

Contribution à l'enquête publique concernant le projet de modification n°5 du PLUi HD de Grand Chambéry

OAP sectoriel de l'îlot Chardonnet-Banque

Erreur graphique sur le plan de présentation de l'OAP

La représentation graphique de l'OAP est fautive le long de l'impasse du Chardonnet. Les façades des 3 immeubles prévus (R+5 à R+3) sont alignées sur l'axe de faitage du bâtiment implanté à l'angle rue-impasse du Chardonnet. En réalité, en application du règlement du PLUi les façades de tous ces bâtiments devront être alignées. Les immeubles prévus à l'OAP se décaleront donc de près de 6 m vers le nord en rapprochement de la façade Sud du bâtiment situé au 8-10-12 impasse du Chardonnet, générant des vis-à-vis beaucoup plus importants que ceux dessinés sur le plan.



Cette erreur (volontaire ou non) est trompeuse, elle laisse penser à une urbanisation plus ouverte qu'elle ne sera en réalité et minimise les impacts sur la perte d'ensoleillement et les vis-à-vis sur la façade Sud du bâtiment situé au 8-10-12 impasse du Chardonnet.

Non-respect des principes d'aménagement de l'OAP concernant la maîtrise des vis-à-vis

L'une des orientations principales de l'OAP indiquée dans la notice explicative est :

- « Maîtriser les vis-à-vis avec les habitations existantes en s'écartant de celles-ci. »

Le plan situé à la page 108 de la notice explicative de la modification n°5 du PLUi identifie comme points faibles du secteur deux « vis à vis difficiles » :

1. Entre les bâtiments rue de la Banque (bâtiments en R+2+C) et une construction située à 7 m à l'Est (bâtiment en R+1). **A**

2. Entre le bâtiment situé au 10 rue du Chardonnet (R+3+C) et un bâtiment situé à 18 m à l'Ouest (bâtiment au 69 rue Pasteur, R+3+C). B



Etonnamment, le schéma de l'OAP passe totalement sous silence le vis-à-vis existant entre le bâtiment à l'angle des rue et impasse du Chardonnet (R+6+C) situé à 8 m au sud du bâtiment situé au 8 impasse du Chardonnet (R+3+C). Ce vis-à-vis est au moins aussi « difficile » que les 2 identifiés. C

Pour répondre à ces points faibles liés aux « vis-à-vis difficiles », le projet prévoit la création d'un front urbain allant du R+5 au R+3 implanté parallèlement à la façade Sud du bâtiment du 8-10-12 impasse du Chardonnet à moins de 12 m de ce dernier. Ce projet est en **totale contradiction** avec l'orientation affichée dans l'OAP et démontre une analyse très partielle de la situation et une réflexion urbaine très "légère" sur cette OAP.

Afin de respecter les orientations de l'OAP, une réflexion plus poussée doit être menée sur cette OAP afin de ne pas créer de nouveaux « vis-à-vis difficiles ». Le projet devrait limiter la hauteur des bâtiments implantés impasse du Chardonnet (et ne pas autoriser un R+5 et R+4), prévoir des constructions en gradin vers l'intérieur de la parcelle afin d'éloigner les façades des étages supérieurs vis-à-vis de la façade du bâtiment situé au 8-10-12 impasse du Chardonnet, ...

Gabarit de certains bâtiments prévus non cohérent avec la forme urbaine du quartier

La hauteur de certains bâtiments prévus le long de l'impasse du chardonnet (R+4 et R+5) est inadaptée aux caractéristiques urbaines du secteur. Ce quartier Banque-Faubourg Montmélian-Chardonnet-Pasteur comporte des bâtiments de hauteur limitée dans leur très grande majorité (entre R1+C et R+3+C).

Seuls 2 bâtiments dépassent cette hauteur dans ce quartier :

1. Le bâtiment situé à l'angle rue-impasse du chardonnet (R+6+C)



2. Le bâtiment situé au 148 rue Pasteur (R+5+C).



Il n'y a donc aucune justification architecturale à prévoir un principe de gradation avec le bâtiment situé à l'angle rue-impasse du Chardonnet en accolant un bâtiment en R+5, puis R+4, puisque la hauteur de ce bâtiment (R+6+C) est totalement anachronique dans le quartier. Cette gradation aurait un sens dans le cadre du prolongement d'un front bâti présentant sur un linéaire important des hauteurs similaires, mais pas en prolongement d'un bâtiment isolé en forme de chandelle.

Il conviendrait de maintenir une hauteur maximale similaire aux autres bâtiments du secteur, comme c'est d'ailleurs le cas avec le bâtiment situé au 10 rue du Chardonnet (R+3+C) qui prolonge le bâtiment situé à l'angle rue-impasse du Chardonnet côté rue du Chardonnet.

Une OAP sectorielle qui ne respecte pas l'OAP thématique Energie Climat du PLUi

- L'OAP énergie climat du PLUi de Grand Chambéry préconise en page 10 : 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-H en zone urbaine. Le projet de construction d'un R+5 implanté entre 8 m et 12 m de la façade du bâtiment 8-10-12 impasse du Chardonnet ne respecte pas ce principe.
- De plus la toiture de l'immeuble situé au 8-10-12 impasse du Chardonnet présente une surface importante exposée plein Sud très favorable à l'installation de panneaux solaires. Cette toiture est vieillissante et une réflexion est en cours pour sa rénovation (qui pourrait peut-être intégrer l'installation de panneaux solaires), dans ce cas, l'OAP thématique Climat énergie

préconise un recul de $L > 3H$ pour les façades Sud en toiture photovoltaïque rendant le projet d'OAP encore moins compatible.

- L'hiver la proximité du front bâti situé au sud de la façade du bâtiment au 8-10-12 impasse du Chardonnet et la hauteur importante des bâtiments prévus va priver les premiers étages de cet immeuble de soleil pendant plusieurs semaines et donc des apports solaires passifs, en contradiction avec l'OAP Climat Energie qui préconise pour les nouveaux aménagements d'éviter les effets de masque.

Absence de réflexion du projet par rapport au gabarit des voies

Actuellement l'impasse du Chardonnet ne dessert que quelques places de stationnement aériennes, et le parking sous-terrain de l'immeuble au 8-10-12 impasse du Chardonnet (27 places). La circulation sur cet axe est déjà très difficile, sans parler du stationnement anarchique pratiquement tous les soirs en double file (sans aucune intervention des services municipaux pour y remédier).



Le projet prévoit la création de 55 nouveaux logements desservis uniquement par la rue et l'impasse du Chardonnet, il s'accompagnera de la création de nombreuses places de stationnement (au moins 55 en application du PLUi) soit près du double des places existantes aujourd'hui. Le gabarit actuel de l'impasse du Chardonnet (4.30 m de large sur plus de 15 m de long depuis le croisement avec la rue du Chardonnet) qui rend difficile le croisement de 2 véhicules, ainsi que l'absence d'espace de retournement en bout d'impasse ne sont clairement pas adaptés à cet accroissement de la circulation et sont en contradiction avec le règlement du PLUi qui impose à son article UCA8 :

« La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. [...] Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics ».

Préalablement à l'accroissement de la circulation sur cette voie et à la réalisation de cette OAP, le gestionnaire de la voie publique doit mener une réflexion et prévoir des aménagements pour l'adapter à cet accroissement du trafic, ce point n'est absolument pas évoqué dans l'OAP et ne sera pas de la compétence du futur aménageur puisqu'il s'agit d'intervenir sur le domaine public.

Absence de réflexion du projet d'OAP par rapport à la gestion des déchets

L'OAP impose au projet de prévoir une gestion des déchets en cohérence avec les dispositions et préconisations du règlement de collecte des déchets, alors **qu'aucune solution n'est possible pour le projet**.

En effet la configuration des rue et impasse du Chardonnet ne permet pas l'accès aux véhicules de collecte des déchets (absence de plateforme de retournement). Dans ce cadre, suite à plusieurs années de réflexion, le point de collecte existant au croisement des rue et impasse du Chardonnet a été supprimé il y a une année pour se mettre en conformité avec le règlement de collecte des déchets.



La seule solution trouvée par le service déchet de Grand Chambéry pour supprimer ce point de collecte des déchets, a été la mise en place de colonnes aériennes sur la rue Pasteur (le quartier étant dans le périmètre rapproché du périmètre de captage du puit Pasteur l'installation de CSE est impossible). La capacité de ces conteneurs n'est pas adaptée à l'ajout de 55 nouveaux logements. La mise en œuvre de l'OAP se traduira forcément par le développement de zones d'insalubrité dans le quartier si aucune solution globale et pérenne n'est proposée au préalable par Grand Chambéry (réflexion non évoquée dans l'OAP).

Création d'un îlot de Chaleur impasse du Chardonnet

Le schéma d'aménagement actuellement proposé le long de l'impasse du Chardonnet par la construction d'un front bâti continue sur tout le linéaire et par la hauteur des bâtiments va créer un îlot de chaleur sur l'impasse du Chardonnet l'été. En effet la surchauffe de la façade Sud du bâtiment au 8-10-12 impasse du Chardonnet et la présence d'une façade en vis à vis sans aucun espace de respiration va concentrer la chaleur dans cette impasse. Pour profiter de l'îlot de fraîcheur créé à l'arrière, il faudrait prévoir une ouverture dans ce front bâti pour permettre la ventilation de l'impasse (soit garder un espace non construit sur le parking existant, soit prévoir un immeuble bas sur cet emplacement).

La création d'une OAP sur le secteur Banque-Chardonnet pour encadrer un projet urbain en cœur d'îlot sur cet espace actuellement un peu délaissé et la construction de logements en centre-ville est très pertinente. Malheureusement les nombreuses approximations du projet présenté, les non-conformités avec le règlement du PLUi, les non-compatibilités avec l'OAP énergie climat du PLUi et l'absence totale de concertation avec les habitants du quartier décrédibilisent l'OAP présentée dans cette modification du PLUi.

Il conviendrait de reprendre le projet et de mener une réflexion urbaine-architecturale-environnementale plus sérieuse (présentant des représentations 3D, les ombres portées par les bâtiments à différentes périodes de l'année, les aménagements publics prévus pour adapter la voirie publique et la gestion des déchets, ...) et une vraie concertation avec les habitants. Cela permettrait d'aboutir à une OAP qui pourrait accueillir le même nombre de logements mais dans le cadre d'une opération beaucoup plus qualitative, plus cohérente avec les objectifs affichés, conforme aux règles du PLUi existant et acceptée par la population.