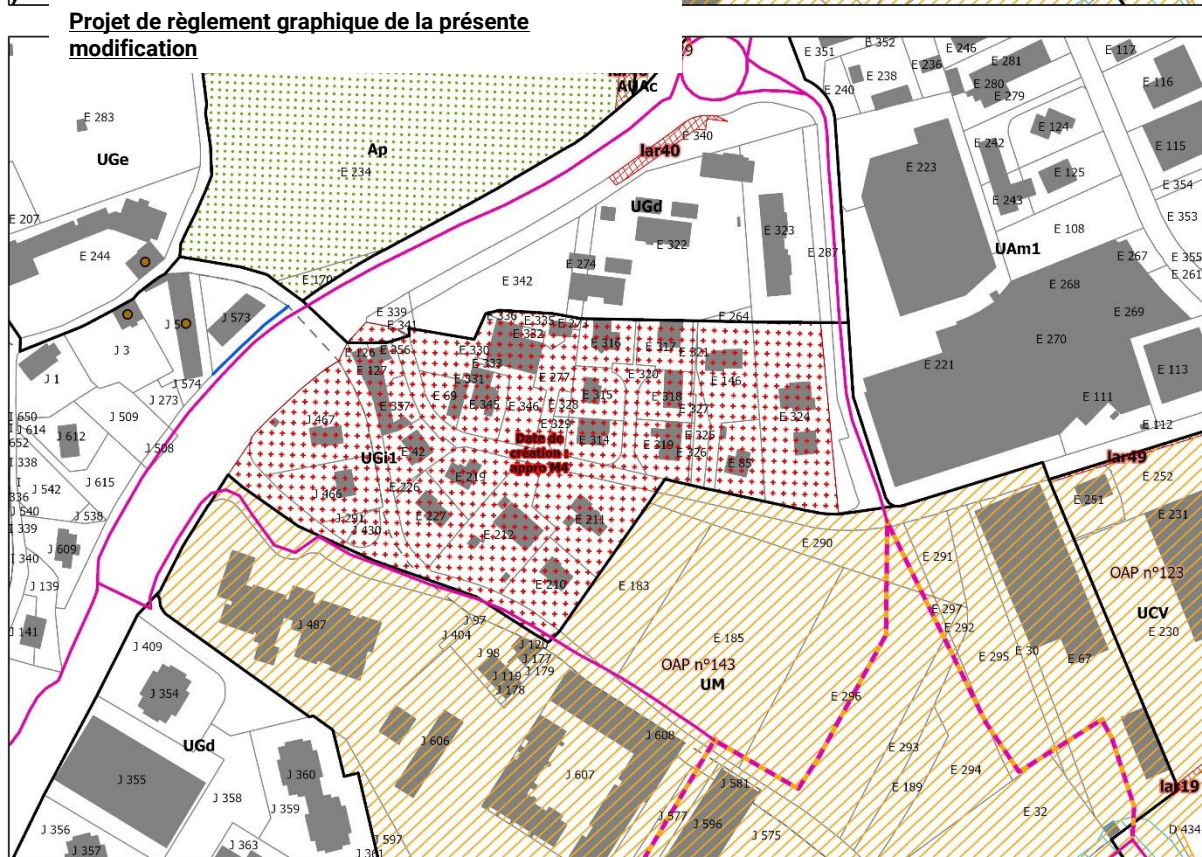
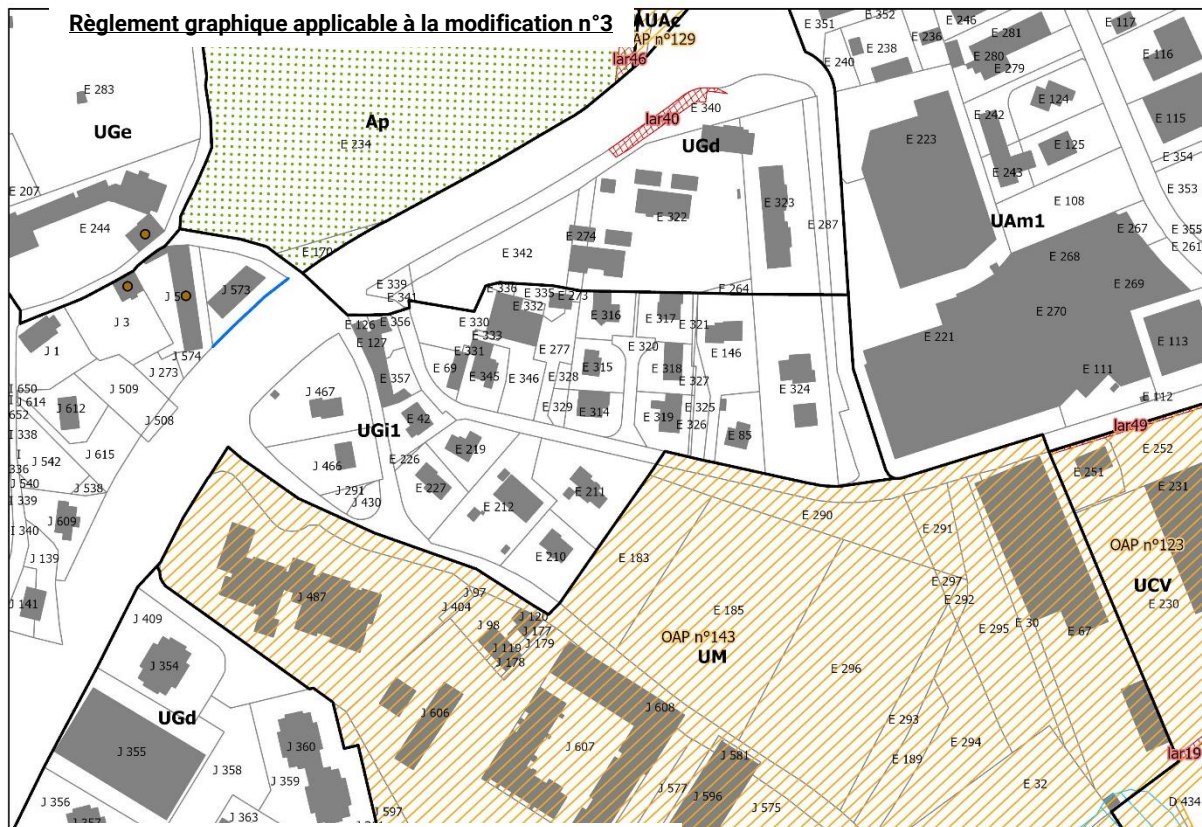
Afin de mener une réflexion d'aménagement global sur l'ensemble de ces tènements, il est proposé d'inscrire des périmètres d'étude (article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) permettant de suspendre l'urbanisation sur ces secteurs le temps d'étudier les projets souhaités. Ces études permettront de définir l'encadrement de l'urbanisation de la zone dans une prochaine modification du PLUi HD (orientation d'aménagement de la zone, règles d'urbanisme, etc).

Ces périmètres, nommés PAPAG (périmètres d'attente de projet d'aménagement global) d'une durée de 5ans maximum sont des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.

Deux grands secteurs de PAPAG sont proposés dans la modification n°4 du PLUi HD, au sud du centre-ville autour de la rue des Belledonnes, et au nord du centre-ville rue Kléber et rue de l'église.

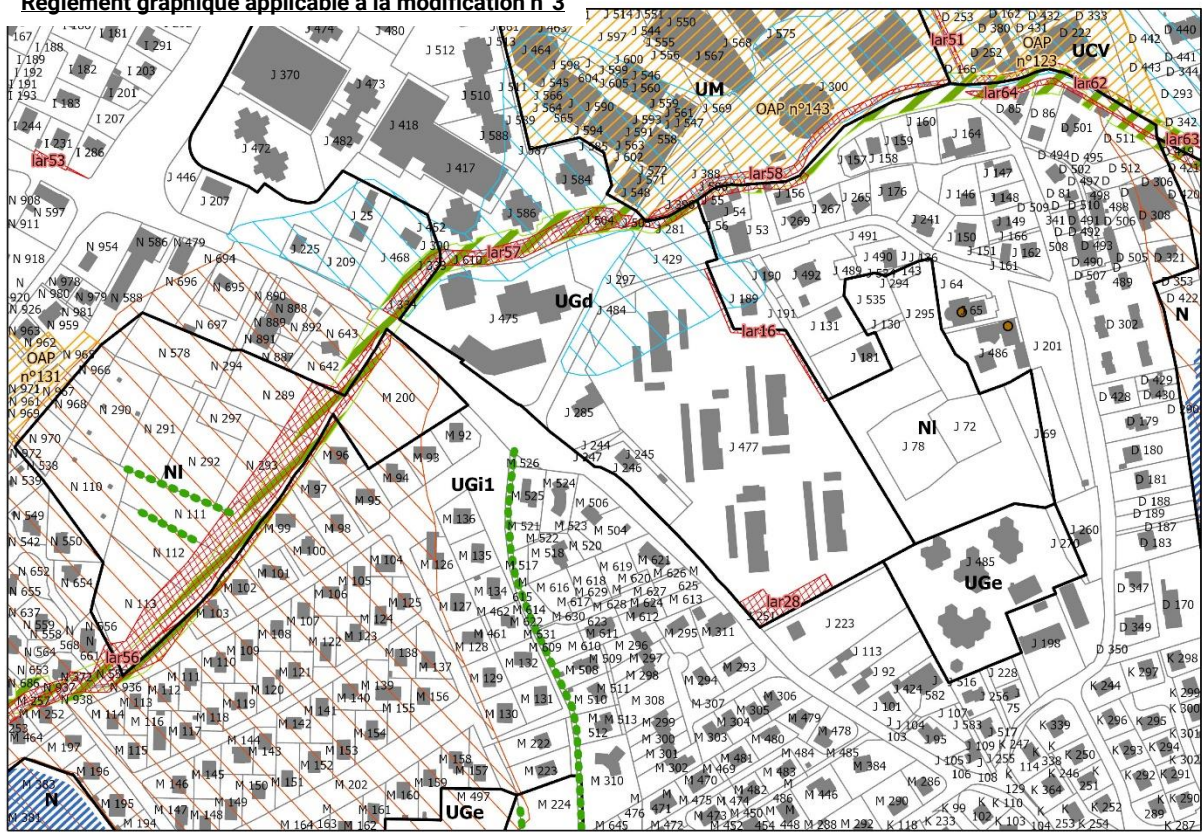
Le règlement écrit du PLUi HD interdit dans les secteurs identifiés par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme (PAPAG) les constructions de plus de 20m². Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes sont autorisés au titre de l'article L 15141 du code de l'urbanisme. L'extension limitée des constructions existantes est également autorisée à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD.

Modification de zonage Rue Kleber/Rue Richelieu

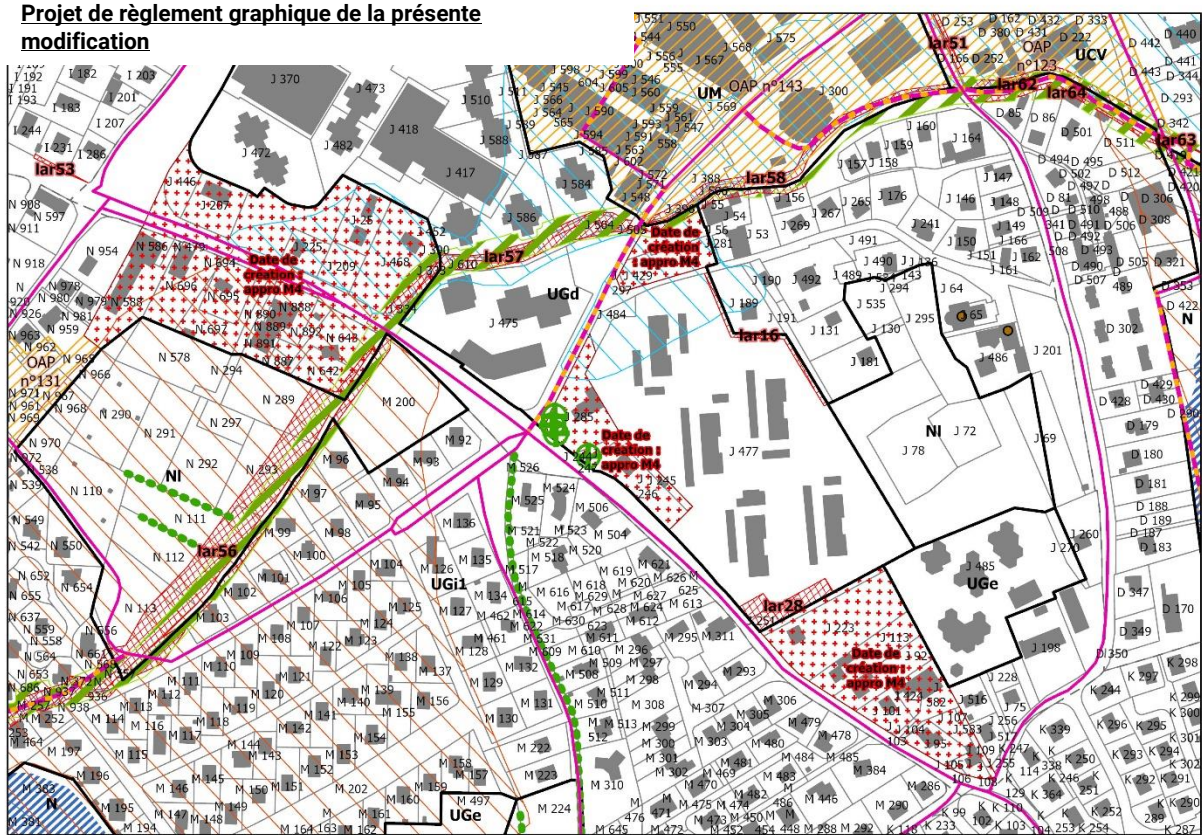


Modification du zonage rue des Belledonnes

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



(3) Inscription d'arbres remarquables route de Barby, rue de la Clairière et rue des Belledonnes

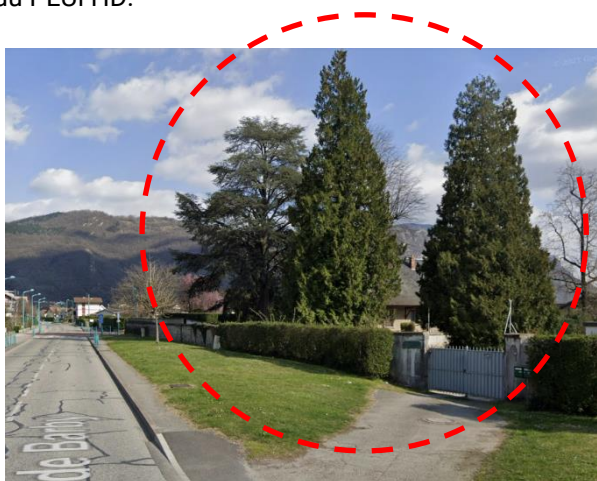
L'article 3 de chaque zone du PLUi HD prévoit l'identification d'éléments de paysage sur le règlement graphique en vue de leur préservation et de leur mise en valeur. Toute modification de ces éléments protégés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Une des catégories concerne les « arbres remarquables isolés » : ils constituent des éléments de patrimoine naturel et structurent les espaces sur lesquels ils sont localisés. Le règlement prévoit que si un arbre est abattu, il devra être compensé sur le site. Certains arbres ou groupes d'arbres, qu'ils soient sur le domaine public ou privé, méritent, de par leurs dimensions, leurs caractéristiques, leur histoire, leur situation ou leur rareté, d'être connus, répertoriés et protégés.

La commune de La Ravoire souhaite identifier de nouveaux arbres remarquables sur sa commune. Ces arbres sont situés sur des tènements privés : au croisement entre la route de Barby et la rue Pierre et Marie Curie dans le quartier de la Fejaz ainsi que le long de la rue de Belledonne. Ces arbres doivent, de par leur dimension être reconnus et protégés. Ils jouent un rôle dans le paysage de ces quartiers et participent au système écologique du secteur.

Les arbres identifiés seront ajoutés sur le règlement graphique du PLUi HD

Les règles applicables aux arbres remarquables sont énoncées dans l'article 6-3 du règlement de chaque zone du PLUi HD.



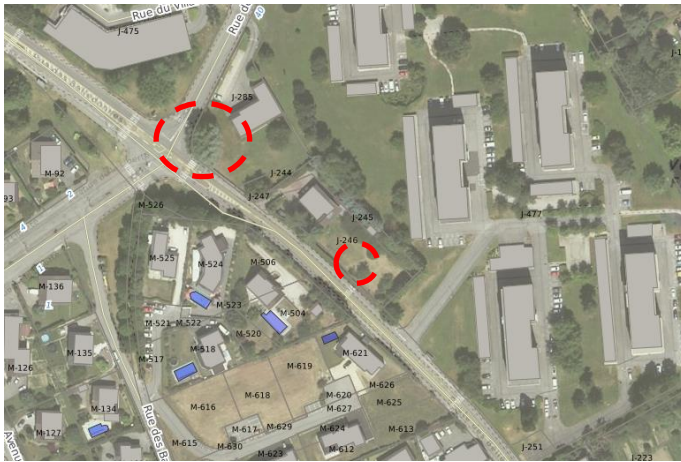
Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



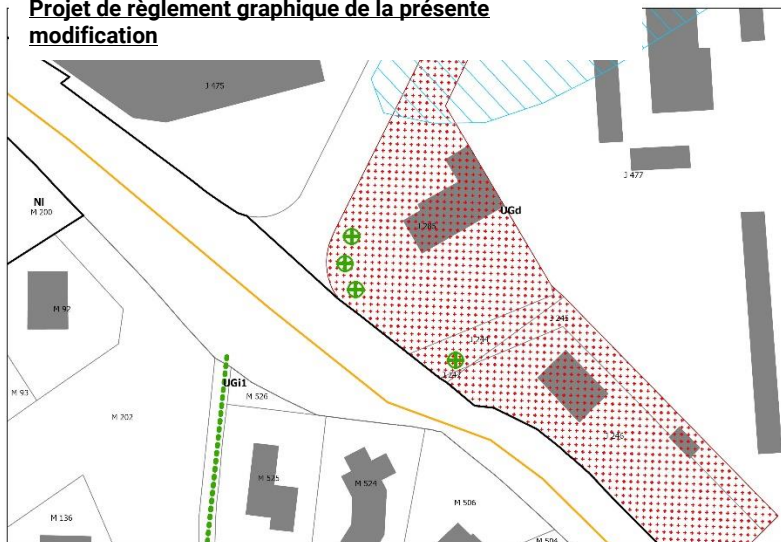
*Légende en annexe de la notice



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



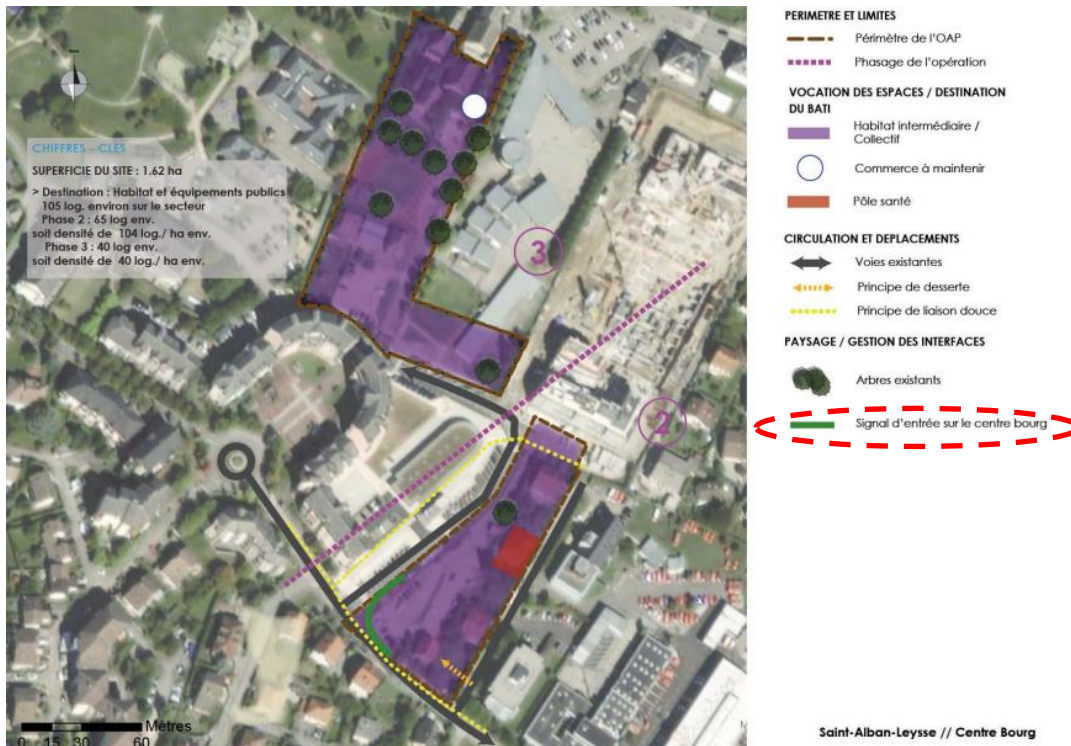
**Légende en annexe de la notice*

j) SAINT-ALBAN-LEYSSE

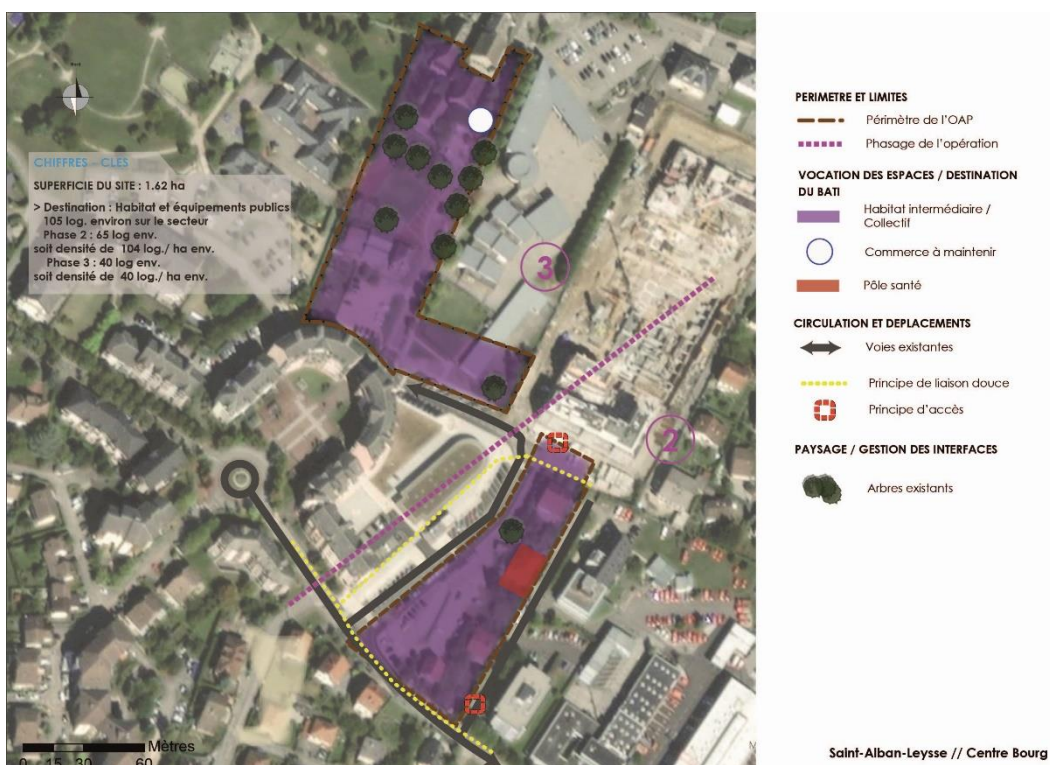
(1) OAP Centre-Bourg

L'OAP centre-bourg est modifiée suite aux échanges et à la validation du projet opérationnel développé sur la phase 2 du centre-bourg. Au lieu de prévoir un accès unique par l'est du tènement via la rue Commandant Jacques Hospital, le choix a été fait de mettre en place un sens de circulation unique via les stationnements en sous-sol, une entrée au nord par la rue du Stade et une sortie à l'est par la rue du Commandant Jacques Hospital. L'OAP est également modifiée afin de supprimer la notion de signal d'entrée sur le centre-bourg.

Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :



Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la modification n°4 du PLUi HD :



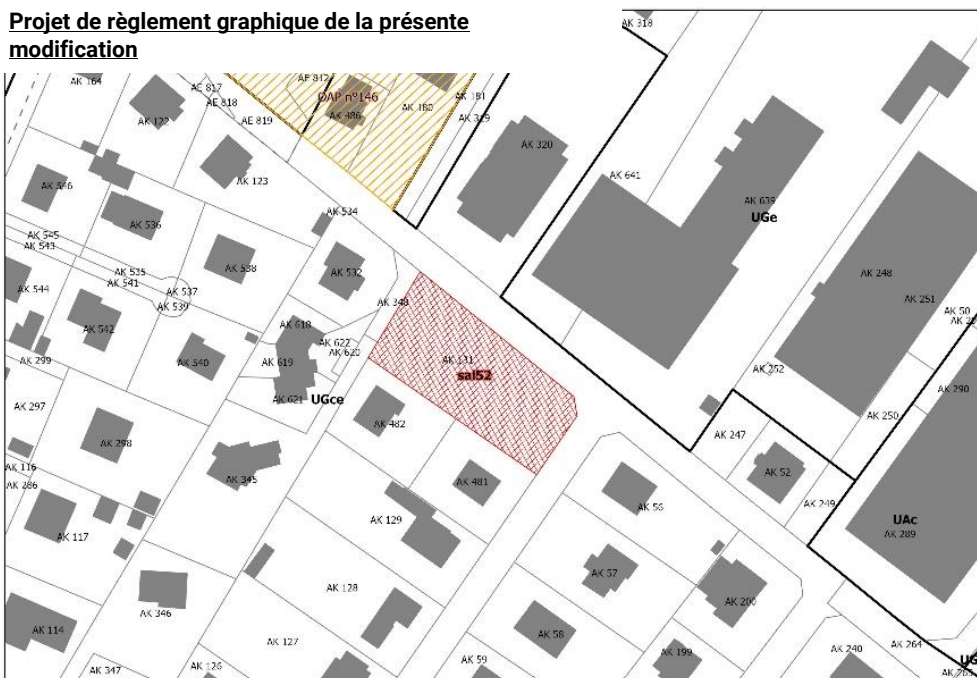
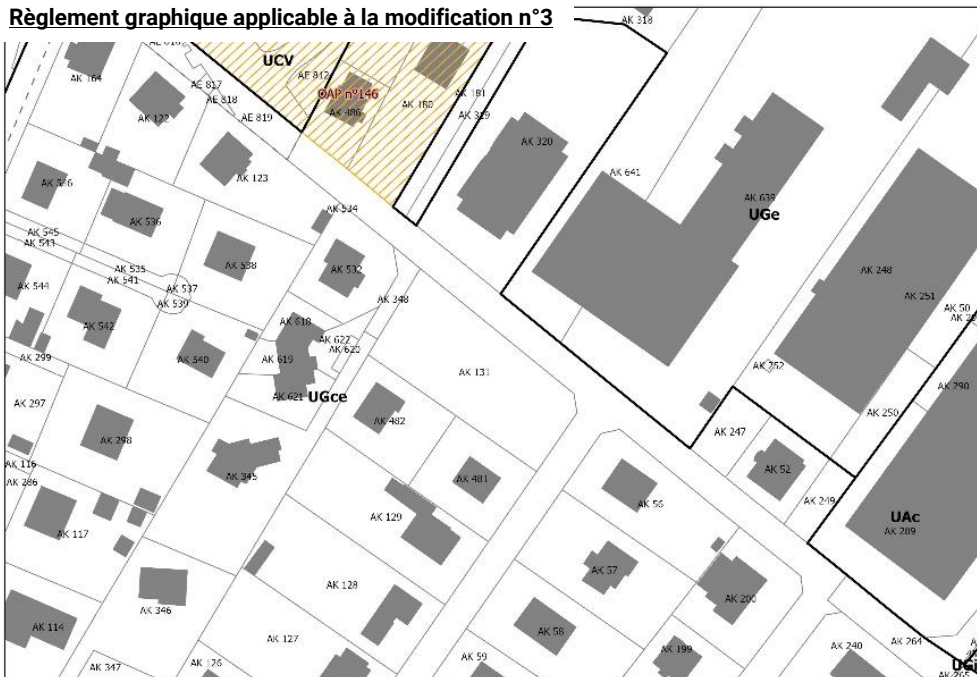
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	Modifications envisagées Texte ajouté Texte supprimé
Mobilité & déplacements	<ul style="list-style-type: none"> > Pour la phase 2, prévoir un accès unique par l'Est du tènement via la rue du Commandant Jacques Hospital déjà existante ; > Pour la phase 2, prévoir une entrée nord sur la rue du Stade et une sortie par l'Est, rue du Commandant Jacques Hospital. > Réaliser les aménagements nécessaires au sein du site pour permettre une circulation des modes doux et des déambulations piétonnes adaptées et sécurisées, facilitant la traversée du tènement et notamment prévoir un cheminement doux traversant d'Ouest en Est la phase 2 ;

(2) Inscription ER pour équipement public

La commune de Saint-Alban-Leysses a pour projet l'implantation d'une chaufferie collective avec un réseau de chaleur renouvelable qui desservira les bâtiments publics et les nouveaux programmes d'habitat collectif du centre-bourg.

Cette chaufferie doit être implantée au plus proche des équipements publics et projets.

Il est proposé dans la présente modification d'inscrire un ER sur la parcelle AK 131, parcelle idéalement placée pour l'installation d'un tel équipement.



0 20 40 Mètres

*Légende en annexe de la notice

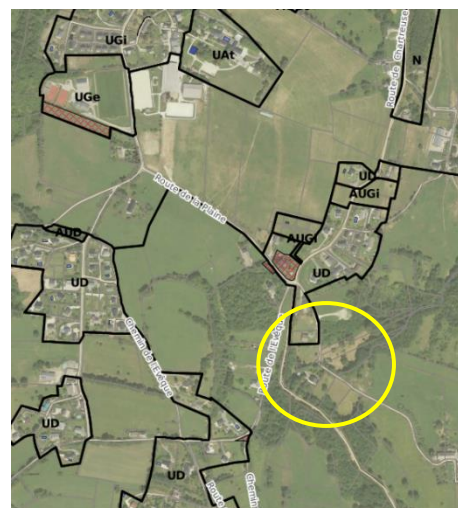
3. Secteur Piémonts

a) MONTAGNOLE

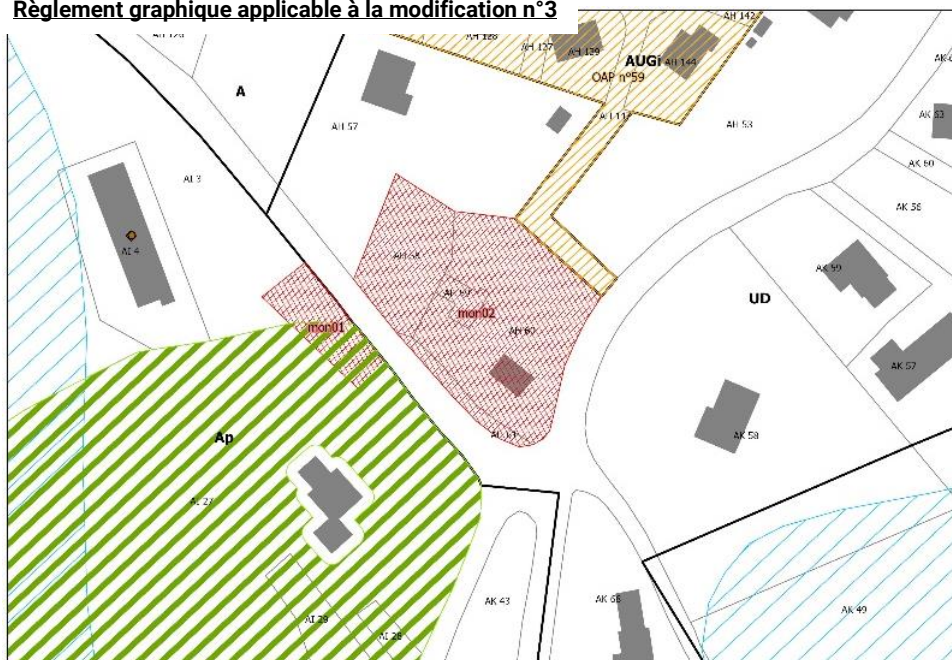
(1) Modification ER mon2

L'ER mon2 situé à l'intersection de la route de la plaine et de la route de la chartreuse sur la commune de Montagnole a pour intitulé « Espace de stationnement ». Le bénéficiaire est la commune de Montagnole. Il apparaît aujourd'hui que la surface de l'ER est trop importante par rapport au besoin de stationnements.

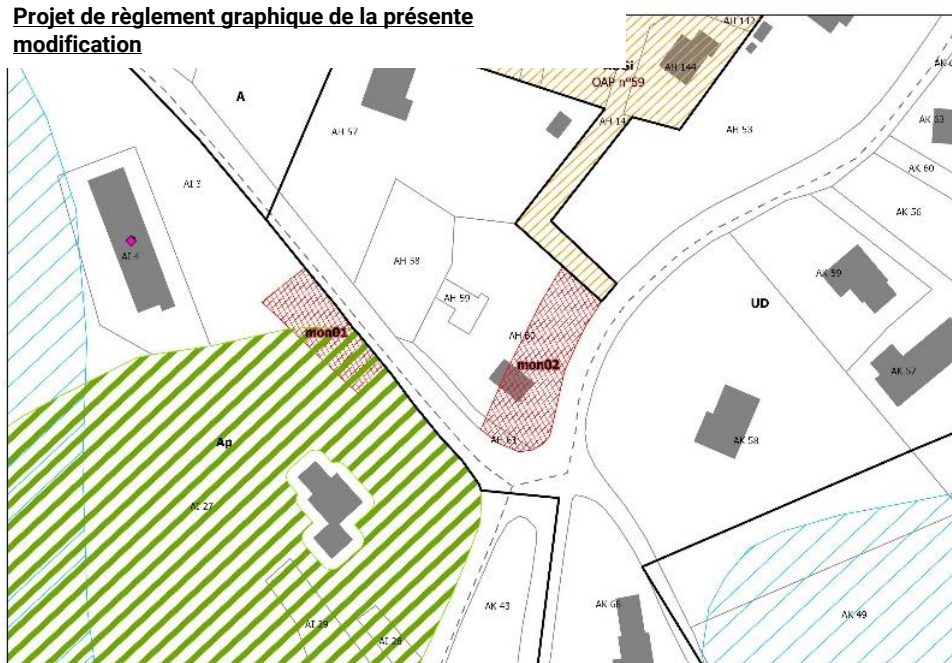
Il est donc proposé de réduire la surface de l'ER mon2. La nouvelle surface de l'ER mon 2 est de 668.73m².



Règlement graphique applicable à la modification n°3

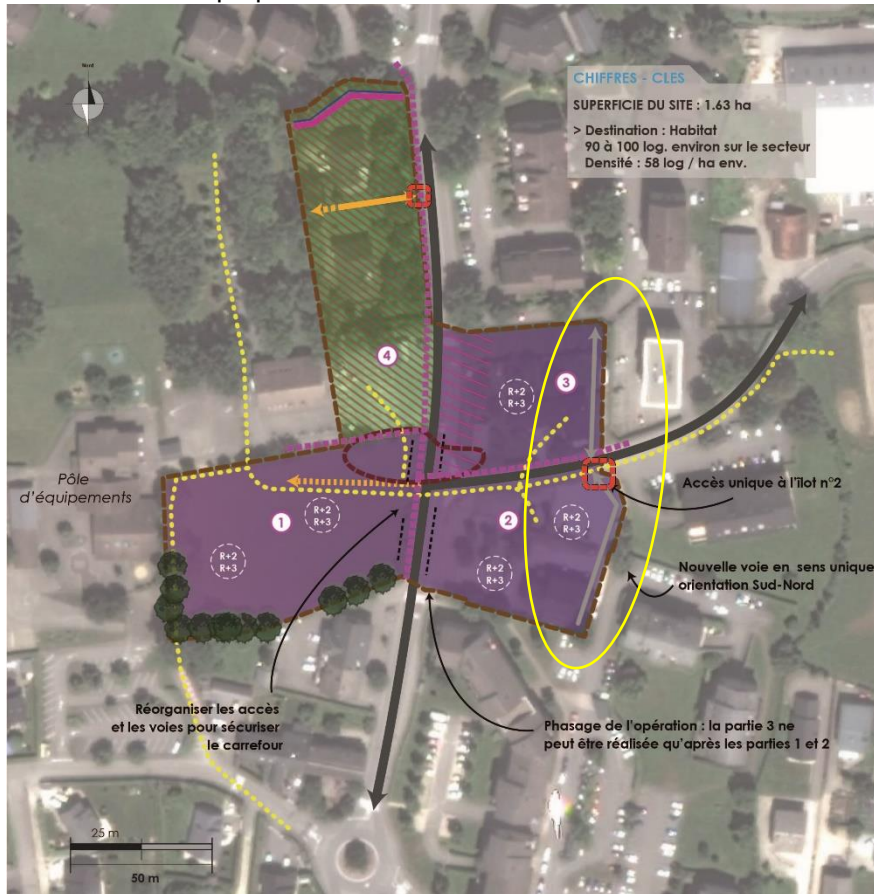


Projet de règlement graphique de la présente modification




0 20 40 Mètres

Schéma de l'OAP proposé dans la M4



Proposition de modification de la partie écrite de l'OAP :

Objet de la modification	Formulation après M4
PRINCIPE D'AMENAGEMENT	<p>PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir la création d'environ 90 logements collectifs pour une densité moyenne de 58 logements par hectare afin de conforter le caractère résidentiel de Saint-Baldoph et de répondre aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune ou des habitants actuels évoluant au sein de leur trajectoire résidentielle ; • Limiter la hauteur des futures constructions au R+2 ou R+3 pour faciliter l'insertion du projet dans le tissu urbain constitué ; • Permettre l'implantation de petits commerces de proximité et services en RdC des logements situés le long de la route d'Apremont sur la partie nord-est, et au nord de l'îlot 4, sur le chemin de pré Martin ; • Prévoir la réalisation d'environ 20% de logements locatifs sociaux sur les tranches 1 et 2. L'opération d'aménagement d'ensemble n°3 comprendra 100 % de logements locatifs sociaux et des commerces en front de rue sur la route d'Apremont ; [...]
PRINCIPE D'AMENAGEMENT	<p>MOBILITE & DEPLACEMENTS [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> > Réorganiser les accès et les voies existantes pour élargir le carrefour et créer une nouvelle voie de desserte à l'ouest ; > Mettre en place un maillage mode doux en complément des voies de desserte et des liaisons vers les équipements et commerces existants à l'est et à l'ouest ;

	<p>Ilot 3 : Logements Ilot 4 : Secteur « Place des Commerces » : projet d'aménagement d'espaces publics et extension ponctuelle de surfaces commerciales Ilot 5 : Logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées + commerces en front du chemin du Verger + logements en accession à destination des jeunes Ilot 6 : Logements Ilot 7 : Logements Ilot 8 : Logements locatifs sociaux et en accession + commerces en front de la route d'Apremont</p>  <p>[...]</p>
<p>PRINCIPE D'AMENAGEMENT</p>	<p>MOBILITE & DEPLACEMENTS</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> > Réorganiser les accès et les voies existantes pour élargir le carrefour et créer une nouvelle voie de desserte à l'ouest ; > Mettre en place un maillage mode doux en complément des voies de desserte et des liaisons vers les équipements et commerces existants à l'est et à l'ouest ; une desserte mode doux de l'ilot 5 est à prévoir, par le sud, sur le chemin du Verger. > L'ilot 5 sera desservi par un accès unique, en lien avec le réaménagement et la sécurisation du carrefour entre la route d'Apremont et le chemin de Ficologne. Aucun accès, hors modes doux, ne pourra être réalisé sur le chemin du verger. > Imposer deux places minimum par logement. Les ratios applicables aux autres destinations sont ceux indiqués dans le règlement écrit. <p>[...]</p>

Proposition de modification du schéma de l'OAP

Il est proposé de rajouter un linéaire commercial sur la façade sud de l'ilot 5 sur le chemin du verger, et de préciser qu'un accès unique est autorisé pour l'ilot 5.

Schéma actuel de l'OAP

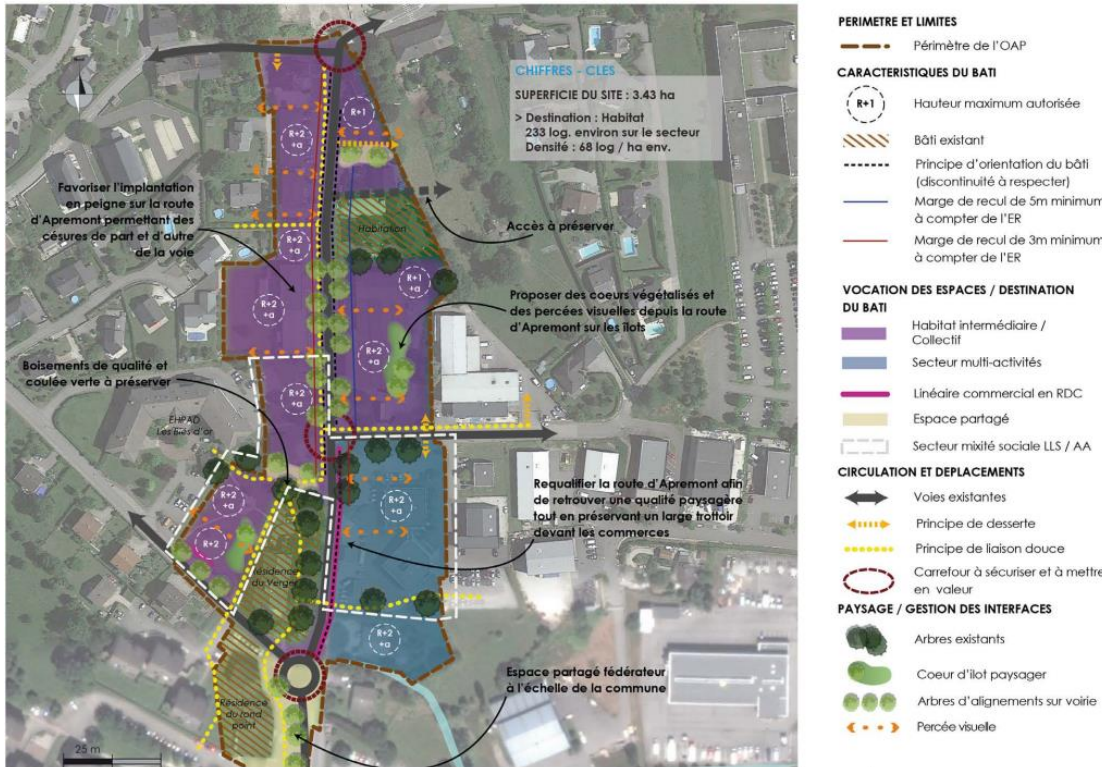
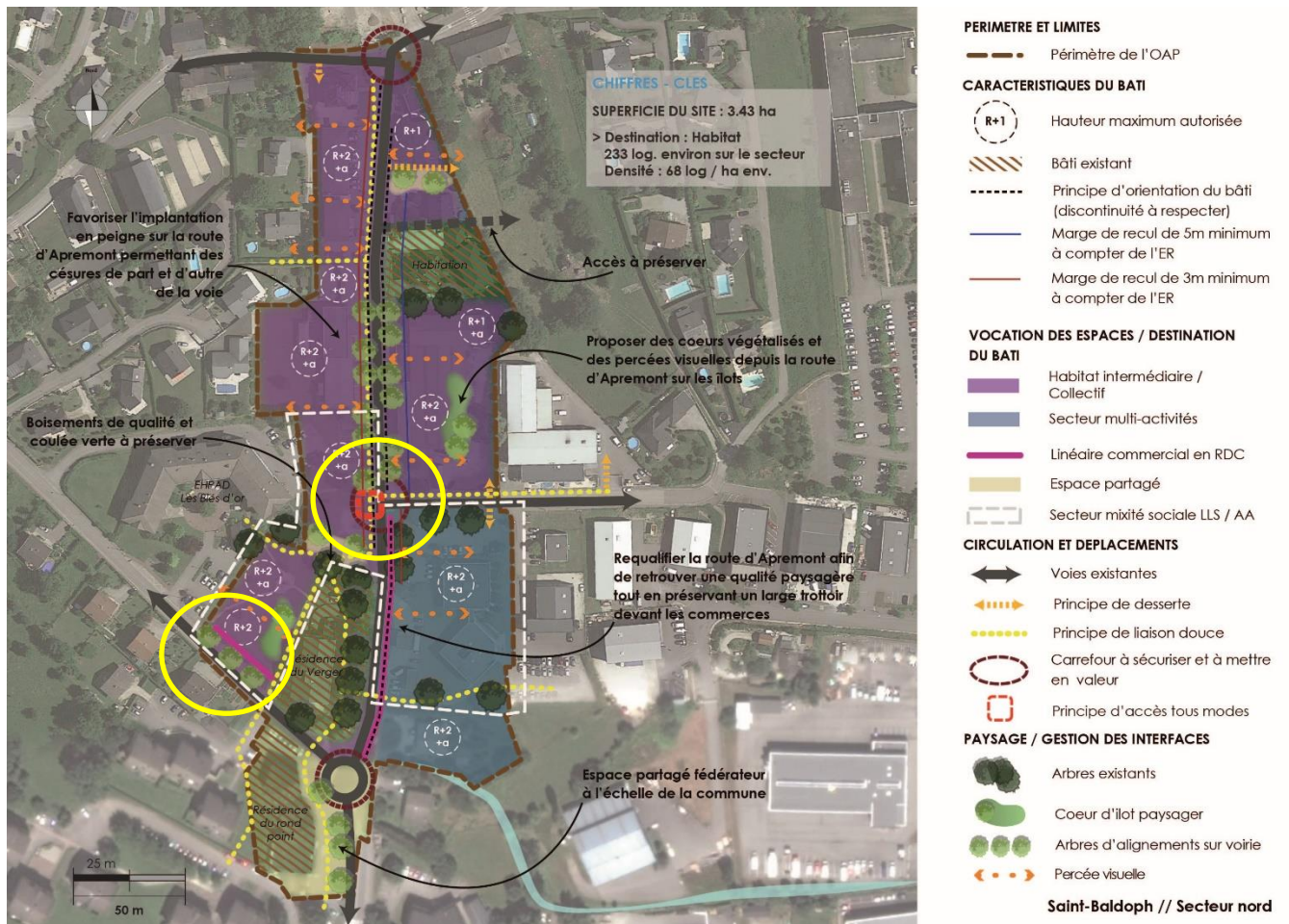


Schéma de l'OAP proposé dans la M4



Modification du règlement écrit

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M4
Articles du règlement Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Piémonts Dispositions générales Article 2	Ajout, dans les dispositions générales, de la mention de la zone AUCB créée dans le cadre la modification n°4	<p>Article 2 : divisions du territoire en zones Le secteur des Piémonts est divisé en :</p> <p>Zones urbaines (U) : [...]</p> <p>Les zones à urbaniser (AU) : > AUCB (zone urbaine de centre-bourg) ; > AUG (générale), [...]</p>
Piémonts Préambule Zone UCB	<p>Ajout, dans le préambule, des caractéristiques de la zone AUCB créée dans le cadre la modification n°4.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUCB est conditionnée à une opération d'ensemble.</p> <p>La mention AUCB, est ajoutée dans chaque titre des articles de la zone UCB (les règles s'appliquant aux zones UCB et AUCB sont identiques)</p>	<p>Préambule [...]</p> <p>La zone AUCB correspond à une zone à urbaniser « centre bourg » : correspond à un secteur en renouvellement urbain entouré majoritairement d'un habitat intermédiaire et collectif. Une densification est attendue, en cohérence avec le caractère de centralité du secteur. La zone AUCB est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUCB ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone. [...]</p> <p>Article UCB1 et AUCB1 : destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions [...]</p> <p>Article UCB2 et AUCB2: Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités [...]</p> <p>Article UCB3 et AUCB3: mixité sociale et fonctionnelle [...]</p> <p>Article UCB4 et AUCB4: volumétrie et implantation des constructions [...]</p> <p>Article UCB5 et AUCB5: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...]</p> <p>Article UCB6 et AUCB6: traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions [...]</p> <p>Article UCB7 et AUCB7: obligations en matière de stationnement [...]</p> <p>Article UCB8 et AUCB8: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public [...]</p> <p>Article UCB9 et AUCB9: conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication</p>

(3) Modification de l'article 7 du règlement des zones UCB et UGc

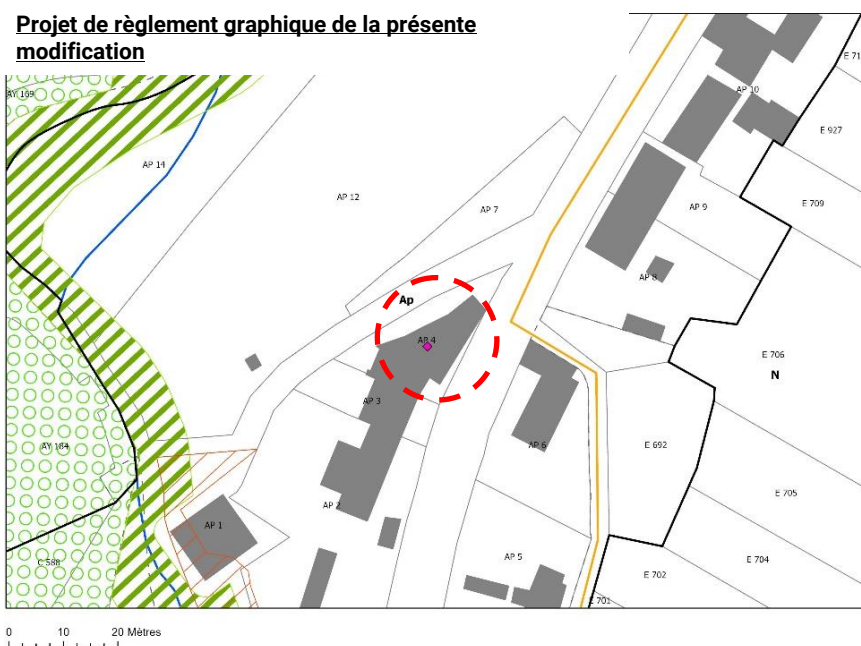
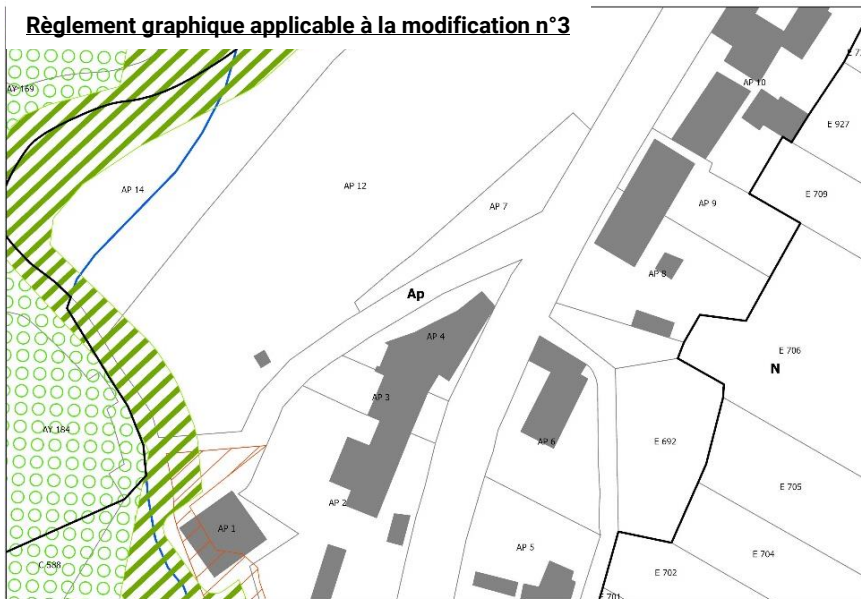
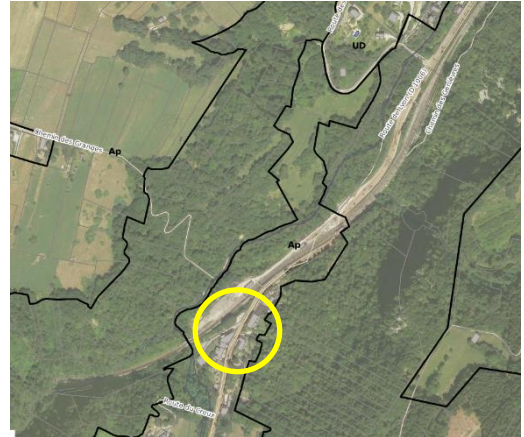
Secteurs Articles du règlement Zone concernée	Objet et justification de la modification	Formulation après M4 Texte ajouté Texte supprimé
Piémonts Dispositions générales Zone UCB et UGc	Dérogation aux obligations de stationnement dans les secteurs couverts par des OAP	Article UCB7/UGc7 : obligations en matière de stationnement [...] 1/ Stationnement pour véhicules motorisés [...] En cas de changement de destination, les ratios de stationnement s'appliquent également. Les ratios suivants s'appliquent, sauf indication contraire portée dans les OAP sectorielles.

c) SAINT-CASSIN

(1) Changement de destination d'un hôtel situé route de Lyon

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme prévoit que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination peut avoir lieu sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Il est proposé, dans ce cadre, d'autoriser sous condition le changement de destination d'un ancien hôtel situé route de Lyon (Hôtel de la Cascade), sur la parcelle AP4.



d) SAINT-JEOIRE-PRIEURE

(1) Modification de l'OAP Montée de la Boisserette

Suite aux études pour la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Montée de la Boisserette, il est envisagé d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour un projet plus dense.

Analyse environnementale du site :

Les éléments d'analyse environnementale et paysagère prévus dans l'OAP initiale sont inchangés :

La zone AU de la Montée de la Boisserette, d'une surface de 1,59 ha, se situe sur le versant ouest du Mont Ronjou sur des espaces de pente en cours de fermeture. Le nord du site, boisé, s'inscrit dans un corridor écologique qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans le projet. Le sud de la zone est composé de prairies en pente en cours de fermeture. Le projet aura un impact moindre sur les activités agricoles.

La densification du secteur induira une forte augmentation de l'emprise au sol du projet. Une vigilance importante sera portée sur la gestion pluviale du secteur, notamment liée aux pentes et murets existants.

En balcon, le terrain orienté sud-ouest offre des vues sur la Chartreuse et Belledonne et est idéal pour l'implantation d'habitat. Le terrain engendre de fortes co-visibilités depuis la vallée et les alentours et se situe dans le périmètre de protection de l'église du Prieuré (bâtiment inscrit). L'aménagement devra s'insérer au paysage afin de conserver l'aspect qualitatif du site et les vues sur les massifs et éléments bâtis remarquables. Les murets existants seront préservés.

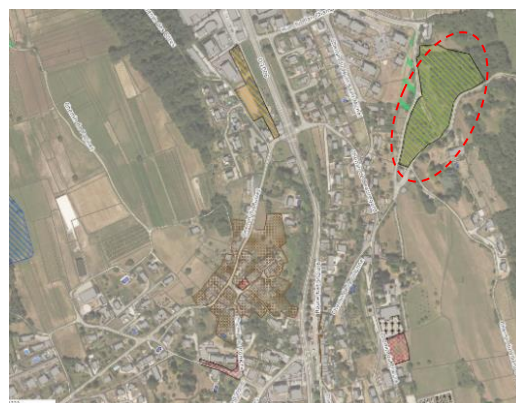
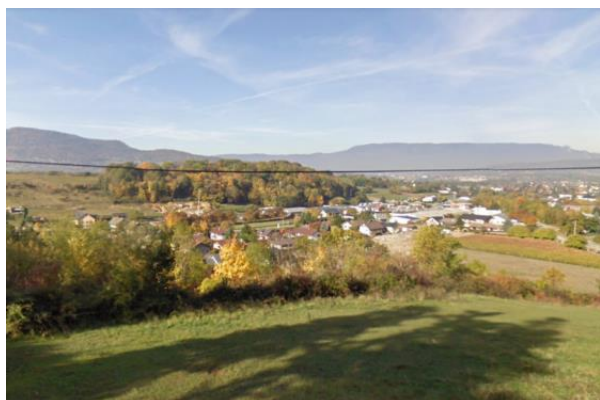
Le périmètre se situe à proximité du réseau de transport en commun, de la piste cyclable et des itinéraires inscrits au PDIPR, les accès doux vers le site devront être aménagés.

L'augmentation des densités sur le secteur nécessitera une vigilance accrue lors de l'instruction du dossier sur : la qualité architecturale du projet, la prise en compte des boisements au nord du site, la qualité des espaces libres et la gestion des eaux pluviales. Cependant une augmentation des densités permet de limiter l'extension de l'urbanisation sur d'autres secteurs du territoire.

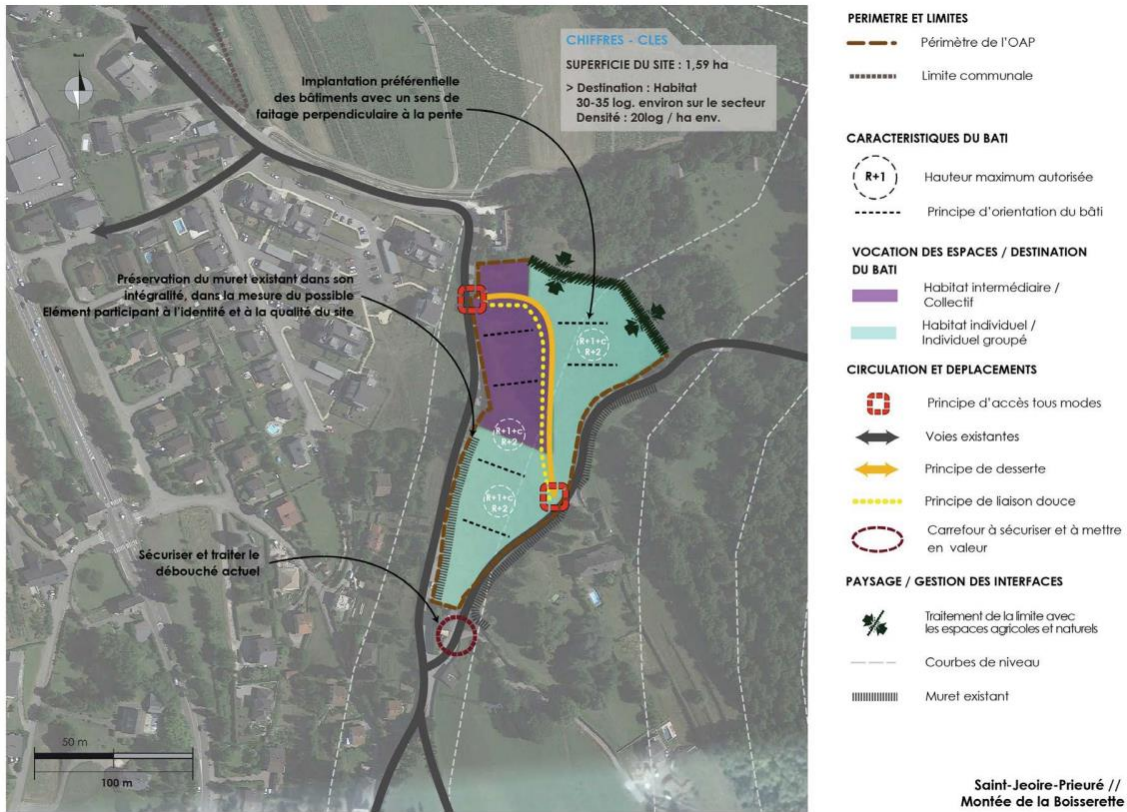
Augmenter les densités sur le secteur permettra de développer l'offre de logement sur l'agglomération en répondant à une offre en mixité sociale sur un lieu de vie qualitatif.

Modification du contenu de l'OAP « Montée de la Boisserette » :

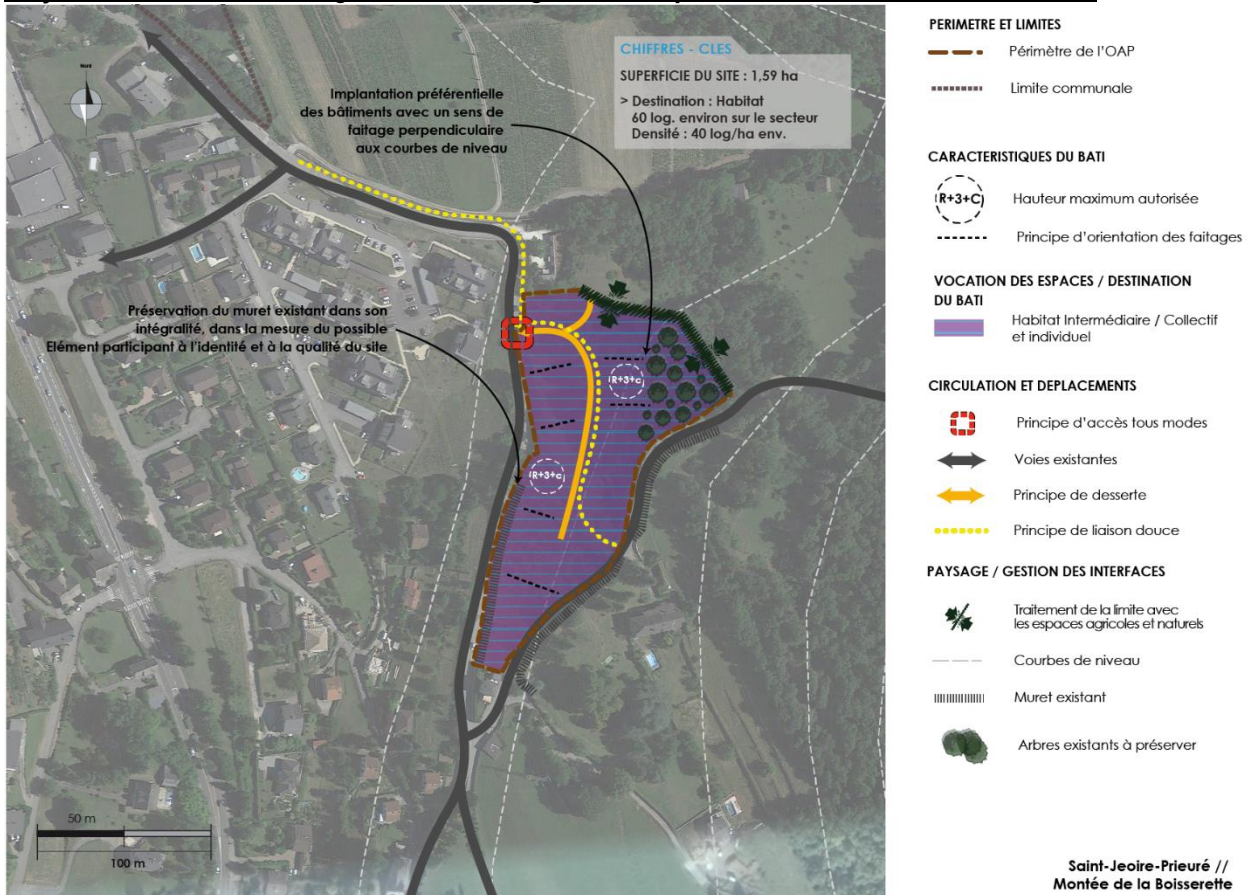
- Autoriser des hauteurs de R+3+C au lieu de R+1+C.
- Prévoir de l'habitat intermédiaire et collectif sur l'ensemble de l'OAP avec possibilité d'une partie d'individuel simple.
- Permettre la réalisation de 60 logements sur la zone soit une densité de 40 logements/ha (au lieu de 40 logements et 20 logement/ha).
- Exiger 20% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable sur l'opération.
- Ne créer qu'un seul accès au site en supprimant le débouché sur la montée de la Boisserette et supprimer de fait la nécessité de sécuriser et traiter le carrefour entre la montée de la Boisserette et la RD.
- Permettre un aménagement au fur et à mesure de l'aménagement de la zone et non un aménagement global.
- Corriger une incohérence entre la légende et le schéma de l'OAP sur le sens des faitages.
- Inscrire dans le schéma de l'OAP le maintien du boisement existant au nord du site.
- Exiger des reculs aux voiries d'au moins 3 m.
- Inscrire un principe de cheminement doux entre l'entrée du site et le domaine de Planchamp.
- Inscrire un principe d'approche bioclimatique du projet.
- Maintenir l'accès agricole existant au nord du tènement.



Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :



Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la modification n°4 du PLUi HD :



Modification de la partie écrite de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation :

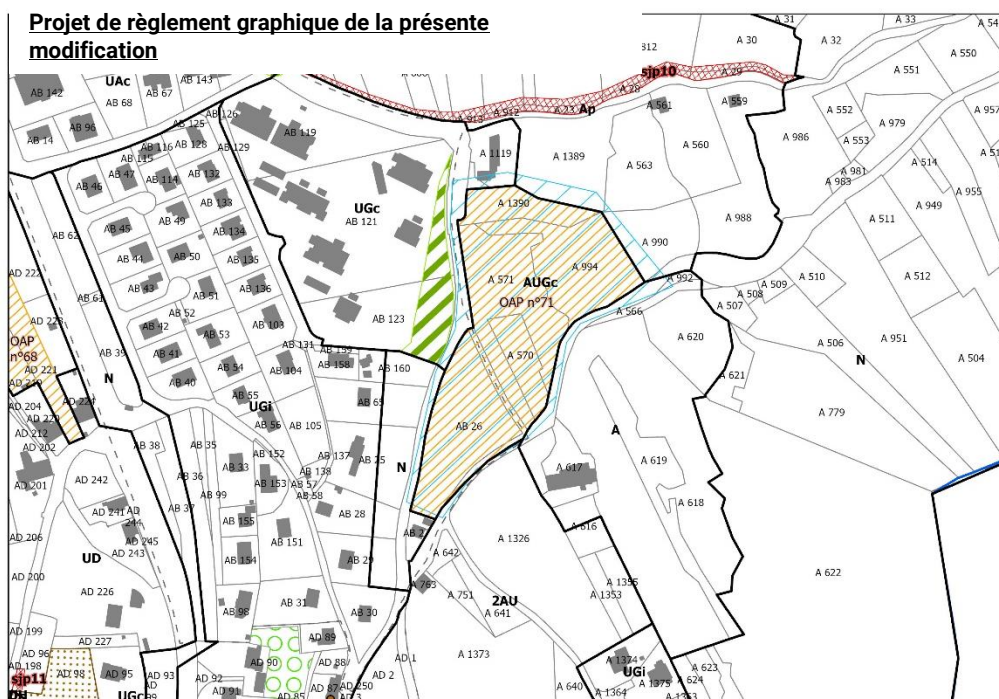
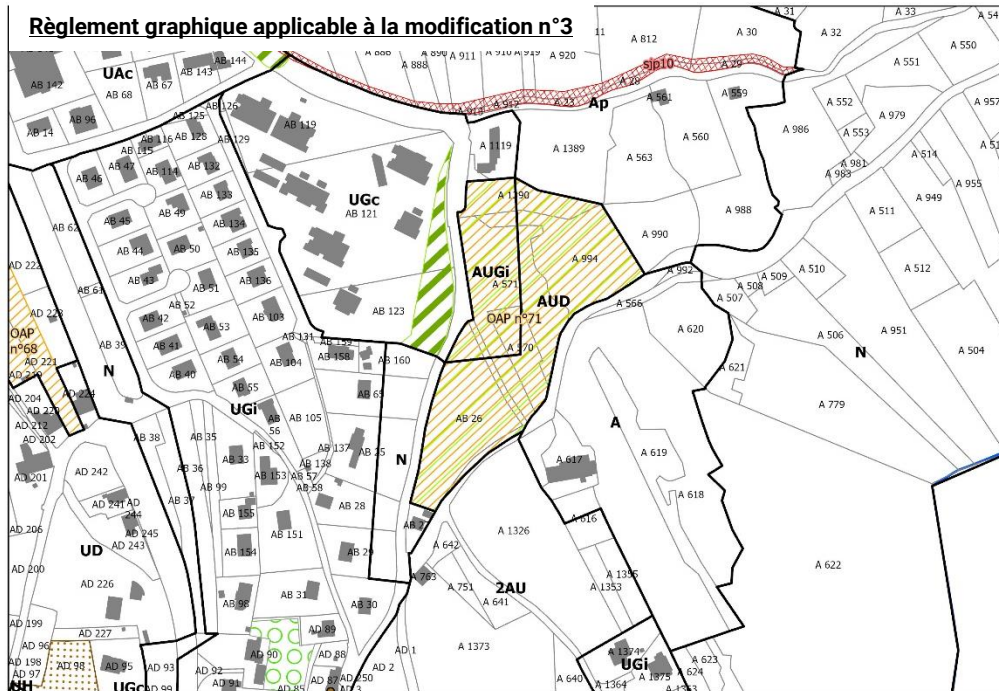
PRINCIPES D’AMENAGEMENT	<p>Modifications envisagées</p> <p>Texte ajouté Texte supprimé</p>
<p>Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Prévoir la création de 30 à 35 d’environ 60 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable, pour une densité moyenne de 20 logements par hectare de 40 logements par hectare ; > Encadrer les futures constructions à du R+1+C ou du R+2-R+3+C maximum afin d’optimiser l’intégration des constructions sur ce site très en pente et de prendre en compte les enjeux urbains et paysagers, notamment de covisibilités ; > Favoriser l’insertion du projet par un travail sur les formes urbaines : implantation d’habitat collectif et intermédiaire au nord-ouest sur la partie basse du site ; implantation d’habitat collectif/intermédiaire et individuel ; > Conditions d’ouverture à l’urbanisation : prévoir une opération d’aménagement d’ensemble sur la totalité de la zone ; au fur et à mesure de l’aménagement de la zone.
<p>Insertion urbaine, architecturale & paysagère</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Proposer une densification maîtrisée du site et adapter l’architecture des constructions (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l’environnement bâti et paysager ; > Se référer aux orientations fixées dans l’OAP thématique énergie-climat pour une approche bioclimatique du projet d’aménagement ; > Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3m aux voies et emprises publiques ; > Préférer une implantation des bâtiments avec un sens de faitage perpendiculaire aux courbes de niveau et penser l’intégration des constructions et des accès dans la pente en limitant les déblais/remblais ; <ul style="list-style-type: none"> > Préserver des espaces de respiration entre le bâti afin de maintenir les vues sur les massifs de l’Épine et de la Chartreuse ; > Travailler les interfaces entre l’espace bâti et les espaces naturels à l’est afin de préserver le caractère naturel et boisé de ce secteur ; > Valoriser les murets en pierre qui délimitent de manière qualitative le site à l’ouest et la montée de la Boisserette et participent à l’ambiance rurale du secteur (démolition/suppression permise en cas de nécessité pour l’aménagement des accès) ; > Favoriser des limites de jardin perméables à la vue, de type végétation basse et éparse, muret en pierre ou clôture bois ; > Maintenir une frange paysagère qualitative de part et d’autre de la montée de la Boisserette afin d’assurer une entrée de ville d’intérêt depuis cet axe (effet vitrine) ; > Prévoir de masquer les ouvrages et éléments techniques.
<p>Mobilité & déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Prévoir un accès au tènement nord en amont du site et une voie de desserte nord-sud desservant tous les logements débouchant au sud ; par le nord-ouest pour desservir l’ensemble de la zone ; > Sécuriser et traiter le débouché actuel sur la montée de la Boisserette de la voie existante desservant le tènement sud ; > Proposer un maillage piéton en parallèle des voies de desserte et aménager un cheminement le long de la Route Départementale vers l’accès au domaine de Planchamps ; > Préserver les accès agricoles existants.

(2) Modification du zonage – Montée de la Boisserette

Le zonage est modifié sur le secteur d'OAP de la Boisserette afin d'être adapté aux formes urbaines et densités proposées dans le projet explicité au point précédent. L'ensemble du secteur passe ainsi du secteur AUGi et AUD à une zone AUGc. Les hauteurs à l'égout passent de 6 et 7 m à 13 m maximum, l'emprise au sol maximum du projet de 15% et 30% à 50% du tènement.

Une étude de risque a été réalisée sur l'ensemble du tènement afin de s'assurer de l'absence de risque Cette étude démontre un aléa faible de glissement de terrain qui sera étudié et pris en compte lors du dépôt de permis de construire. Cette étude sera annexée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal en tant que Plan d'indexation en Z (PIZ) et l'aléa identifié au plan de zonage (voir point D.1.a.3 Inscription graphique risque (PIZ Partiel)).

Au vu de cette étude, la modification n°4 vient supprimer sur le secteur l'inscription graphique inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au titre de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme.



*Légende en annexe de la notice

(3) Rectification de zonage UGe-UD

Les terrains de jeux et de sports le long de la RD 1006 implanté sur un terrain communal sont situés en zone UGe (zone d'équipement). Ce zonage avait également été inscrit par erreur sur une maison individuelle de l'autre côté de la RD 1006, parcelle AC 78 et 79.

Il est proposé de basculer cette parcelle en zone urbaine diffuse (UD) comme le reste du secteur. La commune n'a aucune volonté de réalisation d'équipement sur ce tènement déjà bâti.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification

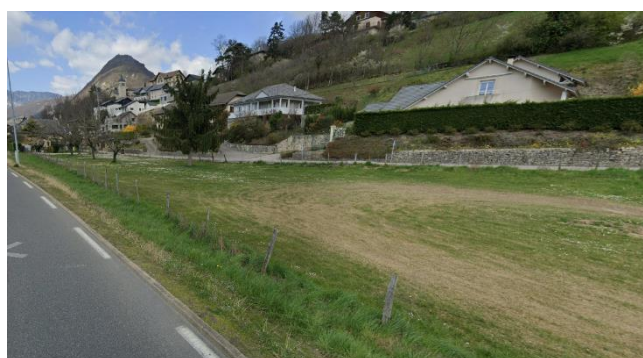
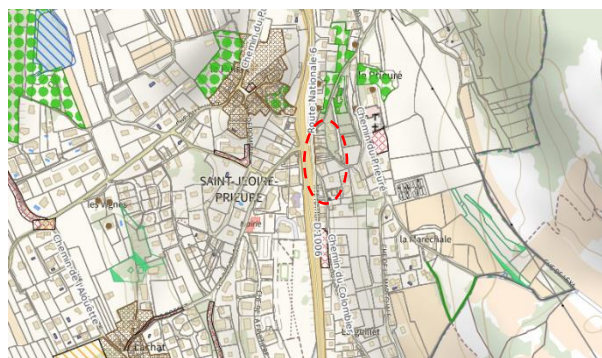


*Légende en annexe de la notice

(4) Modification de l'ER sjp8 – RD1006-chemin du Colombier

Un emplacement réservé d'une surface de 1446 m² a été inscrit entre le chemin du Colombier et la RD 1006, pour aménagement de voirie à destination de la commune de Saint-Jeoire-Prieuré.

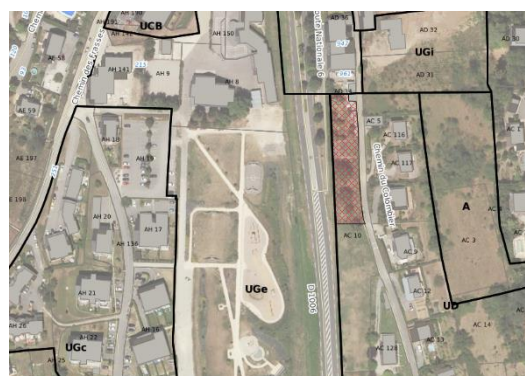
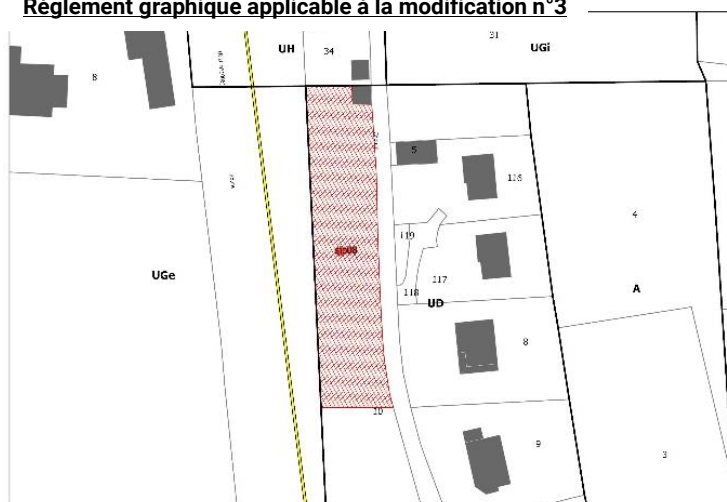
Suite aux évolutions des projets d'aménagement de la voirie sur ce secteur. L'emplacement réservé est réduit et ramené à une emprise suffisante pour la création d'une jonction entre la RD 1006 et le chemin du Colombier.



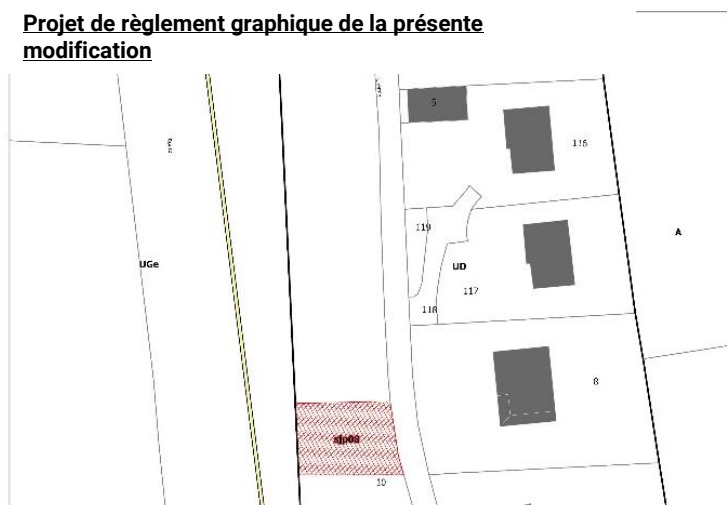
Jonction RD 1006 – chemin du Colombier envisagé

Source-Google street-view

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



0 50 100 Mètres

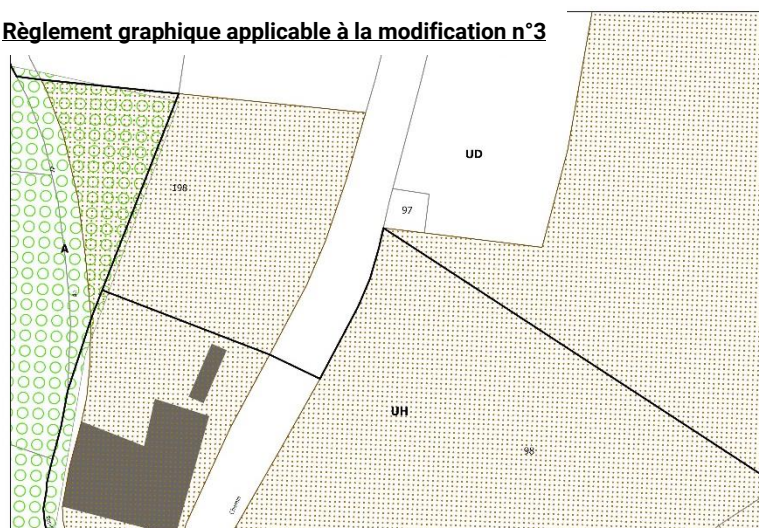
*Légende en annexe de la notice

(5) Création de l'ER sjp11 – installation de conteneurs déchets

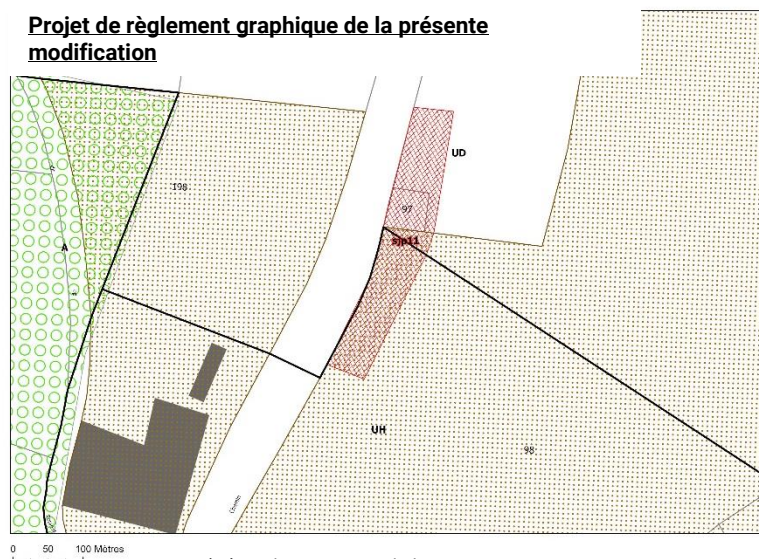
La commune de Saint-Jeoire-Prieuré souhaite inscrire dans le cadre de la présente modification un emplacement réservé à l'entrée du hameau du Puiset, le long du chemin du Puiset. L'installation de conteneurs semi-enterrés apparaît en effet aujourd'hui nécessaire pour faciliter la gestion des déchets de ce secteur bâti ancien très dense. L'ER sjp 11 pour point de collecte des déchets sera créé à destination de la commune.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

e) **Sonnaz**

(1) Suppression de l'ER son02

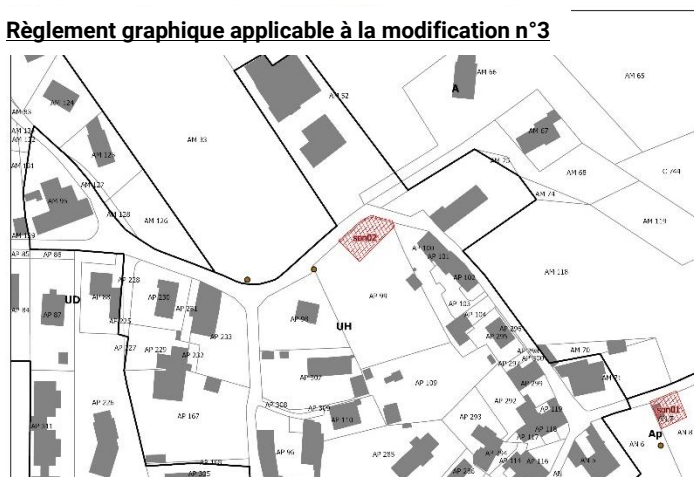
L'emplacement réservé Son02 situé sur la parcelle AP 99 sur la commune de Sonnaz pour une superficie de 250m² a été inscrit à destination de la commune pour l'aménagement d'une place de village.

Au regard de l'évolution des projets d'urbanisation, la commune ne souhaite plus réaliser un tel aménagement. La localisation du tènement n'apparaît en effet pas propice pour la réalisation d'une place de village.

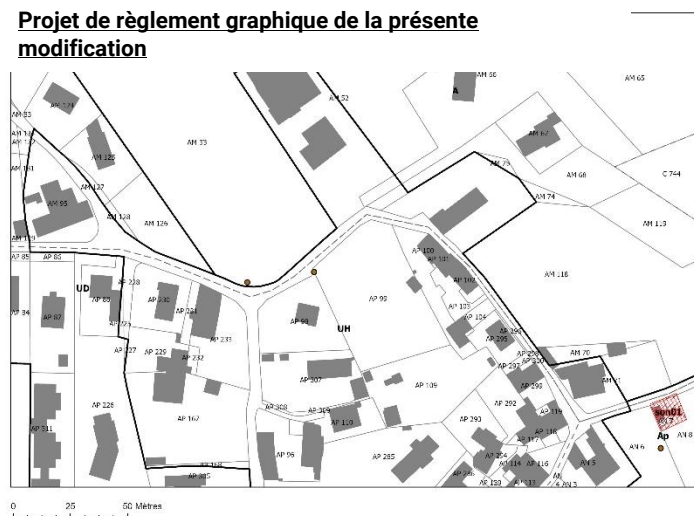
Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



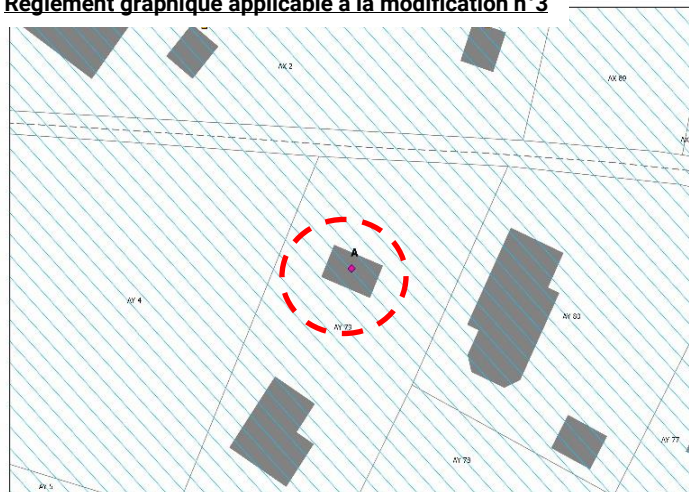
f) **VIMINES**

(1) Suppression pastille changement de destination

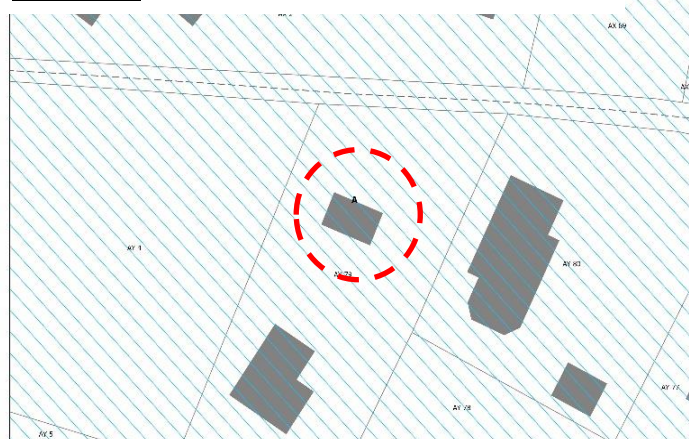
Un ancien bâtiment agricole situé chemin de la Cavenire a été identifié dans le PLUi HD en tant que bâtiment pouvant changer de destination vers de l'habitat. Le changement de destination a été réalisé et il est proposé de supprimer l'inscription graphique correspondante du PLUi HD, celle-ci n'étant plus nécessaire.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



0 10 20 Mètres

*Légende en annexe de la notice

(2) Montpas -Modification de l'ER vim24

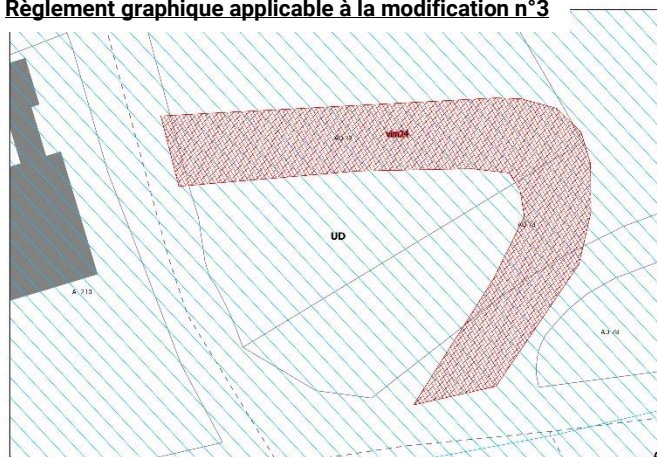
Un emplacement réservé est actuellement inscrit au PLUi HD au hameau des Perriers, à l'angle de la montée de Vimines et de la route de Montpas. Cet emplacement réservé, l'ER vim24, d'une surface de 411 m² est inscrit pour l'acquisition d'un cheminement par la commune. La commune n'envisage plus l'acquisition de l'ensemble du cheminement mais a cependant besoin de réaliser un espace de retournement des chasse-neige sur l'emprise de l'ER route de Montpas.



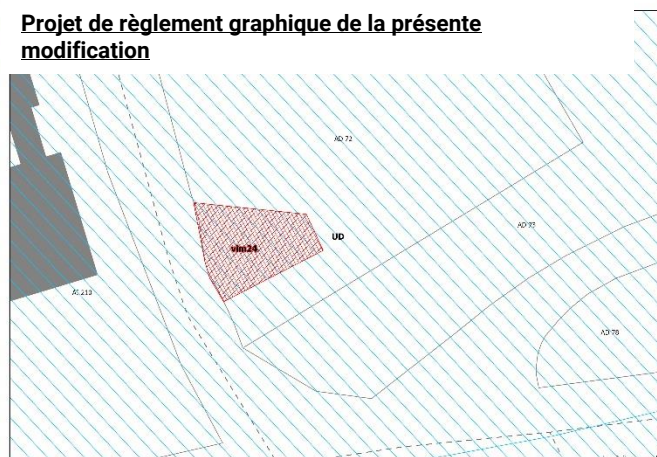
Localisation de l'ER vim24 au hameau des Perriers à Vimines

Il est proposé de modifier l'ER vim 24 en conséquence dans la modification n°4. L'emprise de l'ER modifié est ramenée à 75 m². La destination de l'ER est modifiée pour « place de retournement ».

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



(3) Les Perriers, modification de l'ER vim 22, du périmètre de l'OAP et du zonage

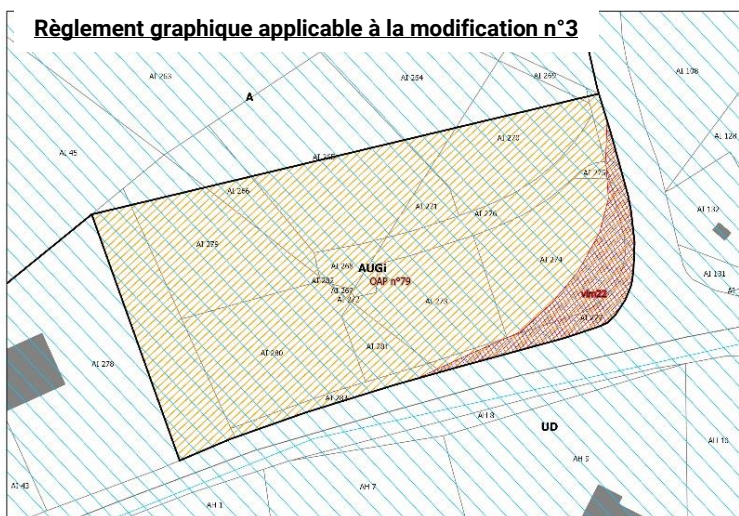
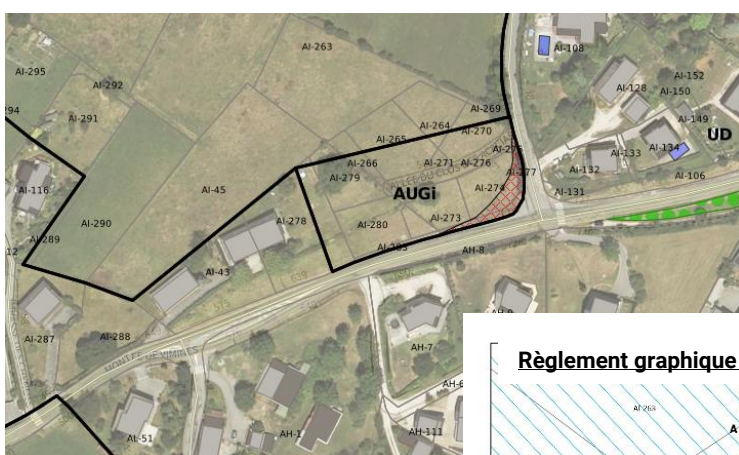
Réduction de l'ER

L'emplacement réservé vim 22 a été inscrit au croisement de la route des Perriers et de la montée de Vimines afin d'améliorer et de sécuriser l'aménagement du croisement en vue de l'urbanisation de la zone AUGi des Perriers. Le projet opérationnel est en cours sur ce secteur et l'emprise de l'ER peut être réduite en afin de tenir compte des aménagements proposés. Elle sera limitée aux emprises des parcelles AI 283 et AI 277. L'emprise initiale de l'ER de 275 m² est ramenée à 253 m².

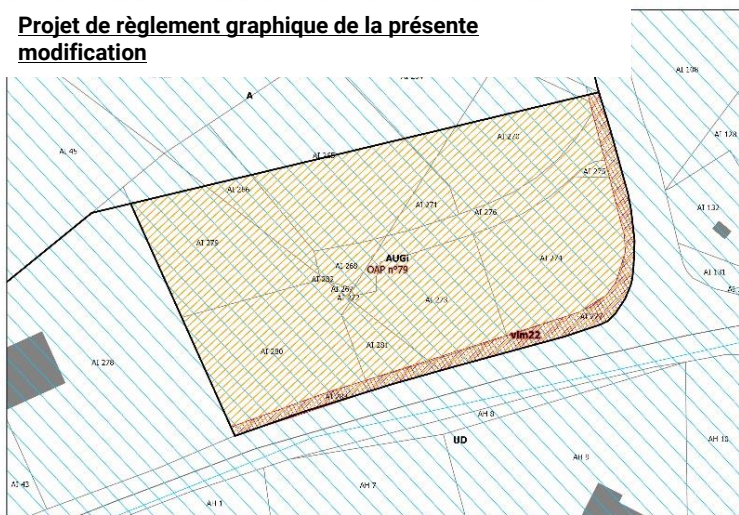
Changement de zonage et du périmètre de l'OAP

Le projet en cours de réalisation, qui répond au programme de l'OAP, ne comprend pas la parcelle AI 278, coupée actuellement entre deux zones (Ud et Augi). Cette parcelle correspond à une parcelle d'habitation adjacente à la zone de projet. Il est proposé dans la présente modification de classer l'ensemble de cette parcelle en zone UD et de réduire la zone AUGi et l'OAP au seul projet en cours.

Localisation de l'ER vim22 au hameau des Perriers à Vimines



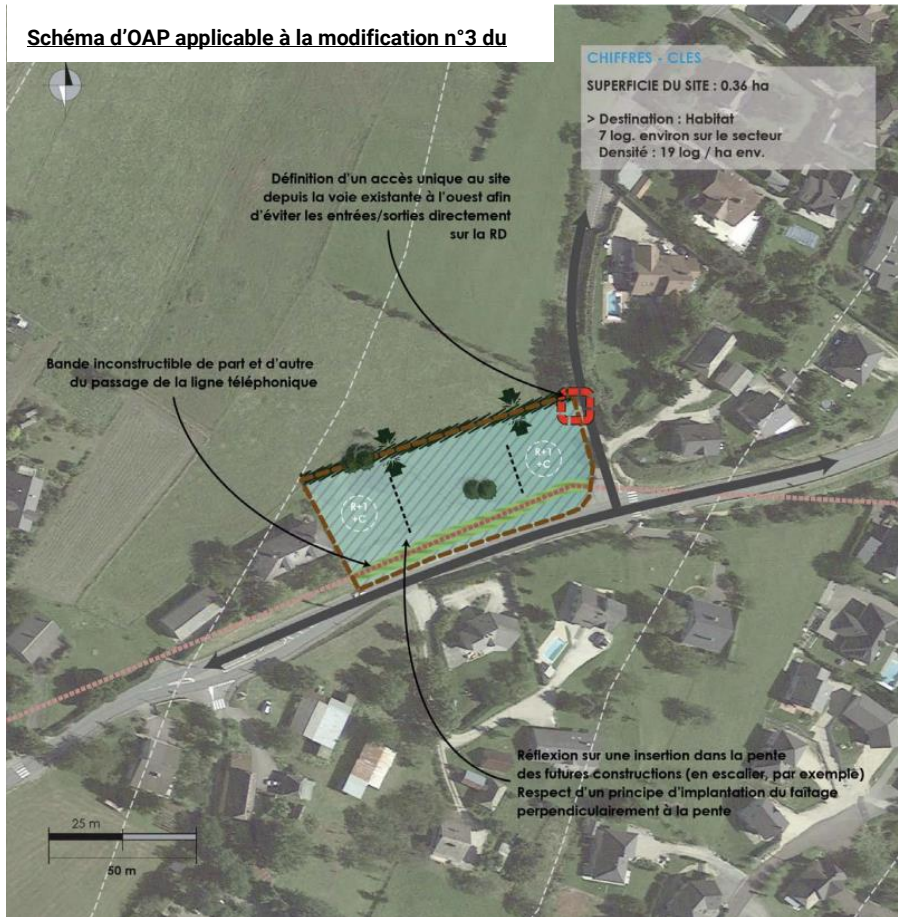
Projet de règlement graphique de la présente modification



0 10 20 Mètres

*Légende en annexe de la notice

Schéma d'OAP applicable à la modification n°3 du



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

🌳 Arbres existants

✂️ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

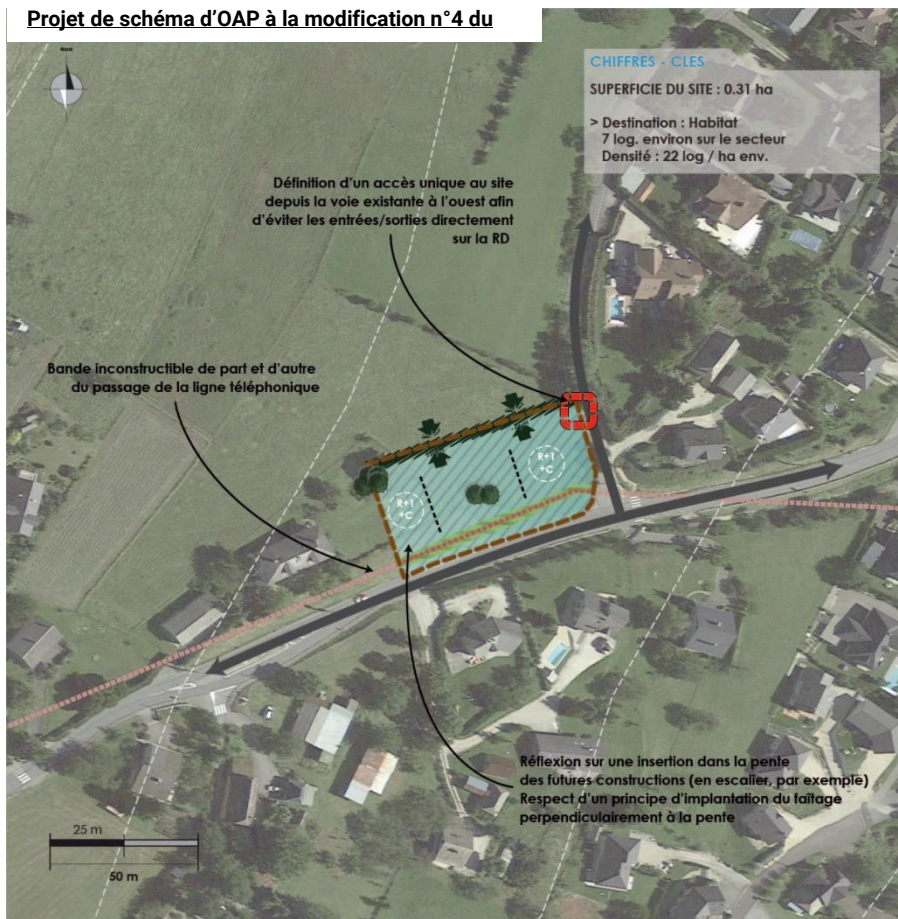
▨ Espace vert paysager

⋯ SUP - Câble téléphonique

--- Courbes de niveau

Vimines // Les Perriers

Projet de schéma d'OAP à la modification n°4 du



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

🌳 Arbres existants

✂️ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

▨ Espace vert paysager

⋯ SUP - Câble téléphonique

--- Courbes de niveau

Vimines // Les Perriers

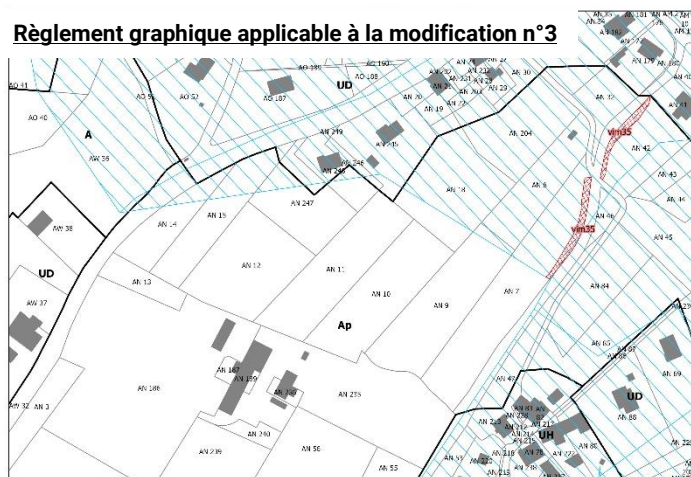
(4) Passage de Ap en A pour un projet agricole

Le passage des parcelles AN10 et 11 d'un secteur agricole protégé en zone A est proposé dans la présente modification pour permettre l'installation de deux tunnels agricoles au lieu-dit Grand-Borda.

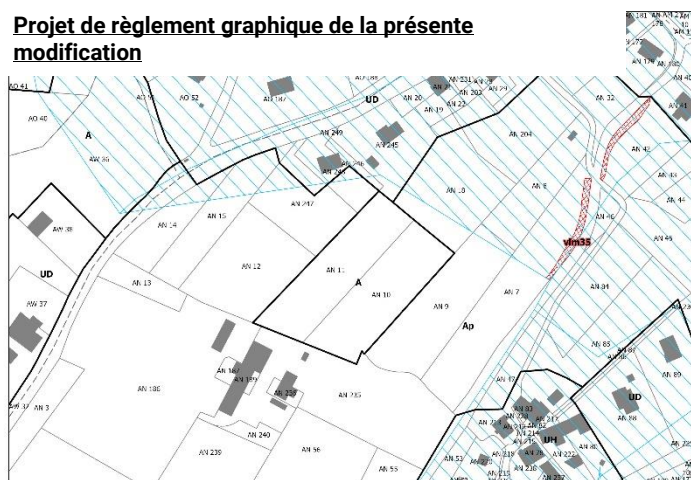
Ce projet est nécessaire pour le développement de l'activité de maraichage de l'agriculteur exploitant ces tènements.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



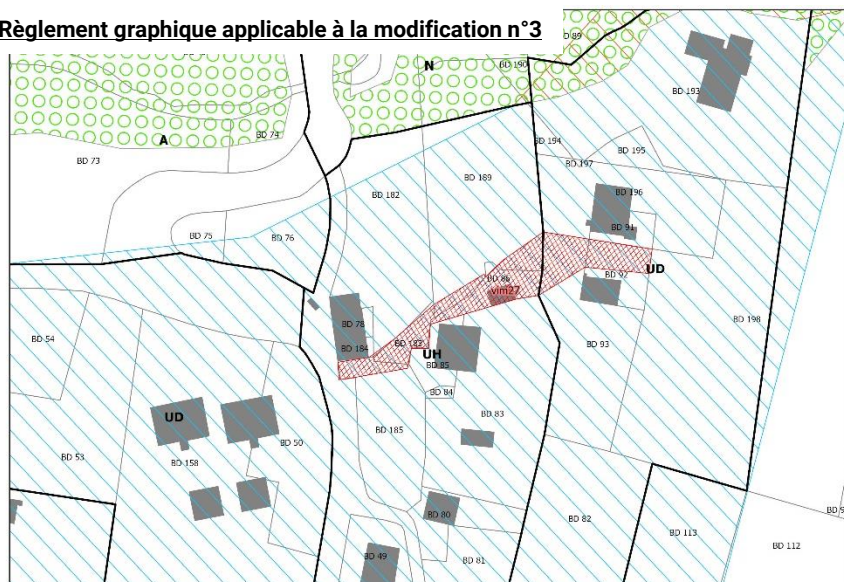
*Légende en annexe de la notice

(1) Réduction de l'ER vim 27

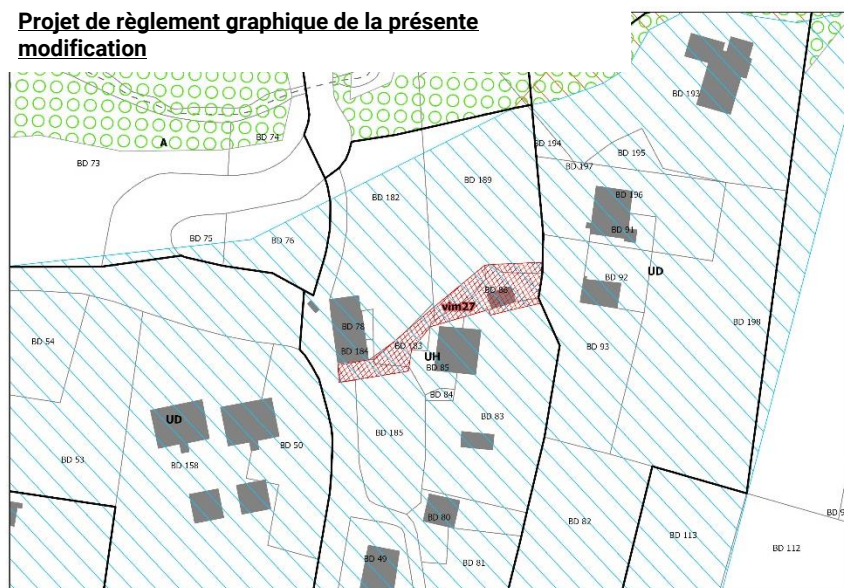
L'emplacement réservé vim27 a été inscrit au PLUi HD pour permettre l'accès et l'entretien du four communal. Cet ER sera réduit et élargi autour du four dans la présente modification.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



4. Secteur Plateau de la Leysse

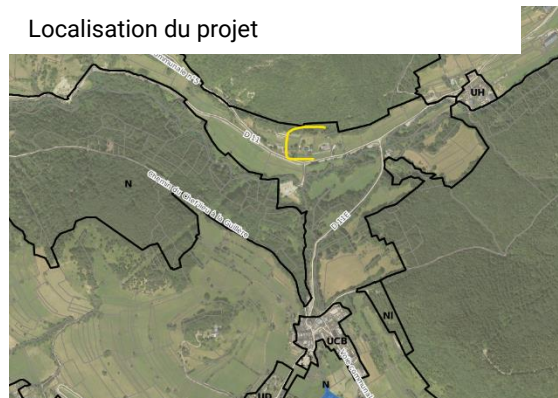
a) LA THUILE

(1) Passage de Ap vers A

Un éleveur caprin d'ores et déjà exploitant sur la commune souhaite bénéficier de l'installation d'un tunnel agricole afin d'abriter du fourrage (agrandissement d'un tunnel existant à l'arrière d'une maison). Le projet comprend également l'installation d'un atelier mobile sous la forme d'une remorque immatriculée d'une dimension de 6 m x 2,50 m.

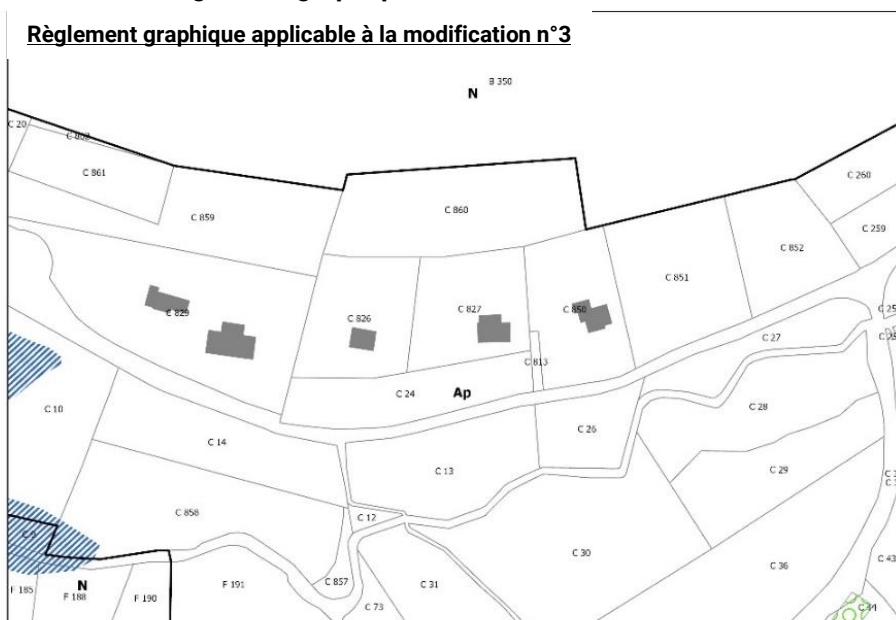
Le projet se situe sur une parcelle actuellement classée en Ap interdisant toute nouvelle construction agricole. Il est donc proposé, afin de permettre la réalisation de ce projet, de classer le tènement en zone A et non en zone Ap (parcelles C24 et C827).

Localisation du projet

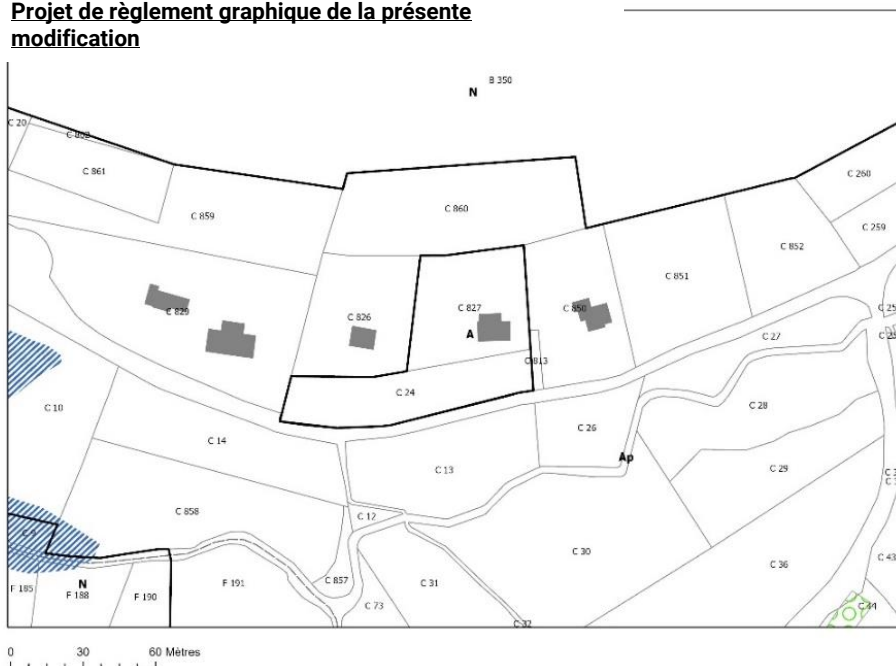


Evolution du règlement graphique

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



(2) Création d'un STECAL secteur des Pachouds

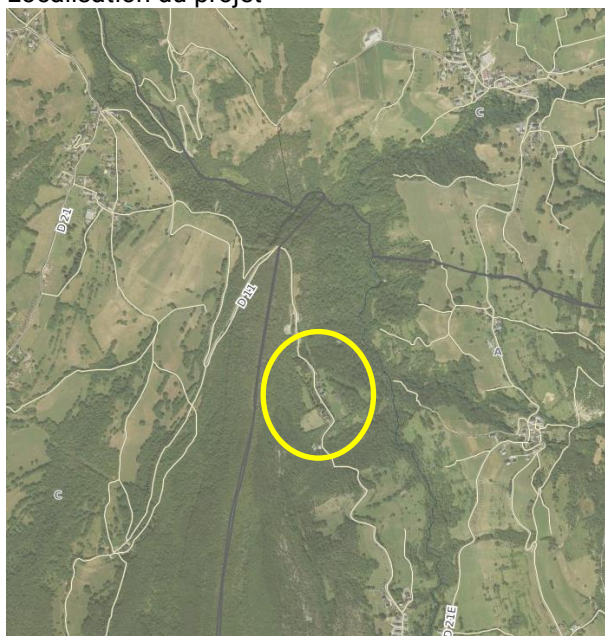
Le secteur des Pachouds a été classé en zone N (naturelle) lors de l'élaboration du PLUi HD.

Le propriétaire de la ferme au Safran, située 990 route des Pachouds, souhaite aujourd'hui permettre à son activité d'évoluer et de se pérenniser (culture du safran) :

- Agrandissement de l'écurie d'une travée coté Montoux d'environ 4 m x 12.6 m soit environ 50.4 m²,
- Construction, sur les parcelles H516-403-404, d'un appentis de 5 m x 3 m x 4 m en bois pour y créer une cuisine (liée à l'exploitation de safran) en intégrant le four à bois existant pour des préparations telles que le séchage des fleurs et la fabrication de confiture.

Il est donc proposé de créer un STECAL afin de permettre à cette activité économique, adaptée au secteur, de se développer.

Localisation du projet



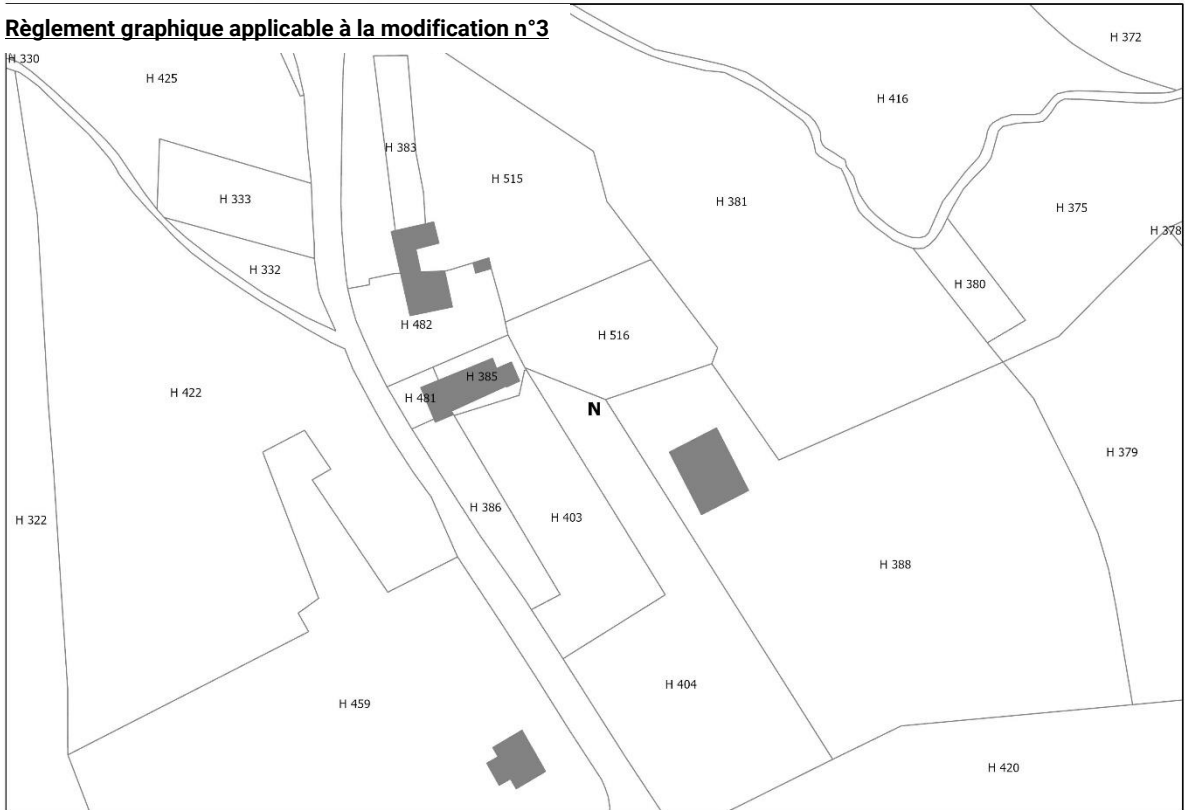
Modification du règlement écrit

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M4
Articles du règlement		<p>Texte ajouté</p> <p>Texte supprimé</p>
Zone concernée		
Leysse	Il est précisé dans le préambule de la zone N qu'un STECAL n°7 est présent dans la zone et qu'il est destiné à un projet de développement d'activité économique lié à l'agriculture (culture du safran)	<p>Préambule</p> <p>La zone N est une zone de protection des espaces naturels qui vise à conserver les richesses environnementales des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité.</p> <p>[...]</p> <p>La zone N accueille un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :</p> <p>Le STECAL n°7 destiné à un projet de développement d'activité économique lié à l'agriculture (culture du safran) ; [...]</p>
Préambule de la zone N		

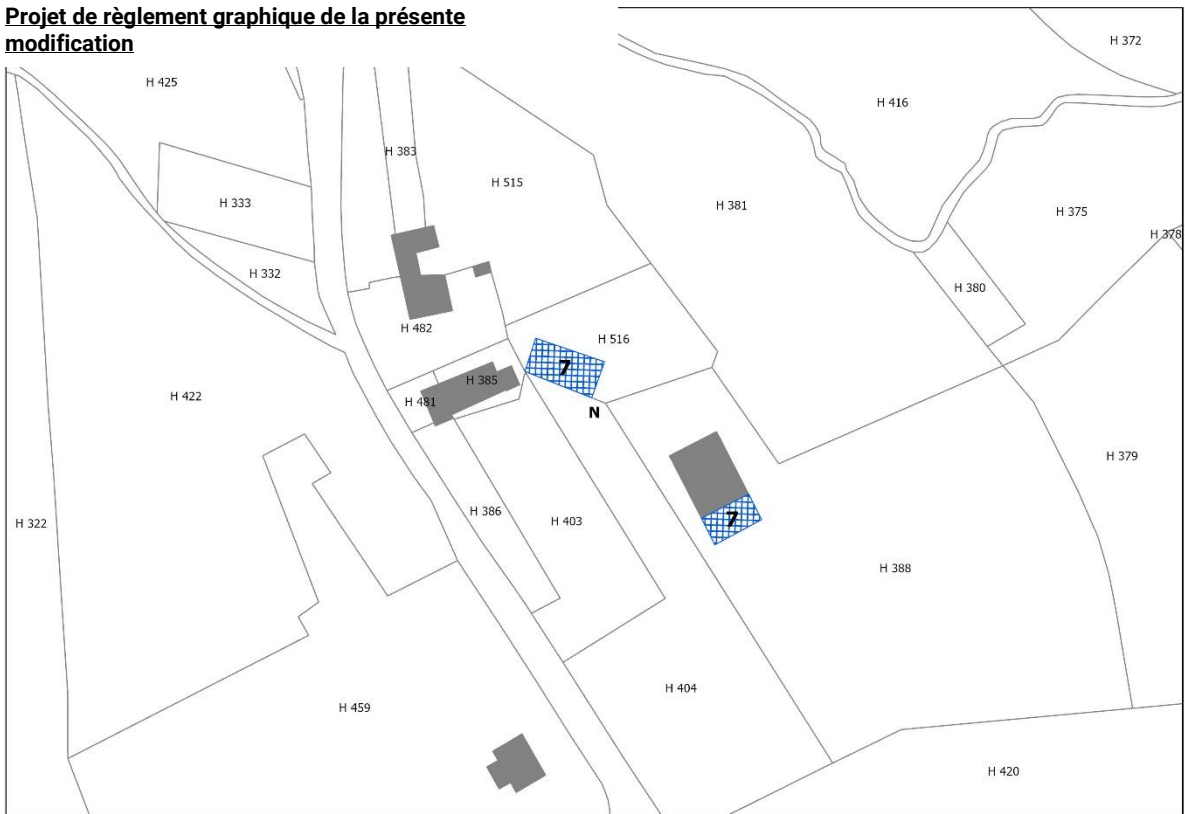
<p>Leysse</p> <p>Article N-1</p>	<p>Il est précisé, dans l'article N1, les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans le STECAL 7</p>	<p>Article N1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions [...]</p> <p>Dispositions particulières aux STECAL Dispositions particulières au STECAL 7 : Dans le secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées 7 identifié au règlement graphique, seule sont autorisées la sous-destination agricole ainsi que les activités économiques liées à l'agriculture</p>
<p>Leysse</p> <p>Article N-4</p>	<p>Il est précisé, dans l'article N4 les caractéristiques des constructions autorisées dans le STECAL n°7 en termes de volumétrie et d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les reculs - La hauteur - L'emprise au sol 	<p>Article N4 : volumétrie et implantation des constructions</p> <p>1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques [...]</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies publiques et privées.</p> <p>Le STECAL 7 est soumis aux mêmes règles d'implantation. [...]</p> <p>2/ Implantation par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> > soit en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives ; > soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin. <p>Le STECAL 7 est soumis aux mêmes règles d'implantation. [...]</p> <p>4/ Emprise au sol Se référer à l'article N1 pour les surfaces de plancher des constructions d'annexe ainsi que pour les conditions d'extension.</p> <p>Dispositions particulières au STECAL 7 : Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 7 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions nouvelles d'une emprise au sol maximum de 120 m² à partir de la date d'approbation du PLUi HD.</p> <p>5/ Hauteur [...]</p> <p>Dans le STECAL 7 la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 7 m maximum. La hauteur totale des constructions est fixée à 9 m maximum.</p>

Modification du règlement graphique

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification

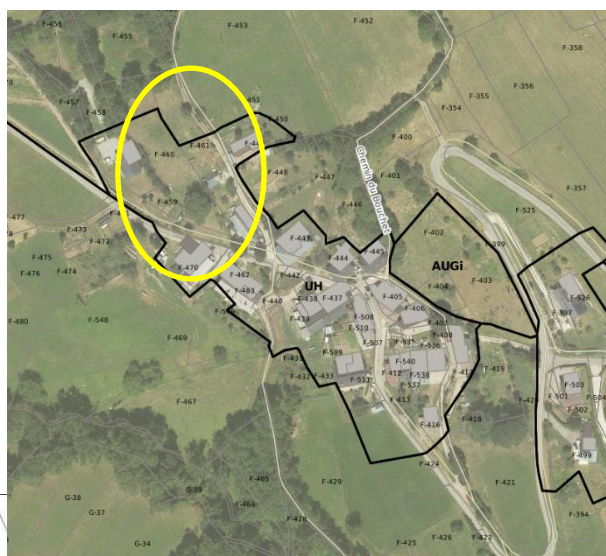


(3) Création d'une OAP secteur de la Chavanne

Il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la parcelle F 460 afin d'encadrer les activités pouvant s'implanter sur ce secteur.

L'objectif est de permettre l'implantation d'une activité d'initiation au bivouac en montagne pour les enfants et l'implantation d'un local technique.

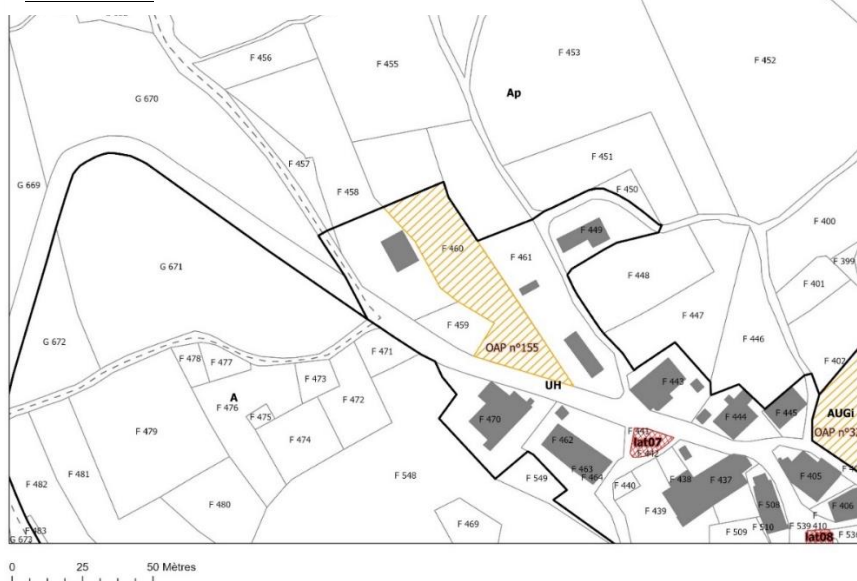
- **Création d'une nouvelle OAP Chavanne (La nouvelle OAP est annexée à la présente notice)**
- **Modification du règlement graphique**



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



b) SAINT-JEAN-D'ARVEY

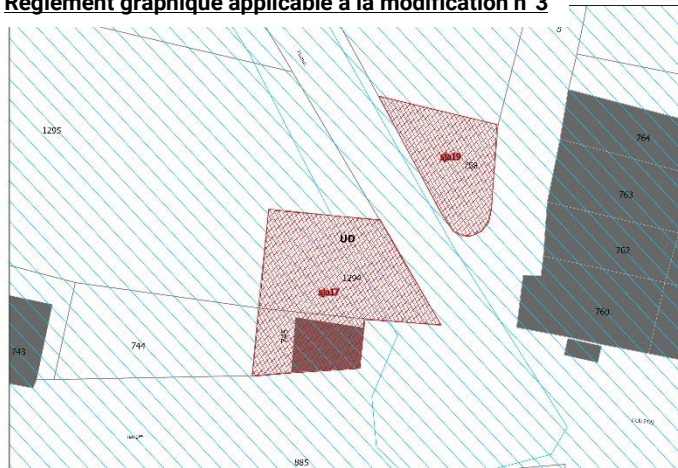
(1) Route de la Plamaz/RD 912 Suppression de l'ER sja 17

L'emplacement réservé sja 17 est inscrit au PLUi HD à destination de la commune de Saint-Jean-d'Arvey pour la création d'aires de stationnement à l'angle de la route départementale et la route de Plamaz.

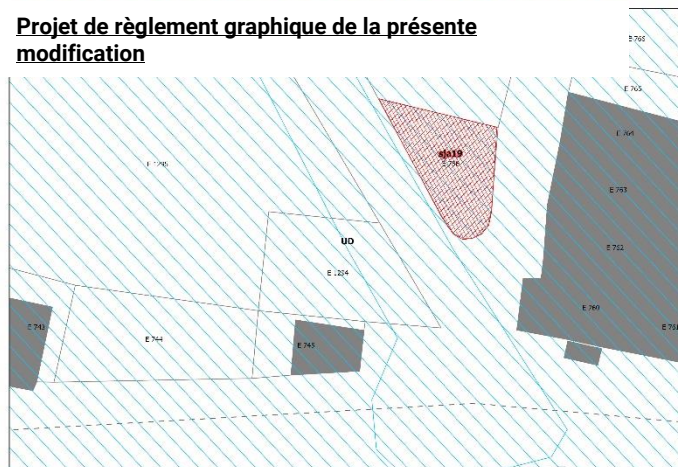
La commune ne porte plus ce projet d'espace de stationnement sur l'ER 17, l'ER 19 à proximité apparaît suffisant. Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé d'une surface de 154 m² dans le cadre de la modification n°4.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



c) THOIRY

(1) Modification de l'OAP sous Chez Masset

Les objectifs de l'OAP Sous Chez Masset sont les suivants :

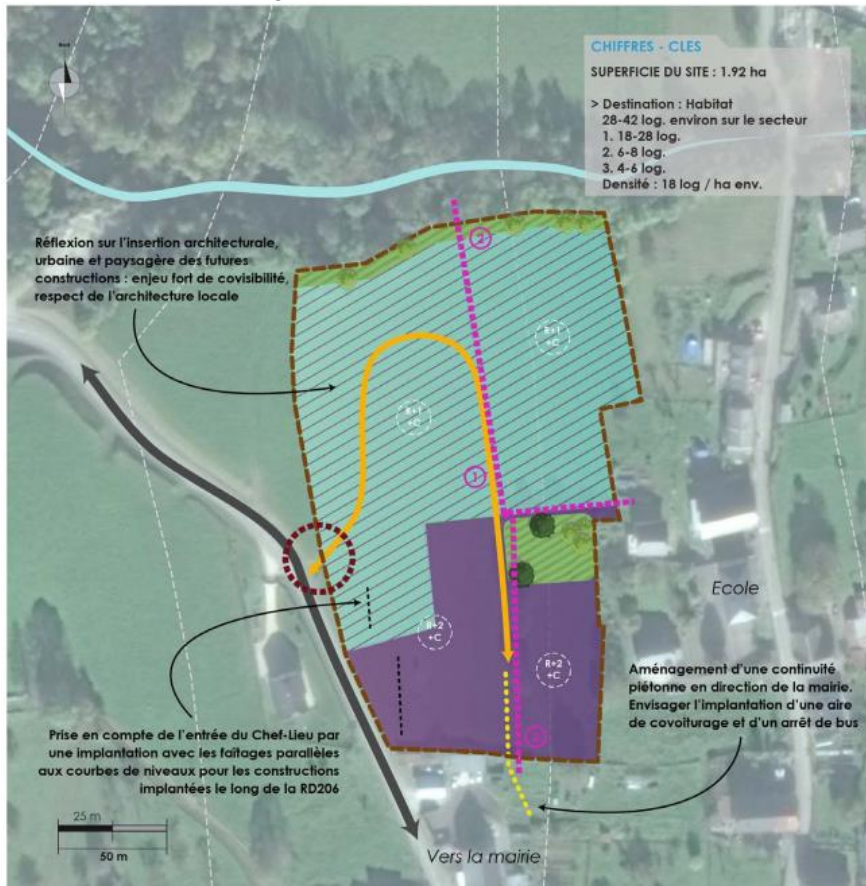
- Renforcer la fonction résidentielle du centre-bourg de Thoiry par la création d'une zone d'habitat au plus proche de l'enveloppe urbaine existante ;
- Proposer une offre variée en logements pour favoriser la diversification des parcours résidentiels, et de manière à rentabiliser au mieux les équipements investis, notamment le réseau collectif d'assainissement ;
- Prendre en compte le contexte bâti existant et veiller aux impacts paysagers et à l'accroche urbaine du futur quartier à créer.



Suite à la réalisation d'une étude, il est proposé de modifier l'OAP afin notamment :

- De préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation
- D'ajouter un principe de coulée verte ;
- De modifier le principe d'orientation des faîtages afin de les adapter au mieux à la morphologie du centre bourg et de faire référence au bâti historique ;
- D'inscrire la possibilité d'accueillir un city stade

Schéma de l'OAP en vigueur



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Phasage de l'opération

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Habitat intermédiaire / Collectif
- ▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

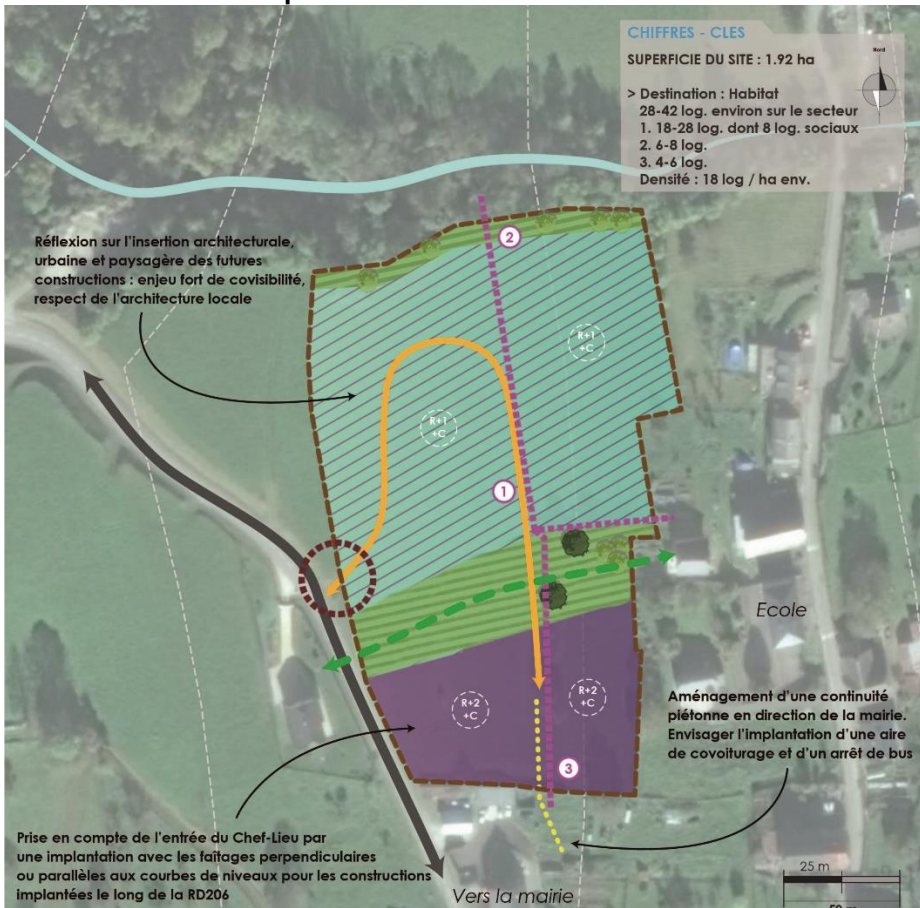
- ↔ Voies existantes
- Principe de desserte
- ⋯ Principe de liaison douce
- ⊙ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbres existants
- Espace vert paysager
- Courbes de niveau

Thoiry // Sous chez Masset

Schéma d'OAP modifié par la M4



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Phasage de l'opération

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Habitat intermédiaire / Collectif
- ▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ↔ Voies existantes
- Principe de desserte
- ⋯ Principe de liaison douce
- ⊙ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbres existants
- Espace vert paysager
- Courbes de niveau
- ↔ Coulee verte

Thoiry // Sous chez Masset

Modification de la partie écrite de l'OAP

Objet de la modification	Formulation après M4 <div style="color: green;">Texte ajouté</div> <div style="color: red; text-decoration: line-through;">Texte supprimé</div>
PRINCIPE D'AMENAGEMENT	<p style="color: red;">Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> > Permettre l'implantation de 28 à 42 logements environ sur le secteur pour une densité moyenne de 18 logements par hectare dont 20% de logements locatifs sociaux ; > Assurer une diversification des formes urbaines par la construction de petits collectifs, de logements intermédiaires et de logements individuels afin de renforcer la centralité du chef-lieu ; > Respecter le cadre bâti environnant et accompagner la transition entre le cœur de bourg et les espaces agricoles et naturels par une dégressivité des hauteurs des futures constructions : du R+2+C pour le petit collectif et l'habitat intermédiaire aux abords du chef-lieu au R+1+C pour l'habitat individuel aux franges du secteur ; > Intégrer un espace vert paysager commun juste en aval de l'école Ménager une coulée verte entre le haut et le bas du tènement, et à l'interface entre la zone dédiée au petit collectif et à l'habitat intermédiaire et celle dédiée aux logements individuels et intermédiaires permettant, afin de préserver la continuité du corridor écologique et d'offrir des espaces non construits récréatifs et fédérateurs à l'échelle du bourg, ainsi de créer un. Cet espace de respiration appropriable par les futurs habitants pourra notamment accueillir un city stade ; <p>> Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir 3 une opérations d'aménagement d'ensemble pouvant être découpée en 3 phases (relatives au découpage présent sur le schéma page suivante) qui devront se réaliser dans l'ordre de numérotation des opérations.</p> <p style="color: red;">Insertion urbaine, architecturale & paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> > Favoriser l'accroche entre le centre-bourg et le secteur en créant une « gradation » dans l'urbanisation du quartier que ce soit dans l'évolution des typologies (du petit collectif aux abords du centre-bourg à l'habitat individuel pour les parties les plus éloignées) ou dans la décroissance du volume des constructions à mesure que l'on s'éloigne du chef-lieu ; > Adapter le bâti au profil de la pente et, notamment pour les constructions proches de la RD206, prendre en compte l'entrée du chef-lieu par une implantation avec les faitages perpendiculaires ou parallèles aux courbes de niveau ; > Mener une réflexion sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futures constructions, notamment vis-à-vis des enjeux forts de co-visibilité et dans une perspective de respect de l'architecture locale ; > Conserver une bande inconstructible au nord du site de l'OAP, en lisière d'un réservoir de biodiversité, d'une largeur suffisante pour permettre l'entretien de la ripisylve du ruisseau de Combe-Rousse. <p>[...]</p>

d) LES DESERTS

La station de la Feclaz est décrite dans le cadre du schéma de développement touristique de Grand-Chambéry comme un pôle nordique à vocation nationale et internationale, spécialisé sur une offre de loisirs ludique et sportive pour les enfants. Dans ce cadre, le projet d'aménagement de la station vise à :

- Proposer de nouveaux services aux skieurs et plus globalement aux touristes (espace d'accueil, espace bien être, foyer nordique...);
- Augmenter la capacité des lits touristiques ;
- Constituer un véritable cœur de station vivant à chaque saison.

Pour ce développement une Unité Touristique Nouvelle est inscrite dans le PLUi HD avec un objectif total d'environ 500 lits touristiques nouveaux d'ici 2030.

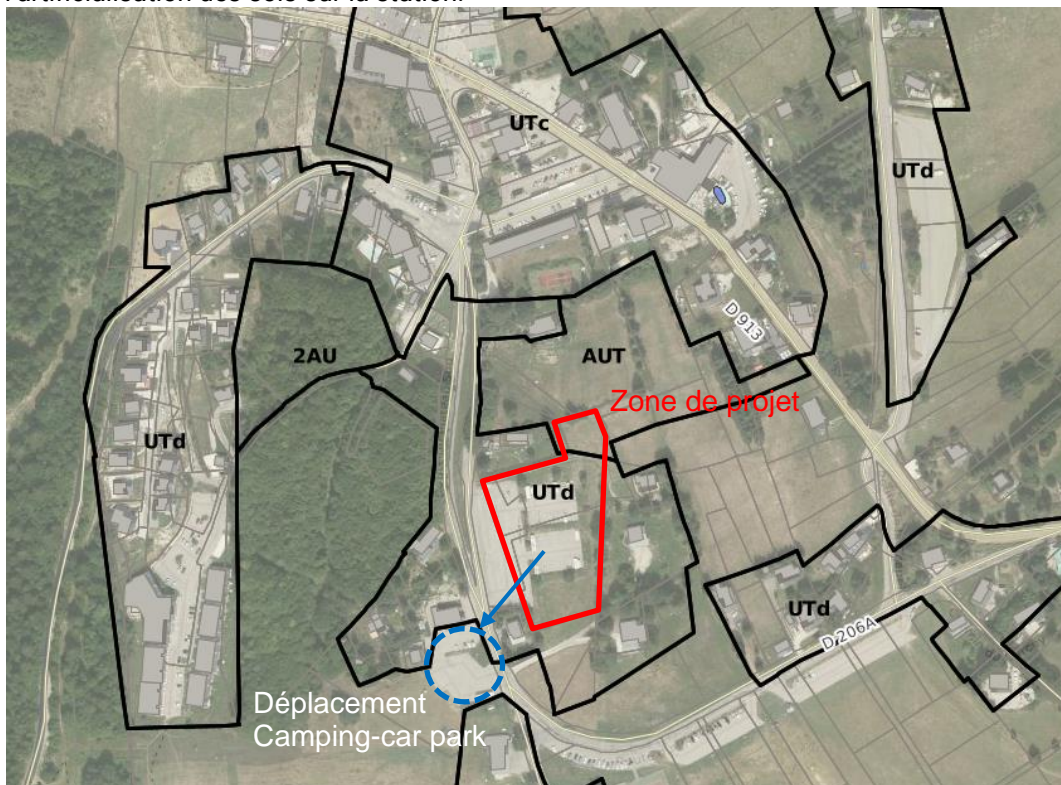
Afin de répondre aux objectifs de développement de la station, un projet de création de lits touristiques est envisagé et priorisé par la commune en renouvellement urbain sur un espace de stationnement des campings-car, terrain propriété communale. L'espace de camping-car sera déplacé et aménagé sur le parking existant de l'autre côté de la route du plateau sud.

Réaliser la création de nouveaux lits touristiques sur un espace déjà artificialisé et non par extension urbaine est plus cohérent avec les récentes évolutions législatives et notamment le principe de zéro artificialisation nette du territoire. La zone AUT, ciblée pour le développement de lits touristiques dans la station, se situe sur des terrains encore exploités au niveau agricole et non mobilisables à court terme, sans accord de l'ensemble des propriétaires.

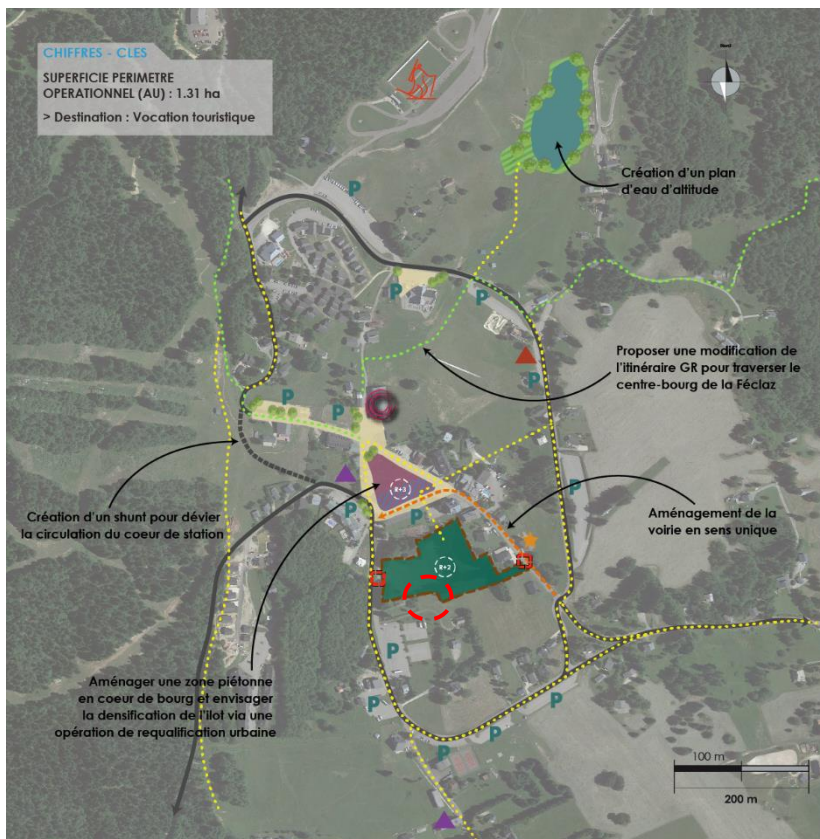
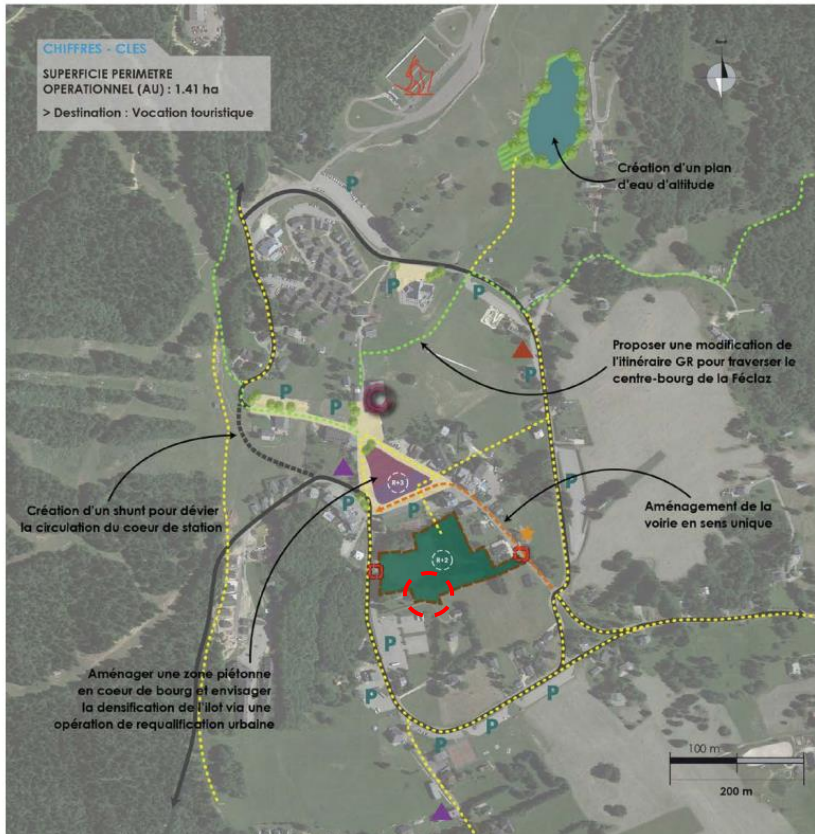
Ce projet de lits touristiques est projeté sur l'ensemble du tènement ci-dessous, comprenant l'ensemble de la parcelle A 1339 situé en partie dans la zone AUT au nord.

La modification n°4 propose d'inscrire l'ensemble de la parcelle A 1339 dans la zone UT et de réduire d'autant la zone AUT afin de permettre la réalisation du projet sur l'ensemble de ce tènement communal.

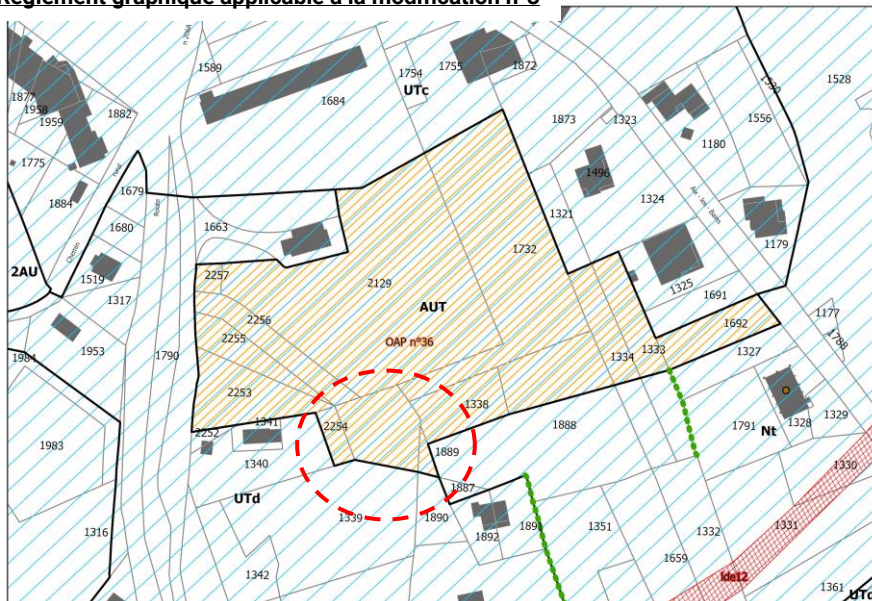
Cette modification implique une modification du zonage et de l'OAP correspondante à la zone AUT. Cette opération en renouvellement urbain permet d'augmenter l'offre en logements touristiques en limitant l'artificialisation des sols sur la station.



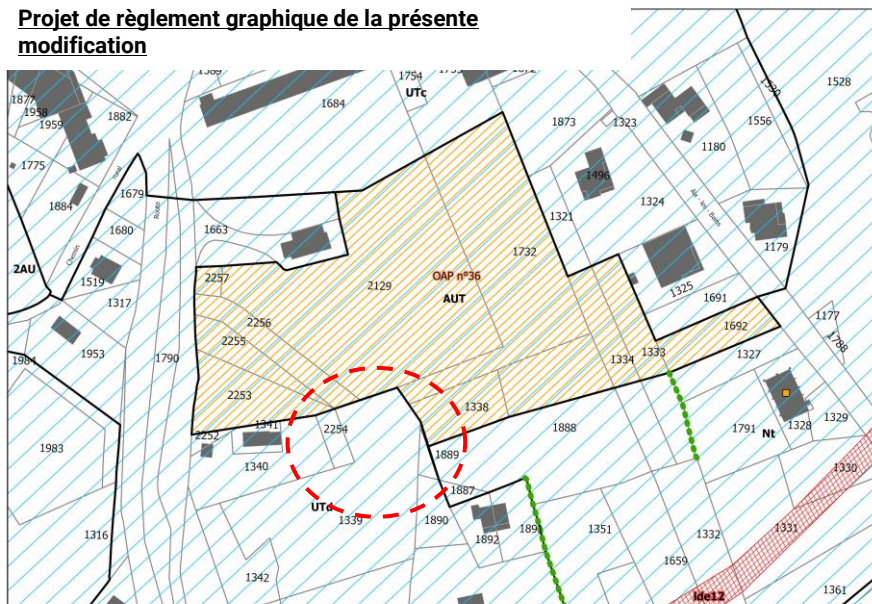
Seule l'emprise de l'OAP de la Feclaz est réduite au regard du projet présenté ci-dessus, les orientations en termes de densités, accès etc. restent inchangées. L'emprise faible du terrain sorti de l'OAP permet de maintenir les exigences futures pour la future opération afin de répondre au développement souhaité de la station et de répondre au schéma de développement touristique.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



**Légende en annexe de la notice*

5. Secteur Cœur des Bauges

a) AILLON LE JEUNE

(1) La Corrierie, inscription d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Le terrain est situé route de la Corrierie, au cœur de la station Aillons-Margeriaz 1000.

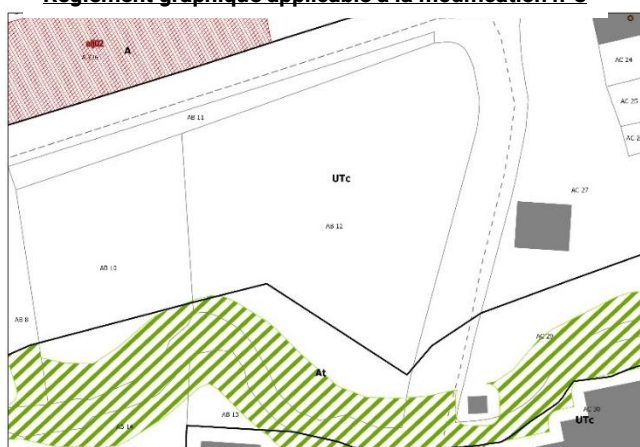
Il a fait l'objet il y a quelques années d'un projet d'aménagement qui a été abandonné laissant le terrain en l'état.

La localisation de ce tènement de 4500 m² en entrée de la station, face à la chapelle de la Corrierie et contre l'aire de camping-car, futur site du city stade, lui confère une importance stratégique.

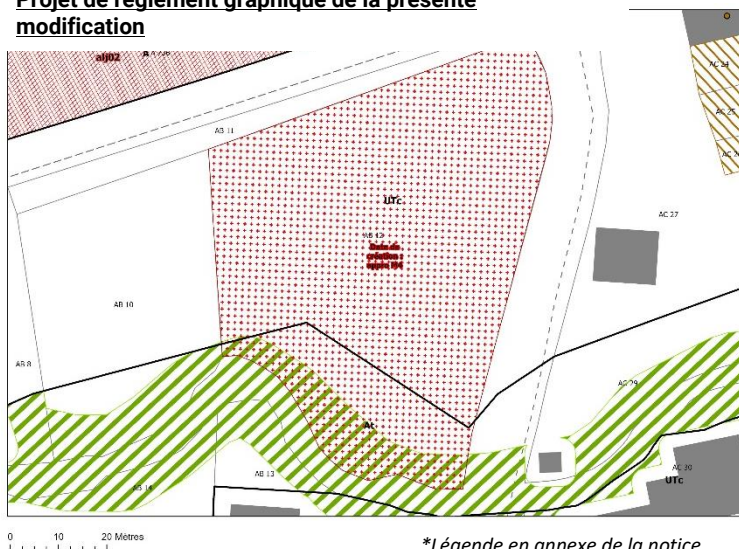
Afin de maîtriser le devenir de ce secteur en évolution (city stade, réhabilitation de la Corrierie), il est proposé la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Ce PAPAG permettra de prendre le temps de la réflexion nécessaire pour accompagner la mutation du secteur par un projet adapté.



Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

(2) La Corrierie, inscription d'une trame « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger »

La chapelle de la Corrierie est localisée route de la Corrierie, au cœur de la station Aillons-Margeriaz 1000.

A l'ouest et au nord se trouve le cimetière avec notamment une croix en pierre, d'une seule pièce, classée à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

A l'est et au sud, la chapelle est entourée de jardins. Ces jardins cultivés contribuent au cadre général et apportent une identité patrimoniale spécifique à ce site. Afin de les préserver et de préserver le site, il est proposé d'inscrire une trame « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger » sur ces jardins.



La chapelle et les jardins



Chapelle et cimetière Façades nord et est

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



**Légende en annexe de la notice*

b) BELLECOMBE-EN-BAUGES

(1) Suppression des ER Beb 04 et Beb 03

L'emplacement réservé Beb 03 a été créé dans le but d'aménager un espace de stationnement public au bas du hameau de Mont-Derrière. Ce projet d'aménagement a été réalisé et l'emplacement réservé peut désormais être supprimé.

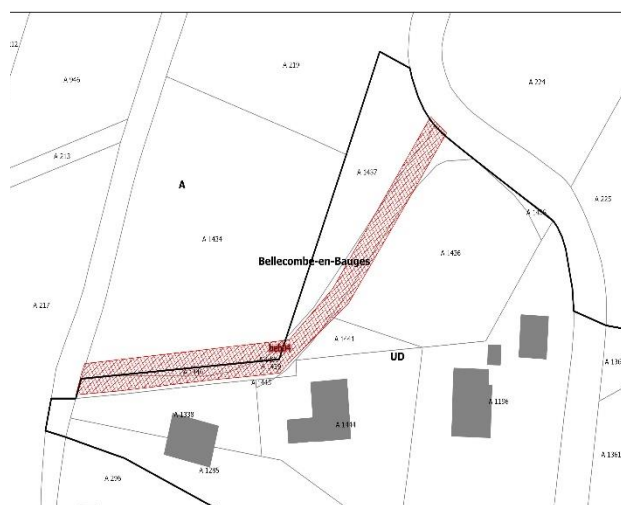
L'emplacement Beb 03, d'une superficie de 1320 m² est supprimé dans la présente modification.

L'emplacement réservé Beb 04 a été créé afin de réaliser une voirie sur le hameau de Glapigny permettant de relier la route d'Annecy à la route de Glapigny au nord du hameau.

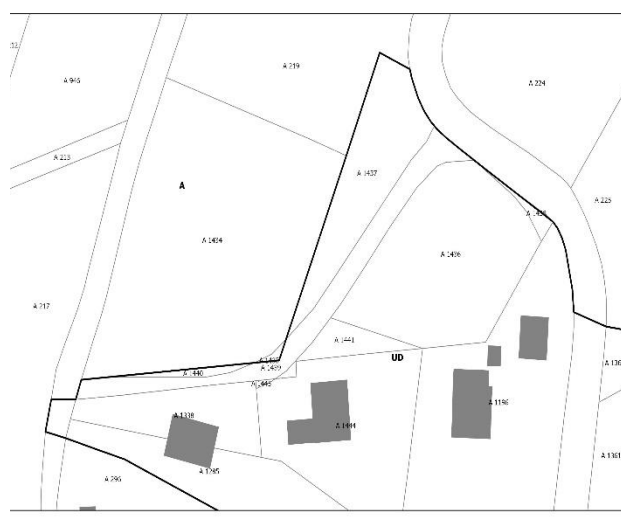
Cette voirie a été réalisée depuis par la commune. L'Emplacement Réservé peut donc être retiré du PLUi HD.

L'emplacement Beb 04, d'une superficie de 509 m² est supprimé dans la présente modification.

Règlement graphique applicable à la modification n°3



Projet de règlement graphique de la présente modification



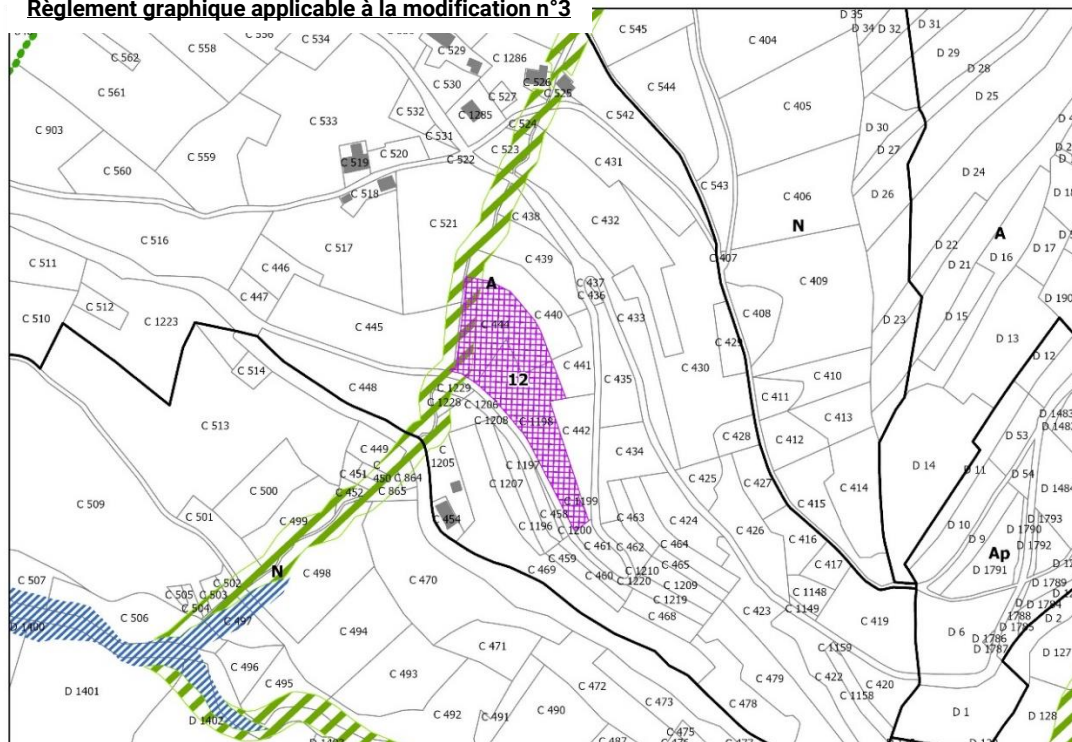
0 10 20 Mètres

*Légende en annexe de la notice

(3) Erreur matérielle : suppression du STECAL 12

Un projet de STECAL 12 était envisagé dans le cadre de la modification n°2 du PLUi HD. Suite aux avis des personnes publiques associées et de la commission d'enquête, ce projet a été retiré du projet de modification et n'apparaît pas sur les plans de zonage de la modification n°2 approuvée, cependant il a été retranscrit par erreur sur le zonage de la modification n°3. Ce STECAL apparaissant sur les plans de la modification n°3 est donc non existant et doit être supprimé des plans de zonage dans le cadre de la modification n°4.

Règlement graphique applicable à la modification n°3



c) LE CHATELARD

Traduction réglementaire du schéma de référence urbain et paysager

La commune du Châtelard a élaboré un schéma de référence urbain et paysager sur le secteur du centre-bourg, intégrant la requalification du centre et une réflexion sur la centralité et la gestion des équipements publics.

Ce schéma a permis de définir les principes de mise en valeur de ce secteur avec un souci de cohérence globale et d'insertion dans le fonctionnement actuel de la commune du Châtelard. Ces principes se traduisent dans un plan guide qui précise les grands axes de développement autour de l'axe central de la RD911, de l'entrée nord-ouest du bourg, au centre-bourg, et au vieux bourg, couplé à un schéma de déplacements/stationnements et de requalification des espaces publics afin de relier ces trois espaces de vie constitutifs du bourg.

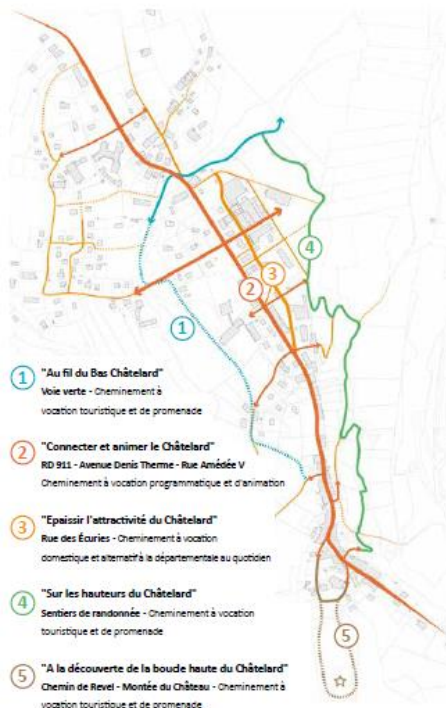
Après la validation de ce plan guide qui permet à la commune de spatialiser et d'organiser son projet de mandat en anticipant l'aménagement du bourg, les évolutions proposées dans la modification n°4 du PLUi HD visent à traduire réglementairement ces choix et à permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce plan.

Les évolutions concernent plusieurs secteurs du centre bourg :

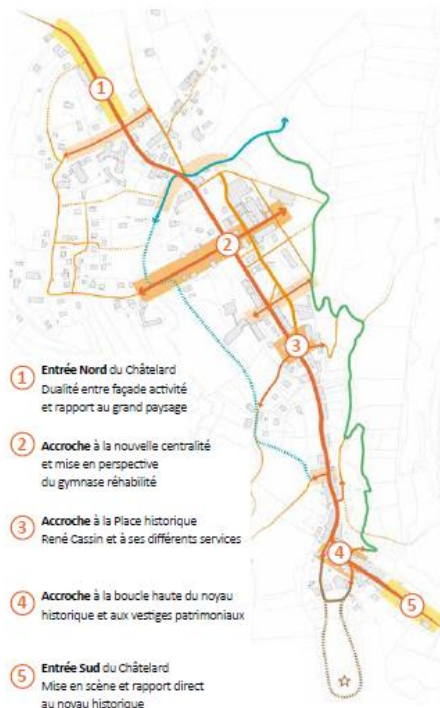
- 1- **Le renouvellement urbain du centre bourg avec la création d'une OAP spécifique**
- 2- **La modification de l'OAP du Verney et la mise en place d'un PAPAG sur les terrains contigus**
- 3- **La réduction de la zone AU du Brillat avec la modification de l'OAP et la création d'un emplacement réservé**
- 4- **La modification de la zone artisanale des Mariages avec la création d'une OAP**

Illustrations du Plan Guide

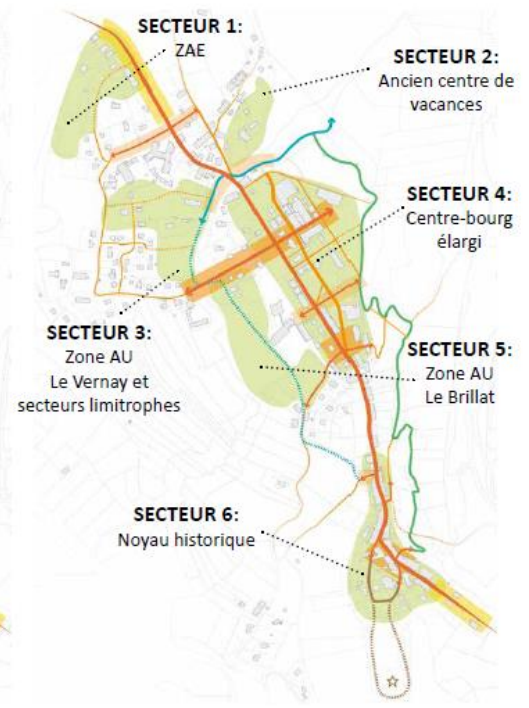
UN MAILLAGE ALTERNATIF À RÉVÉLER ET À VALORISER



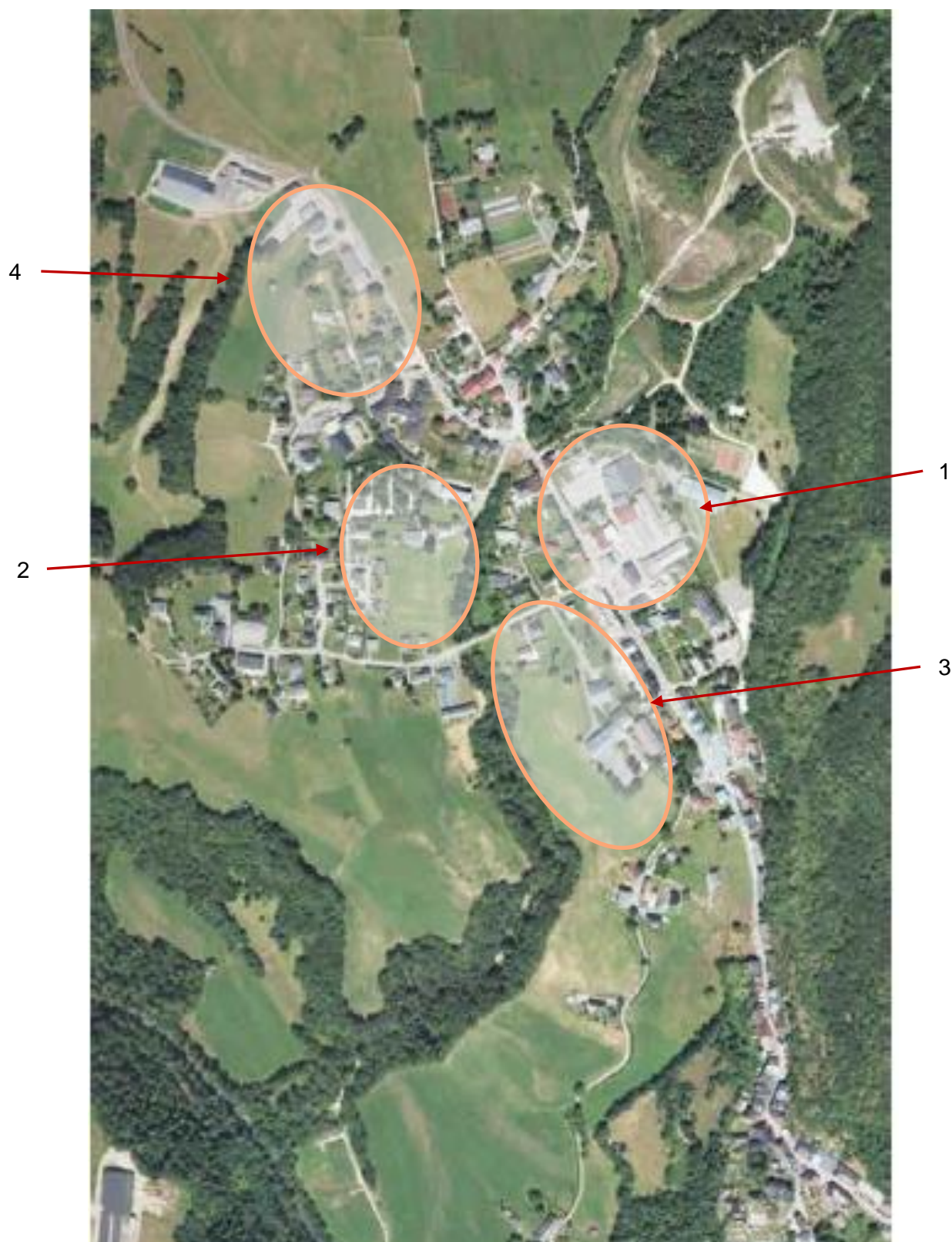
DES ACCROCHES À LA DÉPARTEMENTALE DONNER DE L'ÉPAISSEUR À LA TRAVER-



DES SECTEURS DE RÉFLEXIONS ET DE PROJETS COMPLÉMENTAIRES



Localisation des modifications liées au plan guide



(1) Renouveau urbain du centre bourg : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, évolution du zonage et création d'un emplacement réservé

Un des objectifs majeurs du plan est de construire une nouvelle centralité autour du cœur du village et de conforter les polarités existantes dans leurs vocations complémentaires et spécifiques.

Le déplacement des fonctions commerciales autour du supermarché permettra de faire émerger, pas à pas, une centralité urbaine et commerciale, composée de logements et de commerces, par l'organisation progressive de la mutation d'un secteur composé de bâtiments majoritairement vétustes.

Cet ambitieux projet de renouvellement urbain se développe pas à pas en partenariat avec les acteurs locaux, pour conforter cette nouvelle centralité urbaine et commerciale avec :

- des interventions sur l'espace public : aménagement d'un mail paysager, comme accroche et ouverture de la centralité depuis la départementale jusqu'au futur gymnase réhabilité, avec une zone de parvis et d'animation en façade de la départementale, devant les locaux de Grand Chambéry puis avec un mail mettant en perspective le parvis du gymnase et des espaces sportifs. Ce maillage permet aussi d'irriguer l'épaisseur du tissu bâti ainsi que la zone sportive.
- la création d'une offre complémentaire de commerces, de bureaux, de logements, de part et d'autres de ce mail, dans une configuration urbaine (commerces et services en RDC des logements).
- une opération d'accroche de l'autre côté de la départementale pour proposer une programmation à l'angle et permettre à la centralité de traverser la RD, mais aussi pour amorcer la mutation à terme de la zone peu dense et non structurée de ce secteur
- la création d'un paysage de centralité conviviale (qualité de l'espace public, continuité paysagère, stationnement...).

La traduction réglementaire se traduit par :

- La création d'une OAP renouvellement urbain, pour afficher les grands principes et notamment permettre la poursuite du projet de structuration de la façade sur la RD ;
- Des changements de zonage avec une évolution d'une zone UGi à UGc en face de la RD (proximité directe avec la future centralité et une évolution d'une zone UGc à UGE (équipement public) pour être en cohérence avec le projet du futur gymnase ;
- La création d'un emplacement réservé lec12 pour le projet d'espace public sur 105m² environ (mail central).

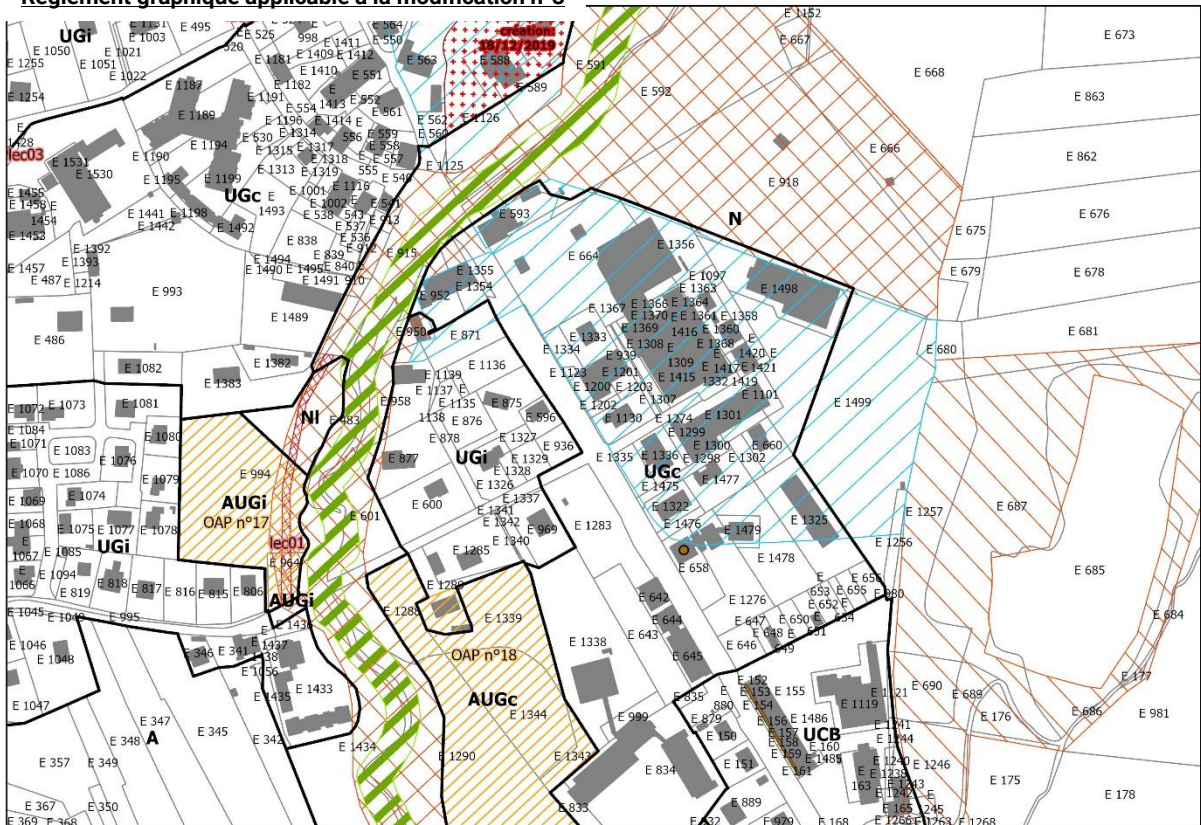
Création d'une OAP

L'OAP créée et répondant aux enjeux cités ci-dessus est jointe à la présente notice.

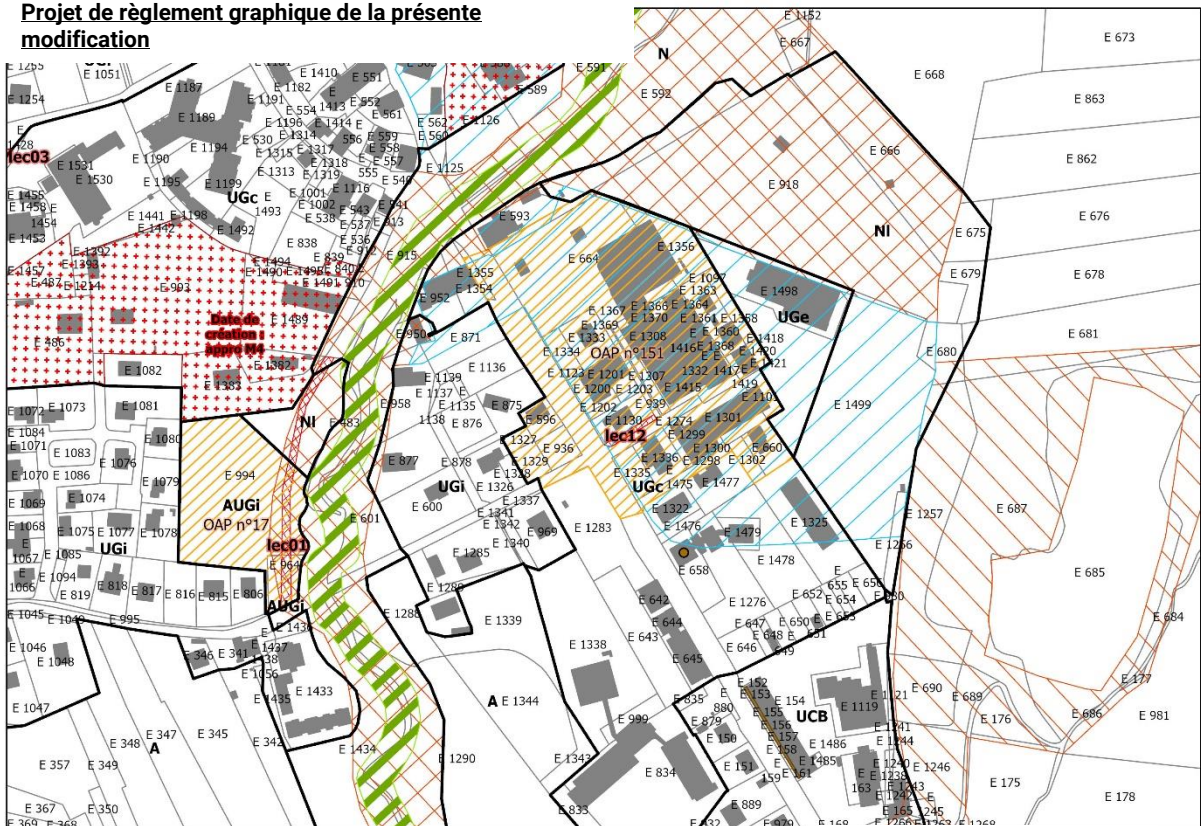
Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié afin d'ajouter une inscription graphique indiquant la présence d'une OAP.

Règlement graphique applicable à la modification n°3

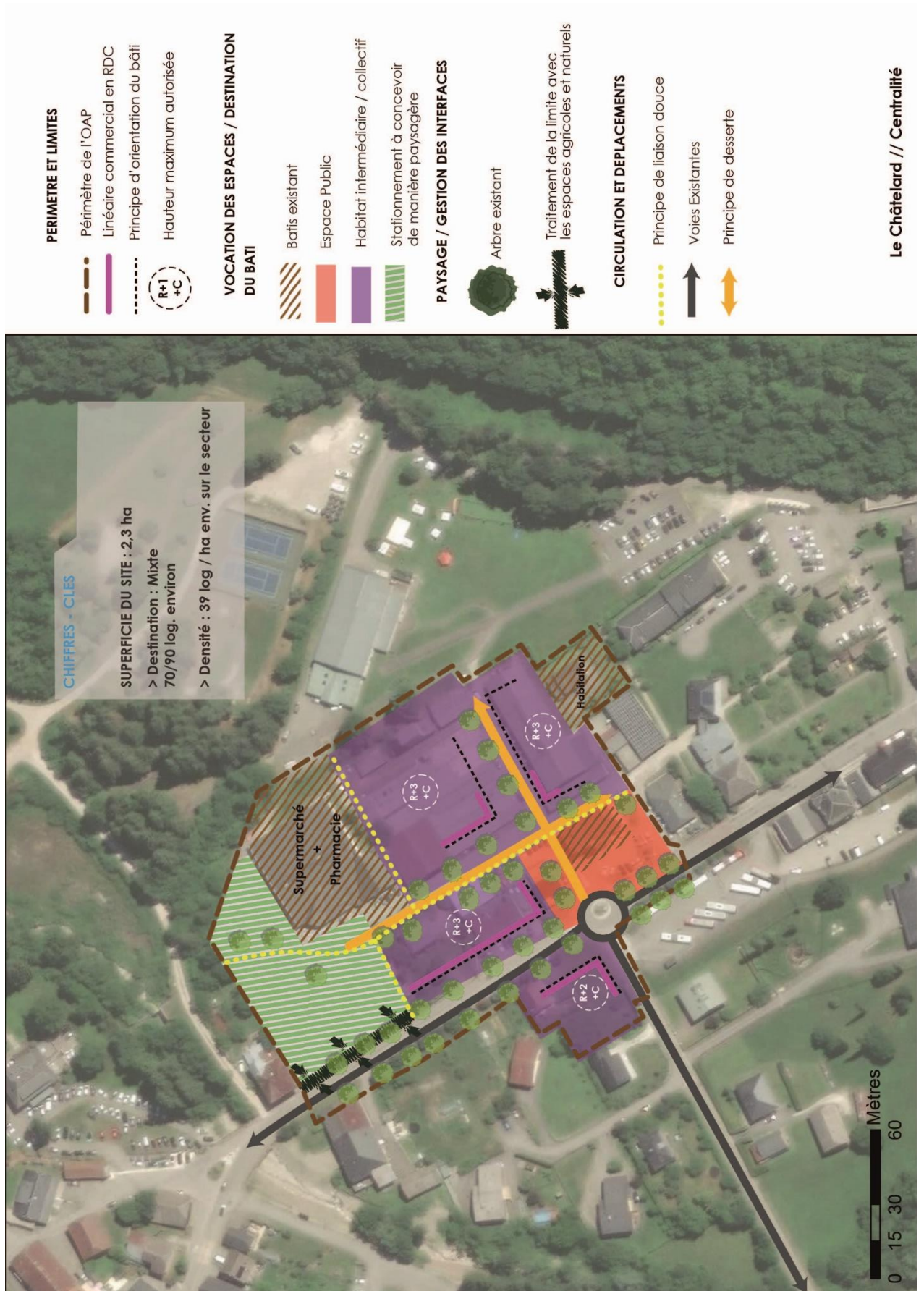


Projet de règlement graphique de la présente modification



*Légende en annexe de la notice

Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la modification n°4 du PLUi HD :



(2) Modification de l'OAP et de Programmation du Verney et mise en place d'un PAPAG sur les terrains contigus

Dans le cadre du plan guide, l'enjeu de cette évolution de l'OAP du Verney et de la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est d'anticiper la mutation du secteur dans une temporalité différente de celle de la centralité.

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- permettre l'installation de nouveaux ménages au plus près des commerces, services et équipements de la commune du Châtelard,
- renforcer le tissu résidentiel de la commune déjà constitué par l'activation d'une dent creuse pour le développement d'une nouvelle zone d'habitat,
- promouvoir une forme urbaine (groupé et petit collectif) permettant au futur projet de s'insérer dans l'environnement bâti (composé principalement de maisons individuelles) et garantissant l'intégration des constructions dans le paysage (hauteurs, insertion paysagère, trame bâtie...),
- intégrer le cours d'eau du Nant des Granges ainsi que sa ripisylve en tant qu'élément majeur de la fonctionnalité écologique, tout en consolidant un environnement de proximité qualitatif pour les logements existants et futurs,
- garantir une couture urbaine et paysagère qualitative avec l'existant (limite avec l'habitat individuel de proximité, limite naturelle avec le Nant des Granges...),
- compléter le maillage à l'échelle locale et communale (structure viaire/piéton/modes doux).

Le Verney : schéma d'intention du plan guide



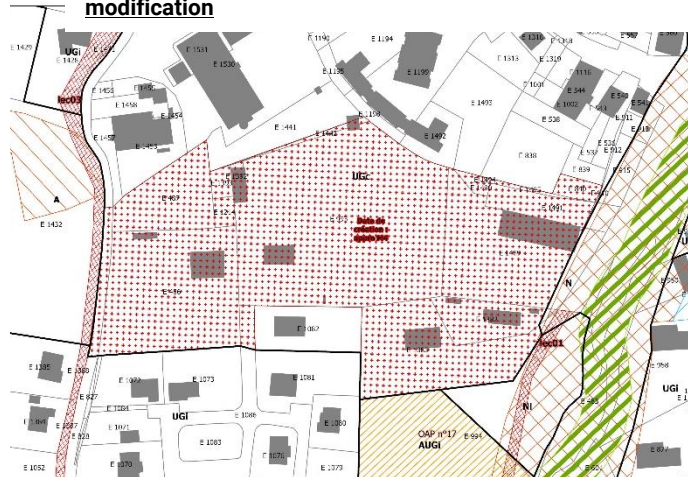
La traduction des intentions du plan guide dans l'OAP existante du Verney et la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global permet de reconfigurer l'OAP en fonction des intentions recherchées et également de prendre en compte les éventuels besoins d'extension du camping, ainsi que la capacité de mutation du site.

L'OAP est calibrée pour la création d'environ 15-20 logements (maisons superposées / intermédiaires / petit collectif) dans le respect des hauteurs limitrophes afin de garantir une intégration optimale, tout en permettant une optimisation du foncier sur plusieurs niveaux (R+1+C) à proximité de la future centralité du Châtelard. L'ouverture à l'urbanisation sera liée à une opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement graphique applicable à la modification n°3



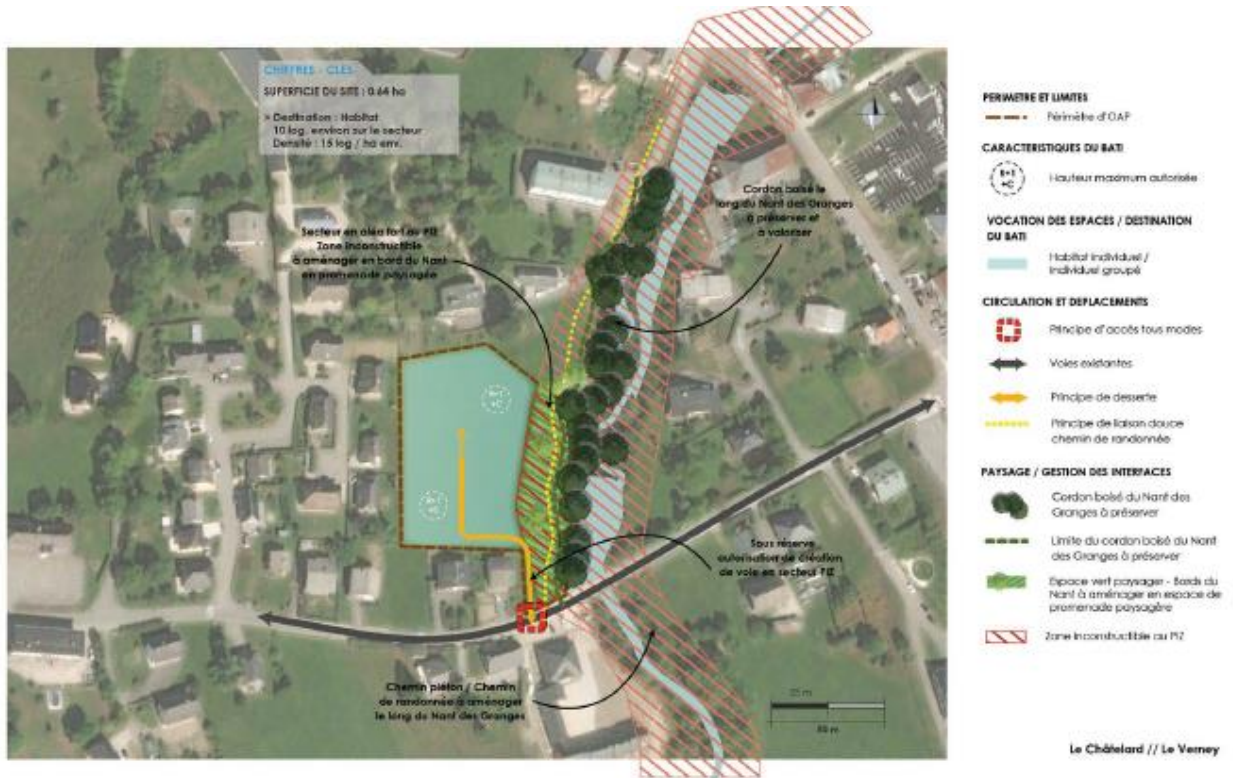
Projet de règlement graphique de la présente modification



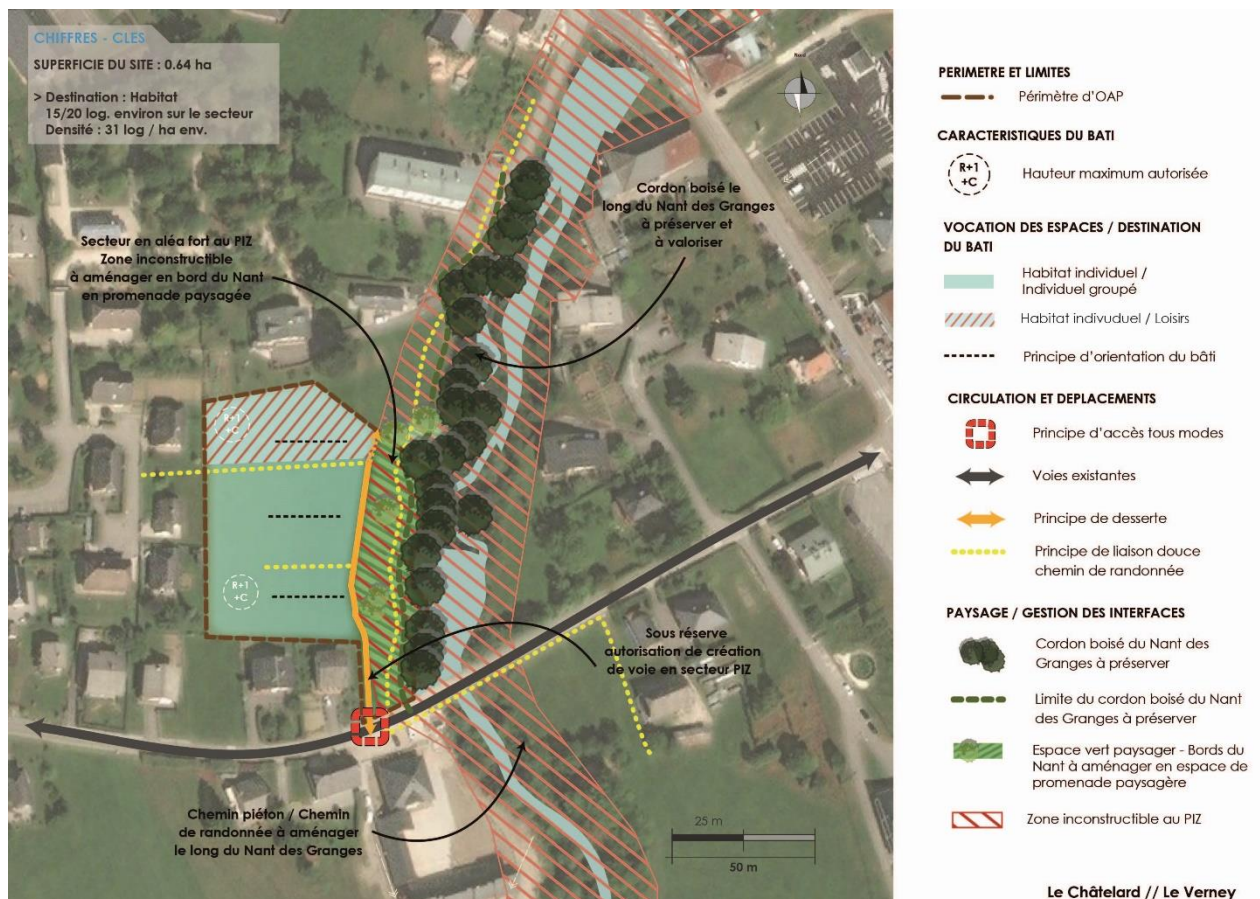
Modification d'une OAP

L'OAP modifiée et répondant aux enjeux cités ci-dessus est jointe à la présente notice.

Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :



Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la modification n°4 du PLUi HD :



(3) La réduction de la zone AU du Brillat avec la modification de l'OAP, une évolution du zonage et la création d'un emplacement réservé

Le PLUi HD a inscrit une zone AU (à urbaniser) du Brillat, sous le collège du Châtelard. Il s'agit d'un grand tènement de 2,78 ha, situé entre la route du Champet et la route de la Grand Vys, le long du nant des Granges. L'OAP du Brillat propose le développement d'un nouveau secteur d'habitat, d'une capacité d'environ 70 logements.

L'étude du plan guide a permis de retrouver les disponibilités foncières pour créer autant de logements en renouvellement urbain dans le cadre de la nouvelle centralité et de l'ancien centre de vacances de la ville d'Auby. Sans toucher aux objectifs du volet habitat du PLUi HD qui prévoit 95 logements, dont 80 dans les OAP et 15 en diffus pour la commune, la stratégie mise en œuvre permet de rendre à l'agriculture la majeure partie de cet espace en faisant évoluer la zone AU en zone agricole protégée Ap, évitant ainsi d'artificialiser ce secteur qui a à la fois une valeur agricole et une valeur paysagère en proximité du bourg.

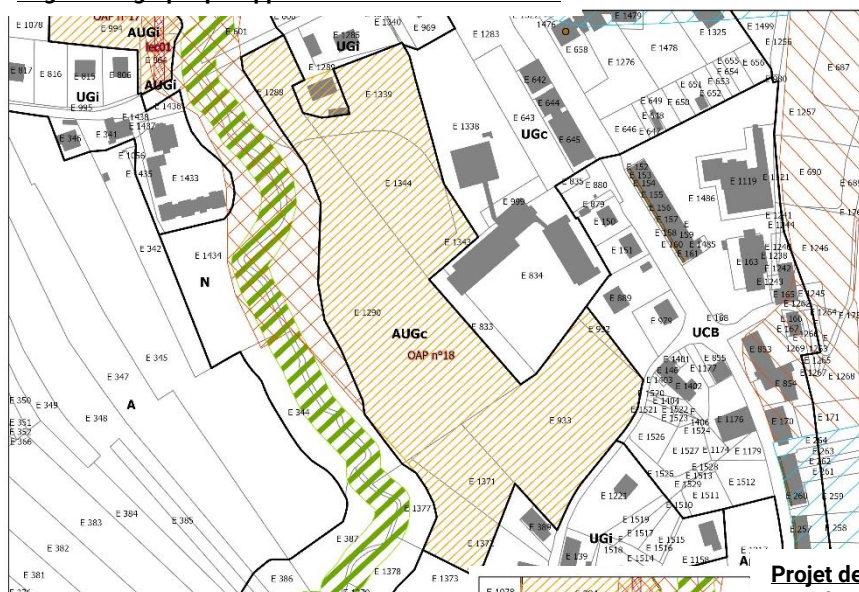
La traduction réglementaire conduit donc à :

- Des changements de zonage avec l'évolution de la zone AU vers une zone Ap et le passage de AUCb en AUGi de la parcelle E 932 ;
- La modification de l'OAP du Brillat, pour ne conserver qu'une partie côté est le long de la route de la Grand Vys ;
- La création d'un emplacement réservé le long de la route de la Grand Vys pour permettre l'élargissement de la voirie

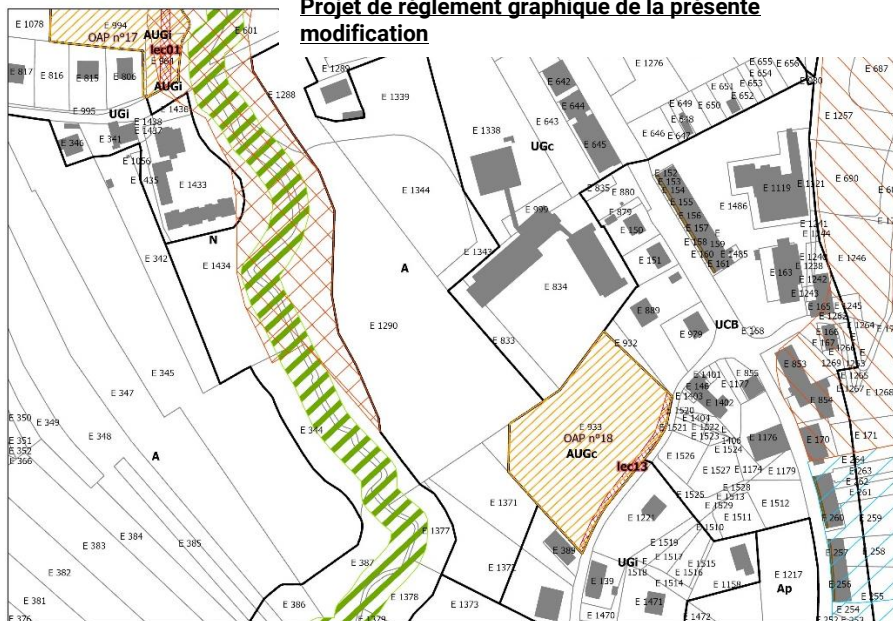
Modification d'une OAP

L'OAP modifiée et répondant aux enjeux cités ci-dessus est jointe à la présente notice.

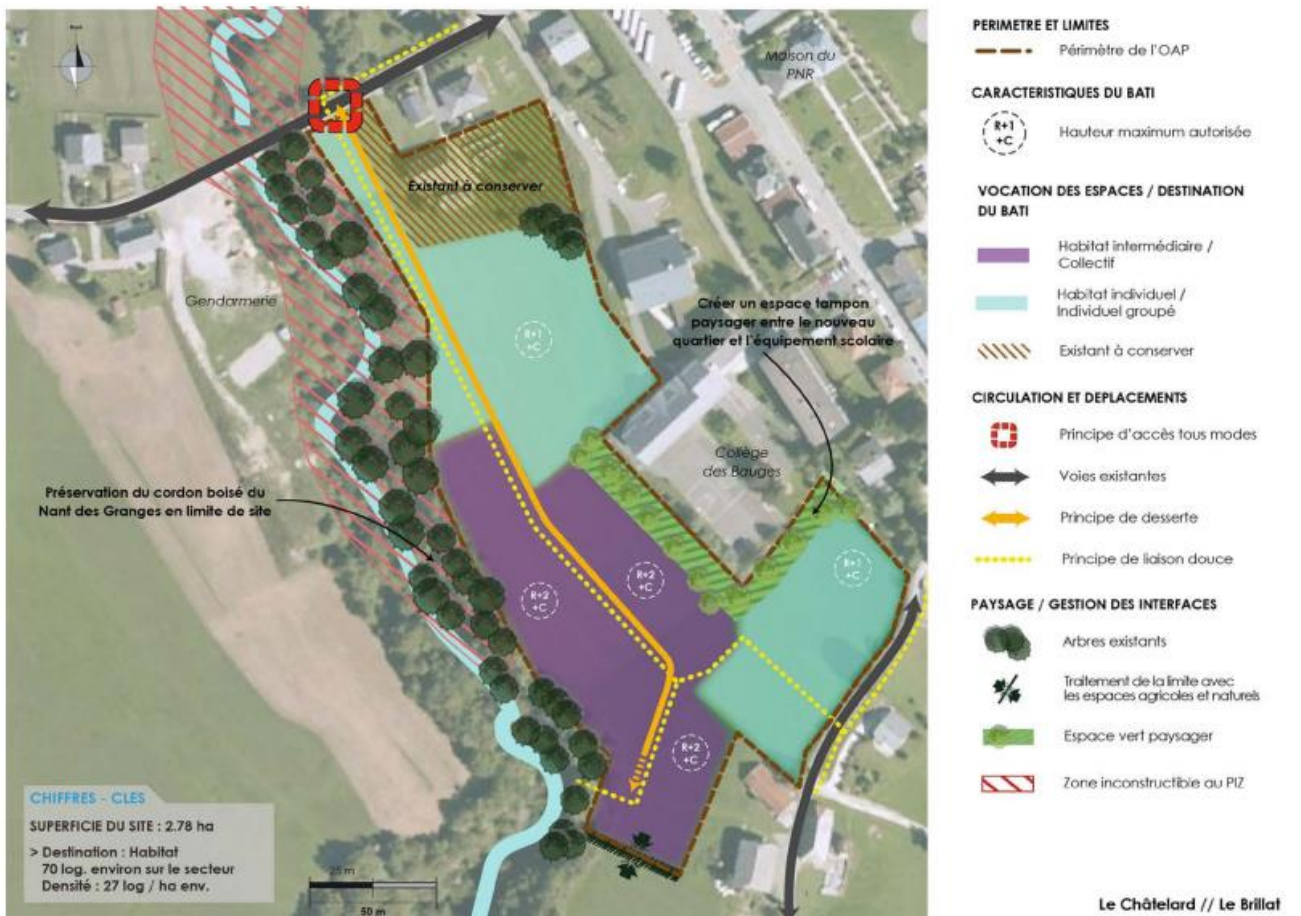
Règlement graphique applicable à la modification n°3



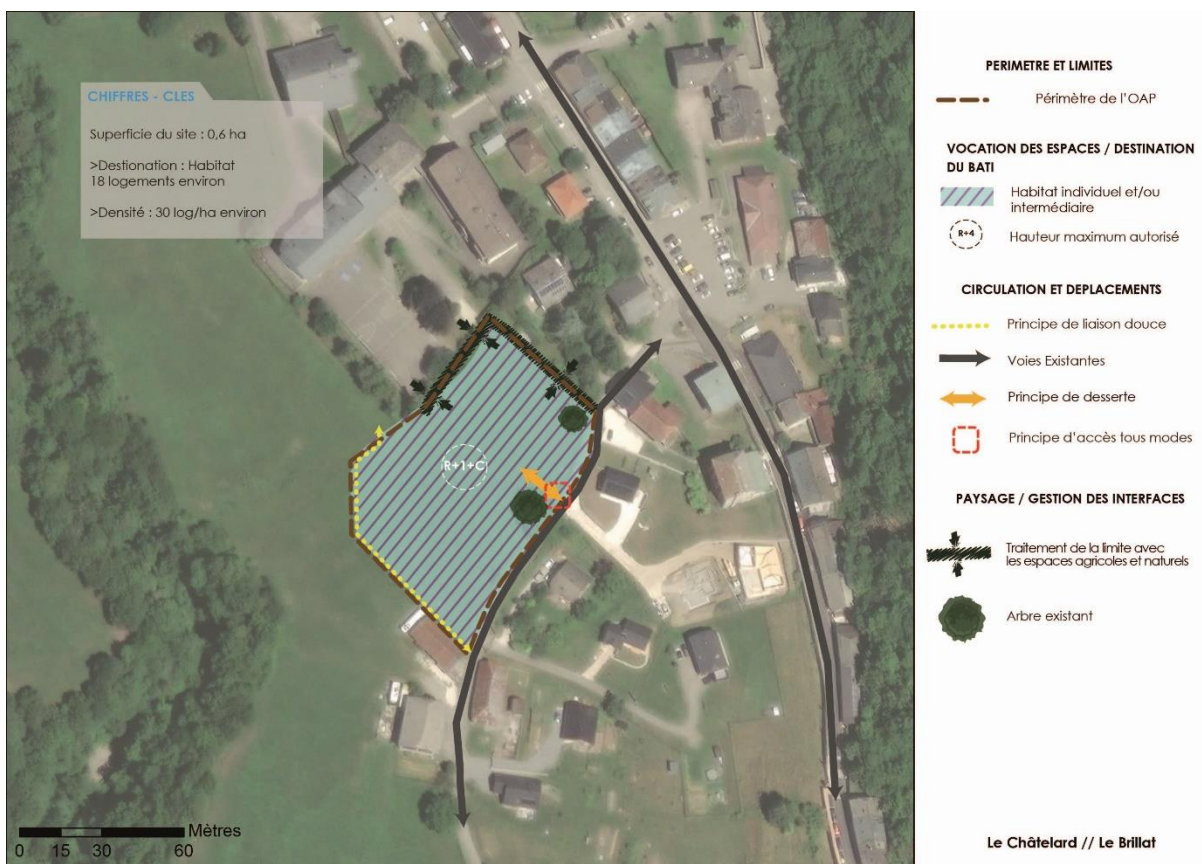
Projet de règlement graphique de la présente modification



Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :



Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la modification n°4 du PLUi HD :



- (4) Modification du zonage et ouverture d'un tènement de la zone 2AU pour la zone d'activités des Mariages avec la création d'une OAP

Enjeux et objectifs généraux

Ce secteur doit d'une part renforcer les activités économiques présentes sur Le Châtelard en entrée de bourg et d'autre part libérer des secteurs stratégiques en cœur de bourg pour le projet de nouvelle centralité.

Cette entrée du bourg est un secteur stratégique identifiée par le PLUi HD avec une zone 2AU à vocation économique située en arrière d'un secteur d'équipements (direction des routes du département).

Il s'agit de conforter le développement de ce secteur stratégique de la commune au sein d'une zone d'activités déjà constituée. Cette évolution permettra la relocalisation d'activités actuellement présentes dans le centre bourg dans une enveloppe foncière existante et prévue à cet effet, notamment les services techniques de la commune et de Grand Chambéry et dans un deuxième temps l'accueil de nouvelles activités.

La réalisation de ce projet sera également un moyen de traiter cette entrée du bourg de manière plus qualitative et avec plus de cohérence en matière d'aménagement de zone d'activités.

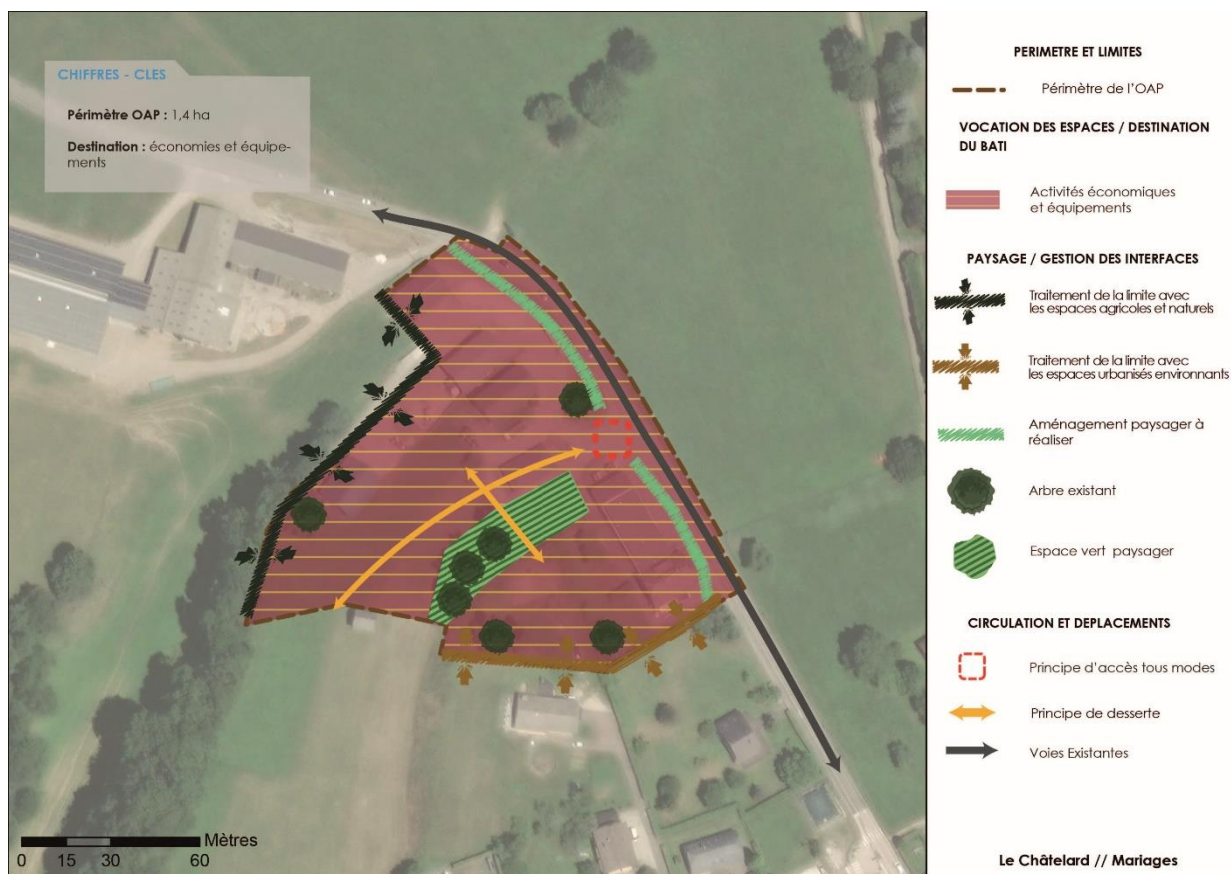
Conforter l'entrée du bourg en proposant une façade "active" :

- Traitement qualitatif de la façade sur la Départementale et de l'entrée de bourg
- Localisation d'activités nécessitant une vitrine (à constituer ou à restructurer).
- Traitement de l'espace public le long de la RD
- Travailler sur une première phase de renouvellement urbain et de mutation sur l'existant
- Anticiper le développement et poursuivre le maillage : continuité à trouver entre les équipements publics et la zone d'activités pour mailler ce morceau de territoire et anticiper le développement à l'avenir.

Il est précisé que comme le prévoit le code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU fera l'objet d'une délibération spécifique en plus de la délibération d'approbation de la modification.

Cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne concerne qu'une toute petite partie de l'ensemble, nécessaire pour garantir une zone d'activités cohérente en matière d'aménagement.

Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

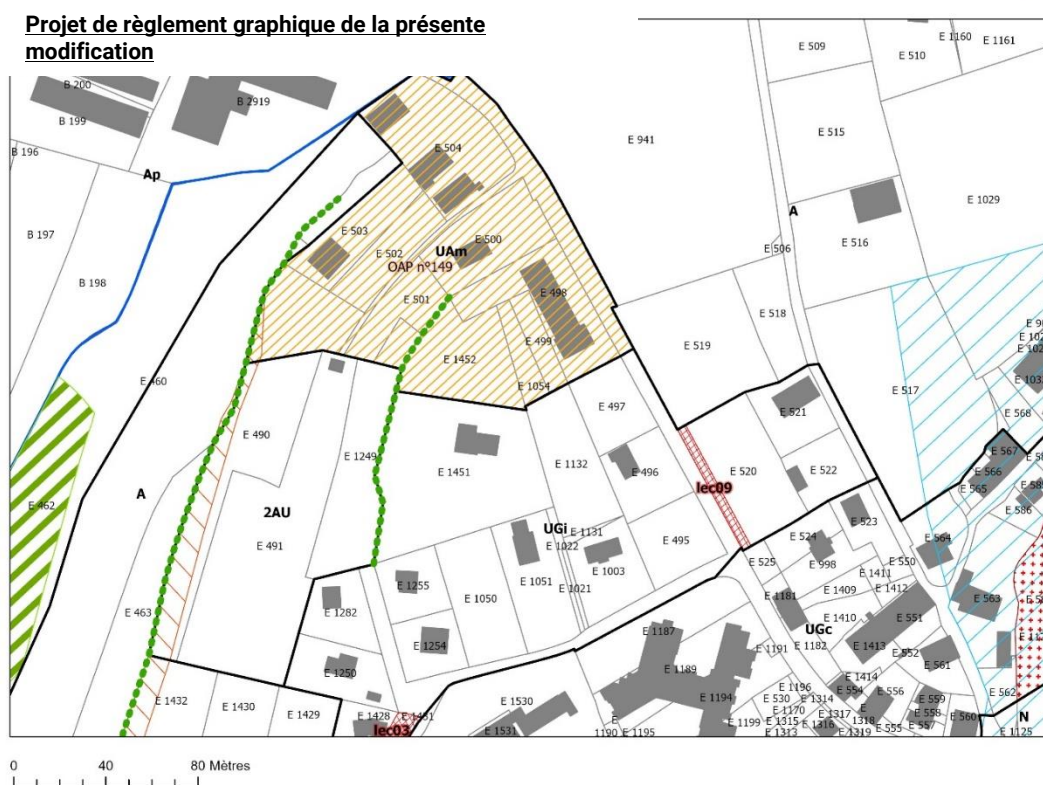
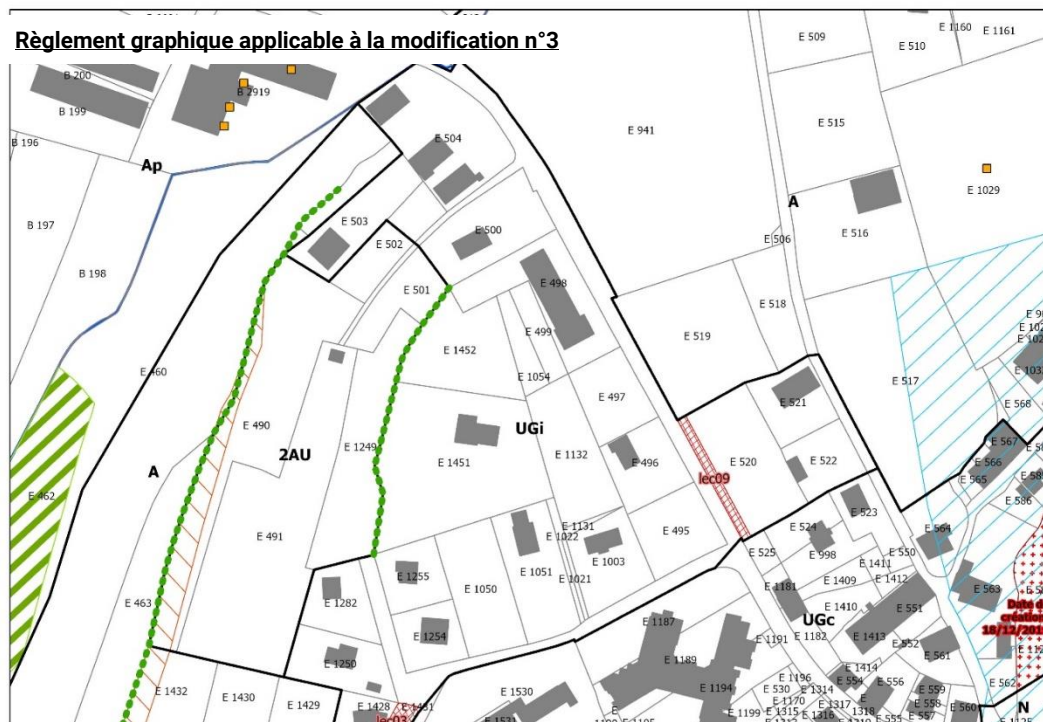


Création d'une OAP

L'OAP créée et répondant aux enjeux cités ci-dessus est jointe à la présente notice.

Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié afin d'ajouter une inscription graphique indiquant la présence d'une OAP.



d) Ecole en Bauges

(1) Création de deux STECAL et d'une UTN, chef-lieu, rue des Encaves

Les STECAL (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire et limitée (CU, art. L. 151-13).

Le gîte des Landagnes, situé 228 rue des Encaves, est un gîte de groupe et d'étape d'une capacité de 19 places. Il permet l'accueil de formations, de groupes, clubs ou associations et de randonneurs, notamment ceux parcourant l'itinéraire du tour des Bauges.

Ce gîte est le seul hébergement d'étape existant sur la commune d'Ecole en Bauges. Il bénéficie du label « Géopartenaire » du Géoparc des Bauges.



Pendant la période touristique d'été, le gîte reçoit les randonneurs et doit répondre à des attentes de confort diverses, notamment d'espaces plus intimes. Afin de répondre à ces besoins et d'offrir une alternative aux dortoirs existants, le projet est de créer des hébergements insolites pour 1 à 3 personnes.

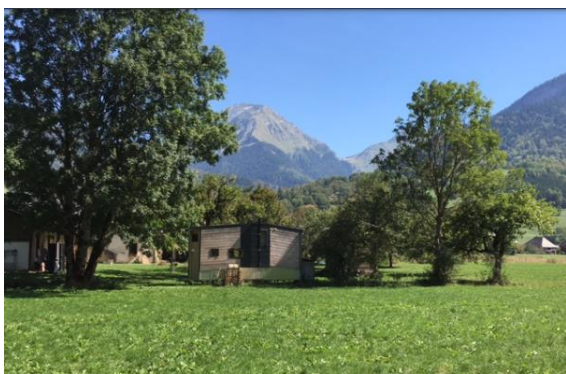
Cette offre est stratégique pour garantir la continuité de l'offre d'hébergement touristique sur le tour des Bauges et permettre l'itinérance (étape sur le parcours du Tour des Bauges et du GR 96 qui passe à 2 km).

Il est donc proposé de créer deux STECAL sur les parcelles C417 et C526. Ces STECAL n°13 et 14 permettront la création de trois Habitations légères de loisir (HLL) de type chalet en bois, à proximité immédiate du gîte, dans le prolongement du hameau. L'emprise au sol de chaque HLL, terrasse comprise, sera de 15 m² environ. Le projet devra s'intégrer harmonieusement au paysage et à l'architecture du hameau.

Les HLL devront se raccorder au collecteur public d'eaux usées. Aucune filière d'assainissement non collectif ne peut être mise en place.

Un réseau public d'eaux pluviales est présent sur la voirie, mais un autre traverse la parcelle C417. Toute construction à moins de 2 mètres du réseau est proscrite. Le projet devra respecter le zonage pluvial et prévoir une surface pour la gestion des eaux pluviales des HLL.

Une étude de risque devra être menée en amont de la réalisation du projet.



- Création d'une UTN et modification de l'OAP Tourisme

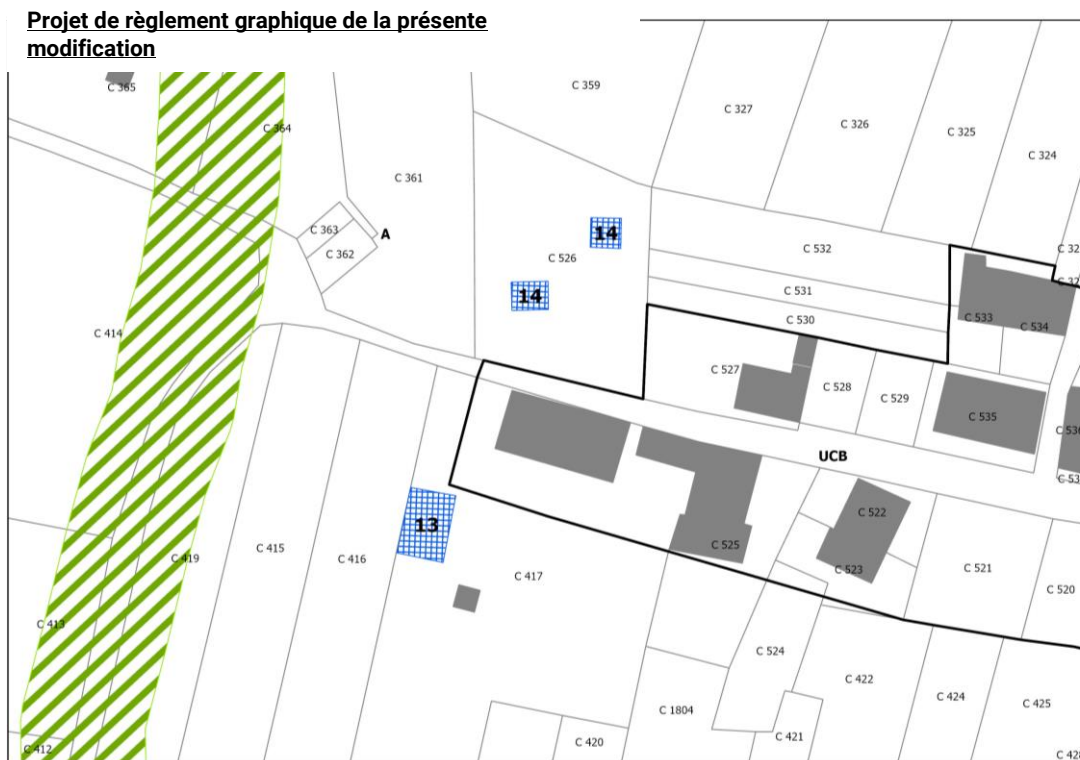
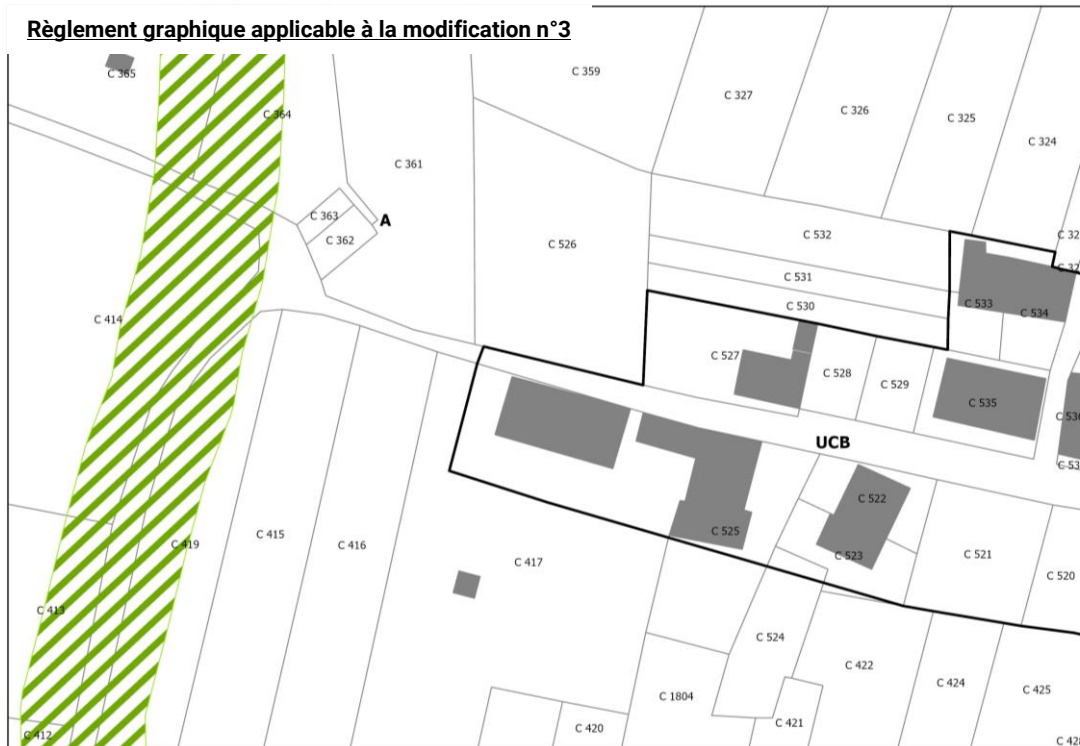
L'OAP Thématique Tourisme met en cohérence les projets touristiques à l'échelle des 38 communes, et tout particulièrement les Unités Touristiques Nouvelles locales (UTN), au regard de la stratégie touristique d'ensemble portée par l'Agglomération. Ainsi, les fiches UTN locales sont identifiées dans le cadre de l'OAP tourisme.

La nouvelle Unité touristique nouvelle (UTN), UTN n°12, intégrée dans l'OAP Tourisme, est annexée à la présente notice.

- **Modification du règlement écrit**

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	Objet et justification de la modification	Formulation après M4 Texte ajouté Texte supprimé
Bauges Préambule de la zone A	Il est précisé dans le préambule de la zone A que les STECAL n°13 et 14 sont présents dans la zone et qu'ils sont destinés aux hôtels et autre l'hébergement touristiques	<p>Préambule</p> <p>La zone A correspond à la zone agricole. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. [...]</p> <p>La zone A regroupe 3 6 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : [...]</p> <p>> Les STECAL numérotés 13 et 14, «Encaves», dédiés aux sous destinations hôtel et autres hébergement touristique. [...]</p>
Bauges Article A-1	Il est précisé, dans l'article A1, les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans les STECAL 13 et 14.	<p>Article A1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions [...]</p> <p><u>Dispositions particulières aux STECAL</u> [...]</p> <p>Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées 13 et 14, «Encaves» identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées :</p> <p>> Les sous-destinations hôtel et autres hébergements touristiques ;</p>
Bauges Article A-4	<p>Il est précisé, dans l'article A4 les caractéristiques des constructions autorisées dans les STECAL 13 et 14 en termes de volumétrie et d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol - La hauteur <p>Les STECAL 13 et 14 sont soumises aux mêmes règles de recul que les constructions autorisées dans la zone.</p>	<p>Article A4 : volumétrie et implantation des constructions [...]</p> <p>4/ Emprise au sol [...]</p> <p><u>Dispositions particulières au STECAL 13:</u> Seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol totale de 15 m² maximum.</p> <p><u>Dispositions particulières au STECAL 14:</u> Seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol totale de 30 m² maximum. [...]</p> <p>5/ Hauteur [...]</p> <p><u>Dans les STECAL 13 et 14 :</u></p> <p>> la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 5 m maximum ;</p> <p>> la hauteur totale des constructions est fixée à 7 m maximum.</p>

- **Modification du règlement graphique**

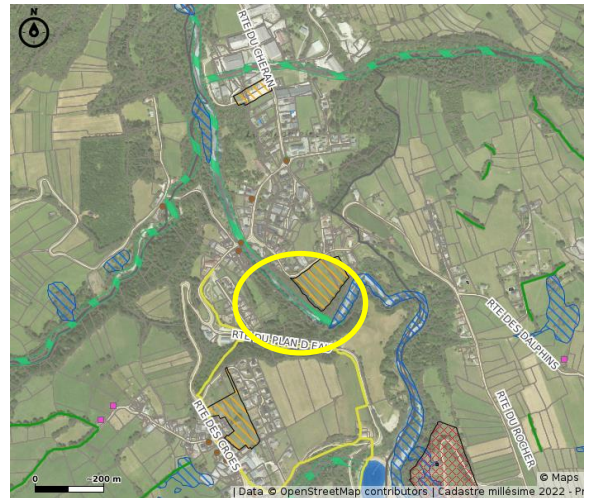


e) LESCHERAINES

(1) Modification de l'OAP Le Pont

Lescheraines est identifiée au PLUi HD, aux côtés du Chatelard, en tant que « centralité de proximité ». Il intègre notamment une OAP n°20 sur le secteur le pont/ le plateau.

Le secteur Le pont/le plateau a un rôle crucial à jouer pour le développement de la commune. En greffe du bourg de Lescheraines, avec une maîtrise foncière publique sur une grande partie des terrains, c'est un lieu privilégié d'urbanisation qui marque l'entrée du bourg au Sud. L'opération qui y sera développée se doit d'être exemplaire : densité, mixité sociale et des formes urbaines, typologies adaptées aux besoins, qualité d'intégration paysagère et urbaine...



L'OAP Le Pont à Lescheraines est à vocation d'habitat. Elle vise à renforcer le secteur du Pont en tant que centralité fonctionnelle de la commune. Elle affiche et concrétise l'objectif de diversification des typologies d'habitat, aujourd'hui majoritairement individuelles, et vise une meilleure qualité architecturale des constructions, la diversification des formes urbaines résidentielles (Axe 1 – Orientation 1 du PADD) ainsi que leur bonne insertion dans le paysage. Elle a également pour vocation la mise en application des enjeux de limitation de la consommation d'espaces et la maîtrise de l'extension des villages en encadrant l'aménagement et la densité sur les secteurs stratégiques de développement identifiés.

Dans la continuité des réflexions menées dans le cadre du PLUi HD et des premiers travaux d'aménagements de la traversée de l'agglomération du Pont depuis l'entrée nord et consciente de l'enjeu autour de ce secteur, la commune souhaite inscrire certaines ambitions dans le PLUi HD, notamment en réalisant depuis 2022 une étude d'urbanisme pré-opérationnelle pour faire évoluer l'OAP initialement présente sur ce secteur.

Les élus affichent également l'ambition de viser la réduction de l'artificialisation du projet et la valorisation écologique en étant lauréat de l'AMI ZAN et territoire pilote en avril 2023 pour le SCoT Métropole Savoie « De la trajectoire ZAN à la mise en œuvre ».



Le site et sa programmation se doivent de garantir :

- Une programmation adaptée aux besoins et aux contraintes du territoire : typologies, formes urbaines, public cible et respect du développement durable.

L'objectif est d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants pour leur bien-être au quotidien et de réaliser un espace de mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle. La zone pourrait ainsi accueillir entre 40 et 50 logements, dont une MARPA (maison d'accueil rural pour les personnes âgées) pour accueillir une part de la population vieillissante du Cœur des Bauges et des logements à coûts maîtrisés, qui pourraient notamment bénéficier à une population jeune qui a actuellement du mal à se loger.

- La préservation de l'identité du bourg et une opération vertueuse.

Le curseur est placé entre densité et adaptation avec le contexte bâti existant, qualité paysagère et environnementale de l'opération et prix de sortie, ambition portée au projet et prescriptions à imposer aux acquéreurs acceptables.

- Une valorisation des franges pour assurer la continuité avec le tissu urbanisé existant et affirmer la limite sud de l'urbanisation.
- Des liens et une « ouverture » vers le village existant et la vie locale : une opération attractive pour une population à même de participer à la vie locale, fréquenter les commerces, services et équipements présents.

Les déplacements doivent être sécurisés pour assurer les liens avec l'habitat environnant et l'ensemble des commerces du village ainsi que la maison médicale, notamment avec la mise en place d'une liaison en modes doux sécurisée.

Un plan de composition urbaine et paysagère réalisé sur l'ensemble du site dans une démarche de labélisation EcoQuartier a été traduit en Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Il est donc proposé de modifier l'OAP en conséquence.

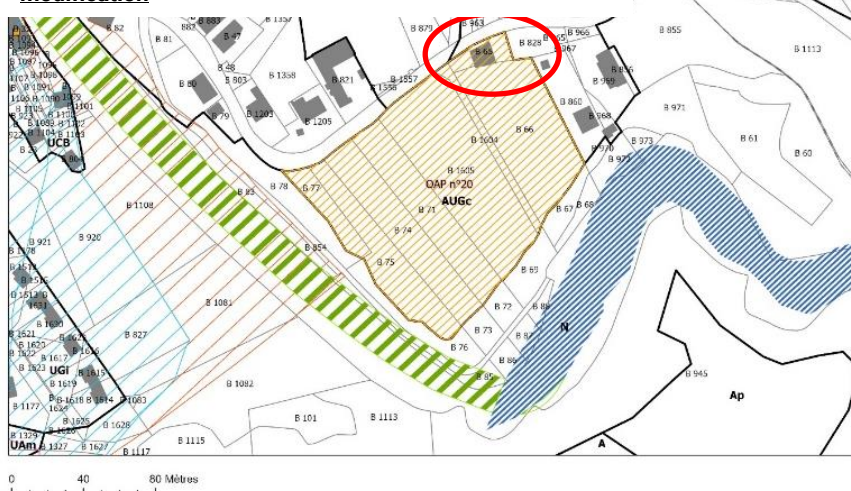
Modifications proposées

- Plan de zonage : intégration de la parcelle B65 au périmètre de la zone AUGc,
- schéma d'orientation d'aménagement de l'OAP :
 - modification du périmètre de l'OAP permettant l'aménagement d'un carrefour sécurisé qui sera l'unique accès au site pour apaiser l'entrée du bourg. Le périmètre est agrandi mais la densité sera plus importante.
 - Modification du schéma d'orientation et d'aménagement pour traduire le plan de composition urbaine et paysagère issu de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle.

Règlement graphique applicable à la modification n°3

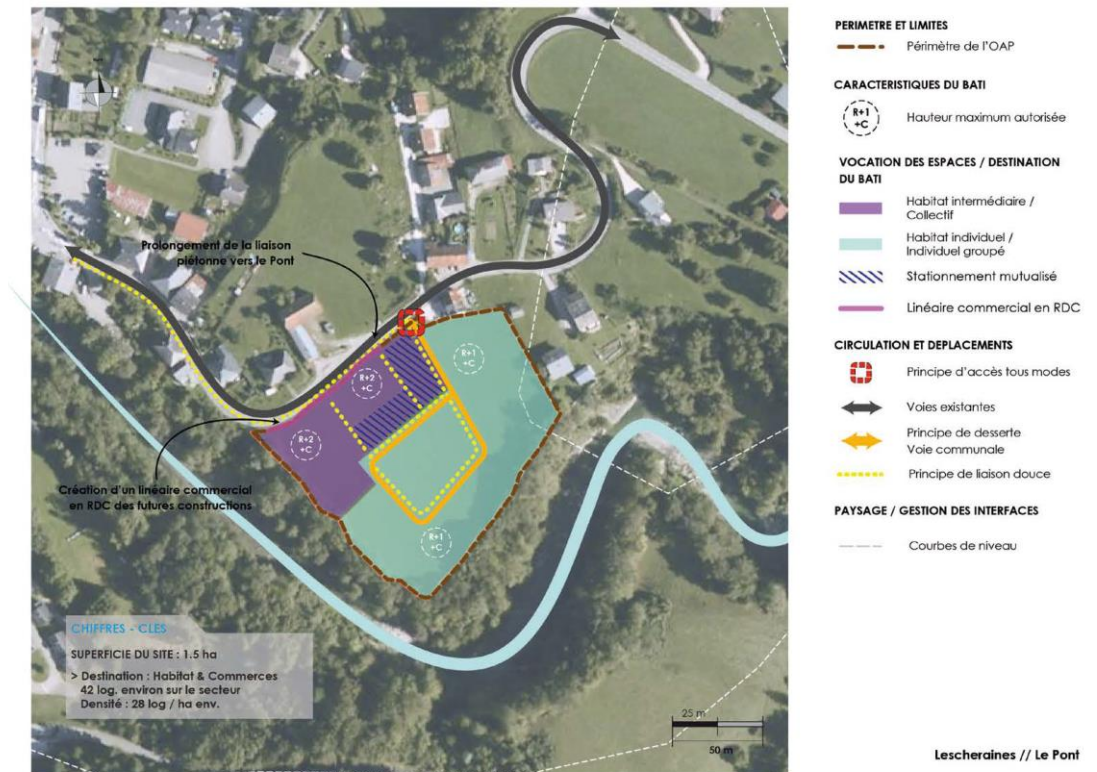


Projet de règlement graphique de la présente modification

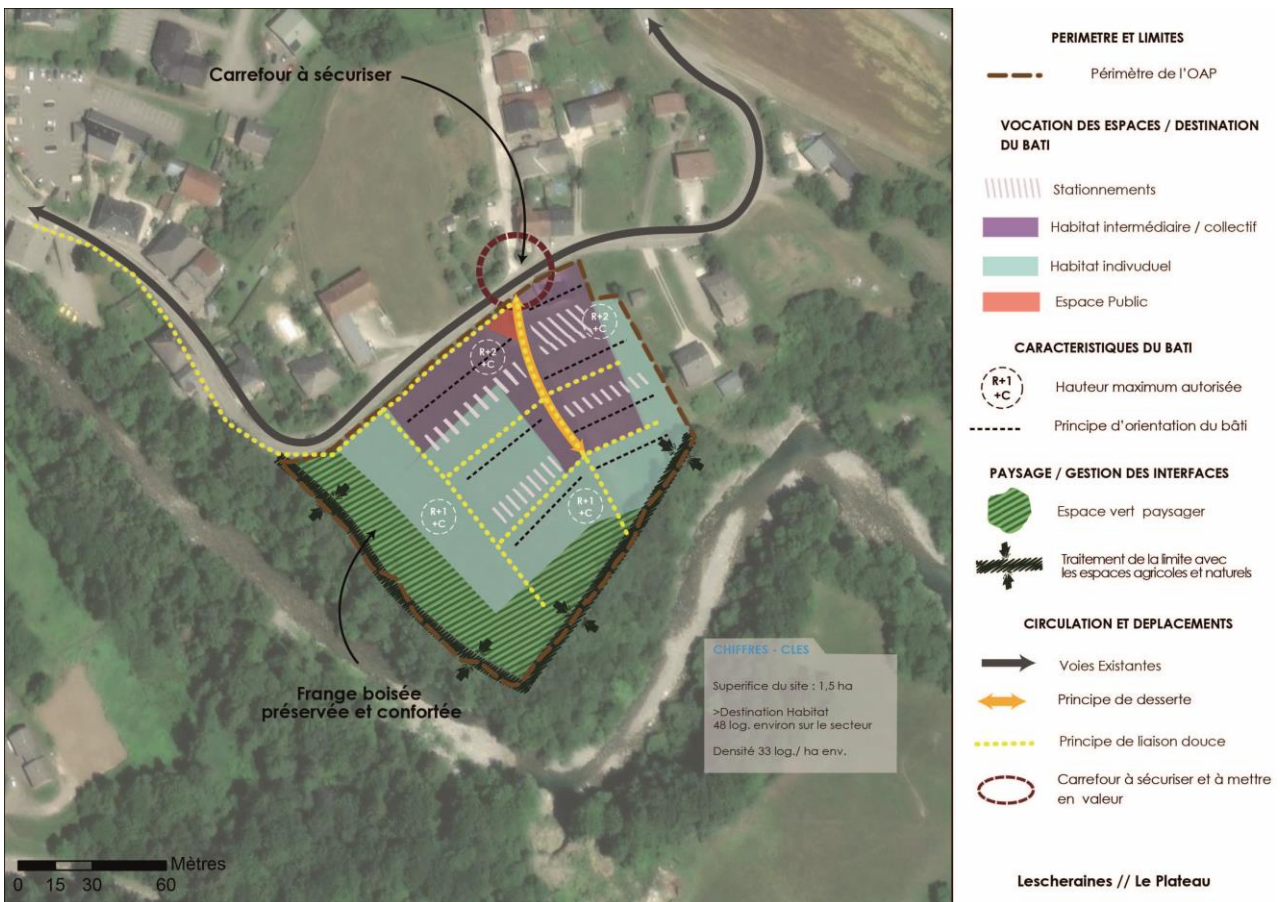


0 40 80 Mètres

Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la modification n°3 du PLUi HD :



Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la modification n°4 du PLUi HD :



III. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE TERRITOIRE

A. Bilan des potentiels de logements

a) OAP MODIFIEES

Commune	nom de l'OAP	Nb de logements M3	Nb de logements M4	différentiel nombre de logements
Secteur Cœur des Bauges				
Le Châtelard	Le Verney	10	20	10
Le Châtelard	Le Brillat	70	18	-52
Lescheraines	Le Pont	42	48	6
Secteur Leysse				
Thoiry	Sous Ches Masset	42	42	0
Secteur Piémont				
Saint-Baldoph	Chanay	100	100	0
Saint-Baldoph	Secteur Nord	233	233	0
Saint-Jeoire-Prieuré	Montée de la Boisserette	35	60	25
Vimines	Les Perriers	7	7	0
Secteur urbain				
Barberaz	Longerey	21	0	-21
Barberaz	Avenue du Mont-Saint-Michel	85	125	40
Barberaz	Tremblay	28	40	12
Chambéry	Nord des Combe	100	130	30
Chambéry	Pugnet	30	30	0
Chambéry	Avenue de Lyon	130	130	0
Chambéry	Centre-Nord	520	520	0
Chambéry	Labiaz	0	0	0
Chambéry	Cassine-Chantemerle	400	460	60
Cognin – Chambéry	Cartier	730	730	0
Saint-Alban-Leysse	Centre-bourg	105	105	0
			Total	110

Les modifications des OAP envisagées dans la modification n°4 permettent soit une densification des secteurs de renouvellement ou d'extension de l'urbanisation soit une suppression des OAP pour un déclassement en zone Agricole.

b) OAP CREES OU ELARGIES

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation créées dans la modification n°4 ont pour but d'encadrer des secteurs propices à l'urbanisation en renouvellement urbain.

L'OAP du Châtelard « centralité » vise à reporter la quasi-totalité de la production de logements de la commune en renouvellement urbain. Elle permet le déclassement de la zone AU du Brillat et de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Le potentiel de logements prévu en renouvellement urbains est basé sur des ratios de densités moyennes par type de zone, modéré par un taux de mobilisation (Densité x Surface x Taux de mobilisation). Ces ratios ont été définis pour chaque zone lors de l'élaboration du PLUi HD. Le taux de mobilisation urbain (% des terrains qui feront effectivement l'objet d'un projet) en renouvellement est fixé à 25% en secteur dynamique dans la Cluse, à 15% sur le plateau de la Leysse et les Piémonts et enfin à 5% sur le secteur du Cœur des Bauges. Ces ratios restent très théoriques, la mobilisation des terrains en renouvellement urbain, division parcellaire et dent creuse étant très variable selon les différentes formes urbaines existantes, dynamique de chaque quartier, dureté foncière présente etc... les projets urbains réalisés dans un tissu urbain existant sont beaucoup plus complexes et difficiles à équilibrer.

Le travail pre-opérationnel de définition des orientations d'aménagement et de programmation permet un encadrement plus fin des formes architecturales, des organisations urbaines et déplacements liés à une densification. Il permet ainsi d'évaluer un potentiel de logements plus précis, adapté au contexte de chaque terrain.

La plupart des secteurs de renouvellement urbain étaient déjà identifiés depuis l'approbation du PLUi HD par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) en attente d'études pré-opérationnelles. Le potentiel de logements n'avait pas encore été inscrit dans une OAP mais avait été estimé en potentiel diffus. Or, certains de ces secteurs, comme le secteur des Terrailleurs, avaient été classés dans un zonage peu dense, en lien avec le tissu urbain existant. Ce classement, non cohérent avec un projet futur de renouvellement urbain, explique l'écart important de potentiel de logements sur ce secteur.

Commune	Nom	Potentiel de logement renouvellement urbain	Encadrement OAP – nombre de logement (notion de compatibilité)	différentiel nombre de logements
La Thuile	Chavannes	1	0	-1
Barberaz	Entrée de ville	65	100	35
Barby	Secteur Terrailleur	3	120	117
Chambéry	Gare-Boisse	0	0	0
Chambéry	Croix rouge	258	300	42
Le Châtelard	Centralité	10	90	80
			Total	273

c) BILAN DES LOGEMENTS SUITE AUX MOFICATIONS DE ZONAGE

Le calcul des logements supplémentaires potentiels liés aux changements de zonage est basé sur des ratios de densités moyennes par type de zone. Ce dernier est multiplié par la surface modifiée, pondéré par un taux de mobilisation dans le renouvellement urbain (Densité x Surface x Taux de mobilisation). Ces ratios sont explicités dans le paragraphe précédent.

Evolution de la surface par commune	Zonage actuel (M3)	Zonage proposé (M4)	Surface (ha) concernée par le changement de zonage	nb de logements potentiels avec le nouveau zonage (M4)	Différentiel (M4 moins M3)
Chambéry	Ugd	Ugi	10,4	364	-204
Barberaz	Ugd	Ugi	0,2	2	-1
Barberaz	UD	UD trame non constructible	0,33	1,98	-2
Barberaz	Uam	NI	0,5	0	
Barberaz	UH	NI	0,14	2,1	-2
Barberaz	UD	NI	0,5	3	-3
Barberaz	UGi	UGi1	5,3	19,875	-3
Bassens	UEA	A	1,67	100,2	-100
Bassens	UEA	UAc	4	240	-240
				Total	-555

Les écarts importants de logements sur la commune de Bassens s'expliquent par des déclassements de terrains constructibles en zone Agricole dans un objectif de préservation d'espaces d'agriculture urbaine dans la cluse Chambérienne. La commune souhaite également prioriser son développement sur le secteur de renouvellement urbain de l'ancien site du CHS La Livettaz dans l'objectif de créer une nouvelle centralité d'équipement et de service. Cette réduction du potentiel de logements sur la commune de Bassens sera rééquilibré par le projet en cours d'étude sur le site du CHS dont le nombre de logements n'est pas encore défini et comptabilisé dans le PLUi HD (actuellement classé en zone d'équipement).

La diminution du potentiel de logements dans le diffus sur la commune de Chambéry est lié changement de zonage autour du Château de Caramagne pour limiter l'impact visuel des constructions.

Le bilan de l'ensemble des ajustements apportés dans le cadre de la modification n°4 du PLUi HD entraine une réduction de 172 logements potentiels. La modification n°3 entraînait quant à elle une augmentation du potentiel de 65 logements.

Le potentiel total estimé au PLUi HD est de 16 000 logements pour l'ensemble de l'agglomération d'ici 2030 pour un objectif de 14 800.

Les procédures amènent des ajustements fluctuants ayant un impact minime sur le potentiel de logements rendus possible par le PLUi HD.

Les modifications inscrites permettent une densification encadrée de secteurs de renouvellement urbain et le déclassement de secteur urbain en zone agricoles. Ces modifications sont en accord avec les objectifs de production de logement, de qualité de vie et de préservation des espaces agricoles.

Un bilan du volet H du PLUi HD sera réalisé d'ici 2024 et permettra de faire le point sur la construction effective de logements au regard des potentiels estimés et objectifs fixés dans le PLUi HD. Ce bilan permettra d'envisager des modifications du documents d'urbanisme en conséquence et avec une vision globale de la production de logement sur l'agglomération.

B. Tableau d'évolution des surfaces

Le tableau ci-dessous fait apparaître les évolutions de surface de zonage depuis l'approbation du PLUi HD. Compte tenu des techniques de digitalisation et des évolutions du référentiel cadastral, les surfaces affichées sont susceptibles de subir des évolutions de faible ampleur non imputables à des modifications de zonage.

zone/sous secteur du PLUi HD	Surface approbation (ha)	Surface post M1 (ha)	Surface post M2 (ha)	Surface post M3 (ha)	M4 (projet Enquête publique)	Ecart entre la M3 et la M4 (projet enquête publique)
UA	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	0,0
UAa	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	
UAc	60,0	60,0	61,1	65,1	69,5	4,4
UAI	335,7	334,9	333,8	330,8	330,8	
UAm	201,5	204,1	204,0	206,6	203,6	-3,1
UAm1	43,1	43,1	43,1	46,4	46,4	
UAm2	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	
UAt	23,7	23,7	23,7	24,0	24,0	
UC	154,2	154,2	154,2	154,2	153,5	-0,7
UCA	137,9	137,9	137,9	137,9	137,9	
UCB	110,0	110,0	110,0	110,0	109,6	-0,4
UCc	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	
UCV	48,8	48,8	48,8	45,3	48,9	3,6
UD	1 058,6	1 057,4	1 051,3	1021,2	1023,8	2,6
UEA	53,3	53,3	53,3	47,0	40,7	-6,4
UGc	177,9	36,5	55,1	36,5	35,9	-0,7
UGce		144,0	121,8	139,1	132,8	-6,3
UGd	316,4	317,4	314,5	318,6	308,0	-10,6
UGe	449,1	446,8	446,8	445,4	450,1	4,7
UGi	1 177,5	1 179,1	1 041,2	1037,8	1034,2	-3,6
UGi1	42,6	42,6	197,0	231,1	243,0	12,0
UH	338,7	340,3	336,5	336,6	336,4	-0,1
UM	65,6	65,6	65,6	65,6	65,6	
UT	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	
UTc	19,8	19,8	19,8	19,8	20,3	0,5
UTd	26,9	26,9	26,9	26,9	26,5	-0,4
UTI	16,1	14,5	14,5	14,5	14,5	
TOTAL zones U	5 060,1	5 063,5	5 063,5	5063,4	5 058,7	-4,7

zone/sous secteur du PLUi HD	Surface approbation (ha)	Surface post M1 (ha)	Surface post M2 (ha)	Surface post M3 (ha)	M4 (projet Enquête publique)	Ecart entre la M3 et la M4 (projet enquête publique)
2AU	67,3	67,3	67,3	67,0	66,7	-0,3
AUA	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	
AUAc	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	
AUAi	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
AUAm	7,4	7,4	7,4	4,9	4,9	
AUCB	0,4	0,4	0,4	0,4	0,8	0,4
AUCV	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	
AUD	10,8	10,8	10,8	10,1	6,1	-4,0
AUGc	13,4	10,8	9,8	9,8	9,6	-0,2
AUGce			1,0	1,0	1,0	
AUGd	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	
AUGe	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	
AUGi	44,6	43,4	43,3	43,6	43,1	-0,5
AUGi1					2,3	2,3
AUH	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	
AUM	24,5	24,5	24,5	24,5	24,5	
AUT	2,5	2,5	2,5	2,5	2,42	-0,1
TOTAL zones AU	198,9	195,1	195,0	191,9	189,5	-2,4
A	7 300,7	7 302,6	7 304,2	7305,1	7313,0	7,8
Aa	46,9	46,9	46,9	46,9	46,9	
Ap	9 734,9	9 732,6	9 730,9	9732,1	9728,9	-3,2
At	542,3	542,3	542,3	542,3	542,3	
TOTAL zones A	17 624,8	17 624,4	17 624,4	17626,5	17 631,1	4,7
N	28 070,4	28 071,2	28 070,4	28071,1	28068,1	-3,1
Nc	177,6	177,6	177,6	177,6	177,6	
NI	196,9	196,9	197,1	194,8	200,3	5,5
Nt	1 101,5	1 101,5	1 101,5	1103,9	1103,9	
TOTAL zones N	29 546,4	29 547,2	29 546,6	29547,4	29 549,8	2,4
TOTAL PLUi HD	52 430,2	52 430,2	52 429,5	52 429,1	52 429,1	0,0
PSMV	19,90	19,90	19,90	19,9	19,90	19,90

IV. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

Le SCOT de Métropole Savoie a été approuvé le 8 février 2020 et modifié le 23 octobre 2021.

Les orientations du PADD du SCOT sont les suivantes :

- **POUR UN TERRITOIRE D'ACCUEIL, STRUCTURÉ, FONCTIONNEL ET SOLIDAIRE**
 - Structurer le territoire en s'appuyant sur les particularités locales
 - Affirmer les centralités et favoriser la proximité des services et équipements
 - Porter une stratégie sur le long terme pour une mobilité efficace, innovante et transversale
 - Accueillir durablement les populations par une offre de logement adaptée et attractive

- **POUR UN TERRITOIRE RESPECTUEUX ET MOBILISATEUR DE SES RESSOURCES DANS UNE LOGIQUE D'EMPLOI, DE BIEN-ETRE TERRITORIAL ET DE SERVICE RENDU AUX POPULATIONS.**
 - Maîtriser l'étalement urbain et améliorer la qualité urbaine
 - Révéler le paysage comme élément structurant du territoire
 - Favoriser la valorisation durable des ressources agricoles et forestières
 - Favoriser le développement et la diversification des fonctions touristiques et de loisirs
 - Préserver et mettre en valeur la biodiversité pour le bénéfice de tous
 - Préserver la ressource du Lac du Bourget en application de la Loi Littoral

- **POUR UN TERRITOIRE INTÉGRÉ ET CONNECTÉ AU SEIN DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES DU SILLON ALPIN ET DE L'AXE LYON-TURIN**
 - Concrétiser la stratégie de développement économique à l'échelle de Métropole Savoie
 - Penser les infrastructures pour l'économie de distribution, les plateformes et artères numériques

- **POUR UN TERRITOIRE RÉSILIENT FACE AUX DEFIS CLIMATIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**
 - Vers un territoire énergétiquement plus autonome
 - Une garantie de l'accès à une eau de qualité pour tous
 - Des habitants protégés des risques et des nuisances

Le présent projet de modification n°4 du PLUi HD de Grand Chambéry n'a pas d'impact sur les orientations définies par PADD du SCOT et est cohérent avec le document d'aménagement commercial.

Ainsi, le projet est bien compatible avec le SCOT de Métropole Savoie.

V. Annexes

Annexe 1 : légende du règlement graphique du PLUi HD, comprenant les nouvelles représentations graphiques créée par la M4

-  Communes
-  Zonage
- Cadastre**
-  Parcelles
-  Bâtiments
- Elements patrimoniaux, environnementaux et paysagers**
-  Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels
-  Linéaire commercial
-  Linéaire d'activités
-  Linéaire commerces de détails
-  Règle d'alignement des constructions
-  Tracé de principe pour cheminement piéton
-  Tracé de principe pour cheminement cyclable
-  Tracé de principe pour cheminement cyclable à créer
-  Ensemble paysager d'intérêt
-  Ensemble urbain d'intérêt
-  Espace Boisé Classé
-  Hauteur maximale
-  Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
-  Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
-  Zones humides
-  Arbre remarquable
-  Bâtiment susceptible de changer de destination
-  Bâtiment susceptible de changer de destination vers les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
-  Bâtiment susceptible de changer de destination vers les commerces et les activités de service
-  Bâtiment susceptible de changer de destination vers de l'hébergement et des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
-  Chalet d'alpage susceptible de changer de destination
-  Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Secteur de projets**
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
-  Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
-  Emplacement réservé (ER)
- Secteur de projets et de risques**
-  Aléa faible identifié au PIZ | Aléa moyen identifié au PIZ
-  Aléa faible identifié au PPR | Aléa moyen identifié au PPR
-  Aléa fort identifié au PIZ
-  Aléa fort identifié au PPR
-  Risque technologique identifié
-  Secteur soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme en attente d'étude de risque

Annexe 2 : OAP sectorielles créées ou fortement modifiées

- OAP Entrée de ville (Barberaz),
- OAP Avenue de Lyon (Chambéry)
- OAP Pugnet (Chambéry)
- OAP Cassine-Chantemerle (Chambéry)
- OAP Centre Nord (Chambéry)
- OAP Gare-Boisse (Chambéry)
- OAP Croix rouge (Chambéry)
- OAP Général Cartier (Chambéry)
- OAP Chavanne (La Thuile)
- OAP Brillat (Challes les eaux)
- OAP Verney (Challes les eaux)

OAP Centralité (Challes les eaux)

Annexe 3 : OAP thématiques créées ou fortement modifiées

OAP Nature en Ville

OAP Habitat

Annexe 4 : Plans des cheminements piétons

Zoom Barberaz

Zoom Bassens

Zoom Chambéry centre

Zoom Les hauts de Chambéry

Zoom La Motte Servolex Centre

Annexe 5 : PIZ partiels de Chambéry et de Saint-Jeoire

Annexe 6 : Liste des Emplacements réservés modifié, supprimé ou créé

Secteurs Urbain

Numéro	Nom	Bénéficiaire	Secteur	Surface (m ²)	ancienne surface (m ²)	Commentaire
bas05	Aménagement/Elargissement de voirie	Commune de Bassens	urbain		664,3	Suppression
bas16	Création d'une aire de retournement Rue du Peney	Commune de Bassens	urbain		594,6	Suppression
baz04	Création d'un cheminement doux	Commune de Barberaz	urbain		672,3	Suppression
baz13	Création de la voirie vers le Chemin des Près	Commune de Barberaz	urbain		2691,7	Suppression
baz32	Elargissement voirie	Commune de Barberaz	urbain	1567,95		Création
baz33	Elargissement voirie	Commune de Barberaz	urbain	49,07		Création
baz34	Elargissement voirie	Commune de Barberaz	urbain	70,56		Création
baz35	Elargissement voirie	Commune de Barberaz	urbain	792,06		Création
baz36	Elargissement voirie	Commune de Barberaz	urbain	122,13		Création
baz37	Elargissement voirie	Commune de Barberaz	urbain	705,75		Création
baz38	Elargissement voirie	Commune de Barberaz	urbain	137,33		Création
chy64	Aménagement piste cyclable	Commune de Chambéry	urbain	2186,84		Création
chy65	Trame verte et piétonne	Commune de Chambéry	urbain	1223,33		Création
chy66	Trame verte et piétonne	Commune de Chambéry	urbain	895,60		Création
chy67	Aménagement stationnement	Commune de Chambéry	urbain	1082,06		Création
cle32	Réalisation d'une opération de 100% de logements locatifs sociaux	Commune de Challes-les-eaux	urbain	2447,85		Création
cle17	Elargissement Chemin des Teppes	Commune de Challes-les-eaux	urbain	6048,32	7075,78	Modification
lar29	Voie à créer	Commune de La Ravoire	urbain	656,01	680,7	Modification
lms64	Réalisation d'une opération comprenant 60% de logements locatifs sociaux minimum	Commune de La Motte-Servolex	urbain	159,61		création

sal52	Chaufferie collective réseau de chaleur renouvelable	Commune de Saint-Alban Leysse	urbain	1292,34		Création
-------	--	-------------------------------	--------	---------	--	----------

Secteur Piémonts

Numéro	Nom	Bénéficiaire	Secteur	Surface (m²)	ancienne surface (m²)	Commentaire
mon02	Espace de stationnement	Commune de Montagnole	piémonts	668,73	2532,65	Modification
son02	Amenagement place de village	Commune de Sonnaz	piémonts	249,97		Suppression
sjp08	Aménagement de voirie	Commune de Saint-Jeoire-Prieuré	piémonts	236,64	1445,75	Réduction
sjp11	Aménagement conteneur poubelle	Commune de Saint-Jeoire-Prieuré	piémonts	186,13		Création
vim22	Aménagement du croisement	Commune de Vimines	piémonts	253,54	275,59	Modification
vim24	Acquisition d'un cheminement par la commune	Commune de Vimines	piémonts	74,41	411,45	Modification

Secteur plateau de la Leysse

Numéro	Nom	Bénéficiaire	Secteur	Surface (m²)	ancienne surface (m²)	Commentaire
sjl17	Aménagement d'espace de stationnement dans les hameaux	Commune de Saint-Jean-D'Arvey	plateau de la Leysse	154,01		supprimé

Secteur Cœur des Bauges

Numéro	Nom	Bénéficiaire	Secteur	Surface (m²)	ancienne surface (m²)	Commentaire
beb03	Aménagement de voirie Stationnement	Commune de Bellecombe-en-Bauges	cœur des Bauges	1320,59		
beb04	Création de voie	Commune de Bellecombe-en-Bauges	cœur des Bauges	508,97		
lec12	mail espace public	Commune du Chatelard	cœur des Bauges	105,00		Création
lec13	Elargissement de voirie	Commune du Chatelard	cœur des Bauges	360,64		Création

Annexe 7 : nouvelle UTN 12 Ecole en Bauges (intégrée dans l'OAP Tourisme)