PLUi Habitat Déplacements
Un espace de vie à inventer

GRAND CHAMBÉRY l'agglomération

MODIFICATION N°5

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 M5

SOMMAIRE

I. CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE 9
A. Contexte et objet du projet de modification n°5 du PLUi HD 9
B. Procédure règlementaire 9
C. Coordonnées du Maître d'ouvrage du PLUi HD 10
D. Calendrier et déroulé de la procédure de modification n°5 du PLUi HD 10
E. Rappel des pièces du PLUi HD 11
II. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES 12
A. Identification des incidences probables sur l'environnement des modifications envisagées 12
B. Modifications envisagées des POA (Programme d'orientation et d'action) 12
(1) Modification du POA Déplacements 12
C. Modifications envisagées des OAP Thématiques 15
1. OAP Habitat 15
2. OAP Petit patrimoine et bâti ancien 15
3. OAP Déplacements 15
4. OAP Cycle de l'eau – Actualisation des cartes d'écoulements exceptionnels 16
5. Evolution de l'OAP Nature en Ville renommée OAP continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine 17
D. Modifications envisagées du Règlement Ecrit 18
(1) Préambule des zones 18
(2) Article 1 du règlement : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites 19
(3) Article 2 du règlement : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités 22
(4) Article 3 du règlement : mixité sociale et fonctionnelle 23
(5) Article 4 du règlement : Volumétrie et implantation des constructions 23
(6) Article 6 du règlement : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 24
(7) Article 7 du règlement : Obligations en matière de stationnement 27
E. Modifications envisagées des OAP sectorielles et du règlement graphique 29
1. Tous les secteurs 29
(1) Report de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLUi HD 29
(2) Identification de tènements pour la création de terrains familiaux pour l'installation de familles sédentaires de gens du voyage du territoire – STECAL et modification d'OAP 32
(3) Inscription graphique risque (PIZ Partiel) 58
(4) Prise en compte de l'actualisation de l'inventaire départemental des zones humides 58

(5) Correction erreur matérielle – inscription du PPRi du bassin chambérien sur le plan de zonage 59

(6) Prescription de protection des boisements et espaces paysagers à enjeux écologiques 60

2. Secteur Urbain 62

a) BARBERAZ 62

(1) Secteurs pavillonnaires de Barberaz – augmentation de la constructibilité - passage de la zone UD à UGi1 62

(2) Rue Centrale - quartier de la Madeleine - Inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation 66

(3) Déclassement de zones constructibles situées sur des espaces naturels agricoles et forestiers 69

(4) Inscription d'un emplacement réservé rue du Mont-Saint-Michel 79

(5) OAP du Tremblay erreur matérielle 80

b) BARBY 81

(1) Rue du village, création d'une orientation d'aménagement et de programmation. 81

(2) Modification de l'OAP du Grand-Clos et suppression de l'ER Bay 01 84

(3) Ajustement du zonage sur les coteaux des bois de Barby 85

(4) Ajustement du zonage limite d'urbanisation la Bâtie 86

c) BASSENS 87

(1) Déclassement ou mise en place de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement sur des zones constructibles situées sur des espaces naturels agricoles et forestiers 87

(2) Rue des Ecoles, suppression d'une partie du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global 101

d) CHAMBERY 102

(1) Chambéry le Vieux - Création d'une OAP sectorielle « Chambéry le Vieux – centre » 102

(2) Hauts de Chambéry - Ouverture partielle de la zone 2AU, création d'une OAP sectorielle « Rue Gasparini» et modification de l'ER chy 32 105

(3) Rue de la banque - Création d'une OAP sectorielle « îlot Chardonnet/Banque » 108

(4) Modification de l'OAP valant règlement Vétrotex 110

(5) Chambéry le vieux - Classement en zone A de la zone 2AU « Putigny Dessus » 114

(6) Inscriptions d'arbres remarquables isolés 115

(7) Rue Pasteur - Repérages d'éléments de petit patrimoine 117

(8) Avenue de la Motte-Servolex - Changement de zonage UAm vers UGd et création d'une OAP « la laitière » 120

(9) Gare - Modification de l'OAP Gare-Boisse et du zonage UGe 122

(10) Route de la Labiaz - Modification de l'OAP « Labiaz » 123

(11) Modification de l'OAP «Cassine-Chantemerle» 124
(12) Cassine - Modification de l'ERchy34 – Cassine 126
(13) Lemenc - Création d'un ER cheminement piéton 127
(14) Classement de tènements en zone N afin de garantir les continuités écologiques et de tenir compte des objectifs de zéro artificialisation nette 128
(15) Inscriptions graphiques liées aux continuités écologiques 131
(16) Route de l'épine - Création d'un ER pour un parc relais 142
(17) Création d'ER pour la mise en accessibilité des arrêts de bus 143
(18) Avenue d'Aix-les-Bains - Création d'un ER pour aménagement cyclable 144
(19) Rue de la Balme - création de STECAL pour les gens du voyage 144
(20) Bissy la Croix, Les Hauts de Chambéry la Croix nord et la Croix sud - Création de PIZ-partiel 145
(21) Ajout d'inscriptions graphiques boisements et espaces paysager à enjeux écologiques 145
(22) Ajout d'inscriptions graphiques zones humides 145
e) COGNIN 146
(1) Villeneuve : Modification de l'OAP valant règlement « Villeneuve » 146
(2) Montée de Vimines - Création d'un ER 148
(3) Inscriptions graphiques liées aux continuités écologiques 149
(4) Secteur Maupas-Cadoux – inscription d'une zone de risque et création d'un Emplacement réservé chemin ronde 151
(5) Secteur Pontet - Création d'un PIZ-partiel 152
(6) Ajout d'inscriptions graphiques boisements et espaces paysager à enjeux écologiques 153
f) CHALLES-LES-EAUX 154
(1) Croisement rue des Comtes de Challes et Avenue du parc : classement en zone UGi et inscription d'un secteur paysager à protéger 155
(2) Parc des anciens Thermes : Mise en place d'Emplacements Réservés pour parc public et cheminement doux 157
(3) Chemin de Buisson-Rond, limitation des règles de constructibilité : classement en zone UD 159
(4) Rue des Comtes de Challes et avenue de Chambéry - Mise en place d'Emplacements Réservés pour mixité sociale 160
(5) Secteur Prin-Foin, inscription d'un STECAL pour installation d'une activité maraichère 164
(6) Avenue de Chambéry - Création d'un ER pour piste cyclable 168
(7) Route de Saint-Baldoph RD9 - Modification d'un ER pour piste cyclable 169
(8) Route de Challes – Extension zone A pour projet agricole 171
(9) Création d'un STECAL pour les gens du voyage 171
g) JACOB-BELLECOMBETTE 172

(1) Route de la Cascade - Modification de l'OAP Cascade et suppression du PAPAG 172

(2) Secteur Chataigneraie - modification du zonage, création d'un ER et inscriptions graphiques 175

(3) Création d'ER pour la mise en accessibilité des arrêts de bus 177

(4) Route de Chartreuse - Création de PIZ-partiel 177

(5) Ajout d'inscriptions graphiques boisements et espaces paysagers à enjeux écologiques 177

h) LA MOTTE SERVOLEX 178

(1) Traduction réglementaire de l'étude préopérationnelle du secteur de Barby Dessous : inscription de deux OAP et modification du zonage 178

1-1 Réduction de la zone 2AU : évolution de 2AU en Ap en continuité de la zone existante et création de deux OAP 180

1-2 Création d'une OAP 163 « Barby dessous Est » et modification du zonage 181

1-3 Création d'une OAP 164 « Barby dessous ouest » et modification du zonage . 183

(2) Traduction réglementaire de l'étude préopérationnelle du secteur de Champagnes sud : modification d'une OAP, modification du zonage, inscription de 2 ER et d'un PAPAG 184

2-1 Inscription d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) 186

2-2 Modification et extension de l'OAP Champagnes Sud 187

2.3 Intégration d'un emplacement réservé pour une continuité piétonne à travers le quartier 189

2.4 Intégration d'un emplacement réservé mixité sociale sur une partie de l'OAP. 189

2.5 Evolution du zonage de UGce en UAm 190

(3) Evolution limitée du zonage de UGe en UGi 191

(4) Création de deux STECAL n°18 et 20 pour les gens du voyage 191

(5) Barby Dessous - Création de PIZ-partiel 191

i) LA RAVOIRE 192

(1) Impasse Gay Lussac – réduction des constructibilités possibles- Passage d'une zone Ugd en UGi 1 192

(2) La Plantaz : Extension du projet – secteur d'habitat – passage de Uam à UGd et augmentation des exigences de logements locatifs sociaux 193

(3) Roc-Noir – affirmation de la destination artisanale et industrielle, modification du zonage. 197

(4) ZAC Valmar : adaptation de l'OAP valant règlement 200

(5) Lycée du Granier – Giratoire route de Saint-Baldoph - Inscription d'un emplacement réservé pour bande cyclable 200

(6) Secteur de l'aérodrome de Challes-les-Eaux : changements de zonage UAm vers UT pour un camping 201

(7) Création d'un STECAL pour les gens du voyage 201

j) SAINT-ALBAN-LEYSSE 202

(1) Château de Monterminod – Projet d'hébergement touristique 202
(2) Rue des Barillettes – Passage de zone UAc à Uam1 208
(3) Route de Plainpalais, passage d'une zone d'activité mixte à zone résidentielle (UAm à UGce)..... 209
(4) Création d'un Emplacement réservé pour cheminement et parc public 210
3. Secteur Piémonts 212
a) MONTAGNOLE..... 212
(1) Centre Bourg - Création d'un secteur soumis à conditions spéciales de constructibilité liées à la gestion des eaux pluviales 212
(2) Route de Chartreuse - Création d'un STECAL pour les gens du voyage..... 213
b) SAINT-BALDOPH 214
(1) Route de la Chartreuse - changement de zonage : UD vers N 214
(2) Changement de zonage : UGi vers UGi1 sur toute la commune 216
(3) Route de la fontaine Lamée - changement de zonage : UH vers UGi1 220
(4) Route d'Apremont - Création d'un PAPAG 221
(5) Suppression de l'emplacement réservé sba02 222
(6) Route d'Apremont - Création d'un STECAL pour les gens du voyage..... 222
(7) Secteur de l'Albanne - Création de PIZ-partiel..... 222
c) SAINT-JEOIRE-PRIEURE 223
(1) Maison médicale - RD 1006 – création d'un STECAL..... 223
(2) Modification de l'OAP Chemin de Lachat et de l'OAP Chemin des Crouettes 226
(1) Création d'un STECAL pour les gens du voyage 228
d) SONNAZ 229
(1) Chemin de la ferme, route du Crêt - Changement de destination..... 229
e) VIMINES 230
(1) Secteur Montpas : Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation 230
(2) Secteur Quidoz : Classement en zone Agricole des parcelles d'accès et d'un bâtiment agricole 232
(3) Création d'emplacements réservés pour aménagement de voirie 233
(4) Création de deux emplacements réservés pour aménagement piétonnier . 236
237
(5) Secteur Bisettes : Modification du document d'encadrement des risques (PIZ) 238
4. Secteur Plateau de la Leysse 239
a) CURIENNE 239
(1) Modification du zonage autour de la Mairie..... 239
b) LES DESERTS..... 241
(1) Modification de zonage du village et des hameaux des Déserts 241

c) LA THUILE 247
(1) Création d'un STECAL pour reconstruction 247
(2) Changement de zonage de Ap vers A 250
(3) Suppression de l'emplacement réservé lat01 251
(4) Suppression de l'emplacement réservé lat15 252
d) SAINT-JEAN-D'ARVEY 253
(1) Lavoir du Villard d'en Haut - Erreur matérielle localisation patrimoine bâti- 253
5. Secteur Cœur des Bauges 254
a) AILLON-LE-JEUNE, AILLON-LE-VIEUX, LESCHERAINES 254
(1) Inscription de périmètres de protection de captage sur Aillon-le-jeune, Aillon-le-vieux et Lescheraines 254
b) BELLECOMBE EN BAUGES 261
(1) Chef-lieu Est - Réduction de la zone AUGi et de l'OAP correspondante 261
c) LA COMPOTE 263
(1) Création d'un ER lac4 pour la réalisation d'un parking et suppression de l'ER lac1 263
(2) Ajout d'inscriptions graphiques zones humides 263
d) LE CHATELARD 264
(1) Correction d'une erreur matérielle 264
e) ECOLE EN BAUGES 265
(1) Ajout d'inscriptions graphiques zones humides 265
f) LESCHERAINES 266
(1) Evolution du zonage de Ap en A 266
g) LE NOYER 268
(1) Hameau du Cholet - Création d'un STECAL pour exploitation forestière 268
h) JARSY 271
(1) Route des îles - Création d'un STECAL pour les gens du voyage 271
(2) Ajout d'inscriptions graphiques zones humides 271
(3) Modification du contour d'une zone A au sein d'une zone Ap 271
III. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE TERRITOIRE 272
A. Bilan des potentiels de logements 272
a) OAP MODIFIEES, ELARGIE OU SUPPRIMEE SUITE A RECLASSEMENT EN ZONE A 272
b) OAP CREES 272
c) BILAN DES LOGEMENTS SUITE AUX MOFICATIONS DE ZONAGE 274
D) BILAN DES LOGEMENTS SUITE A L'OUVERTURE, A L'URBANISATION, AU RECLASSEMENT EN ZONE A OU N, OU REPORT DE L'URBANISATION DES ZONES 2AU 275
B. Tableau d'évolution des surfaces 276
IV. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL 278

V. Annexes 279
Annexe 0 : légende du règlement graphique du PLUi HD 279
Annexe 1 : POA Déplacements : pièces modifiées et nouvelles annexes 280
Annexe 2 : OAP thématique Continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine.....280
Annexe 3 : OAP Thématique Habitat 280
Annexe 4 : Extrait OAP Tourisme – UTN Château de Monterminod.....280
Annexe 5 : OAP sectorielles créées ou fortement modifiées 280
Annexe 6 : liste des Empalements réservés modifiés.....280
Annexe 7 : PIZ partiels créés.....282
Annexe 8 : Nouvelles zones humides inscrite au PLUi HD 282
Annexe 9 : Cartographie inscriptions graphiques secteurs paysagers 282
Annexe 10 : Cartographie des écoulements exceptionnels.....282
Annexe 11 : Projet de Plans de zonage de la modification n°5 par commune.....282

I. CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE

A. Contexte et objet du projet de modification n°5 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. La modification n°4 a été approuvée le 7 novembre 2024.

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

1. Le document n°3 Programme d'Orientations et d'Actions « Déplacements » : compléments apportés sur les schémas directeurs cyclables et sur la Charte des aménagements cyclables.

2. 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 de les compléter et d'apporter des compléments techniques.

3. 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 (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées),
  - Ajouts/suppressions d'inscriptions graphiques.

B. Procédure règlementaire

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°5 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°5 du PLUi HD

La procédure de modification n°5 a été engagée par arrêté n° 2024-025A du 25 juin 2024.

Le projet a été soumis à concertation préalable au titre de l'article L121-17 du code de l'urbanisme du 16 septembre 2024 au 18 octobre 2024. Le bilan de cette concertation a été tiré en conseil communautaire du 19 décembre 2024.

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

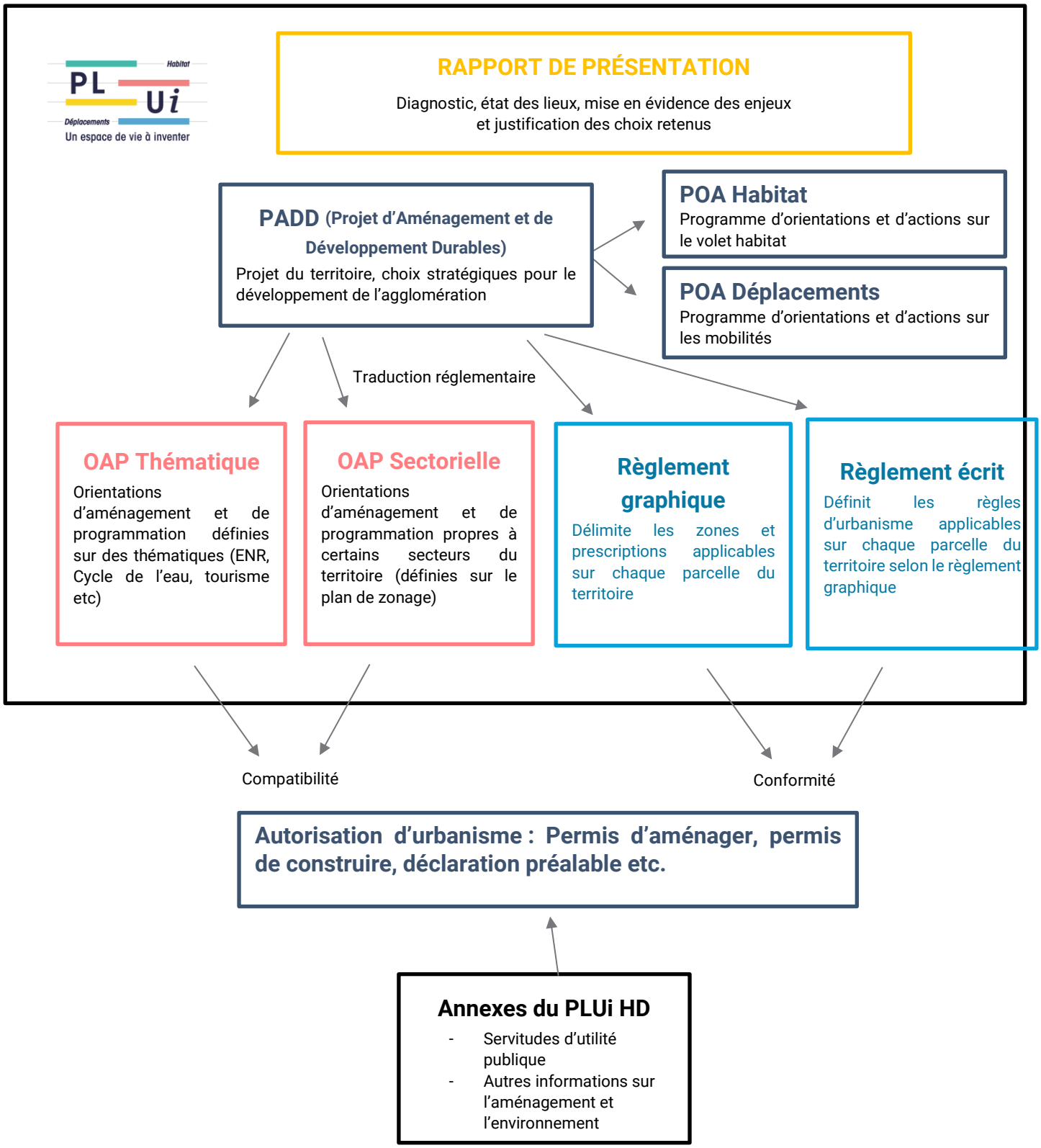
Le projet est notifié à l'autorité environnementale (MRAe), au Préfet, aux personnes publiques associées (présidents du conseil régional, du conseil départemental, de Métropole Savoie, de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers, et de la chambre d'agriculture, SNCF Réseau), aux 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°5 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



II. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

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

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

Chaque objet de la modification a fait l'objet d'une analyse de ses incidences probables sur l'environnement. Pour les points de modification identifiés comme ayant une incidence probable notable sur l'environnement, l'évaluation environnementale expose les effets, points de vigilance et justifie les choix opérés dans une démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

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

Ce document est annexé au dossier d'enquête publique.

B. Modifications envisagées des POA (Programme d'orientation et d'action)

(1) Modification du POA Déplacements

Il est proposé de compléter le Programme d'Orientation et d'Action (POA) déplacements en modifiant le schéma directeur vélo et en ajoutant en annexe :

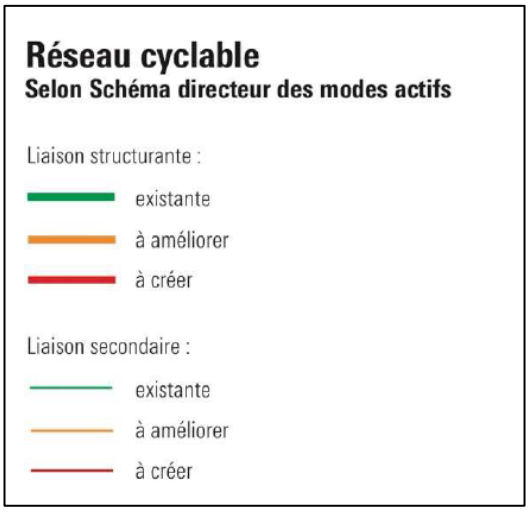
- le Schéma directeur cyclable des Bauges,
- la Charte des aménagements cyclables,
- la Charte quai bus.

- **Compléments et ajustement du schéma directeur vélo**

La communauté d'agglomération de Grand Chambéry est issue de la fusion en 2017 de Chambéry métropole et de la communauté de communes du Cœur des Bauges.
L'élaboration du schéma directeur cyclable, réalisé en parallèle de l'élaboration du PLUi HD, est issue d'un travail de recensement et de hiérarchisation des demandes d'aménagements faites par les communes, dans une perspective d'intérêt communautaire. La politique cyclable étant historiquement ancrée sur le territoire de Chambéry métropole, le schéma directeur s'est construit autour de la cluse urbaine.

Les aménagements proposés sont classés suivant deux critères :

- leur caractère structurant ou pas,
- leur niveau d'avancement : existant / existant à améliorer / à créer.



Légende du schéma directeur vélo

En raison de la forte progression de la pratique cyclable ces dernières années sur l'ensemble de l'agglomération, il apparaît nécessaire de revoir la classification des tronçons identifiés, afin de correspondre à la réalité et aux exigences d'aujourd'hui.
Par conséquence, certains aménagements décrits comme « existants » en 2017 mérite d'être reclassés en « à améliorer » en 2024.
De plus, un certain nombre d'aménagements ont été réalisés entre 2017 et 2024, et doivent donc passer en catégorie « existant ».
La modification vise donc à réévaluer l'ensemble des tronçons figurant au schéma sous ce critère existant / à améliorer / à créer.

- **Schéma directeur cyclable des Bauges**

Suite aux dernières élections municipales, les élus des communes des Bauges ont manifesté leur intérêt pour la question de la mobilité à vélo. Grand Chambéry a donc engagé l'étude d'un schéma directeur cyclable des Bauges afin de donner un cadre à leurs projets.

Cette étude a été confiée à l'Agence Ecomobilité, et comprend 3 phases :

- Diagnostic portant sur la géographie du territoire, la mobilité, les voiries, les itinéraires cyclables existants ou en projet, débouchant sur un schéma d'intention des liaisons à aménager et sécuriser
- Proposition d'itinéraires et d'aménagements permettant de réaliser les liaisons déterminées à la phase précédente
- Finalisation de l'étude et du chiffrage de ces aménagements suite à leur présentation aux acteurs locaux.

Ce schéma directeur cyclable des Bauges vient compléter le schéma existant et il sera annexé au POA Déplacements.

- **Charte des aménagements cyclables**

Grand Chambéry est le maître d'ouvrage principal des aménagements cyclables sur le territoire de l'agglomération, et veille à conserver une homogénéité dans les choix techniques d'aménagements.
Les communes et le Département peuvent parfois être également maîtres d'ouvrages sur les aménagements cyclables. Afin de garantir une certaine homogénéité de ces aménagements, en particulier sur le long terme, Grand Chambéry a souhaité se doter d'un référentiel technique partagé, qui puisse être mis à disposition des différents services de l'agglomération, des Communes, du Département et aussi des maitres d'œuvres extérieurs pouvant être amenés à travailler sur ces projets.

Ce référentiel technique est inscrit dans une charte des aménagements vélo qui sera annexée au POA déplacements.

- **Charte quai bus**

Cette charte établit des prescriptions techniques et réglementaires pour tout projet en lien avec l'accessibilité des services de mobilité. Elle s'adresse autant aux gestionnaires de voirie de l'agglomération qu'aux entreprises intervenant sur le territoire (entreprises de travaux publics, promoteurs immobiliers…).
En ce sens, elle joue un rôle crucial dans la planification et la gestion des espaces urbains et ruraux, constituant une référence essentielle à prendre en compte.

L'objectif principal est d'assurer une cohérence globale des aménagements présents sur le territoire de Grand Chambéry et de favoriser la mobilité.

Cette charte sert de cadre de référence pour orienter les décisions d'aménagement, promouvoir un développement durable et harmonieux, et garantir la qualité de vie des usagers.

Le POA déplacement modifié et ses nouvelles annexes sont annexés à la présente notice.

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 est mise à jour afin de tenir compte des modifications des OAP sectorielles créées ou modifiées dans le cadre de cette modification n°5, 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°5.
- Mise à jour des chiffres du scénario et potentiel de production de logements (lié aux évolutions des OAP sectorielles).

Par ailleurs,

- Les règles des secteurs de mixités sociales dans le règlement écrit sont modifiées pour permettre la réalisation de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) en remplacement de la part de logements locatifs sociaux financé en prêt locatif social (PLS)

L'OAP Habitat modifiée est annexée à la présente notice.

2. OAP Petit patrimoine et bâti ancien

L'OAP petit patrimoine et bâti ancien définit les orientations patrimoniales applicables dans le cas de réhabilitation, extension ou travaux de réfection sur toutes les constructions antérieures à 1948.
Le bardage métallique est devenu une composante à part entière des paysages bâtis montagnards et est aujourd'hui largement utilisé pour le renouvellement des couvertures. L'OAP petit patrimoine et bâti ancien apparait trop restrictive et ne permet l'usage de bardage métallique que pour les couvertures déjà constituées de ce matériau. L'OAP est modifiée pour permettre le bardage métallique lors de renouvellement de couvertures même si elles étaient initialement en ardoise.

Modification apportée p 25 :

Les matériaux de couverture :
Les toitures seront restaurées ~~de façon générale~~ préférentiellement en ardoise, avec des crochets de couleur noire. Le bardage métallique étant devenu une composante des paysages bâtis montagnards, il peut être également utilisé pour le renouvellement des couvertures ~~aujourd'hui constituée de ce matériau ou de tôle,~~ sauf si l'on souhaite restituer une toiture en chaume ou en tuile de bois. Sur certaines typologies spécifiques (villas) et lorsque ce matériau a été utilisé à l'origine, la tuile à emboîtement dite « mécanique » (de type tuile losangée ou à côtes) peut également être autorisée."

3. OAP Déplacements

L'OAP déplacements est modifiée afin de mieux adapter les nouveaux aménagements de voirie à l'exploitation du réseau de bus :

P5 – 2. Voirie : Prise en compte des bus urbains
[…]
Sur les voiries supports des lignes « Chrono », une largeur globale de chaussée entre 6,5 et 7 mètres en ligne droite est attendue, sauf contraintes techniques avérées, pour faciliter le croisement des bus et permettre la meilleure vitesse commerciale possible.
Pour les autres voiries supports des lignes de bus complémentaires, une largeur de voirie **de 6,5 m** minimum sera recherchée en ligne droite pouvant par dérogation descendre :

- à 6,30, si le stationnement latéral fait 2,20m ou moins de 2,20m;
- à 6,20 si le stationnement latéral fait plus de 2,20 m ;
- à 6 m en présence seulement de bandes cyclables latérales.

Dans tous les cas, en présence de courbes, les bus ne devront pas "balayer" sur la voie opposée et les largeurs de voiries seront adaptées aux girations des bus et à la vitesse réglementaire de la voirie.
Une largeur inférieure à 6,20 mètres de chaussée ne permet pas le croisement des bus. […]

4. OAP Cycle de l'eau – Actualisation des cartes d'écoulements exceptionnels

De nouvelles données topographiques, de haute définition, ont été mises à disposition par l'IGN sur l'intégralité du territoire de Grand Chambéry. Cette nouvelle donnée précise, ainsi que l'évolution du territoire sur ces dernières années, nous a conduit à mettre à jour la cartographie des écoulements exceptionnels, produite il y a presque 10 ans. Cette nouvelle cartographie permettra de mettre à jour la connaissance des aléas sur le territoire et de la préciser en particulier sur le territoire des Bauges, là où la donnée topographique disponible à l'époque était bien moins précise.

Toutes les cartographies des écoulements exceptionnels en annexe de l'OAP cycle de l'eau sont ainsi mise à jour, les nouvelles cartographies sont présentées dans l'annexe 10.

La légende inscrite dans l'OAP cycle de l'eau est également modifiée comme suit :

Légende cartographie des écoulements exceptionnels cycle de l'eau avant modification :

Grille d'aléas et objectifs fixés en fonction de l'aléa

Grille d'aléa				
Hauteur de submersion en cm	> 100	Écoulements forts, avec fortes hauteurs de submersion (risque de noyade)	Écoulements très forts, avec fortes vitesses et fortes hauteurs (risque de noyade et d'emportement)	
	50 - 100			
	15 - 50	Écoulements conséquents (sans grand danger)	Écoulements forts, avec fortes vitesses (risque d'emportement)	
	< 15	Écoulements limités (pour tout projet)		
		0 - 0.5	0.5 - 1	> 1
		Vitesses d'écoulement en m/s		

Légende cartographie des écoulements exceptionnels après modification n°5 :

Grille d'aléa			
Hauteur de submersion en cm	> 50	Ecoulements forts, avec fortes hauteurs de submersion (risque de noyade)	Ecoulements très forts, avec fortes vitesses et fortes hauteurs (risque de noyade et d'emportement)
	15-50	Ecoulements conséquents (sans grand danger)	Ecoulements forts, avec fortes vitesses (risque d'emportement)
	5-15	Ecoulements limités (pour tout projet)	Ecoulements conséquents (sans grand danger)
	< 5		Ecoulements limités (pour tout projet)
		< 0.5	> 0.5
		Vitesses d'écoulement en m/s	

5. Evolution de l'OAP Nature en Ville renommée OAP continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine

Il est proposé de compléter et renommer l'OAP thématique Nature en Ville avec un volet continuités écologiques couvrant l'ensemble du territoire de Grand Chambéry.

Elle comportera 3 volets :

- Un premier volet relatif aux continuités écologiques urbaines (trames verte, bleue et turquoise), comportant des orientations générales à l'échelle de l'agglomération et des prescriptions spécifiques au territoire de la cluse urbaine ;
- un second volet relatif aux enjeux croisés entre mobilités et îlots de chaleur : ce volet, vise à expliciter les enjeux de création de parcours fraîcheur à l'échelle de la cluse urbaine ;
- un troisième volet « nature en ville » traitant spécifiquement la lutte contre la surchauffe urbaine à l'échelle de la commune de Chambéry (reprise de l'OAP nature en ville créée dans la modification n°4).

Sur le volet continuités écologiques

Plusieurs documents de planification précisent les contours des grandes continuités écologiques à l'échelle de l'agglomération (SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique, désormais intégré au sein du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territorial Métropole Savoie (SCOT)).

De manière générale, le zonage du PLUi HD prend en compte ces corridors et réservoirs qu'il convient de préserver de toute urbanisation (classement en zone Naturelle (N) ou Agricole Protégée (Ap)). Certains réservoirs de biodiversité sont situés dans des zones U et AU mais les incidences relevées sont le plus souvent limitées (en lisière, secteur déjà urbanisé…). Lorsqu'une protection spécifique s'avère néanmoins nécessaire (ZNIEFF, pelouse sèche…), elle est traduite au sein des OAP sectorielles ou par une inscription graphique (Espace Boisé Classé, espace paysager protégé, etc).

La nouvelle version de l'OAP vient compléter les outils de protection et de valorisation des continuités écologiques d'ores et déjà existantes (zonage, inscriptions graphiques).

L'OAP identifie les continuités écologiques au sein de la cluse urbaine, de moindre importance à l'échelle régionale mais constituant une armature verte essentielle au renforcement de la nature en ville et au maintien de la biodiversité dans le secteur urbain de l'agglomération.

Sur le volet parcours fraicheur

L'objectif de ce volet de l'OAP est d'identifier des cheminements sur lesquels travailler en priorité au regard de la thématique des ilots de fraicheur.

L'objectif est de faciliter les accès vers des espaces de fraicheur, par des parcours eux-mêmes végétalisés et/ou ombragés.

Un travail d'identification des cheminements a été engagé et devra être complété au cours des prochaines années. L'objectif n'est pas nécessairement d'identifier les cheminements frais de façon exhaustive. En effet, la qualité des ombres portées sur l'espace public est déterminante. Comme la position du soleil varie tout au long de la journée, des espaces bien protégés du soleil le matin peuvent devenir très exposés le soir. Ainsi, des rues répertoriées comme fraîches à certaines heures peuvent ne plus l'être à d'autres.

En revanche, l'identification des cheminements les plus utilisés en été ou des cheminements manquant ou à améliorer, permettrait de prioriser les actions à engager :

- sur le domaine public d'une part (ou actions d'acquisitions foncières) ;
- sur le domaine privé bordant ces cheminements d'autre part.

Ces actions se traduiront, dans le cadre du PLUi HD par des inscriptions graphiques (emplacement réservé, protection paysagère) et des prescriptions (recul végétalisé, pourcentage de végétalisation, etc).

L'OAP continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine est annexée à la présente notice.

D. Modifications envisagées du Règlement Ecrit

(1) Préambule des zones

Secteurs Zone concernée Article du règlement	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Tous les secteurs **Zone N**	**Clarifier l'objet du secteur Nl pour éviter toute ambiguïté.** La zone N (naturelle et forestière) correspond aux espaces naturels du territoire et est contraignante en termes de constructions autorisées. Elle couvre notamment des espaces de loisirs de pleine nature, à dominante naturelle et dont il est important de préserver cette ambiance non artificialisée. Un secteur Nl a ainsi été créé pour adapter le développement de ces espaces particuliers. Ces espaces peuvent être publics ou privés et ne sont pas définis par leur taille mais par leur usage. Il est donc proposé de modifier le préambule de la zone afin d'éviter toute ambiguïté sur la vocation du secteur Nl.	**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. […] Le **secteur Nl** concerne les zones de loisirs telles que les campings, les bases de loisirs, les aérodromes, les équipements sportifs ainsi que les jardins et parcs ~~publics de plus de 5000 m²~~. […]
Secteur Piémonts **Zone UG**	**Création d'un secteur UGi1** proposant une emprise au sol intermédiaire entre la zone UD et la zone UGi.	Voir Saint-Baldoph point II.E.3.b.2
Secteur Leysse **Zone UG**	**Création d'une zone UGe** (même règlement que la zone AUGe) destinée aux équipements publics**.**	Voir Curienne point II.E.4.a.1

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

Secteurs Zone concernée Article du règlement	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Tous les secteurs **Zones A, Ap, N et Nl** **Article 1**	Permettre l'installation de constructions légères et installations, type toilettes sèches, en zone A, Ap, N et Nl pour la valorisation du site d'activités de loisirs de montagne	Autorisé sous condition "autres équipements recevant du public"(3) (3) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs publics d'une surface de plancher et d'une emprise au sol de 5m² maximum sont autorisées si elles sont liées à l'usage du site et si elles contribuent à la valorisation du site d'activités de loisirs de montagne et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
Secteur Urbain **Zones UA, UG et N** **Article 1**	**Zone de risque technologique** Les porters à connaissance relatifs aux risques technologiques sont annexés au PLUi HD (Chambery/la Motte Servolex et Bassens). Ils préconisent un ensemble de règles à appliquer aux autorisations d'urbanisme en fonction des zones suivantes, matérialisées sur le règlement graphique du PLUi HD: zones exposées à des effets létaux, significatifs (SELS), zones exposées à des effets létaux (SEL), zones exposées à des effets irréversibles ou indirects (SEI), zones de bris de vitre. Afin d'améliorer l'information et la prise en compte du risque, il est proposé de préciser les prescriptions applicables dans ces zones dans le règlement. Cette modification	[…] Les prescriptions énoncées dans le porter à connaissance de l'Etat seront respectées (Annexe 6.4.7. Risques technologiques et industriels). Dans la zone exposée à des effets létaux significatifs, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'activités existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement et sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Dans les zones exposées à des effets létaux et à des effets irréversibles, les constructions à usage d'habitation et les établissements recevant du public sont interdits. […]

<table>
<tr><td></td><td>permettra par ailleurs la réalisation, sous conditions, de projets dans les zones à effet irréversibles.</td><td></td></tr>
<tr><td>Secteur Piémont
Zone UA
Article 1</td><td>Spécificité des zones AUAm

Afin d’adapter le règlement aux caractéristiques de la zones AUAm (secteur non bâti, contrairement aux zones UAm), il est proposé de différencier les destinations autorisées et autorisées sous conditions entre les zones AUAm et les zones UAm.
Les surfaces des activités économiques ne seront pas plafonnées afin de permettre de densifier la zone.</td><td>Au sein des secteurs UAm <s>et AUAm</s>
[…]
Au sein des secteurs AUAm
<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>SOUS-DESTINATIONS</th><th>Autorisé</th><th>Autorisé sous conditions</th><th>Interdit (1)</th></tr>
<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></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerce et activités de service</td><td>artisanat et commerce de détail</td><td></td><td>(3)</td><td></td></tr>
<tr><td>restauration</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>commerce de gros</td><td></td><td>(4)</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>hôtels</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="6">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>
</table></td></tr>
</table>

		autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		industrie			
		entrepôt			
		bureau			
		centre de congrès et d'exposition			
		cuisine dédiée à la vente en ligne		(3)	

(1) Constructions nouvelles et changement de destination : interdit.

> Pour les constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, sont autorisées sous conditions:

> La réhabilitation et l'extension limitée des constructions, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD, à conditions de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD. Pour les constructions agricoles et forestières, cette condition s'applique à la surface de plancher et à l'emprise au sol.

(2) Les logements sont autorisés à condition :

> D'être destinés exclusivement à une activité de gardiennage répondant à un besoin de l'établissement économique existant, sous réserve

> de la nécessité justifiée de résider sur le site de l'activité et appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci ;

> De ne pas excéder 20 m² de surface de plancher ;

> D'être implantés dans la continuité directe du bâtiment d'activité principal de l'établissement. Les conditions précédentes sont cumulatives.

(3) Dans une limite totale de 800 m² de surface de plancher maximum. 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.

(4) Dans une limite de 1000 m² de surface de plancher maximum. 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.

[…]

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

<table>
<tr><th>Secteurs

Zone concernée

Article du règlement</th><th>Objet et justification de la modification</th><th>Formulation après M5

Texte ajouté
~~Texte supprimé~~</th></tr>
<tr><td>Secteur Urbain
Zones UA, UG et N

Article 2</td><td>Zone de risque technologique
Les porters à connaissance relatifs aux risques technologiques sont annexés au PLUi HD (Chambery/la Motte Servolex et Bassens). Ils préconisent un ensemble de règles à appliquer aux autorisations d'urbanisme en fonction des zones suivantes, matérialisées sur le règlement graphique du PLUi HD:
zones exposées à des effets létaux, significatifs (SELS),
zones exposées à des effets létaux (SEL),
zones exposées à des effets irréversibles ou indirects (SEI),
zones de bris de vitre.

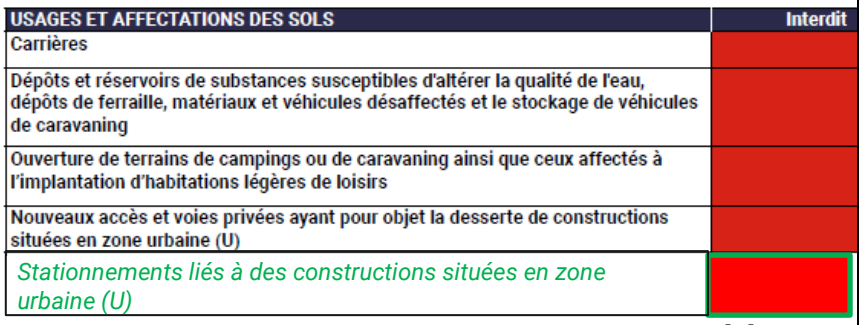
Afin d'améliorer l'information et la prise en compte du risque, il est proposé de préciser les prescriptions applicables dans ces zones. Cette modification permettra par ailleurs la réalisation, sous conditions, de projets dans les zones à effet irréversibles.</td><td>Dans les secteurs de risque repérés au plan zonage, soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques ~~naturels~~.

Les prescriptions énoncées dans le porter à connaissance de l'Etat seront respectées (Annexe 6.4.7. Risques technologiques et industriels).

Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs, à des effets létaux et à des effets irréversibles identifiées au plan de zonage :
• Toute nouvelle construction, extension, annexe ou modification de façade d'un bâtiment existant devra faire l'objet d'une étude préalable, prenant en compte les risques technologiques lors de la phase de conception du projet, selon les valeurs données en référence. L'ensemble du projet et les éléments qui le constituent (notamment les charpentes, les couvertures, façades, menuiseries, vitrages...) devront résister aux effets auxquels ils sont exposés, selon les valeurs données ci-après :

<table>
<tr><th>Valeur de référence par effet</th><th>zone exposée à des effets létaux significatifs</th><th>zone exposée à des effets létaux</th><th>zone exposée à des effets irréversible</th></tr>
<tr><td>Pour l'effet surpression</td><td>200 mbar</td><td>140 mbar</td><td>50 mbar</td></tr>
<tr><td>pour l'effet thermique</td><td>8 kW/m²</td><td>5 kW/m²</td><td>3 kW/m²</td></tr>
</table>
• Une étude de vulnérabilité est recommandée pour toute occupation du secteur ne faisant pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
• Dans le cas d'un projet d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), une étude spécifique devra être diligentée par le demandeur, afin d'établir la compatibilité de ce projet avec les installations de la SATM.

Dans les zones exposées au bris de vitre, se référer au porter à connaissance annexé au PLUi HD (Annexe 6.4.7. Risques technologiques et industriels).</td></tr>
</table>

Tous les secteurs **Toutes les zones A, Ap et N, Nl, Nt** **Article 2**	Préciser qu'au même titre que des nouveaux accès ou voies, le stationnement en zone A et N lié à des constructions en zones urbaines est interdit.	 […]
Secteurs Urbain et Piémont Zones UG Article 2	Préciser les contraintes liées aux risques dans certains secteurs (Jacob Bellecombette, Montagnole)	Voir Jacob Bellecombette point II.E.2.g.2. Voir Montagnole point II.E.3.a.1
Secteurs urbain Zones UD Article 2	Préciser les contraintes liées aux risques dans certains secteurs (Cognin)	Voir Cognin point II.E.2.e.4.

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

Secteurs Zone concernée Article du règlement	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Tous les secteurs **Toutes les zones où la mixité sociale est règlementée**	Permettre la réalisation de logement en Bail Réel Solidaire (BRS) en remplacement de la part exigée de Logements Locatifs Sociaux financés en prêt locatif social (PLS).	**1/Mixité sociale :** Les constructions neuves, opérations d'ensemble (autre que les lotissements), projets de réhabilitation ou de changement de destination créant plus de X logements ou plus de X m² de surface de plancher de logements doivent intégrer une part minimum de X% de logements locatifs sociaux ordinaires (financés en PLS, PLUS et PLAI), en nombre et arrondi à l'entier le plus proche, ou, le cas échéant, à l'entier supérieur. La part de logements PLS peut être remplacée par du BRS (sans modifier les répartitions imposées entre PLUS et PLAI) sous les conditions suivantes : - Que les logements en BRS fassent l'objet d'une convention d'accession abordable afin de les soumettre aux plafonds locaux de prix de vente et de ressources, - Qu'une part minimale de 30% de logements sociaux (financés en PLS, PLUS et PLAI) soit maintenue dans les commune en rattrapage SRU."

(5) Article 4 du règlement : Volumétrie et implantation des constructions

Secteurs Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~

Article du règlement		
Tous les secteurs **Toutes les zones** **Article 4**	**Recul maximal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** Il est proposé de permettre une implantation différente pour des justifications bioclimatiques	1/Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques […] Règles particulières : […] Une implantation différente peut être admise : ➢ En cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ; ➢ 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 maximiser les apports bioclimatiques au bâtiment,[…]
Tous les secteurs **Toutes les zones** **Article 4**	**Recul maximal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** Afin d'adapter au mieux l'implantation des constructions sur les parcelles de petites tailles, il est proposé de supprimer le recul maximum des constructions pour les tènements de moins de 800 m²	1/Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques […] En l'absence d'inscription graphique, les constructions doivent être implantées dans une distance comprise entre 3 et 6 m de l'alignement actuel ou futur, le cas échéant. […] Le recul maximum ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes Le recul maximum ne s'applique pas aux parcelles en drapeau. Le recul maximum ne s'applique pas aux tènements d'une superficie inférieure à 800m². […]
Secteur plateau de la Leysse **Zone UT**	**Emprise au sol** L'emprise au sol de la zone UTd est augmentée à 35% afin de permettre une densification plus importante des projets touristiques.	**4/ Emprise au sol** Au sein du secteur UTc : Non réglementé. Au sein du secteur AUT : L'emprise au sol des constructions devra être de 50% maximum de la superficie de l'unité foncière. Au sein du secteur UTd : L'emprise au sol des constructions devra être de ~~25%~~ 35% maximum de la superficie de l'unité foncière.

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

Secteurs Zone concernée Article du règlement	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Tous les secteurs **Toutes les zones** **Article 6**	**Rappel des prescriptions de l'OAP continuités écologiques et lutte**	Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine dans la notice descriptive

	contre la surchauffe urbaine Pour une bonne prise en compte des continuités écologiques et une meilleure végétalisation des nouveaux projets, un renvoi à l'OAP continuités écologiques et surchauffe urbaine est inscrit dans le règlement écrit. Chaque projet devra justifier de la prise en compte de ces problématiques.	PC4 des autorisations d'urbanisme
Tous les secteurs **Toutes les zones U et AU concernées par cette règle** **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	**Gabarits autorisés** Afin d'être en cohérence avec les hauteurs autorisées par le règlement et avec les objectifs de renouvellement urbain, il est proposé de modifier la rédaction du paragraphe sur les volumes. Les gabarits des nouvelles constructions devront néanmoins être travaillés en lien avec les constructions existantes	**Volumes** Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes. Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale ~~des constructions avoisinantes~~ attendue sur le quartier, notamment dans une perspective de renouvellement urbain, et être travaillés en lien avec les 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.~~ Les bâtiments de grande longueur (supérieur à 40 mètres) ne sont pas autorisés : > Cette obligation ne s'applique pas dans le cadre de surélévation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD. Cette règle ne s'applique pas aux constructions industrielles en cas d'impossibilité technique liée à leur process industriel et dûment justifiée par l'opérateur. > Des exceptions pourront être accordées pour les socles de stationnement semi-enterrés, dûment justifiées par (conditions cumulatives) : - des problématiques d'accès liées à la configuration des lieux (formes des parcelles); - une préservation de la pleine terre supérieure de 10% à l'exigence fixée par le règlement et une imperméabilisation minimale, - les socles de stationnement semi-enterrés de grande longueur devront permettre une perméabilité piétonne au sein du site.
Tous les secteurs **Toutes les zones** **Article 6**	**Ajout et différenciation des « secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers » :** règlementation des coupes à blanc	Suite à l'étude des continuités écologiques, les secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers sont différenciés entre les espaces de boisement périurbain, ripisylves et les espaces écologiques dans l'espace urbain. Les prescriptions associées pour la préservation de ces espaces sont modifiées. Voir le point E.1.4 de la présente notice.

(7) Article 7 du règlement : Obligations en matière de stationnement

<table>
<tr><th>Secteurs

Zone concernée

Article du règlement</th><th>Objet et justification de la modification</th><th>Formulation après M5

Texte ajouté
<s>Texte supprimé</s></th></tr>
<tr><td>Secteurs Piémonts et Urbain

Zones U

Article 7</td><td>Augmentation du ratio stationnement visiteur en zone urbaine

Afin de faciliter le stationnement visiteur, il est proposé d'augmenter le ratio pour ce type de stationnement</td><td>1/ Stationnement pour véhicules motorisés

<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Norme stationnement automobile</th><th>Stationnement visiteur</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>Minimum x places par logement</td><td>Pour les opérations de plus de 5 logements
<s>+10%</s> + 15% de places pour le stationnement visiteur</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>x places pour x logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé)</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Secteur Urbain

Zone UCv

Article 7</td><td>Stationnement visiteur en zone UCv

Le règlement n'impose pas de stationnement pour les visiteurs en zone UCv. Il est proposé d'ajouter une obligation identique aux autres zones du secteur</td><td>
<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Norme stationnement automobile</th><th>Stationnement visiteur</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>1 place par logement minimum.
Prévoir au moins 50% de places couvertes ou aménagées dans le volume de la construction existante.</td><td>Pour les opérations de plus de 5 logements
+ 15% de places pour le stationnement visiteur</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé).</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Tous les secteurs

Toutes les zones

Article 7</td><td>Nombre de places de stationnement automobiles exigées pour les équipements et services publics :

Il est proposé de la définir en fonction du besoin afin d'adapter la norme à l'activité de l'équipement.</td><td>
<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Norme stationnement automobile</th></tr>
<tr><td rowspan="7">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><s>1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher</s>
En fonction du besoin</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td><s>1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher</s>
En fonction du besoin</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>
<tr><td>Lieux de culte</td><td>En fonction du besoin</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Tous les secteurs

Toutes les zones

Article 7

Interroger les ratios de stationnement vélo pour les entreprises fonctionnant en 3x8 – Il est proposé de calculer le nombre de places nécessaires en fonction du nombre d'employés présents simultanément sur le site

2/ stationnement pour véhicule non motorisés

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement des habitants et/ou employés
Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Bureaux	Les conditions suivantes sont cumulatives : -1 place pour 5 emplois -1 place pour 50 m² de surface de plancher
	Entrepôt	Les conditions suivantes sont cumulatives : -1 place pour 5 emplois (lorsque l'entreprise travaille en 3x8, le nombre d'emplois à prendre en compte correspond aux effectifs accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage) - 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	
	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 0,5 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	

E. Modifications envisagées des OAP sectorielles et du règlement graphique

1. Tous les secteurs

(1) Report de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLUi HD

Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (Article R 151-20 du CU). L'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification du PLUi HD.

La loi Climat et Résilience fixe des objectifs forts pour une transition écologique du territoire et notamment une première étape de réduction de 50% des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 et un objectif de Zéro artificialisation nette du territoire en 2050 à l'échelle nationale.

Dans cette perspective, la loi prévoit que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU créées depuis plus de 6 ans ne sera possible qu'après révision du document d'urbanisme.
L'ouverture des zones 2AU du PLUi HD de Grand Chambéry par voie de modification ne sera donc plus possible après le 18 décembre 2025.

Le PLUi HD comprend 18 zones 2AU à vocation d'habitat, 6 zones 2AU à vocation économique, une zone 2AU à vocation d'hébergement touristique et une zone 2AU à vocation d'équipement. Ces zones couvrent une surface de 67ha d'espaces aujourd'hui encore naturels, agricoles ou forestiers.

Les zones 2AU à vocation d'habitat

Les zones 2AU à vocation d'habitat permettent un potentiel de construction de 1268 logements initialement prévus à l'horizon 2030 dans le PLUi HD.

Suite aux modifications du PLUi HD, de nombreuses Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont été créées en renouvellement du tissu urbain au cœur de l'agglomération.
Ainsi, le potentiel de logements permis par les différentes OAP et dans le tissu urbain diffus sera de 15 648 logements après l'approbation de la modification n°5, alors qu'il était de 14 674 logement à l'approbation du PLUi HD en décembre 2018 (nombre inscrit dans l'OAP habitat) soit une augmentation du potentiel d'environ 1000 logements.

L'objectif cible de la production de logements, pour répondre au besoin de la population du territoire (desserrement des ménages, augmentation de la population), est une production effective de 14 800 logements à l'horizon 2030.

Ainsi au regard du potentiel de logements prévus dans le PLUi HD et des objectifs fixés, les zones 2AU peuvent ne pas être ouvertes, et seront réinterrogées dans le cadre de la prochaine révision du PLUi HD après 2030.

Après analyse de chaque secteur et dans l'objectif de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, il a été décidé de n'ouvrir que deux zones 2AU avec une recherche d'optimisation des tènements :

- Une partie de la zone 2AU de Barby-dessous : 210 logements sur une surface de 4,46 ha. Le reste de la zone aujourd'hui à usage agricole est reclassé en zone Agricole soit 4,54 ha basculés en zone A.
- Une partie de la zone 2AU de Chambéry-le-haut (Gasparini) : entre 100 et 150 logements sur une surface de 1,5 hectare environ. Le reste de la zone est reclassé en zone Naturelle soit 2,5 ha basculés en zone N.

Avec ces deux projets d'un total de 360 logements, le potentiel de logements à horizon 2030 après approbation de la M5 et suite à report des zones 2AU sera réduit de 858 logements pour un potentiel de 15 648 logements pour un objectif cible de 14 800 logements.

La zone 2AU de Bellevue à Barberaz est classée en zone Agricole dès la présente modification. Les 15 logements prévus sur cette zone sont compensés par des projets de renouvellement urbain prévus en centralité de la

commune. La zone de Putigny-dessus à Chambéry est également basculée en zone A, ce tènement n'avait pas été comptabilisé dans le potentiel de logements dans le PLUi HD.

Les autres zones 2AU sont maintenues en zone 2AU, fermées à l'urbanisation jusqu'à une prochaine révision. Elles pourront être réinterrogées le cas échéant dans le cadre d'une mise en compatibilité pour intérêt général.

Les zones 2AU à vocation économiques

Le syndicat Chambéry-Grand-Lac-Economie (CGLE) dispose de la compétence développement économique sur le territoire des deux intercommunalités de Grand Chambéry et de Grand Lac. Il assure à ce titre la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation de plusieurs zones d'activités.

L'ouverture de la zone 2AU de Technolac (21,5 ha) située sur la commune de la Motte-Servolex est menée par CGLE et l'Etat, dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLUi HD réalisée en parallèle de la présente modification.
En tenant compte de Technolac, CGLE disposera de près de 40ha de zone à vocation économique en commercialisation.
CGLE estime que cette surface est suffisante pour le développement des activités économiques à l'horizon 2030, compte tenu du travail engagé sur la densification des zones d'activités.
Un travail important de sensibilisation des acteurs économiques sur la densification et l'optimisation des zones existantes est en cours. CGLE commercialise désormais ses terrains uniquement par le biais de bail à construction afin de conserver la maitrise foncière des zones économiques et ainsi éviter la dégradation et la vacance au cours du temps.

Les autres zones 2AU à vocation économique sont ainsi maintenues en zone 2AU fermées pour un report et un questionnement de ces zones dans le cadre de la prochaine révision du PLUi HD après 2030.

Les zones 2AU à vocation d'équipement

Une zone 2AU à vocation d'équipement a été inscrite pour un projet d'équipement scolaire sur les Hauts de Chambéry. Ce besoin ne répond pas à un projet immédiat. Cette zone est maintenue en zone 2AU fermée et sera réinterrogée lors de la prochaine révision du PLUi HD.

Les zones 2AU à vocation d'habitat touristique

Une zone 2AU à vocation d'hébergement touristique a été inscrite en lien avec le projet de développement de la station de la Feclaz dans la commune des Déserts. Les projets d'hébergements se développent aujourd'hui en renouvellement de la station et non en extension.
Cette zone est ainsi maintenue en zone 2AU fermée et sera réinterrogée lors de la prochaine révision du PLUi HD.

Devenir des zones 2AU dans le cadre de la M5 :

	Zone 2AU à vocation d'habitat					
Commune	**Nom de l'OAP**	**Devenir dans la M5**	**Nb de logements M4**	**Nb de logements M5**	**différentiel nb de logements**	**Surface (ha)**
Barberaz	Bellevue	Zone A	15	0	-15	1,2 ha
Chambéry	Chambéry-le-haut (Gasparini)	Ouverte partiellement	420	150	-270	4 ha
Chambéry	Bissy	Zone 2AU	150	0	-150	1,4 ha
Chambéry	Putigny dessus	Zone A	0	0	0	2 ha
Challes/Saint-Jeoire	Gendarmerie	Zone 2AU	100	0	-100	1,4 ha
Saint-Jeoire-Prieuré	Le Prieuré	Zone 2AU	100	0	-100	7 ha
Cognin	Le Pontet	Zone 2AU	20	0	-20	1,4 ha
Saint-Baldoph	Le Verger	Zone 2AU	86	0	-86	1,7 ha
Saint-Jean-d'Arvey	Chef-lieu Amont 2	Zone 2AU	80	0	-80	2,2 ha
Saint-Jean-d'Arvey	Le Villard	Zone 2AU	20	0	-20	1,3 ha
Vimines	Les Chenots	Zone 2AU	40	0	-40	2 ha
Verel-Pragondran	Sous l'église	Zone 2AU	15	0	-15	1 ha
Verel-Pragondran	Chez-Billom	Zone 2AU	9	0	-9	0,7 ha
Verel-Pragondran	Pragondran	Zone 2AU	6	0	-6	0,3 ha
Saint-Alban-Leysse	Les Rippes-Sud	Zone 2AU	7	0	-7	0,7 ha
La Motte-Servolex	Barby-dessous	Ouverte partiellement	150	260	+110	9 ha
Jacob-Bellecombette	Les Sœurs	Zone 2AU	50	0	-50	0,6 ha
Potentiel de logements total			**1268**	**410**	**-858**	

	Zone 2AU à vocation économique		
Commune	**nom de l'OAP**	**Devenir dans la M5**	**Surface (ha)**
Le Châtelard	Les Mariages	Zone 2AU	1,3 ha
Le Châtelard	Le Villaret	Zone 2AU	0,75 ha
Saint-Baldoph	Albanne	Zone 2AU	1,7 ha
Barberaz	Gamma-oméga	Zone 2AU	1,3 ha
La Motte-Servolex	Technolac 3	Zone 2AU	21,5 ha
Saint-Jean-d'Arvey	Les Salins sud	Zone 2AU	1,2 ha
	Zone d'équipement		
Commune	**nom de l'OAP**	**Devenir dans la M5**	**Surface (ha)**
Chambéry	Croix-Rouge	Zone 2AU	0,4 ha
	Zone d'hébergement touristique		
Les Déserts	Route du Sire	Zone 2AU	0,8 ha
Surface totale			**67ha**

(2) Identification de tènements pour la création de terrains familiaux pour l'installation de familles sédentaires de gens du voyage du territoire – STECAL et modification d'OAP

a) Cadre juridique et besoins identifiés sur le territoire

Apparu dans les années 1970, le terme générique de « gens du voyage » est une dénomination administrative désignant une population hétérogène, qui réside traditionnellement en résidence mobile, circulant en France ou exerçant des activités ambulantes. Leurs déplacements sont motivés par des nécessités professionnelles, sociales, ou cultuelles.
Certains membres de cette communauté aspirent cependant à une sédentarisation pour diverses raisons, notamment au regard des difficultés socio-économiques rencontrées par certaines personnes ou ménages itinérants. Certains voyageurs de Grand Chambéry sont présents sur le département, voire sur l'agglomération elle-même, depuis plusieurs générations.

- ***Le cadre réglementaire***

Les gens du voyage sont reconnus comme une minorité à l'échelle européenne dont le mode de vie propre doit être pris en compte. La protection de cette population se traduit ici par la mise à disposition de terrains familiaux locatifs.
La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 transcrivant le droit européen rend obligatoire la réalisation d'un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), révisé tous les six ans.
Trois types d'aménagements répondent au besoin d'accueil des gens du voyage :

- Les aires de grand passage, permettant d'accueillir les grands convois pouvant aller jusqu'à 100 caravanes, sur une durée de deux semaines maximum ;
- Les aires d'accueil, permettant d'accueillir des ménages pour une durée de sept mois maximum ;
- Les terrains familiaux, permettant d'accueillir des ménages sédentaires pour une durée indéterminée.

Le schéma départemental actuel est valable de 2019 à 2025. Les terrains familiaux deviendront, dans le prochain schéma départemental, un nouveau critère à prendre en compte afin d'évaluer si un territoire, répond aux obligations réglementaires.

- ***Les besoins en foncier***

Grand Chambéry dispose de la compétence aménagement, entretien et gestion des terrains familiaux locatifs et cherche dans ce cadre de nouveaux fonciers pour reloger des ménages d'ores et déjà résidants sur le territoire et occupant des terrains non pérennes. Sur l'ensemble des communes de Grand Chambéry, 58 ménages sont concernés par cette opération de relogement, nécessitant une vingtaine de nouvelles emprises foncières d'une superficie comprise entre 1000 et 1500 m² en général, susceptibles d'accueillir 3 à 4 ménages. Les gens du voyage, population particulière de par leurs coutumes et modes de vie, ne peuvent se voir proposer des logements sociaux comme proposition satisfaisante à leur relogement.

- ***La recherche de terrains***

L'ensemble des communes de l'agglomération a été sollicité afin de trouver des terrains susceptibles d'accueillir des familles sédentarisées habitant déjà sur le territoire, en particulier les communes de plus de 5000 habitants qui ont des obligations d'accueil des familles sédentaires.
Plusieurs critères ont permis une première identification de terrains potentiels, dont la pente, la proximité aux réseaux électriques, d'assainissement, la distance aux riverains ainsi que l'existence de risques.
Sur cette base, une première liste a été établie. Celle-ci a fait l'objet d'une pré-analyse plus fine des enjeux identifiés sur ces secteurs ce qui a mené à écarter certains terrains en raison notamment d'enjeux environnementaux majeurs en application du principe « éviter, réduire, compenser », de préservation de l'agriculture, de risques naturels ou technologiques identifiés, ou de dessertes trop complexes à mettre en œuvre (cf carte page suivante avec les « sites écartés »).
Pour les terrains identifiés et retenus dans le cadre de cette modification, il s'agit de les prendre en compte dans le document d'urbanisme pour permettre leur éventuelle réalisation. Leur mise en œuvre demeure conditionnée ensuite à la réalisation d'études spécifiques à chaque projet de terrain : études environnementales et impact du projet, insertion paysagère et architecturale, conditions de desserte, …

- ***Modification du PLUi HD rendue nécessaire***

La modification n°5 identifie ainsi plusieurs tènements susceptibles d'accueillir des terrains locatifs familiaux, permettant la création d'habitat adapté pour l'accueil de gens du voyage sédentaires.
Bien que la recherche de terrain ait porté prioritairement sur des zones déjà urbanisées, de nombreux terrains de taille limitée (1000, 1500m²) retenus sont situés en zones agricole (A) et naturelle (N) en raison de la pression foncière importante s'exerçant sur les terrains situés en zone urbaine (U). La création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est ainsi nécessaire pour mener à bien le projet.
Ces modifications sont décrites communes par communes, ci-après.

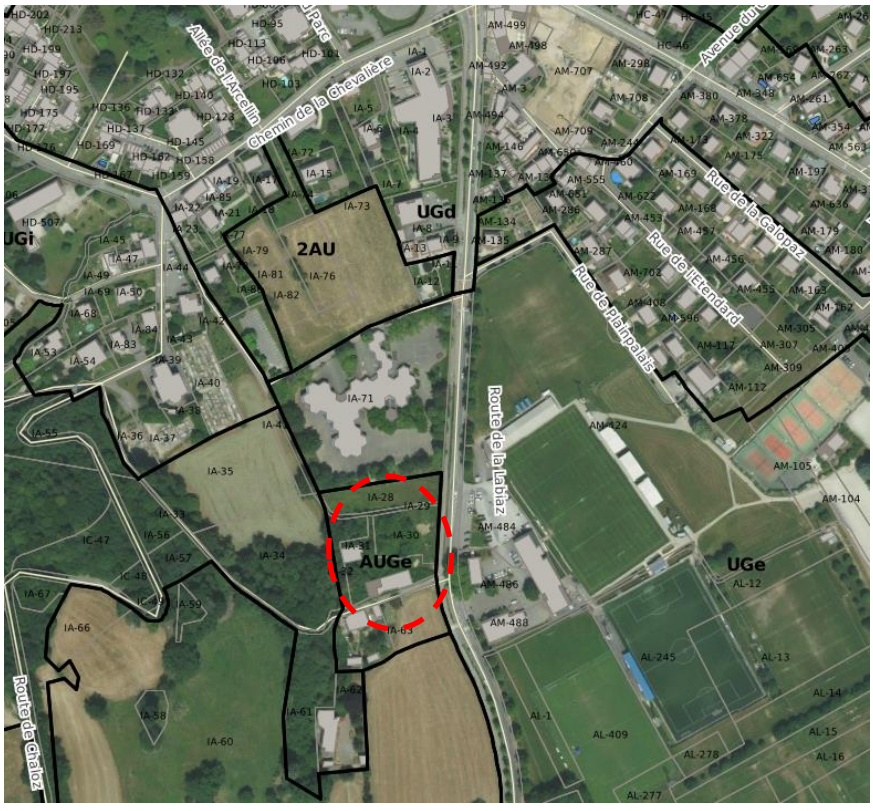
- ***L'aménagement des terrains familiaux***

Le décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 précise les aménagements essentiels sur ces terrains : raccordement à l'assainissement, à l'eau potable, à l'électricité, et présence d'un bloc sanitaire et d'une pièce de vie.
Deux types d'aménagement sont envisagés par Grand Chambéry :

- La viabilisation d'un terrain afin d'accueillir une ou des familles ayant une volonté de sédentarisation tout en continuant à vivre selon leurs coutumes, dans leurs caravanes. Ces terrains devront néanmoins accueillir un ou des petits bâtiments (blocs sanitaires et pièces de vie).
- Dans certains cas, réalisation d'habitat adapté : construction de petites maisons comportant un emplacement pour caravane. Contrairement aux terrains familiaux, les caravanes ici ne serviront plus de lieu principal de vie.

a) Secteur urbain

- **Chambéry** – route de la Labiaz – Modification de l'OAP Labiaz



L'OAP Labiaz, telle que modifiée dans la modification n°4 (M4) du PLUi HD, n'autorise que la réalisation d'équipements publics.
Le secteur couvert par cet OAP est identifié pour accueillir potentiellement de l'habitat adapté à destination des gens du voyage. Dans cette perspective, une modification de l'OAP est nécessaire afin de permettre l'accueil d'habitat adapté et la réalisation d'équipements publics.

Des modifications sont apportées à l'analyse environnementale et paysagère afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de l'OAP effectuée dans le cadre de la modification n°4 de l'OAP (réduction du périmètre de la zone constructible (AUGe) au profit de la zone Agricole (A).
Par ailleurs, le schéma de l'OAP est modifié afin de localiser:

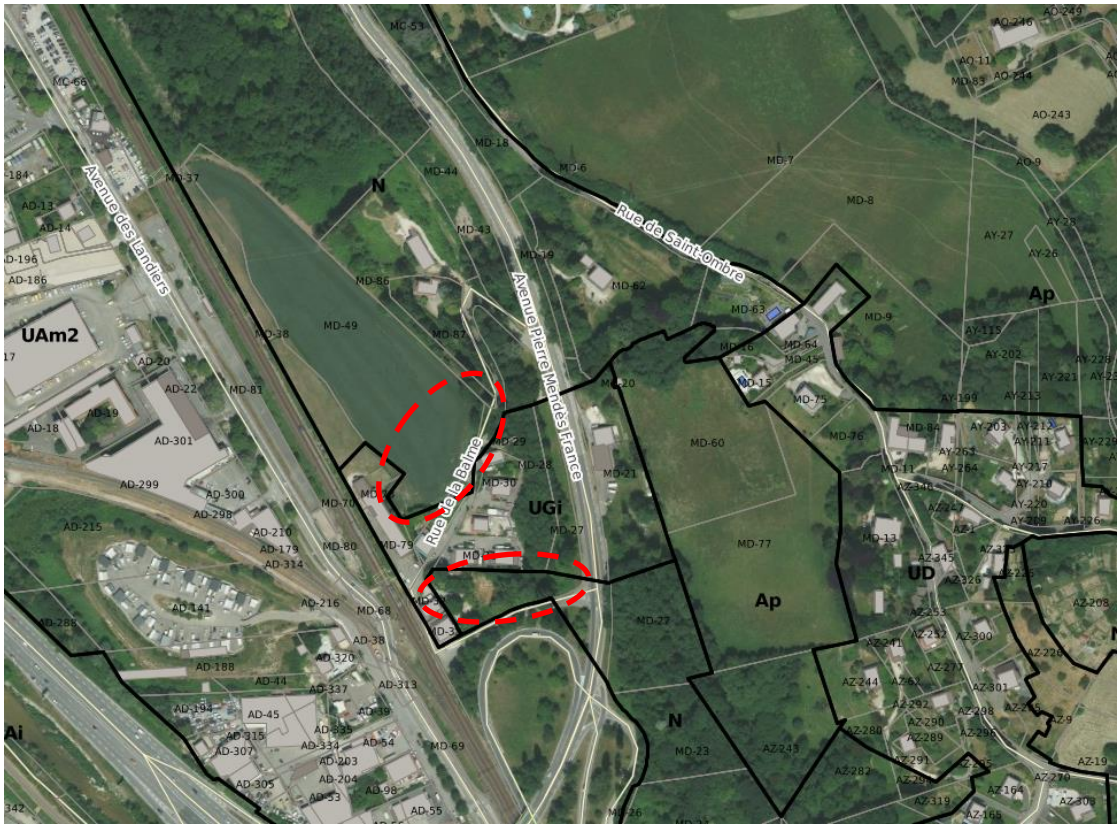
- L'accès plus au sud (utilisation accès existant),
- L'emplacement des terrains locatifs familiaux,
- Les continuités piétonnes à préserver,
- Un mur en pierres sèches existant à préserver.

Les orientation suivantes inscrites dans l'OAP demeurent inchangées :

- 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.

L'OAP Labiaz modifiée est annexée à la présente notice.

- **Chambéry, rue de la Balme, Création de deux STECAL**



Description du site :

Deux STECAL sont envisagés sur ce secteur. Le premier est situé sur la parcelle MD49 actuellement exploitée par un agriculteur et le deuxième est situé sur la parcelle MD27, actuellement boisée. Le quartier, situé entre la voie de chemin de fer et l'avenue Pierre Mendès France (route départementale très empruntée) est composé de maisons d'habitation et de bâtiments agricoles.

Risques en environnement :

Ces deux parcelles sont classées en zone N (naturelle au PLUi HD). Par ailleurs, la partie aval de ces parcelles est classée en zone de risque inondation (PPRI du bassin chambérien).

Une étude de risque est en cours de réalisation et permettra de caractériser les contraintes et de délimiter plus finement le contour du STECAL.

Des travaux de terrassement et de soutènement sont à effectuer en raison de la pente.

Assainissement et eau potable: Le secteur est desservi.

Accès : L'accès aux deux STECAL se fera depuis la route de la Balme.

Programmation :

La programmation est identique sur chaque STECAL :

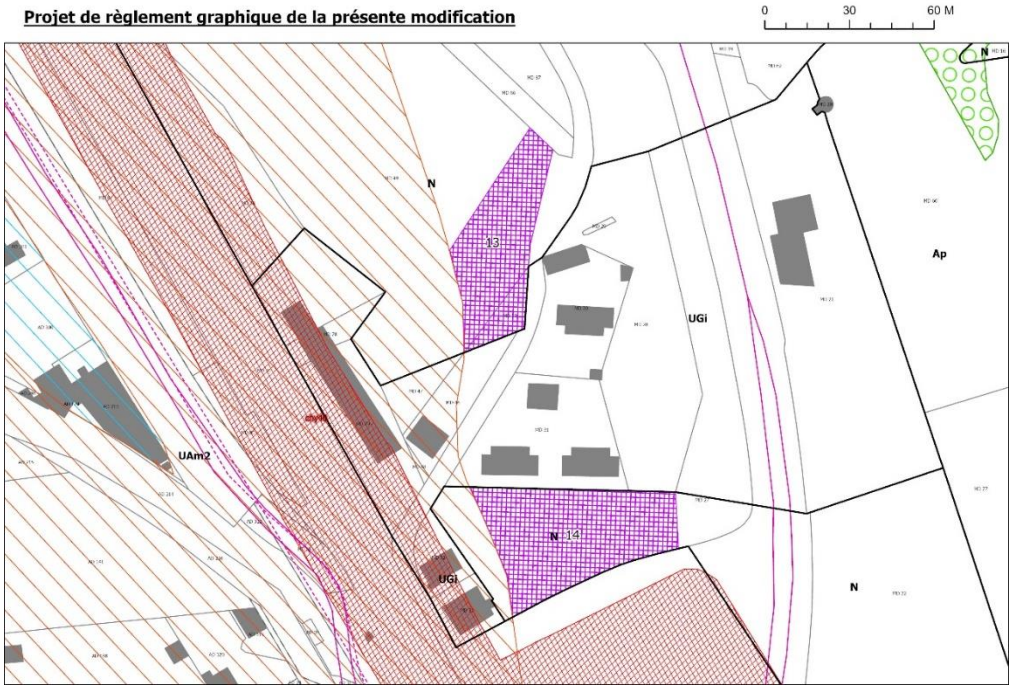
- Permettre la création de 4 emplacements, soit 4 ménages sur une surface de 1200m² (300 m² par emplacement)
- Autoriser la création de 400 m² de surface de plancher maximum

Modification du règlement graphique : création de 2 STECAL

Compte tenu du risque inondation, l'aménagement des terrains familiaux se fera en amont des parcelles (à l'ouest).

Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification



- **Challes-les-Eaux, route de Saint-Baldoph**

Description du site :

Un STECAL est envisagé le long de la route de Saint-Baldoph, près du secteur des Massettes. Le tènement se situerait sur la parcelle N5, propriété de la commune de Challes-les-Eaux, la parcelle N 199 propriété du département, et une partie des parcelles N 256, N 189 et N 10 aujourd'hui propriétés privées. Le tènement est aujourd'hui exploité par un agriculteur et en bordure d'une route départementale fréquentée.

Un emplacement réservé pour création d'une piste cyclable est prévu le long de cette route et sépare le secteur prévu de la route départementale.

Risques en environnement :

Ces parcelles sont classées en zone A (agricole au PLUi HD). Le tènement se trouve en limite d'un espace de fort intérêt écologique.

Une étude de risque est en cours de réalisation et permettra de caractériser les contraintes et de délimiter plus finement le contour du STECAL.

Assainissement et eau potable: Les réseaux se situent à proximité, le raccordement au tout à l'égout est envisageable facilement.

Accès : L'accès sera réalisé par un accès existant au tènement agricole.

Programmation :

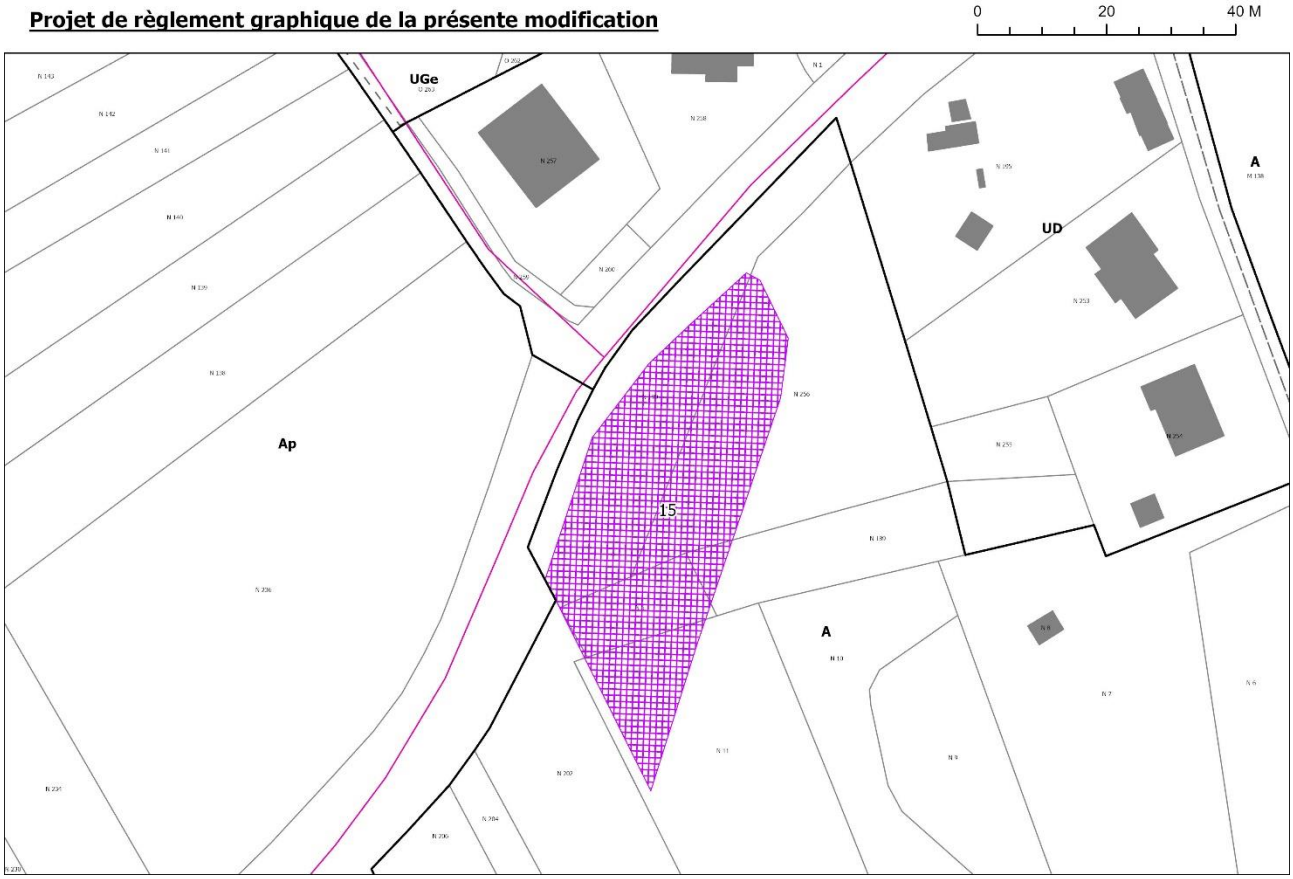
La programmation envisagée est :

- Permettre la création de 2 emplacements, soit 2 ménages sur une surface de 600 m² (300 m² par emplacement),
- Autoriser la création de 100 m² de surface de plancher par emplacement soit 200 m² de surface de plancher maximum sur l'ensemble du STECAL

Modification du règlement graphique : création d'un STECAL

Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification



La Ravoire/ Saint-Baldoph - Zone industrielle de l'Albanne

Description du site :

Un STECAL est envisagé le long de la route d'Apremont, en face de la zone d'activité de l'Albanne, sur la parcelle S29. Le tènement est aujourd'hui exploité par un agriculteur et en bordure d'une route départementale fréquentée.

Cette parcelle a pour vocation de remplacer le terrain familial situé rue de Joigny (site de Boëge) à la Ravoire. Il doit donc être suffisamment grand pour pouvoir accueillir l'ensemble des familles situées sur ce terrain.

Risques en environnement :

Ces parcelles sont classées en zone Ap (agricole protégé au PLUi HD).

Une étude de risque est en cours de réalisation et permettra de caractériser les contraintes et de délimiter plus finement le contour du STECAL.

Assainissement et eau potable: Un raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement est possible.

Accès : L'accès est à créer depuis la route d'Apremont.

Programmation :

La programmation envisagée est :

- Permettre la création de 10 emplacements, soit 10 ménages sur une surface de 3000m² (avec 250 m² par emplacement),
- Autoriser la création de 1000 m² de surface de plancher maximum au total sur la zone

Modification du règlement graphique : création d'un STECAL

Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification

- **La Motte Servolex, création d'un STECAL rue de Servolex /chemin du Pré Marquis**

Description du site :
Un STECAL n°18 est envisagé à l'angle de la rue de Servolex et du chemin du Pré Marquis, juste après le passage sous l'autoroute. Le tènement se situerait sur les parcelles B1810, et B1813 propriétés d'AREA, et une partie de la parcelle B1814 aujourd'hui propriété privée. La propriété AREA est un reliquat avec un usage de stationnement et le tènement privé le long du chemin de Pré Marquis a aujourd'hui un usage agricole.
Deux emplacements réservés, l'un pour la réalisation des ouvrages, travaux et activités liés au projet de réaménagement du nœud autoroutier de Chambéry APPR et l'autre pour la modification chemin de Pré Marquis en lien avec ces travaux sont inscrits sur le site.

Plan localisation

vue du site sur la droite du chemin

Risques en environnement :
Ces parcelles sont classées en zone N au PLUi HD. Une zone humide est localisée au nord du site.
Une étude de risque est en cours de réalisation pour caractériser les contraintes et délimiter plus finement le contour du STECAL si nécessaire.

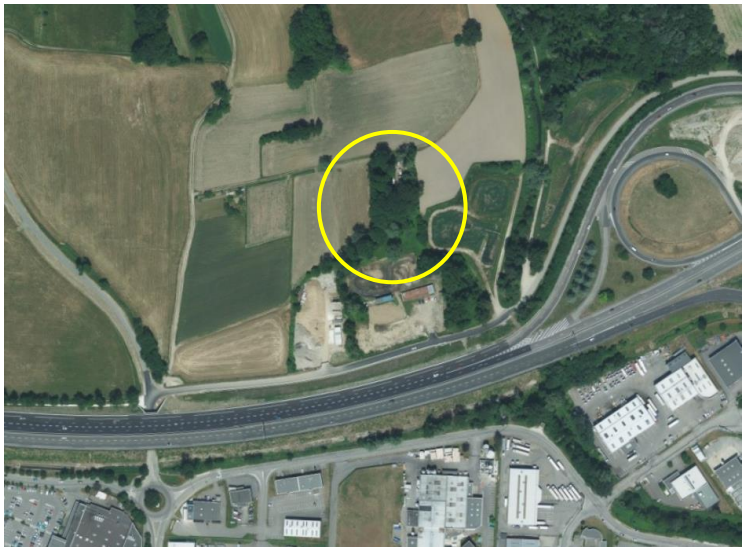
Eau potable: Le réseau d'eau potable est à proximité immédiate.
Assainissement : Le réseau d'assainissement est situé de l'autre côté du passage inférieur sous l'A43, au rond-point de Super- U : un relevage est à prévoir ou un système d'assainissement non collectif.
Accès : L'accès sera réalisé par un accès existant au tènement ou par le chemin du Pré Marquis.

Programmation :
La programmation envisagée est :
- Permettre la création sur le site d'un emplacement, soit 1 ménage, sur une surface de 300m²,
- Autoriser la création de 100 m² de surface de plancher maximum,

- **La Motte Servolex, chemin du Pré Marquis**

Description du site :
Un STECAL n° 19 (zone Ap) et 20 (Zone N) est envisagé chemin du Pré Marquis, derrière le site utilisé par le club de modélisme. Le tènement se situerait sur les parcelles B555, B559, B560, B1342, B1790 propriétés de la commune de La Motte Servolex et B555 du Département. En dehors de la frange Est du site aujourd'hui exploitée le reste est constitué de bosquets et est utilisé comme campement.

Plan de localisation



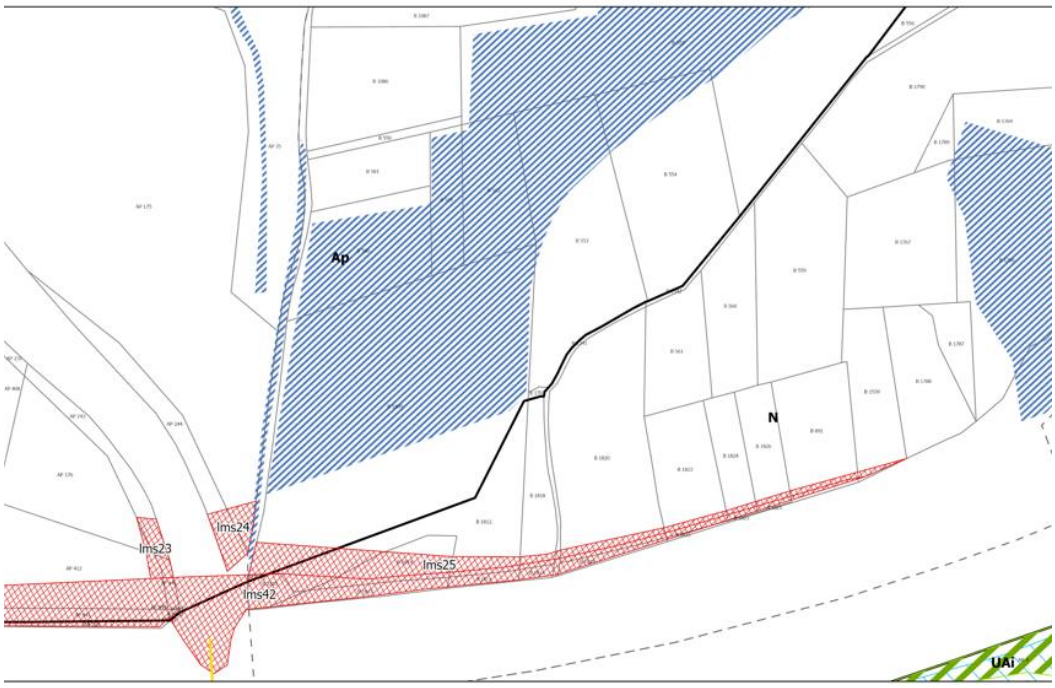
Risques en environnement :
Ces parcelles sont classées en zone N et Ap au PLUi HD. Une zone humide est localisée au nord et à l'ouest du site.
Une étude de risque est en cours de réalisation pour caractériser les contraintes et délimiter plus finement le contour du STECAL si nécessaire.
Eau potable : Le réseau d'eau potable est situé chemin du Pré marquis à 150m. du site.
Assainissement : Le réseau d'assainissement est à l'ouest du site au bout du chemin de Pré Marquis. Un relevage est à prévoir ou un système d'assainissement non collectif.
Accès : L'accès sera réalisé par le chemin de Pré Marquis.

Programmation :
La programmation envisagée pour la totalité des STECAL 19 et 20 est :

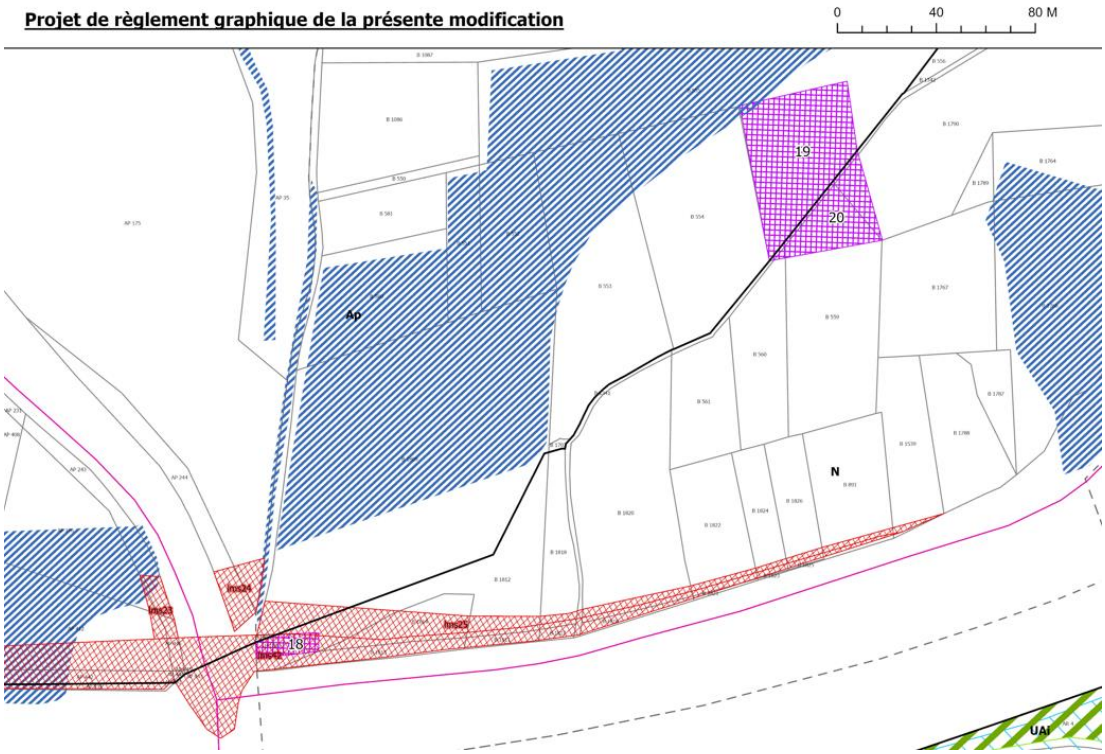
- Permettre la création de 4 emplacements, soit 4 ménages sur une surface de 1200m² (300 m² par emplacement)
- Autoriser la création de 400 m² de surface de plancher maximum

Modification du règlement graphique : création de deux STECAL

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification



Modification du règlement écrit urbain

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Urbain Préambule zone A	Prise en compte des STECAL créés	**Préambule** […]**La zone A regroupe ~~1~~ 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :** Le STECAL numéroté 7, destiné à l'aménagement et l'extension d'une activité de restauration. Le STECAL numéroté 10, destiné à l'aménagement d'un équipement sportif de plein air Le STECAL numéroté 15, destinés à des projets de sédentarisation des gens du voyage ; La zone Ap regroupe 2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) : Le STECAL numéroté 17, destiné à un projet de sédentarisation des gens du voyage ; Le STECAL numéroté 19, destinés à des projets de sédentarisation des gens du voyage ; […]
Urbain Article A-1 Zone A	Prise en compte des STECAL créés : l'article A1 précise les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans les STECAL	[…]**Dispositions particulières aux STECAL :** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées 7 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les activités de restauration, hôtels et autres hébergements touristiques. 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 Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée 15 17 et 19 seule est autorisée la sous-destination logement destinée aux gens du voyage (habitat adapté, terrains familiaux) ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires aux gens du voyage;
Urbain Article A-4 Zone A	Prise en compte des STECAL créés : L'article A4 précise les caractéristiques des constructions autorisées dans les STECAL, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur.	**4/ Emprise au sol** […] Dispositions particulières aux STECAL : […]Dans le STECAL 15 identifié au règlement graphique, seules sont autorisés les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 200 m². Dans le STECAL 17 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale de 1000m². Dans le STECAL 19 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale de 400 m² répartie entre le STECAL 19 et 20. **5/ Hauteur**

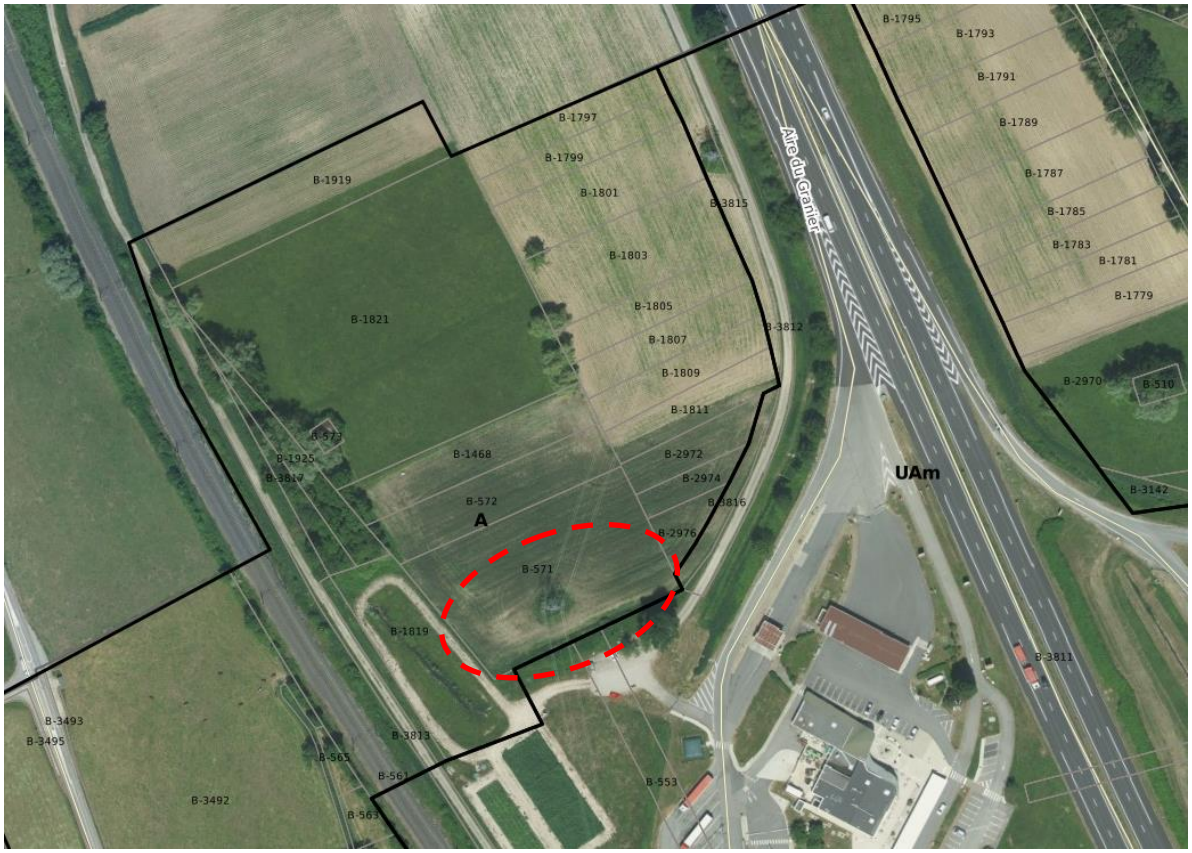
		[…]**Dispositions particulières au STECAL 15 :** Dans les STECAL 15, 17 et 19 la hauteur à l'égout du toit des constructions et extensions est fixée à 4 m maximum. […]

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Urbain Préambule zone N	Prise en compte des STECAL créés	**Préambule** […] > La zone N regroupe ~~9~~ 16 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : > Les STECAL numérotés 1, 2, 4, 5, 6, 9,13,14 18, 20 destinés à des projets de sédentarisation des gens du voyage; > Le STECAL numéroté 3 destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif […]
Urbain Article N-1 Zone N	Prise en compte des STECAL créés : l'article N1 précise les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans les STECAL	[…]**Dispositions particulières aux STECAL 1, 2, 4, 5, 6, 9, 13, 14, 18 et 20:** Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées1, 2, 4, 5, 6, 9, 13, 14, 18 et 20 identifiés au règlement graphique, seule est autorisée la sous-destination logement destiné aux gens du voyage (habitat adapté, terrains familiaux) ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires aux gens du voyage.[…]
Urbain Article N-4 Zone N	Prise en compte des STECAL créés : L'article N4 précise les caractéristiques des constructions autorisées dans les STECAL, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur.	**4/ Emprise au sol** […] Dispositions particulières aux STECAL : […]Dans les STECAL 13 et 14 identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 400 m² (pour chaque STECAL). Dans le STECAL 18 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 100 m². Dans le STECAL 20 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 400 m² répartie entre le STECAL 19 et 20. **5/ Hauteur** […]Dans les STECAL 1, 4, 5 6 et 9 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 Dans le STECAL 13, 14, 18 et 20 la hauteur à l'égout du toit des constructions et extensions est fixée à 4 m maximum. […]

b) Secteur Piémonts

- **Saint-Jeoire-Prieuré – Aire du Granier**



Description du site :

Un STECAL est envisagé au nord de l'aire d'autoroute du Granier, sur la parcelle B 571. Le tènement est aujourd'hui exploité par un agriculteur.

Risques en environnement :

Ces parcelles sont classées en zone A (agricole au PLUi HD).

Une étude de risque est en cours de réalisation et permettra de caractériser les contraintes et de délimiter plus finement le contour du STECAL.

Assainissement et eau potable: Le raccordement au réseau d'eau potable nécessitera d'importants travaux d'aménagement en raison de l'éloignement des réseaux. Un assainissement non collectif est à aménager au sein du STECAL.

Accès : L'accès est à prévoir par une remise en état du Chemin du Greppet.

Programmation :

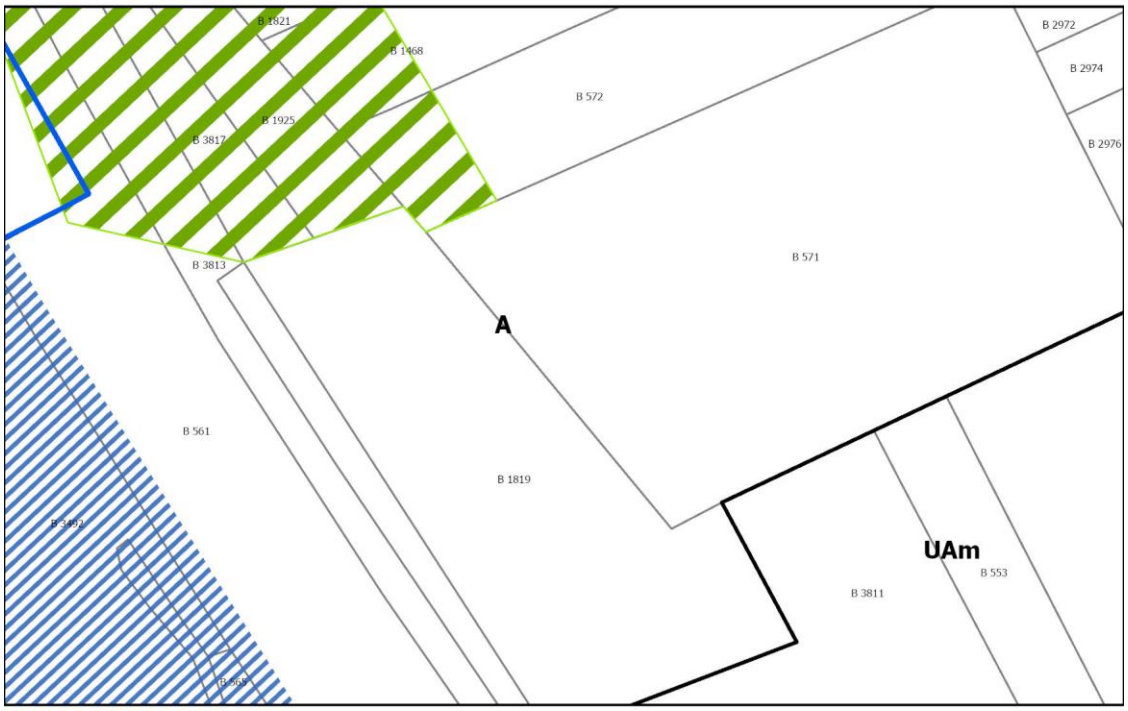
La programmation envisagée est :

- Permettre la création de 4 emplacements, soit 4 ménages sur une surface de 1500m² (avec environ 250 m² par emplacement),
- Autoriser la création de 400 m² de surface de plancher maximum

Modification du règlement graphique : création d'un STECAL

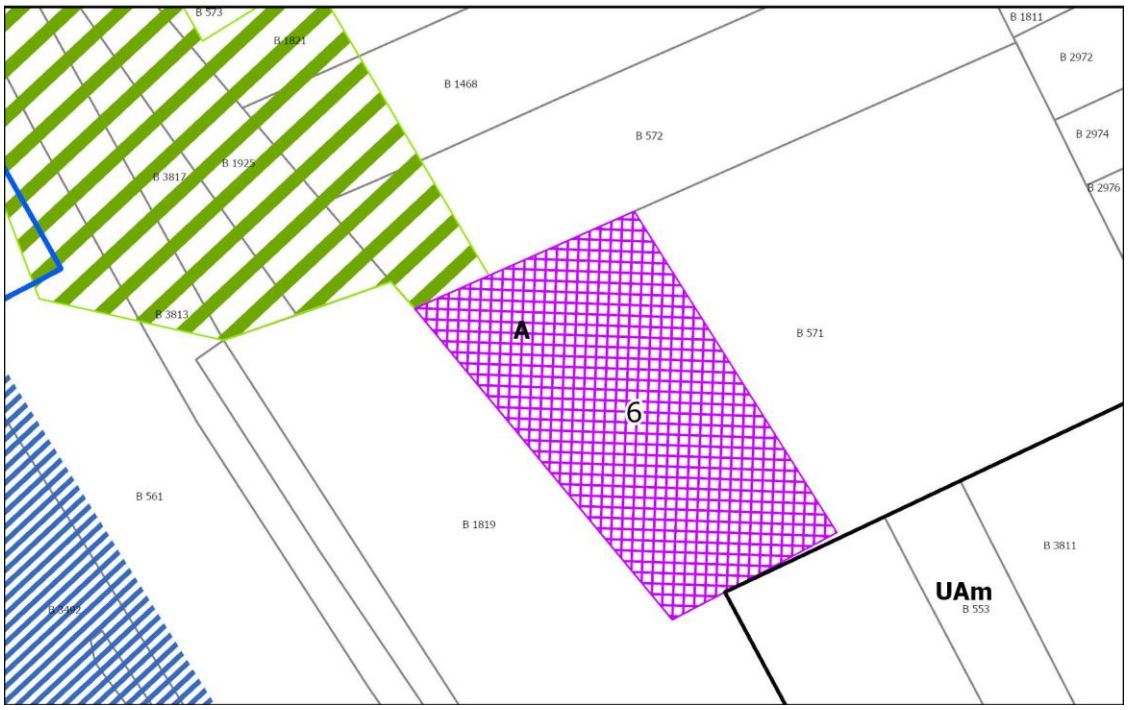
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 10 20 M



- **Montagnole, route de Chartreuse - Création d'un STECAL**

Description du site :

Le projet de STECAL est situé le long de la route de Chartreuse (D912) sur la parcelle AP26, classée en A (Agricole). Un parking pour engins agricoles et un enclos sont situés à proximité

Risques et environnement :

Le secteur est bordé par une ripisylve protégée par le PLUi HD et est identifié en risque glissement faible dans le PIZ couvrant la commune.

Eau potable: Un raccordement aux réseaux via un linéaire le long de la route de la Traverse est envisageable.

Assainissement : Le projet sera conditionné à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme,

Accès : L'accès se fera depuis la route de Chartreuse.

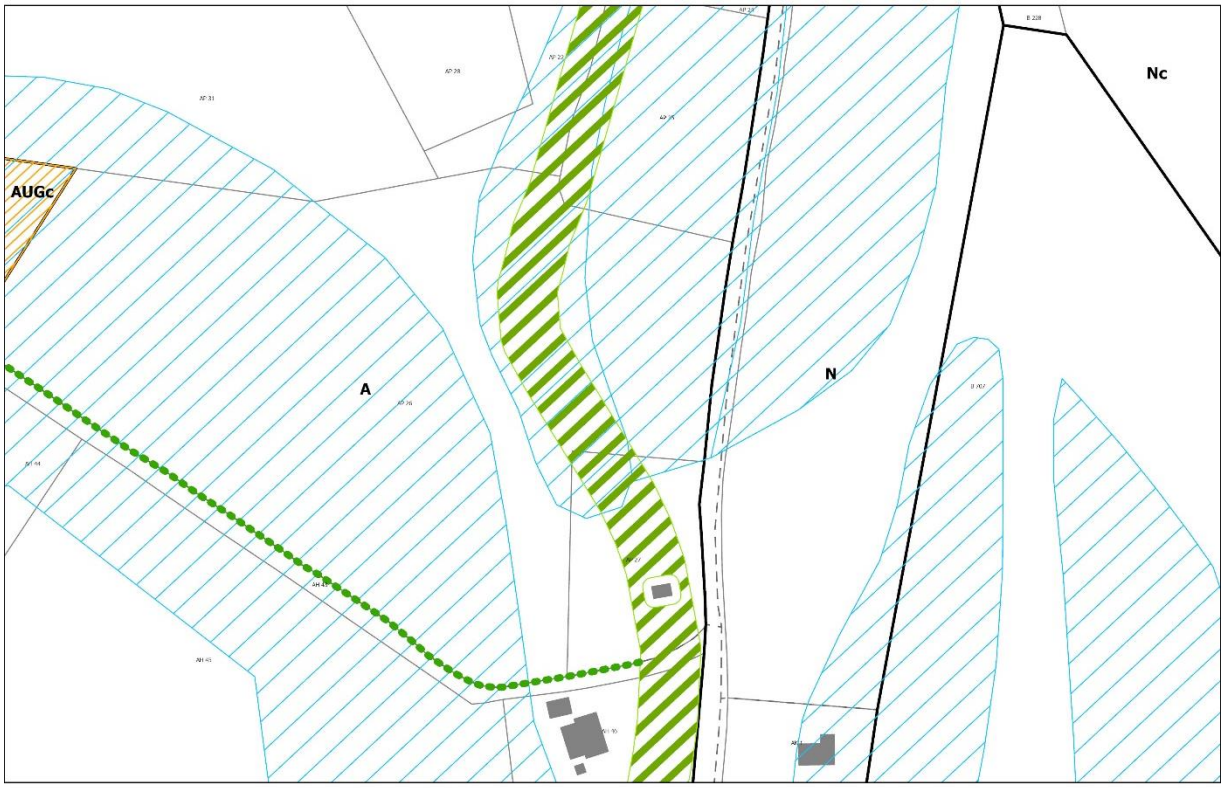
Programmation :

- Permettre la création de 4 emplacements, soit 4 ménages sur une surface de 1200m² (250 m² par emplacement)
- Autoriser la création de 400 m² de surface de plancher maximum

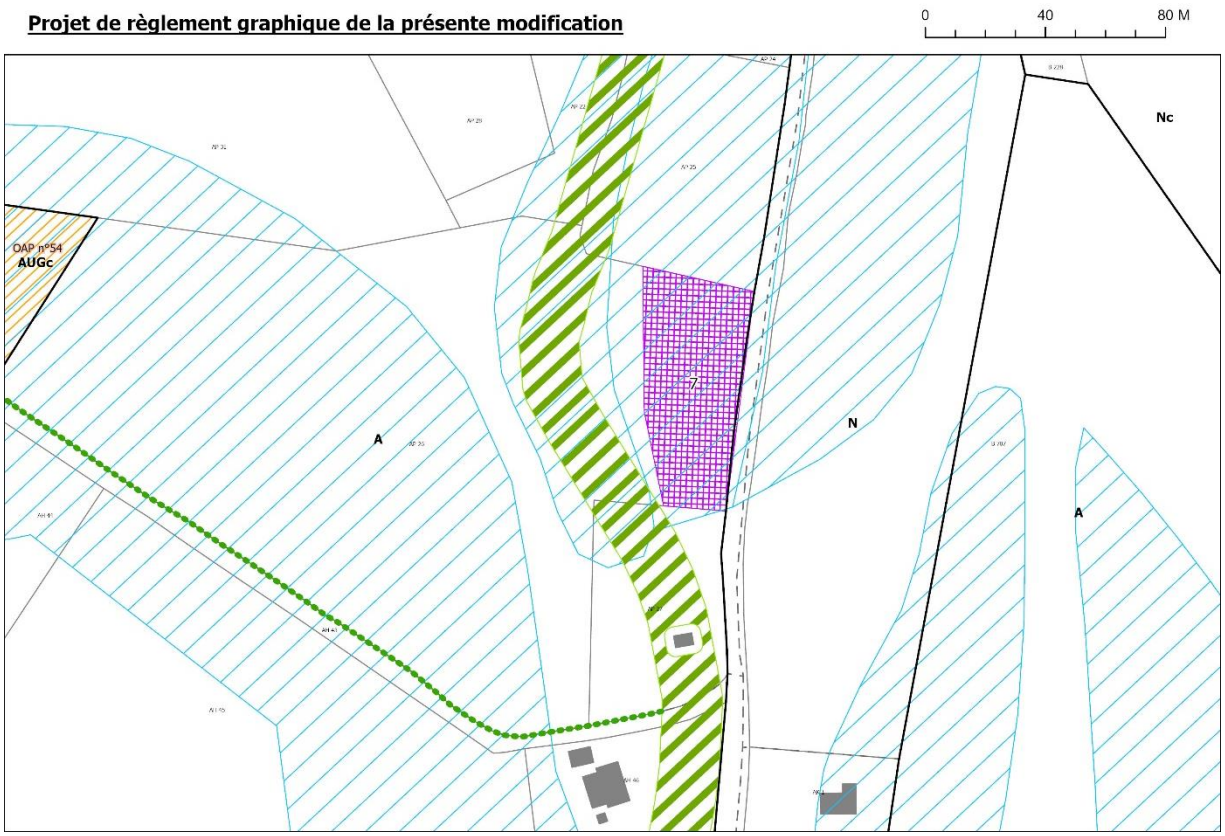
Modification du règlement graphique : création d'un STECAL

Afin de préserver la ripisylve, l'aménagement des terrains familiaux se fera à l'est de la parcelle.

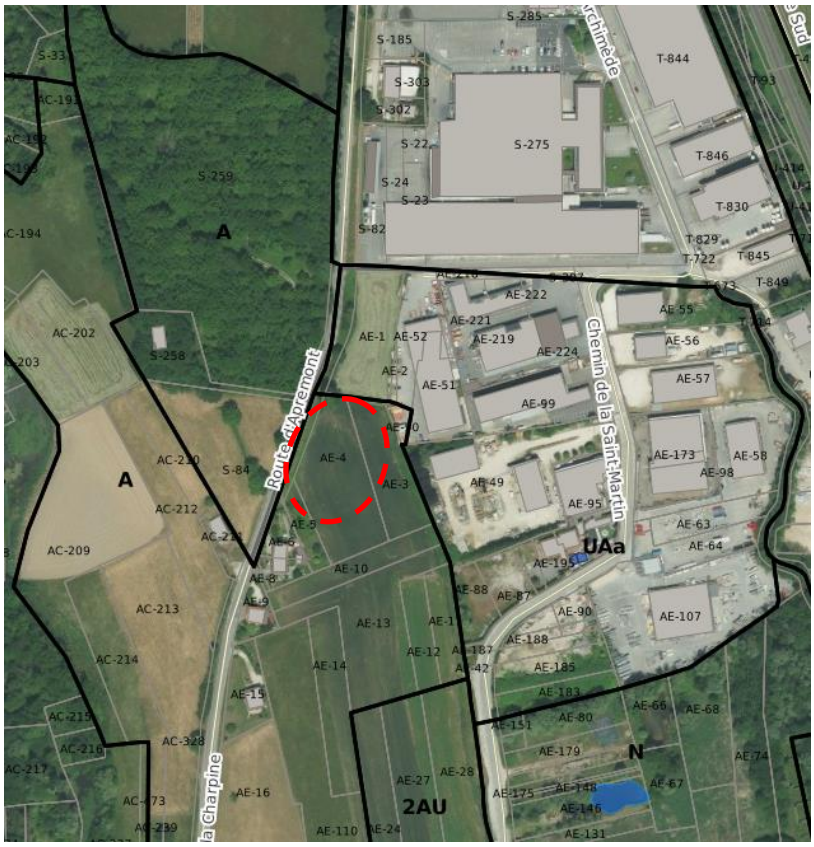
Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification



- **Saint-Baldoph, route d'Apremont, nécessité de création d'un STECAL**



Description du site :

Le projet de STECAL est situé le long de la route d'Apremont (D912) sur la parcelle AE4, classée en A (Agricole).

Risques et environnement :

Une étude de risque est en cours de réalisation et permettra de caractériser les contraintes (ruissellement des eaux pluviales) et de délimiter plus finement le contour du STECAL.

Assainissement et eau potable: Un raccordement est possible.

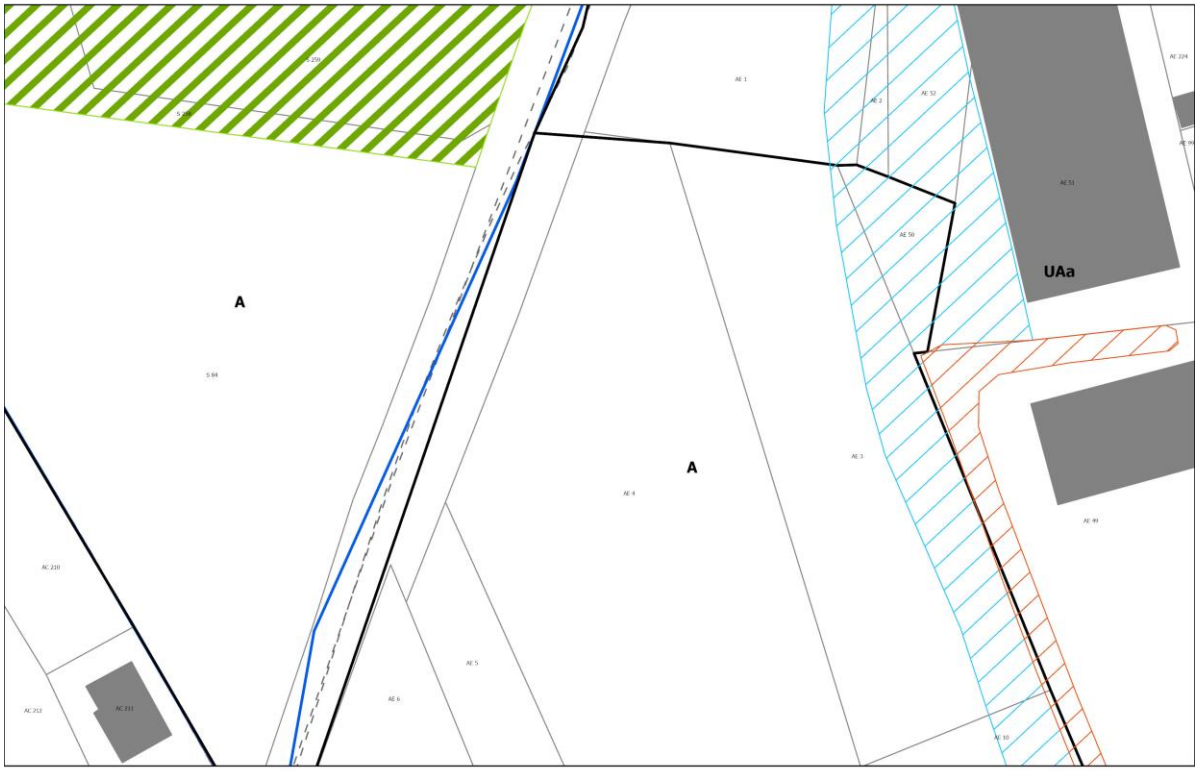
Accès : L'accès se fera depuis la route d'Apremont.

Programmation :

- Permettre la création de 4 emplacements, soit 4 ménages sur une surface de 1200 m² (250 m² par emplacement)
- Autoriser la création de 400 m² de surface de plancher maximum

Modification du règlement graphique : création d'un STECAL

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

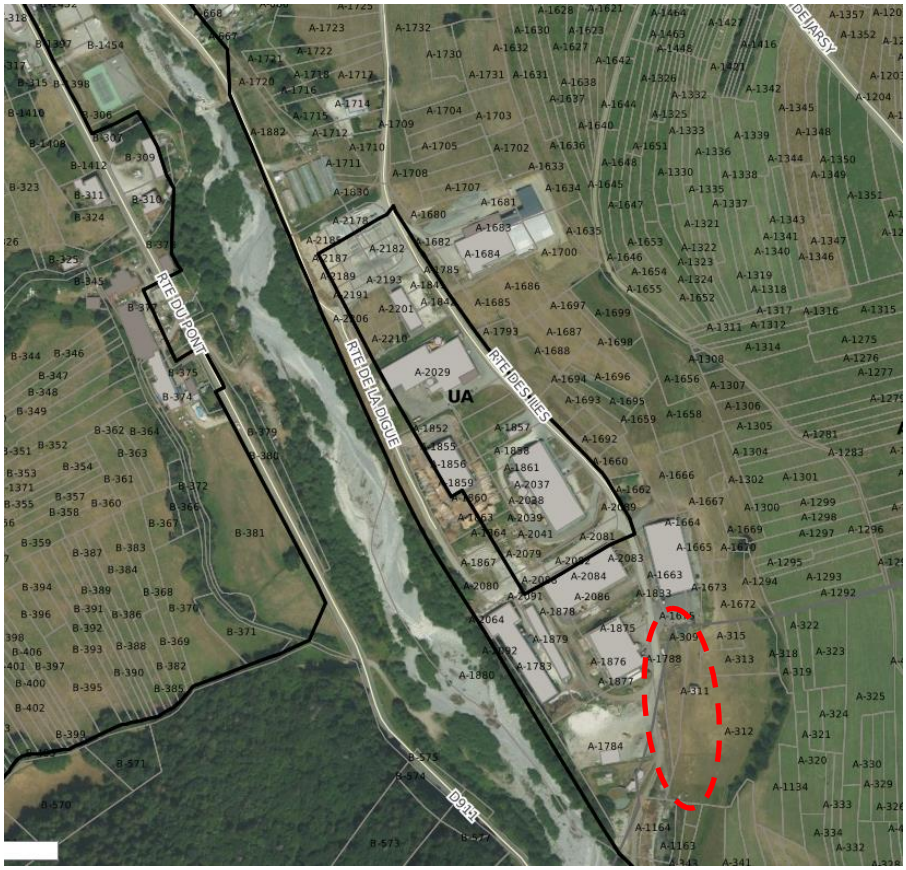
Modification du règlement écrit piémonts

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Piémonts Préambule zone A	Prise en compte du STECAL créé	**Préambule** […] La zone A~~p~~ regroupe ~~2~~ 5 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : > Le STECAL numéroté 1, destiné à l'extension des activités existantes d'industrie et de bureaux ; > Le STECAL numéroté 2, destiné à l'extension de l'activité existante de restauration et le développement en direction d'activités touristiques (hébergement). > Les STECAL numérotés 4, 6, 7 destinés à des projets de sédentarisation des gens du voyage ; […]
Piémonts Article A-1 Zone A	Prise en compte du STECAL créé : l'article A1 précise les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans les STECAL	**Dispositions particulières aux STECAL** […] Dispositions particulières aux STECAL 4, 6, 7 **:** Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées 4,6 et 7 identifiés au règlement graphique, seule est autorisée la sous-destination logement destiné aux gens du voyage (habitat adapté, terrains familiaux) ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires aux gens du voyage.[…]
Piémonts Article A-4 Zone A	Prise en compte du STECAL créé : L'article A4 précise les caractéristiques des constructions autorisées dans les STECAL, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur. En l'absence d'indication, les règles édictées s'appliquent aux STECAL	**1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques** Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux voies départementales. Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies publiques et privées. Les STECAL 1, 2 et 3 sont soumis aux mêmes règles d'implantation. Une implantation différente pourra être acceptée pour les STECAL 4, 6, 7. […] **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.** Les constructions doivent être implantées : > 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.

		Les STECAL 1, 2 ,3, 4, 6, 7 sont soumis aux mêmes règles d'implantation. […] **4/ Emprise au sol** […] Dispositions particulières aux STECAL : […] Dans les STECAL 4, 6, 7 identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 400 m² (pour chaque STECAL). […] **5/ Hauteur** […] Dans le STECAL 4, 6, 7 la hauteur à l'égout du toit des constructions et extensions est fixée à 4 m maximum. […]

c) Secteur Bauges

- **Jarsy** – Zone d'activité de La Compôte, nécessité de création d'un STECAL



Description du site :

Le projet de STECAL est situé le long de la route des îles, en limite de la zone économique située sur la commune de La Compôte, sur les parcelles A1158 et A312, classées en A (Agricole).

Risques et environnement :

Une étude de risque est en cours de réalisation et permettra de caractériser les contraintes (PPRi et PIZ en limite, sur la commune de La Compôte) et de délimiter plus finement le contour du STECAL.

Eau potable: Un raccordement est possible.

Assainissement : Assainissement non collectif. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales n'existe pas à proximité. Des aménagements sont à prévoir afin de permettre une infiltration à 100% des eaux pluviales.

Accès : L'accès se fera depuis la route des îles.

Programmation :

- Permettre la création de 4 emplacements, soit 4 ménages sur une surface de 1200m² (250 m² par emplacement)
- Autoriser la création de 400 m² de surface de plancher maximum

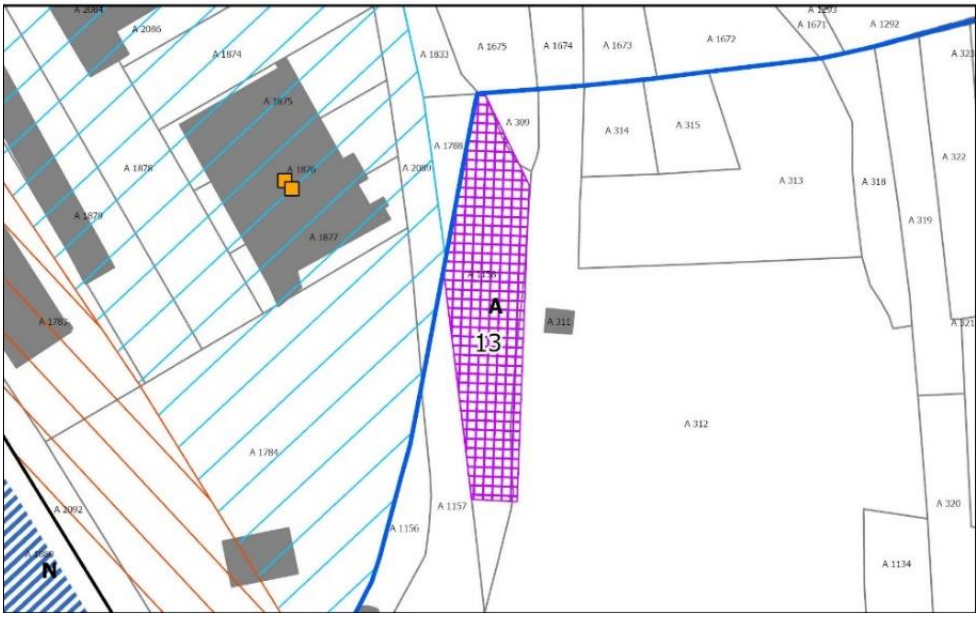
Modification du règlement graphique : création d'un STECAL

Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 20 40 M



Modification du règlement écrit secteur Bauges

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Bauges Préambule zone A	Prise en compte du STECAL créé	**Préambule** […] La zone A regroupe ~~3~~ 6 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : > Le STECAL numéroté 5, dédié à la création et à l'extension limitée de constructions existantes à destination d'industrie, d'entrepôt et d'équipements techniques ou industriel. > Le STECAL numéroté 8 dédié à de l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique. > Le STECAL numéroté 9 dédié à la zone d'activité de Bellecombe-en Bauges. > Le STECAL numéroté 11, « Maguette» dédié à de l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique. > Le STECAL numéroté 12 […] **>** Le STECAL numéroté 13 destiné à un projet de sédentarisation des gens du voyage […]
Bauges Article A-1 Zone A	Prise en compte du STECAL créé : l'article A1 précise les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans les STECAL	**Dispositions particulières aux STECAL** […] Dispositions particulières au STECAL 13**:** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées 13 identifiés au règlement graphique, seule est autorisée la sous-destination logement destiné aux gens du voyage (habitat adapté, terrains familiaux) ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires aux gens du voyage.[…]
Bauges Article A-4 Zone A	Prise en compte du STECAL créé : L'article A4 précise les caractéristiques des constructions autorisées dans les STECAL, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur. En l'absence d'indication, les règles édictées s'appliquent aux STECAL	**1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques** Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux voies départementales. Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies publiques et privées. Une implantation différente pourra être acceptée pour les STECAL 12 et 13. […] **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.** Les constructions doivent être implantées : > 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.

		Dans les STECAL 6 et 9, l'implantation doit se faire en retrait des limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m. Une implantation différente peut être admise pour : […] **4/ Emprise au sol** […] […] Dispositions particulières au STECAL 13**:** Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitée 13 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 400 m². […] **5/ Hauteur** […] Dans le STECAL 13 : La hauteur à l'égout du toit des constructions et extensions est fixée à 4 m maximum. […]

(3) Inscription graphique risque (PIZ Partiel)

Des études de risque ont été engagées dans le cadre de la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et sur la création de nouveaux STECAL.
Ces études permettent de définir l'aléa sur des périmètres prédéfinis.

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'observe pas de mouvements, mais des désordres pourraient être causés par des aménagements sans précaution. Ces désordres ont peu de risque de menacer à leur tour leurs avoisinants (extension vers l'aval ou régression amont).

Le cas échéant, ces études donnent lieu à des prescriptions et préconisations applicables aux constructions et aménagements.
Elles sont intégrées dans le PLUi HD 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

Les PIZ partiels (secteurs d'aléas et prescriptions associées) sont annexés à la présente notice ainsi que la présentation des nouvelles inscriptions graphiques inscrites au plan de zonage en lien avec ces nouveaux risques (annexe 7).

(4) Prise en compte de l'actualisation de l'inventaire départemental des zones humides

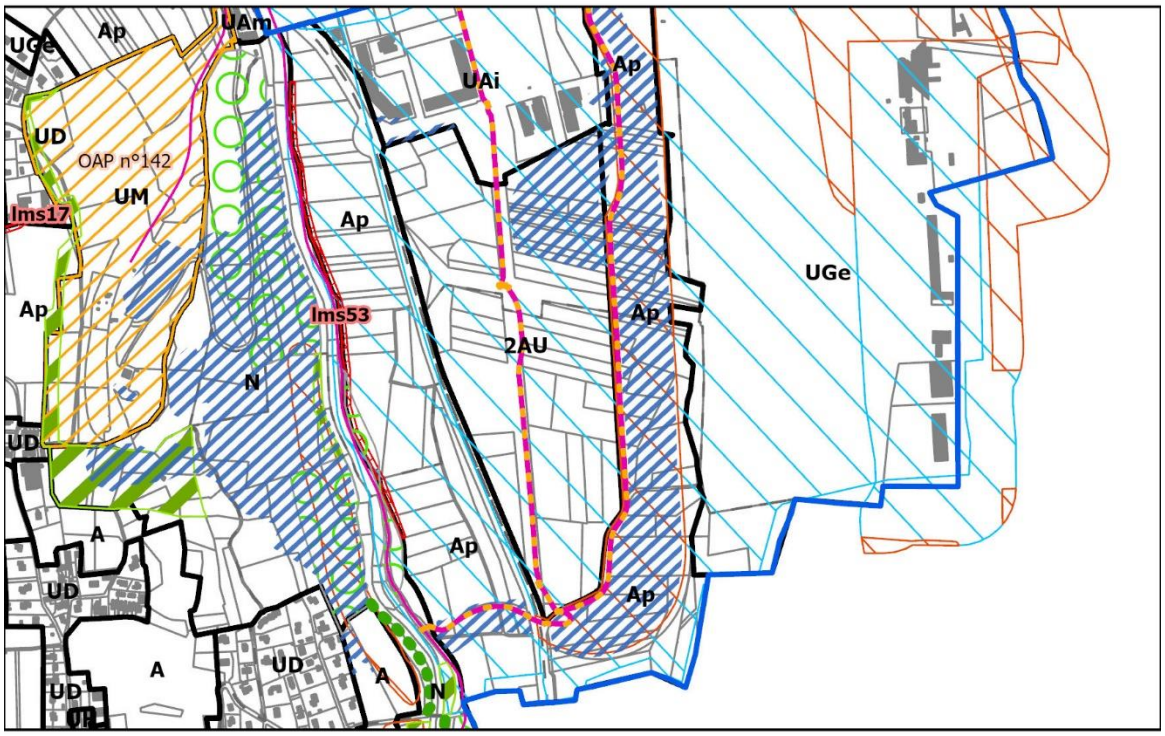
Un inventaire départemental des zones humides de plus de 1000 m² a été réalisé par les services de l'Etat et reporté dans les documents du PLUi HD. Il fait actuellement l'objet d'une actualisation. Le zonage du PLUi HD est modifié afin de tenir compte du porter à connaissance de l'Etat.

De nouvelles inscriptions graphiques de zones humides sont inscrites au plan de zonage et présentées dans l'annexe 8 de la présente notice.

(5) Correction erreur matérielle – inscription du PPRi du bassin chambérien sur le plan de zonage

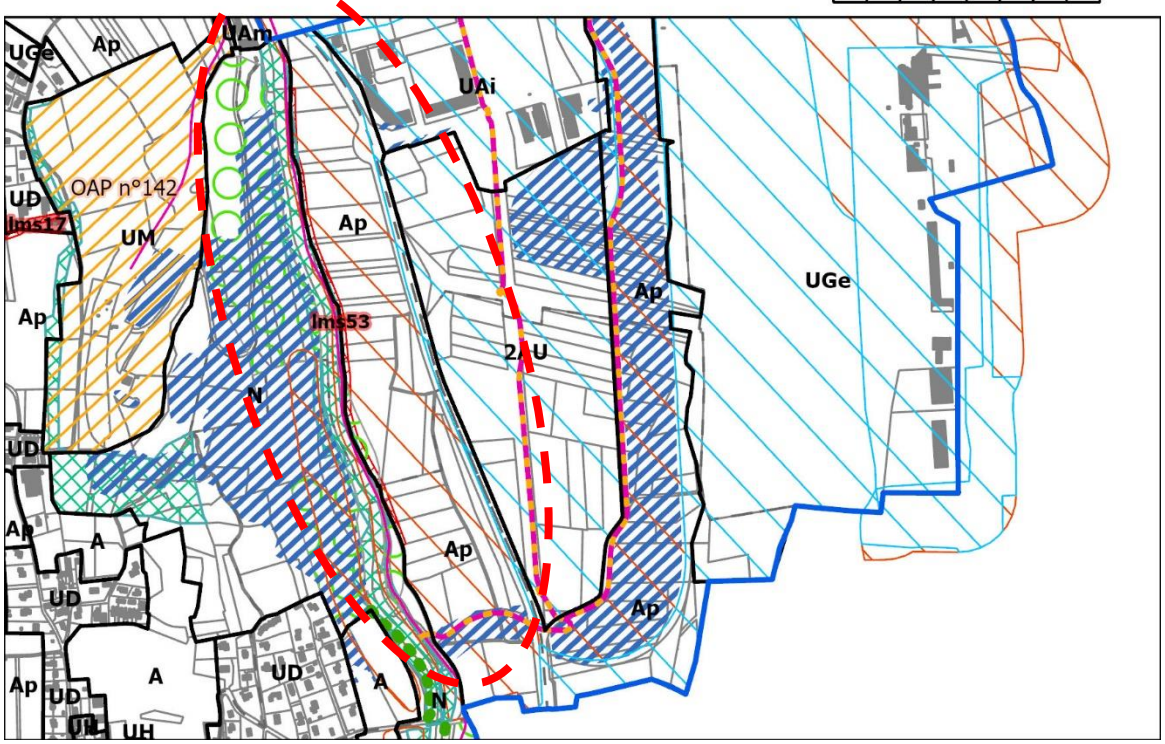
L'inscription graphique représentant le risque PPRi sur le secteur de Technolac n'est pas correct et ne reprend pas la dernière version du PPRi suite à la révision partielle n°1 du 12 août 2008.

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 230 460 M



(6) Prescription de protection des boisements et espaces paysagers à enjeux écologiques

Suite à l'étude menée sur les services écosystémiques rendus par la nature en ville et en lien avec la mise en place de l'OAP continuité écologique et lutte contre la surchauffe urbaine, il est proposé dans la modification n°5 d'adapter les prescriptions relatives à l'ensemble des « secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers » inscrit au PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les secteurs paysagers sont différenciés selon leur rôle pour la biodiversité, une règlementation différente sera associée notamment concernant l'encadrement des coupes à blanc.

Trois catégories sont différenciées :

- Les boisements à enjeux écologiques hors zone urbaine,
- les ripisylves (boisement le long des cours d'eau),
- les espaces écologiques et paysagers au sein de l'espace urbain.

Modification du règlement écrit :

<u>Tous les secteurs - Toutes les zones - Article</u> 6

<u>Rédaction à la modification n°4 :</u>

Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		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 : > 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 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.

<u>Rédaction proposée à la modification n°5</u>

Les espaces écologiques et paysager au sein de l'espace urbain		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, 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 : > 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 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 à blanc sur plus de 30% des arbres présents sur le tènement sont interdites sauf : - coupe sanitaire, - coupe visant la valorisation écologique du site, - coupe liée à des travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau,
Les ripisylves		Interdiction de coupe à blanc de plus de 10m linéaire de ripisylve tous les 250m sauf : - coupe sanitaire, - coupe liée à des travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau, - coupe visant la valorisation écologique du site ou n'ayant pas d'impact écologique significatif en accord avec le service concerné, En dehors des projets de restauration ou d'aménagement en rivières qui sont déjà soumis à une réglementation nationale, tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné,
Les boisements à enjeux écologiques hors zone urbaine		Interdiction de coupe à blanc de plus de 5000 m² sauf : - Coupe sanitaire, - Plan de gestion ou document de gestion durable : PSG (Plan Simple de Gestion), CBPS (Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles), RTG (Règlement Type de Gestion), - Coupe liée à des travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau, - Récolte définitive liée à des plantations préalables à l'élaboration de la règle, - Nécessité liée à la création de desserte forestière, ou pour la défense de la forêt contre les incendies. Les enjeux de préservation de la biodiversité et d'adaptation des forêts au changement climatique nécessitent d'envisager au cas par cas le choix de gestion forestière suite à une coupe à blanc. Les experts forestiers du territoire (CNPF) peuvent vous conseiller dans ce choix de gestion. Dans les périmètres de protection de captage des prescriptions spécifiques à respecter sont également définies par arrêté préfectoral annexé au présent PLUi HD.

Suite à l'étude sur les continuités écologiques, de nouveaux secteurs sont également inscrits au PLUi HD par une inscription graphique au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme. Ce sont des secteurs de ripisylve (boisement le long des cours d'eau) et de boisement en dehors de l'espace urbanisé identifié dans l'analyse des continuités écologiques.

Les nouvelles inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont présentées dans l'annexe 9 de la présente notice. L'ensemble des nouveaux projets de plans de zonage M5 sont présentés en annexe 11 de la présente notice. Ces plans de zonage présentent les différenciations faites de ces inscriptions graphiques.

2. Secteur Urbain

a) BARBERAZ

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Secteurs pavillonnaires de Barberaz – augmentation de la constructibilité - passage de la zone UD à UGi1

Les secteurs pavillonnaires de la commune de Barberaz ont été classés en zone UD (zone urbaine diffuse) lors de l'élaboration du PLUi HD en 2019. Ces zones urbaines diffuses, en imposant un coefficient d'emprise au sol maximum de 15% du tènement et des hauteurs au faîtage de 9 m maximum, restreignent fortement la densification, que ce soit par division parcellaire ou par mutation urbaine mais aussi les extensions et annexes des logements existants.

Une analyse des constructions existantes, bâtiment par bâtiment sur les quartiers Madeleine-Concorde, Maconne-Miège-Mariet, Printemps-Vieux Moulin-Maladière, indique une emprise au sol moyenne respectivement de 27%, 37% et 31%. Moins de 3% des constructions existantes présentent une emprise au sol inférieure à 15%. Par ailleurs, une mesure portant sur de nombreuses maisons anciennes dans chacune des rues révèle que 60% des maisons concernées présentent des hauteurs de faîtage supérieures à 9 m (moyenne 12,2 m avec un maxi à 13,5 m).

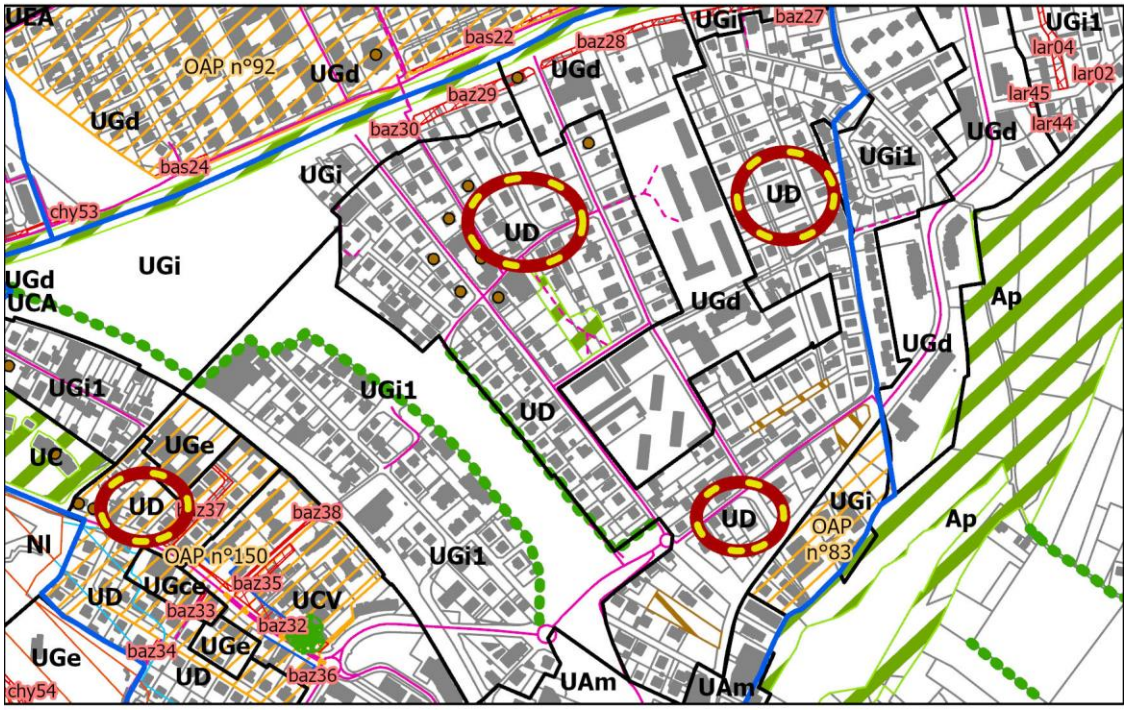
Au regard de cette analyse, le zonage UD ne permet pas d'évolution des constructions existantes et ne permet pas aux nouvelles constructions d'être en cohérence avec les formes urbaines présentes. Il est proposé de basculer le zonage de l'ensemble des quartiers pavillonnaires se situant dans la plaine de la commune en zone UGi1 (Général individuel) autorisant pour les nouvelles constructions une hauteur au faîtage de 11 m et une emprise au sol maximum de 25%, ceci permettant à ces secteurs de conserver leur caractère pavillonnaire actuel. Les secteurs pavillonnaires sur les coteaux de la commune sont préservés en zone UD, les pentes entrainent de plus grandes difficultés de gestion des eaux pluviales. Une densification par division parcellaire n'est pas souhaitable.

Cette modification entraine le classement de 18,28 ha de zone UD en zone UGi1 sur le quartier Madeleine-Concorde et de 13,49 ha sur les autres quartiers pavillonnaires de plaine de la commune. Cette modification de zonage permettra une légère densification des projets en renouvellement urbain avec un potentiel de logements supplémentaires estimé de 15 logements sur l'ensemble de la commune. Ce calcul estimatif est un ratio lié aux nouvelles densités possibles et non un calcul précis lié à des projets connus.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

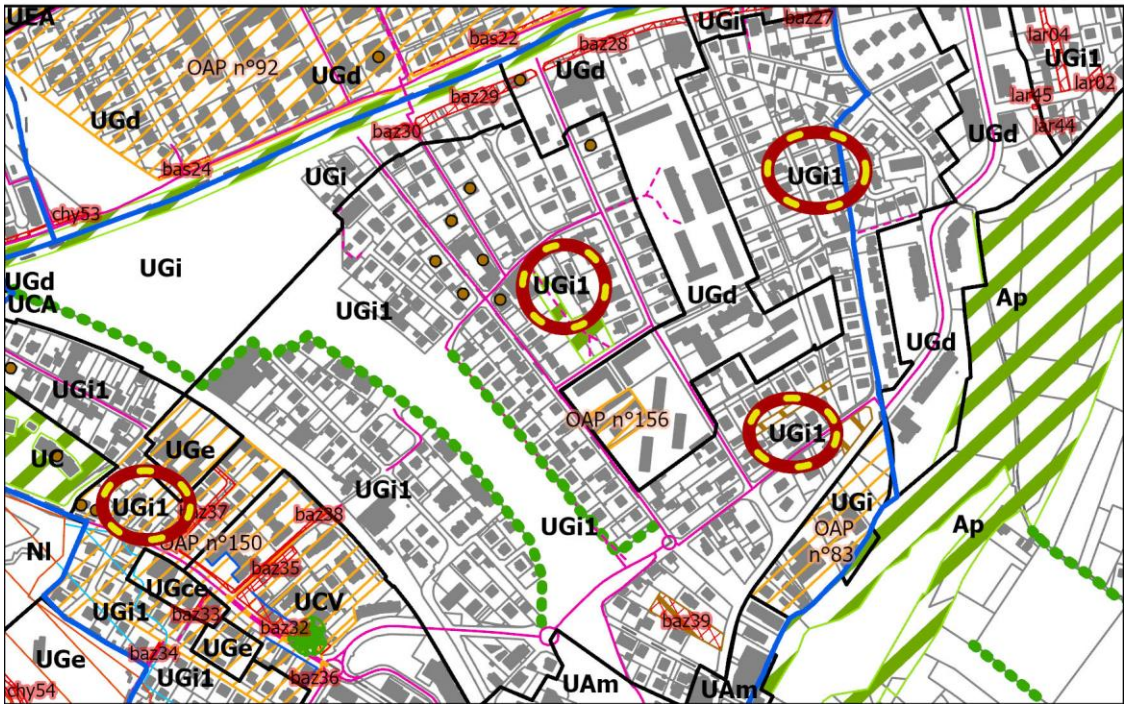
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

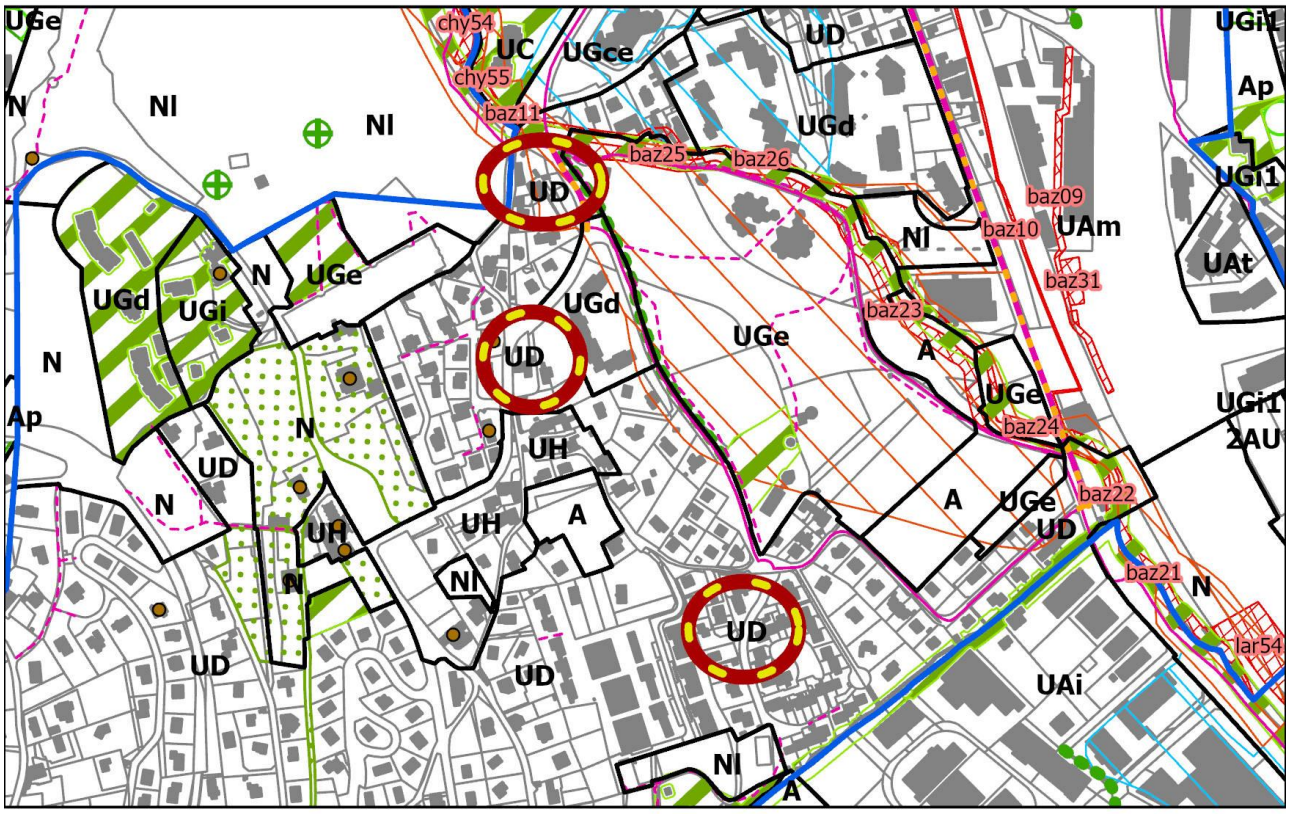
0 125 250 M



Règlement graphique applicable à la modification n°4

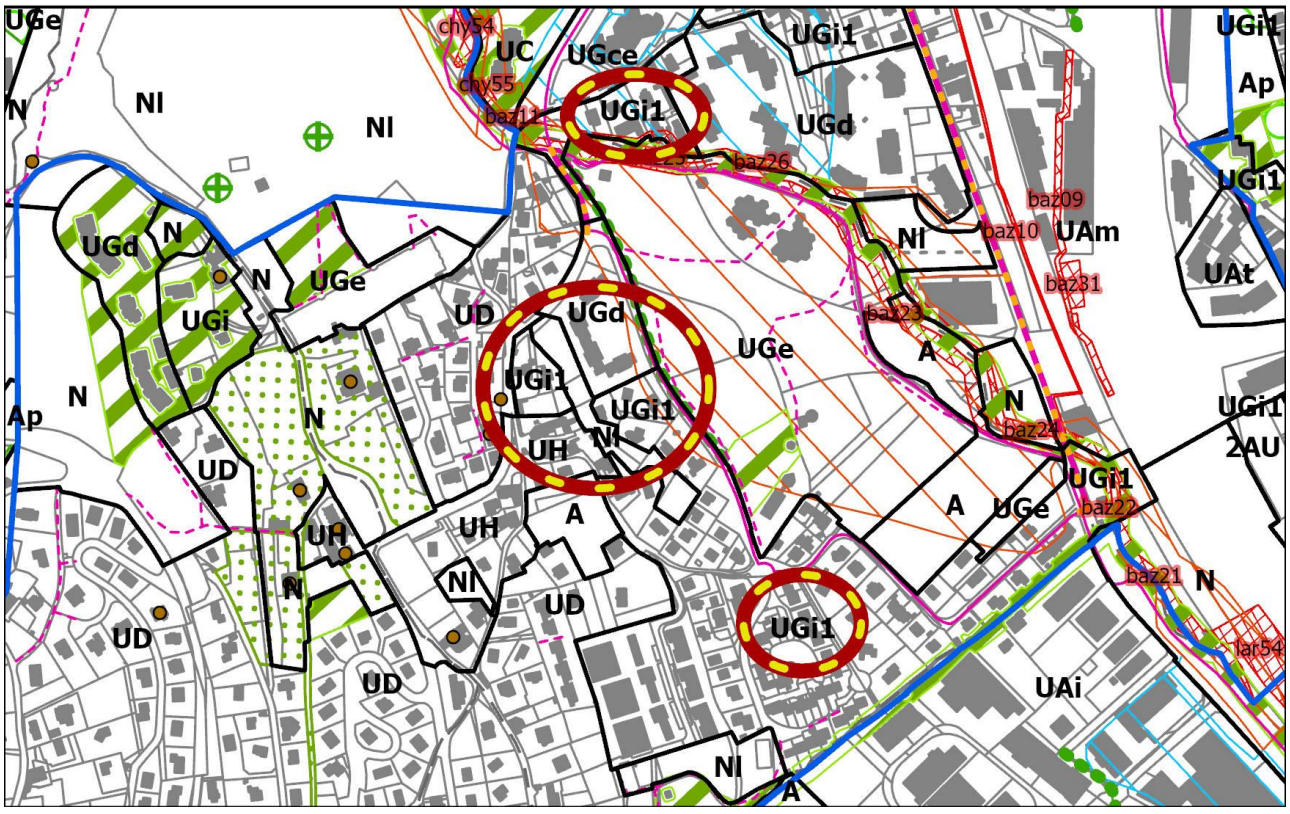
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

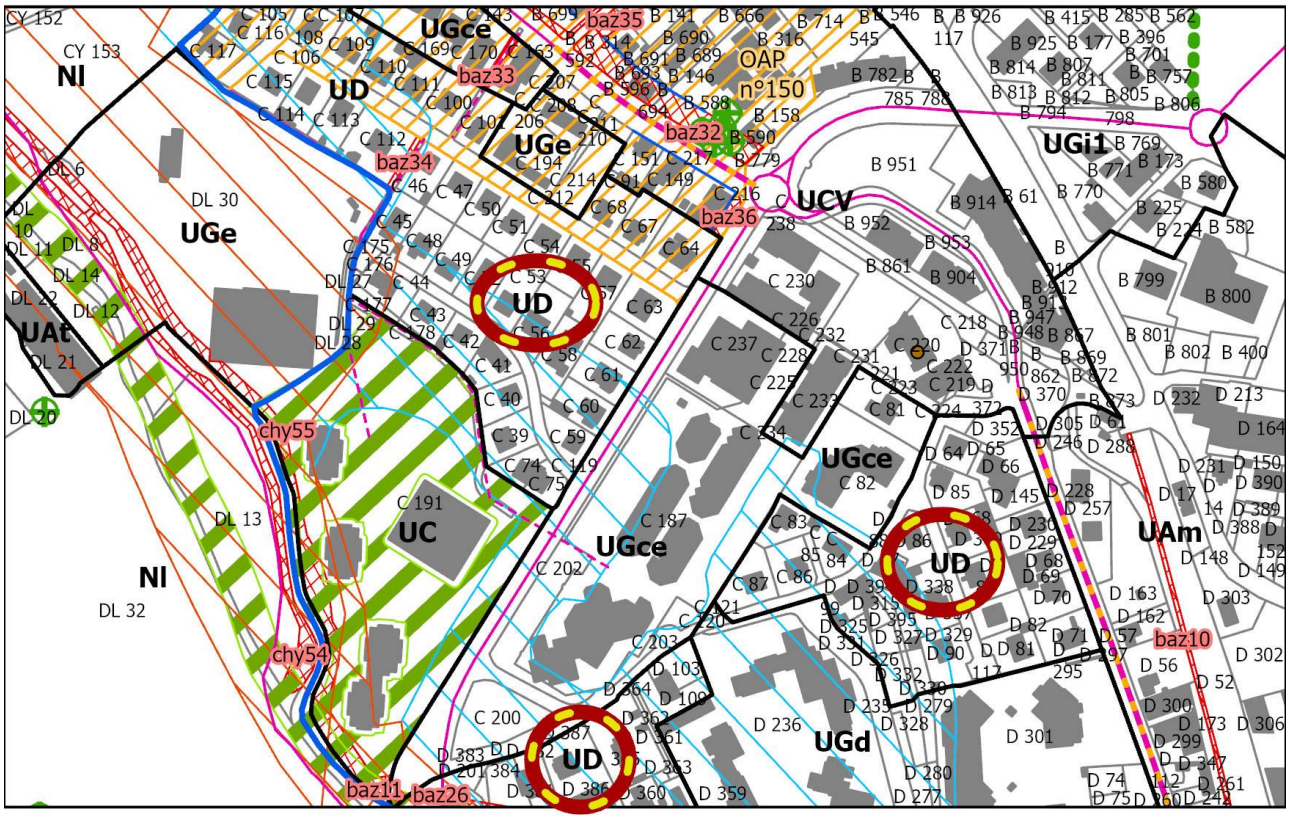
0 125 250 M



Règlement graphique applicable à la modification n°4

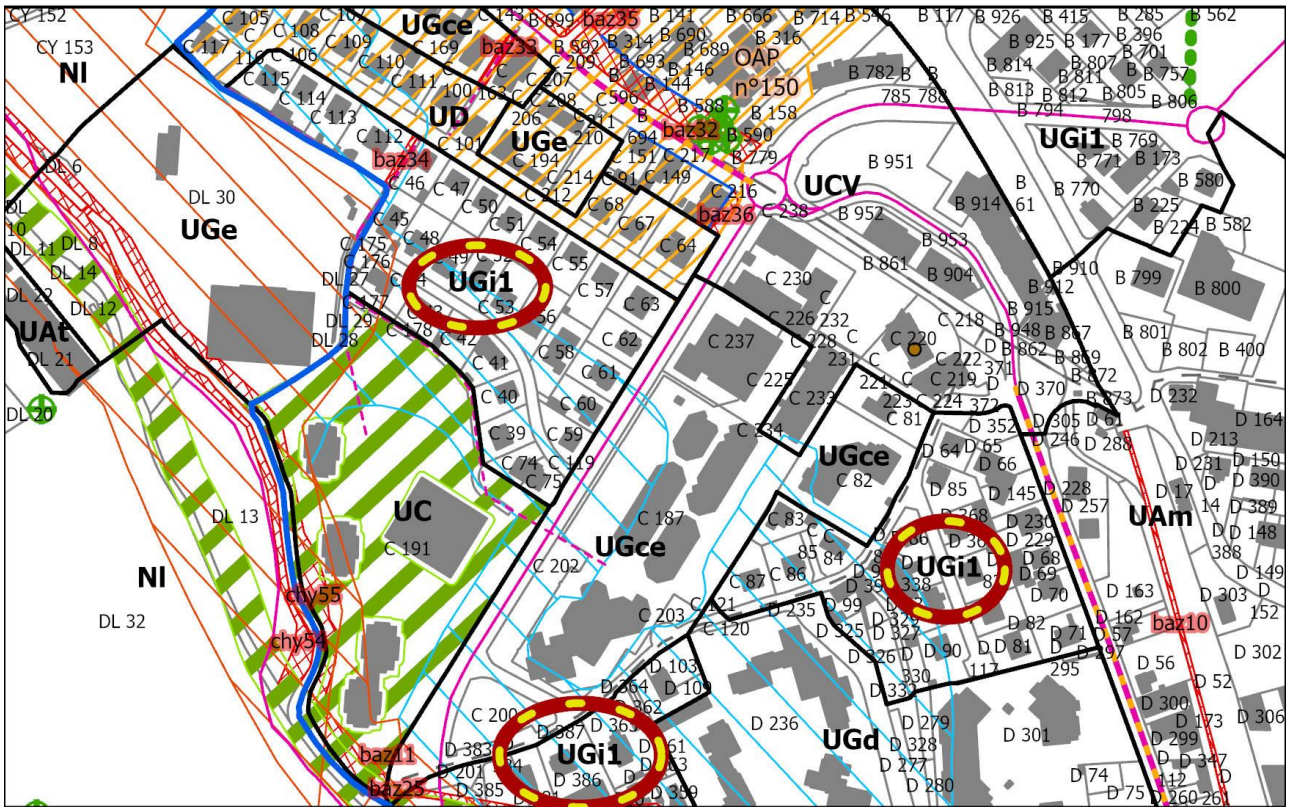
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 70 140 M



Passage secteur UD en UGi1 secteur Madeleine –Concorde

(2) Rue Centrale - quartier de la Madeleine - Inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

La copropriété de la Magdeleine, située entre la rue des Chenevis, la rue Centrale et la rue de la Madeleine, à l'ouest de l'école publique de la Concorde a été construite dans les années 1960 et est composée de 5 bâtiments collectifs de gabarit R+3 (rdc + 3 étages).

Au centre des bâtiments d'habitat collectifs, se trouvent des boxes de garages liés à la copropriété ainsi qu'une parcelle d'habitat individuel, la parcelle A 214.

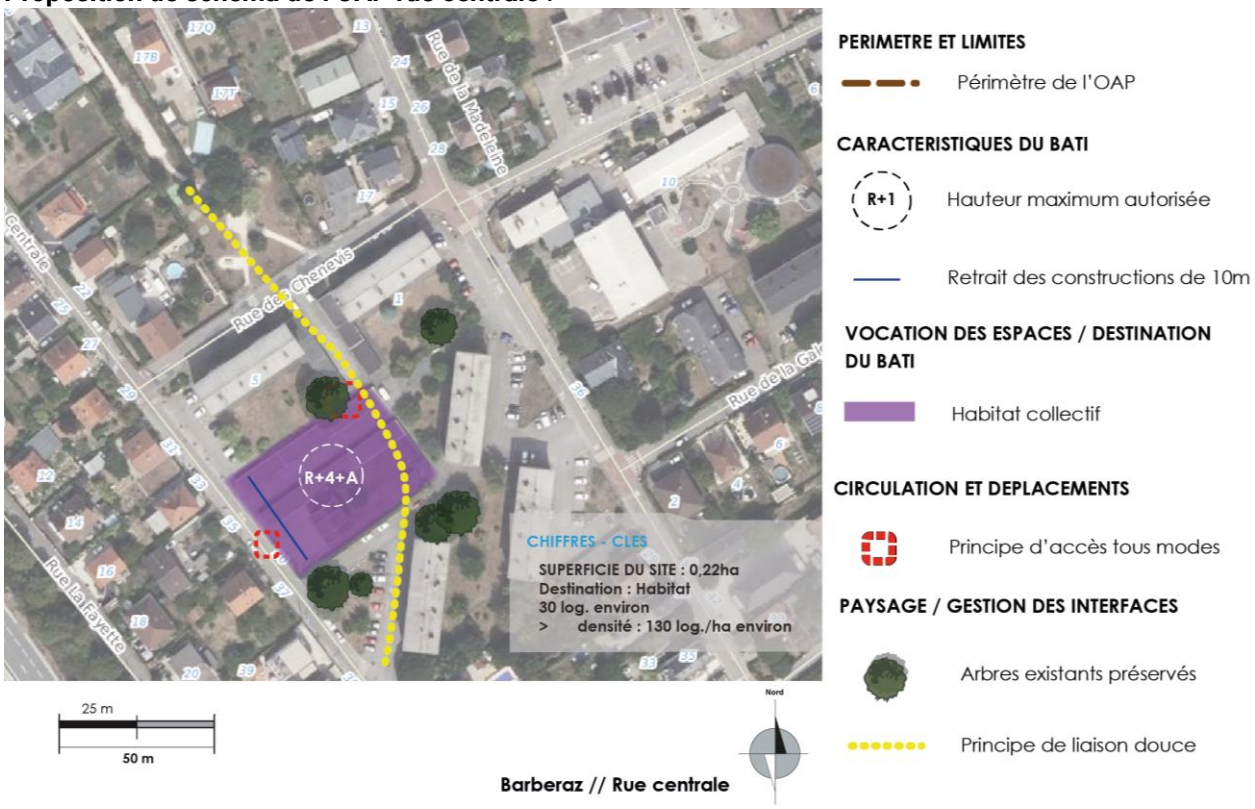
Une orientation d'aménagement et de programmation est ajoutée au PLUi HD afin d'encadrer la mutation de ce tènement au cœur de la copropriété de la Madeleine, secteur classé en zone UGd (habitat collectif) du document d'urbanisme.

Le tènement ciblé et mutable s'étend sur environ 2200 m² sur les parcelles A 669 et A 214. L'objectif est d'encadrer la rénovation urbaine des garages en même temps que la parcelle d'habitat individuelle restante.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrera la réalisation d'environ 30 logements sur le tènement avec des gabarits de R+4+Attique, cohérent avec les bâtis collectifs alentours tout en veillant au recul et à l'orientations vis-à-vis des constructions existantes.
La programmation devra prévoir une part de 40% de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en Accession Abordable.
Les accès seront proposés par la rue Centrale ou via la rue des Chènevis en cas d'accord avec la copropriété.
L'OAP exigera une végétalisation du site avec une couverture ombragée à maturité des arbres (canopée) de 15% minimum de la surface du tènement.

Le règlement de la zone UGd encadre pour cette opération, des bâtiments d'une emprise au sol de 30% maximum du tènement avec une part de 40% en pleine terre minimum. Le secteur se situant en zone 4 de la ZSE (zone de sauvegarde des eaux), le projet ne pourra pas générer des terrassements de plus de 2 m.

Proposition de schéma de l'OAP rue centrale :



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

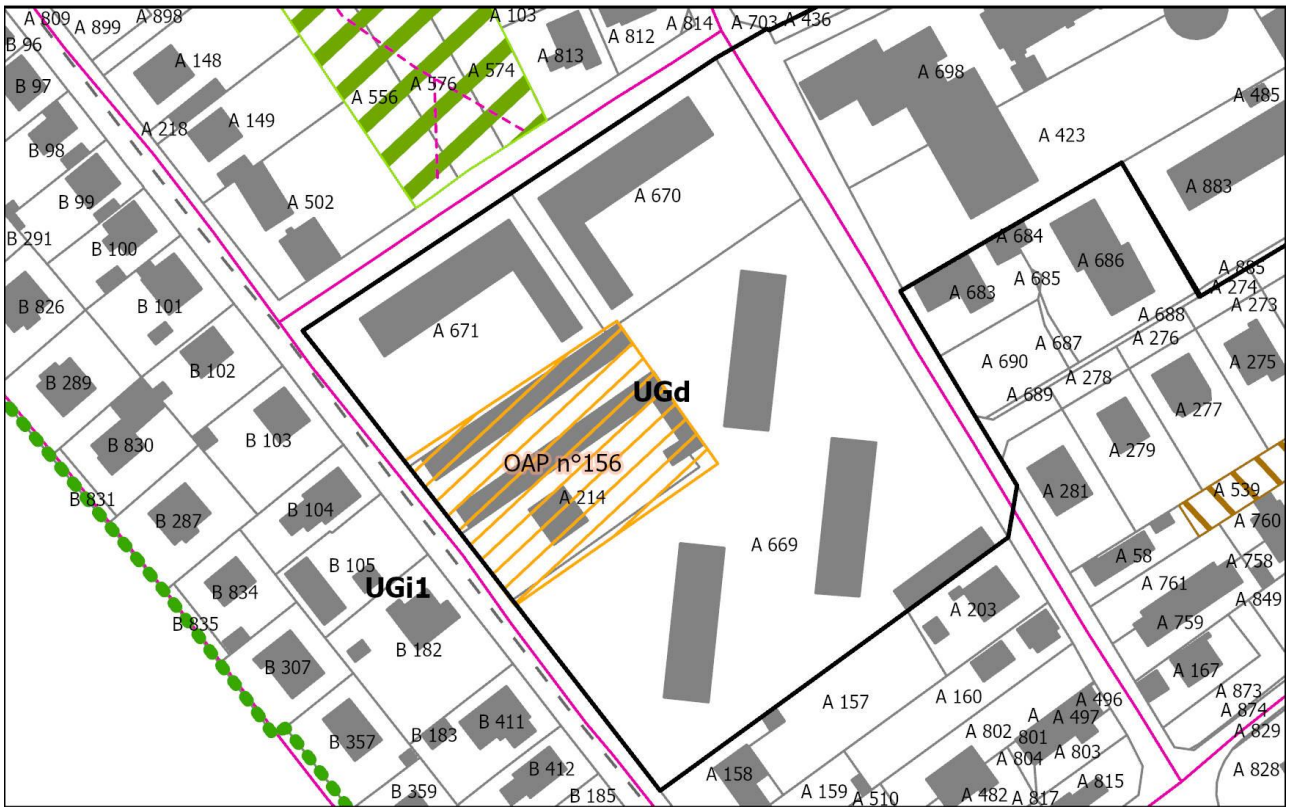
Objet de la modification	Formulation après M4
PRINCIPE D'AMENAGEMENT Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale	Permettre la réalisation de logements collectifs pour une densité d'environ 130 logements par hectare et une hauteur maximum en R+4+Attique, soit 30 logements environ ; Réaliser 40% de Logements Locatifs Sociaux et environ 10% de logements en Accession Abordable ; Réaliser des logements traversants ou bi-orientés ; Eviter les vis-à-vis avec les propriétés voisines ; Prévoir un retrait des constructions de 10m de la rue Centrale.
Insertion urbaine, architecturale & paysagère	La surface de la canopée des arbres à maturité devra couvrir au minimum 15% de la surface du tènement.
Mobilité & déplacements	Deux accès au tènement seront possible via la rue des Chenevis si accord de la copropriété ou par la rue Centrale ; Maintenir un accès piéton et cycle à l'arrière du tènement, en prolongement du parc des Chenevis.
Qualité environnementale & prévention des risques	Conserver et planter des éléments végétaux avec des essences locales et diversifiées ; Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ; 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.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



(3) Déclassement de zones constructibles situées sur des espaces naturels agricoles et forestiers

Les projets d'urbanisation sur la commune de Barberaz lors des différentes modifications du PLUi HD ont favorisé la densification et le renouvellement urbain des projets d'habitat :

- projet « entrée de ville » potentiel de 35 logements supplémentaires par rapport aux capacités en renouvellement urbain actuellement autorisées,
- projet « Mont-Saint-Michel », potentiel de 50 logements supplémentaires (15 +35 tranches B et C),
- 12 logements supplémentaires prévu dans l'opération de l'OAP du Tremblay,
- projet d'OAP rue centrale, potentiel de 30 logements supplémentaires,
- évolution du zonage UD vers un zonage UGi1 permettant des projets de renouvellement urbain en densification douce, potentiel de15 logements supplémentaires.

➔ Soit un potentiel de 121 logements supplémentaires (142 – 21 logements de l'OAP du Longerey, supprimée en modification n°4 du PLUi)

Les projets d'habitat nécessaires pour répondre aux besoins en logements de la population sont ainsi développés principalement au sein de l'enveloppe urbaine. Les zones d'extensions de l'urbanisation prévues au PLUi HD n'apparaissent alors plus nécessaires dans la temporalité du document d'urbanisme. Leur suppression est proposée dans la présente modification. La suppression de ces zones d'extension est en cohérence avec les politiques nationales et notamment la loi Climat et Résilience du 21 Août 2021 qui inscrit dans la loi l'objectif de Zéro Artificialisation Nette du territoire en 2050.

- Suppression de la zone AU « Vernier »

La zone AU « Vernier » s'étend sur une superficie de 2,7ha pour la production d'environ 80 logements. L'usage du terrain étant actuellement agricole, le tènement est reclassé en zone Agricole. L'OAP et les ER n°baz6, baz7, baz8 correspondants à l'accès au site sont également supprimés.

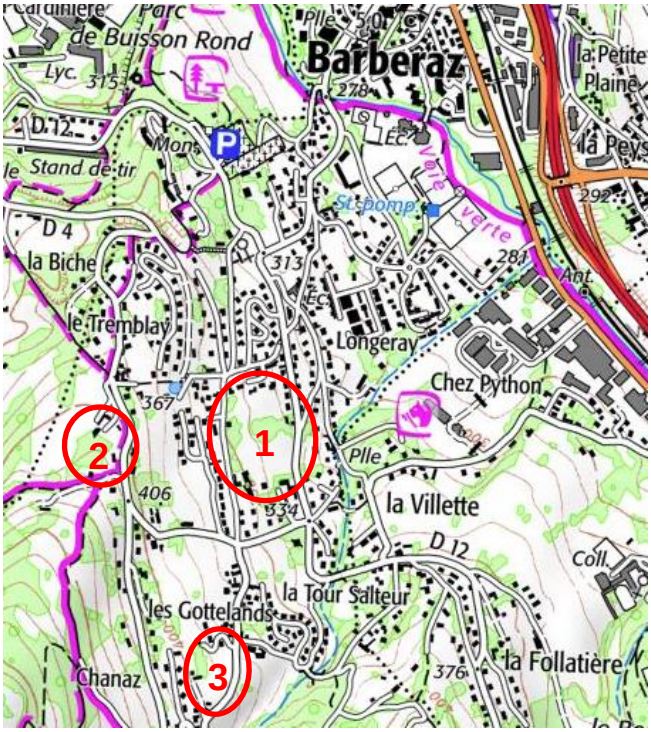
- Suppression de la zone 2AU « Bellevue »

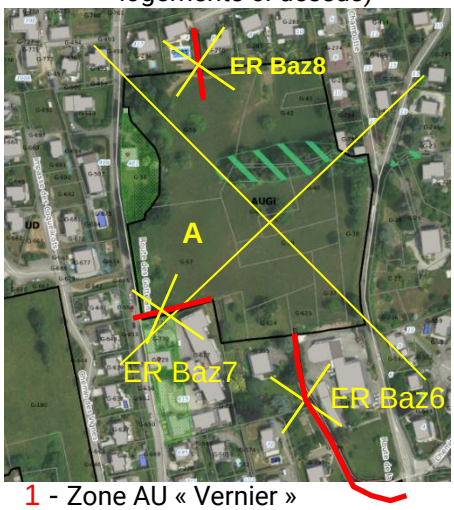
La zone 2AU « Bellevue » s'étend sur une superficie de 1,23ha pour la production d'une quinzaine de logements. Le terrain étant actuellement une prairie à potentiel agricole, le tènement est reclassé en zone Agricole.

- Suppression de la zone AU « Latey »

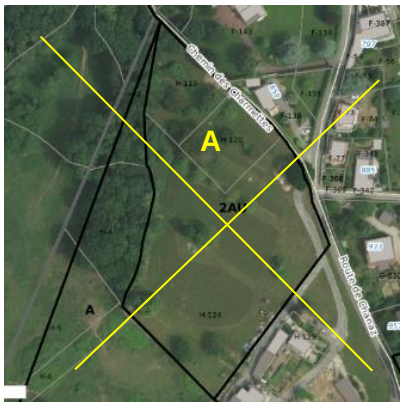
La zone AU « Latey » s'étend sur une superficie de 0,97ha pour la production d'environ 15 logements. L'usage du terrain étant actuellement agricole, le tènement est reclassé en zone Agricole. L'OAP correspondante est également supprimée.

➔ Soit 110 logements en moins, compensés par le potentiel de densification et rénovation urbaine des zones déjà urbanisées (potentiel de 121 logements ci-dessus)





1 - Zone AU « Vernier »

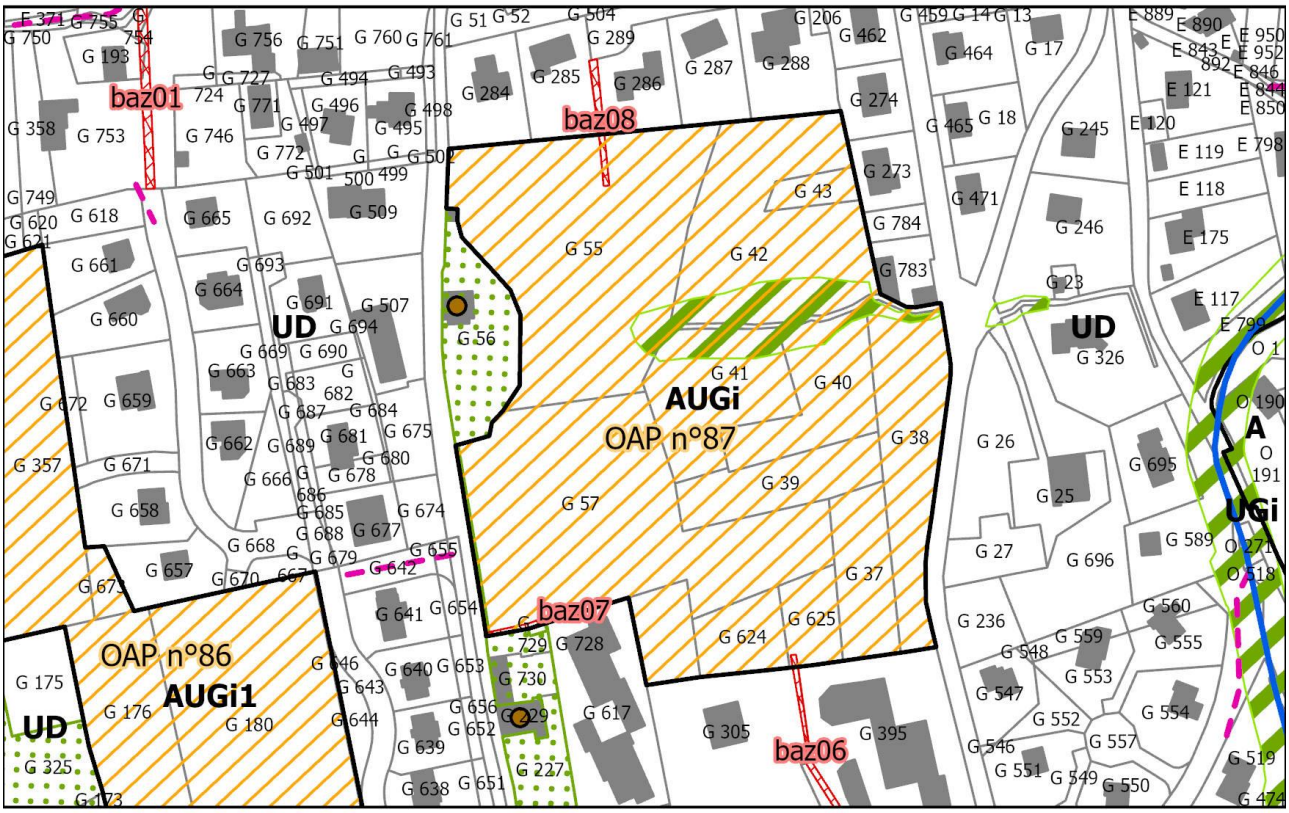


2- Zone 2AU « Bellevue »

3 - Zone AU « Latey »

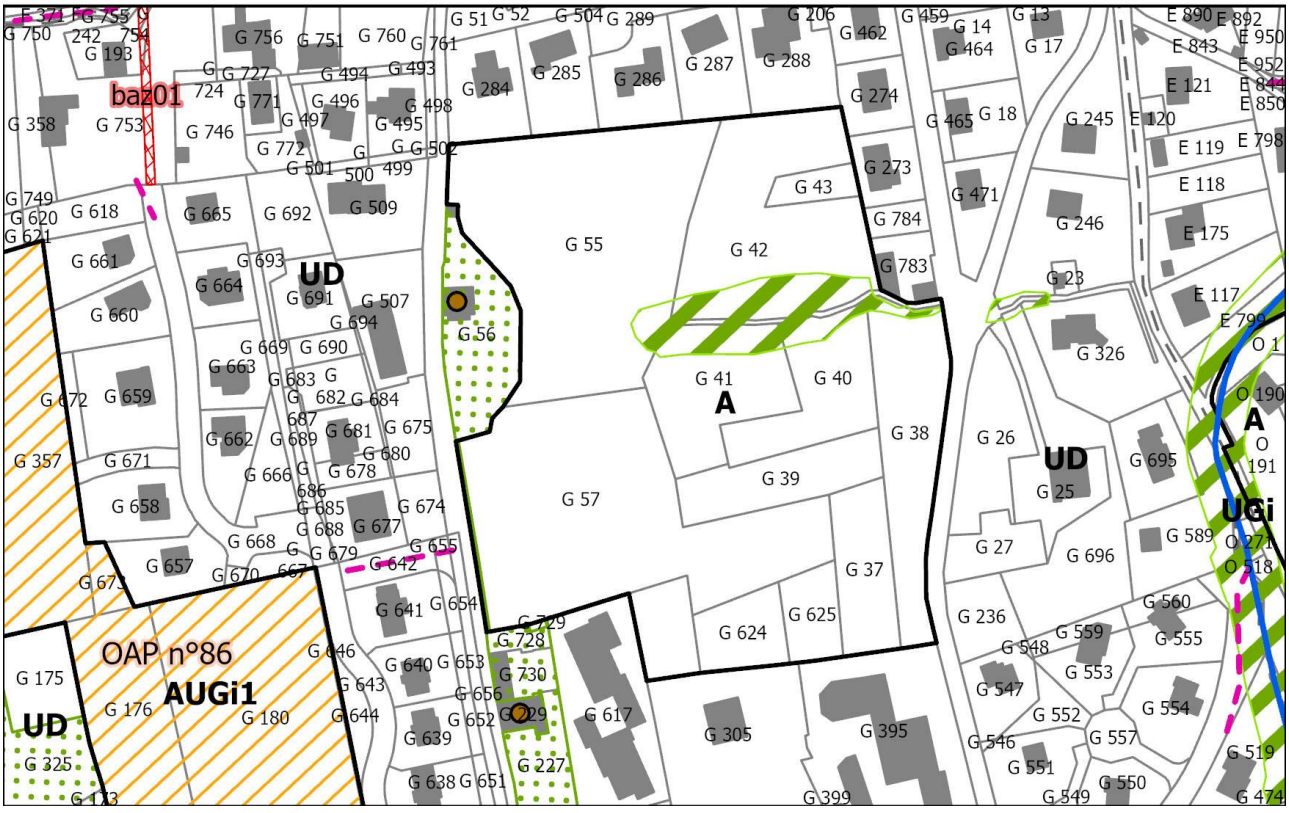
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



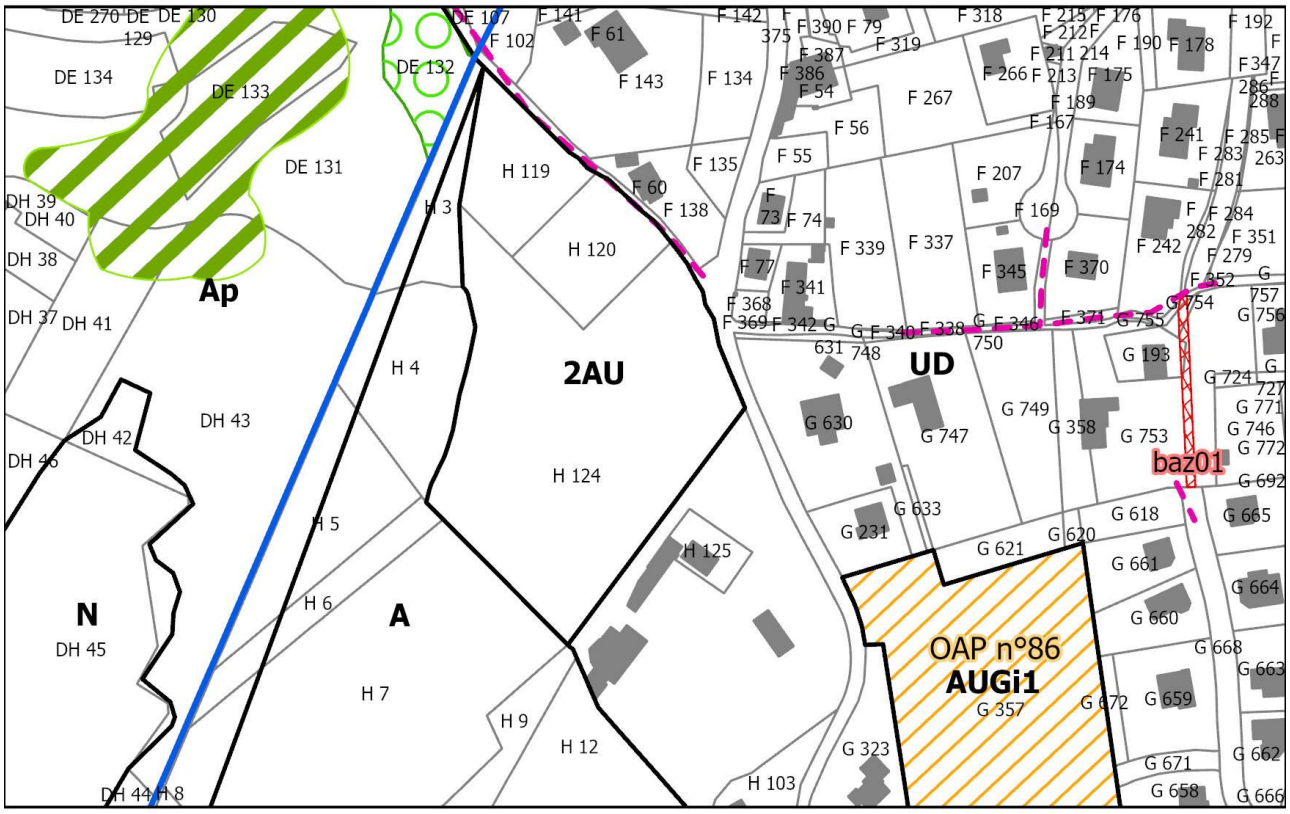
Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M

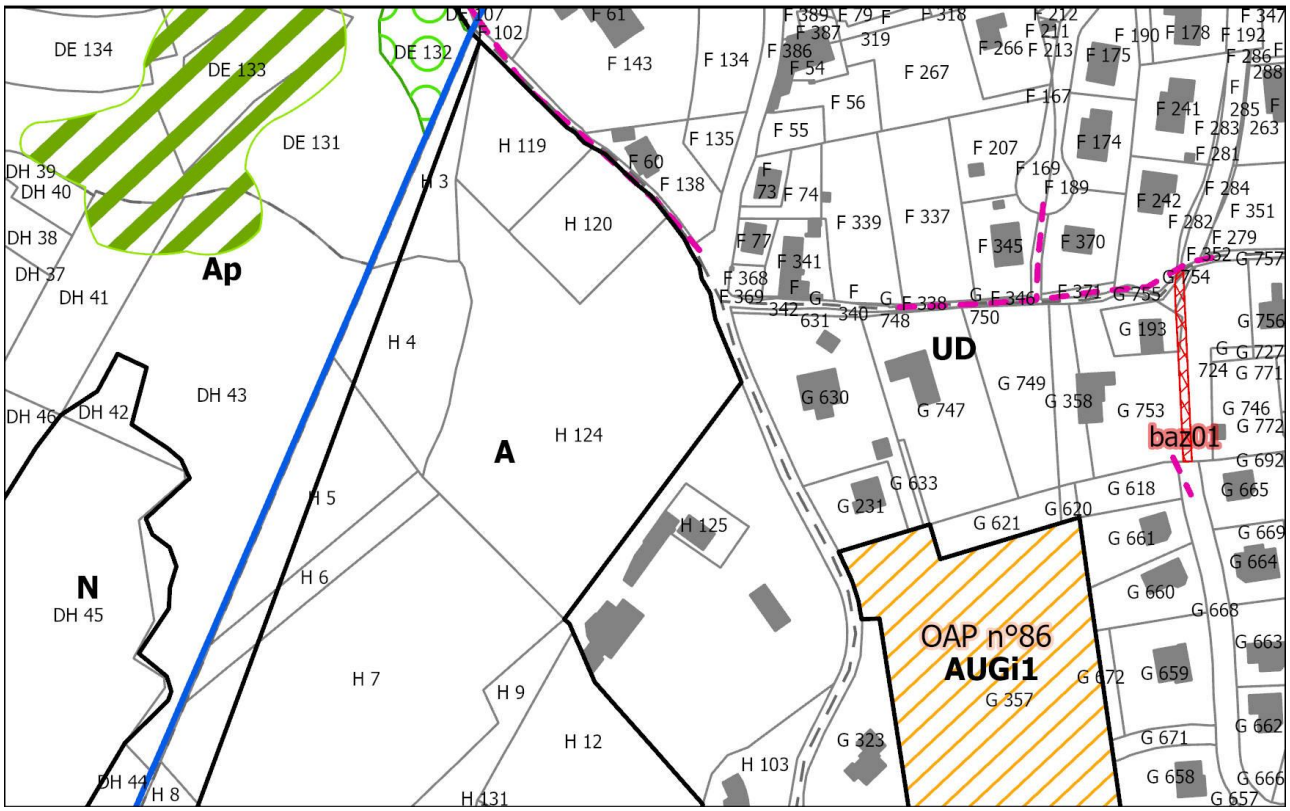


Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

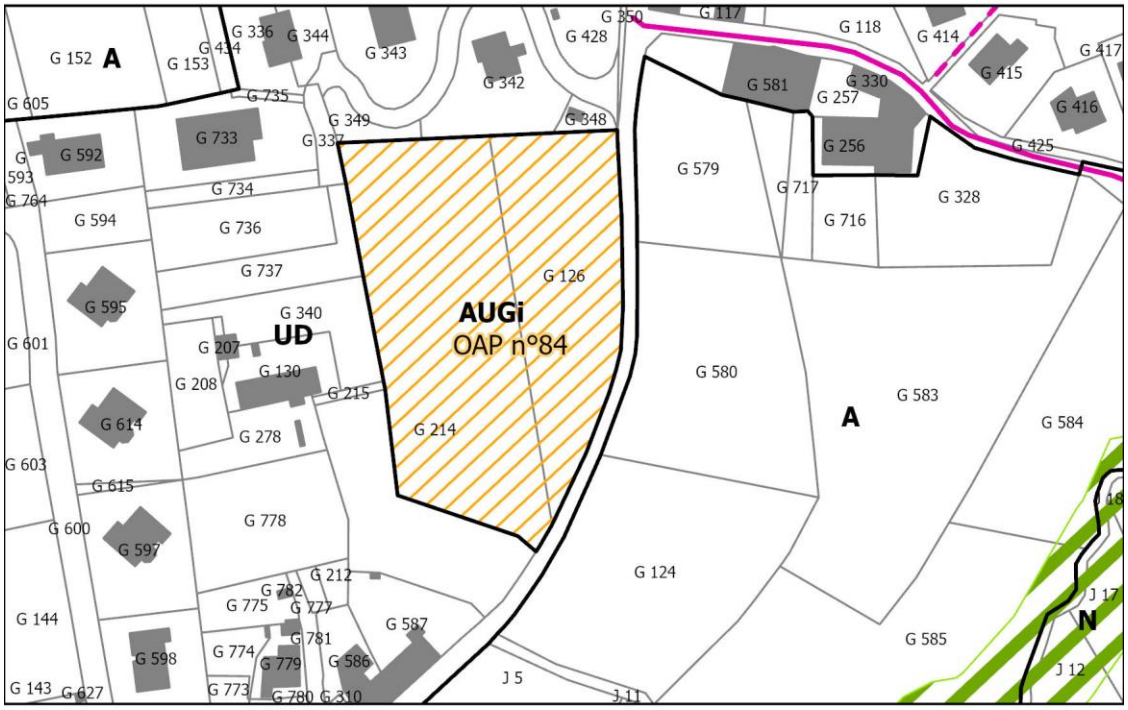


Projet de règlement graphique de la présente modification



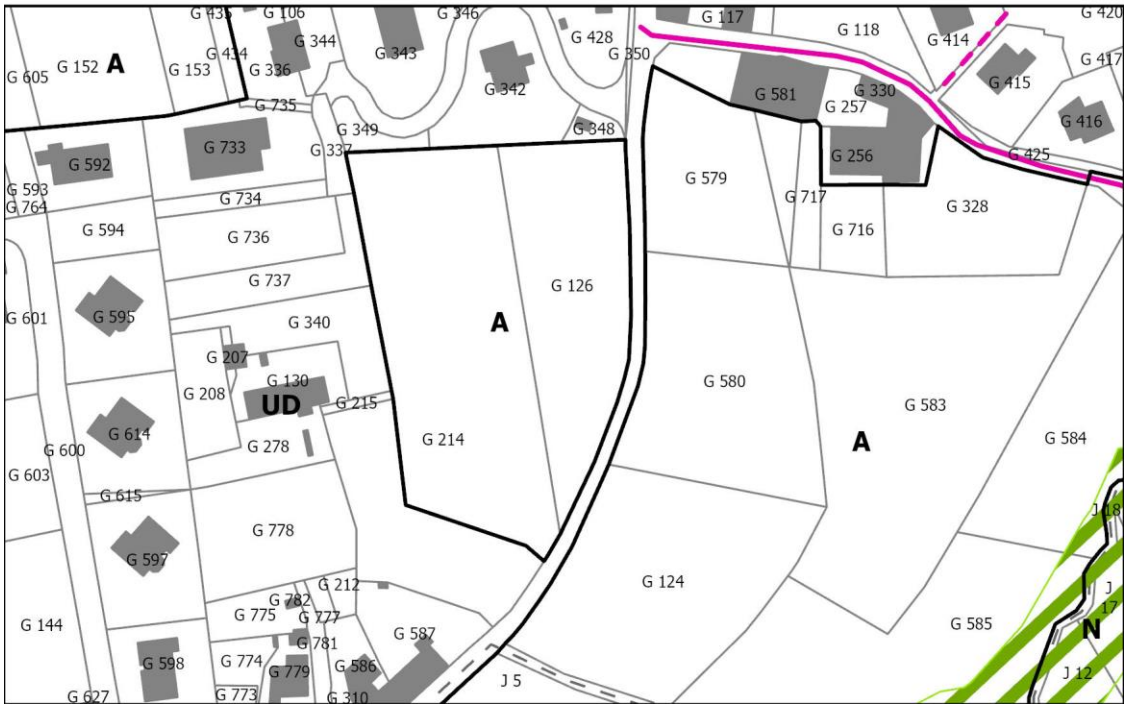
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

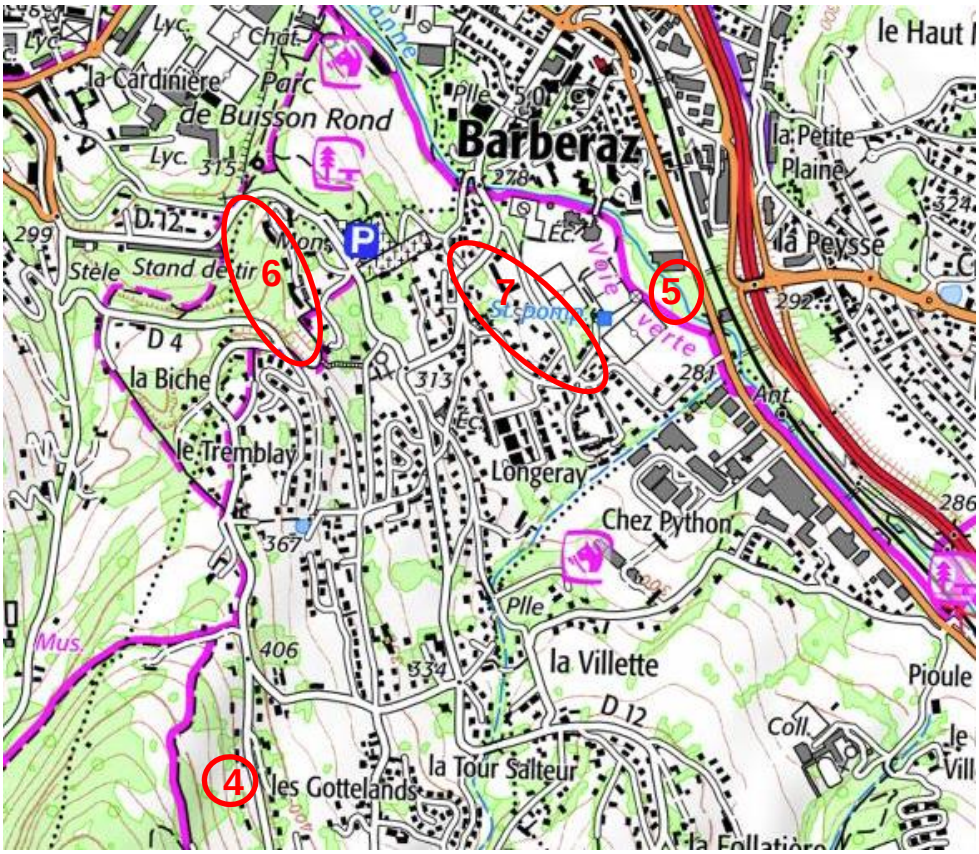


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



Afin de limiter l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles, il est également proposé de redéfinir la limite de la zone constructible U sur plusieurs tènements en zone UD ayant aujourd'hui un usage agricole naturel ou forestier :

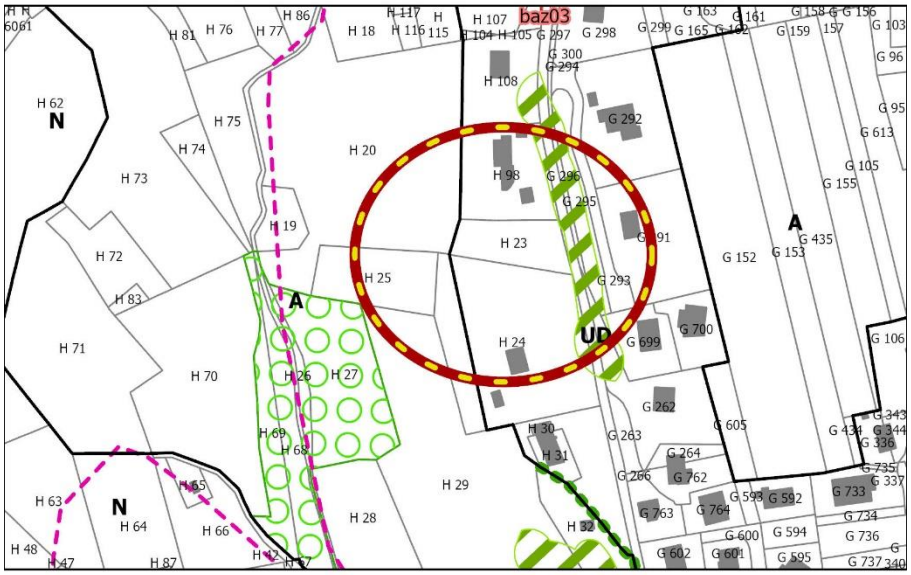


- 4- Parcelles H23 et H24, tènement à usage agricole en bordure d'une zone pavillonnaire de Barberaz pour une superficie d'environ 3000 m²

Règlement graphique applicable à la modification n°4

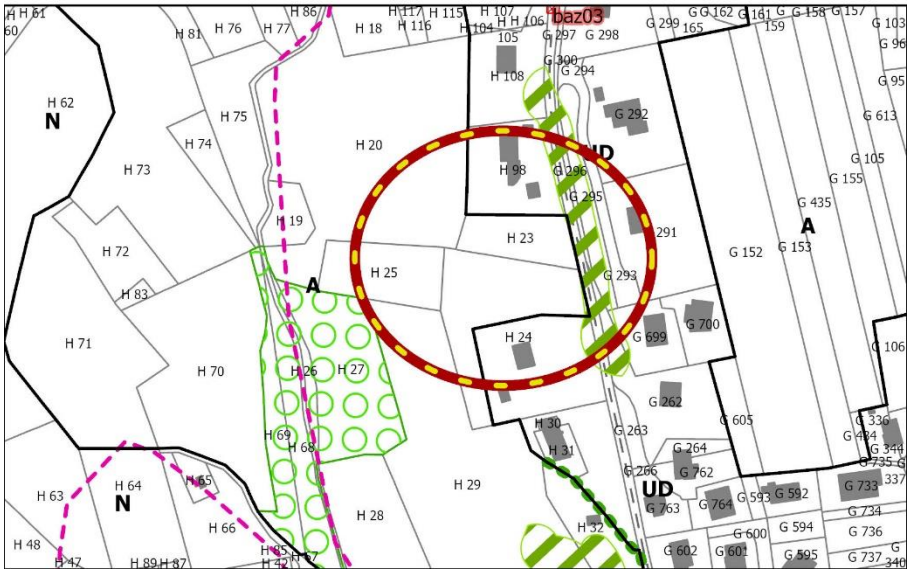
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe

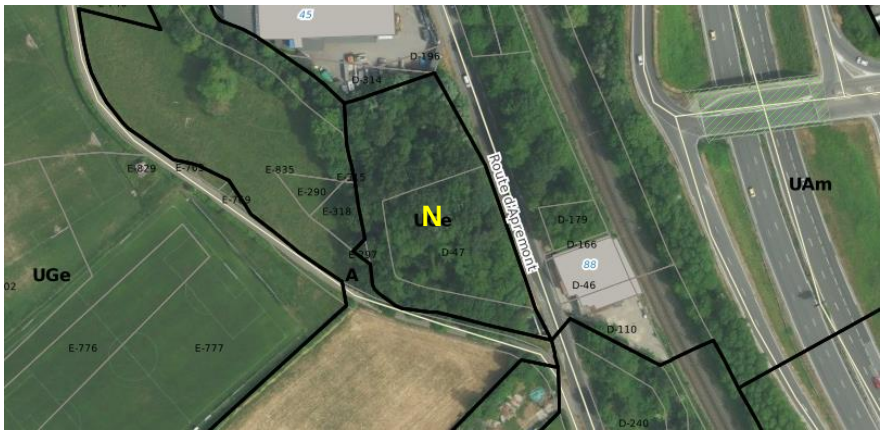


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M



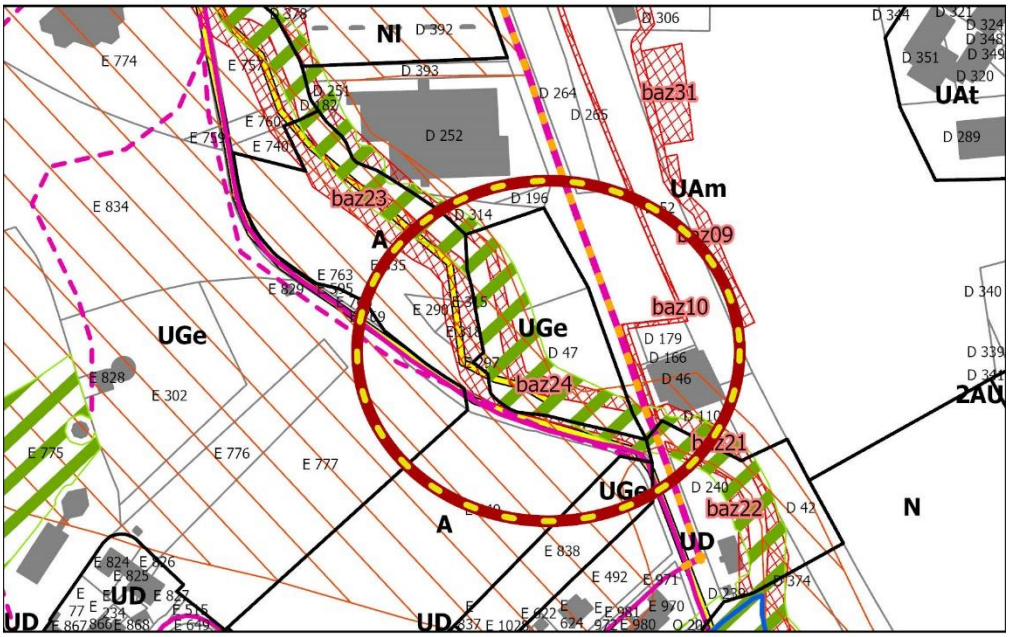
- 5 - Parcelles D47 et domaine public – espace boisé que traverse l'Albanne, superficie d'environ 4700 m². Reclassé en zone N



Règlement graphique applicable à la modification n°4

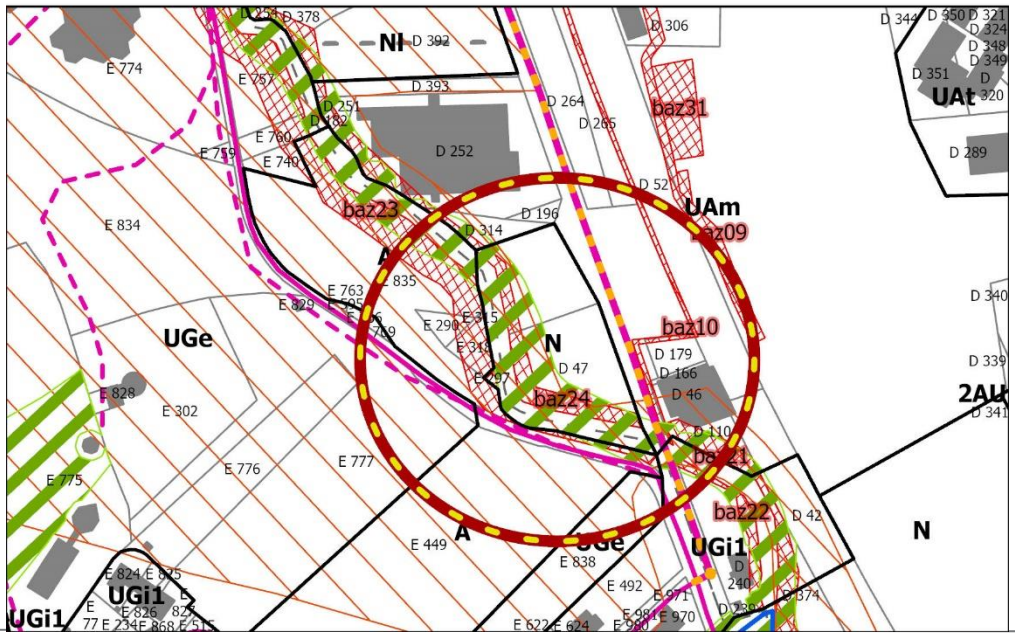
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe

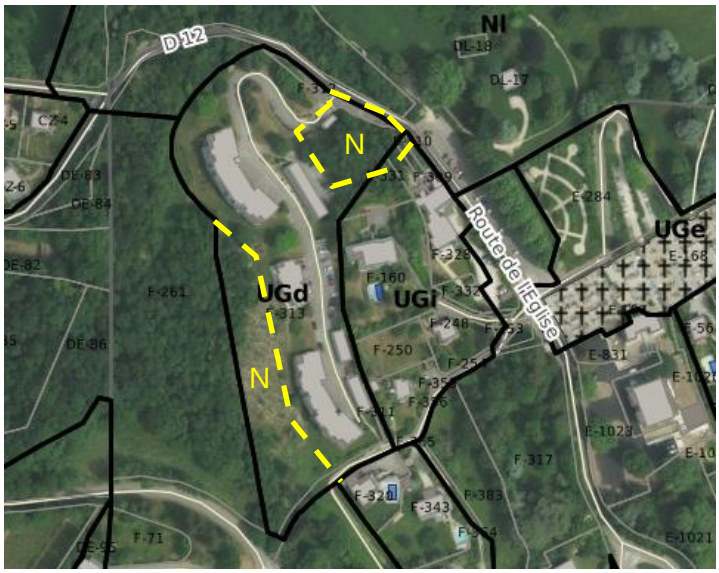


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M



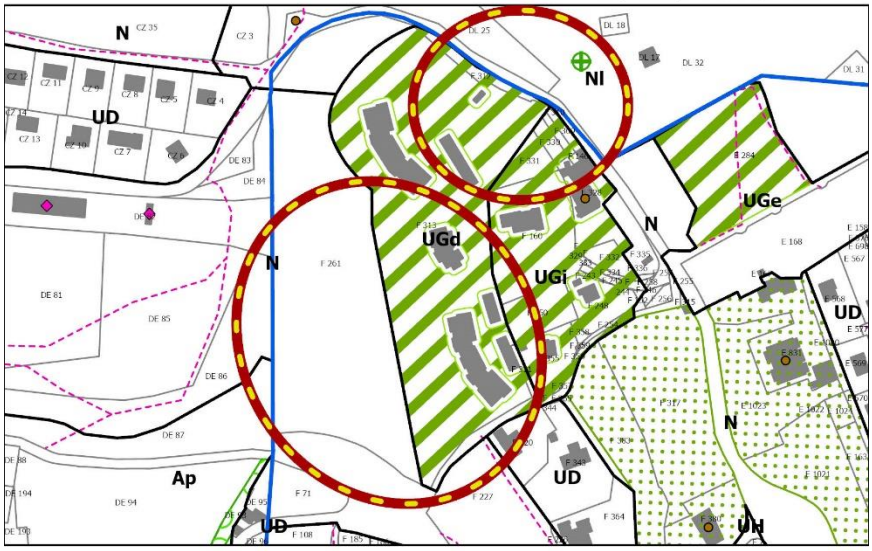
- 6 - Parcelle F 313 – Espace de coteau constitué d'enrochements et boisements superficie d'environ 5000 m²



Règlement graphique applicable à la modification n°4

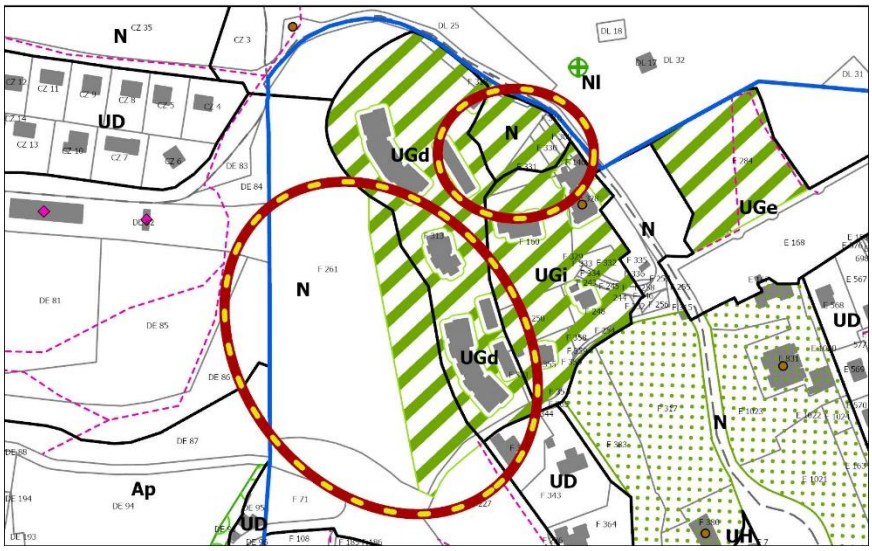
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe

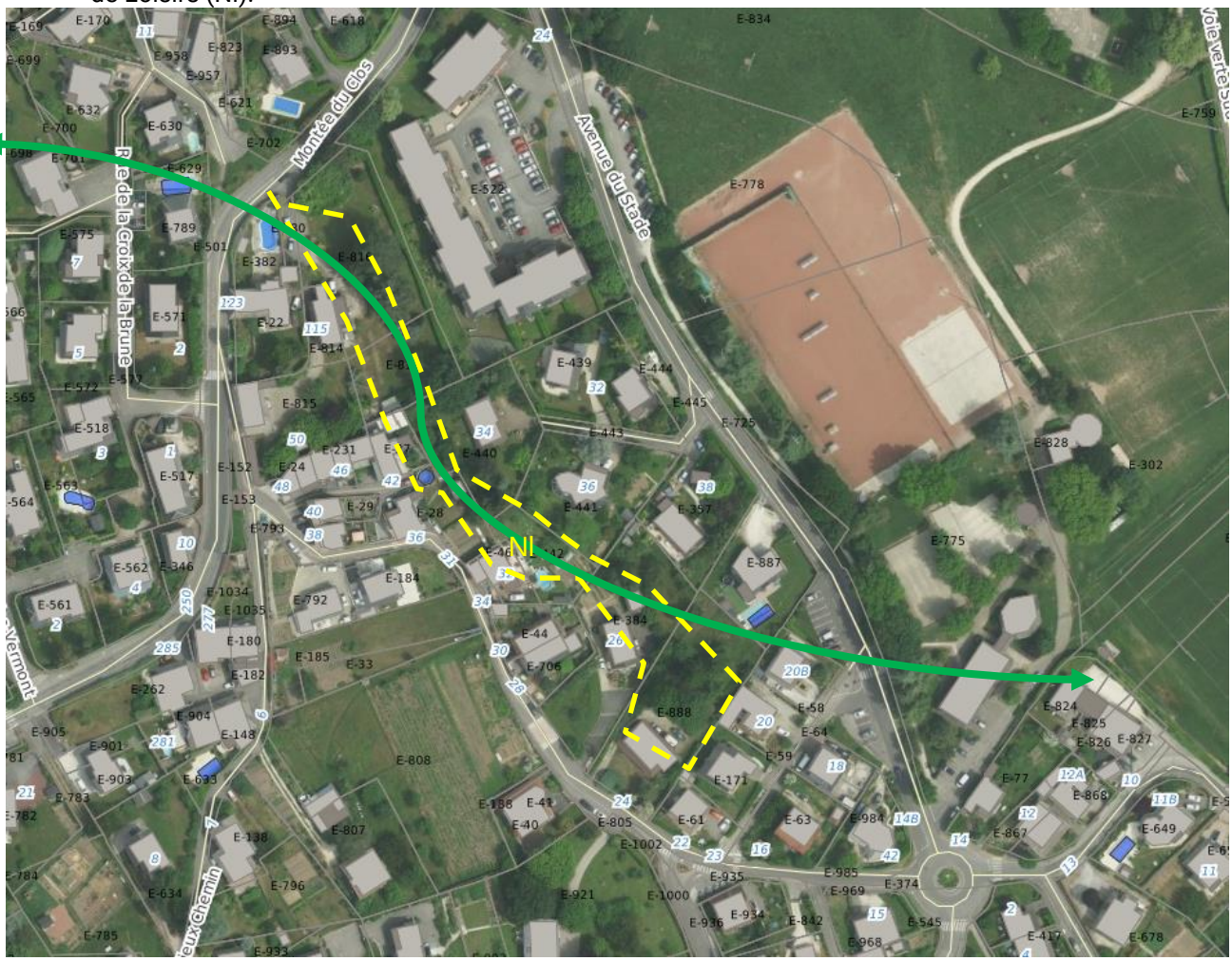


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 50 100 M



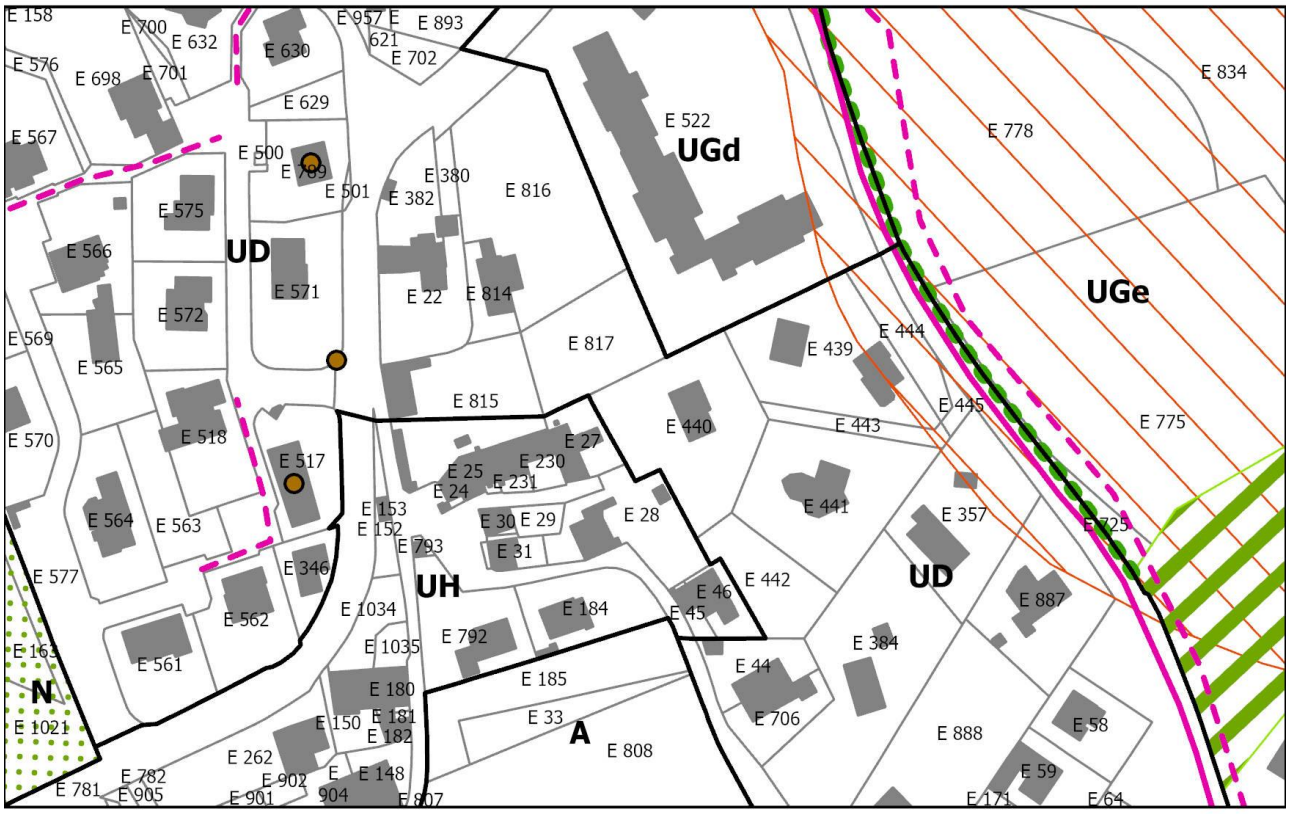
- 7 - Parcelle E 816-817-440-441-381 et 888 – Cordon boisé en fond de jardin constitutif d'une trame verte entre le parc de Buisson rond et la plaine des sports de Barberaz. Classement en zonage Naturel de Loisirs (Nl).



Le déclassement en zone non constructible de ces secteurs permet d'éviter l'artificialisation de plus de 5ha de terrains agricoles, naturels ou forestiers sur la commune.

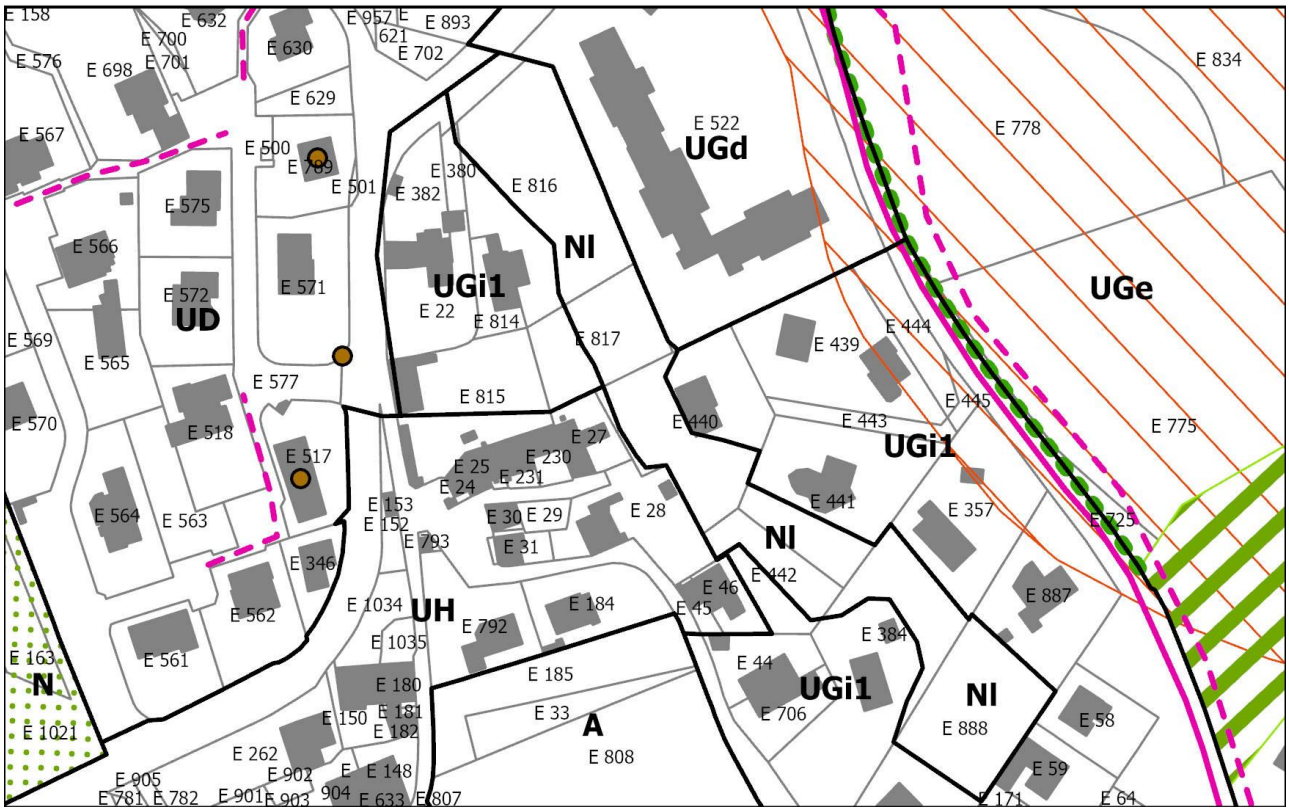
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M

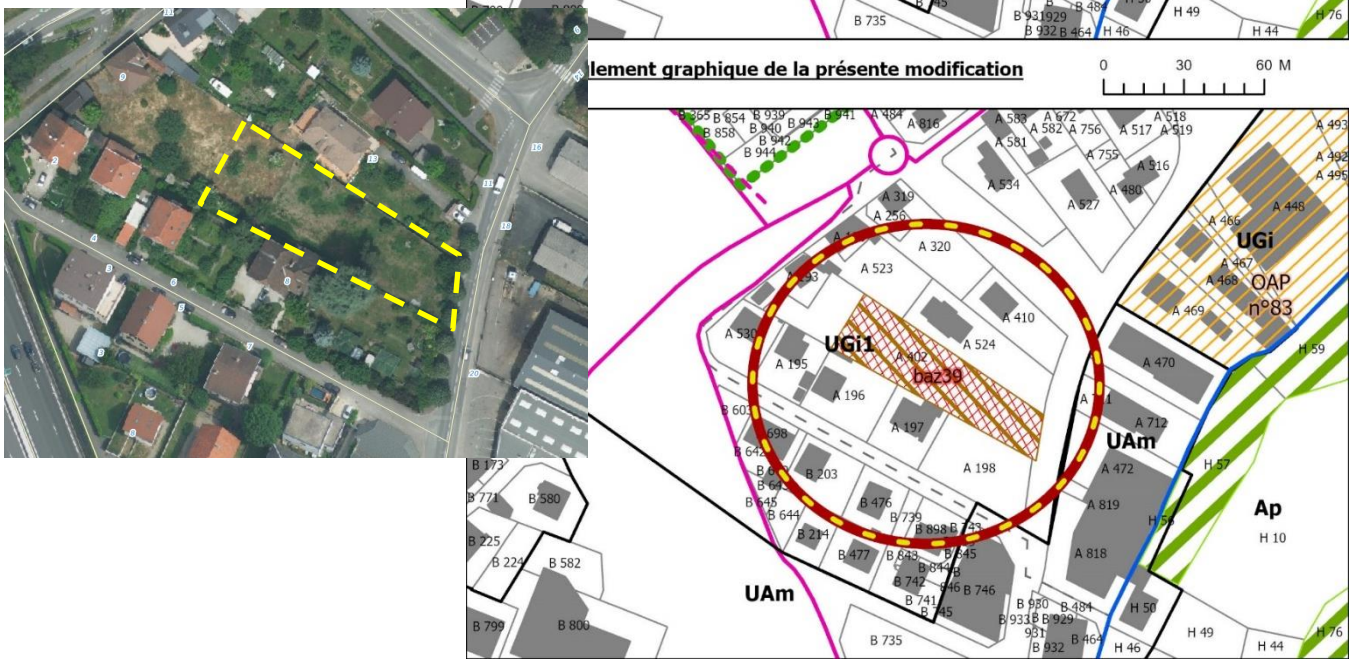


(4) Inscription d'un emplacement réservé rue du Mont-Saint-Michel

Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de la Madelaine, des espaces non bâtis ont été identifiés pour préservation ou création de parc, espace de jardins familiaux ou de jardins partagés. Ces espaces sont préservés dans le PLUi HD par l'inscription de trame « terrains cultivés et espaces bâtis à protéger » au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Afin d'affirmer la volonté d'acquisition et de création d'espace de parc et de jardins familiaux, un emplacement réservé est inscrit sur une partie de la parcelle A 402 au bénéfice de la commune dans le cadre de la présente modification.

L'emplacement réservé ER baz39 est créé pour une surface de 1676 m² au bénéfice de la commune de Barberaz.



(5) OAP du Tremblay erreur matérielle

L'OAP du Tremblay a été modifiée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi HD. Une erreur de transcription des modifications a été commise dans la traduction de l'OAP modifiée pour approbation. Ainsi la phrase prévoyant un phasage de l'opération en deux temps n'a pas été supprimée malgré la validation de cette modification par la procédure de M4.

L'OAP est ainsi reprise dans la modification 5 telle que prévu dans la notice explicative de la modification n°4. La phrase concernant le phasage de l'opération est supprimée.

Extrait de la notice de la M4 approuvée :

Objet de la modification	Formulation après M4
PRINCIPE D'AMENAGEMENT Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale	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%~~31% de logements locatifs sociaux et ~~14%~~11% d'accession abordable ; Prévoir une densité moyenne de ~~12~~ 17 logements par hectare ; Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ; 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 ;~~

Extrait de l'OAP sectorielle M4 approuvée :

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine
& mixité fonctionnelle et sociale

> Permettra la création de 40 logements environ répartis sur plusieurs constructions, de type intermédiaire et collectif, dont 31% de logements locatifs sociaux et 11% d'accession abordable ;

> Prévoir une densité moyenne de 17 logements par hectare;

> Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ;

> 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 ;

b) BARBY

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

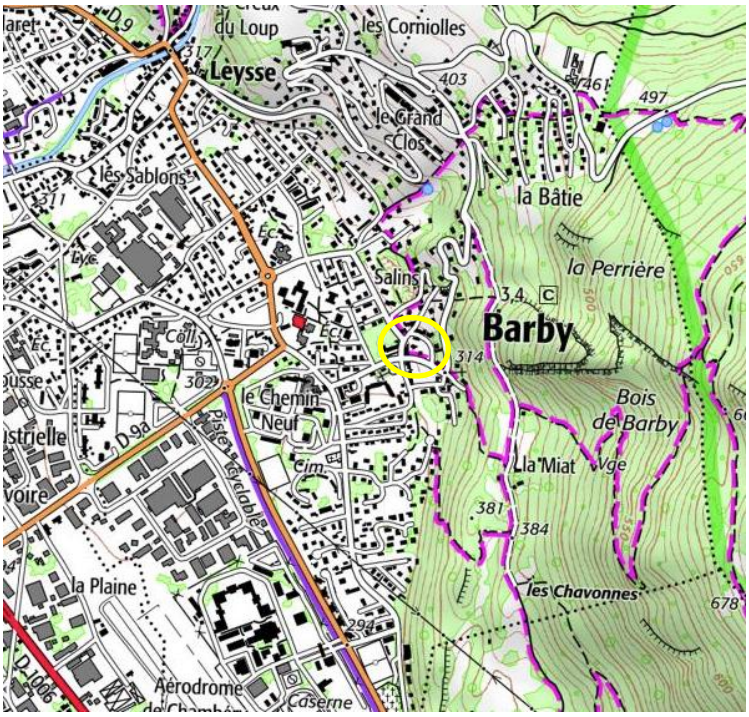
(1) Rue du village, création d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le secteur du vieux village et l'église de Barby sont des éléments du patrimoine bâti historique de la commune. Ils ont constitué pendant une longue période l'essentiel des constructions de la commune. L'église est relativement moderne, construite sur l'emplacement de celles qui la précédèrent qui n'étaient pas monumentales car Barby fut longtemps l'une des plus petites paroisses du pays de Chambéry.

Quelques maisons anciennes, de caractère, peuvent être observées dans le vieux village (la maison de la Colombière construite aux XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles, la maison du parc Malatray...)

Le bâti traditionnel et les jardins associés autour de la rue du Village constituent un ensemble bâti d'intérêt.

Le PLUi HD encadre l'urbanisation d'un ilôt non bâti au sud de la route du Château. Aujourd'hui un permis de construire pour 20 logements a été accordé sur cet îlot.



Le secteur compris entre la route du château et la boucle de la rue du village l'OAP prévoyait la préservation du cœur d'îlot paysager sans prescription spécifique.

Objectifs de la modification :

Pour anticiper une mutation prévisible de l'îlot autour de la rue du Village, et préserver les éléments paysagers et patrimoniaux du secteur, une OAP « rue du Village » est créée.

Il s'agit d'une part de pérenniser le cœur paysager de l'îlot en appliquant des mesures règlementaires de protection et d'autre part de fixer les conditions du renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses.

Le parti d'aménagement et sa justification :

- Protection des secteurs de jardins

L'identité urbaine du vieux village de Barby est caractérisée par une combinaison d'espaces bâtis denses et d'espaces libres de construction, occupés par des jardins, et des vergers.

La protection de cette trame verte se justifie dans une vision de conservation du patrimoine mais également dans l'objectif de lutter contre les îlots de chaleur. Il s'agit également de garantir une certaine biodiversité au cœur d'une zone urbanisée.

- Protection de l'habitat traditionnel et du petit patrimoine

La problématique de réhabilitation de l'habitat existant porte autant sur la valeur des formes urbaines que sur l'architecture. Pour conserver la trame urbaine historique, seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé. Toutefois une extension limitée est autorisée.

- Promouvoir un renouvellement urbain cohérent avec son environnement

Les parcelles bâties situées à l'angle de la route du Château et de la rue du Village et dans l'épingle de la route du château sont destinées à des opérations de renouvellement urbain :

- La construction existante sur les parcelles AC137 et 135 est de médiocre qualité architecturale et les parcelles sous-utilisées. Dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction, un projet d'habitat collectif d'environ 6 logements est prévu sur cette parcelle. Le bâti devra s'inspirer des matériaux, des formes et des volumétries urbaines villageoises traditionnelles (type corps de ferme) afin d'assurer la réalisation d'un projet en harmonie avec le tissu urbain existant.
- La parcelle AC 683 est aujourd'hui libre de toute construction. Une opération d'habitat intermédiaire, habitat individuel groupé d'environ 4 logements est proposée. Le bâti devra s'inspirer des matériaux, des formes et des volumétries urbaines villageoises traditionnelles (type corps de ferme) afin d'assurer la réalisation d'un projet en harmonie avec le tissu urbain existant.

Les deux opérations devront proposer un alignement cohérent des deux bâtis par rapport à la route du Château.

- Desserte sécurisée

La route du Château est l'objet d'un projet de requalification depuis le carrefour avec la rue du Clos Dupuy jusqu'au départ du sentier des Chavonnes. Les réseaux seront enfouis, la voirie reprise avec des aménagements de sécurité et des aménagements pour les piétons.

La rue du Village est passée en sens unique du sud vers le nord.

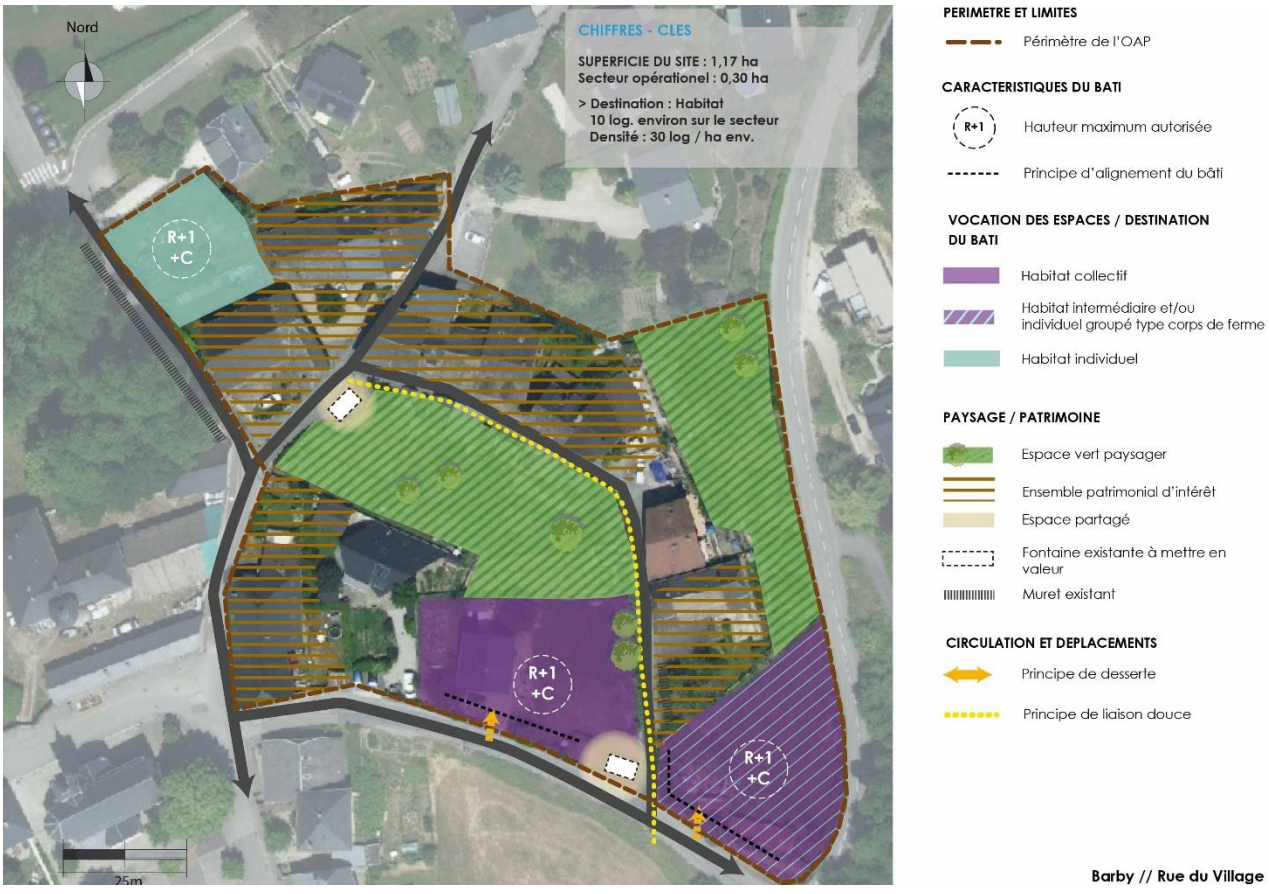
Le programme de construction :

L'opération de renouvellement urbain prévoit la réalisation d'environ 6 logements en habitat collectif pour une surface de plancher développée de l'ordre de 350 à 400 m² et des gabarits R+1+C sur les parcelles AC 135 à 137.

La réalisation d'environ 4 logements pour la parcelle AC 638 en habitat intermédiaire ou individuels groupés de gabarit R+1+C.

La réalisation d'environ 11 logements supplémentaires en renouvellement urbain au nord de la route du Château permet de garantir une densité compatible avec l'environnement urbain.

Projet d'OAP « Rue du Village » (projet d'OAP complet dans l'annexe 5) :



Modification du zonage :

Pour mettre en œuvre les nouvelles orientations et le nouveau programme de construction, il est nécessaire d'apporter des modifications au plan de zonage :

- Identification du périmètre du secteur couvert par l'OAP,
- Intégration d'un ensemble paysager d'intérêt,
- Suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement sur ce périmètre.

Extrait du règlement écrit concernant l'ensemble paysager d'intérêt :

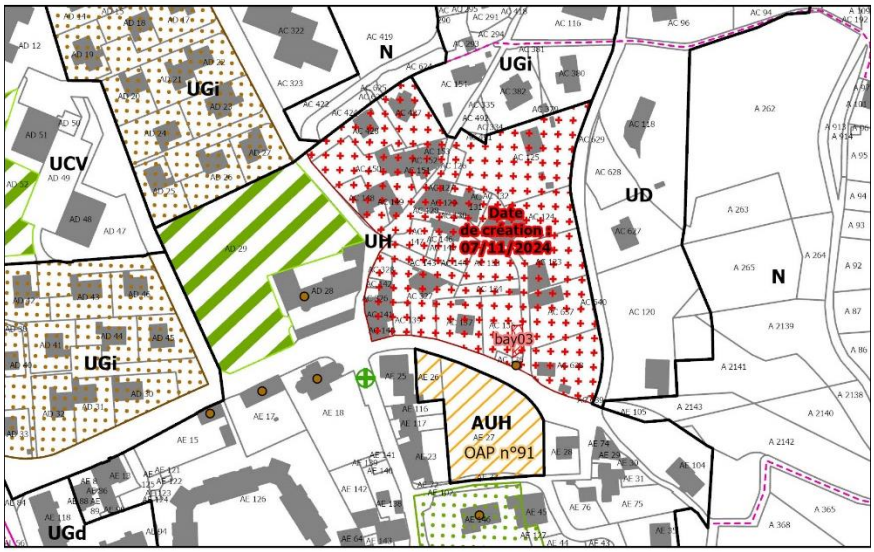
« L'ensemble de l'entité paysagère identifiée comme ensemble paysager d'intérêt sur le plan de zonage du PLUI doit être préservé dans son intégrité. Tout redécoupage foncier ou construction nouvelle y est interdit. Y sont seuls autorisés l'extension des constructions existantes, la construction d'une 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 haute-tige, qui en cas de nécessité sanitaire seront remplacés par des sujets de même essence ou similaire. »

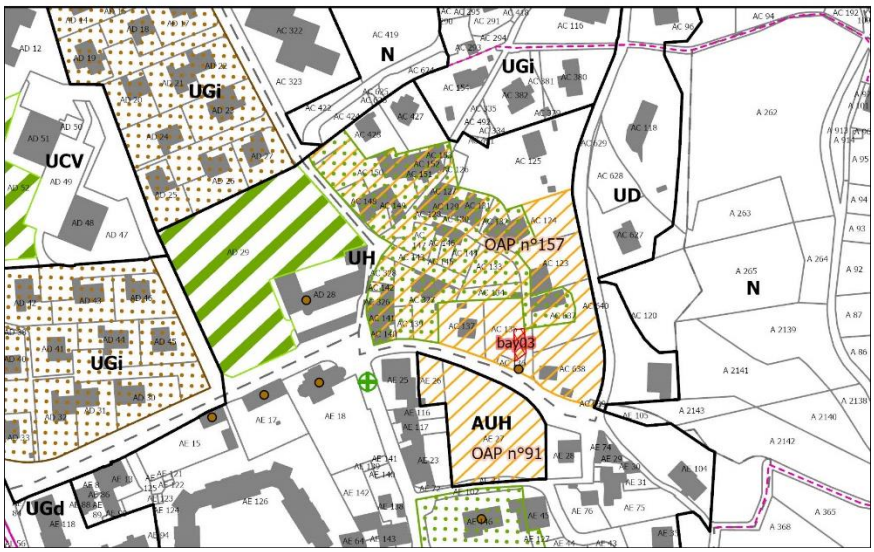
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M

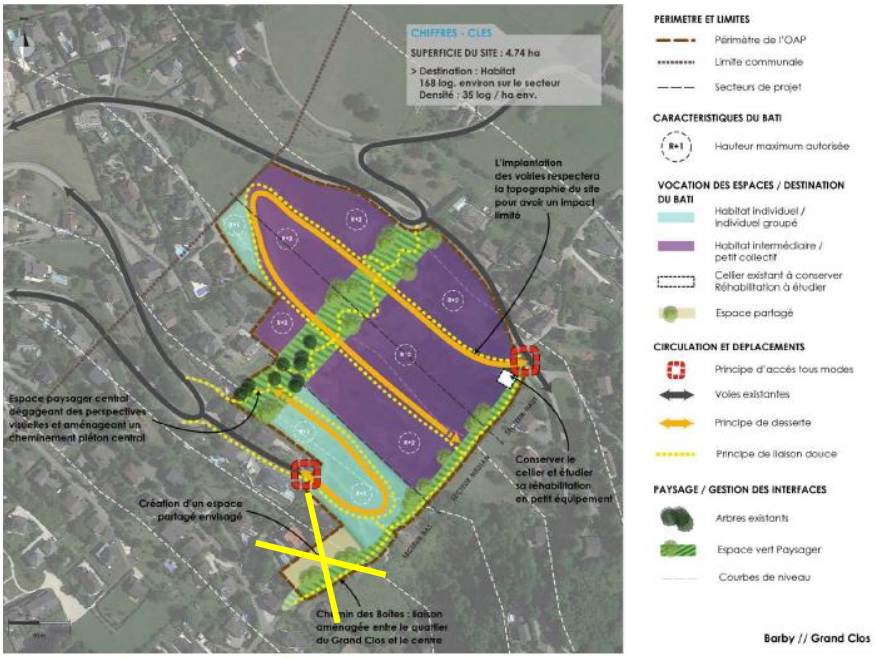


(2) Modification de l'OAP du Grand-Clos et suppression de l'ER Bay 01

L'emplacement Bay 01 est inscrit sur une surface d'environ 2000 m² le long du chemin des Boites pour un projet de liaison mode doux et espace public. Ce tènement est également inscrit dans l'OAP du Grand-Clos comme espace partagé envisagé.

La ZAC du Grand-Clos est désormais terminée, les travaux d'aménagement et de construction achevés. Le tènement de l'emplacement Bay 01 n'a pas été aménagé et ne fait plus l'objet d'un projet d'aménagement d'un espace paysager.

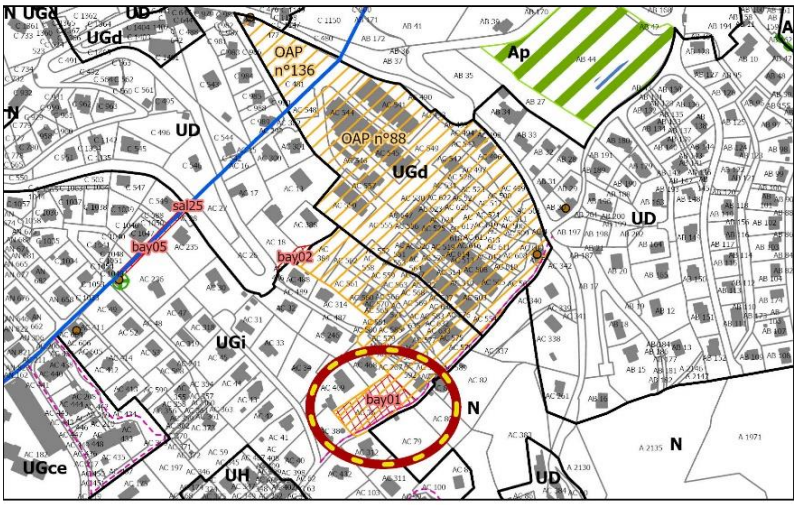
Il est ainsi proposé dans la présente modification de supprimer l'emplacement réservé Bay 01 inscrit au bénéfice de la commune et d'enlever cet espace de l'OAP Grand-Clos.
Ces modifications rendront la constructibilité sur ce tènement suivant les règles du PLUi HD applicables en zone UGi.



Règlement graphique applicable à la modification n°4

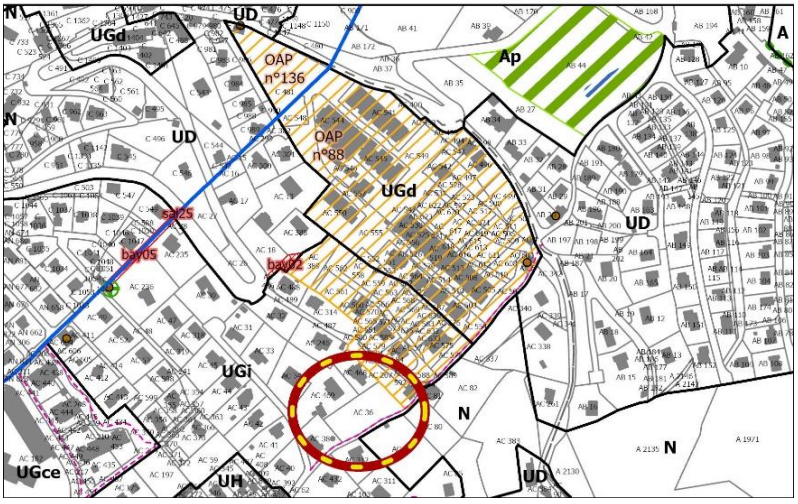
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

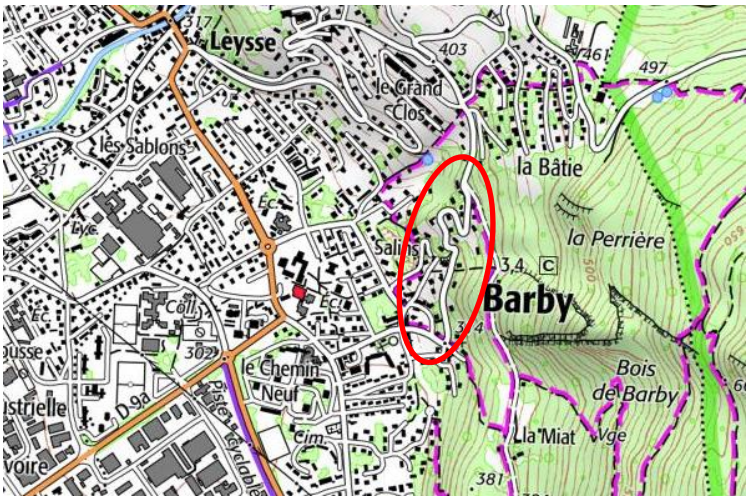
0 75 150 M



(3) Ajustement du zonage sur les coteaux des bois de Barby

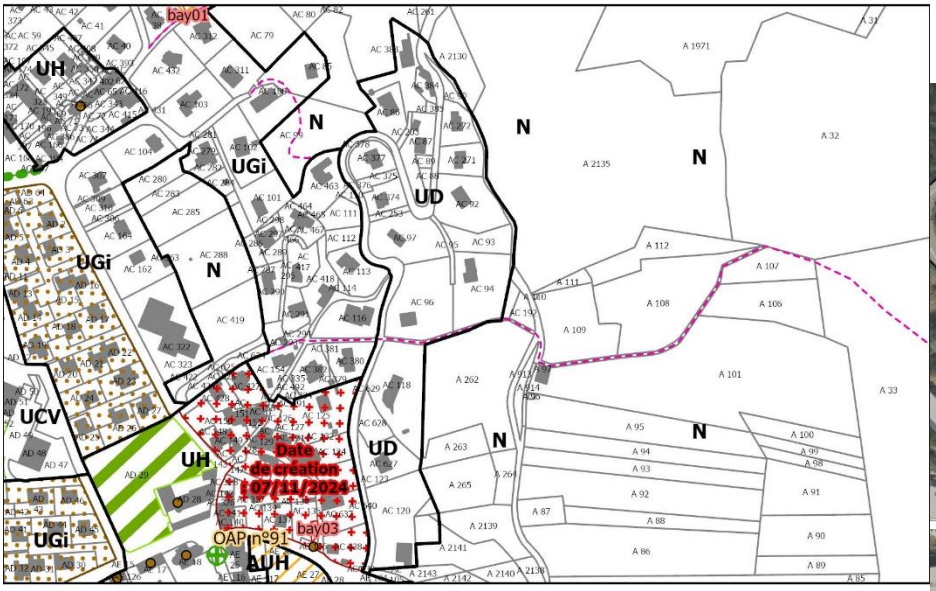
L'urbanisation sur les coteaux de Barby s'est parfois faite sur des pentes très raides, notamment le long de la route du château.

Le zonage U du PLUi HD en bordure de l'espace naturel est, par endroit, élargi sur des espaces de boisement très en pente. De nouvelles constructions sur ces espaces de coteaux nécessitent des déboisements et des terrassements conséquents pouvant entrainer des problématiques de gestion d'eau pluviale, de glissement de terrain etc. Afin d'éviter de nouvelles constructions sur ces coteaux, la zone U est ajustée en bordure des boisements existants tel qu'indiqué sur les cartes ci-dessous.



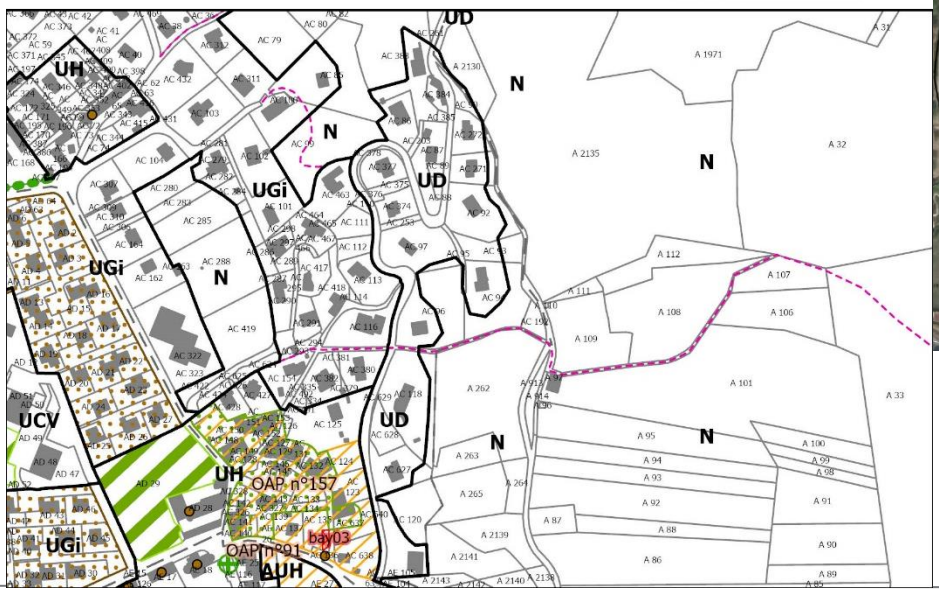
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 75 150 M



(4) Ajustement du zonage limite d'urbanisation la Bâtie

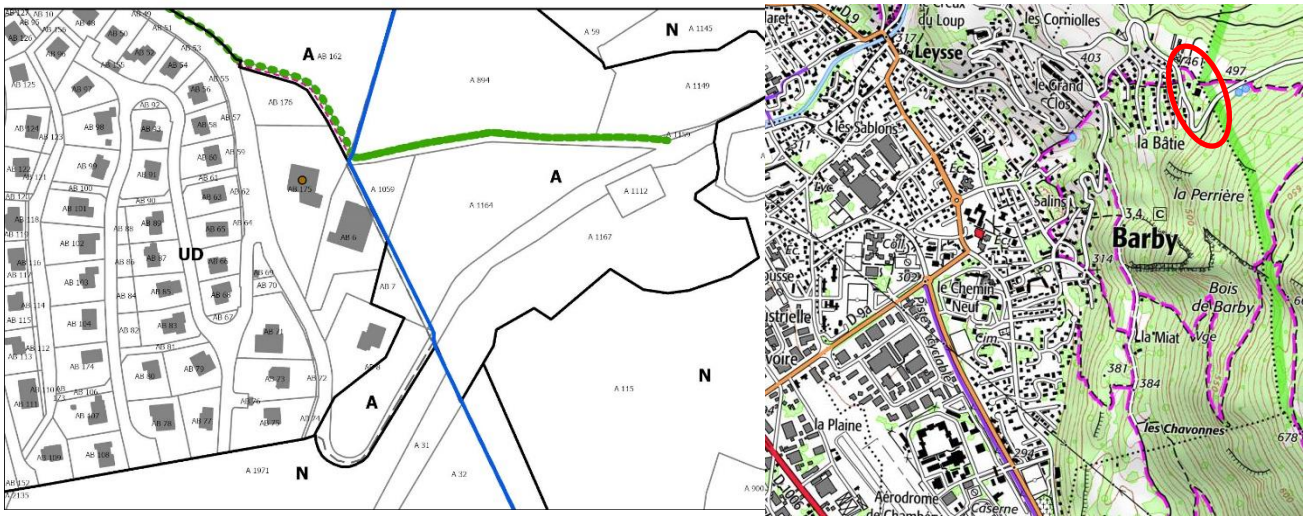
L'urbanisation de Barby se termine le long de la route de Curienne en haut du lotissement de la Bâtie. Au-dessus de la route de Curienne se trouvent un hangar agricole, deux maisons puis une exploitation agricole classée en zone A. L'emprise de la zone Urbaine est très large autour de ces bâtiments et vient jusqu'en bordure de l'exploitation agricole. Afin d'éviter de nouvelles constructions par division parcellaire en proximité de cette exploitation agricole et des conflits d'usage, le zonage est ajusté autour des bâtiments existants. Cette modification permet d'affirmer la limite d'urbanisation sur les coteaux de Barby, et d'éviter de nouvelles constructions sur des franges constitutives d'espaces naturels agricoles ou forestiers.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M

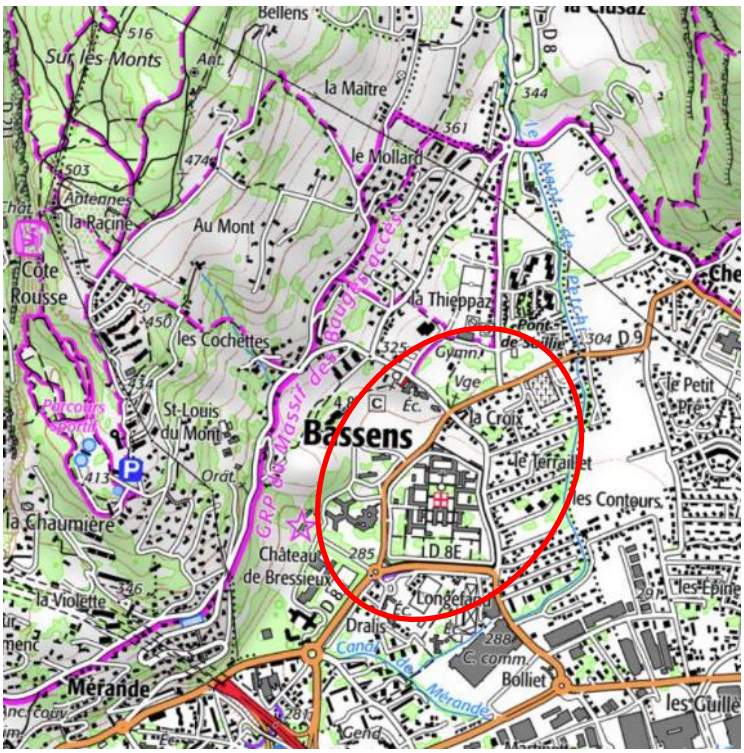


c) BASSENS

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Déclassement ou mise en place de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement sur des zones constructibles situées sur des espaces naturels agricoles et forestiers

La commune de Bassens connaît une forte croissance en matière de logements et de démographie, notamment liée au projet des Monts et au travers de nombreux projets de renouvellements urbains diffus.



Le développement de l'habitat reste un enjeu primordial de l'agglomération dans un contexte de crise accrue du logement. La commune de Bassens en offrant un cadre de vie de qualité, reste, comme les autres communes de première couronne, un secteur privilégié de développement de l'habitat de l'agglomération.

Avec l'acquisition du site de Livettaz, suite au déménagement du CHS, la commune porte un ambitieux projet de nouvelle centralité. La mutation urbaine portera sur le secteur de la Livettaz et plus largement sur le secteur de la rue de la Croix et nord de l'avenue de Bassens.

La volonté est de concentrer le développement à venir de l'habitat, des commerces et services de proximité autour de ces sites avec une réflexion cohérente et approfondie en cours sur la gestion des déplacements, le renouvellement urbain etc.

Une part importante de la production de logements sur la commune sera ainsi réalisée sur des secteurs d'équipement de la commune non initialement prévus en habitat par le PLUi HD. Ainsi la programmation de logements sur d'autres secteurs de la commune peut être revue à la baisse.

Afin de maitriser le développement de l'urbanisation sur les autres secteurs de la commune, les terrains d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, classés en zone constructible ont été analysés un par un :

- L'urbanisation de certains terrains n'apparait plus souhaitable. Il est proposé de déclasser ces espaces dans la présente modification et ainsi limiter l'extension de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers en accord avec les objectifs fixés par la loi ZAN (Zéro artificialisation nette).
- D'autres terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune devront faire l'objet d'études plus détaillées, les choix d'urbanisation des secteurs étant encore à définir au regard du projet de la Livettaz et des évolutions du tissu urbain alentours. Des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Globaux (PAPAG) sont institués sur ces secteurs pour une durée maximale de 5 ans à la date d'approbation de la présente modification.
  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 20 m². 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.

- Enfin un tènement, route de Vérel est proposé à l'urbanisation avec la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'encadrer les circulations et d'optimiser les densités en accord avec le tissu urbain alentours.

Ces sites sont présentés un par un dans les pages suivantes.

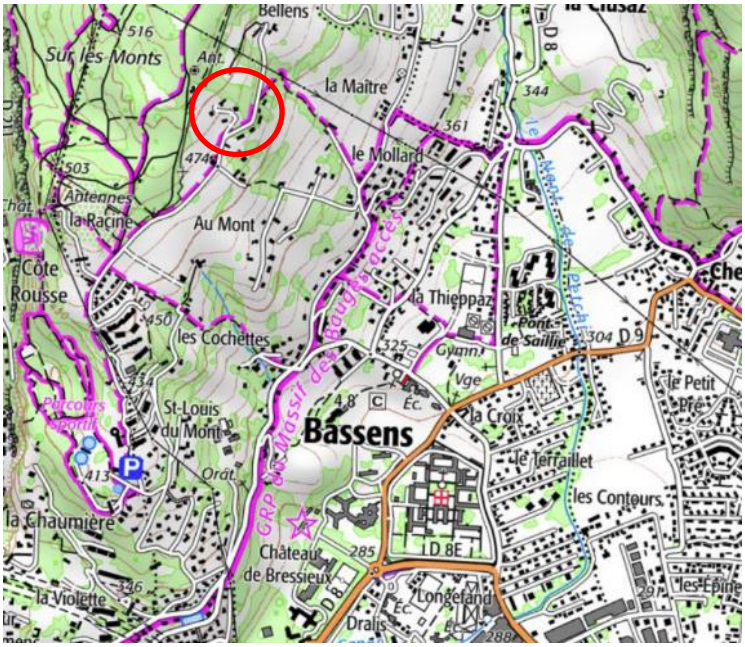
<u>Chemin des Monts-Dessus</u>

Une dizaine de maisons ont été construites au bout du chemin des Monts.

La zone urbaine définie dans le PLUi HD autour de ces constructions permet de nouvelles constructions et une urbanisation par division parcellaire.

Le développement de l'urbanisation dans ce secteur isolé n'est pas souhaité.

La zone urbaine est ajustée au plus près des habitations avec un recul de 7 m laissant place à des extensions ou annexes. Il est ainsi proposé de reclasser 9500 m² en zone Agricole ou Naturelle.

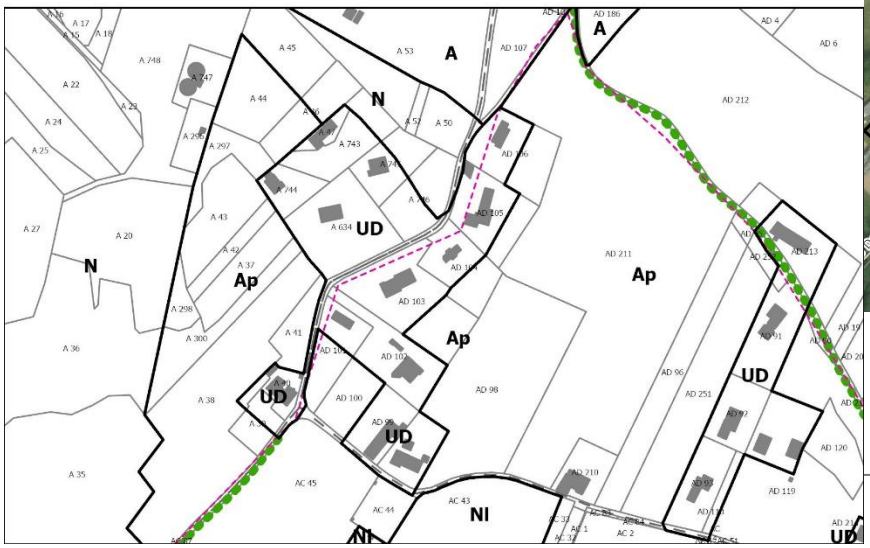


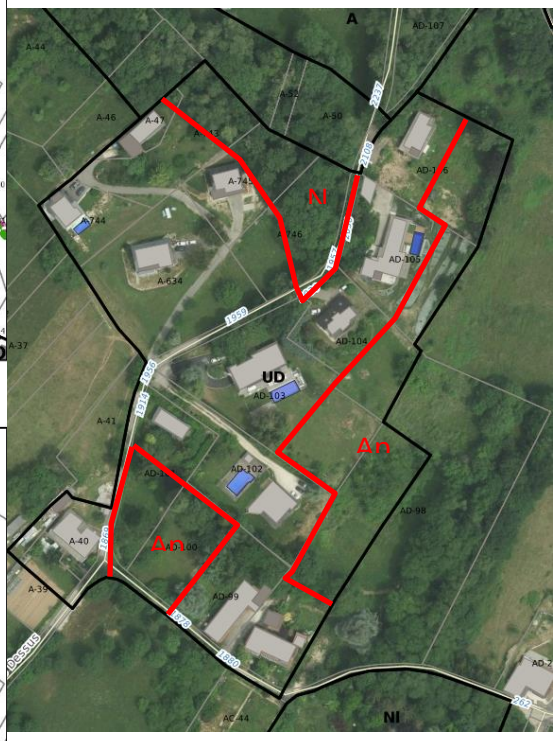
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 60 120 M





Les Monts

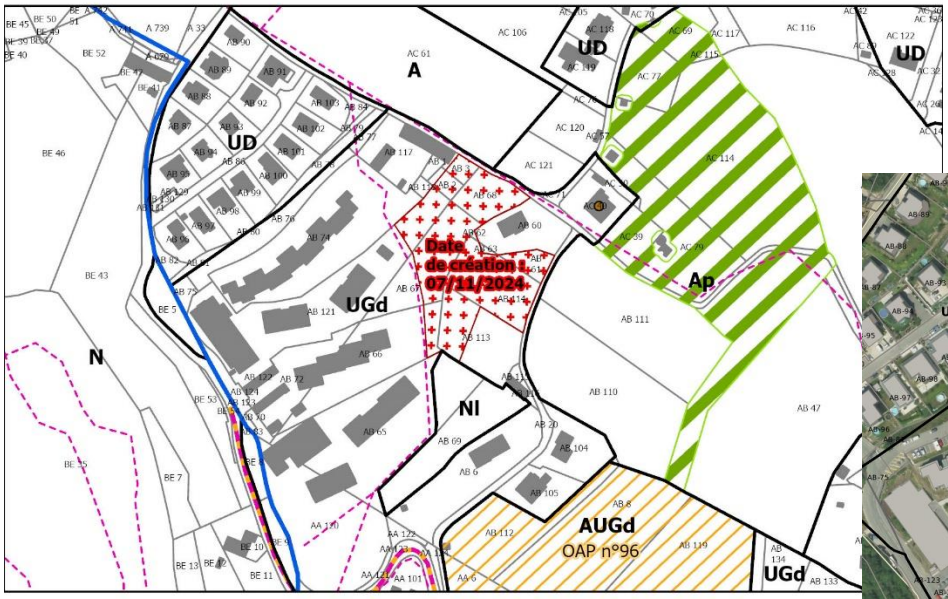
Le secteur des Monts à Bassens s'est fortement densifié depuis 10 ans avec de nombreuses opérations de logements collectifs. Les circulations et stationnements sont aujourd'hui complexes.
Un tènement de 8000 m², classé en zone UGd, reste aujourd'hui non bâti sur le secteur.

Le développement futur de l'habitat sur la commune est envisagé sur la centralité et non sur le secteur des Monts.

Un tènement 7000 m² aujourd'hui d'usage naturel et agricole est déclassé en zone Ap (agricole protégée).

Règlement graphique applicable à la modification n°4

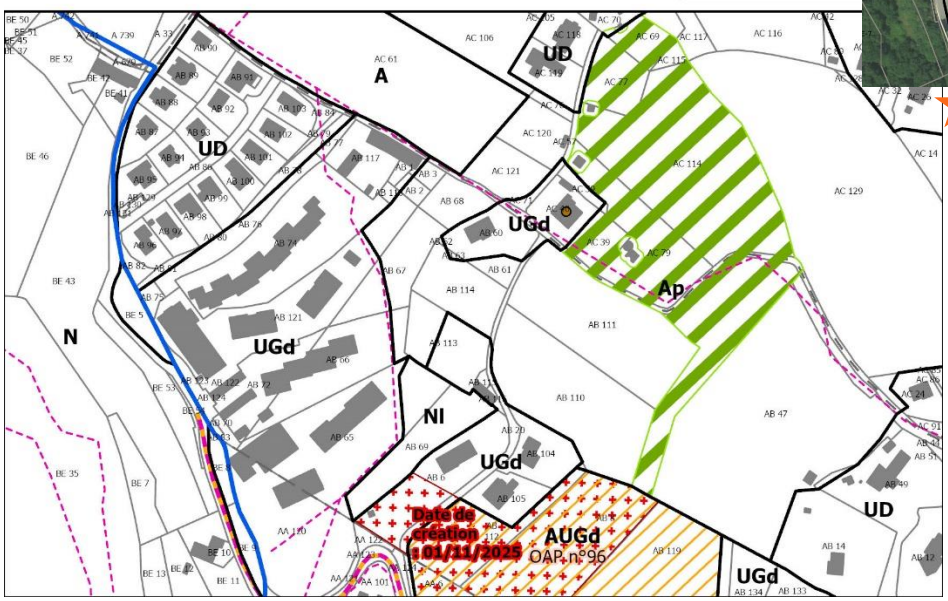
* Légende complémentaire disponible en annexe



Permis de construire accordé

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 60



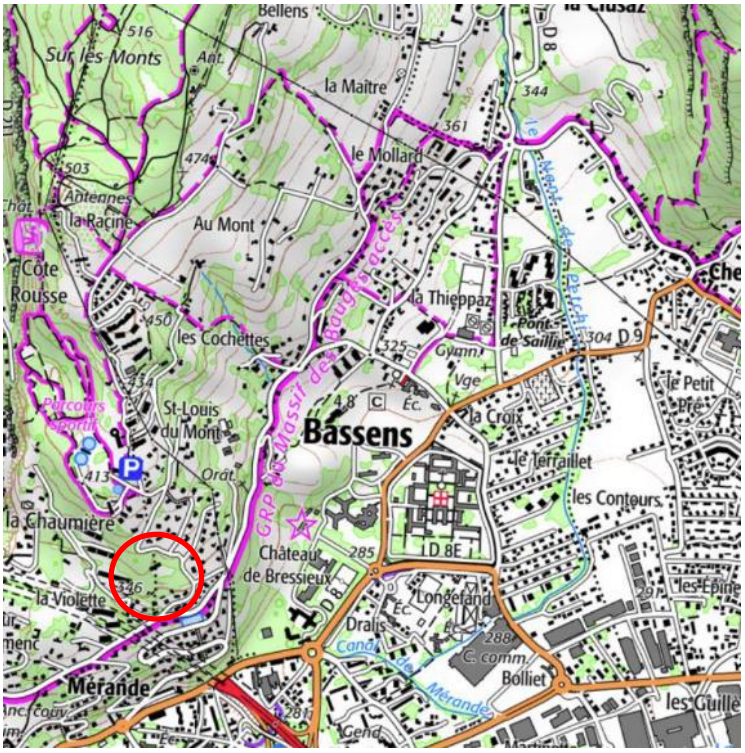
Chemin des Mont Dessus - en lien avec la modification sur la commune de Chambéry

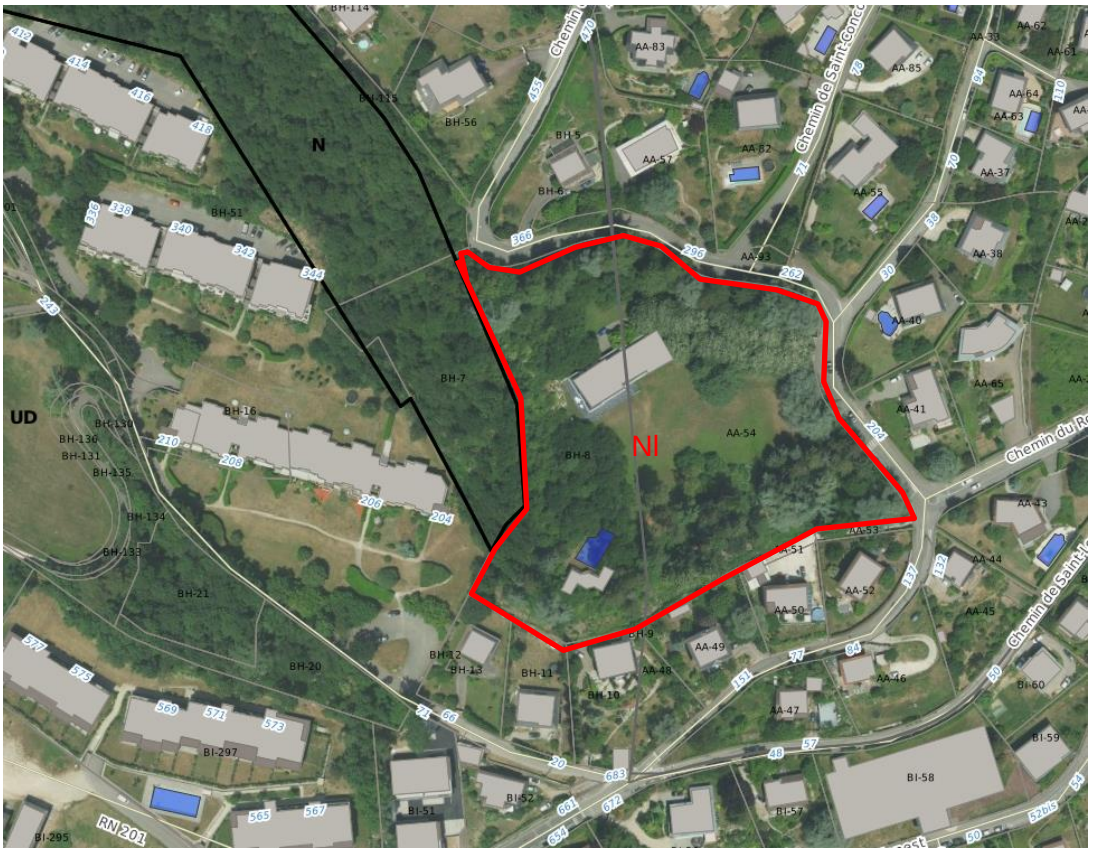
Le tènement situé sur la parcelle BH 8 située sur la commune de Chambéry et la parcelle AA 54 située sur la commune de Bassens, d'une surface de 15 000 m² est une propriété boisée dans le prolongement du boisement des Monts.

Ce secteur se situe sur l'une des principales trames vertes urbaines Nord-Sud de l'agglomération descendant des Mont.

Le développement futur de l'habitat sur la commune est envisagé sur la centralité et non sur le secteur des Monts.

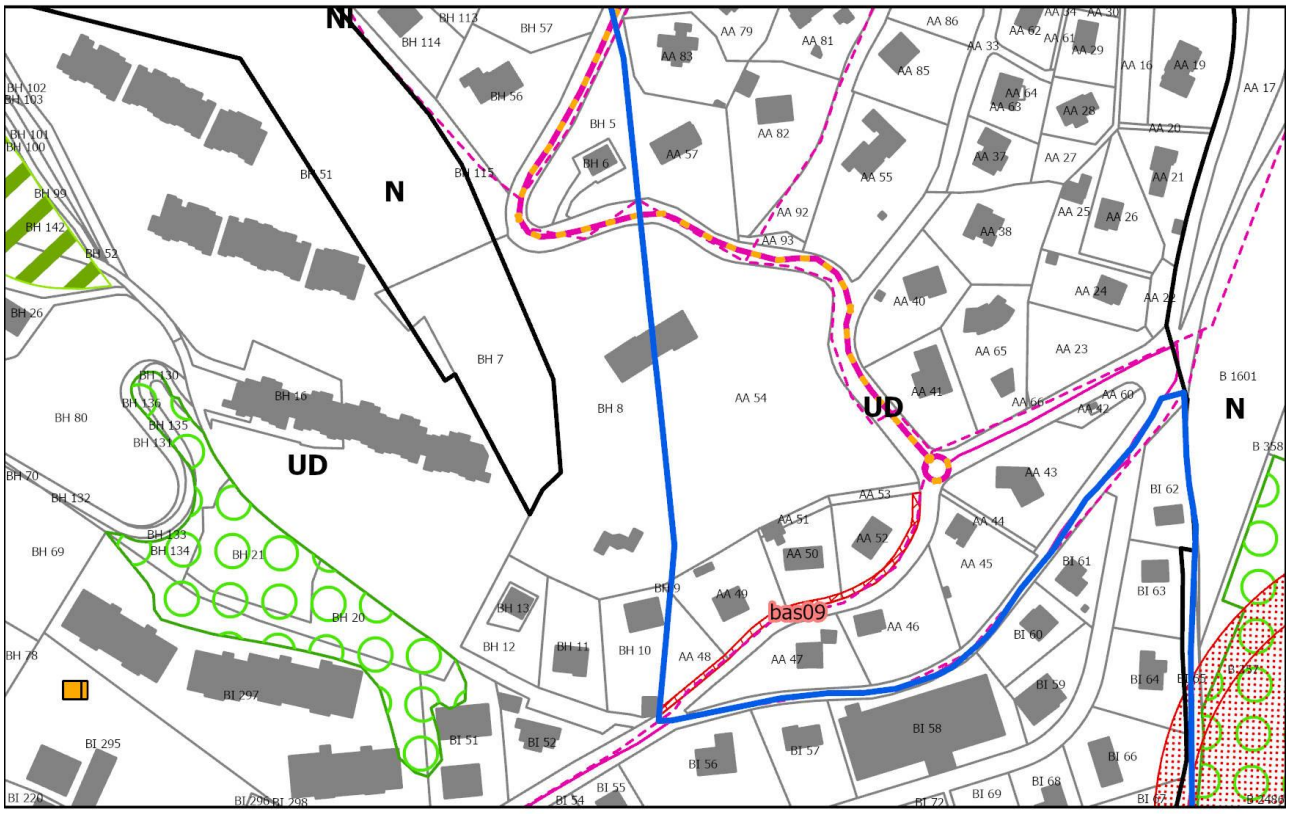
Il est ainsi proposé de classer ce tènement en zone Nl. La zone Nl comprends notamment les grands jardins en zone urbaine destinés à être maintenue en espace naturel. Les extensions des habitations existantes, annexes et piscine restent possible dans des limites définies par le règlement écrit du PLUi HD.



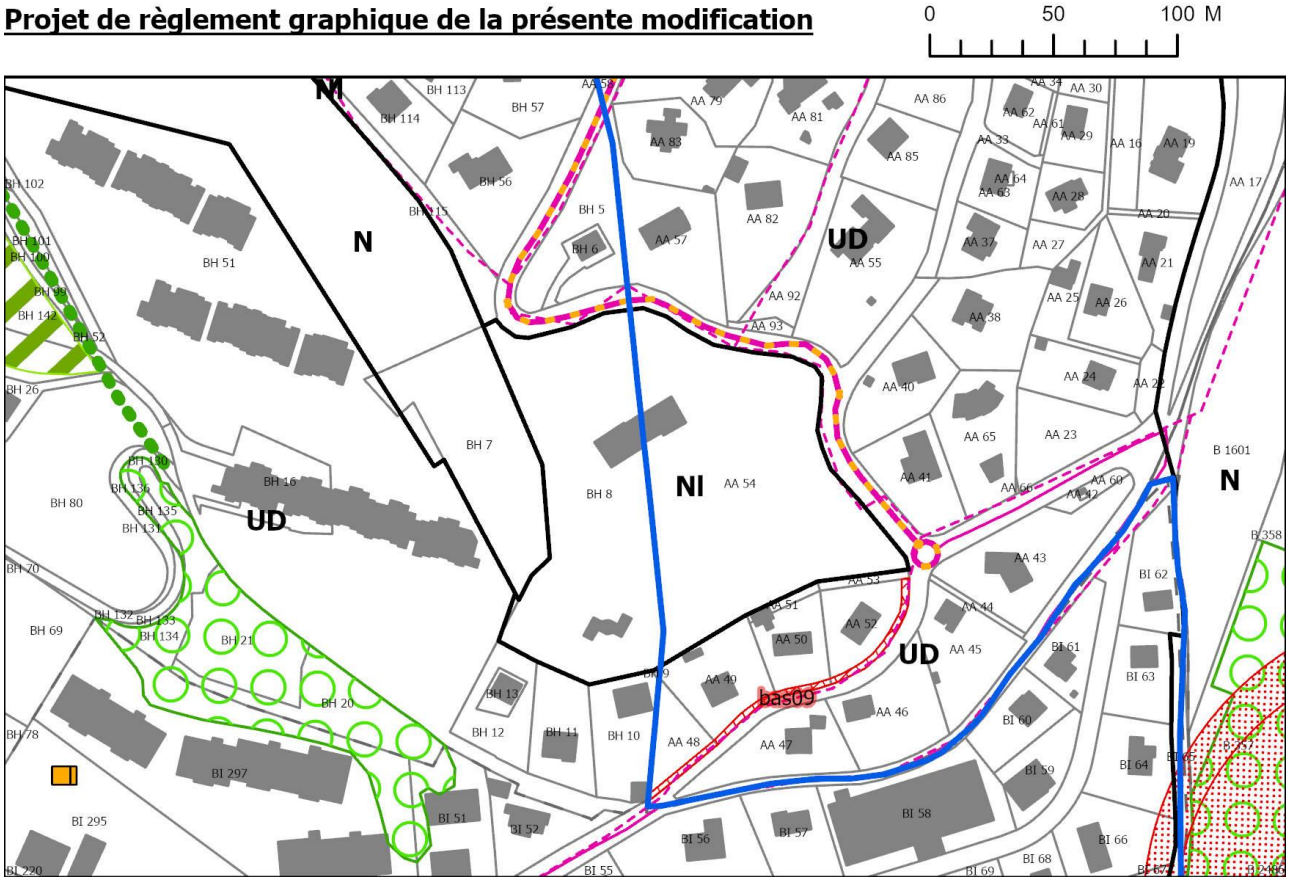


Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

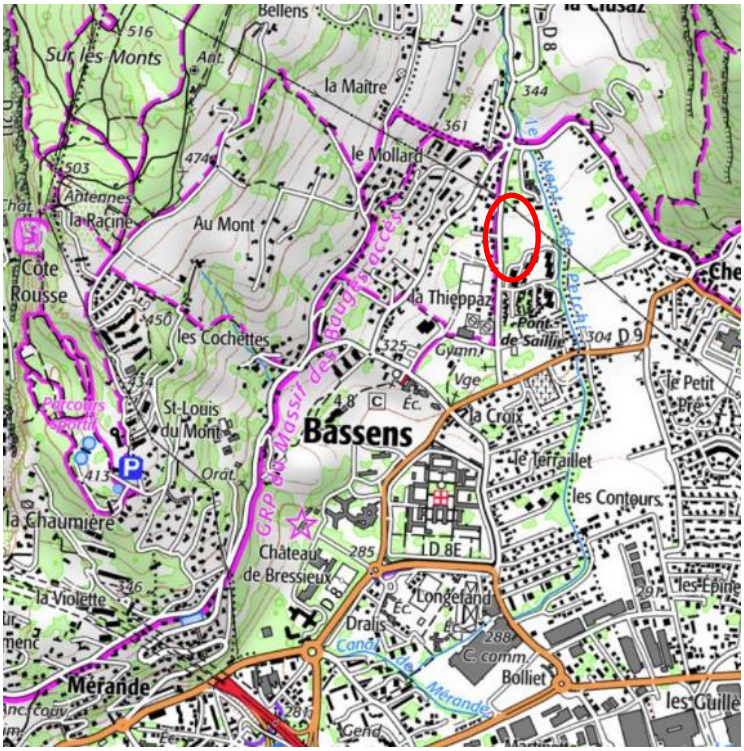


Route de Verel

La partie Est de la route de Vérel s'est fortement densifiée ces dernières années avec notamment le projet récent entre la route du Nant Petchi et la route de Vérel d'une centaine de logements, au-dessus de la copropriété des Praz du Nant.

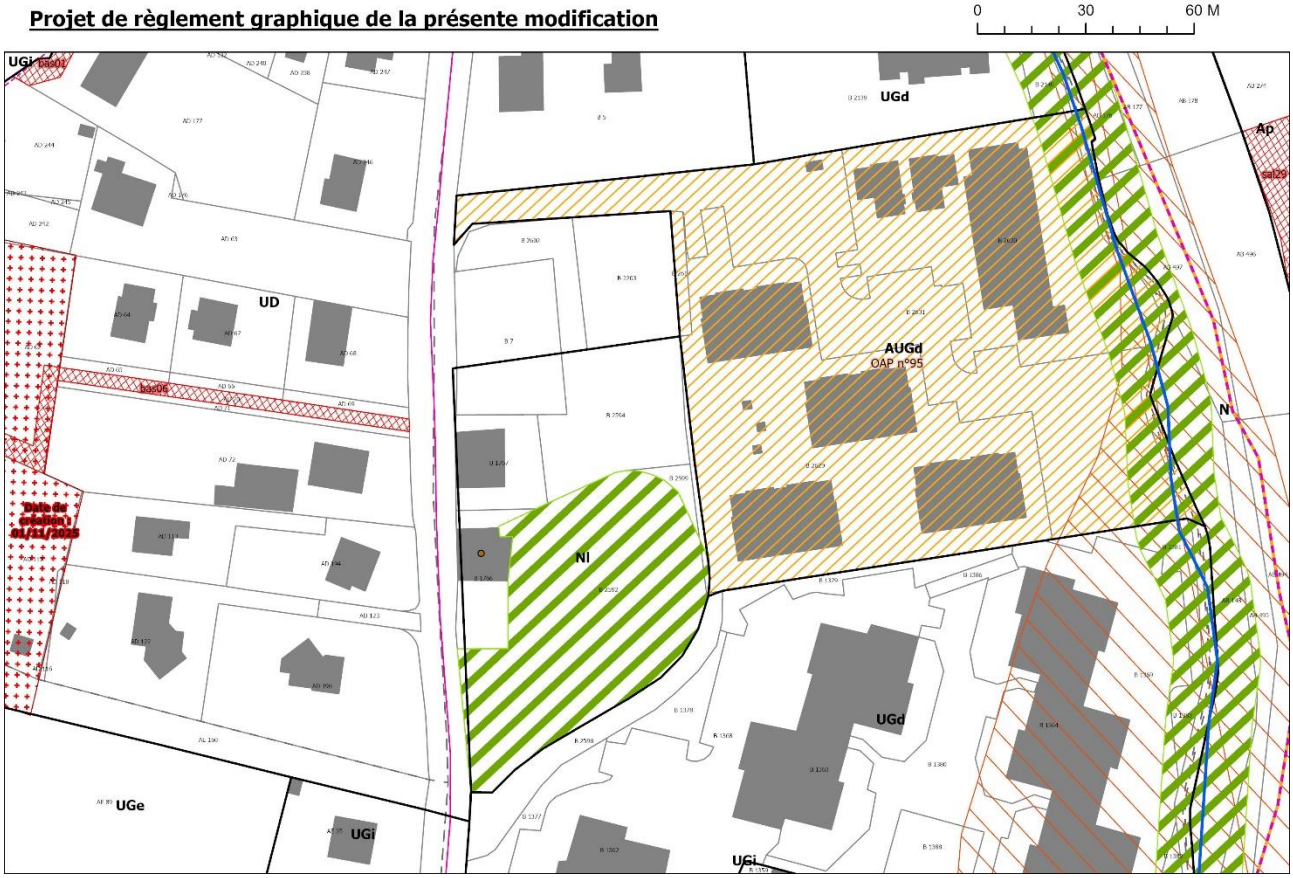
Entre la route de Verel et cette nouvelle opération se situe un tènement constitué de bois et de jardins d'environ 5000 m². Au regard des densités urbaines du secteur, le maintien de cet espace en zone Naturelle de loisir est souhaité afin de maintenir des espaces végétalisés dans la trame urbaine et limiter les effets d'îlots de chaleur urbain.

Il est ainsi proposé de classer ce tènement en zone Nl avec prescription paysagère. La zone Nl comprend notamment les grands jardins en zone urbaine destinés à être maintenu en espace naturel. Les extensions des habitations existantes, annexes et piscine restent possible dans des limites définies par le règlement écrit du PLUi HD.



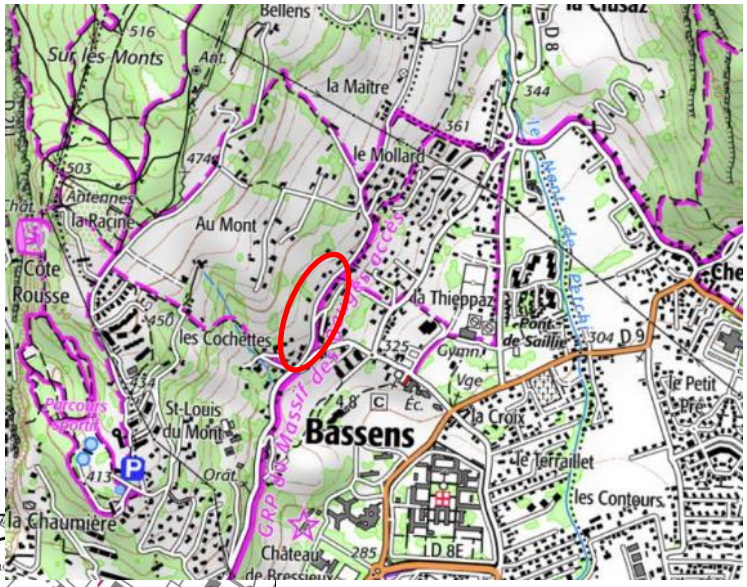
Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification

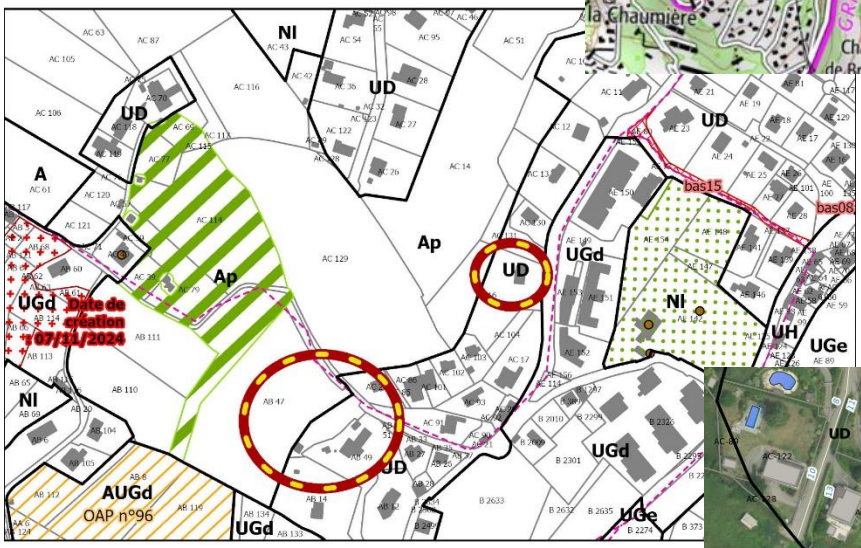


Route de Saint-Saturnin

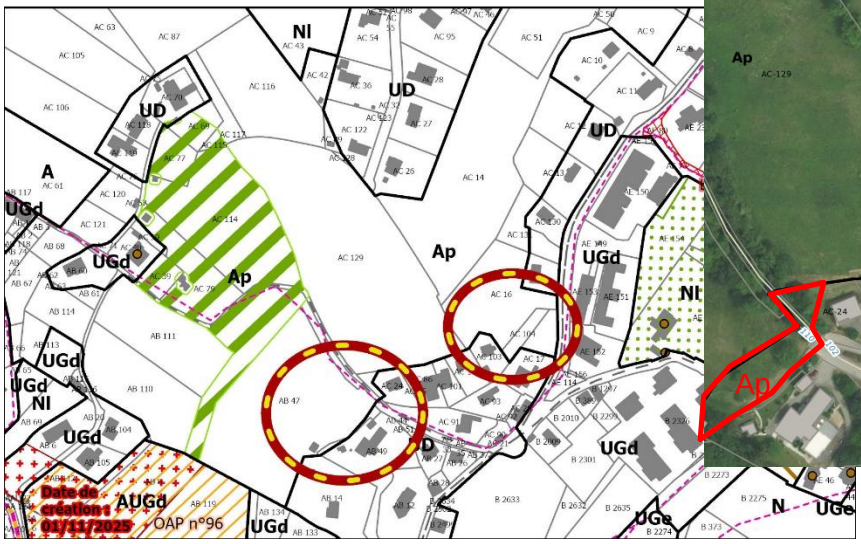
Les circulations et stationnements le long de la route de Saint-Saturnin sont difficiles, une urbanisation supplémentaire des coteaux qui surplombent la route de Saint-Saturnin n'est pas souhaitée. Il est proposé dans la modification n°5 de classer en zone Agricole protégée (Ap) des terrains aujourd'hui constructibles pour une surface d'environ 6000 m².

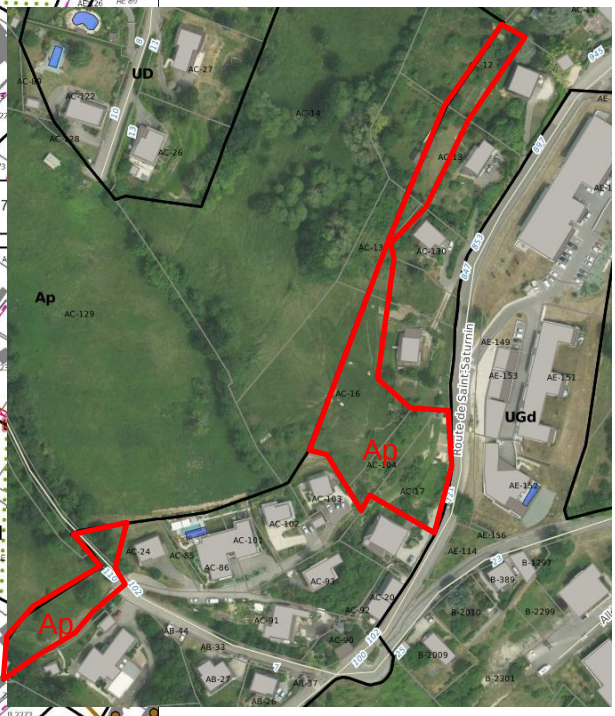


Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification





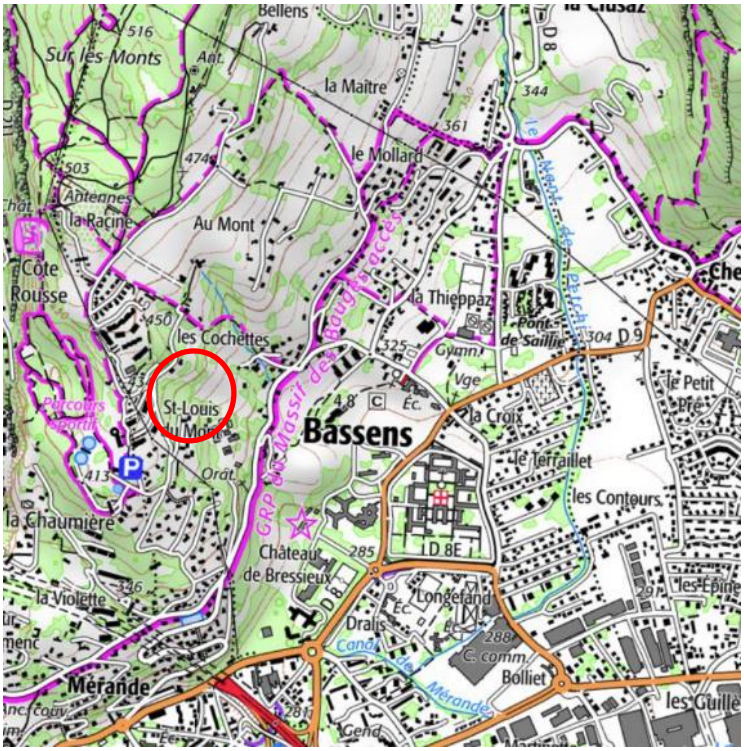
Saint-Louis-du-Mont

Sur le secteur de Saint-Louis-Mont est prévue une zone d'urbanisation future sur un tènement de 2,3 ha, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

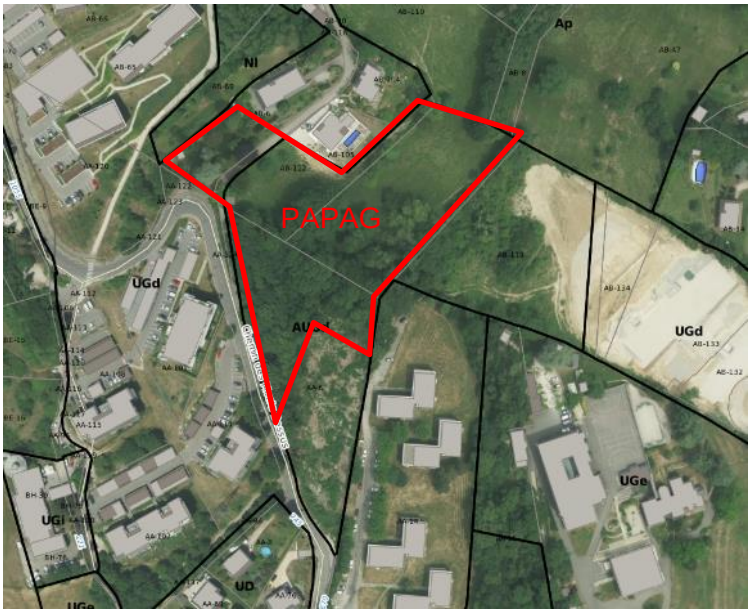
Une partie du projet a déjà été réalisée sur la parcelle AB 119 et AA6.

Le développement futur de l'habitat sur la commune est envisagé sur la centralité et non plus davantage sur le secteur des Monts.

Afin de réinterroger l'urbanisation sur les tènements non bâtis du secteur, il est proposé d'inscrire un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPAG - 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.).



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 20 m². 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 151-41 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.

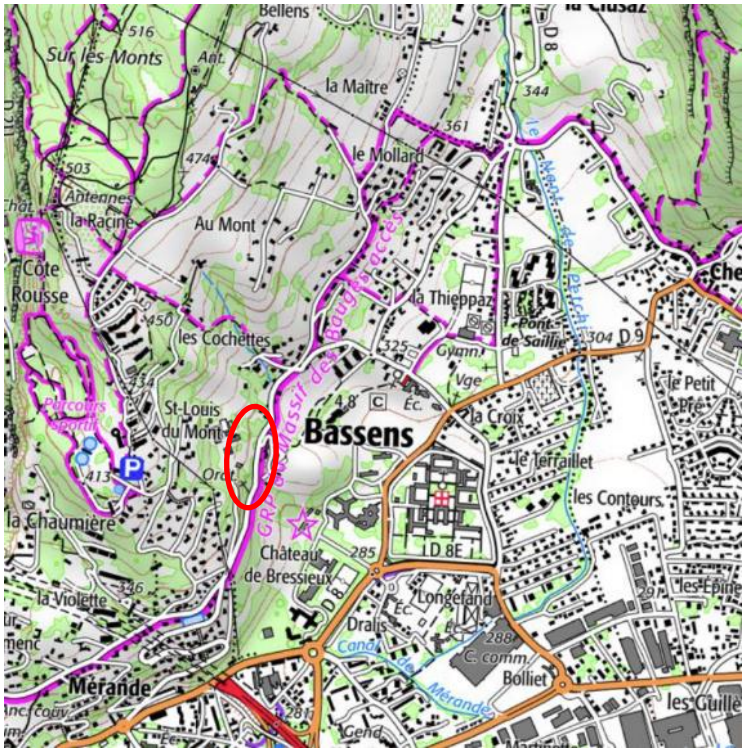


Saint-Louis-du-Mont

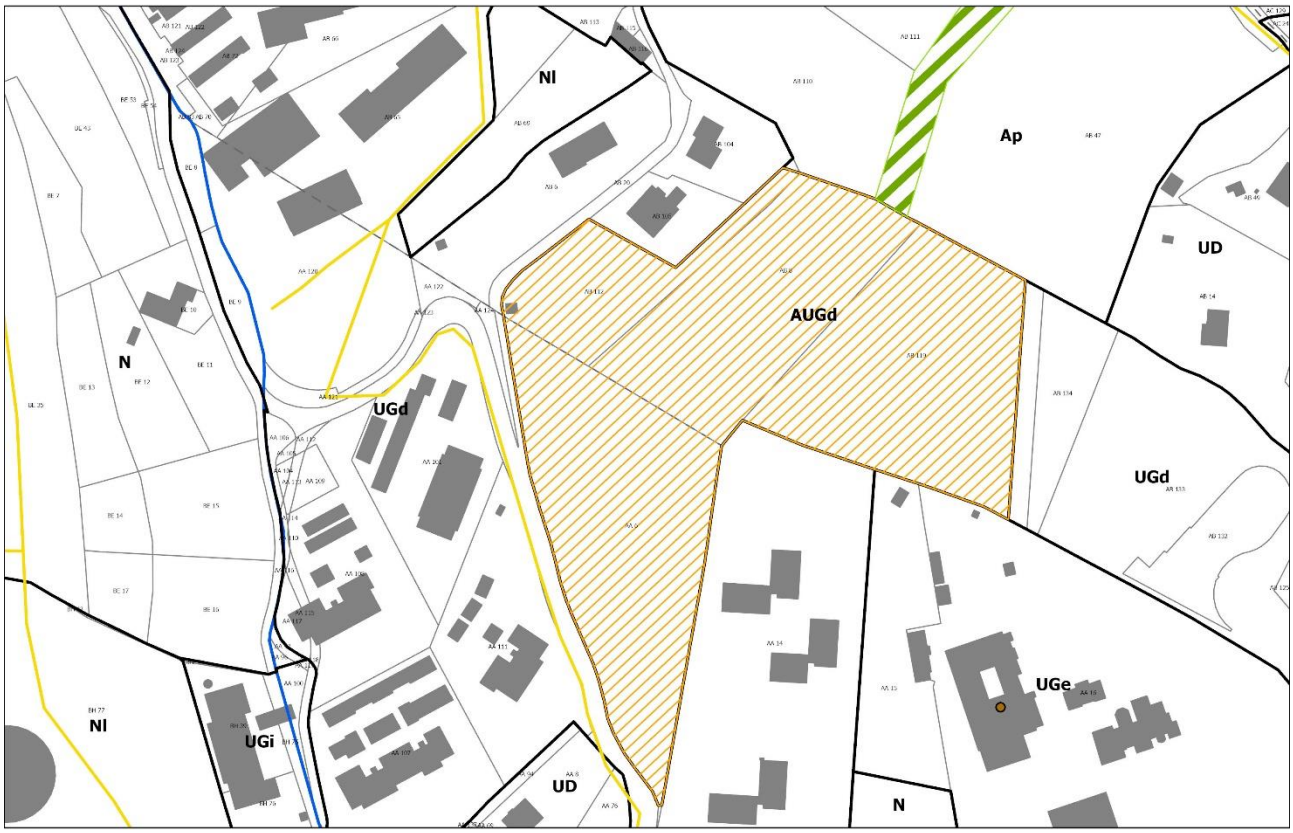
En dessous de l'IME de Saint-Louis-du-Mont se trouve un tènement non bâti de 7000 m² appartenant à l'IME.

Afin d'interroger l'urbanisation sur ce secteur, il est proposé d'inscrire un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPAG - 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.).

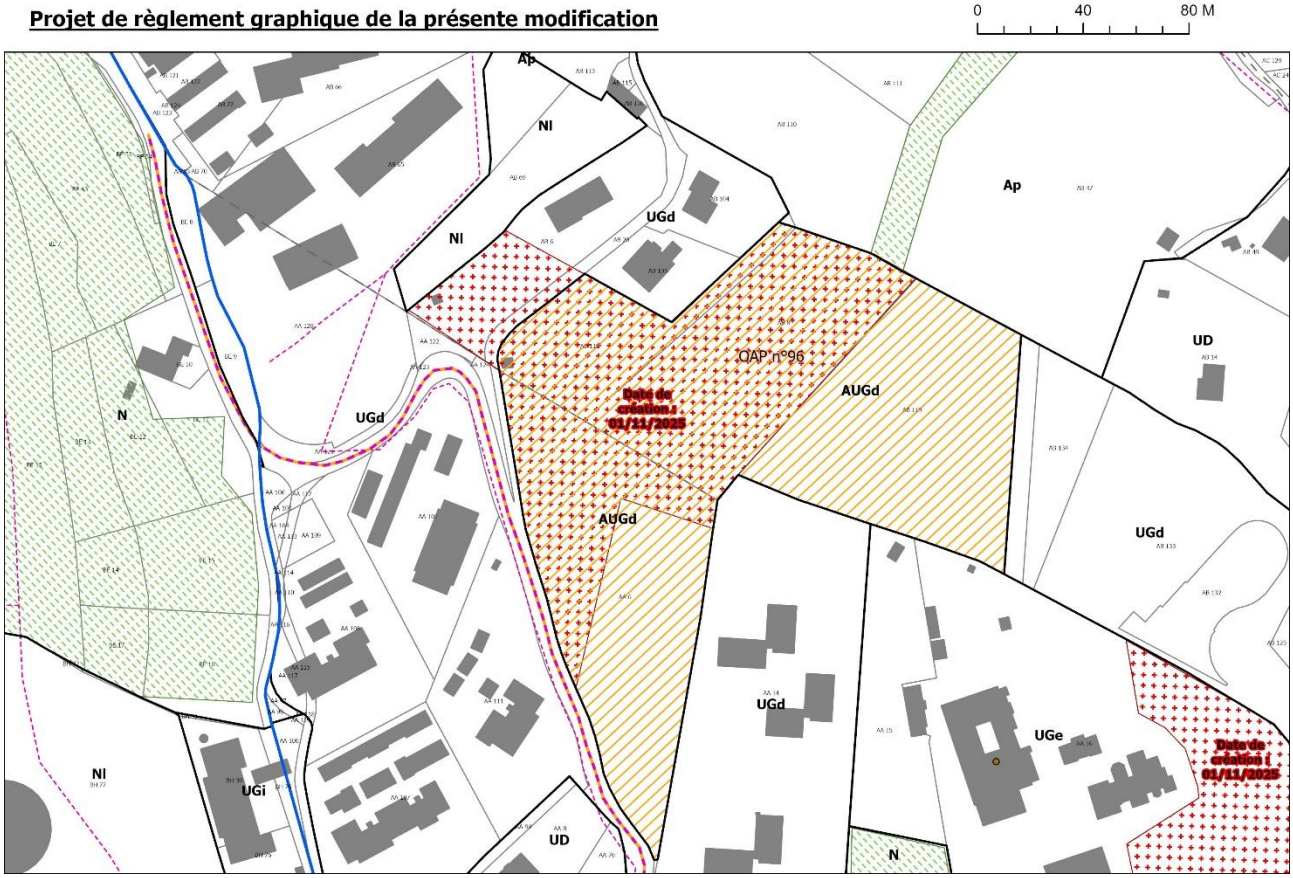
Le règlement écrit du PLUi HD interdit dans les PAPAG les constructions de plus de 20m². Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes sont autorisés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. L'extension limitée 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.



Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

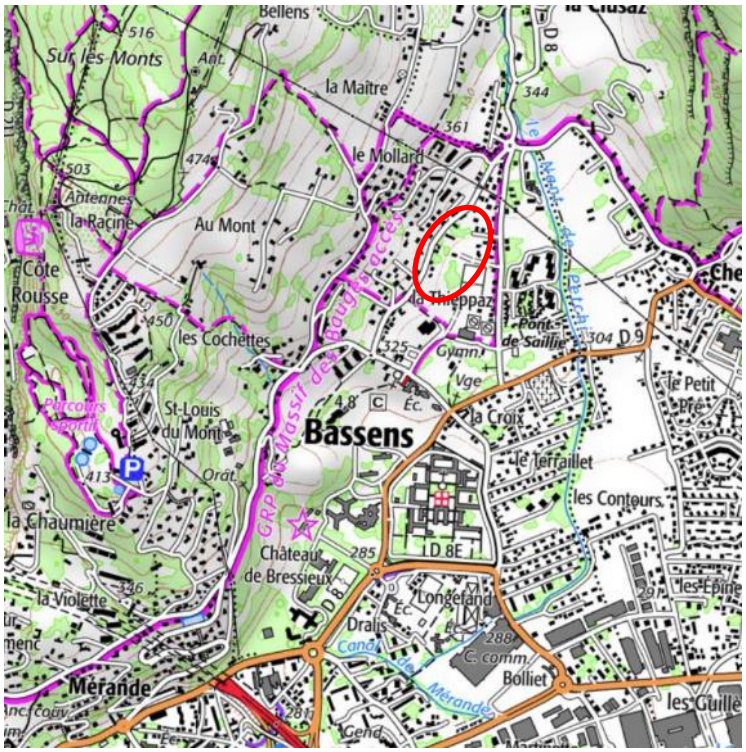


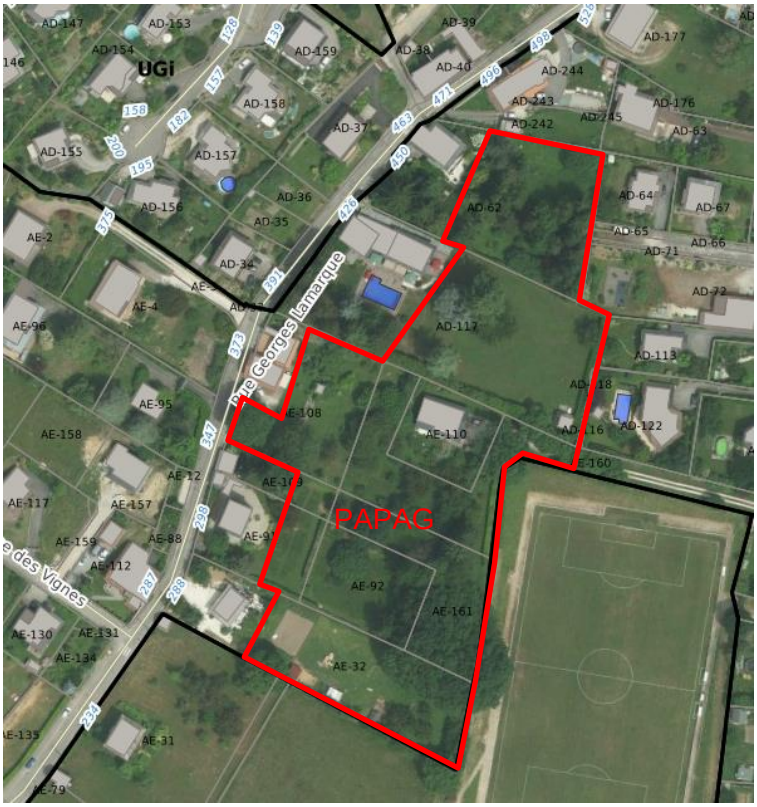
Rue Georges Lamarque

Entre la rue Georges Lamarque et la plaine des Sports de Bassens se trouve un tènement résidentiel non bâti de plus d'1,2 ha. Ce secteur peut être propice au développement de l'urbanisation de la commune en lien avec le projet du Grand-Livettaz.

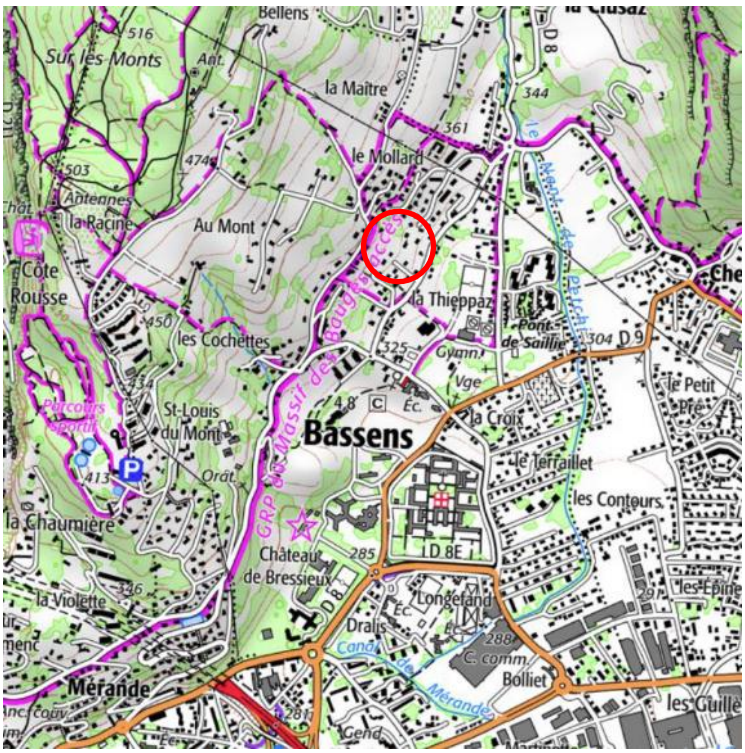
Afin d'interroger l'urbanisation sur ce secteur, il est proposé d'inscrire un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPAG - article L. 151-41-5 du Code de l'Urbanisme) permettant de suspendre l'urbanisation sur ces secteurs le temps d'étudier les projets souhaités. Ces études permettront de définir 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.).

Le règlement écrit du PLUi HD interdit dans les PAPAG les constructions de plus de 20 m². 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 151-41 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.





Route de Saint-Saturnin/ rue Georges Lamarque



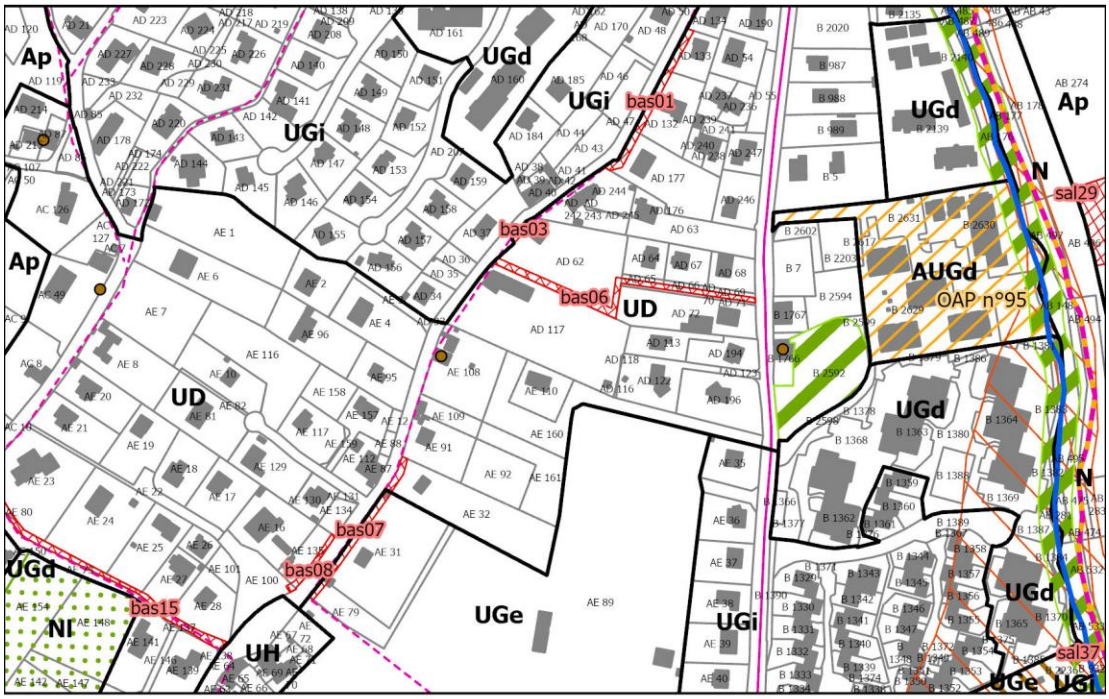
Entre la route de Saint-Saturnin et la rue Georges Lamarque se trouve un tènement résidentiel non bâti de plus 9500 m².

Afin d'interroger l'urbanisation sur ce secteur, il est proposé d'inscrire un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPAG - 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.).

Le règlement écrit du PLUi HD interdit dans les 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 151-41 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.

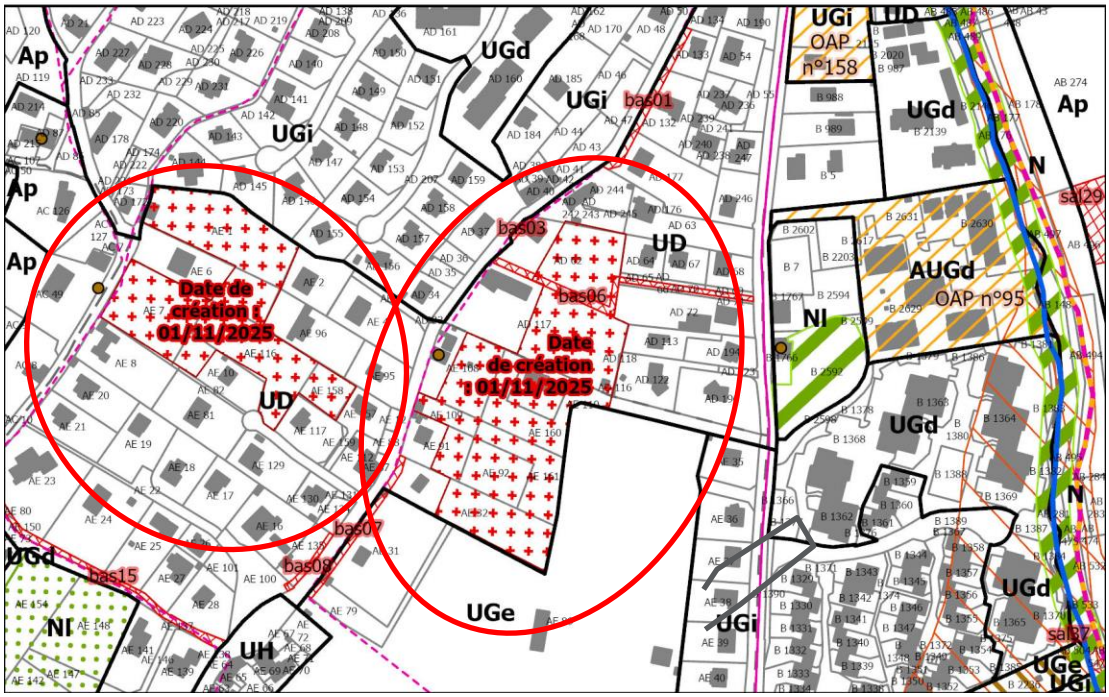
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 70 140 M



(2) Rue des Ecoles, suppression d'une partie du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

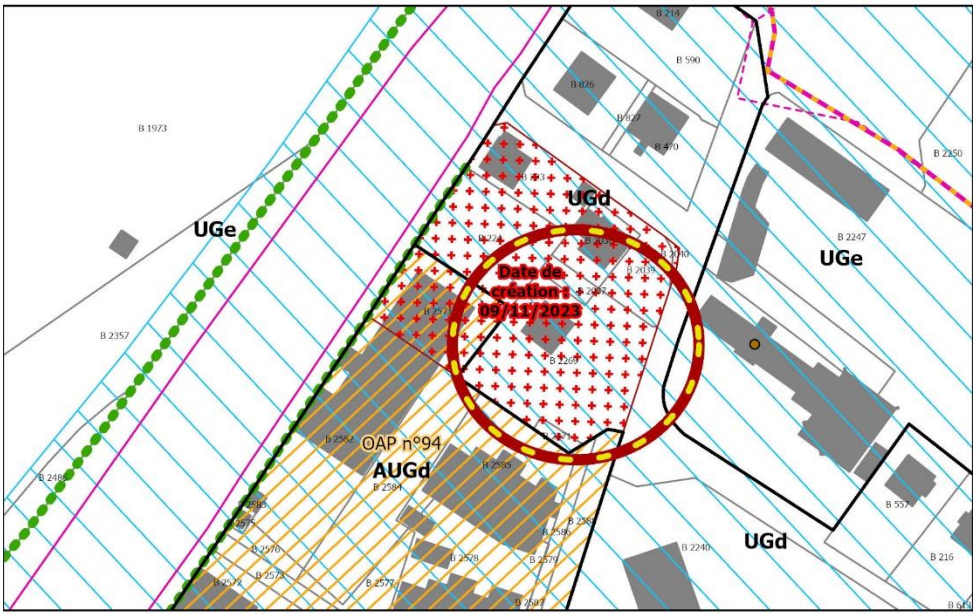
Un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPAG - article L. 151-41-5 du Code de l'Urbanisme) a été mis en place entre la rue des Ecoles, l'avenue de Bassens et la rue des Dralis.

Suite à droit de délaissement, un projet a été accordé sur une partie du secteur, parcelles B 2037, 2269 et 2271. Le PAPAG devenu caduc sur ces parcelles est supprimé de ce tènement.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

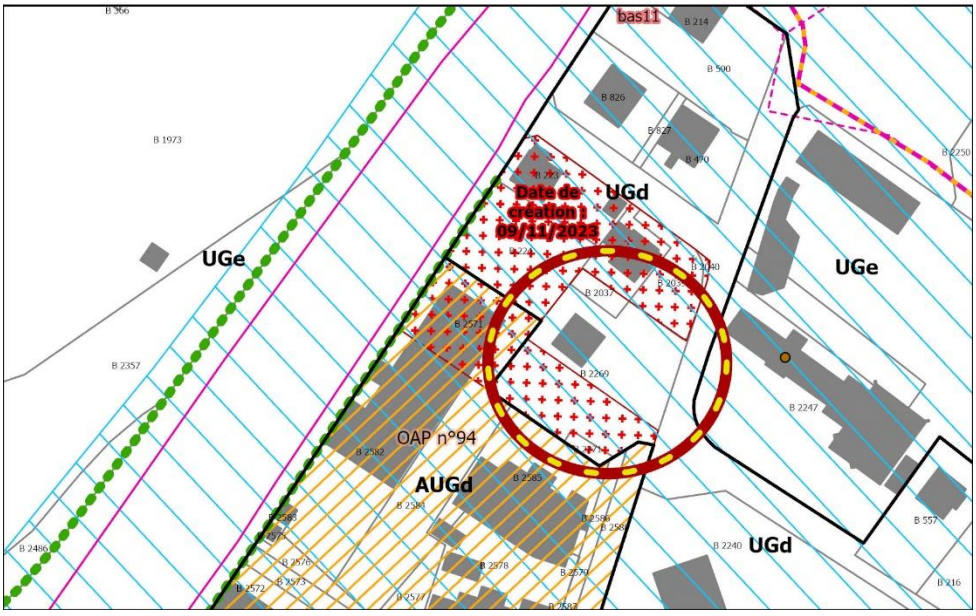
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 25 50 M



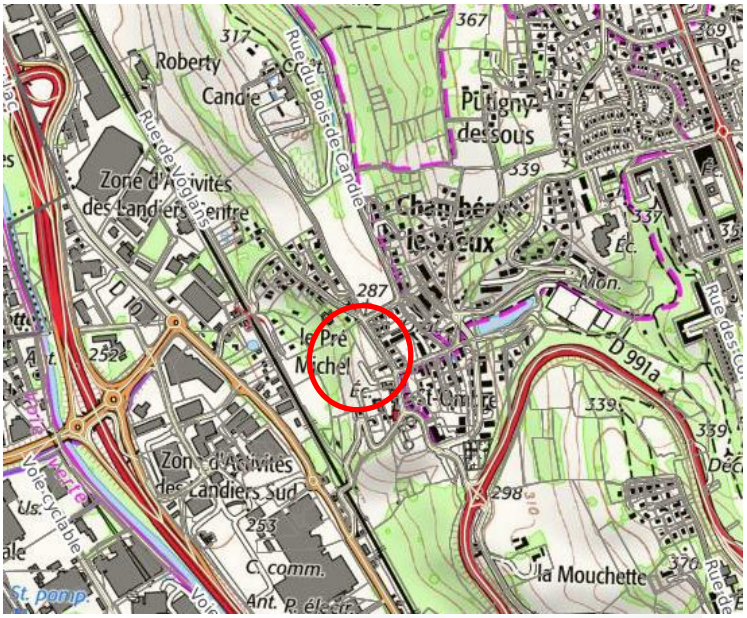
d) CHAMBERY

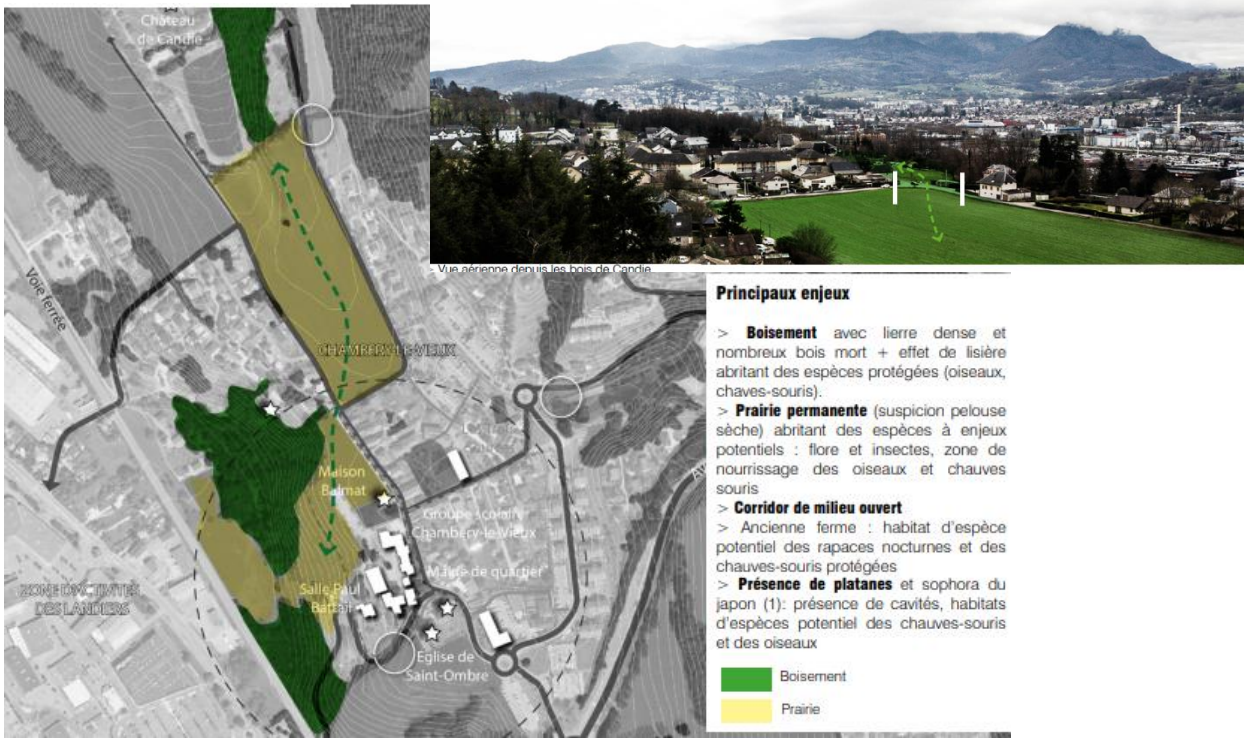
Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Chambéry le Vieux - Création d'une OAP sectorielle « Chambéry le Vieux – centre »

Ce secteur, situé en continuité du centre bourg de Chambéry le vieux, est classé en zone UGce (Urbain Général de Centralité). Il est composé de terrains nus et d'une bâtisse communément désignée « Maison Balmat » acquise par la Ville de Chambéry en 2009.

L'enjeu est de renforcer cet espace de centralité situé à proximité des équipements publics.



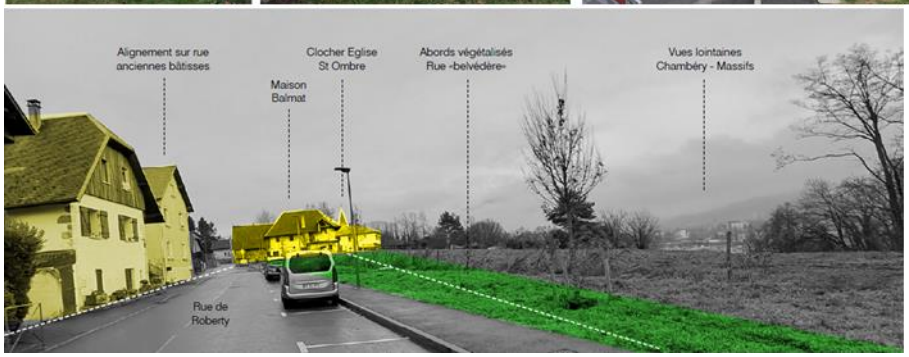


Vue aérienne depuis les bois de Candie

Corridor écologique, Chambéry le Vieux. Extraits de l'étude d'Atelier LGA, 2024

Une étude urbaine a permis d'identifier deux enjeux majeurs à prendre en compte :

- La préservation d'un corridor écologique ;
- La préservation du patrimoine (bâtisse, vues, murs etc.).



Un atelier avec les habitants a permis d'alimenter le diagnostic en termes d'usages du site, et de définir des orientations programmatiques :

- Une partie de la maison Balmat pourrait répondre au besoin exprimé d'un lieu de rencontre et d'accueil d'activités ou d'équipements en lien avec le jardin ;
- La création de logements devra prendre en compte les bâtiments riverains de la rue Roberty.

OAP sectorielle « Chambéry le Vieux – centre » Les orientations principales de la future OAP ont été définies comme suit :

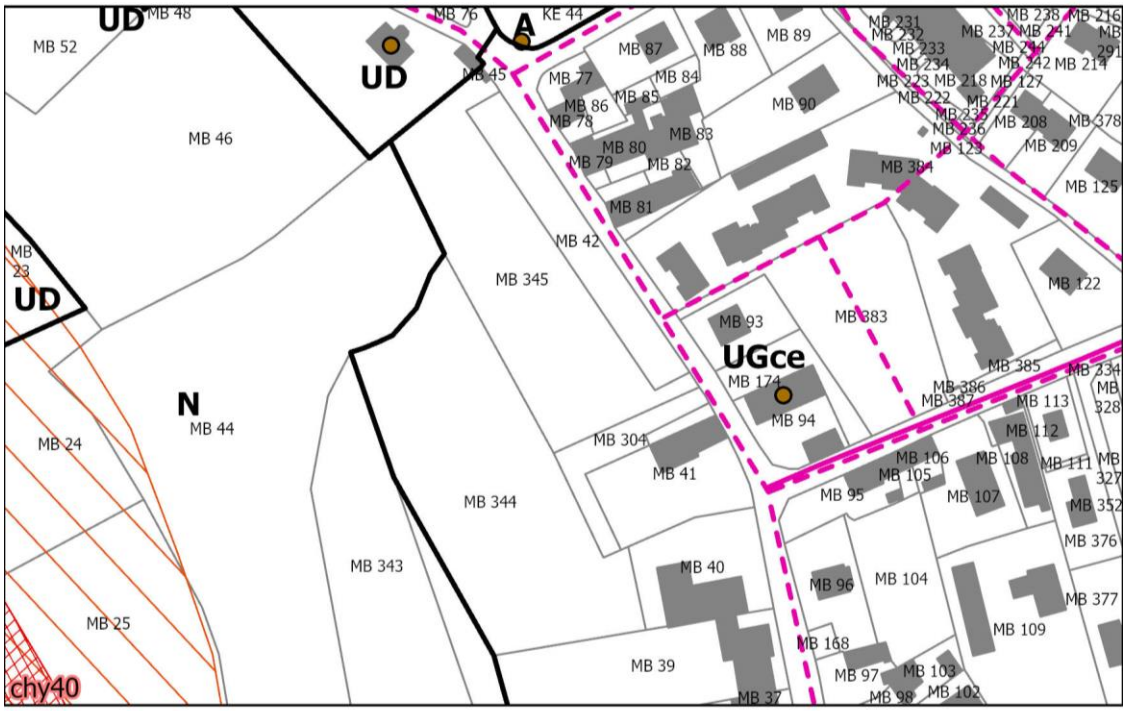
- Encadrer la création de 50 logements maximum dont 25% de logements locatifs sociaux et 25% en accession abordable, dans un projet d'aménagement d'ensemble ;
- Permettre la création de nouveaux lieux de rencontre ;
- Affirmer le rôle de la bâtisse et de son jardin comme lieu de centralité (rez-de-chaussée actif) ;
- Pour la partie rue Roberty, privilégier des toits à pans, des hauteurs et implantations cohérentes avec l'existant ;
- Limiter la hauteur des constructions à 2 étages et un attique ;
- Encadrer la construction dans la pente sous le parking existant en préservant les vues et profitant d'aménagements en belvédère ;
- Fractionner les volumes bâtis pour ménager les vues sur le paysage, répondre aux enjeux hydrauliques et bioclimatiques ;
- Adapter l'architecture des constructions au contexte local et patrimonial ;
- Maintenir le corridor écologique identifié ;
- Créer une voirie mutualisée et des stationnements en structure ;
- Conserver le parking existant pour le groupe scolaire ;
- Créer une promenade paysagère ménageant un recul important depuis la rue Roberty.

L'OAP créée est annexée à la présente notice (annexe 5).

Le règlement graphique est modifié afin d'intégrer le périmètre de la nouvelle OAP.

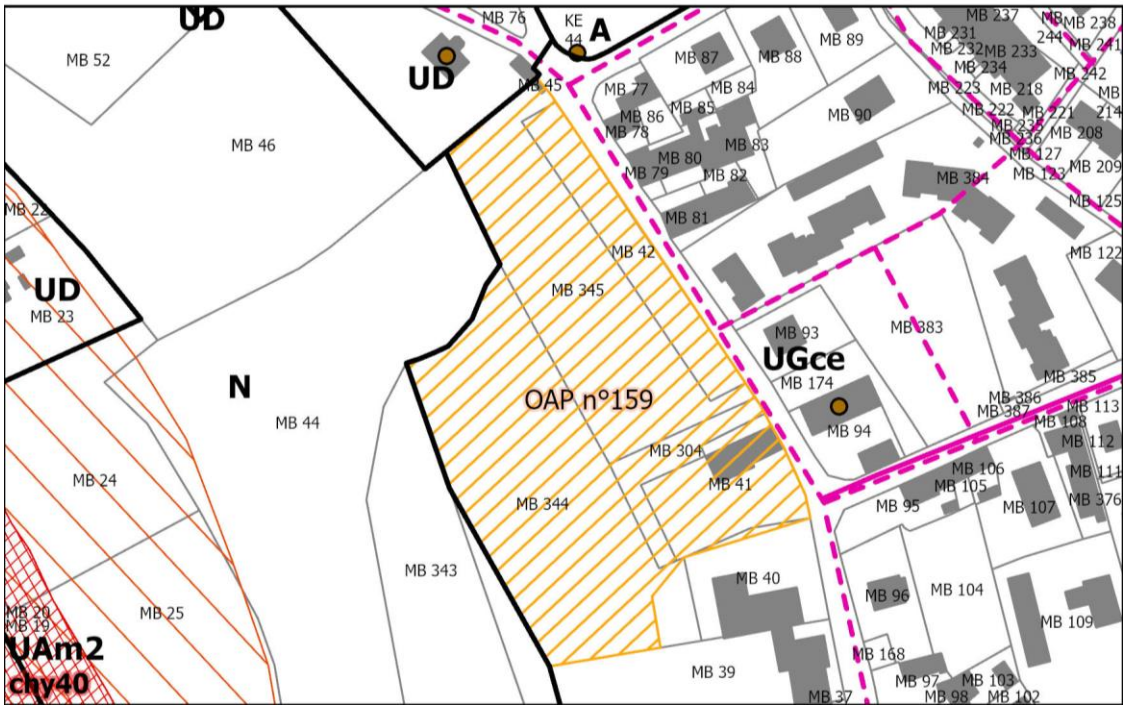
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

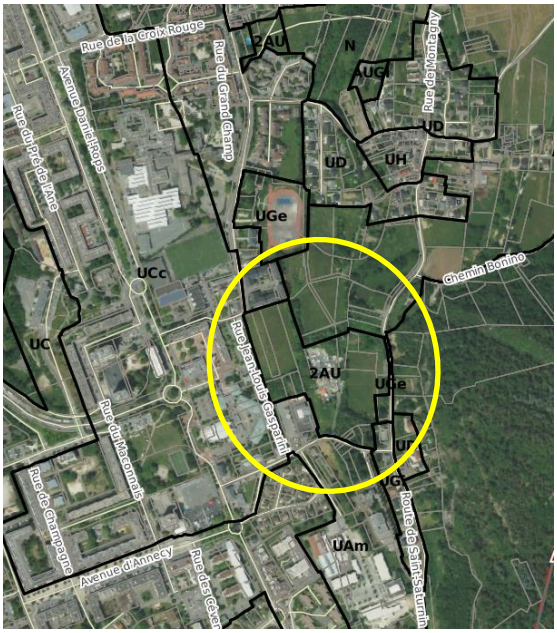
0 30 60 M



(2) Hauts de Chambéry - Ouverture partielle de la zone 2AU, création d'une OAP sectorielle « Rue Gasparini» et modification de l'ER chy 32

La loi Climat et Résilience inscrit des objectifs forts pour une transition écologique du territoire et notamment une première étape de réduction de 50% des consommations d'espace naturel, agricole et forestier d'ici 2030.

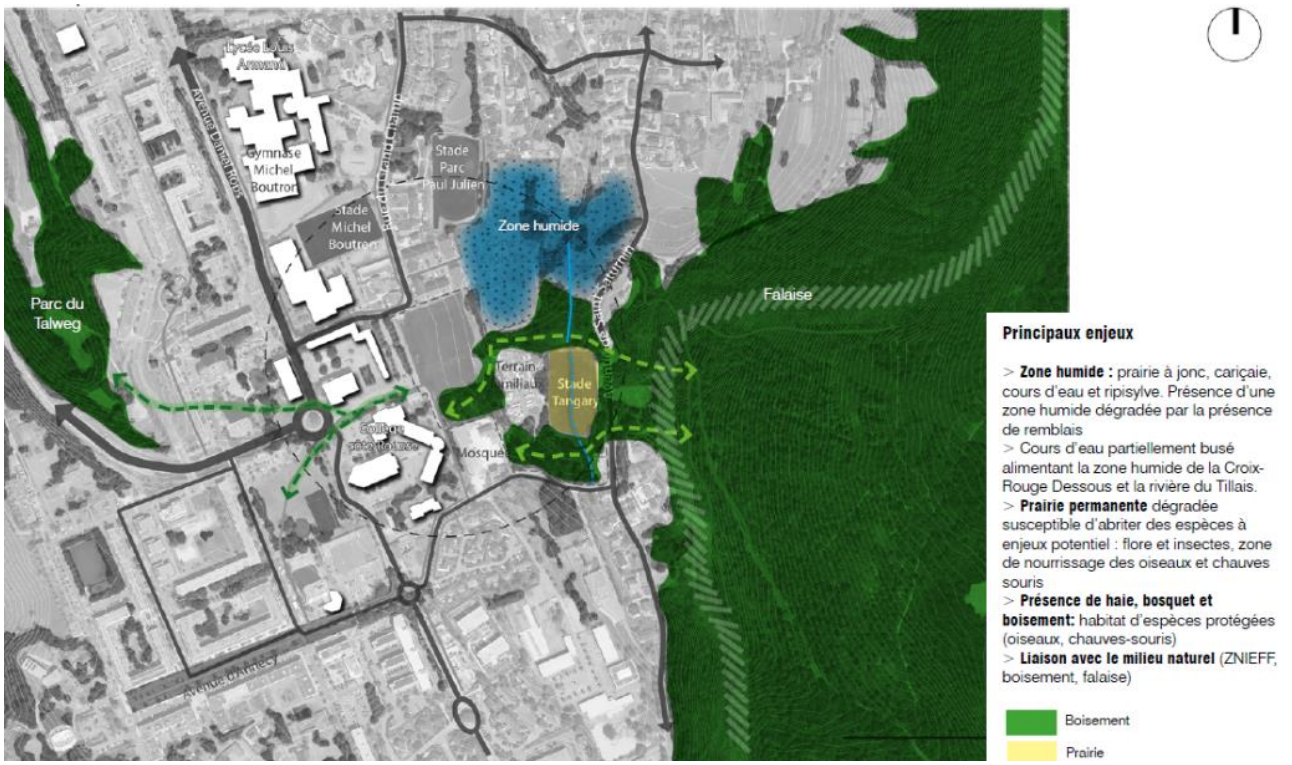
Dans cet objectif, la loi prévoit que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, doit intervenir dans les 6 ans suivant leur création.
Le PLUi HD ayant été approuvé le 18 décembre 2019, l'ouverture des zones 2AU est inscrite dans le cadre de la modification n°5 du PLUi HD.
Elle fera notamment l'objet d'une délibération motivée justifiant de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser du PLUi HD.



Une étude urbaine et paysagère a été réalisée sur la zone 2AU des Hauts de Chambéry afin de définir les conditions d'urbanisation de ce secteur.
L'analyse de site décline 3 séquences :

- les balcons,
- les terrains familiaux (espaces de transition)
- la lisière

Les trois séquences paysagères, Chambéry le Haut. Extrait de l'étude d'Atelier LGA, 2024



La présence de zone naturelle vers la définition d'une limite à l'urbanisation, Chambéry le Haut. Extraits de l'étude d'Atelier LGA, 2024

L'enjeu est de fixer la limite de l'urbanisation, de préserver les corridors écologiques et la zone humide.
Ainsi, seule la partie « balcons » située le long de la Rue Gasparini, sera ouverte à l'urbanisation (AUGd), le reste de la zone étant reclassée en N. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Les orientations principales sont les suivantes :

- Permettre la création de 100 à 150 logements maximum, dont 25% de logements en locatif social et 25% en accession abordable ;
- Limiter la hauteur à 4 étages maximum (R+4 maximum) ;
- Développer la trame piétonne nord-sud et est-ouest en imposant un recul entre l'opération et la rue Gasparini pour un élargissement de l'espace public (nouveaux cheminements ombragés, modes doux…) ;
- Imposer une opération d'ensemble pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur ;
- Fractionner les longueurs de bâtiment pour assurer la perméabilité visuelle, les vues sur le paysage et l'aération entre les bâtiments et pour prendre en compte les enjeux hydrauliques et écosystémiques ;
- Rappeler le plan Dubuisson pour l'implantation des bâtiments ;
- Créer des franges paysagères (espace vert paysager), notamment le long de la copropriété du Grand Champs ;
- Organiser les accès au secteur par l'étude de deux hypothèses d'accès :
    - Depuis la rue du Grand Champs ;
    - De l'éventuelle création d'une voirie d'accès rejoignant l'Avenue Mendès France en réaménageant les espaces publics centraux (accès au Collège et à la Place du Forum).

La modification proposée porte sur les points suivants :

- **Création d'une OAP « rue Gasparini » : l'OAP créée est annexée à la présente notice (annexe 5)**.

- **Elargissement de l'emplacement réservé (ER) chy32.**

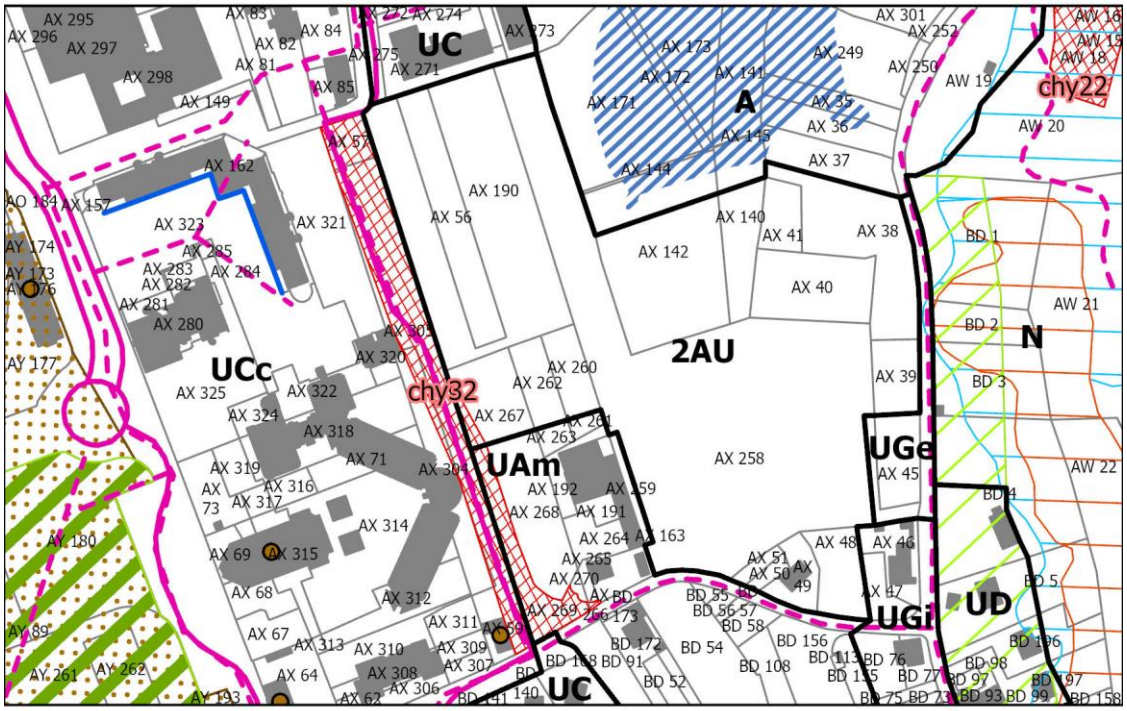
L'ER chy 32 doit permettre le prolongement de la rue du Grand Champ vers la rue du Genevois. Il est proposé d'élargir cet ER dans le cadre de cadre de la M5 afin de tenir compte des besoins du secteur.

La surface de l'ER passe de 5363 m² à 5966 m²

- **Modification du règlement graphique**
  - Modification du zonage : la zone 2AU est remplacée par une zone AUGd et une zone N
  - Inscription graphique du périmètre de l'OAP
  - Modification de l'ER chy32

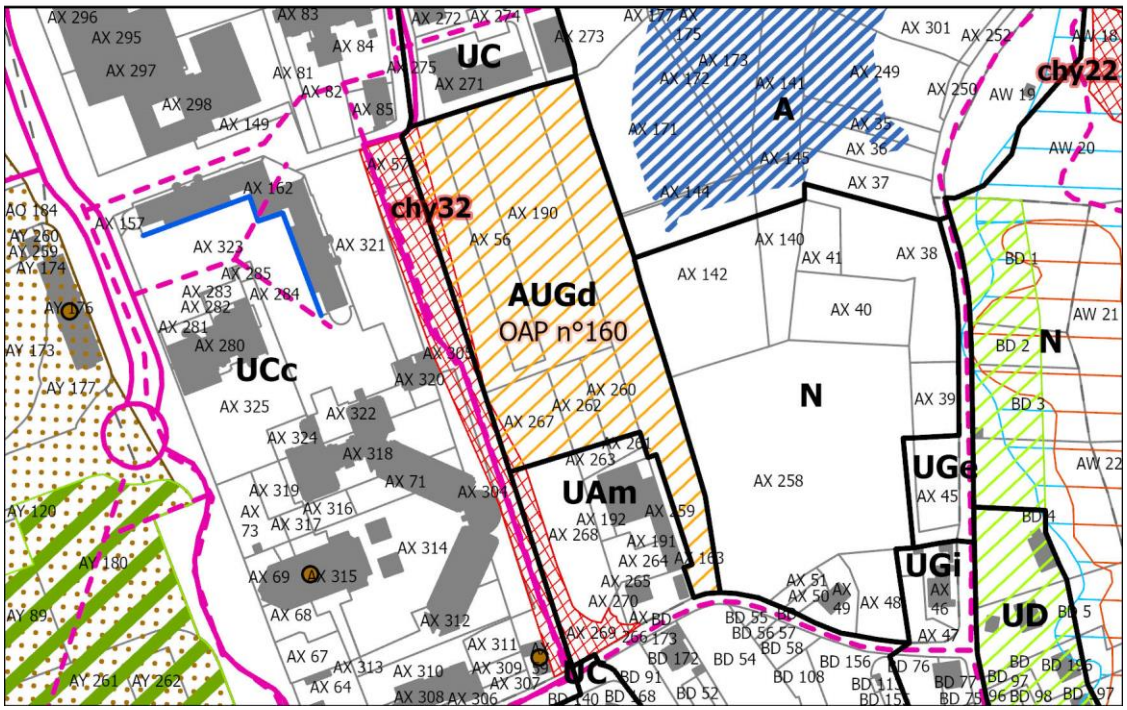
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

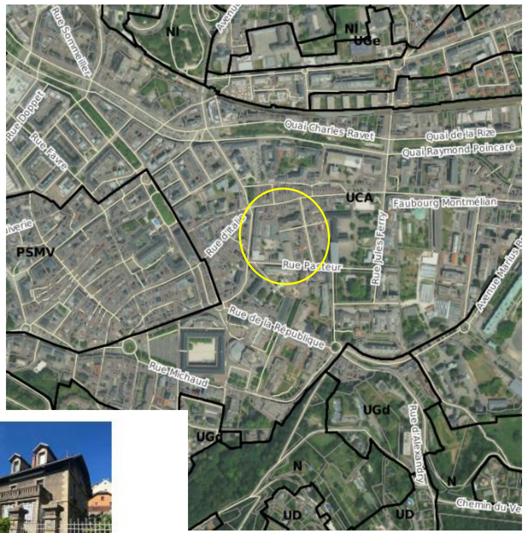


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 50 100 M



(3) Rue de la banque - Création d’une OAP sectorielle « îlot Chardonnet/Banque »



L’îlot « Chardonnet/Banque » bénéficie d’une situation privilégiée en centre-ville de Chambéry. Il est bordé par la rue de la Banque, la rue Pasteur, la Rue du Chardonnet et le Faubourg Montmélian.
Cet ilot pourrait évoluer dans les prochaines années. Une étude urbaine et paysagère a donc été engagée afin de définir les modalités d’évolution du cœur d’îlot.

Le diagnostic identifie des points forts :

- Le patrimoine et les bâtiments qualitatifs des bâtisses du Faubourg Montmélian et de la rue de la Banque ;
- La localisation en centre-ville ;
- La présence d’équipements collectifs à proximité.

Points forts, Chardonnet-Banque. Extrait de l'étude d'ESAU, 2024

Il identifie également des points faibles :

- Le cœur d’îlot est très minéralisé avec un enjeu de surchauffe confirmé ;
- Un déficit de présence d’arbre induisant un pourcentage de canopée à améliorer ;
- Une situation d’enclavement sans passages et traversée par des cheminements piétons ;
- Une présence de bâtiments peu qualitatifs en cœur d’îlot et dans l’impasse.

Points faibles, Chardonnet-Banque Extrait de l'étude d'ESAU, 2024.

L'évolution de cet îlot devra donc tenir compte des points suivants : valorisation patrimoniale, desserte piétonne, végétalisation, intégration urbaine, programmation, stationnements, gestion des déchets et des eaux.

Les orientations principales de l'OAP sont les suivantes :

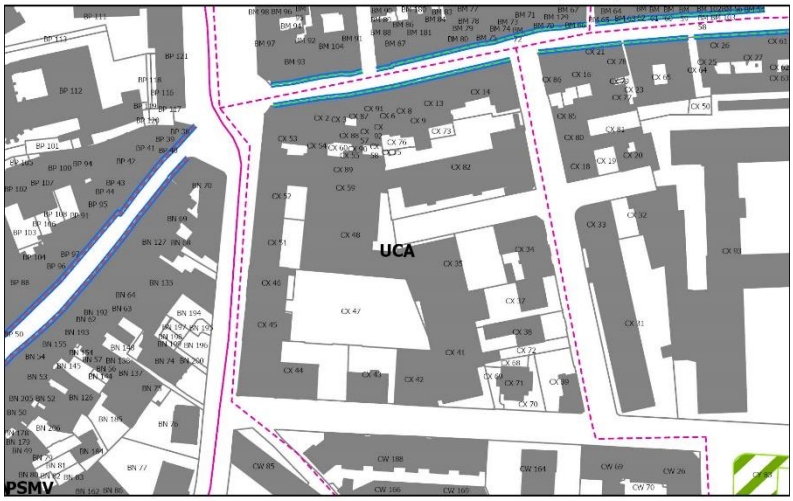
- Encadrer la création de 55 logements maximum, dont 30% en locatif social (LLS) ;
- Imposer un projet d'aménagement d'ensemble ;
- Développer la trame piétonne est-ouest afin de désenclaver l'îlot et explorer les possibilités nord-sud ;
- Végétaliser le site afin de participer au rafraichissement du centre-ville (surfaces végétalisées d'un seul tenant multi-strates) ;
- Participer à la valorisation patrimoniale du site : vue sur le mur en pierre et tourelle, matériaux en cohérence avec les bâtisses en présence ;
- Maîtriser les vis-à-vis avec les habitations existantes en s'écartant de celles-ci ;
- Adopter une forme urbaine en cœur d'îlot s'insérant dans l'existant : gabarits valorisant les espaces libres, cohérence architecturale… ;
- Limiter la hauteur des constructions à R+3 (3 étages) dans l'îlot afin de ne pas dépasser la hauteur des bâtiments situés rue de la Banque ;
- Les constructions situées sur l'impasse Chardonnet pourront atteindre R+4 et R+5 (4 à 5 étages), avec un principe de gradation.

L'OAP créée est annexée à la présente notice (annexe 5).

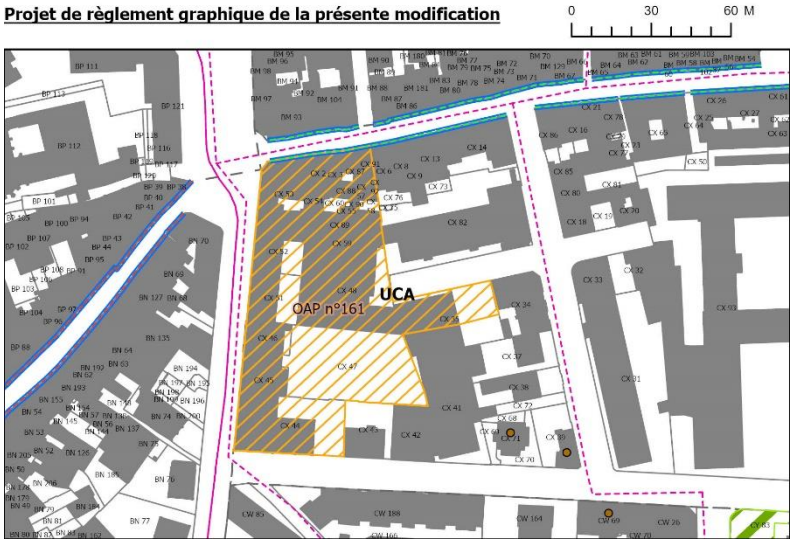
Modification du règlement graphique

Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



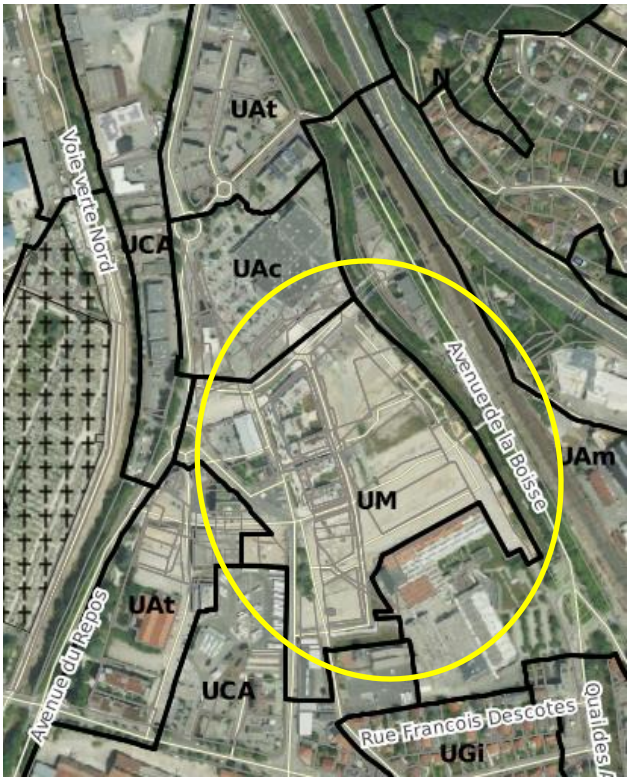
Projet de règlement graphique de la présente modification



(4) Modification de l'OAP valant règlement Vétrotex

L'OAP Vetrotex est modifiée afin de tenir compte de l'évolution du projet de ZAC. Les modifications proposées sont les suivantes :

- Augmentation de la hauteur maximale autorisée (R +7) sur les bâtiments en lanière le long du parc des bords de Leysse. En effet, la volumétrie des bâtiments doit être adaptée aux besoins de stationnement du futur quartier et à l'impossibilité technique de créer des parkings en sous-sol : deux niveaux de stationnements supplémentaires doivent être réalisés sur un des lots.
- Modification de la répartition des surfaces de planchers par destination, afin de tenir compte de l'évolution du projet. Les nouvelles surfaces de plancher sont les suivantes :
  - Commerces et services : 1 930 m² au lieu des 1 097 m² initialement prévu,
  - Equipements publics (crèche, locaux associatifs...) : 742 m² au lieu des 1 200 m² initialement prévu,
  - Le programme de la ZAC ne comprend plus d'ateliers.
  - Permettre la réalisation d'un bâtiment signal en entrée nord du quartier.
- Ajout de prescriptions sur le stationnement vélo, correspondant aux prescriptions inscrites dans le règlement écrit du PLUi HD.



Bâtiment faisant l'objet d'une augmentation de hauteur de R+6 à R+7

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

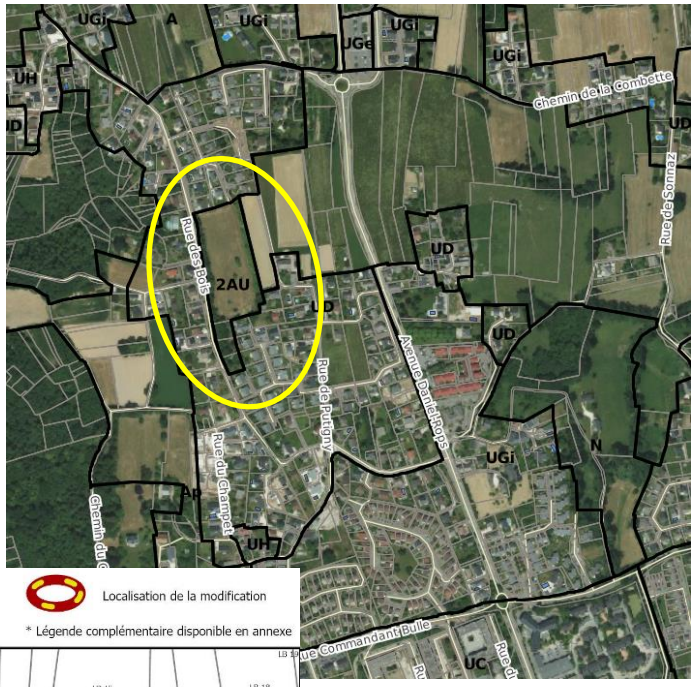
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	**Modifications envisagées** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Insertion urbaine, architecturale et paysagère	[…] **Formes urbaines et règles de mixité** > Prévoir une hauteur décroissante des bâtiments d'ouest en est, en direction du parc des Bords de Leysse, pour privilégier les perspectives vers le grand paysage ; > Varier les hauteurs, le tout réparti en 3 typologies d'îlots : • Des bâtiments en U le long de l'avenue Alsace Lorraine pouvant aller jusqu'en R+6 avec possibilité de double hauteur sur le dernier niveau et créant un front bâti sur l'avenue tout en s'ouvrant à l'arrière sur un îlot tourné vers la rue François et Henry Lansard ; • Des bâtiments en lanières le long du parc des Bords de Leysse pouvant aller jusqu'~~en R+6~~ à R+7 permettant de créer un front bâti sur la rue François et Henry Lansard. Prolonger le tout par un socle plus bas en R+3 ; • Des bâtiments en émergence sur socle de 13 m de hauteur, le long du passage avec des hauteurs totales comprises dans les gabarits décroissants : > 45 m à l'ouest > 39 m à l'est > 42 m au centre • Un bâtiment signal situé à l'entrée nord du quartier. Sa hauteur reste à définir. […] **Programmation de logements et activités** > Prévoir une offre de logements diversifiée correspondant à 790 logements environ au total ~~dont~~ et une centaine d'hébergements en résidences spécialisées ; > Prévoir la réalisation de commerces/services à hauteur de ~~1 097 m²~~ 1 930 m² de surface de plancher environ ~~et des ateliers~~ et équipements publics (crèche, locaux associatifs) aux alentours de ~~1 200 m²~~ 742 m² SdP environ. Seuls les commerces d'une surface de plancher inférieure à 400 m² ou d'une surface de vente inférieure à 300 m² sont autorisés.
Mobilités et déplacements	**Les besoins en matière de stationnement** […] (a) Dispositions relatives aux deux-roues non-motorisés > À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques et communs aux logements, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservés au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8 m². Lorsque la surface globale exigée (voir tableaux ci-après) est égale ou supérieure à 9 m², une surface supplémentaire de 3 m² sera appliquée afin de tenir compte de l'utilisation de nouveaux cycles tels que les vélos cargos, remorques enfants, triporteurs. La surface minimale d'une place de stationnement vélo (hors espace de dégagement) est fixée à 1,5 m². Un couloir d'au moins 1,80 m de largeur doit être prévu afin de permettre l'accès aux vélos cargos, remorques enfants, triporteurs, etc. Ce local ou emplacement doit être : > bien identifiable et signalé, uniquement dédié au stationnement des vélos > sécurisé avec un système de fermeture > au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, sauf impossibilité technique (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)

	> accessible de préférence directement depuis l'extérieur et par défaut sans avoir besoin de franchir plus de deux portes ; fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…). Il est recommandé que la porte du local s'ouvre vers l'extérieur. > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant la stabilité et l'attache des cadres (type arceaux par exemple). La surface de 3 m² dédiée aux vélos cargo, triporteurs, etc, sera équipée de mobiliers spécifiques pour les vélos cargos ou bien laissée libre. Les locaux devront également être équipés de quelques prises électriques pour la recharge des batteries. Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment. • Arceaux pour le stationnement des visiteurs À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de 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. Lorsque le stationnement vélo est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

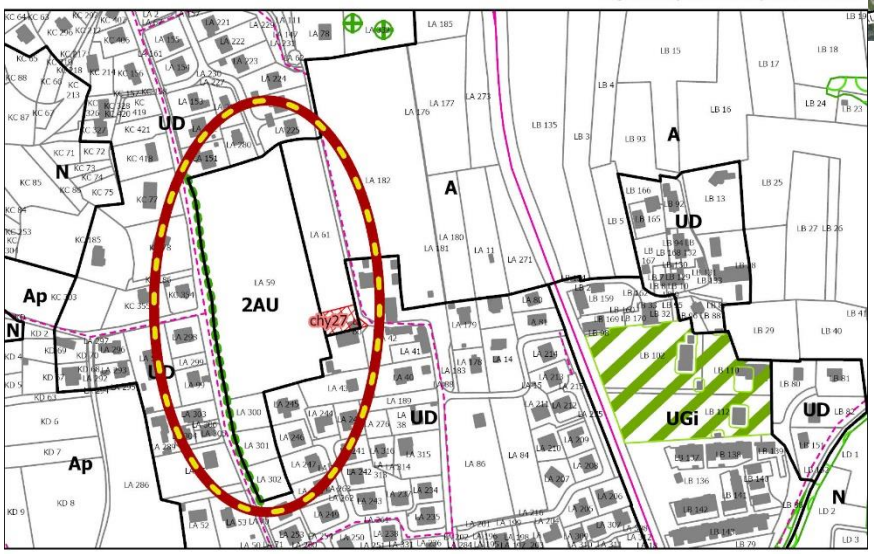
Destinations	Sous-destinations	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement des habitants et/ou employés	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement visiteurs
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logements à partir de 3 pièces principales	1 arceau pour 10 logements ou chambre dans le cas d'hébergement et Co living
	Hébergement	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	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 5 emplois	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 arceau par tranche de 50 m² de surface de vente, cette exigence étant plafonnée à 10 arceaux - le nombre d'arceaux doit représenter au minimum 10 % de la capacité du parc de stationnement, cette exigence étant plafonnée à 100 arceaux
	Services avec accueil de clients		Un minimum de 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin
	Restauration		
	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 m² de surface de plancher	
	Entrepôt	Les conditions suivantes sont cumulatives : -1 place pour 5 emplois (lorsque l'entreprise travaille en 3x8, le nombre d'emplois à prendre en compte correspond aux effectifs accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage) - Lorsque l'établissement dispose d'un parc de stationnement VL, le nombre de places vélos correspond à 25 % de la capacité du parc	En fonction du besoin
	Industrie		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin, avec un minimum de 15 % de l'effectif d'usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage, et sans pouvoir être inférieur à 2 arceaux
Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	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 pour les élèves accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage : 0,2 place par élève de maternelle 0,4 place par élève d'élèmentaire et de collège 0,3 place par élève de lycée et d'enseignement supérieur	
	Salle d'art et de spectacle	1 place pour 5 emplois	
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		

(5) Chambéry le vieux - Classement en zone A de la zone 2AU « Putigny Dessus »

Le code de l'urbanisme prévoit que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU des documents d'urbanisme créées depuis plus de 6 ans, ne sera possible qu'après révision du document d'urbanisme. Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et dont l'urbanisation nécessite une évolution du PLUi HD (Article R151-20 du CU).
Compte tenu de son usage agricole, la zone 2AU de Putigny-dessus est reclassée en zone A (agricole).

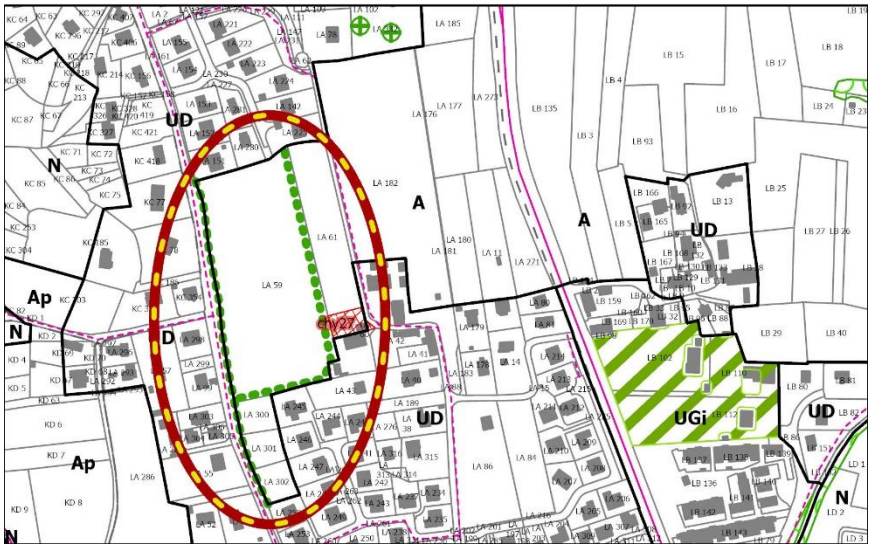


Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 75 150 M



(6) 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 hêtres pourpres remarquables privés ont été retenus dans le cadre du recensement par les propriétaires eux-mêmes :

8 rue des 3 Dauphins,
limite Biollay- Centre

Photographie du recensement

Photographie complémentaire, googlemaps

- Le premier hêtre pourpre de plus de 10 ans est situé dans le quartier du Biollay proche du centre, il mesure 10 mètres environ, avec un diamètre de houppier assez conséquent et une circonférence de tronc d'environ 2,6 mètres. Il possède un intérêt esthétique lié à sa coloration de feuillage et sa floraison. Il est également visible depuis la rue et abrite des habitats de faune.

40 rue Marceau,
Laurier

Photographie du recensement

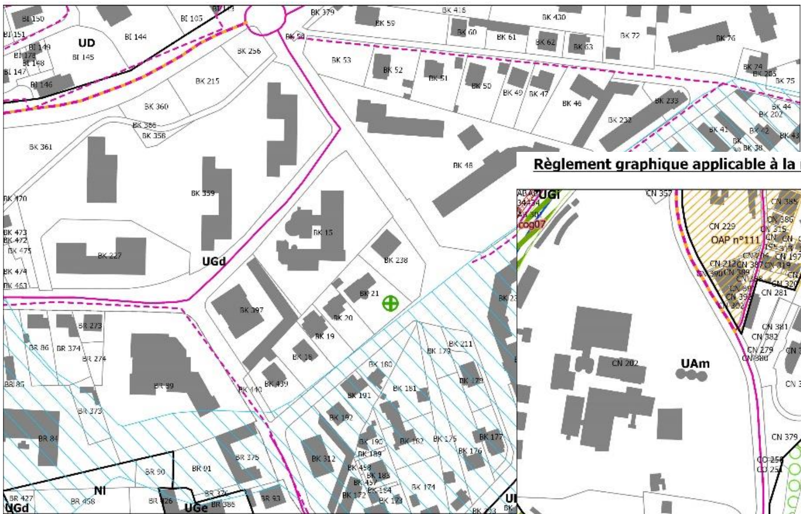
Photographie complémentaire, googlemaps

- Le second hêtre pourpre de plus de 50 ans est situé dans le quartier du Laurier, il mesure environ 20 mètres avec un diamètre de houppier assez important et une circonférence de tronc de 3,5 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.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

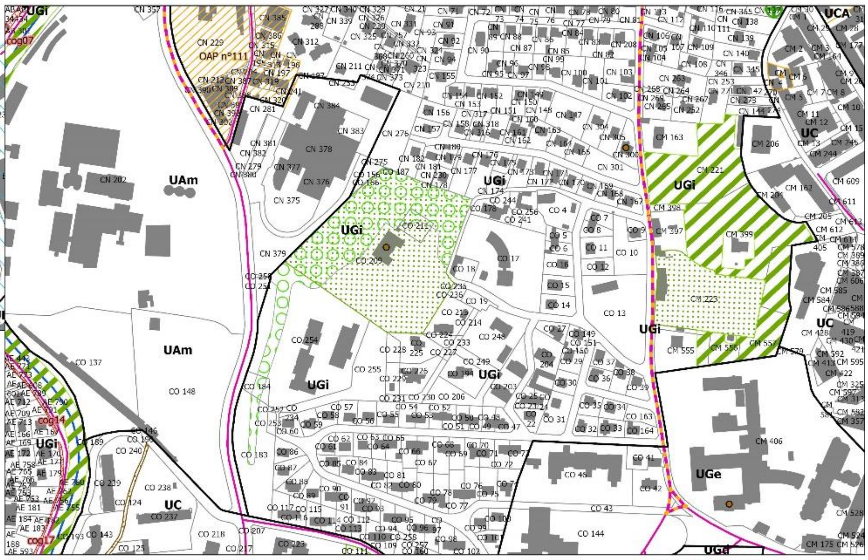
* Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification



Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

(7) Rue Pasteur - 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.

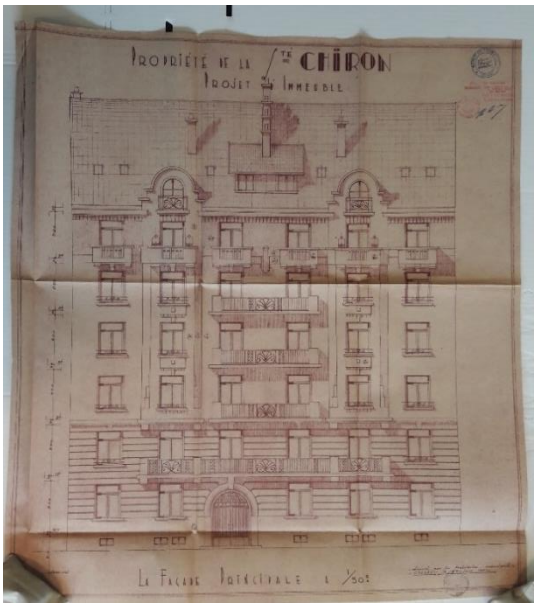
La Ville de Chambéry souhaite compléter ces protections et inscrire des constructions existantes comme « patrimoine bâti et petit patrimoine ». Les travaux seront soumis aux prescriptions énoncées dans l'article « UCA4-5. Patrimoine bâti » du règlement et à l'OAP « Petit patrimoine et bâti ancien ».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

- la date de construction,
- l'architecte si la connaissance est présente,
- la typologie de bâti à l'OAP Petit Patrimoine et Bâti Ancien,
- l'authenticité (si des travaux n'ont pas trop dégradés les éléments d'époque).

Les constructions concernées sont situées rue Pasteur, en lien avec la création de l'OAP sectorielle Chardonnet – Banque.
Le secteur est compris dans l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).
Les immeubles ou équipements suivants sont proposés au repérage :

- l'immeuble du 148 rue Pasteur,
- la villa du 113 rue Pasteur,
- la villa du 123 rue Pasteur,
- l'immeuble du 148 rue Pasteur.

Construit en 1943, ses plans datent du 27 juin 1941 et le projet de 1937. L'architecte Tercinet du cabinet Foray-Planche et Tercinet en est l'auteur.



Composé de six étages sur un rez-de-chaussée et combles, il borde le trottoir de la rue Pasteur. Ses façades sont d'une symétrie appliquée et rythmée par une porte centrale en plein cintre faisant écho aux deux fenêtres de toiture surmontée aussi d'un arc cintré. Des balcons animent la façade sur rue. Ils sont ornés de rambardes en fer forgé simples mais décoratifs tout comme la porte d'entrée. Les niveaux sont très identifiés avec un soubassement béton puis deux niveaux de ciment travaillé horizontalement alors que les quatre autres étages présentent une façade lisse.

L'immeuble a subi de modestes transformations l'année même de sa construction comme en témoigne le dépôt l'objet d'un permis de construire modificatif en septembre 1943 avec un plan dressé par Pierre Tercinet lui-même. Ces dernières se cantonnent à l'intérieur du rez de chaussée.

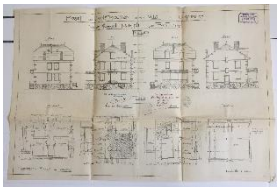
Plusieurs contrariétés ont repoussé son édification : la mort du Président de la société Chiron puis la guerre. Après l'armistice, le projet se met en place afin de pallier au très grand manque de logements en France. Autre particularité, la société s'engage à construire dans les sous-sols de l'immeuble des abris pour l'ensemble des futurs habitants conformément au décret ministériel du 31 décembre 1938.

Pierre Tercinet, l'architecte, il est né à Paris en 1895. A Chambéry, les premiers permis de construire à son nom datent de 1924 et s'étendent jusqu'en 1960. En 1931 il s'associe à Louis Planche et Jean Foray dans un cabinet d'architectes. Il réalise de très nombreux immeubles et quelques maisons à Chambéry. Parmi

eux, on peut citer Le Paris (1937-38), boulevard du Théâtre, quelques autres rue Nicolas Parent (1934-36) ou encore la Joie de Vivre (1958).

- La villa du 113 rue Pasteur

Construite en 1922 par l'entrepreneur Charles Pinorini au nom de sa femme, elle fut l'une des premières à être édifiée dans cette rue. M. Pinorini est connu à Chambéry pour de gros travaux ; il participe à la construction en 1913 du bâtiment de l'imprimerie Chambérienne (rue Victor Hugo) dont il reste aujourd'hui la rotonde, en 1923 d'une villa au clos de Lémenc (rue Hippolyte Dolin) et c'est encore lui qui entreprend les travaux pour la construction des égouts dans le faubourg Montmélian.



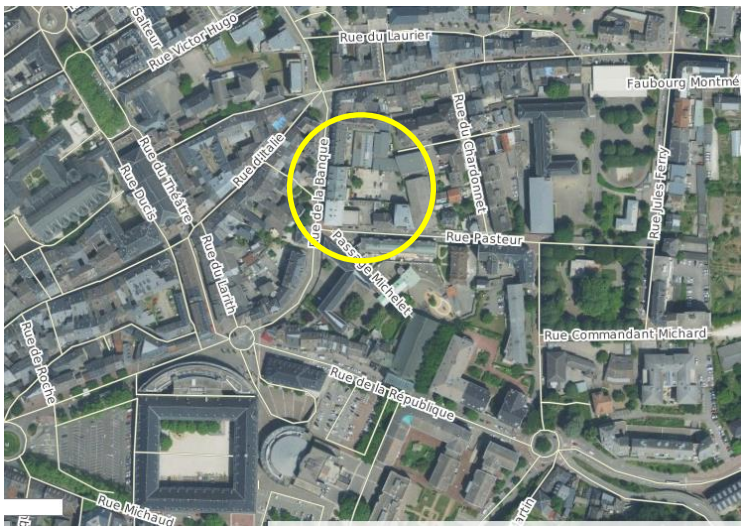
D'après les plans dessinés en 1922, la maison ne semble pas avoir subi de grosses modifications si l'on fait abstraction de la pose de volets mécaniques tout en gardant les persiennes d'origine sur les chien-assis en toiture.

- La villa du 123 rue Pasteur

La villa *Barlet Escarfail* a été construite en 1919 pour et par M. Barlet, entrepreneur de la société Barlet et Pollet (rue Jules Ferry). La villa se situe à l'angle des rues Pasteur et du Chardonnet. Elle se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage supérieur.

Quatre ans après, un nouveau permis de construire est déposé par Mlle Jeanne Escarfail, nouvelle propriétaire et artiste peintre, qui souhaite agrandir sa maison par un « exhaussement » afin d'y aménager un atelier qui sera exposé plein nord. Les plans sont alors dessinés par un architecte bien connu à Chambéry à cette époque, Eugène Pierron.

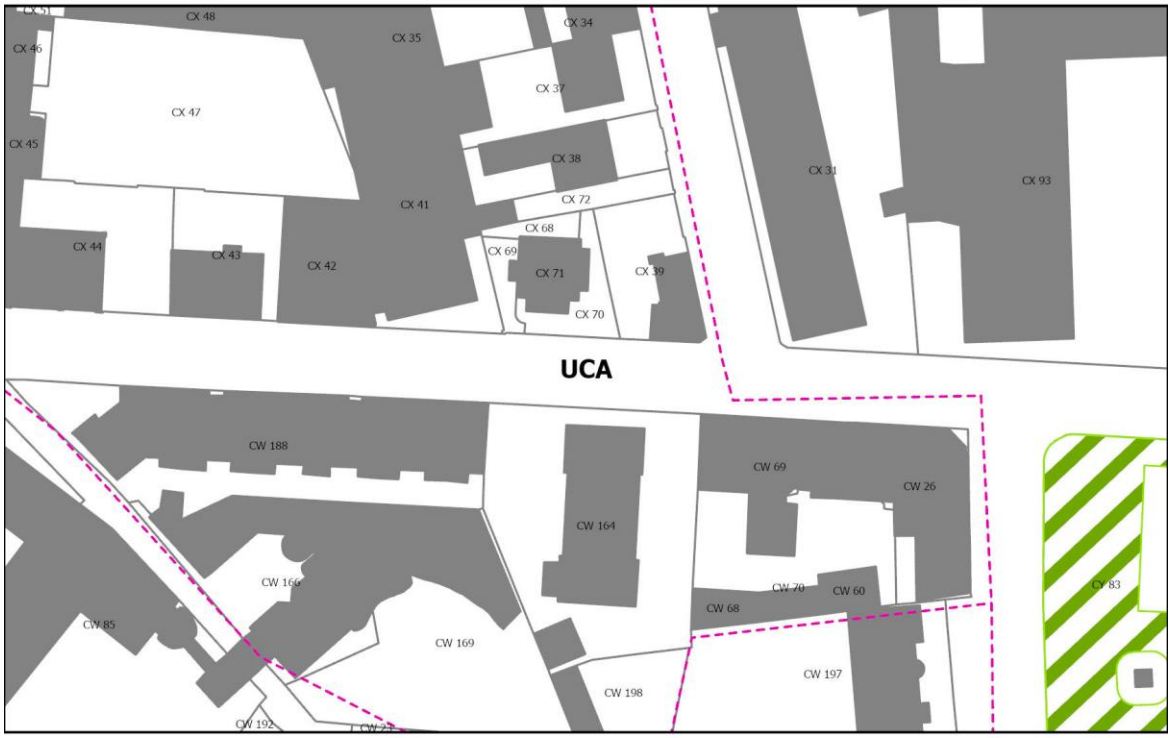
Eugène Pierron (1876 – 1936) a commencé à travailler avec Laurent Faga dès les premières années du XXe siècle, puis seul quand Faga s'est arrêté. Très actif à Chambéry principalement, il dépose 5 permis de construire l'année où il transforme l'ancienne maison Barlet, en 1923. Parmi ses constructions chambériennes on peut citer l'immeuble Vischer (angle de l'avenue du Maréchal Leclerc et du quai des Allobroges, 1901-02), l'Hôtel des Postes aujourd'hui Caisse d'Epargne (14 boulevard de la Colonne, 1906) et l'immeuble situé à l'angle de la rue Salteur et de la rue Claude Martin, 1928). Eugène Pierron réalise aussi de nombreuses villa telles celle du Docteur Burlé (rue Rabelais, 1932).



Règlement graphique applicable à la modification n°4

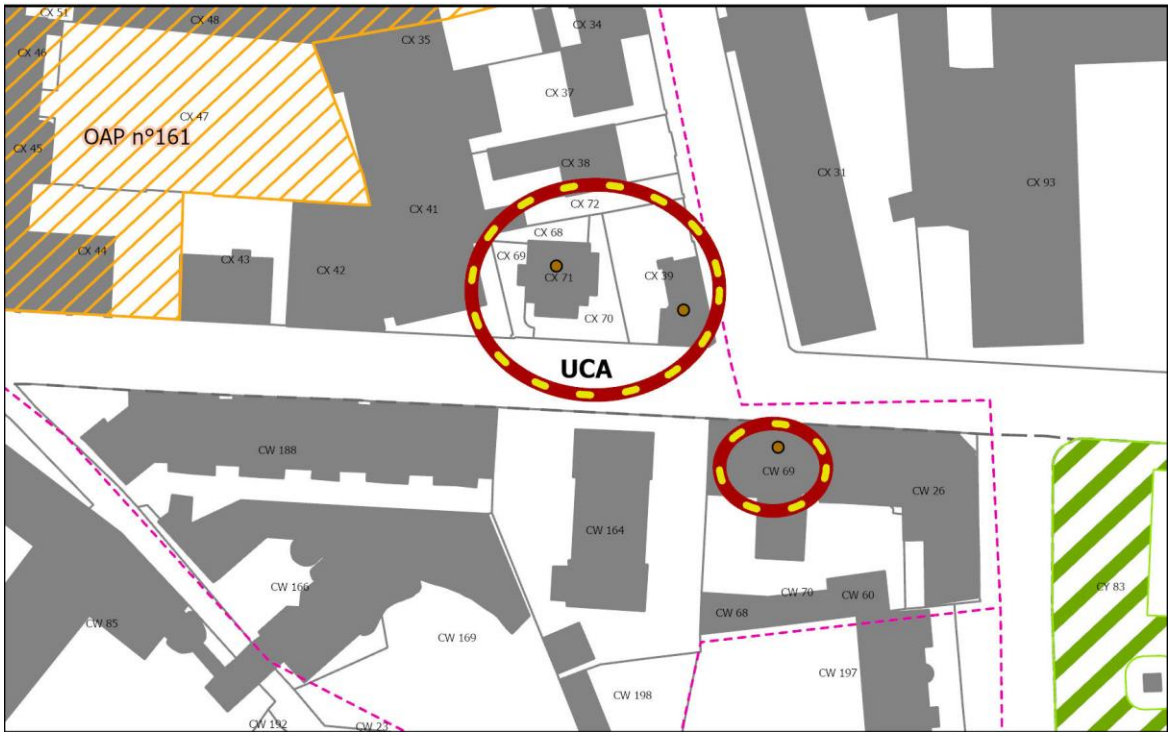
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe

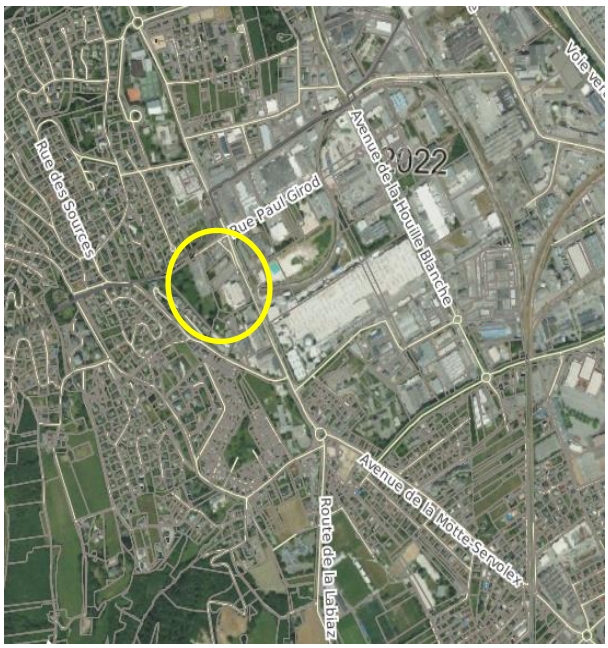


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 20 40 M



(8) Avenue de la Motte-Servolex - Changement de zonage UAm vers UGd et création d'une OAP « la laitière »



Il est proposé d'accompagner la mutation du secteur situé le long de l'avenue de la Motte-Servolex en modifiant le zonage et en créant une OAP.
Le site est actuellement en partie urbanisé et occupé par des nappes de stationnement aérien et des bâtis économiques disparates.
L'objectif de la modification est d'améliorer la qualité urbaine de ce secteur en confortant l'offre d'activités et d'artisanat, tout en créant une nouvelle offre de logements.

- **Création d'une OAP « la laitière »**

Les enjeux identifiés sont les suivants :
- La trame verte et les enjeux d'artificialisation ou de désartificialisation des sols ;
- L'encadrement de l'implantation des bâtiments et leur insertion urbaine et paysagère ;
- La programmation mixte à l'échelle de l'OAP en cohérence avec les besoins du territoire.

Ainsi les orientations principales sont :
- Création d'environ 120 logements dont 25 % des logements en locatif social et 15 % en accession à la propriété ;
- La préservation de la continuité végétale sud, création de nouvelles continuités suivant le maillage piéton et préservation des arbres en présence (relevé des arbres) ;
- Le maintien et développement des cheminements piétons N/S et E/O ;
- La création de gabarits de logements et d'activités adaptés en termes de hauteur (4 étages maximum) et gradation vers les habitations existantes ;
- La diminution de la surface du stationnement aérien : végétaliser ou construire du stationnement en ouvrage pour préserver les espaces non artificialisés ; le stationnement doit être rationnalisé, concentré et mutualisé au maximum ;

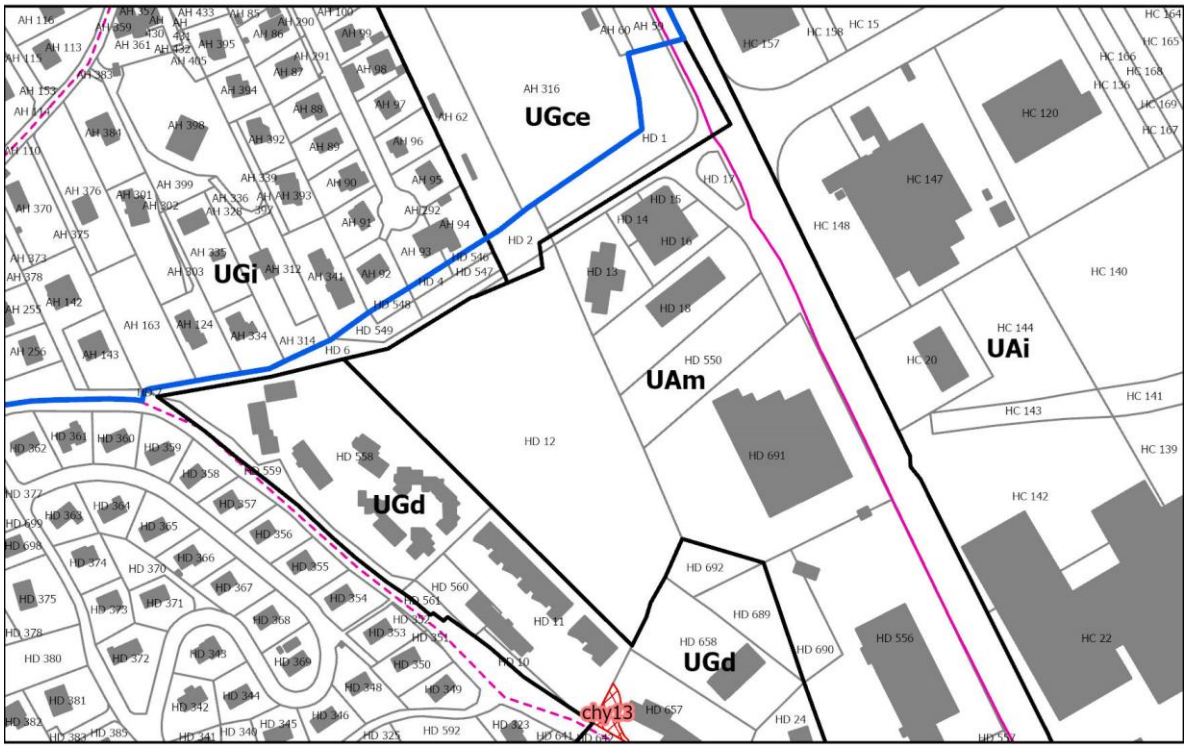
L'OAP créée est annexée à la présente notice (annexe 5).

Proposition de modification du zonage

Afin d'accompagner l'évolution du secteur, il est proposé de modifier le zonage : classement d'une partie de l'actuelle zone UAm (activité mixte) en zone UGd (Habitat dense)
Ce nouveau classement permettra la réalisation d'un programme de logements en lien avec la partie résidentielle située à l'ouest du secteur.

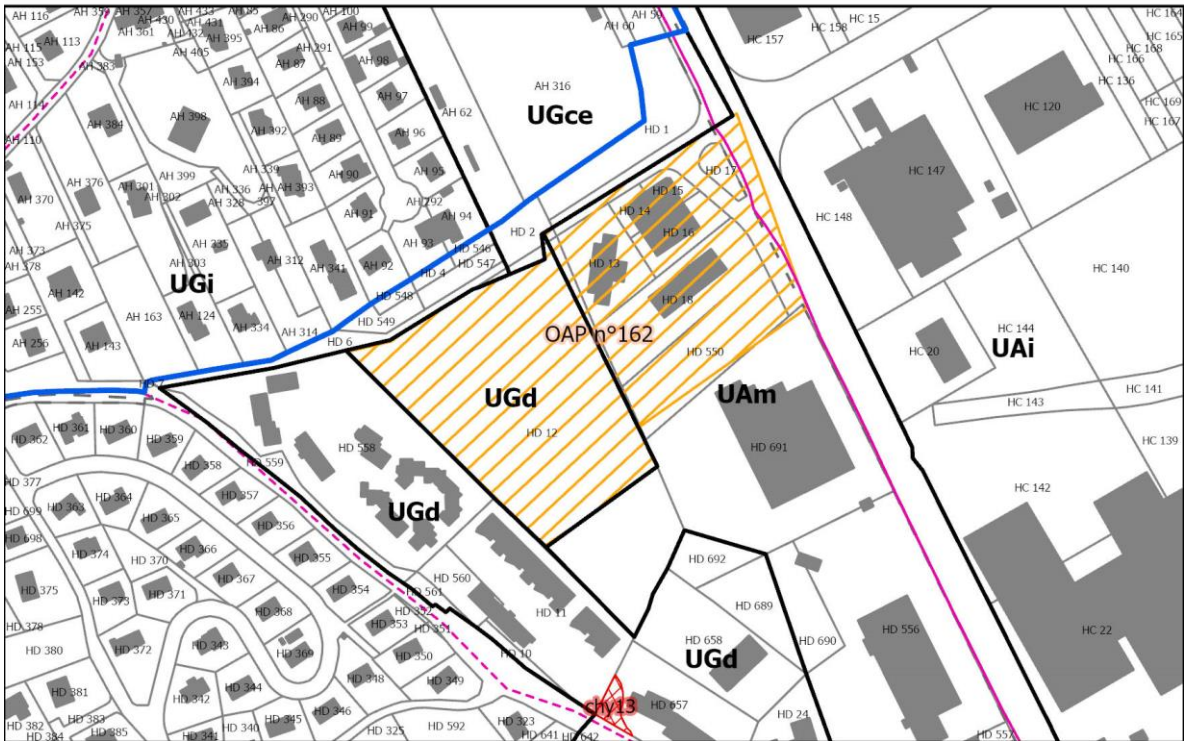
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 60 120 M



(9) Gare - Modification de l'OAP Gare-Boisse et du zonage UGe

L'OAP Gare-Boisse a été créée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi HD afin de permettre la réalisation par SNCF réseau d'un bâtiment permettant de moderniser le système de commande des aiguillages.

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 est par ailleurs 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 à proximité du monument historique de la Rotonde.

La modification n°5 permet d'apporter des adaptations à l'OAP Gare-Boisse afin de prendre en compte les contraintes techniques et sécuritaires de cet équipement d'intérêt général :

- L'OAP actuelle limite la hauteur à R+4 (rez-de-chaussée et 4 étages). Compte tenu de la nature du bâtiment (locaux industriel des administrations publiques et assimilés), il est proposé de fixer une hauteur maximale en mètres, soit 20 mètres (correspondant à un immeuble de 4 étages) ;
- Afin de maintenir des perspectives sur la Rotonde, il est proposé d'inscrire des cônes de vue sur l'OAP ;
- Les modalités d'accès au site doivent être étudiées afin d'articuler au mieux différents usages : accès au site, sécurisation de la piste cyclable, fluidité du trafic et de la circulation bus. Il est donc proposé de ne pas localiser les accès mais d'en limiter au maximum le nombre.
- Les façades devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer leur insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti

Schéma de l'OAP dans le PLUi HD actuel

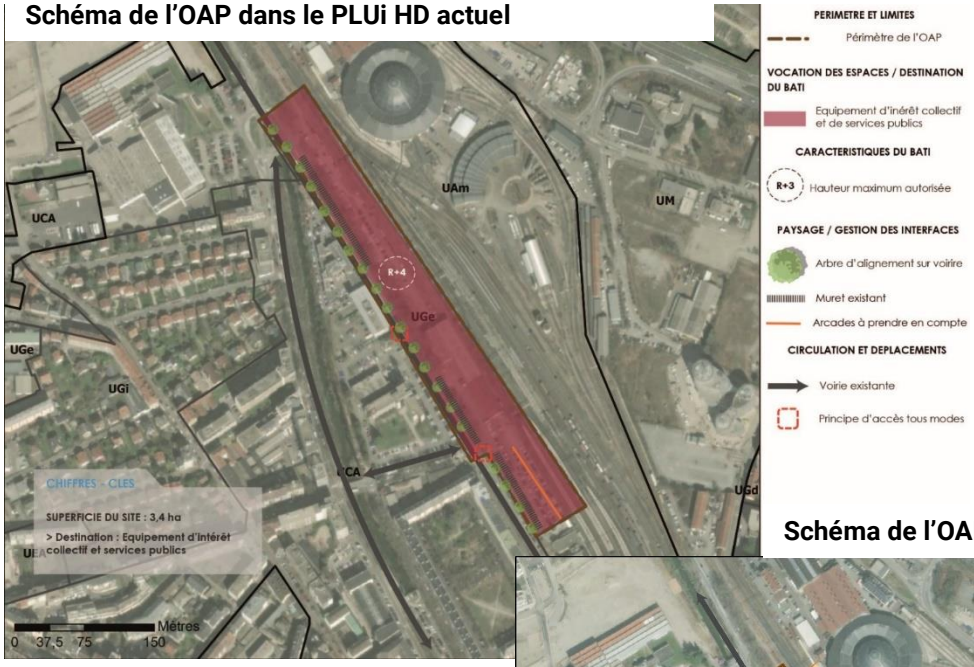
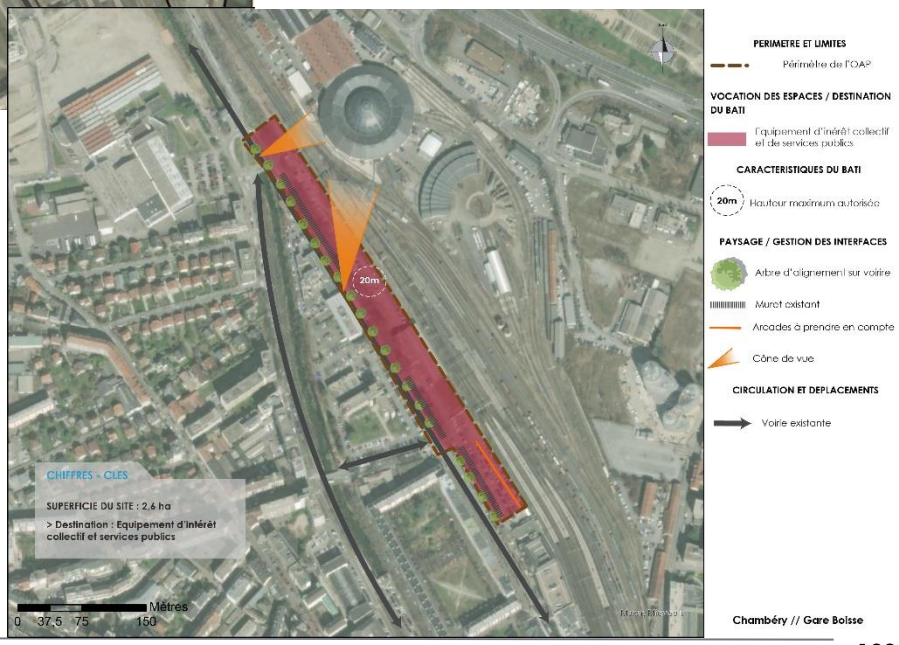


Schéma de l'OAP modifié par la Modification n°5



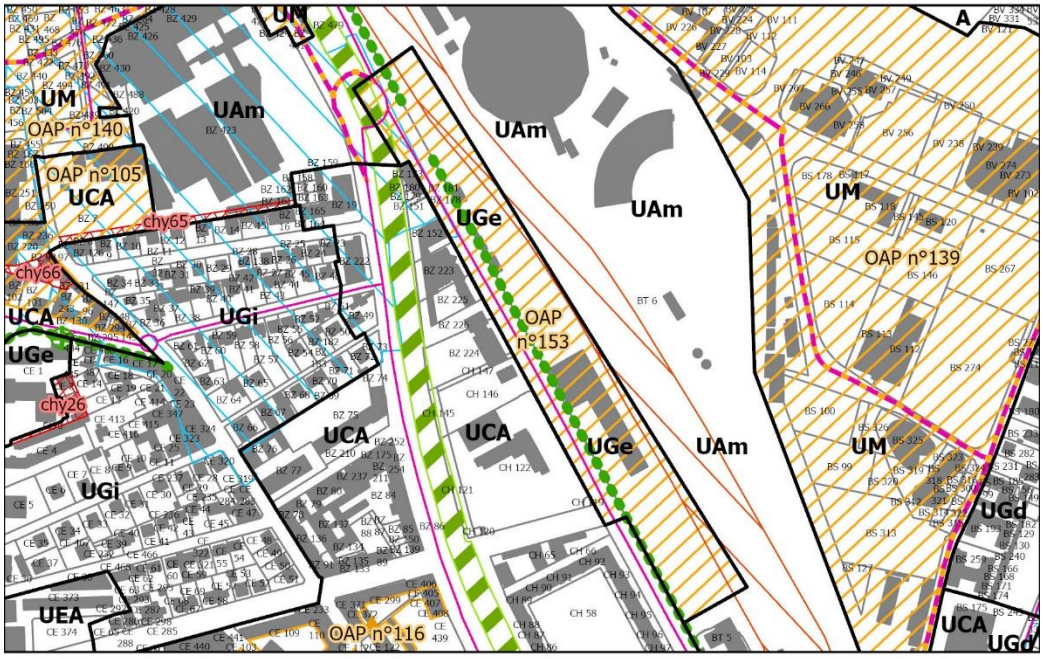
L'OAP modifiée est annexée à la présente notice.

Modification du règlement graphique

Une partie de la zone UGe doit être sortie de l'OAP et rebasculée en UAm afin de tenir compte des besoins d'extension de l'emprise des voies ferrées et quais.

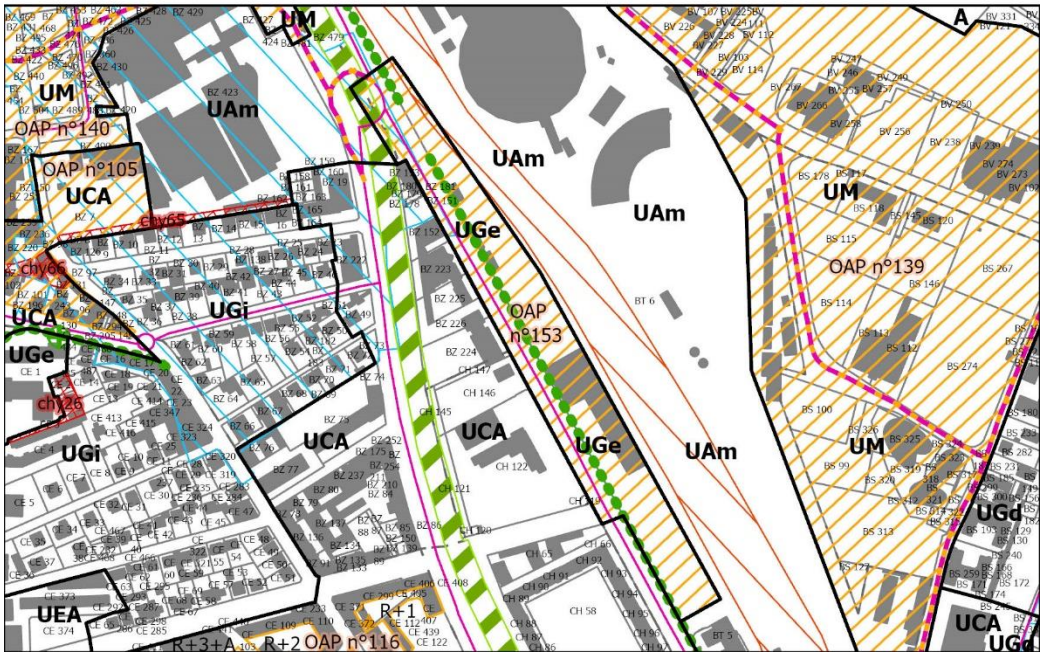
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 90 180 M



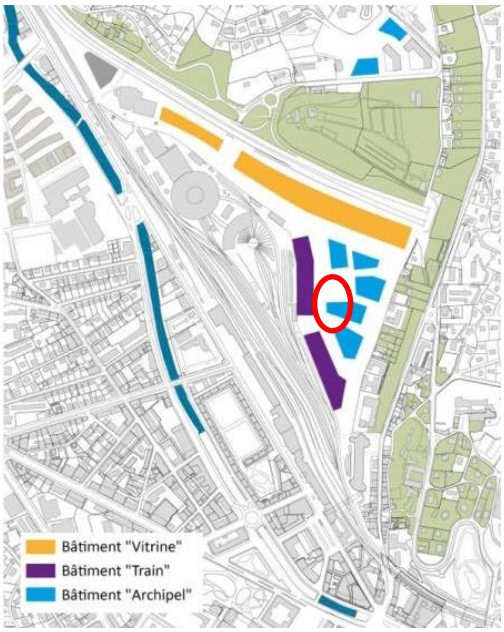
(10) Route de la Labiaz - Modification de l'OAP « Labiaz »

Voir le point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage).
L'OAP modifiée est annexée à la présente notice.

(11) Modification de l'OAP «Cassine-Chantemerle»

L'OAP valant règlement ZAC Cassine –Chantemerle couvre le périmètre de la ZAC du même nom. Le projet d'aménagement de la ZAC Cassine est appelé à s'adapter pour optimiser ses conditions de mise en œuvre, et conforter ses effets.
A la vue de la part très faible de surfaces tertiaires pour les lots A2.1 et A2.2, le montage programmatique logement/tertiaire s'avère complexe techniquement et fonctionnellement. Une approche globale des deux lots avec une programmation unique en logement est plus adaptée. La perte, faible, de surface tertiaire sera compensée dans les futurs lots à commercialiser de la ZAC Cassine.
Il est donc proposé de modifier le schéma d'aménagement général figurant dans l'OAP valant règlement Cassine-Chantemerle, schéma précisant les destinations attendues pour chaque secteur.
La partie écrite de l'OAP est également modifiée afin de tenir compte de l'évolution de la programmation (modification des surfaces).

Secteur concerné par la modification

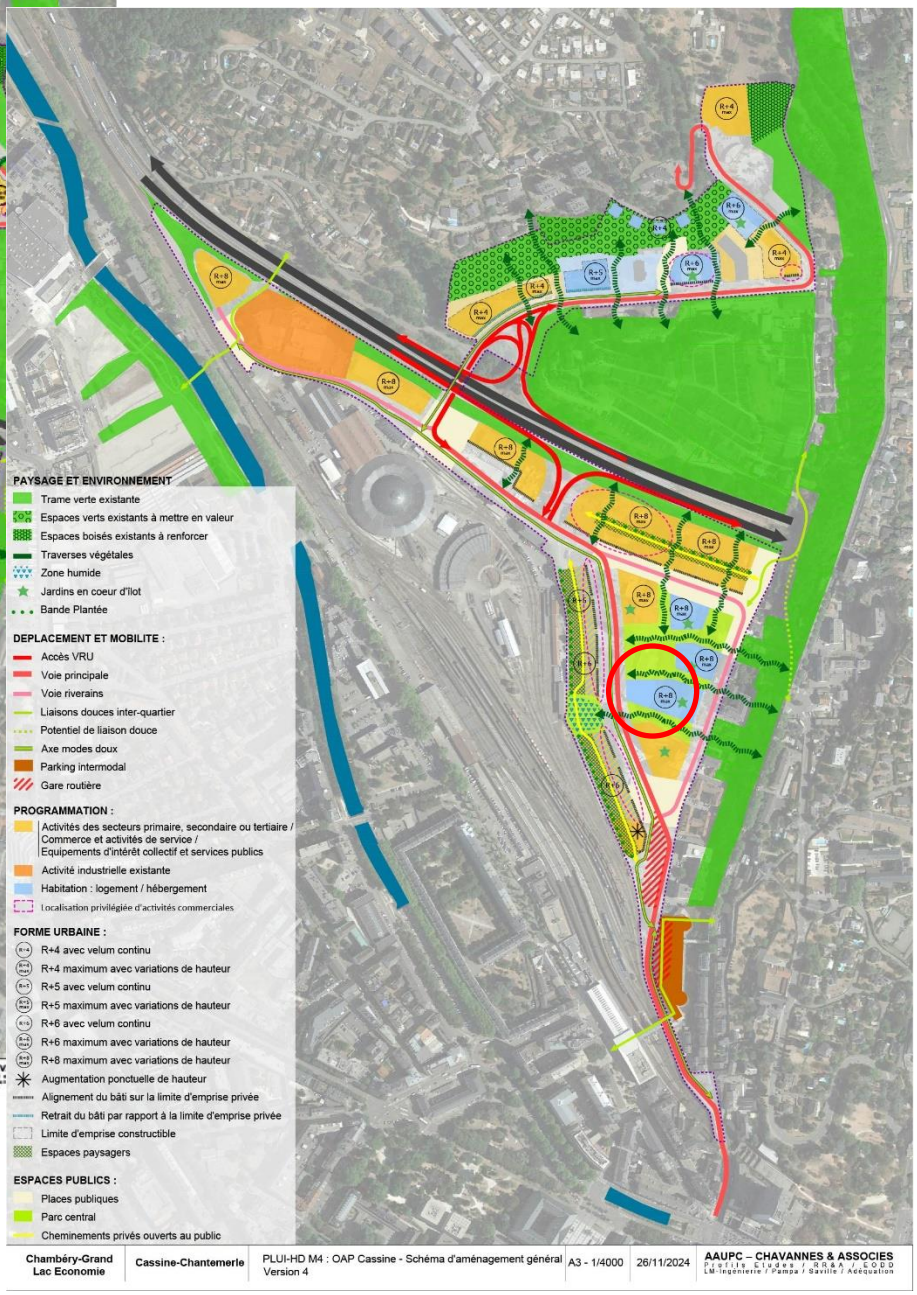


Modification de la partie écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	**Modifications envisagées** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Insertion urbaine, architecturale et paysagère	[…]**Programmation de logements et activités** > Prévoir la création de 460 logements environ sur le secteur et de 210 hébergements ; > Créer environ ~~9 000~~ 12 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités et ~~76 000~~ 74 100 m² de SdP pour l'implantation de tertiaire/bureaux de tous types ; > Dans le secteur Chantemerle (au nord de la VRU), les nouvelles constructions à usage de commerce de détail sont autorisées à la condition que la surface de vente soit inférieure à 500 m². **Programmation des équipements** > Prévoir la réalisation de commerces ~~de destination~~, de commerces de proximité, et de services, à hauteur de ~~8000~~ 7800 m² de SdP environ; > Intégrer une offre d'hôtellerie diversifiée à hauteur de ~~15 000~~ 15 200 m² de SdP environ. […]

Schéma d'aménagement actuel (extrait de l'OAP Cassine-Chantemerle en vigueur)

Schéma d'aménagement modifié dans la Modification n°5

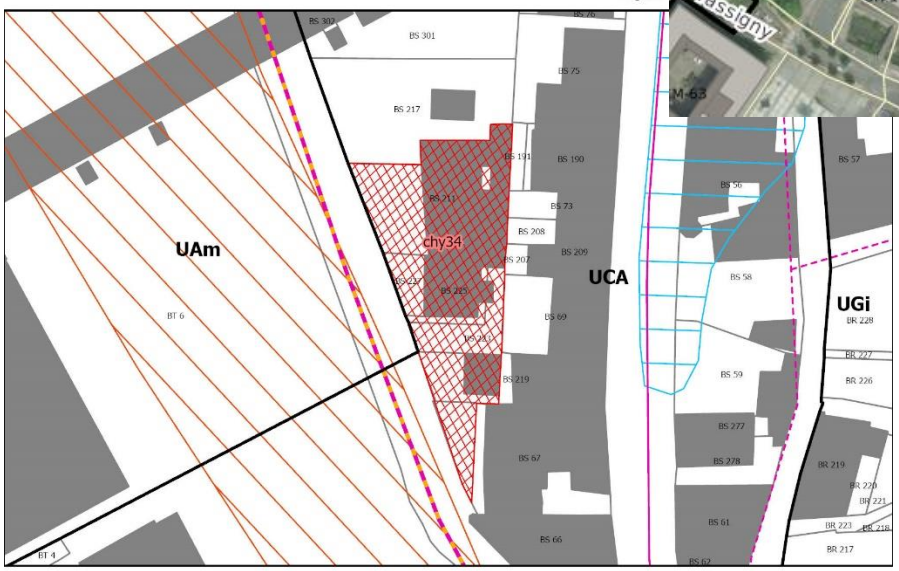


(12) Cassine - Modification de l'ERchy34 – Cassine

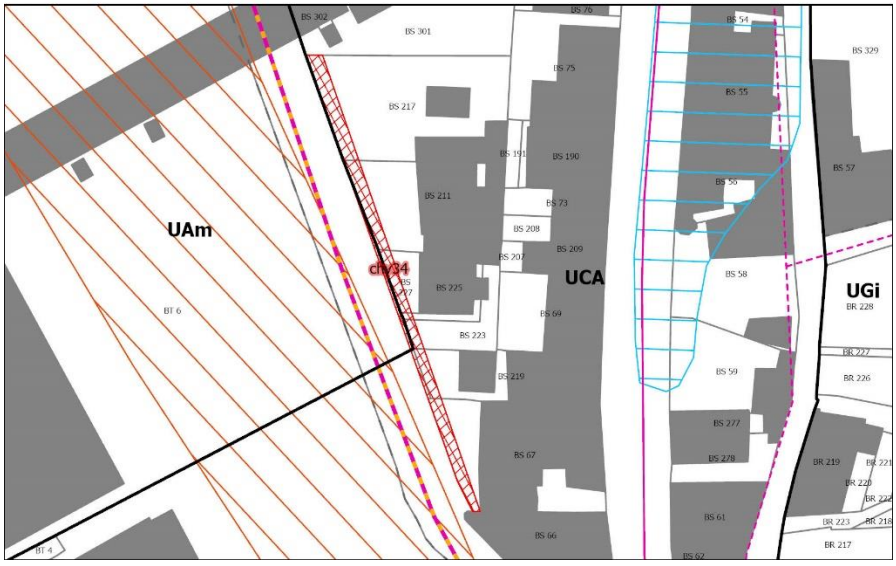
L'Emplacement réservé chy34, dont l'objet est le réaménagement des abords de voirie dans le cadre de la liaison mode doux entre le site de la Cassine et la gare, doit être modifié. Son emprise est à réduire afin de correspondre aux travaux envisagés.

La nouvelle surface de l'ER est 183 m².

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification



(13) Lemenc - Création d'un ER cheminement piéton

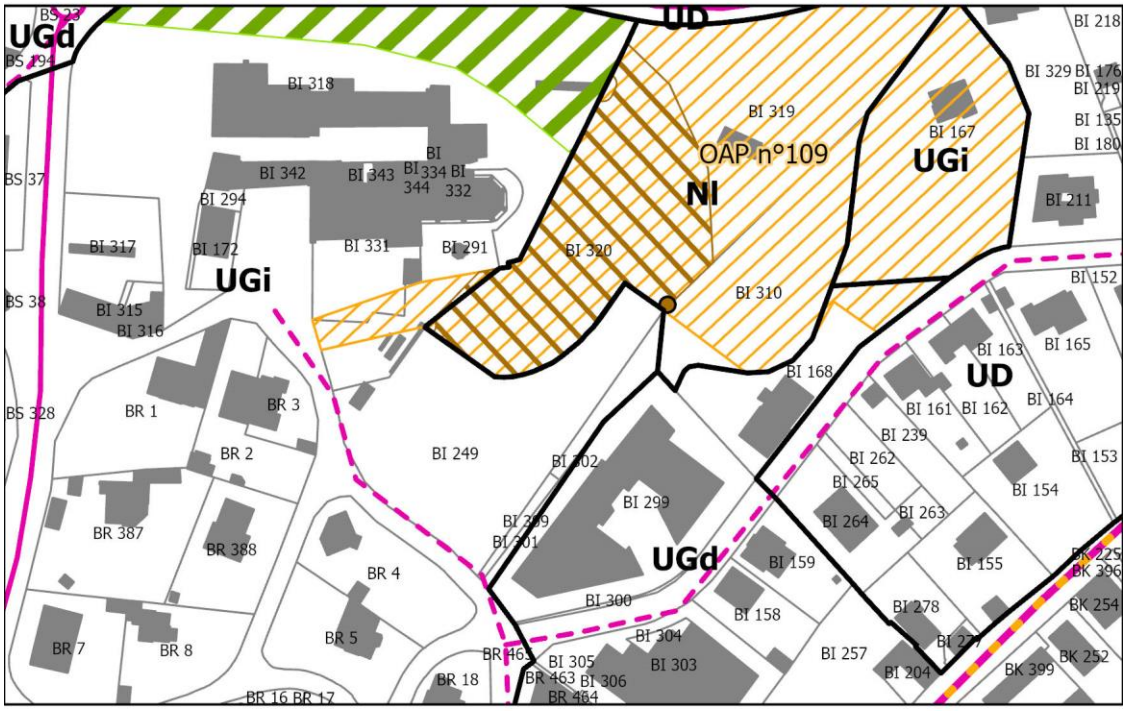
Il est proposé de créer un emplacement réservé pour la création de l'accès au futur parc public Lémenc. Cet accès est à niveau et permet d'éviter de traverser des jardins partagés privés.

Cet ER sera au bénéfice de la Ville de Chambéry et aura pour objet la création d'un cheminement piéton d'accès au parc accompagné d'aménagements paysagers (plantations pour un parcours fraicheur).

La surface de l'ER chy72 créé est de 825 m².

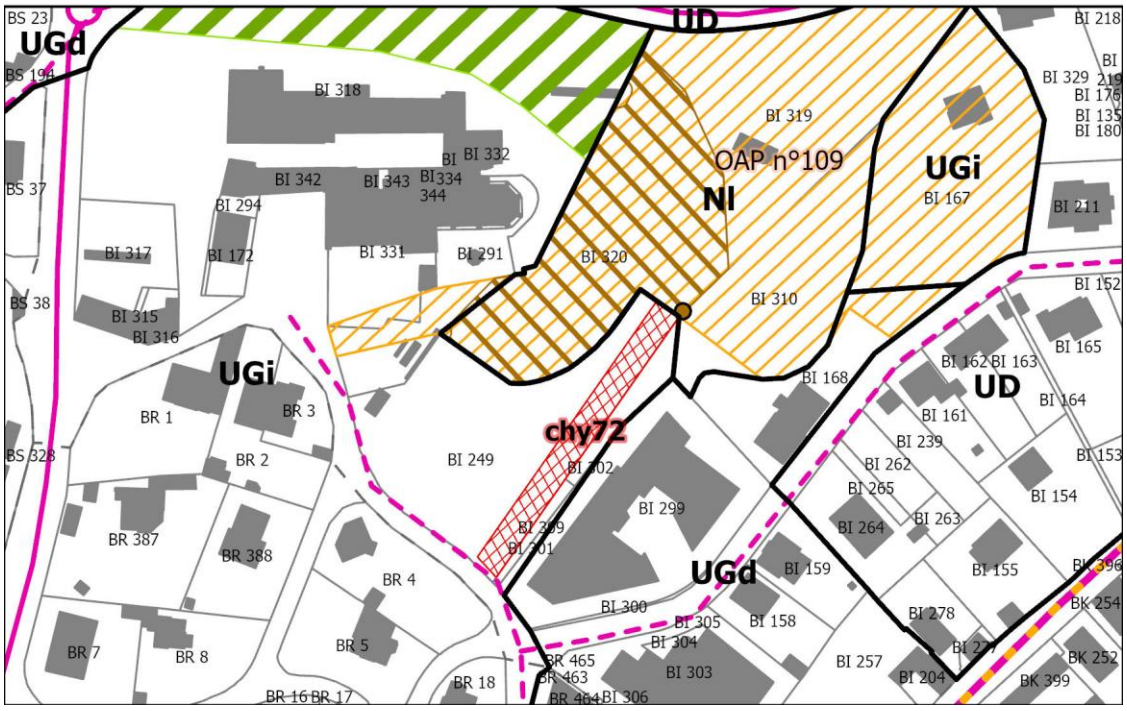
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



(14) Classement de tènements en zone N afin de garantir les continuités écologiques et de tenir compte des objectifs de zéro artificialisation nette

La loi Climat et Résilience inscrit des objectifs forts pour une transition écologique du territoire et notamment une première étape de réduction de 50% des consommations d'espace naturel, agricole et forestier d'ici 2030 et un objectif de Zéro artificialisation nette du territoire en 2050 à l'échelle nationale.

Afin de limiter l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles et suite à la réalisation d'une étude sur les corridors écologiques, il est proposé de classer des tènements en A en N pour garantir les continuités écologiques.

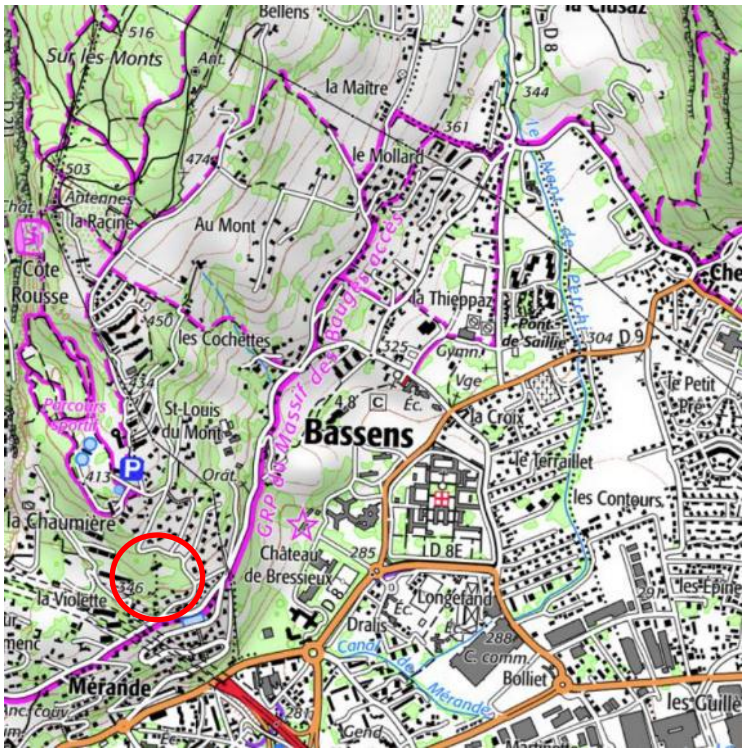
<u>Chemin des Mont Dessus - en lien avec le changement de zonage effectué sur la commune de Bassens</u>

Le tènement constitué de la parcelle BH 8 située sur la commune de Chambéry et de la parcelle AA 54 située sur la commune de Bassens, d'une surface de 15 000 m² est une propriété boisée dans le prolongement du boisement des Monts.

Ce secteur se situe sur l'une des principales trames vertes urbaines Nord-Sud de l'agglomération descendant des Monts.

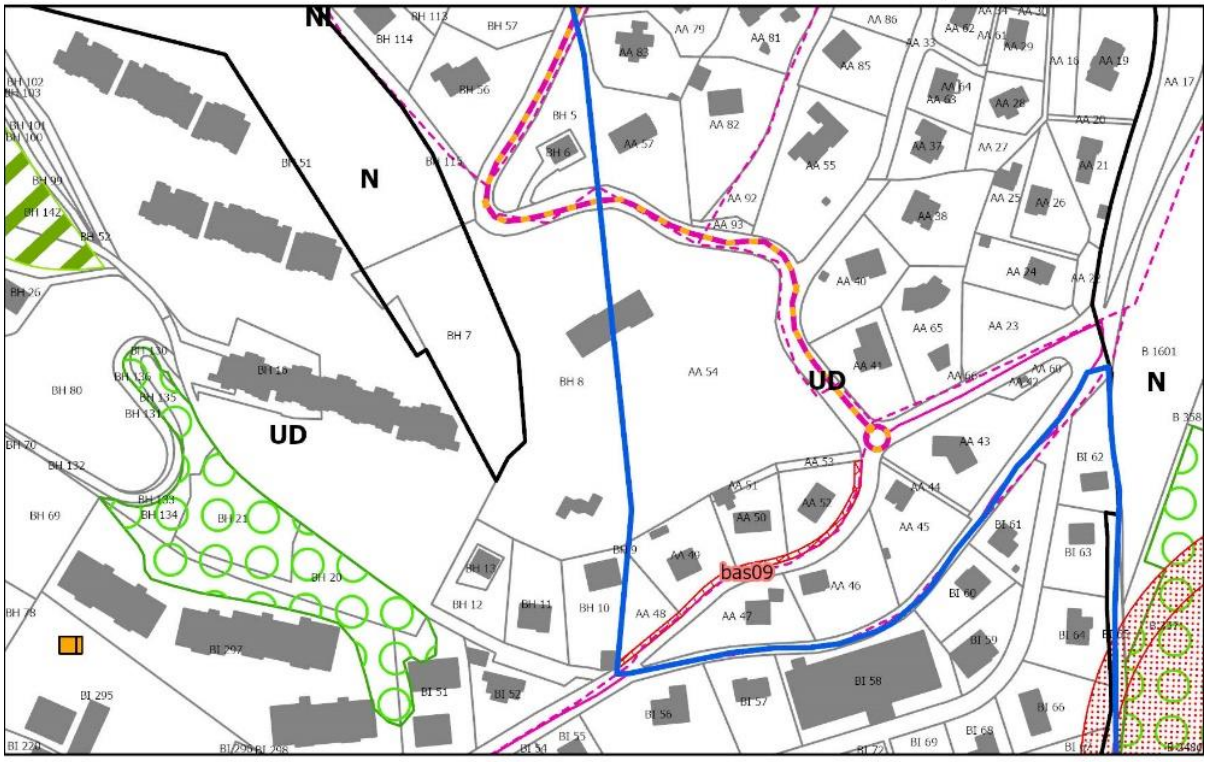
Le développement futur de l'habitat sur la commune est envisagé sur la centralité et non plus davantage sur le secteur des Monts.

Il est ainsi proposé de classer ce tènement en zone Nl. La zone Nl comprend notamment les grands jardins en zone urbaine destinés à être maintenus en espace naturel. Les extensions des habitations existantes, annexes et piscine restent possible dans des limites définies par le règlement écrit du PLUi HD.



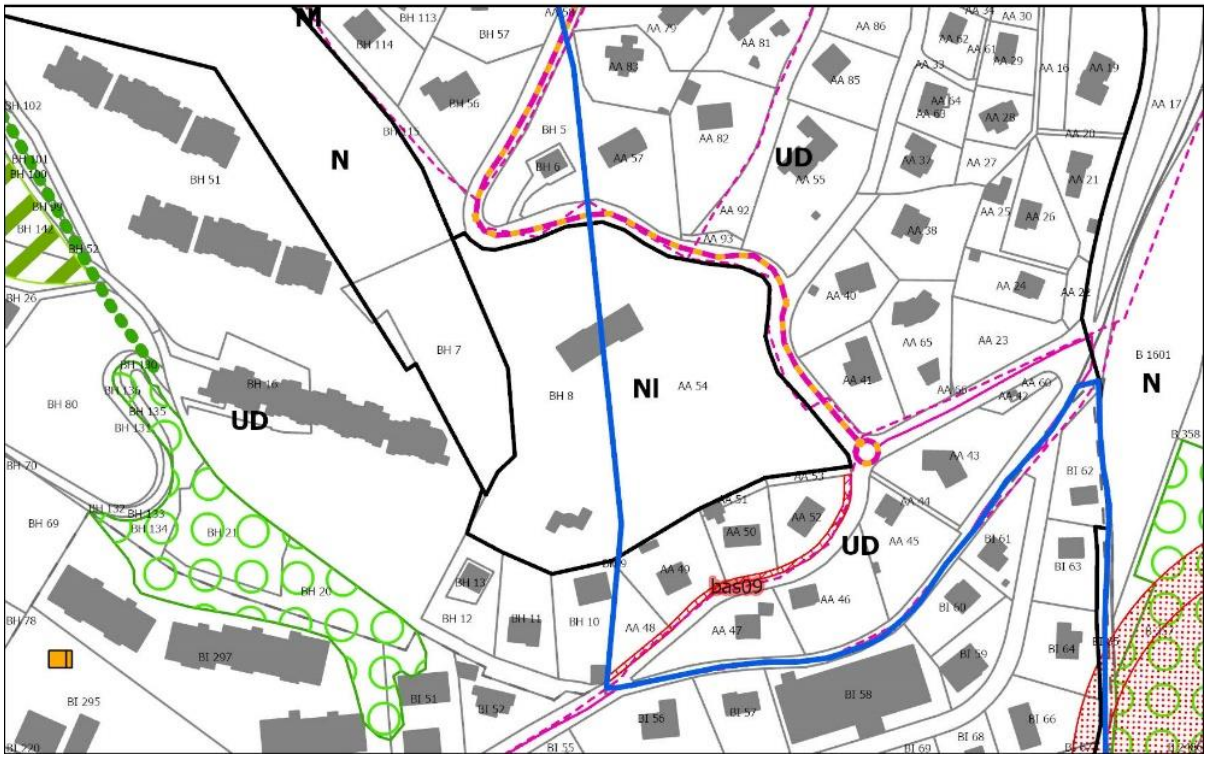
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 50 100 M



Avenue de Mérande

Le tènement constitué des parcelle BI 209 et BI 93 est un espace boisé dans le prolongement des espaces boisés de la propriété du Centre Hospitalier de Savoie.

Ce secteur se situe sur l'une des principales trames vertes urbaines Nord-Sud de l'agglomération, descendant de Vérel.

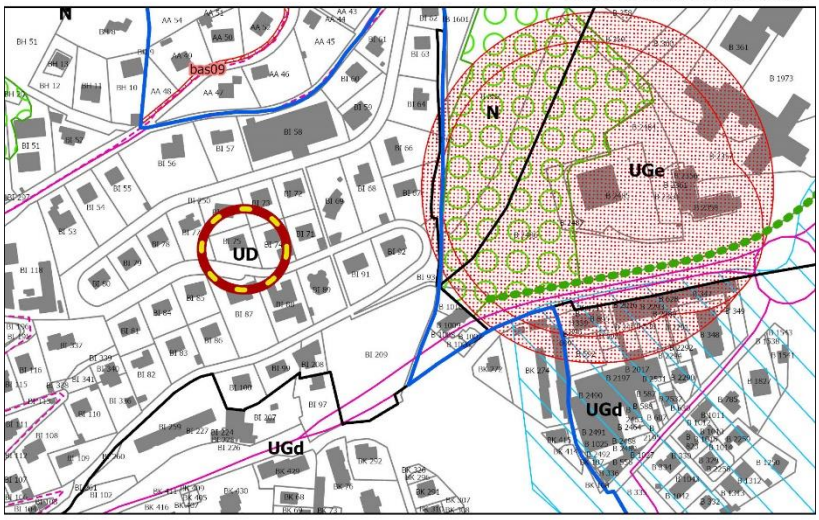
Compte tenu de sa localisation (au-dessus du tunnel des monts) de la forte pente et de sa localisation dans une continuité boisée, il est proposé de classer ce tènement en zone N.

Proposition de modification du document graphique

Règlement graphique applicable à la modification n°4

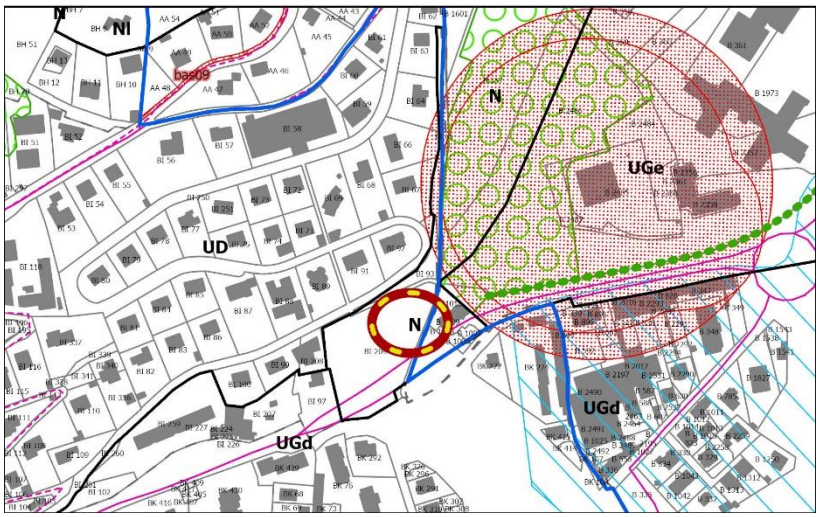
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 60 120 M



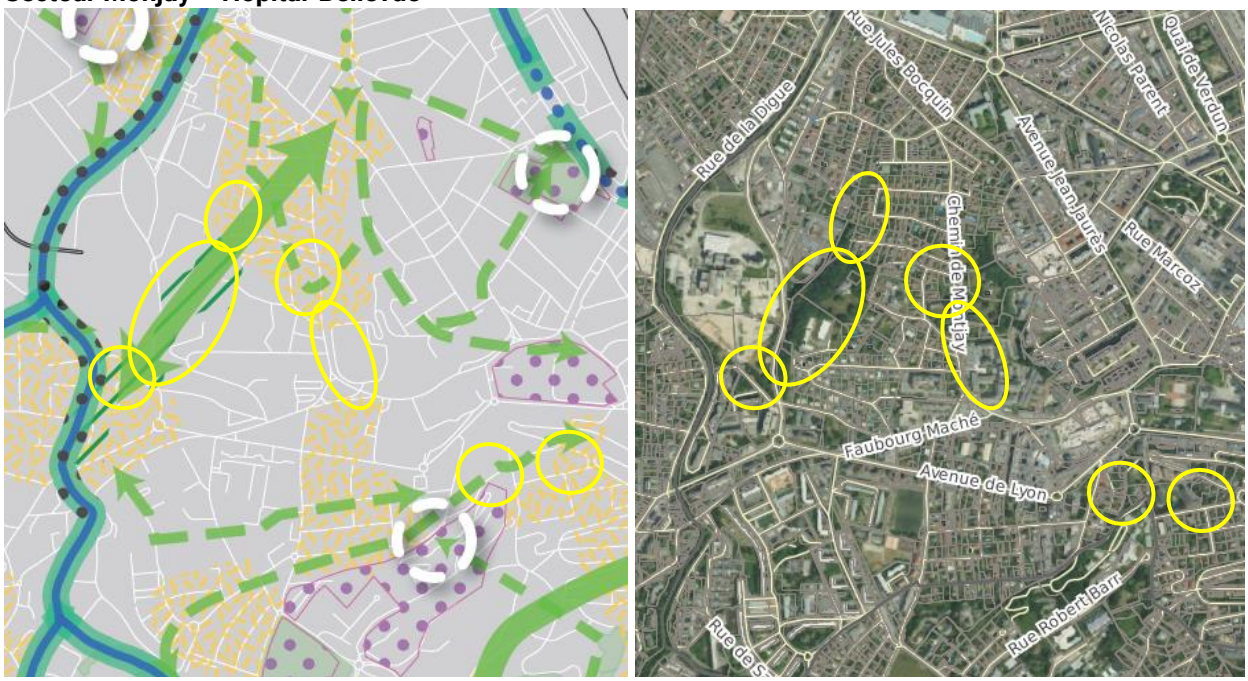
(15) Inscriptions graphiques liées aux continuités écologiques

Afin de garantir les continuités écologiques, et en cohérence avec l'OAP continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine (point n°D-4 de la présente modification), il est proposé d'ajouter des inscriptions graphiques sur le règlement graphique.

Prescriptions liées aux inscriptions graphiques (extrait de l'article 6 du règlement du PLUi HD)

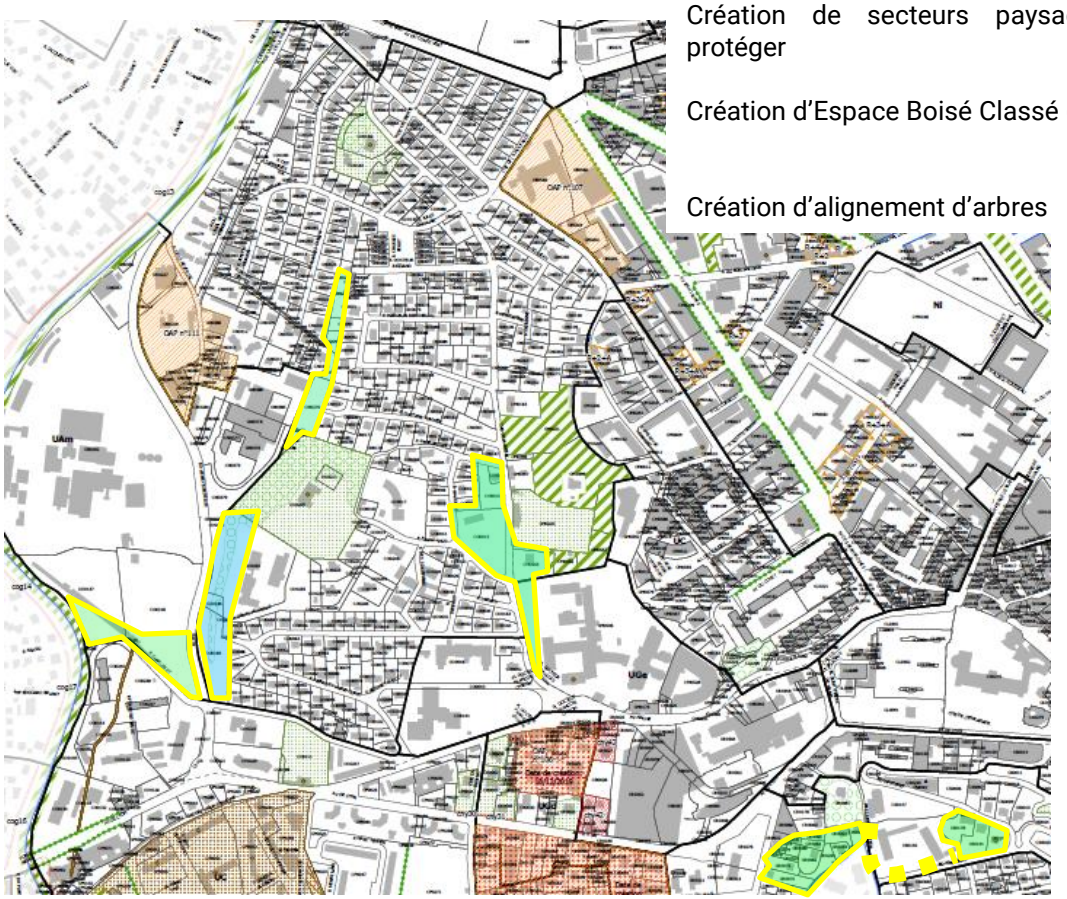
Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : > le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès et l'entretien et la sécurisation des lignes électriques ; > les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.
Les espaces écologiques et paysager au sein de l'espace urbain		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, 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 : > 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 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 à blanc sur plus de 30% des arbres présents sur le tènement sont interdites sauf : - coupe sanitaire, - coupe visant la valorisation écologique du site, - coupe liée à des travaux ayant pour objectif la protection contre les inondations et l'entretien des cours d'eau,

Secteur Monjay – Hôpital-Bellevue



Extrait OAP thématique continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine, plan de localisation

Proposition de modification du document graphique



Création de secteurs paysagers à protéger

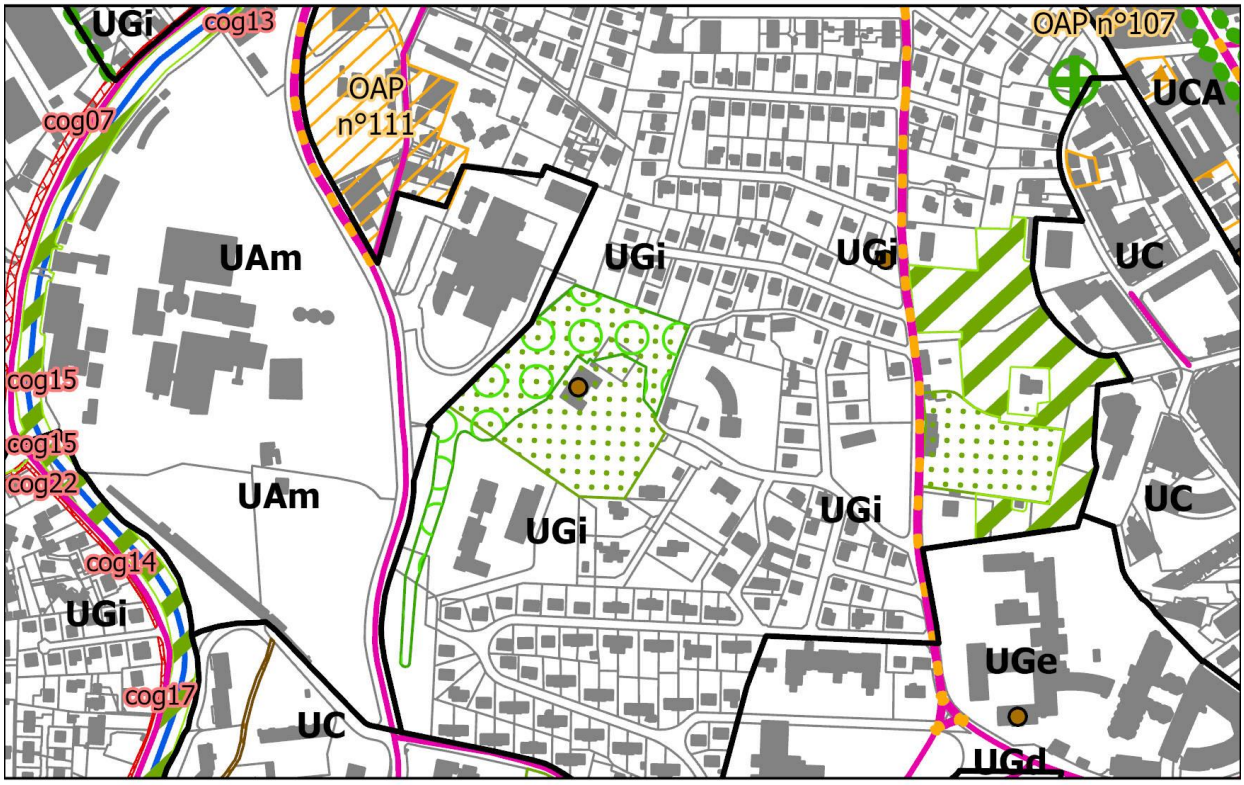
Création d'Espace Boisé Classé (EBC)

Création d'alignement d'arbres

Règlement graphique applicable à la modification n°4

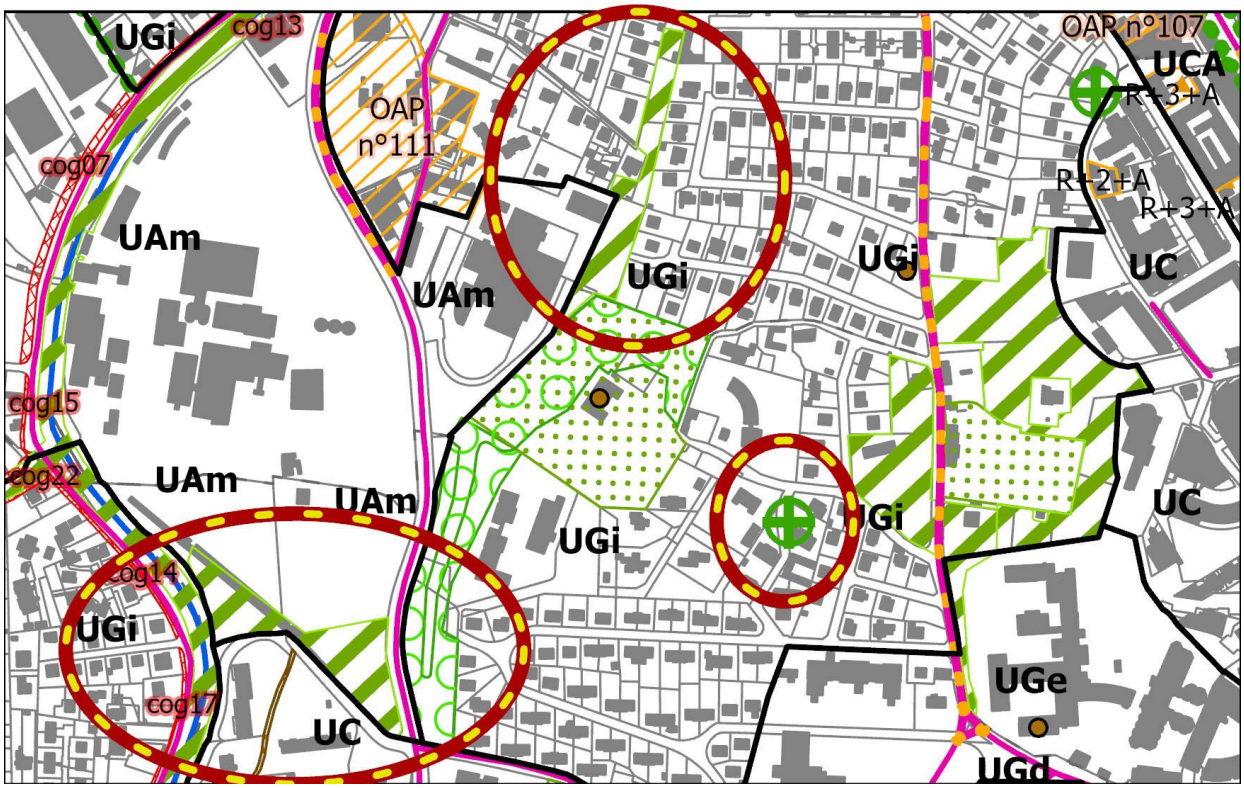
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

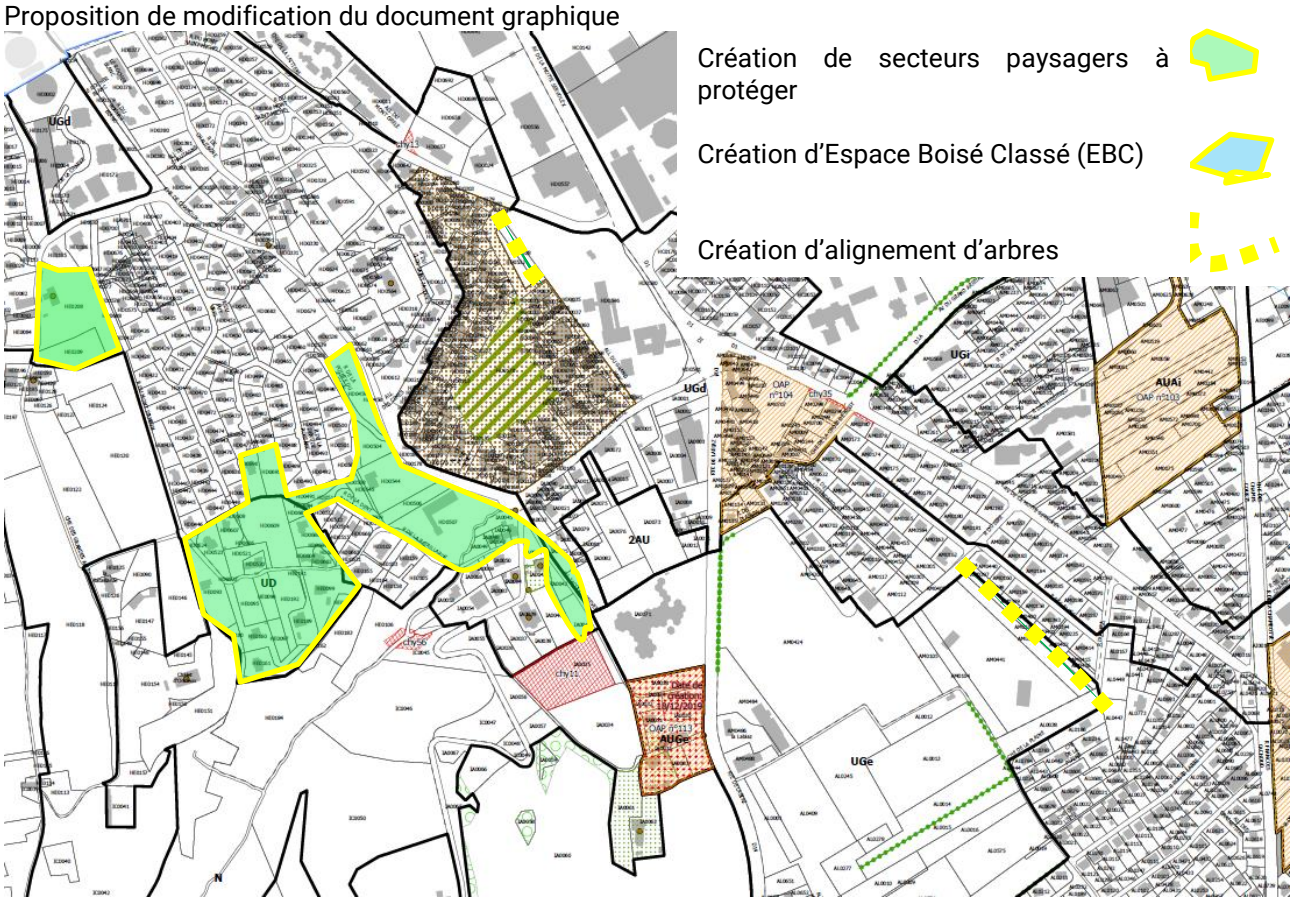
0 110 220 M



Secteur Bissy-Bataillarde

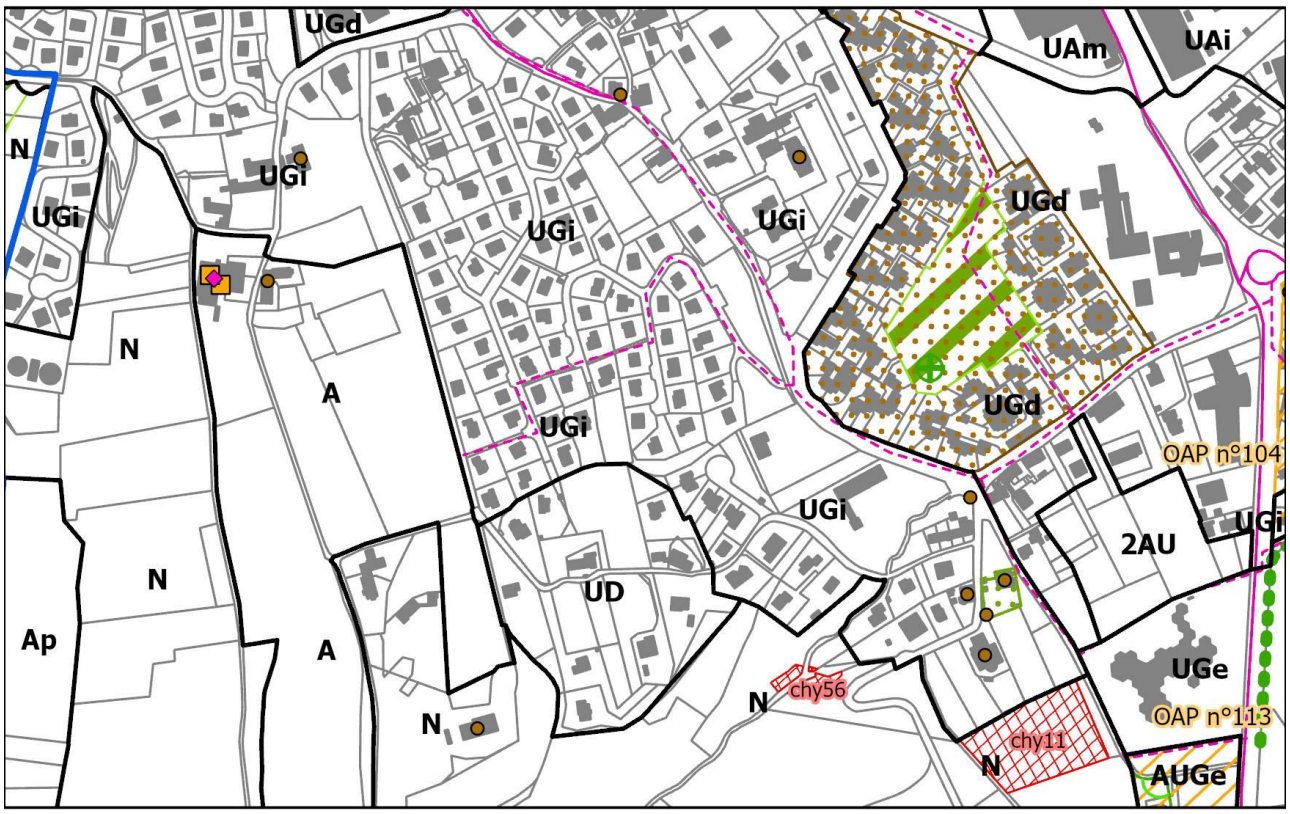
Extrait OAP thématique continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine, plan de localisation

Proposition de modification du document graphique



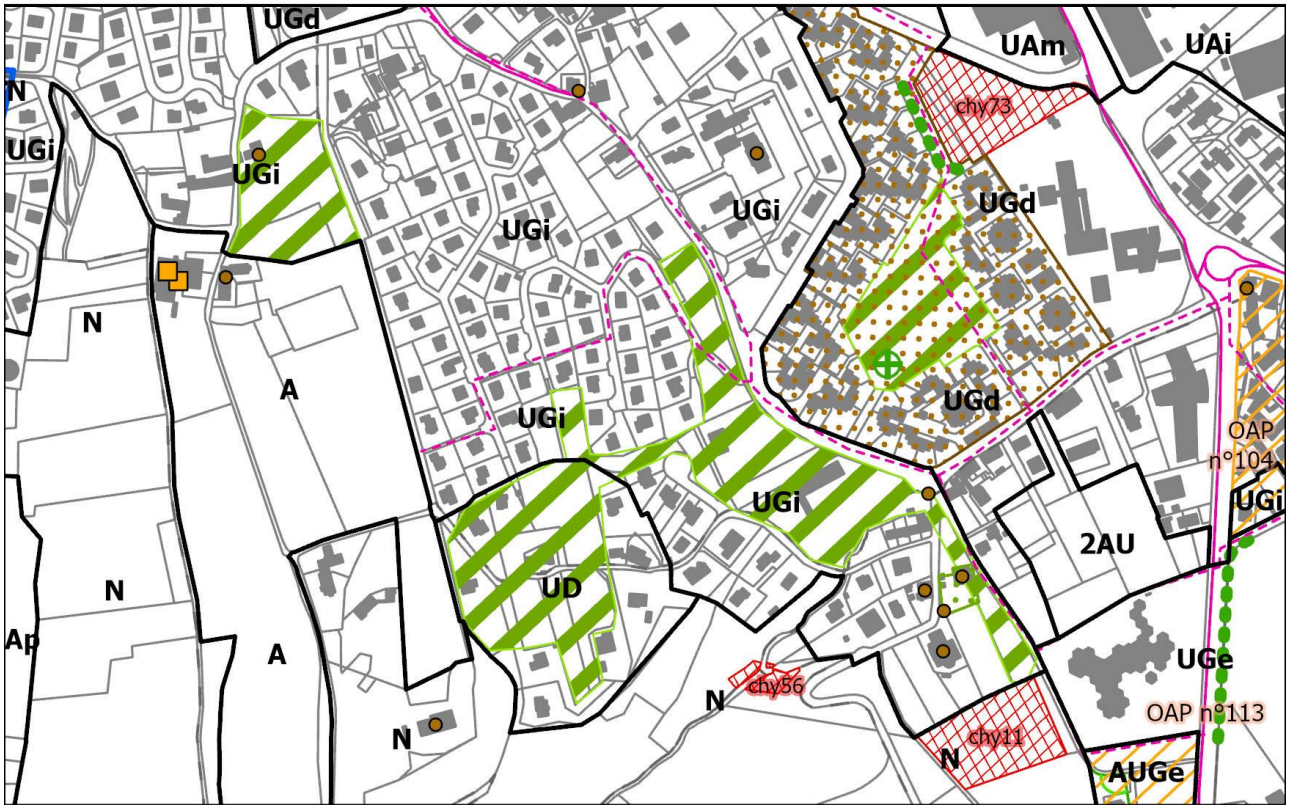
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



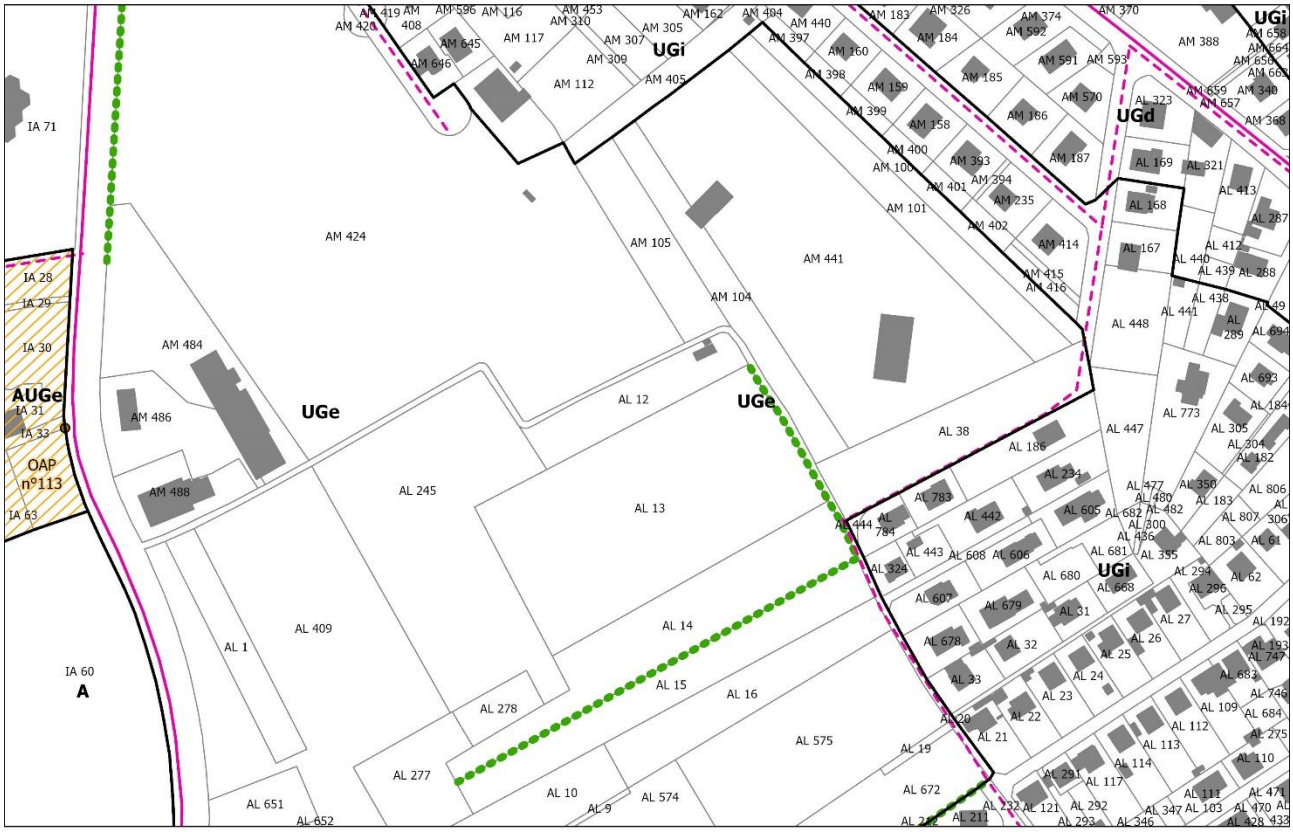
Projet de règlement graphique de la présente modification

0 110 220 M



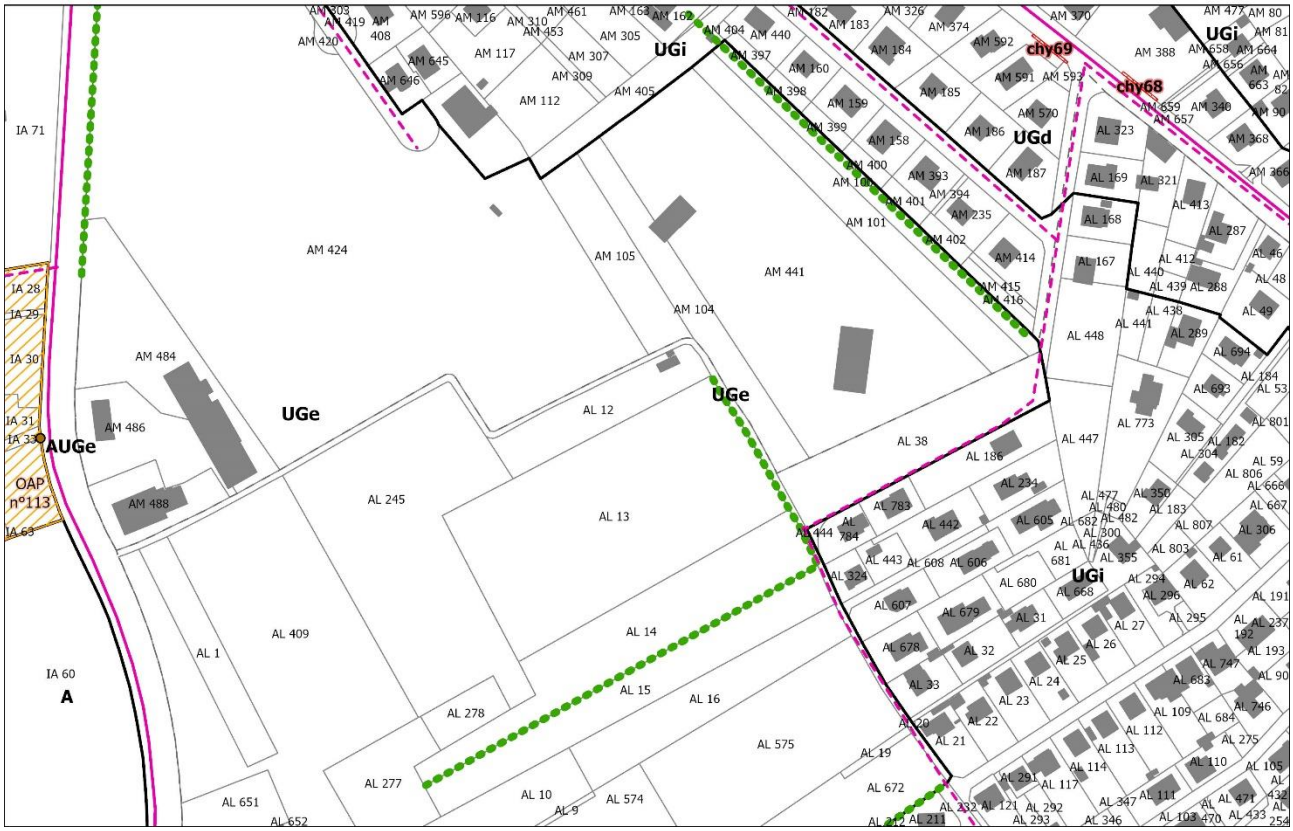
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

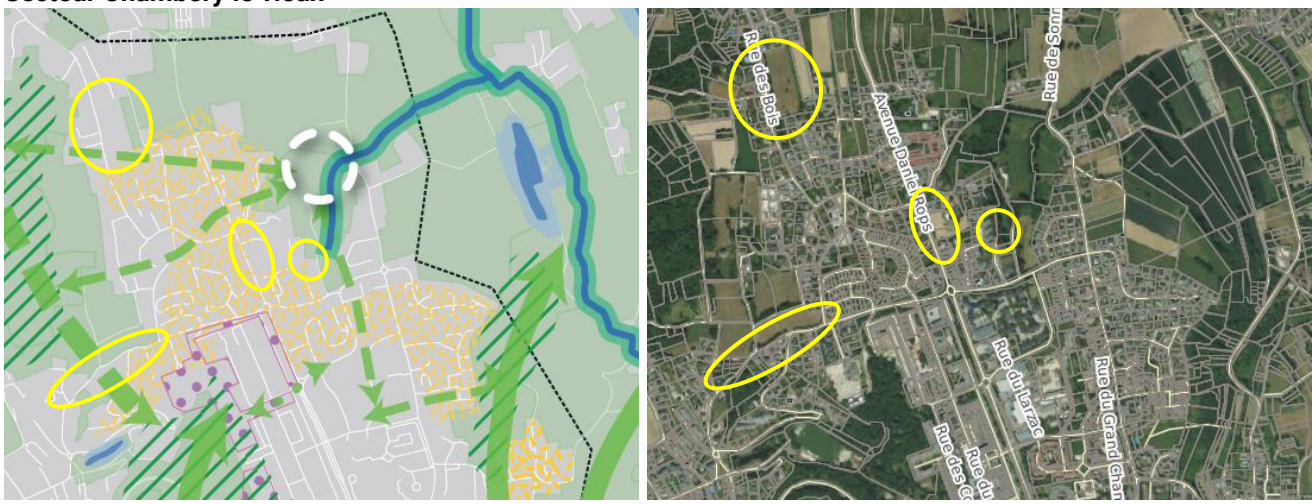


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 50 100 M

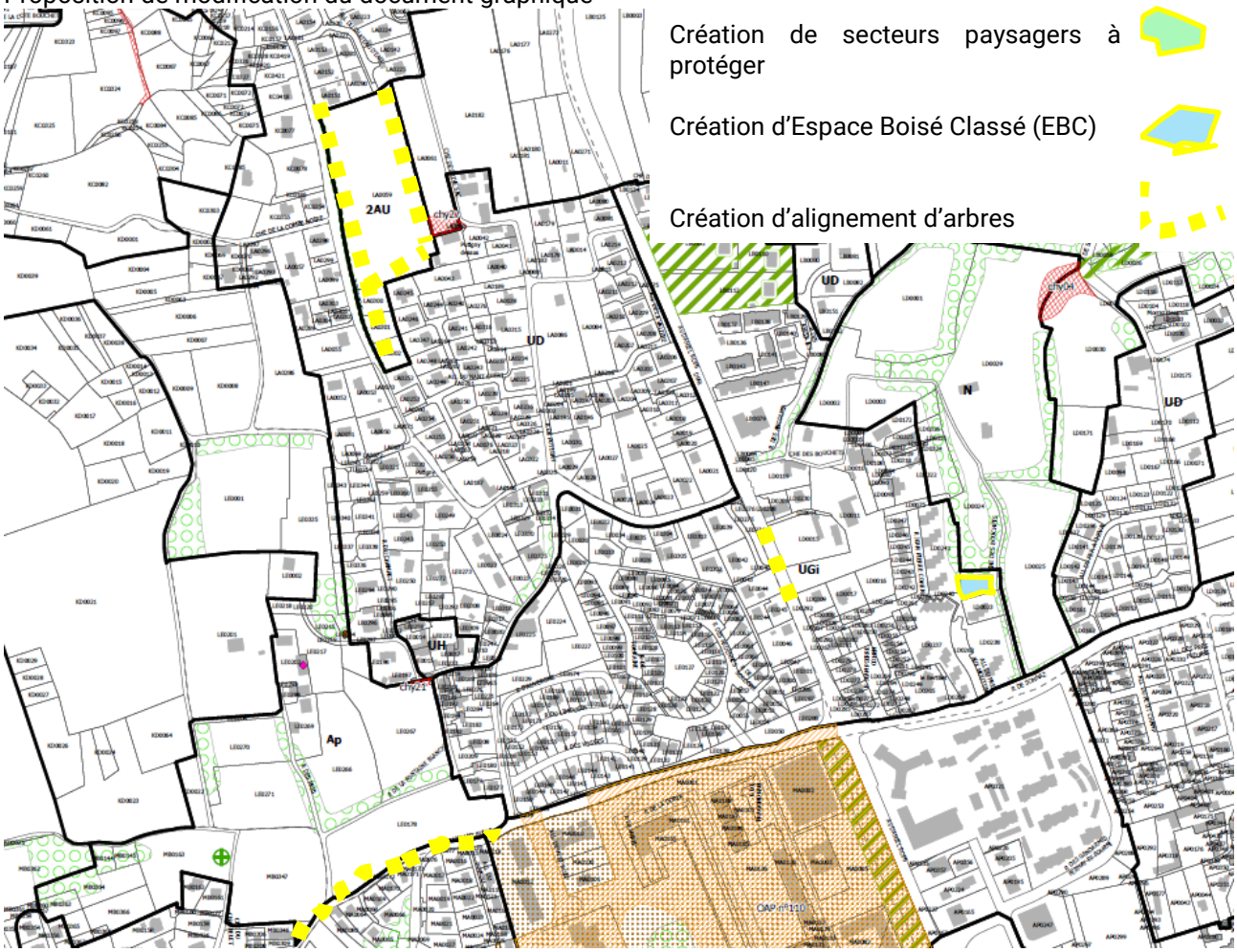


Secteur Chambéry le vieux



Extrait OAP thématique continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine, plan de localisation

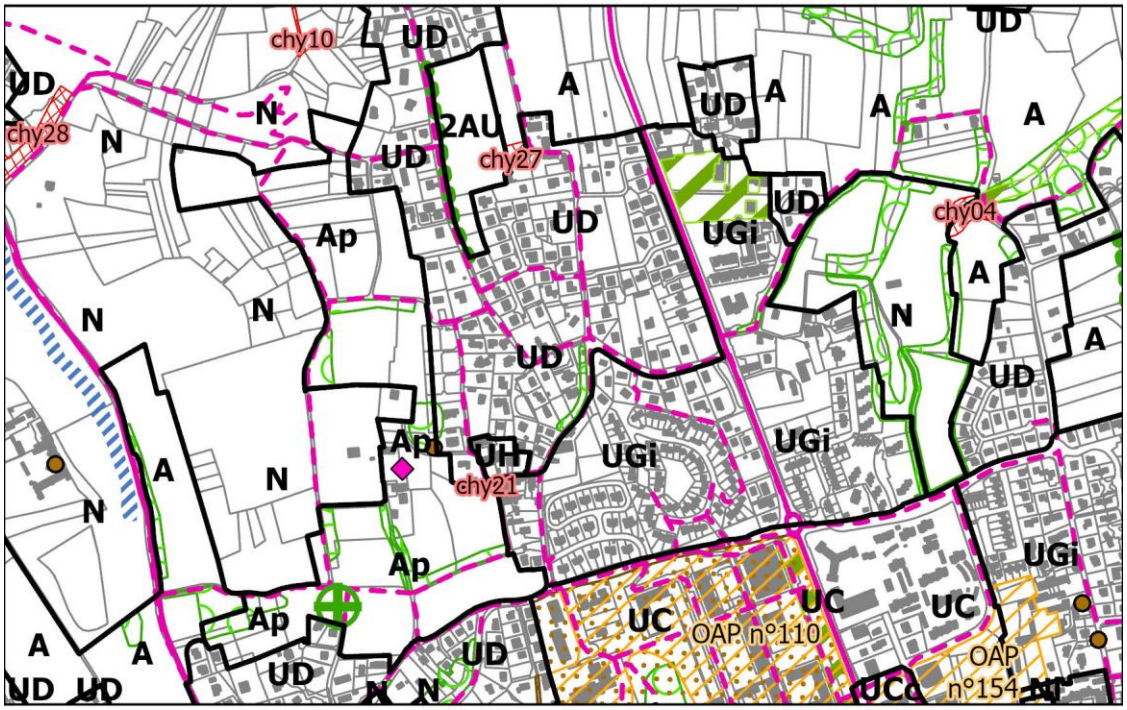
Proposition de modification du document graphique



Règlement graphique applicable à la modification n°4

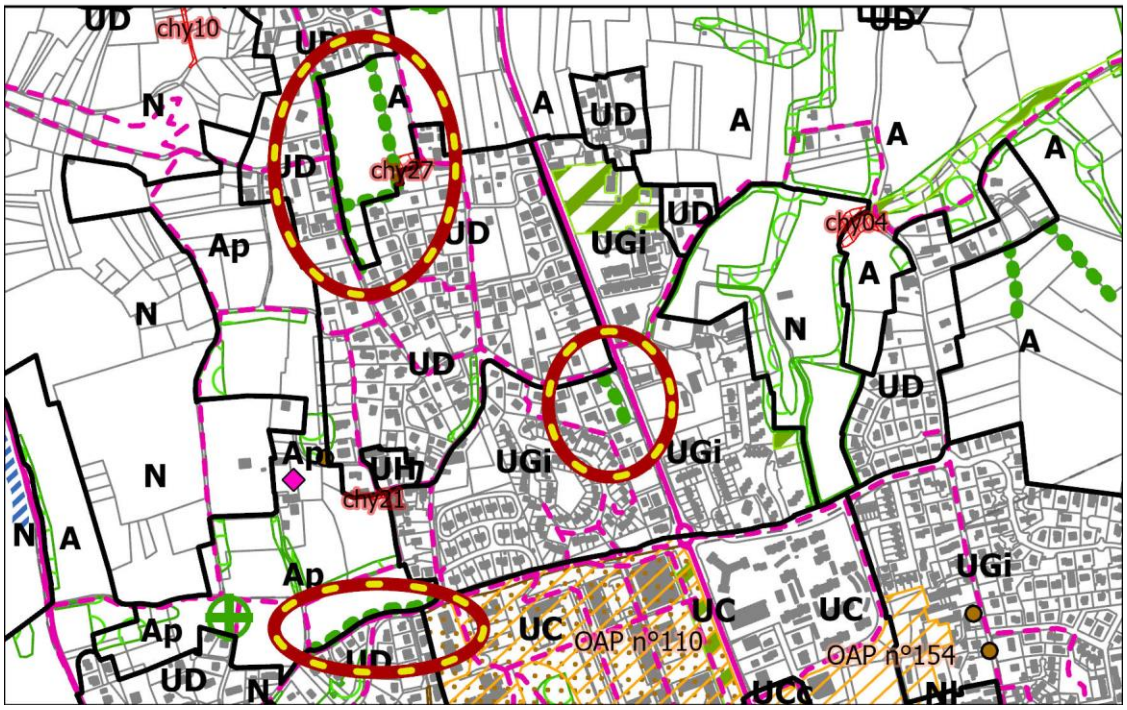
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

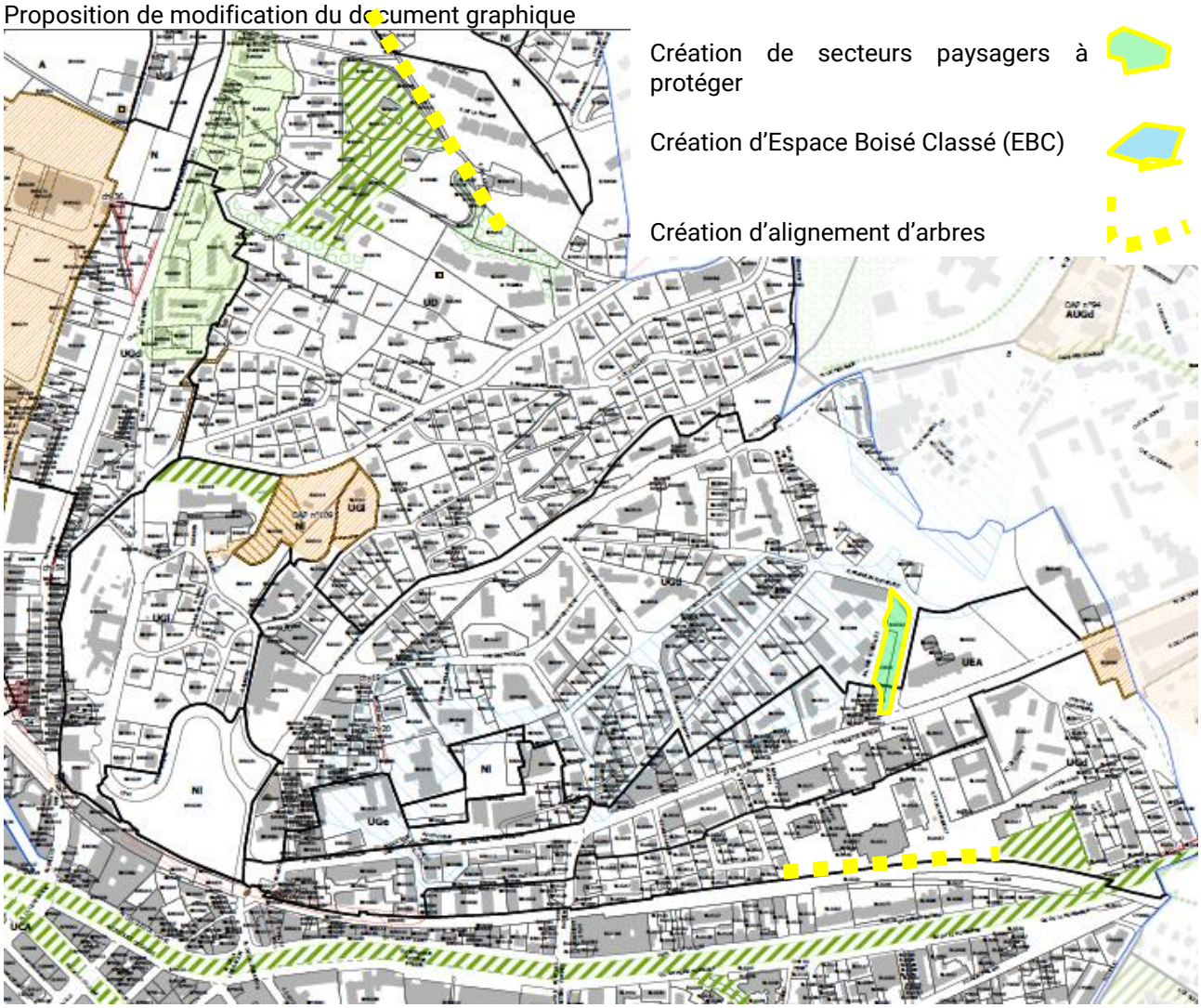
0 170 340 M



Secteur Lemenc - Les Monts

Extrait OAP thématique continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine, plan de localisation

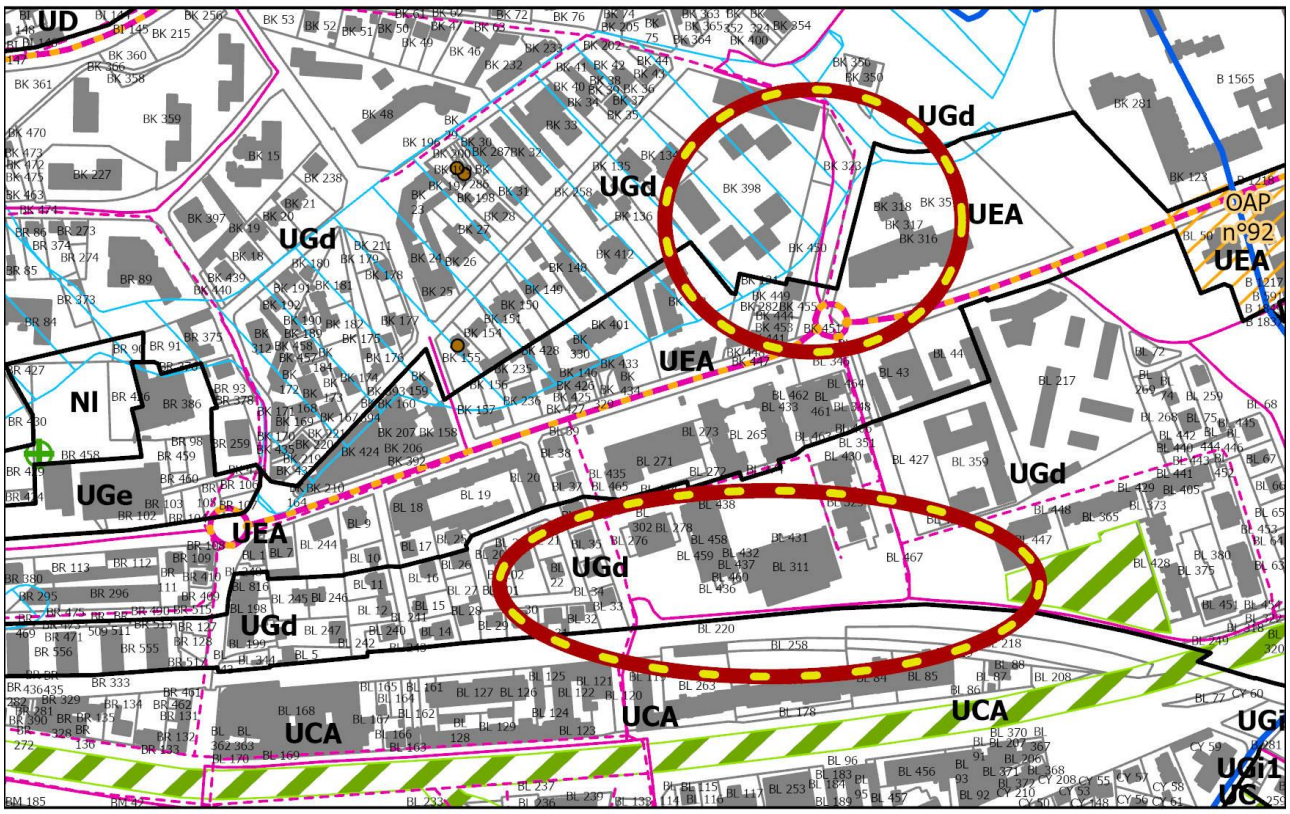
Proposition de modification du document graphique



Règlement graphique applicable à la modification n°4

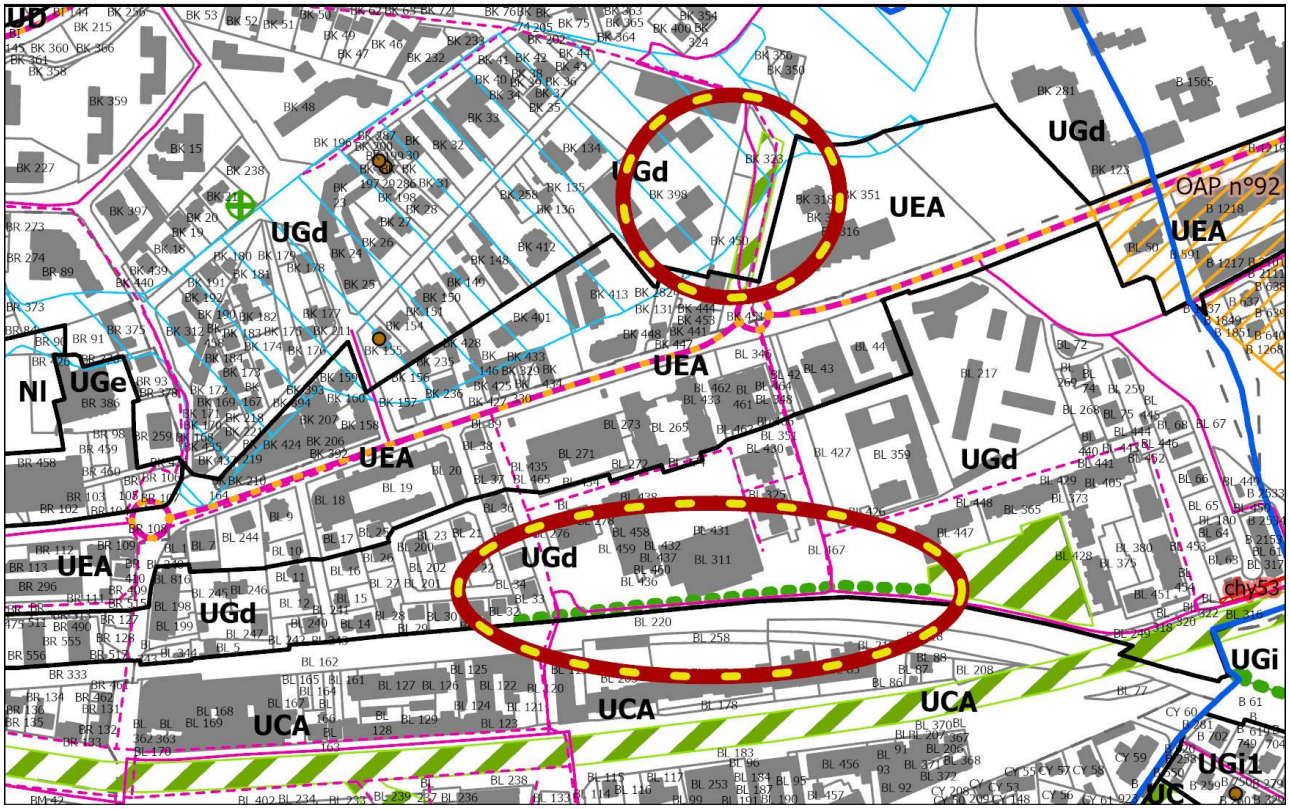
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

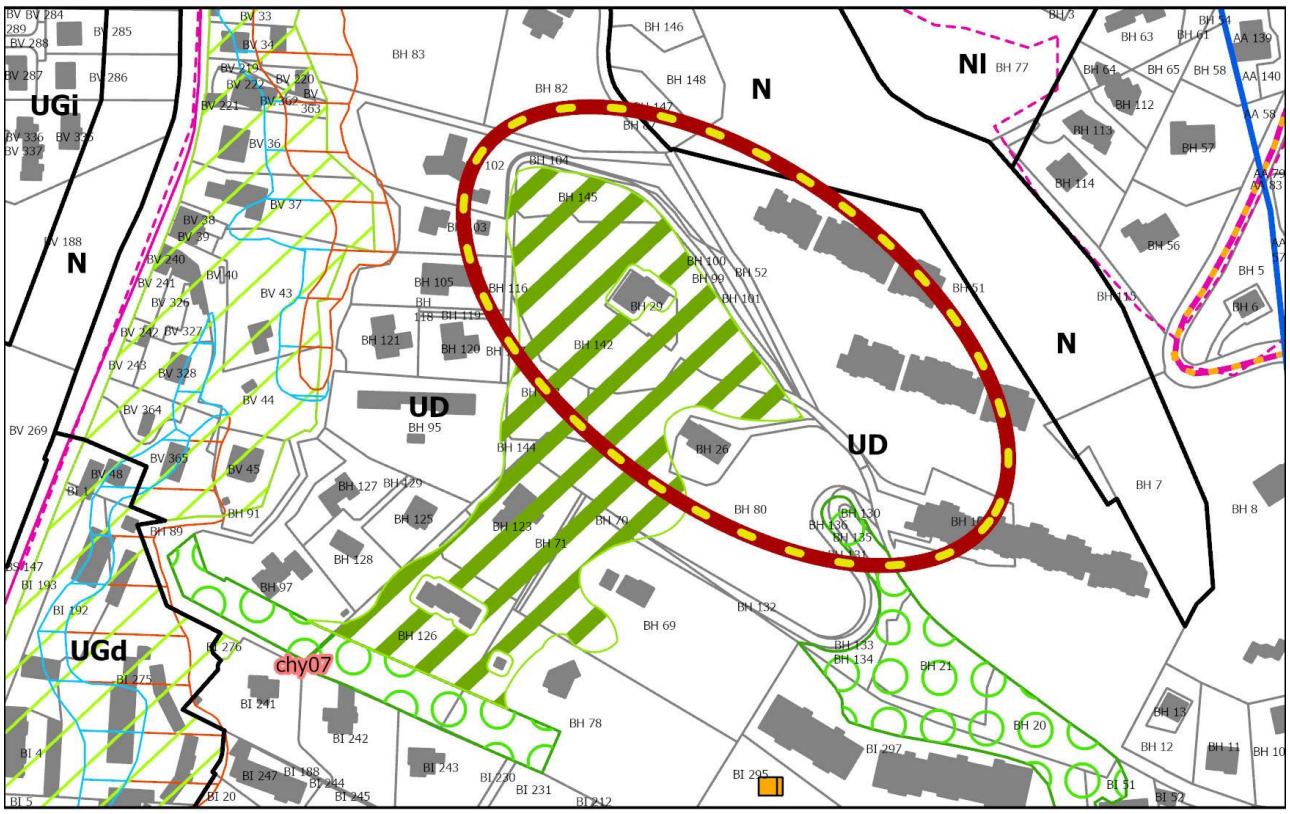
0 90 180 M



Règlement graphique applicable à la modification n°4

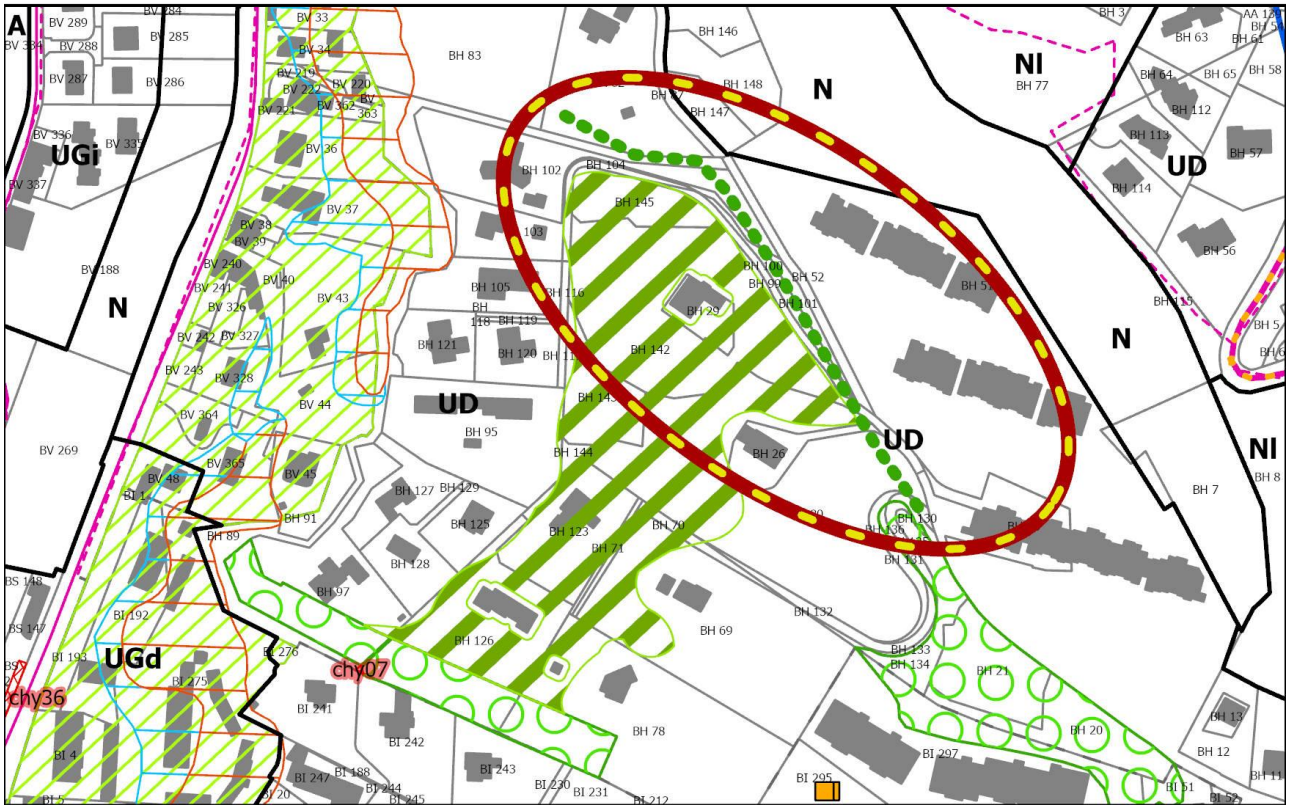
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

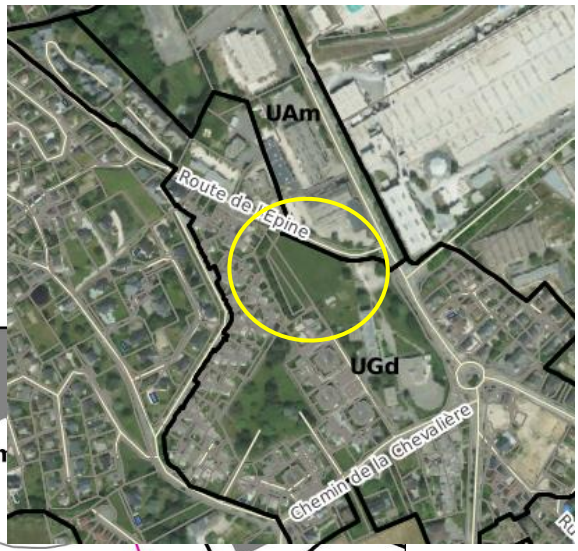
0 50 100 M



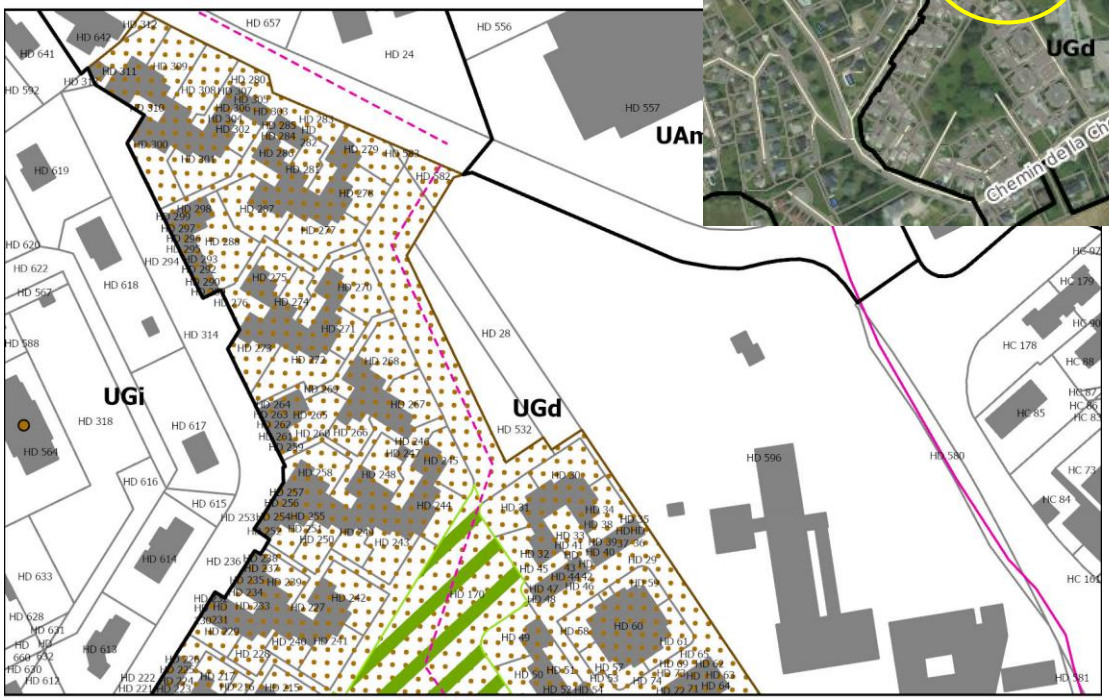
(16) Route de l'épine - Création d'un ER pour un parc relais

La création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc relais, route de l'épine, est à l'étude. Cet ER chy73 sera au bénéfice de Grand Chambéry.

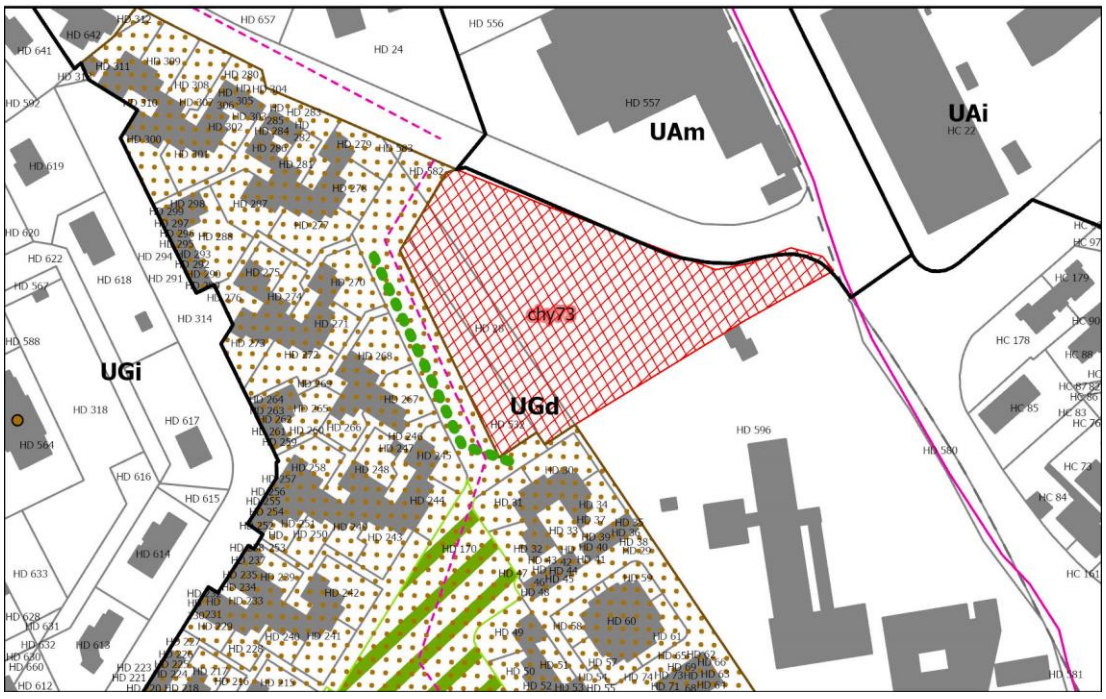
La surface de l'ER chy73 créé est de 6476 m².



Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification



(17) Création d'ER pour la mise en accessibilité des arrêts de bus

Il est proposé de créer plusieurs emplacements réservés afin de permettre la mise aux normes PMR (personnes à mobilité réduite) des arrêts de bus. Cette mise au norme nécessite une largeur du quai bus d'au moins 2 m.

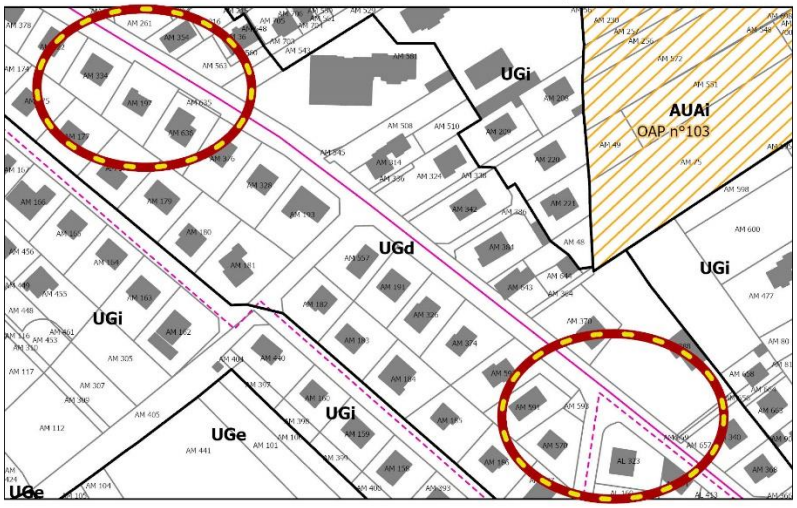
Ces ER sont au bénéfice de Grand Chambéry.

- Chy70, d'une surface de 24 m²: Arrêt Bissières direction La Motte-Servolex avenue de la Motte-Servolex - Parcelle : AM563,
- Chy71 d'une surface de 13 m²: Arrêt Bissières direction Chambéry avenue de la Motte-Servolex - parcelle AM197,
- Chy68 d'une surface de 24 m²: Arrêt Stade Mager direction La Motte-Servolex - Parcelle : AM388,
- Chy69 d'une surface de 24 m²: Arrêt Stade Mager direction Chambéry avenue de la Motte-Servolex - parcelle AM592.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

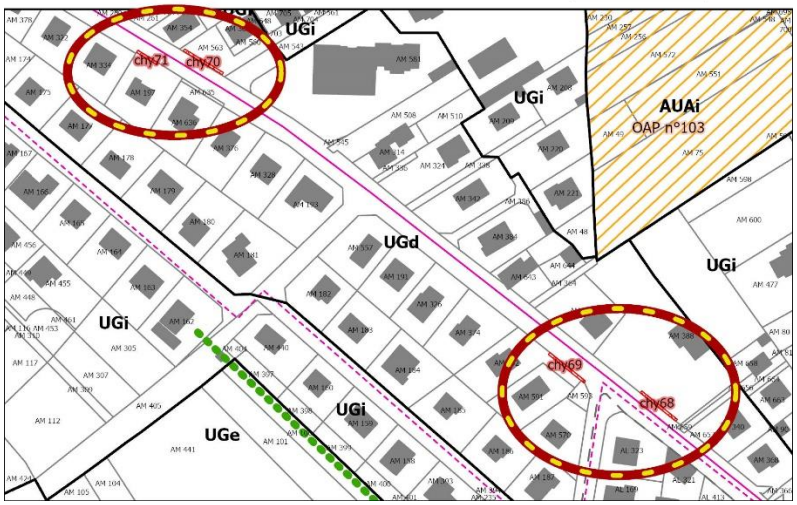
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

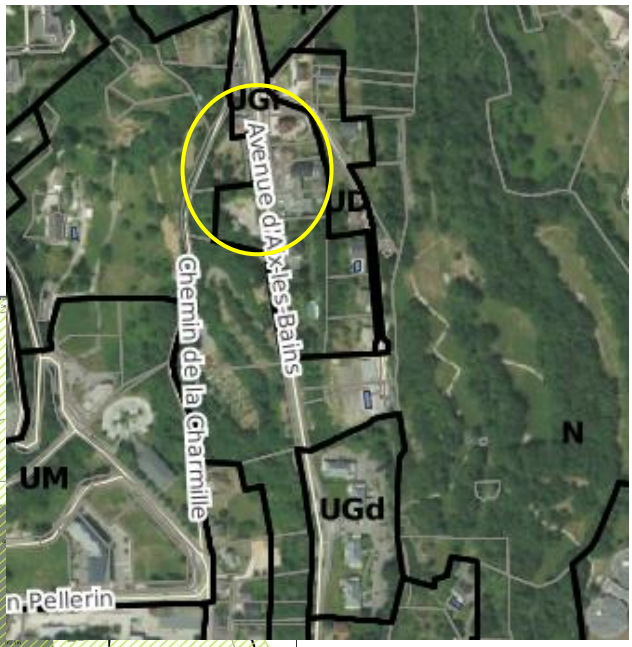
0 30 60 M



(18) Avenue d'Aix-les-Bains - Création d'un ER pour aménagement cyclable

Il est proposé de créer un emplacement réservé afin de permettre l'aménagement d'une piste cyclable le long de l'avenue d'Aix-les-Bains.

L'ER chy74 d'une surface de 386,14 m² est au bénéfice de Grand Chambéry.



Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification

(19) Rue de la Balme - création de STECAL pour les gens du voyage

Il est proposé de créer deux STECAL pour l'accueil de gens du voyage dans le secteur rue de la Balme. Cette modification est en lien avec le point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage).

(20) Bissy la Croix, Les Hauts de Chambéry la Croix nord et la Croix sud - Création de PIZ-partiel

Voir point II.E.1.3 -Inscription graphique risque (PIZ Partiel)

(21) Ajout d'inscriptions graphiques boisements et espaces paysager à enjeux écologiques

Voir point II.E.1.5- Prescription de protection des boisements et espaces paysager à enjeux écologique

(22) Ajout d'inscriptions graphiques zones humides

Voir point II.E.1.4- Prise en compte de l'actualisation de l'inventaire départemental des zones humides

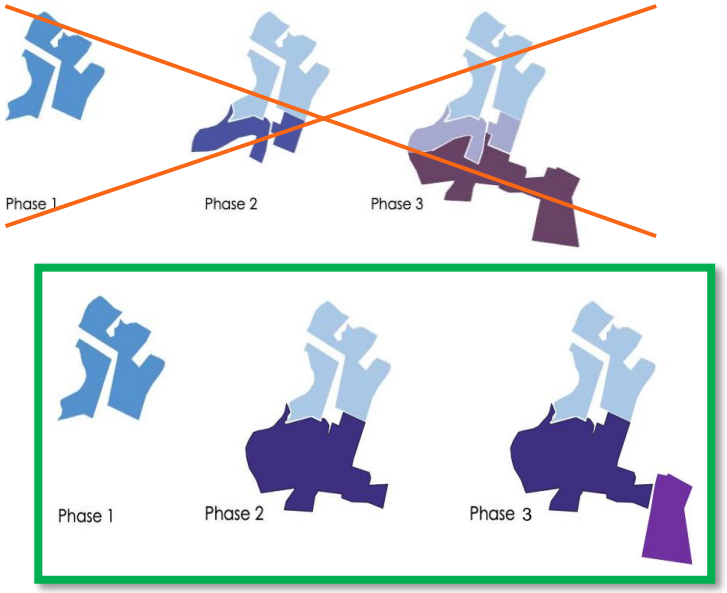
e) COGNIN

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Villeneuve : Modification de l'OAP valant règlement « Villeneuve »

Il est proposé de modifier l'OAP Villeneuve afin de permettre la création d'un éco-pôle sur le secteur des Triandines regroupant des activités liées à la filière de production locale d'alimentation, à l'insertion, à la transition alimentaire et à la réduction du gaspillage alimentaire. Sur ce secteur, seules seront autorisées les activités de production, transformation et de vente de denrées alimentaires liées à l'éco-pôle de Savoie.

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

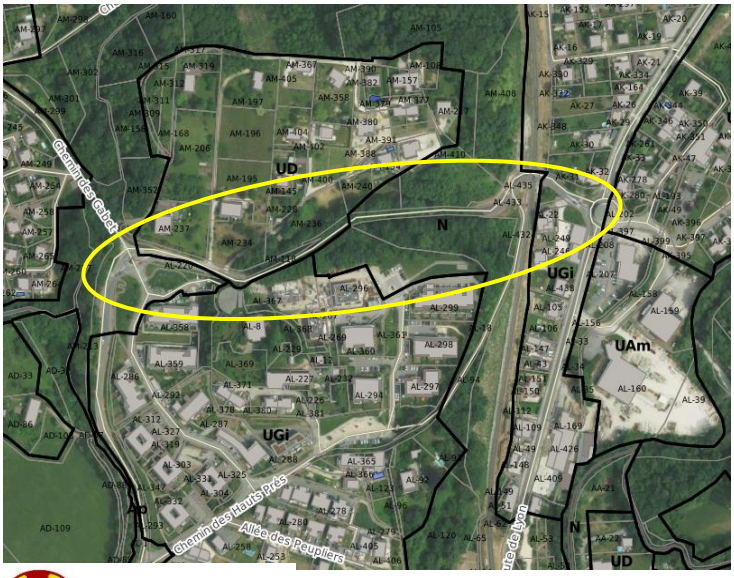
Objet de la modification	**Modifications envisagées** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
PRINCIPE D'AMENAGEMENT Insertion urbaine, architecturale & paysagère	**Phasage de l'opération** > Diviser l'opération en plusieurs phases avec une opération d'aménagement d'ensemble pour ~~chaque phase~~ la phase 1 et une pour la phase 2. La phase 3 pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements, indépendamment des phase 1 et 2: > Une première phase opérationnelle sous forme de ZAC : la ZAC du Coteau correspond au quartier bas, en continuité avec le tissu urbain existant au nord ; > Une deuxième phase sur le milieu du plateau correspond à l'aménagement de la place centrale et, ~~une troisième phase correspondant au~~ sur le quartier haut, ~~en encadrement~~ à la préservation ~~–~~du château de Villeneuve > Une troisième phase correspond à la réalisation de l'éco-pôle de Savoie et à la réalisation d'équipements et activités économiques en lien avec Villeneuve et le futur parc d'activités économiques de la commanderie.  **Programmation de logements** > Réaliser une programmation de logements en cohérence avec le phasage :

	- Première phase : environ 500 logements ; - Deuxième ~~et troisième~~ phase permettant de créer 700 logements supplémentaires ~~(360 en phase 2 environ et 340 en phase 3 environ)~~ afin de porter à 1 200 logements environ le nombre de logements total ~~sur le secteur~~ dans le périmètre des phases 1 et 2 ; > Permettre la création d'un éco-pôle sur le secteur des Triandines (phase 3) regroupant des activités liées à la filière de production locale d'alimentation, à l'insertion, à la transition alimentaire et à la réduction du gaspillage alimentaire. Sur ce secteur, seules seront autorisées les activités de production, transformation et de vente de denrées alimentaires liées à l'éco pôle de Savoie. > Respecter le POA Habitat concernant la mixité sociale (accession sociale, locatif social) qui impose un ratio de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) et 20% de logements accession abordable au sein du secteur. **Programmation des équipements** > Réaliser une programmation de équipements en cohérence avec le phasage : > Première phase : réalisation du mail est-ouest et d'une partie du mail nord/sud ; > Deuxième phase : aménagement de la place centrale avec les commerces ; prolongement du mail nord-sud au sud et liaison avec la RD7 ; aménagement et préservation du château ; > Troisième phase : réalisation des équipements publics complémentaires nécessaire au fonctionnement du quartier, tout en permettant le développement de l'éco-pôle de Savoie ; > Les études et la construction de l'école seront réalisées au fur et à mesure de l'avancement du projet et des besoins ~~sur l'ensemble des trois phases~~.

(2) Montée de Vimines - Création d'un ER

Il est proposé de créer un ER sur la droite de la montée de Vimines (partie montante) entre le passage à niveau et le rond-point de l'entrée du lotissement du Maupas.
D'une largeur d'environ 3 m, il permettrait de sécuriser cette portion de voirie très empruntée par les cyclistes.
En effet, l'encaissement de cette chaussée bordée par un seul trottoir d'un mètre de largeur la rend particulièrement dangereuse.
L'objectif serait d'aménager à droite en montant un espace dédié aux circulations douces, cycles et piétons, séparé de la voirie par un terre-plein ou une rambarde sécurisante.

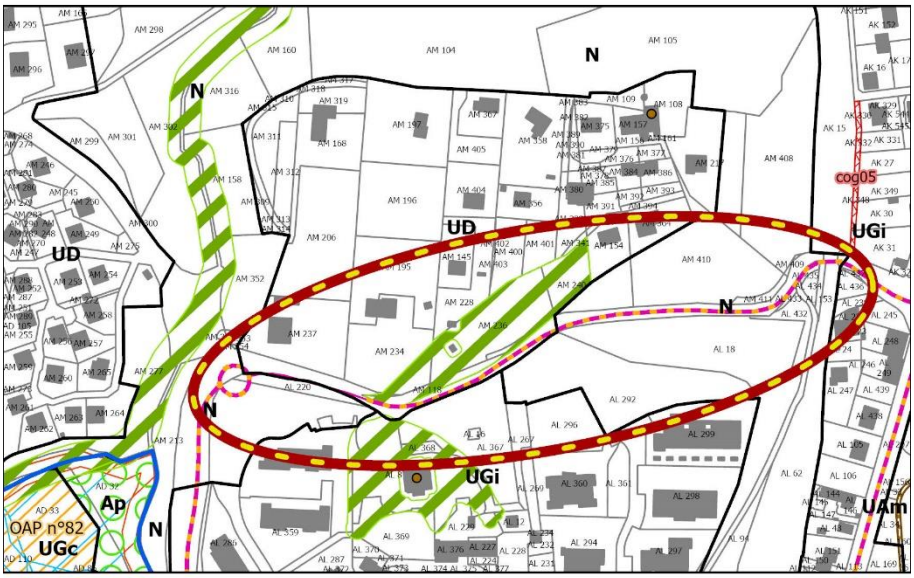
La surface de l'ER cog29 est de 1455 m².



Localisation de la modification

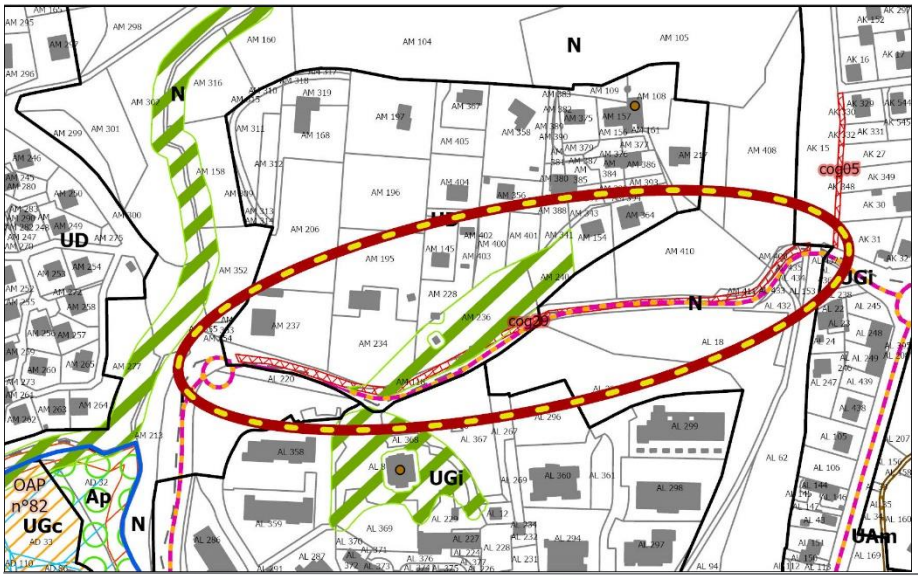
* Légende complémentaire disponible en annexe

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 50 100 M



(3) Inscriptions graphiques liées aux continuités écologiques

Afin de garantir les continuités écologiques, et en cohérence avec l'OAP continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine (point n°D-5 de la présente modification), il est proposé d'ajouter des inscriptions graphiques sur le règlement graphique.

Prescriptions liées aux inscriptions graphiques (extrait de l'article 6 du règlement du PLUi HD)

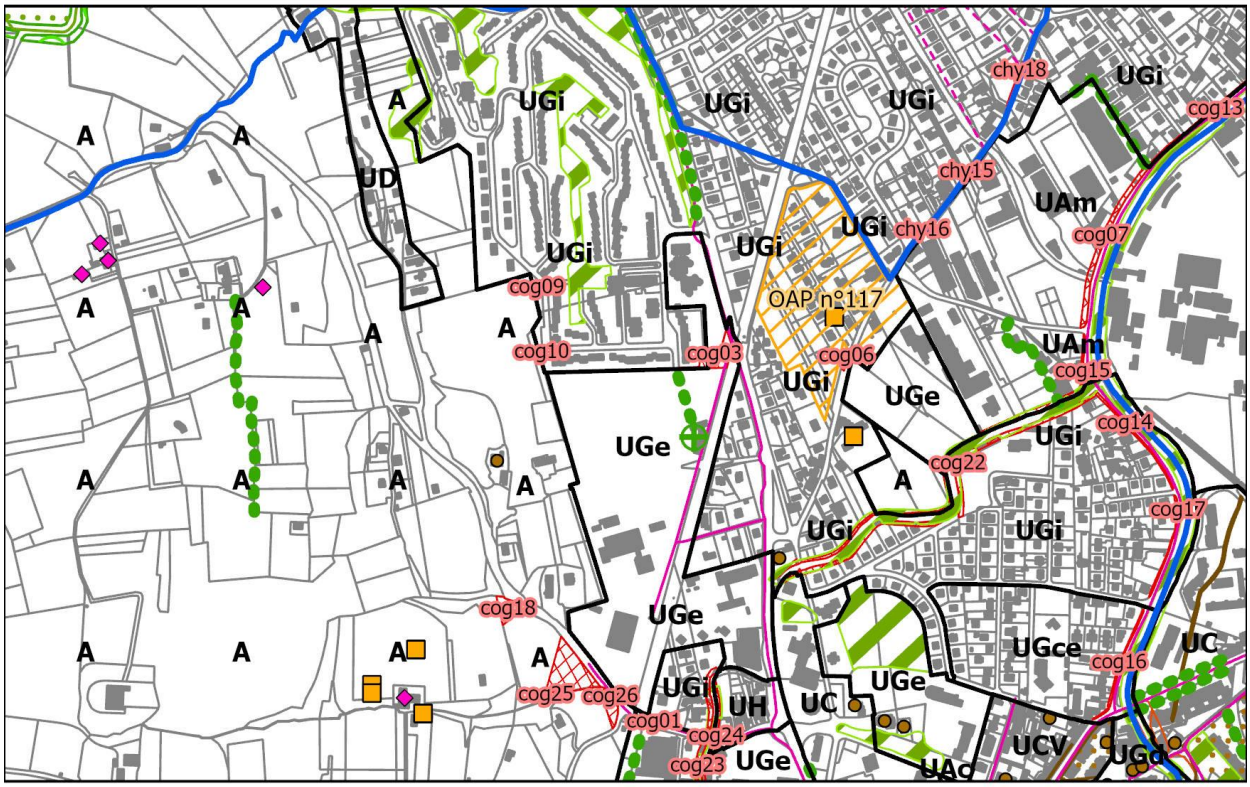
Catégories	Représentation	Prescriptions
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : > le percement limité est possible pour permettre la réalisation d'accès et l'entretien et la sécurisation des lignes électriques ; > les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés.

Extrait OAP thématique continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine, plan de localisation

Règlement graphique applicable à la modification n°4

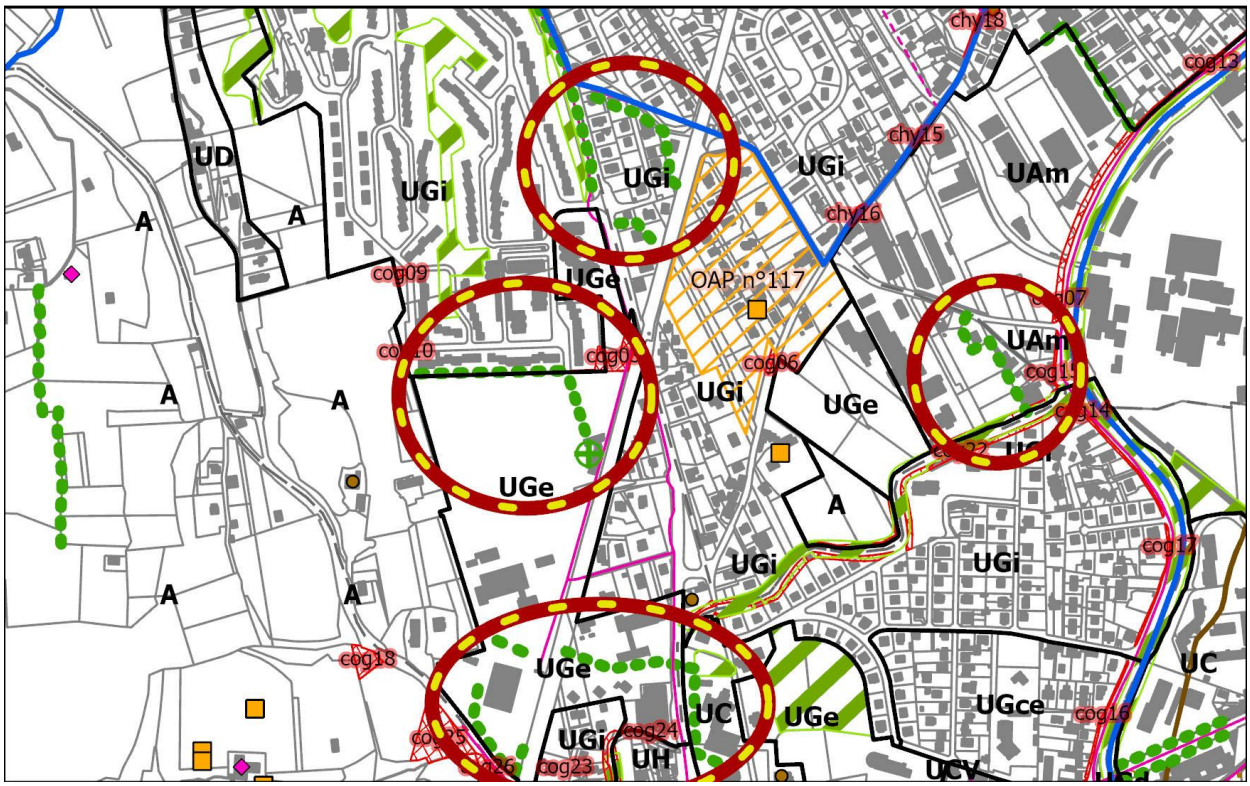
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

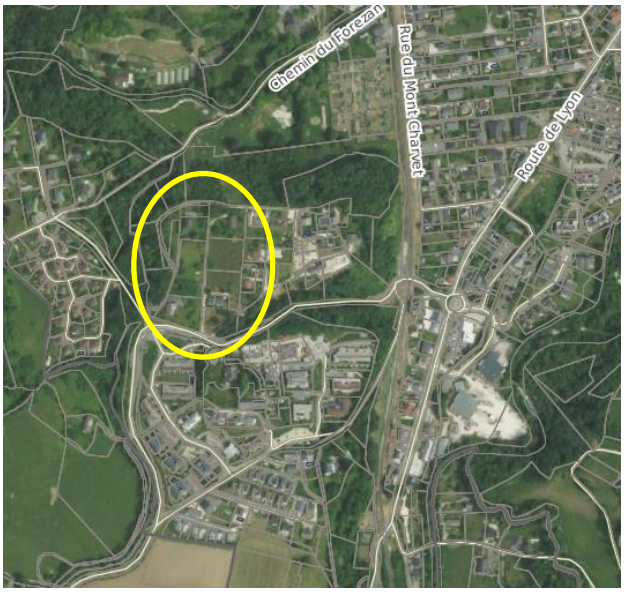
0 180 360 M



(4) Secteur Maupas-Cadoux – inscription d'une zone de risque et création d'un Emplacement réservé chemin ronde

La commune de Cognin est couverte par les PPRI du bassin chambérien et du bassin aixois.
Le secteur Maupas-Cadoux situé en amont d'un affluent du Forezan, a fait l'objet d'un glissement de terrain le 15/12/2023 analysé dans un rapport d'évènement établi par le service RTM.

Afin de tenir compte de ces études, il est proposé d'inscrire une trame de risque au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, assorti d'une interdiction de construire en raison du risque de glissement de terrain sur les parcelles proches du glissement constaté.



Secteur soumis à condition spéciale de constructibilité au titre du R.151-34 du code de l'urbanisme | Secteur soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme en attente d'étude de risque

Secteurs Zone concernée Article du règlement	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Secteurs Urbain **Zones UD** **Article 2**	Préciser les contraintes liées aux risques dans certains secteurs	Dans les secteurs repérés au plan zonage, soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques naturels. **Sur la commune de Cognin, dans le secteur soumis à condition spéciale, et compte tenu du risque de glissement de terrain, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionnée à la réalisation préalable d'une étude géotechnique et hydrogéologique définissant les mesures à mettre en œuvre pour garantir la stabilité et la pérennité du bâti vis à vis des risques de déformations du sol.**

Création d'un ER cog30

Les abords du chemin de ronde, en amont d'un affluent du Forezan, ont subi un glissement de terrain le 15/12/2023. Compte tenu des mouvements de terrains constatés depuis cette date, une desserte alternative doit être proposée pour les constructions situées au bout de cette impasse.

Il est donc proposé la création d'un ER cog30 dont l'objet est « création d'une voie d'accès comprenant la sécurisation des modes actifs » dont le destinataire est la commune de Cognin et dont la superficie est 779,7 m².

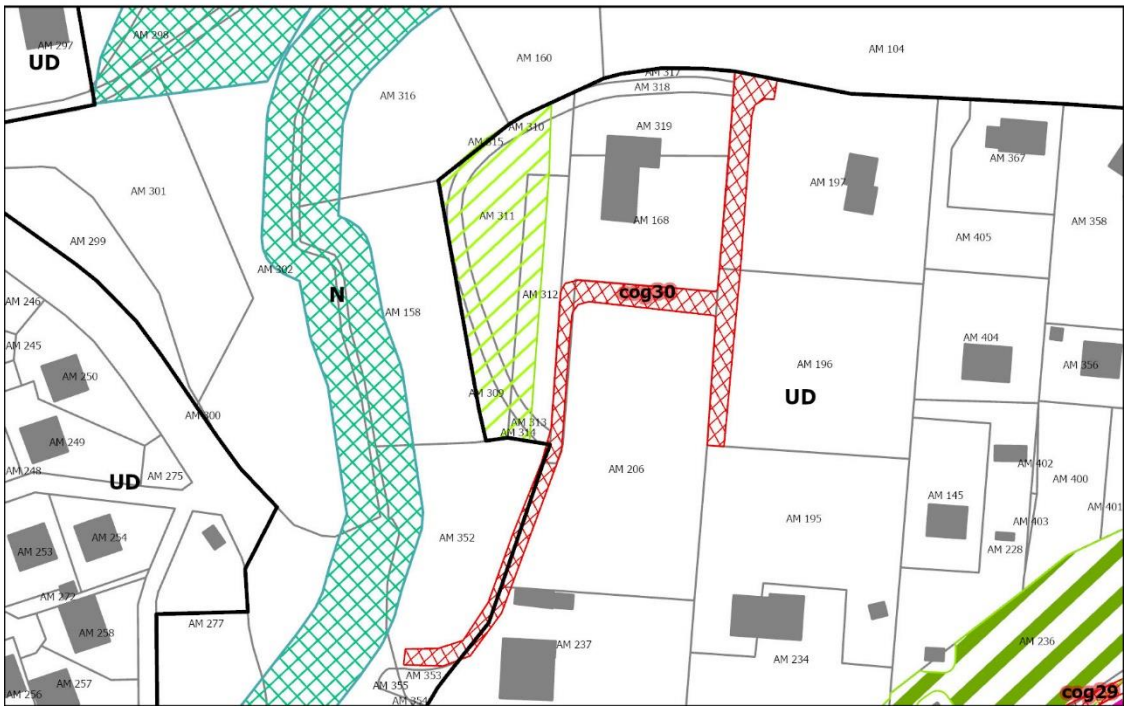
(5) Secteur Pontet - Création d'un PIZ-partiel

Voir point II.E.1.3 -Inscription graphique risque (PIZ Partiel)

Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



(6) Ajout d’inscriptions graphiques boisements et espaces paysager à enjeux écologiques

Voir point II.E.1.5- Prescription de protection des boisements et espaces paysager à enjeux écologique

f) CHALLES-LES-EAUX

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

Localisation des modifications proposées sur la commune de Challes-les-Eaux :

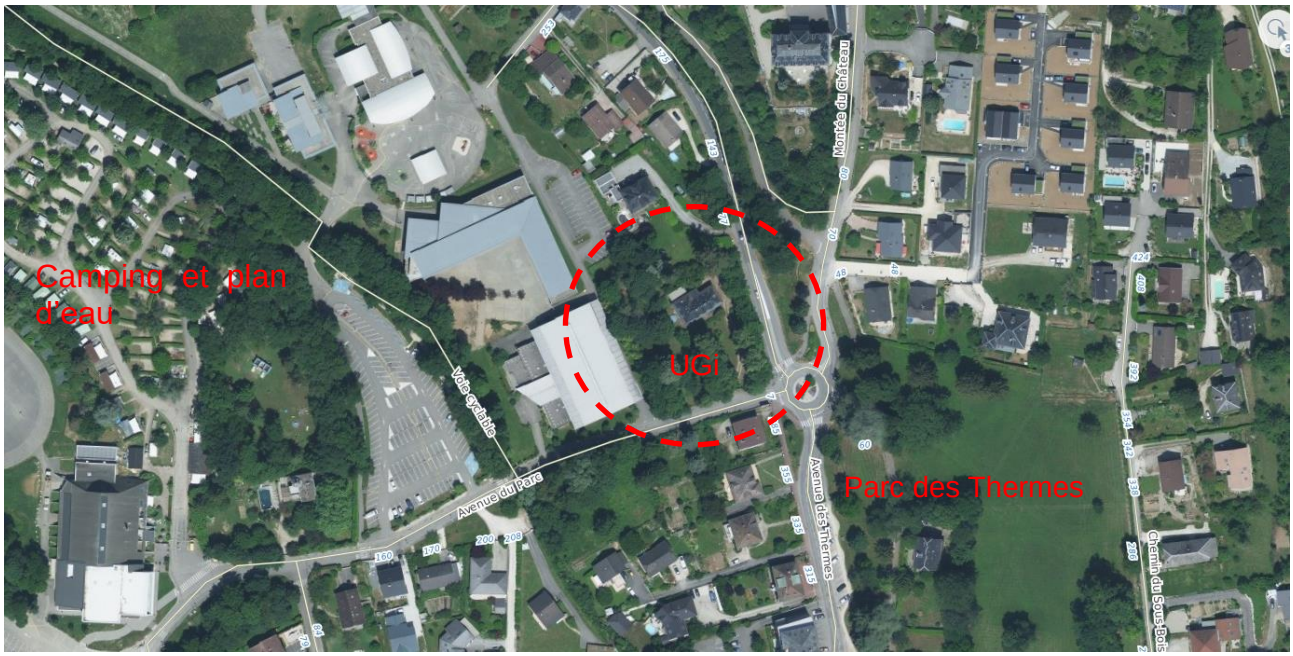
Extrait OAP thématique continuité écologique et lutte contre la surchauffe urbaine sur la commune de Challes les eaux (point n°D-4 de la présente modification), localisation des modifications envisagées sur la commune.

(1) Croisement rue des Comtes de Challes et Avenue du parc : classement en zone UGi et inscription d'un secteur paysager à protéger

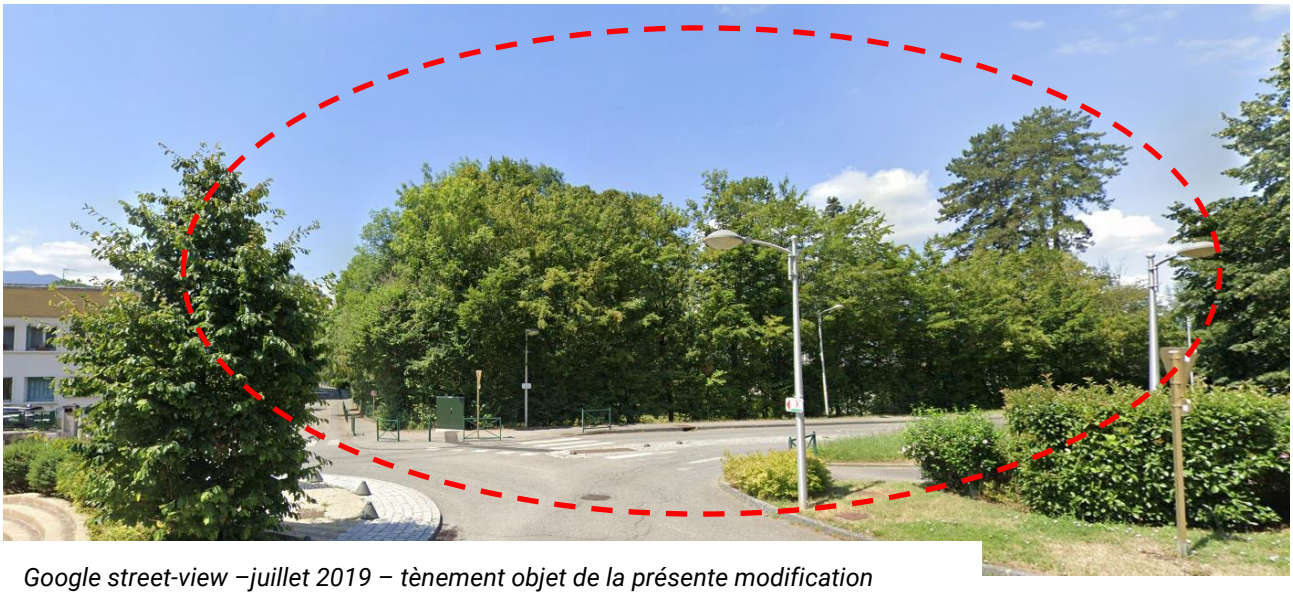
La propriété au croisement de l'avenue du parc et de la rue des Comtes de Challes sur la commune de Challes-les-Eaux, cadastrée I 238, est un jardin boisé comprenant une bâtisse historique. Ce tènement, en proximité du centre de Challes-les-Eaux est actuellement classé en zone UGce. La zone UGce définit les secteurs de centralité au sein desquels la densité urbaine doit être favorisée. Le PLUi HD permet ainsi sur ce tènement un projet d'une emprise au sol allant jusqu'à 40% de l'unité foncière qui réduirait de manière importante les boisements présents.

Ce terrain, situé entre le parc des Thermes et l'espace vert du plan d'eau, fait partie dans le projet d'OAP continuité écologique d'une importante trame verte de l'agglomération reliant les coteaux du Mont-Saint-Michel, au marais des Chassette. A la lumière de cette nouvelle analyse, il est proposé de modifier le PLUi HD afin de préserver le boisement existant sur cette parcelle en inscrivant un secteur paysager à protéger pour des motifs écologiques ou paysagers. Cette inscription implique la préservation de 80% de l'espace boisé tout en permettant des constructions en lien avec l'usage du site dans la limite de 3,50m de hauteur à l'égout.

Le zonage est également adapté pour correspondre aux formes urbaines présentes au nord du tènement. Le tènement est ainsi reclassé en zone UGi, qui regroupe les secteurs urbains composés majoritairement d'habitats pavillonnaires denses.



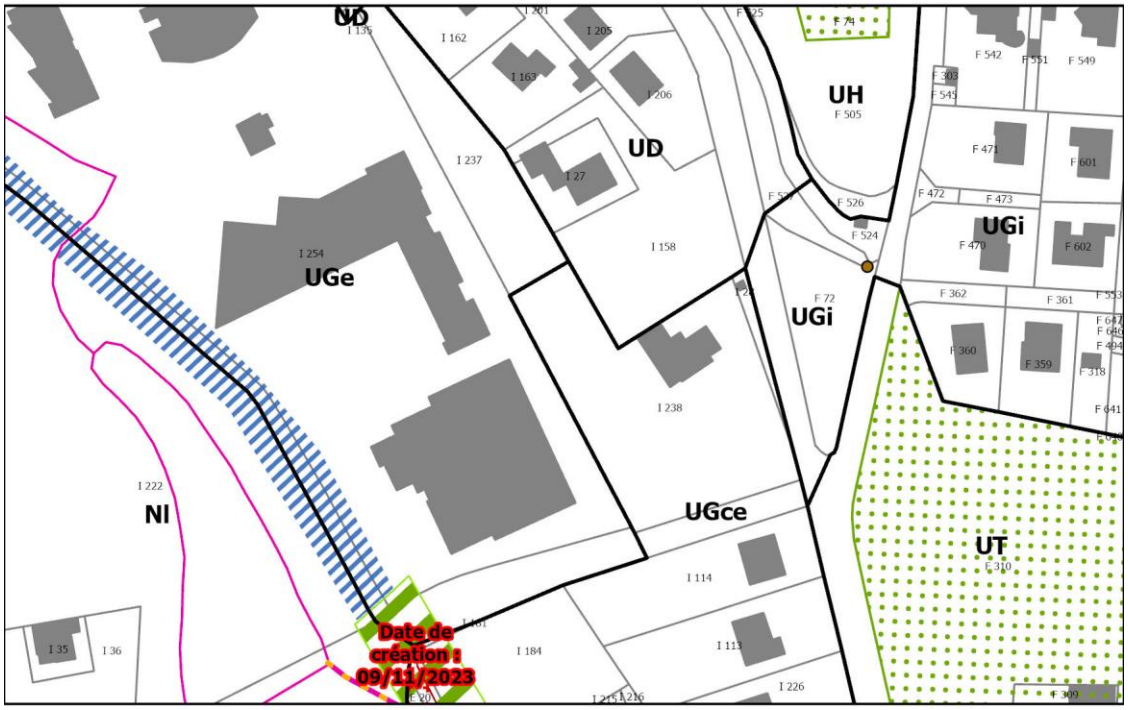
Identification du tènement boisé, zonage modifié de UGce à UGi et secteur paysager à protéger



Google street-view –juillet 2019 – tènement objet de la présente modification

Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M

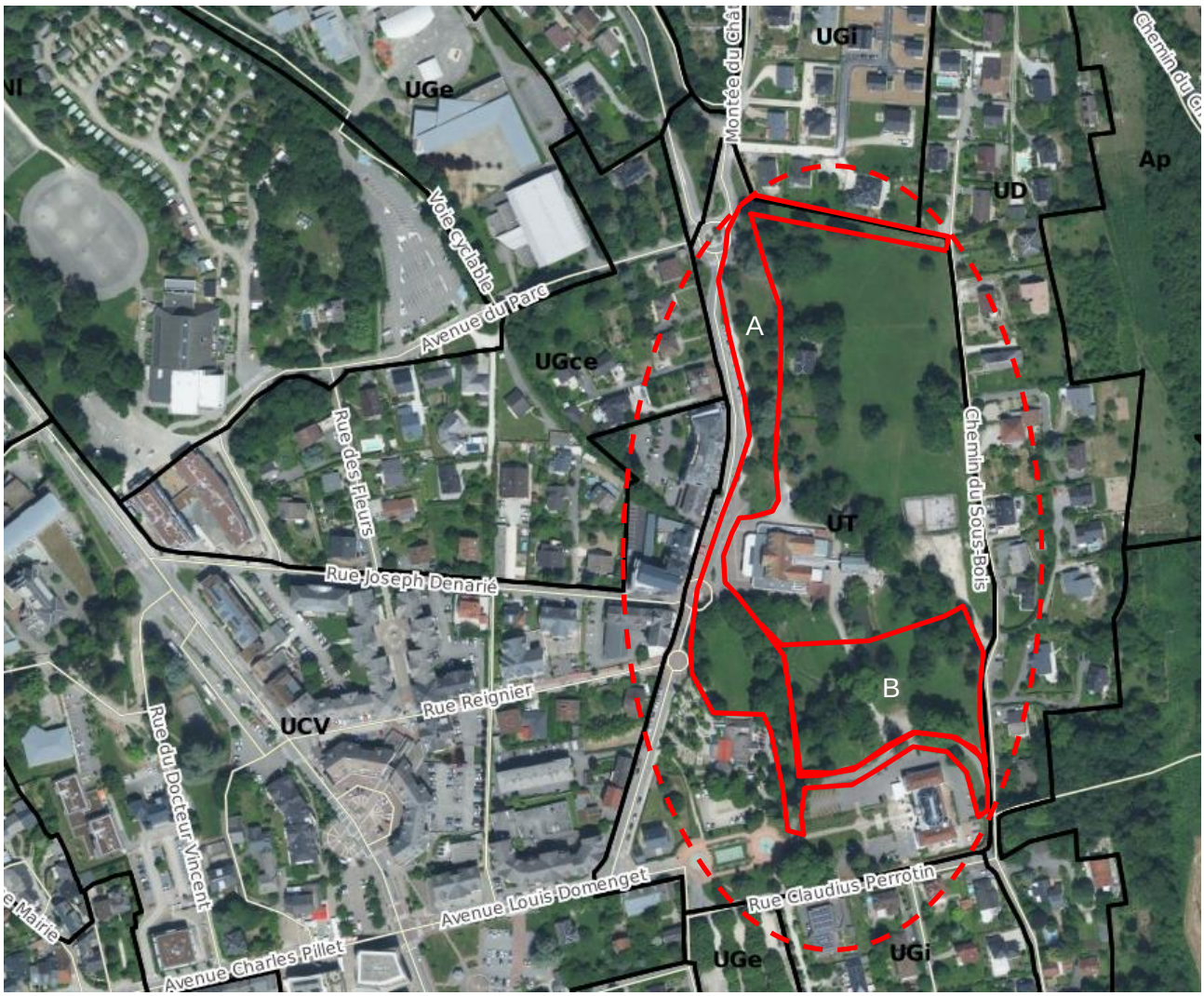
(2) Parc des anciens Thermes : Mise en place d'Emplacements Réservés pour parc public et cheminement doux

Les thermes de Challes-les-Eaux ont cessé leur activité en 2023. La propriété des Thermes comprend aujourd'hui un large espace vert ouvert au public et constituant un parc en proximité directe du Centre-ville. Ce parc est utilisé par les Challésiens depuis la création des Thermes. Ce parc joue un rôle important pour les habitants, pour la nature en ville et pour les continuités écologiques de la commune.

Le classement clair au PLUi HD en secteur paysager à protéger et en zone de développement du tourisme empêche d'importantes constructions sur ce tènement, cependant, le terrain est aujourd'hui une propriété privée et pourrait être selon les projets à venir être clôturé et non accessible au public.

Afin d'inscrire durablement ce tènement en espace public, la commune souhaite l'acquérir en partie. Ainsi deux emplacements réservés au bénéfice de la commune sont inscrits dans la modification n°5 :

- Un emplacement réservé pour acquérir les espaces de cheminements, voiries et trottoirs existants et nécessaires aux circulations publiques autours du site, l'ER Cle 34 d'une superficie de 4150 m²,
- Un emplacement réservé sur la partie sud du tènement afin de maintenir un espace vert public au cœur de Challes les eaux, l'ER Cle 35 d'une superficie de 4100 m²

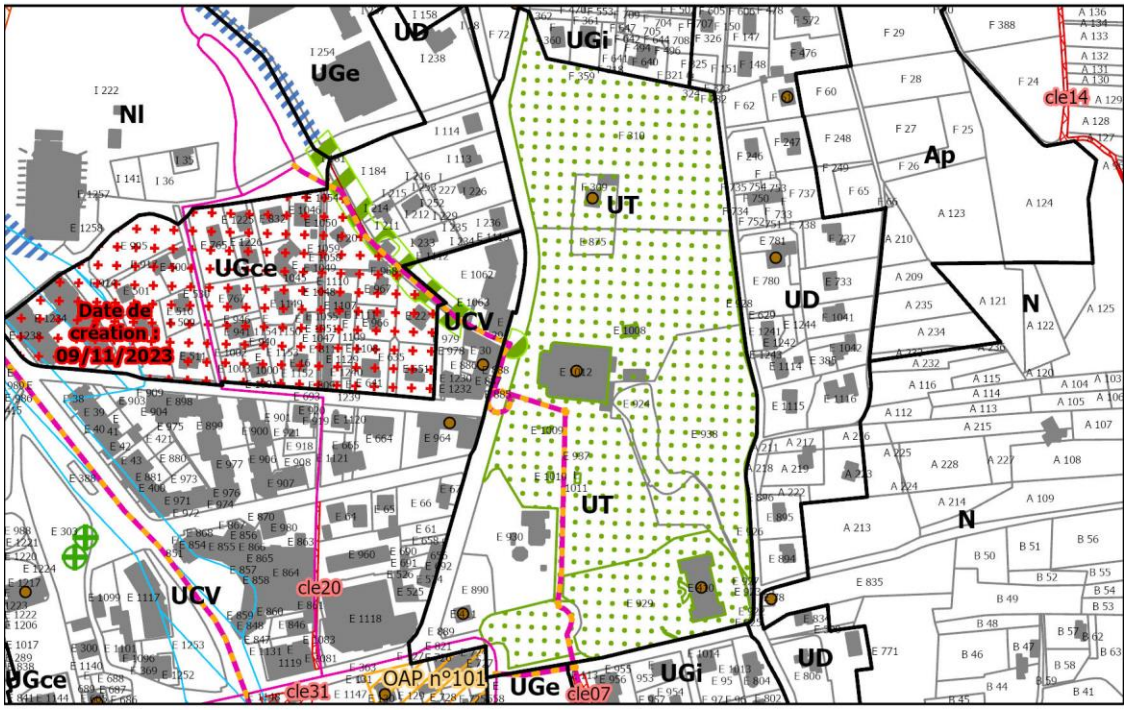


A Projet d'ER pour cheminement doux, voiries et trottoirs

B Projet d'ER pour création d'un parc public

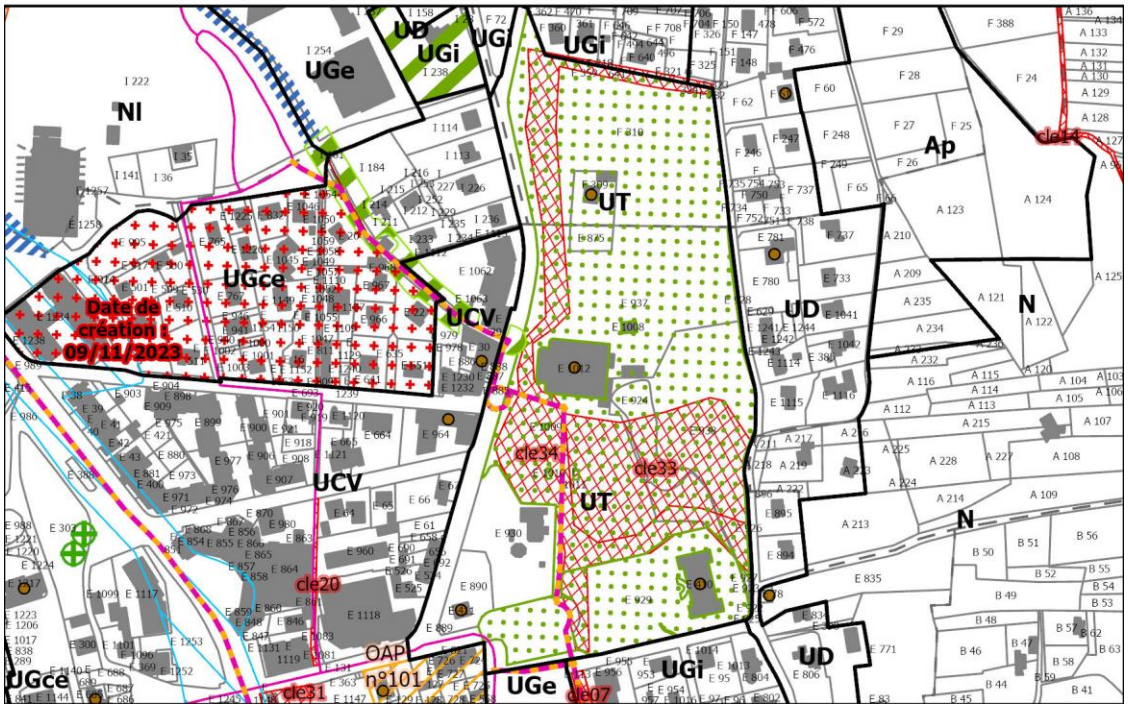
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 80 160 M



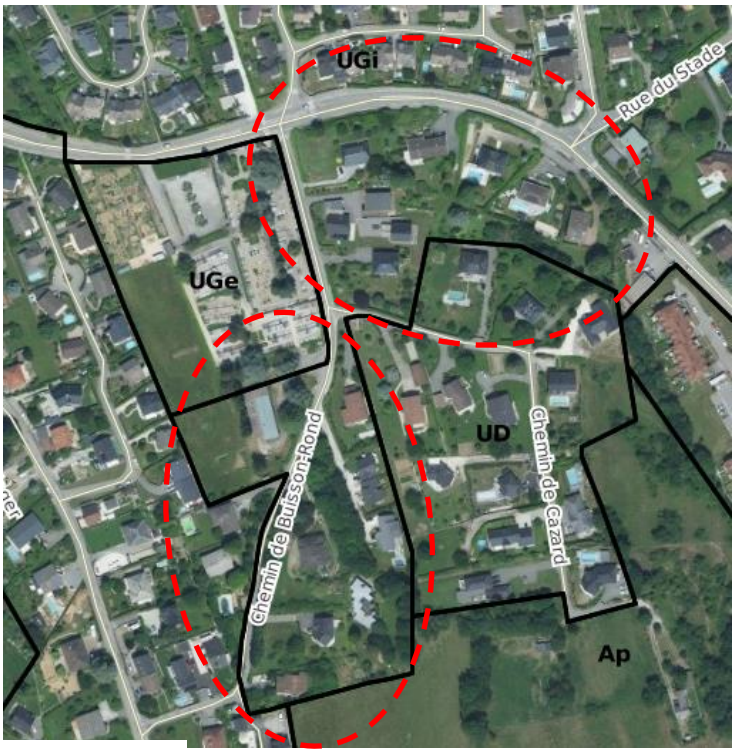
(3) Chemin de Buisson-Rond, limitation des règles de constructibilité : classement en zone UD

Le secteur pavillonnaire situé entre la route royale et le chemin de buisson-rond est en partie classé en zone UGi, zone d'habitat pavillonnaire dense, permettant une densification conséquente de ces quartiers. Les maisons de ce secteur comprennent encore de nombreux grands jardins qui pourraient accueillir suite à division parcellaire une densification importante.

Cependant, de nouveaux accès sur la route royale, très circulante, ne sont pas souhaitables. Une densification de ces deux secteurs pourrait entrainer des difficultés de circulation et d'accès.

Ces grands jardins végétalisés sont également support d'une continuité écologique identifiée dans le projet d'OAP thématique continuité écologique.

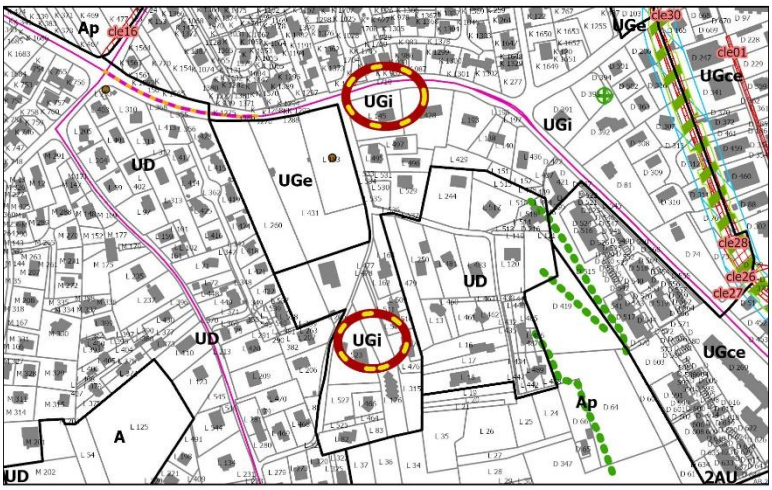
Afin de limiter les possibilités de densification sur ces tènements, le zonage UGi est remplacé par un zonage UD qui limite l'emprise au sol des constructions à 15% de la surface du tènement, contre 40% en zone UGi.



Règlement graphique applicable à la modification n°4

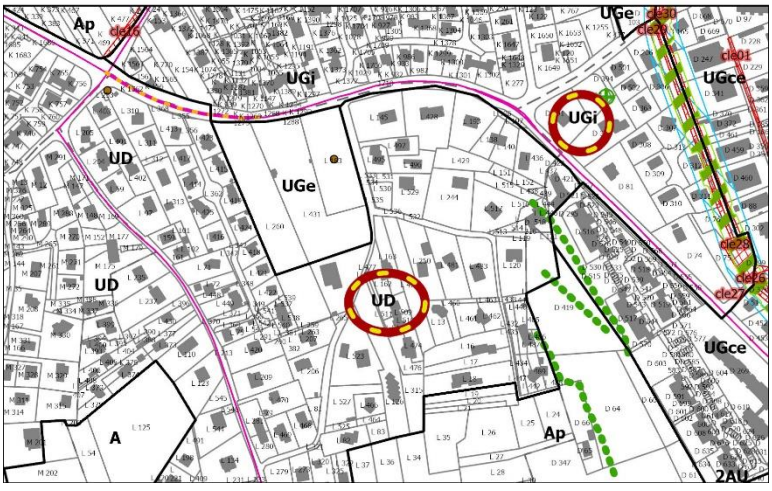
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 75 150 M



(4) Rue des Comtes de Challes et avenue de Chambéry - Mise en place d'Emplacements Réservés pour mixité sociale

L'augmentation de la population au sein de l'agglomération est constante depuis ces dix dernières années : +0,8% d'augmentation par an (solde naturel et migratoire inclus).
Le besoin en logements pour loger des habitants déjà présents sur le territoire (à population constante) a été quant à lui plus important que prévu. En effet, la taille moyenne des ménages est de plus en plus faible (aujourd'hui 2,3 personnes par ménage), liée entre autre au vieillissement de la population et aux décohabitations plus fréquentes. La moitié des logements construits sont donc liés au besoin de la population habitant déjà sur le territoire et au renouvellement du parc existant (perte également liée aux logements vacants et aux résidences secondaires).
L'autre moitié des constructions en logements est liée à l'arrivée de nouvelles populations attirées par un cadre de vie propice et par un marché de l'emploi en bonne santé. Cela permet notamment d'attirer une population jeune sur notre territoire caractérisé par un vieillissement de la population.

Le volume de logements construits est constant depuis ces dix dernières années à l'échelle de l'agglomération. Il est nécessaire et répond au besoin de la population de se loger décemment.

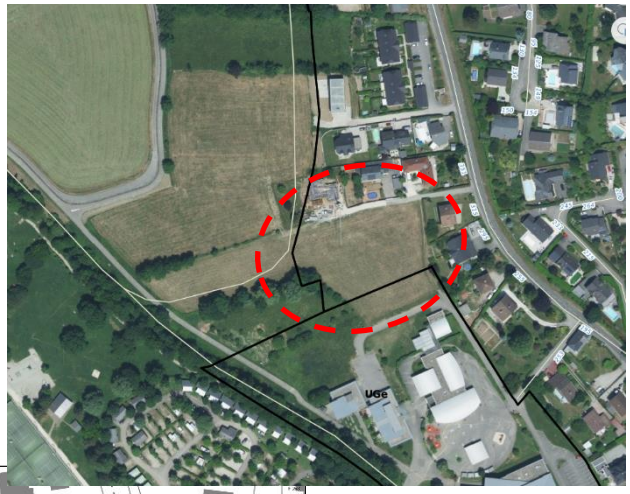
Cependant, l'agglomération connait actuellement une crise importante du logement. Les prix des logements ont très fortement augmenté ces dernières années (+41% pour les appartements dans l'ancien entre 2018 et 2023 et +56% pour les maisons), et l'augmentation des taux de crédit ont rendu très difficile l'accès à la propriété. Aujourd'hui plus de 60% de la population de Grand Chambéry est éligible aux plafonds d'attribution d'un logement social et plus de 30% des ménages ne bénéficient pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc locatif libre. Le parc locatif social est la seule réponse pour de nombreux ménages. Le volume du parc social sur le territoire est trop faible pour répondre à ce besoin. Cette situation crée une tension très importante sur la demande en logement social avec, depuis plus de 3 ans, plus de 4 demandes pour 1 attribution.

La part de logements locatifs sociaux (LLS) représente 16,9% du parc de logements de la commune de Challes-les-Eaux (bilan SRU 2023). Cette part est en nette amélioration depuis une dizaine d'année mais reste en dessous des objectifs législatifs visant un taux de 20% du parc. La commune poursuit ses efforts pour un rattrapage de la part des LLS sur l'ensemble de son parc de logements.
Deux tènements sont ciblés dans la modification n°5 pour la réalisation d'opérations de logements sociaux sur la commune. Afin d'affirmer la destination de ces deux tènements, deux emplacements réservés de mixité sociale sont inscrits au PLUi HD dans la présente modification. Ces deux tènements se situent dans des quartiers comportant aujourd'hui de faibles taux de logements sociaux où des programmes avec un fort taux de logements social viendront renforcer la mixité sociale.

Les enjeux environnementaux, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le maintien de la nature en ville sont également des enjeux essentiels pour une agglomération vivable et un cadre de vie agréable. Reconstruire la ville sur la ville pour répondre au besoin primordial du logement des habitants tout en ménageant des espaces de nature sont les défis actuels de l'urbanisation. La densification des tissus urbains autour des centralités est rendue nécessaire dans l'objectif d'arrêter l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers du territoire. Répondre à tous ces enjeux induit des changements profonds des tissus urbains.

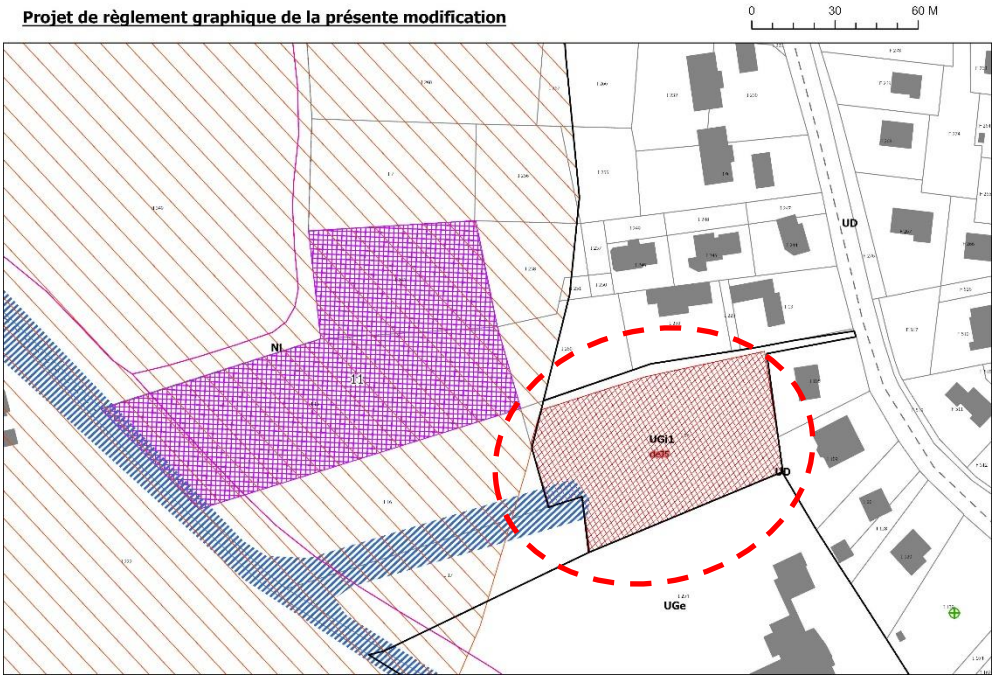
Le premier tènement ciblé pour la création de logements sociaux est la parcelle cadastrée I 18, rue des Comtes de Challes, non construit et propriété communale. L'ER de mixité sociale cle35 est inscrit au bénéfice de la commune de Challes-les-Eaux sur l'ensemble de la parcelle pour une surface de 4150 m² et pour un programme de 100% de logements sociaux.

La parcelle est également basculée en zone UGi1 afin de permettre la réalisation d'un petit collectif, passant l'emprise au sol de 15 à 25% et la hauteur de 7 à 9 m à l'égout du toit.



Règlement graphique applicable à la modification n°4

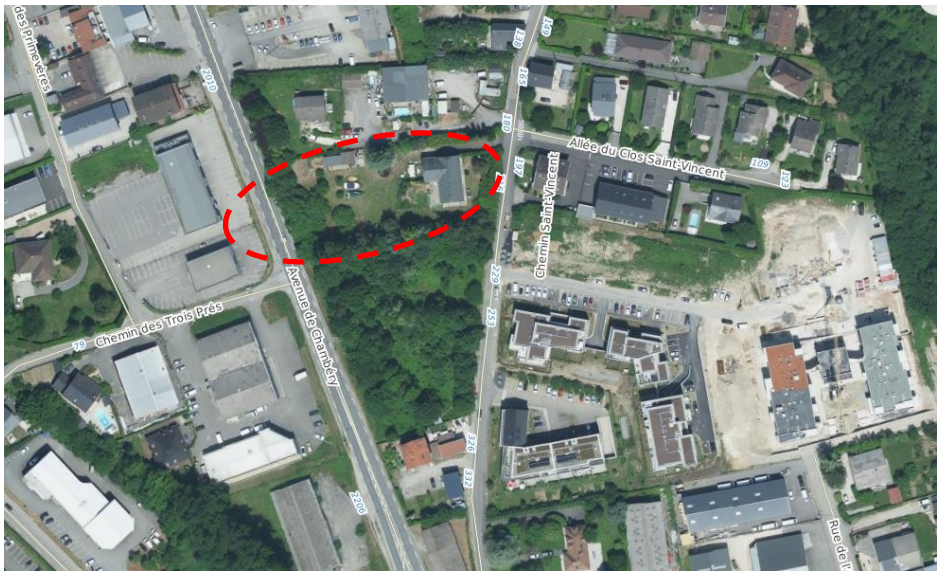
Projet de règlement graphique de la présente modification



Le deuxième tènement se situe sur la parcelle D 297. L'urbanisation de cette parcelle avenue de Chambéry, propriété privée, est encadrée dans l'orientation d'aménagement et de programmation Setérée inscrite au PLUi HD. Le tènement global défini par l'OAP s'étend sur une surface de 2,8 ha. Cette OAP prévoit sur l'ensemble du tènement la création de 226 logements dont 35% de LLS et 15% en accession abordable.

Des permis de construire et permis d'aménager ont été délivrés sur l'ensemble du tènement de l'OAP hormis la parcelle D 297. Afin de répondre à la programmation prévue dans l'OAP, un programme de 100% de logements locatifs sociaux devra être prévu sur la parcelle D 297.

Afin d'affirmer la vocation sociale du programme, l'ER de mixité sociale cle36 est inscrit au bénéfice de la commune de Challes-les-Eaux pour une surface de 4100 m² sur l'ensemble du tènement pour un programme 100% de logements locatifs sociaux.



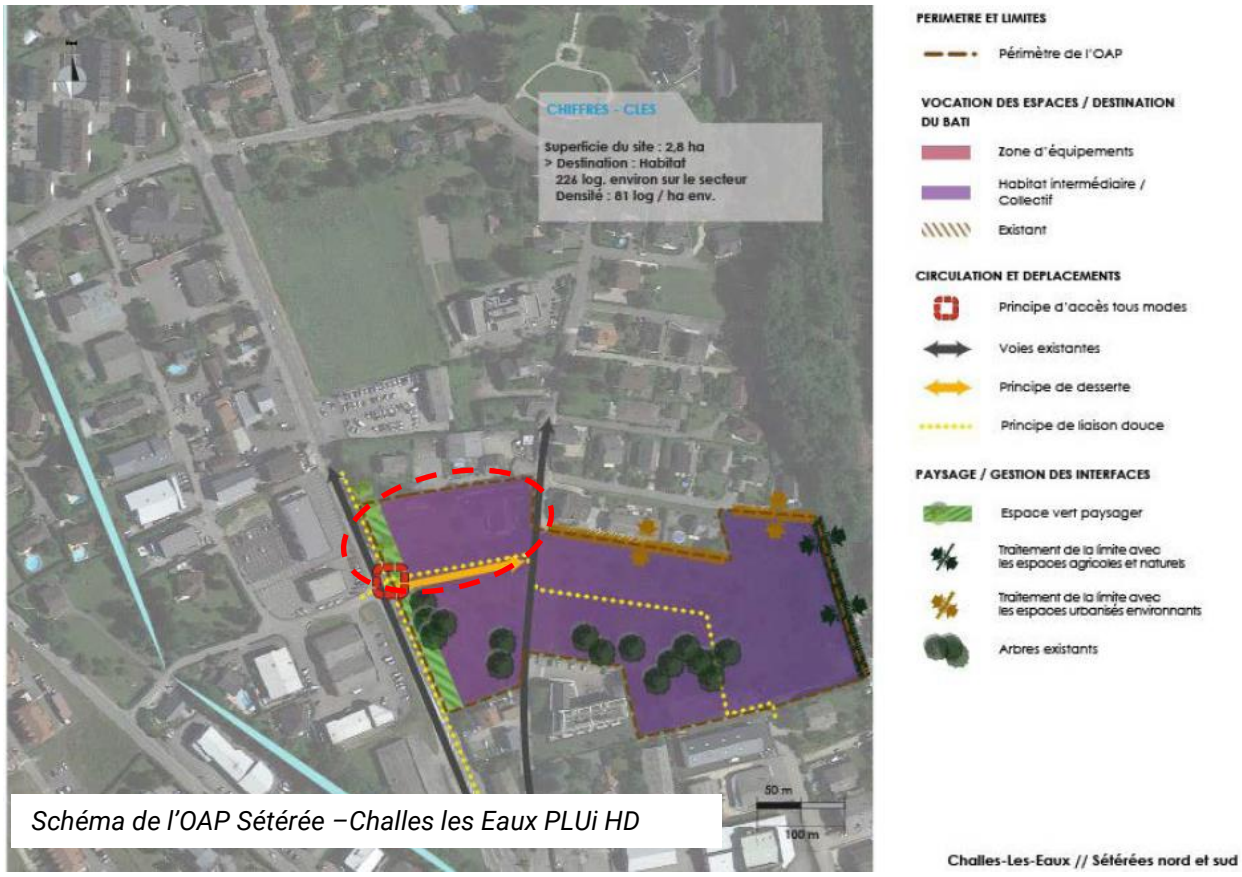
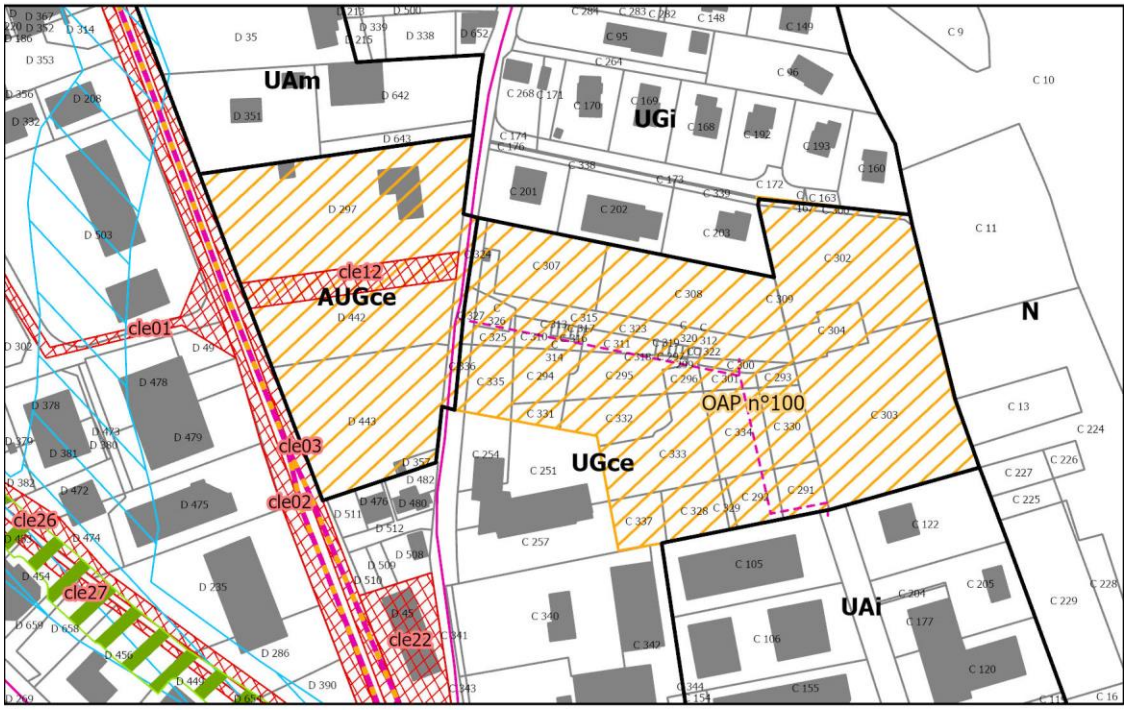


Schéma de l'OAP Sétérée –Challes les Eaux PLUi HD

Règlement graphique applicable à la modification n°4

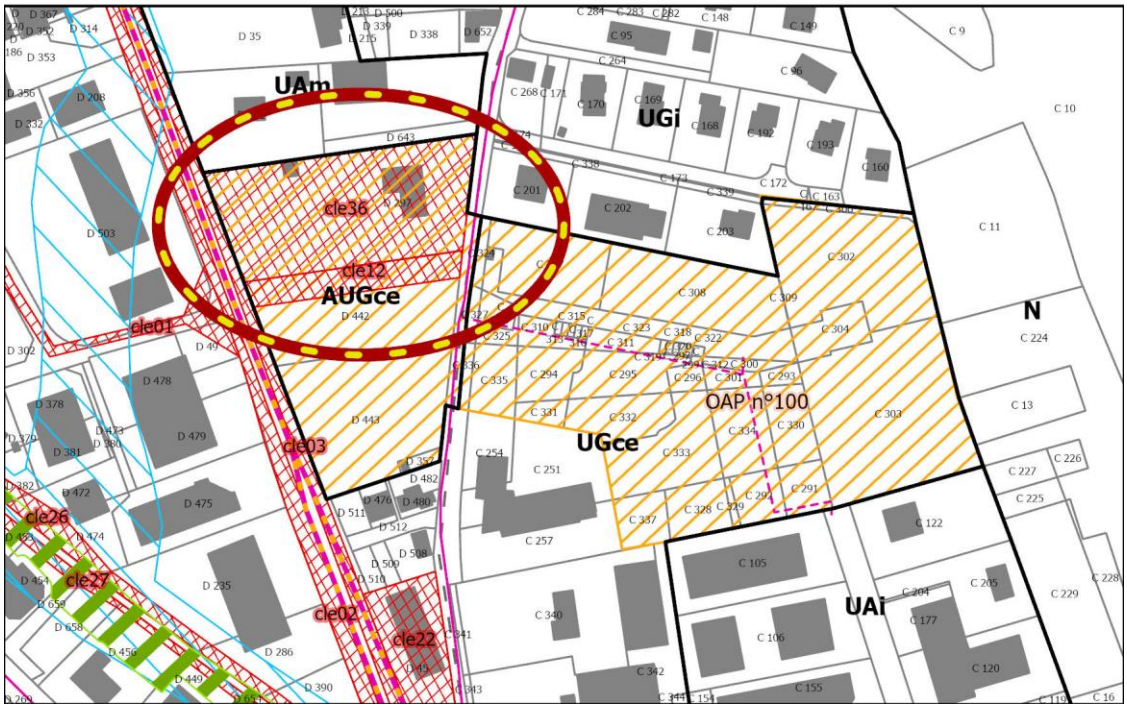
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe

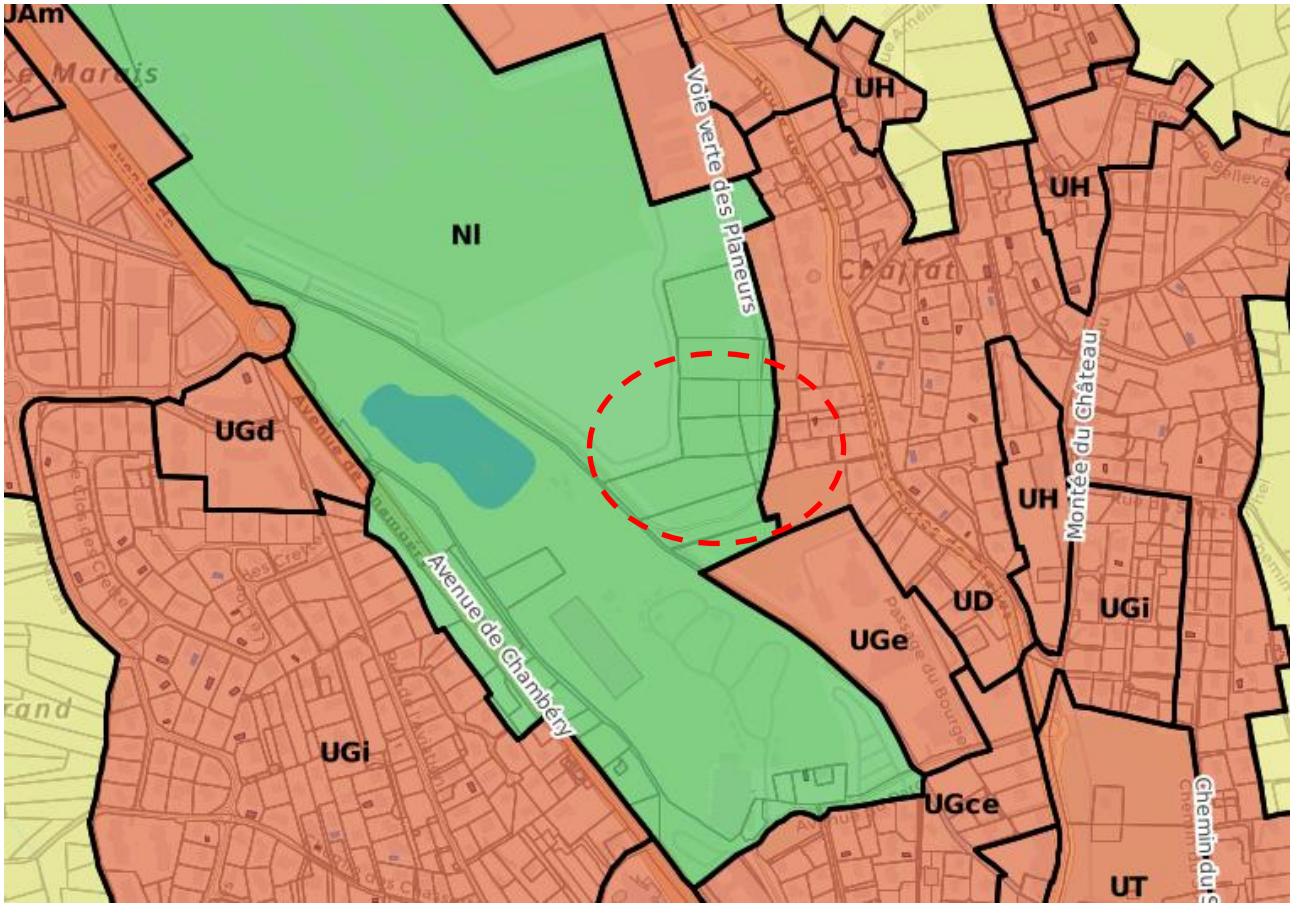


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M



(5) Secteur Prin-Foin, inscription d'un STECAL pour installation d'une activité maraichère



Secteur Prin-foin - Extrait plan de zonage M4 – PLUi HD de Grand-Chambéry

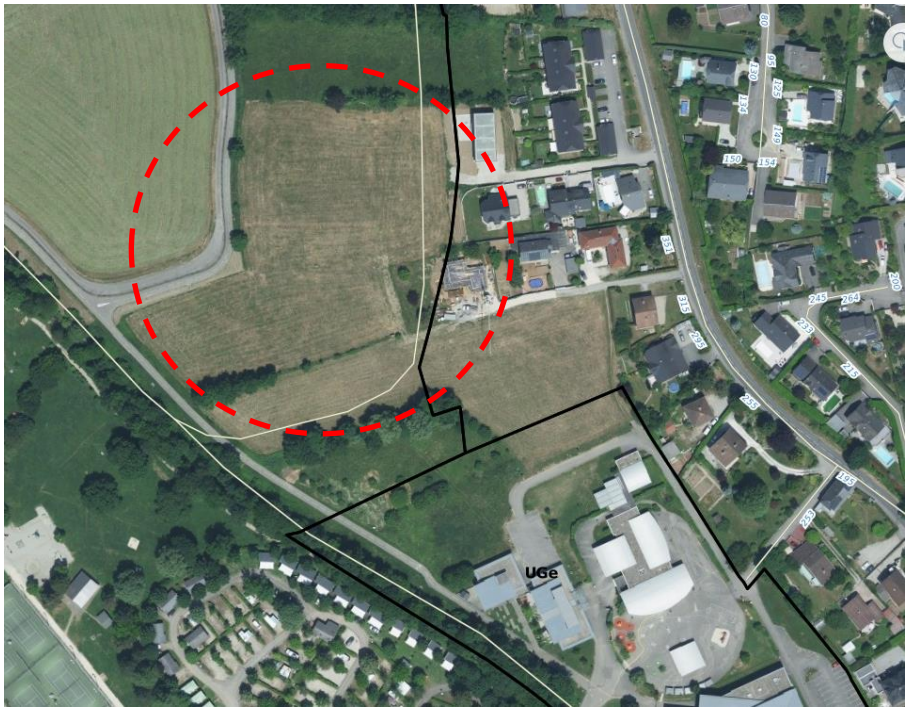


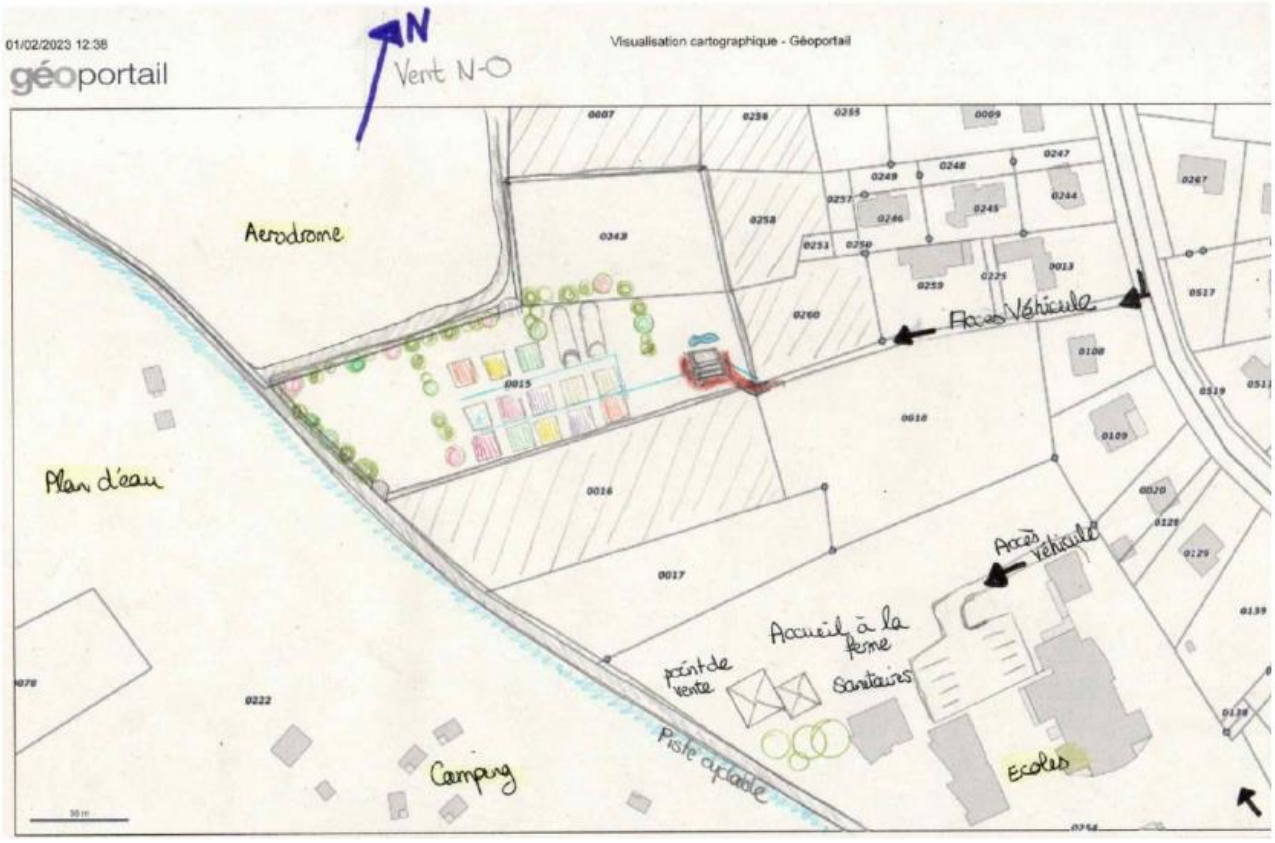
Photo aérienne 2022 - Prin-foin – Challes-les-Eaux

Le secteur Prin-Foin, secteur agricole situé entre l'aérodrome et le camping de Challes-les-Eaux a été inscrit au PLUi HD dans un large espace Naturel de Loisirs. Ce zonage concerne les zones de loisirs, les équipements sportifs ou les jardins et parcs publics. Il ne permet pas l'installation d'exploitation agricole.
Ce zonage n'est pas adapté au secteur de Prin Foin actuellement exploité. Un nouveau classement en zonage agricole devra être envisagé lors de la prochaine révision du PLUi HD. Il n'est en effet juridiquement pas possible de basculer un secteur classé en zone Naturelle vers une zone Agricole dans le cadre d'une simple procédure administrative de modification du PLUiHD telle que la modification n°5.

En accord avec la mairie, une maraichère s'est installée début 2024 sur les tènements communaux parcelles I 243 et I 15 sur une surface d'environ 7000 m². Afin de pérenniser son exploitation, il lui sera nécessaire d'installer 2 tunnels agricoles de dimension 20m x 8m chacun et un abri pour une zone de stockage de matériel agricole d'une dimension de 6 m x 2,4 m.

Afin de permettre l'installation de ces structures agricoles en zone Nl, il est proposé d'inscrire un Secteur de Taille et de Capacité Limité sur ces tènements.

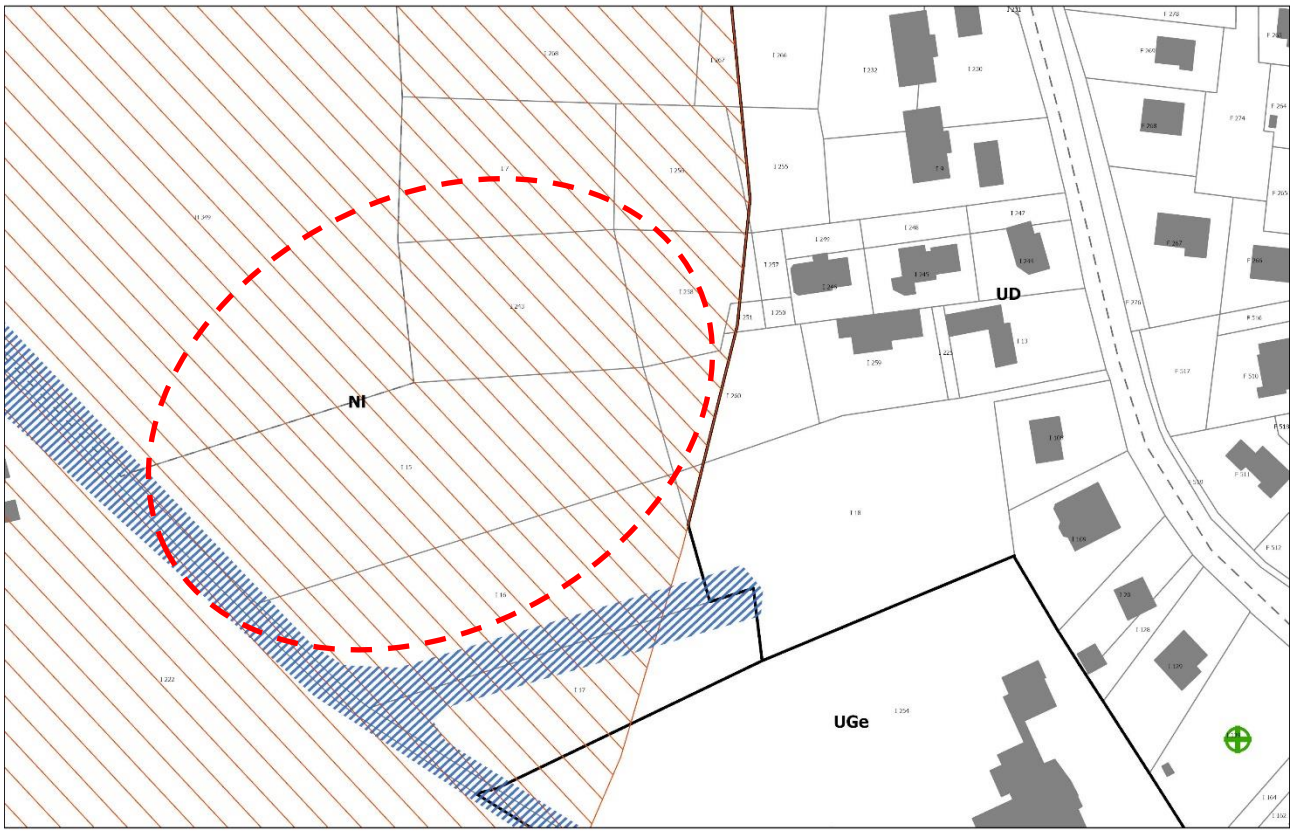
Ce secteur se situe en zone d'aléa fort identifié au Plan de Prévention des Risques d'inondation. Le PPRi devra être modifié pour permettre, comme c'est le cas pour d'autres équipements d'intérêt collectif, l'installation de tunnels ou abris agricoles. Les constructions devront être implantées de manière à limiter les contraintes aux écoulements des eaux en cas d'inondation et recherche la transparence hydraulique.



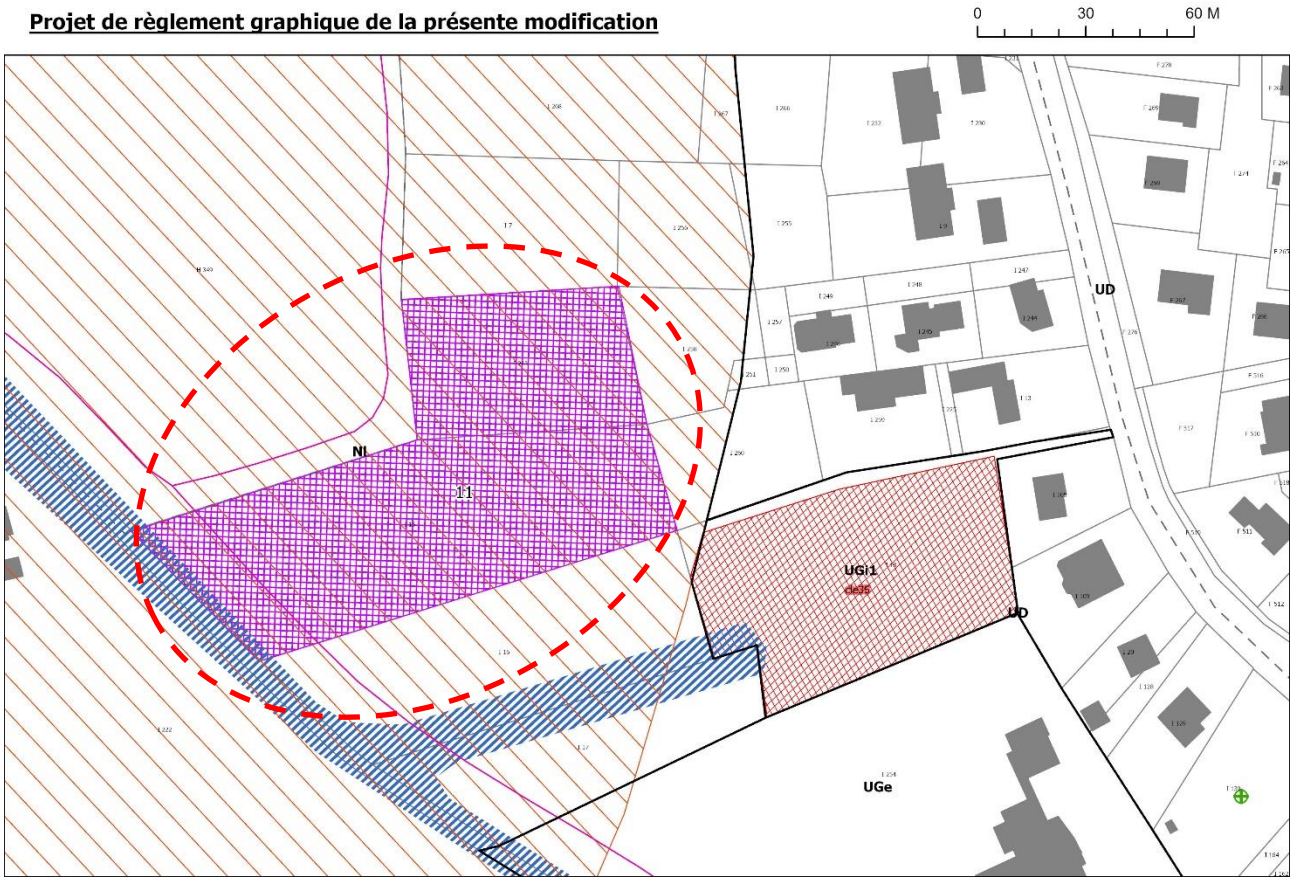
Modification du règlement écrit

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Urbain Préambule zone N	Il est précisé dans le préambule de la zone N qu'un STECAL n°12 est présent dans la zone et qu'il est destiné à des constructions nécessaires à l'exploitation maraichère	**Préambule** […] La zone N regroupe ~~7~~ 8 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : Les STECAL numérotés 1, 2, 4, 5, 6 et 9 destinés à des projets de sédentarisation des gens du voyage ; Le STECAL numéroté 3 destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif. Le STECAL numéroté 12 destiné à une activité de maraichage
Urbain Article N-1 Zone N	Il est précisé, dans l'article N1, les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans le STECAL 12	**Dispositions particulières aux STECAL** […] Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limité 12 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité de maraichage (tunnels agricole, stockage d'outils)[…]
Urbain Article N-1 Zone N	Il est précisé, dans l'article N4 les caractéristiques des constructions autorisées dans le STECAL n°12, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur	**4/ Emprise au sol** […] Dispositions particulières aux STECAL : Dans le STECAL 9 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 150 m².. […] Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limité 12 identifié au règlement graphique, seul est autorisé la construction de deux tunnels agricoles d'une emprise au sol de 160 m² maximum chacun et d'un abri pour le stockage d'outils de 20m² d'emprise au sol maximum. **5/ Hauteur** La hauteur à l'égout du toit des bâtiments agricoles est fixée à 10 m maximum. La hauteur totale des bâtiments agricoles est fixée à 13 m maximum La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 7 m maximum. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 9 m maximum. […] Dans le STECAL 12, la hauteur maximum des constructions est fixée à 4 m.. […]

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

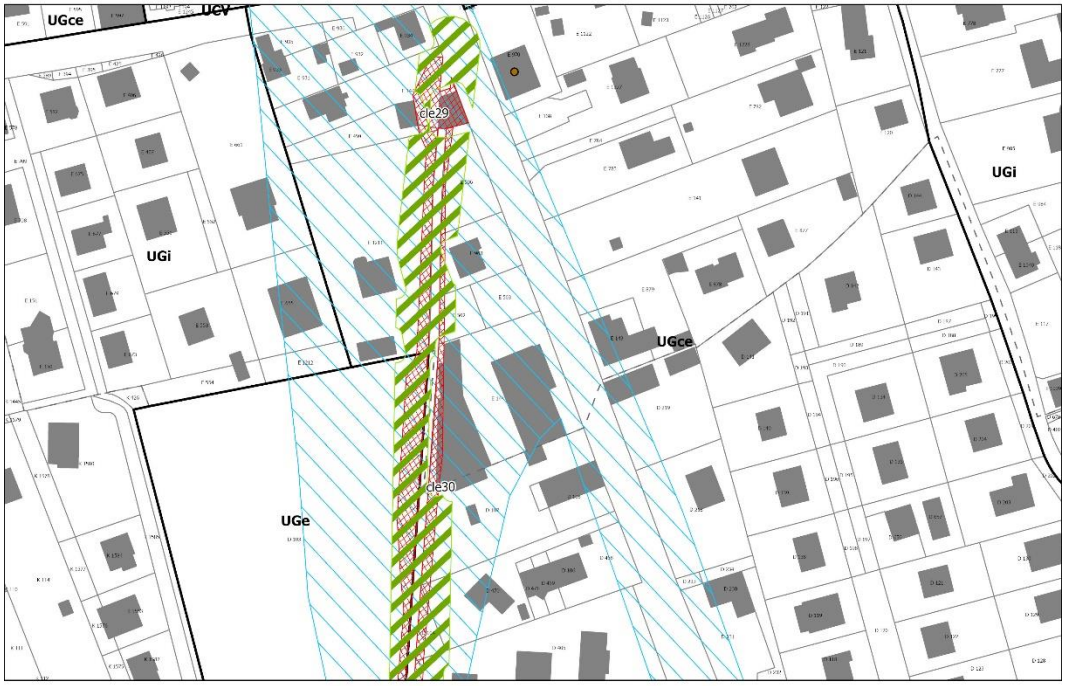


(6) Avenue de Chambéry - Création d'un ER pour piste cyclable

Un aménagement cyclable en site propre est souhaité le long de l'avenue de Chambéry (RD 1006). Le domaine public est aujourd'hui trop étroit au croisement entre l'avenue Béatrice de Savoie et la rue du Stade.

Un Emplacement Réservé cle37 est inscrit pour « aménagement cyclable » pour une surface de 760 m² au bénéfice de Grand Chambéry qui réalisera les travaux.

Règlement graphique applicable à la modification n°4



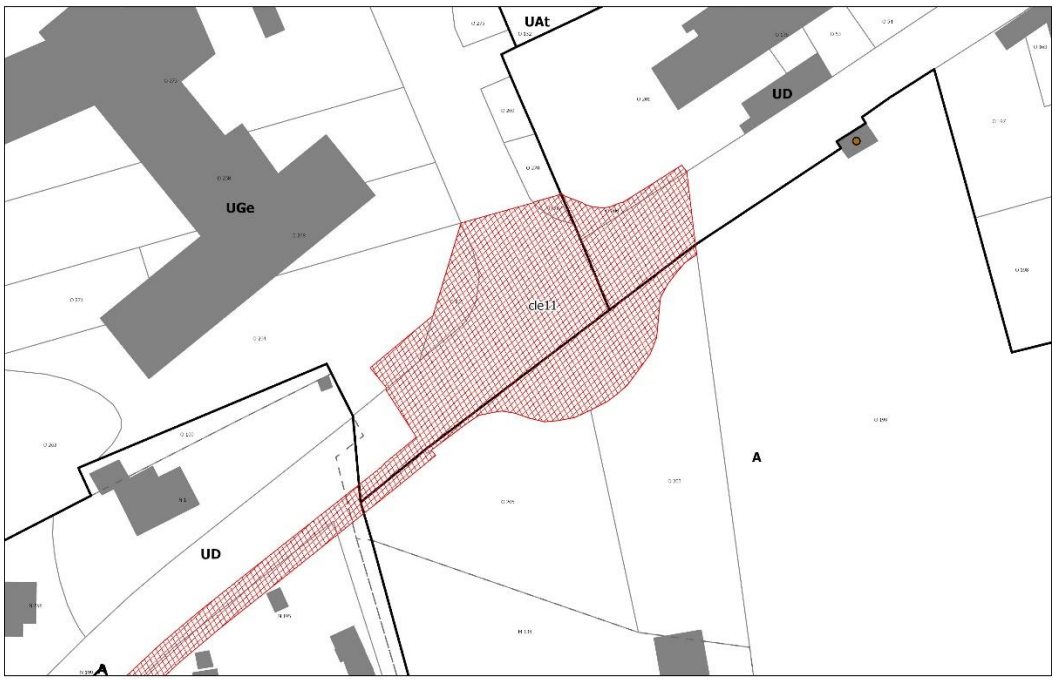
Projet de règlement graphique de la présente modification

(7) Route de Saint-Baldoph RD9 - Modification d'un ER pour piste cyclable

L'ER cle11 est inscrit côté est, le long de la route de Saint-Baldoph pour la création d'un aménagement cyclable en site propre. Les études de faisabilité ont été réalisées pour ce projet qui sera réalisé de l'autre côté de la route départementale, côté ouest.
L'ER cle 11 peut ainsi être modifié et déplacé côté ouest de la route sur les emprises nécessaires au projet. L'ER est également inscrit au niveau du carrefour pour permettre la réalisation du projet.

L'ER cle 11 est modifié pour un aménagement cyclable pour une surface de 1300 m² sur une largeur de 3 m ainsi que pour l'aménagement du carrefour. Cet ER est inscrit au bénéfice de Grand Chambéry.

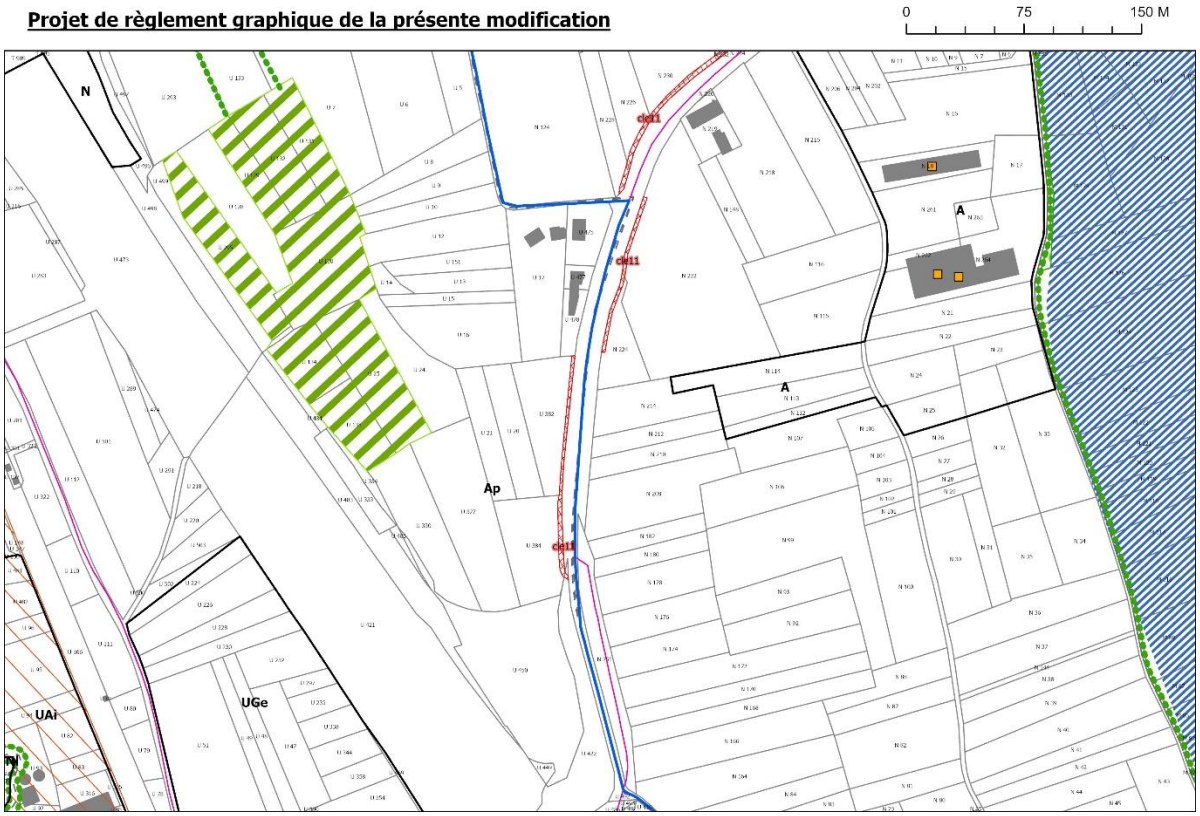
Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification

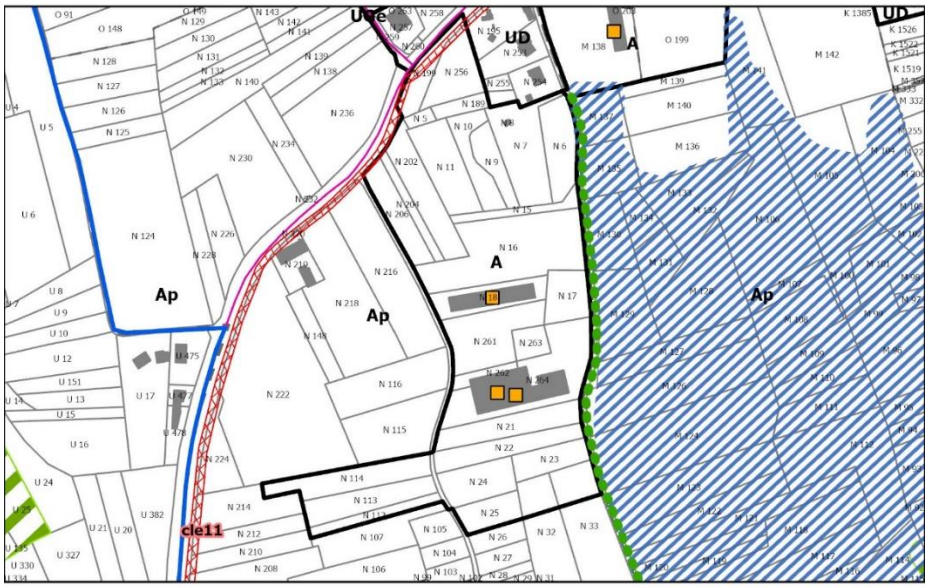


(8) Route de Challes – Extension zone A pour projet agricole

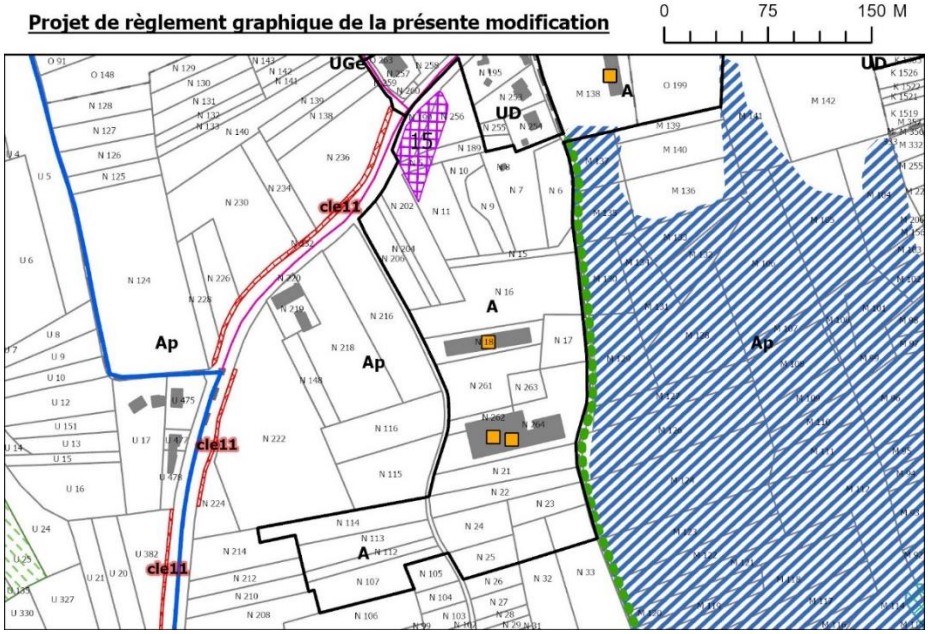
La création d'un nouveau bâtiment agricole est prévu sur le secteur La Matte Carnelan. La zone agricole a été étendue sur ce secteur dans le cadre de la modification n°4. La parcelle adjacente N107 doit également être basculée de la zone Ap à la zone A pour permettre la réalisation de ce projet. Le secteur, 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 réfléchie 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.

Le zonage est modifié pour la réalisation du projet agricole :

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification



(9) Création d'un STECAL pour les gens du voyage

Cette modification est en lien avec le point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage.

g) JACOB-BELLECOMBETTE

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Route de la Cascade - Modification de l'OAP Cascade et suppression du PAPAG

Situé au carrefour entre la route de la Cascade, la route de Bellecombette et la rue Jean-Baptiste Richard, ce secteur « rue de la Cascade » est l'un des sites historiquement construits de la commune de Jacob-Bellecombette. Il est entouré de nombreux équipements publics : à l'Est la mairie de Jacob-Bellecombette ainsi que la salle des fêtes de la commune, au Nord deux EPHAD, à l'Ouest un multi-accueil. Enfin, il est situé en périphérie immédiate du domaine universitaire.

Lors de l'élaboration du PLUi HD, ce secteur a été classé en zone UH (Hameau) afin de contribuer, par sa densification et la mixité des activités autorisées, à la création d'une polarité manquante sur la commune de Jacob-Bellecombette. La zone urbaine de hameaux regroupe un tissu urbain ancien de densité moyenne à forte caractéristique des hameaux et villages de la cluse chambérienne.

Une étude a été engagée afin d'identifier les modalités d'une densification qualitative et bénéfique pour le secteur. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettrait ainsi de préciser les modalités d'urbanisation et privilégier :

- Un aménagement cohérent en termes de formes urbaines, de fonctions, d'aménagements permettant de renforcer la polarité de ce secteur,
- L'optimisation des voiries, des dessertes, liaisons piétonnes, cycles, stationnements et transports en commun,
- La bonne prise en compte des différentes composantes environnementales, afin de compenser l'artificialisation de ce secteur,
- Le respect des règles de gestion des eaux pluviales et des enjeux de non aggravation des ruissellements,
- La qualité de vie et des aménagements aux abords du bâti, afin de relier les différents équipements publics ainsi que leurs usagers,
- La sécurisation et la facilitation des déplacements actifs et des accès aux transports en commun,
- La sécurisation du carrefour, support notamment de lignes de bus structurantes pour l'agglomération,
- L'amélioration de la gestion des eaux pluviales et des ruissellements de surface.

C'est pour répondre à ces enjeux qu'une OAP Cascade a été créée dans le cadre de la modification n°3 du PLUi HD, approuvée par le conseil communautaire du 11 novembre 2023
L'OAP Cascade permet d'encadrer l'urbanisation du secteur par une intégration environnementale, paysagère et architecturale. Elle permet de sécuriser les circulations et la desserte de l'opération, en imposant un accès unique, éloigné du carrefour. Elle permet par ailleurs, en imposant un retrait des constructions, de garantir une visibilité dans ce carrefour.

Suite aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique, la commission d'enquête sur la modification n°3 a demandé que soit instauré un PAPAG et que l'OAP soit retravaillée en prenant en compte l'ensemble des objectifs affichés dont la sécurisation du carrefour. L'enjeu était notamment de tenir compte des contraintes foncières portées à la connaissance de la commune par le centre hospitalier.

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG, article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) 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.
La modification n°5 prévoit donc :

- La modification de l'OAP Cascade : réduction du périmètre de l'OAP, tenant compte des contraintes foncière, et une modification de l'accès repositionné au sud-est du tènement.
- La suppression du PAPAG créé dans le cadre de l'approbation de la M3.

L'OAP modifiée, faisant apparaitre la rédaction actuelle et la rédaction modifiée est annexée à la présente notice (annexe 5).

Schéma d'OAP approuvé dans le cadre de la M3

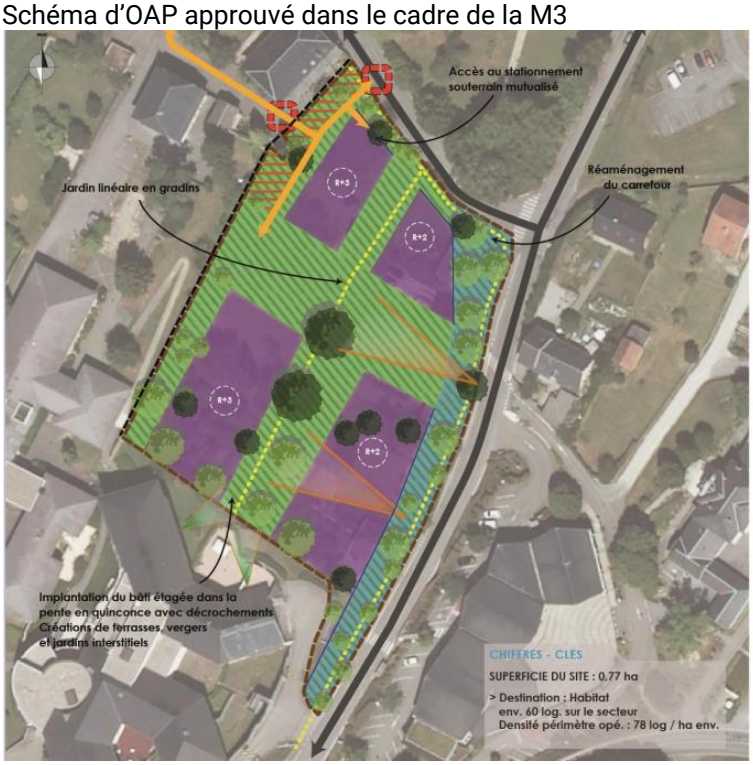
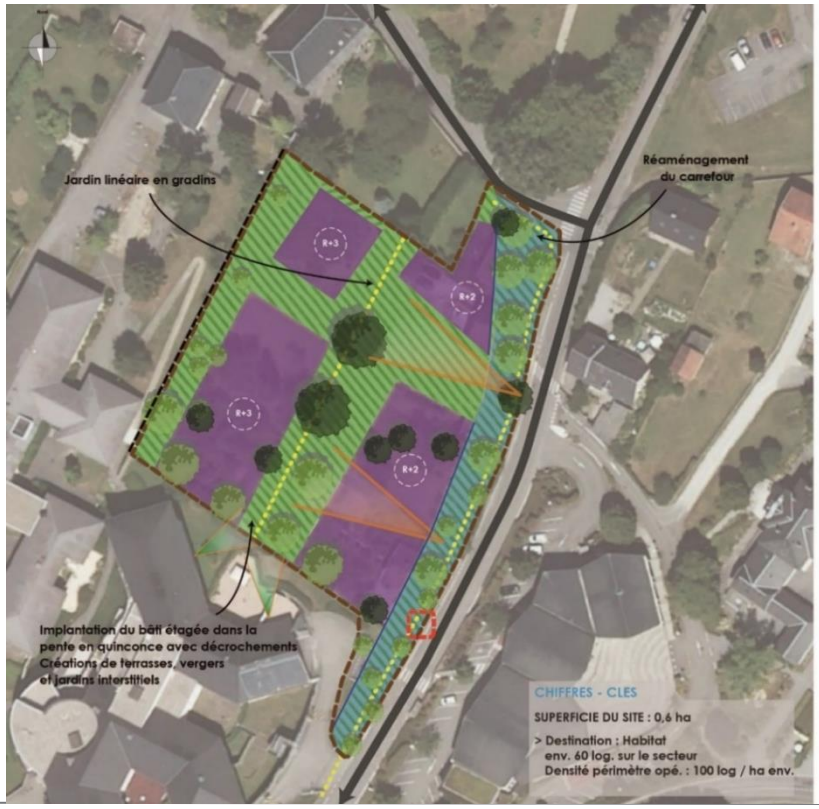


Schéma d'OAP modifié dans le cadre de la M5



Règlement graphique applicable à la modification n°4

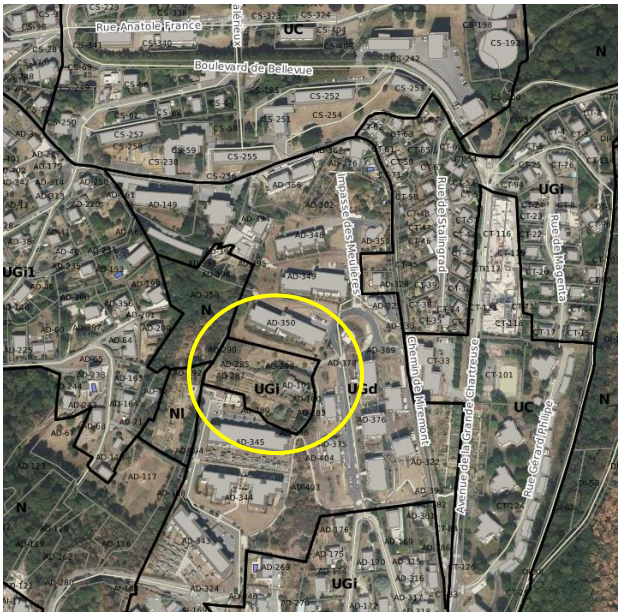
* Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M

(2) Secteur Chataigneraie - modification du zonage, création d'un ER et inscriptions graphiques

Le secteur de la Chataigneraie a été urbanisé sous forme d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée en 2008.
L'ensemble des opérations programmées ont été réalisées, à l'exception d'un secteur non maîtrisé par l'aménageur et qui bénéficie d'une constructibilité de 400 m² de SHON (surface de plancher).



- **Modification du zonage**

Dans une perspective de limitation de la consommation des terrains naturels, il est proposé de réduire la surface de la zone urbanisable (UGi) au profit d'une zone naturelle (Nl).

- **Création d'un emplacement réservé jab05**

Un emplacement réservé est par ailleurs créé afin de permettre la construction d'un petit parking d'une dizaine de places équipé d'ombrières photovoltaïques.
Le bénéficiaire de ce nouvel ER jab05, dont l'objet est création d'un parking et la surface est de 230 m², est la commune de Jacob-Bellecombette.

- **Création d'un espace boisé classé (EBC)**

Enfin, afin de conserver les boisements existants, une inscription graphique Espace Boisé Classé est ajoutée sur le tènement.

- **Création d'un secteur de risque afin d'interdire le microminage**

Par ailleurs, afin de tenir compte du retour d'expérience sur les opérations réalisées dans le cadre de la ZAC, il est proposé d'inscrire une trame de risque sur le tènement interdisant les sous-sols. En effet, le microminage a provoqué de nombreux incidents, des pierres étant régulièrement projetées hors du chantier. Il pourrait également être à l'origine de fissures dans les maisons et de remontées d'eaux.

Secteur soumis à condition spéciale de constructibilité au titre du R.151-34 du code de l'urbanisme | Secteur soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme en attente d'étude de risque

Secteurs Zone concernée Article du règlement	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Secteurs Urbain **Zones UG** **Article 2**	Préciser les contraintes liées aux risques dans certains secteurs	Dans les secteurs repérés au plan zonage, soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques naturels. Sur la commune de Jacob-Bellecombette, dans le secteur soumis à condition spéciale, la réalisation de sous-sol est interdite compte tenu du risque lié au microminage.

- **Ajout d'une inscription graphique pour limiter la hauteur à 1 étage**

Il est proposé de limiter la hauteur à un étage au-dessus d'un rez-de-chaussée (inscription graphique sur le règlement graphique) et les constructions devront être intégrées dans la pente afin de limiter au maximum les déblais-remblais.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe

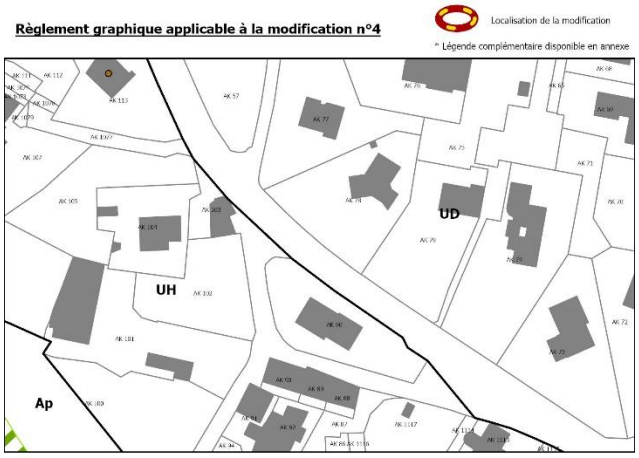
Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M

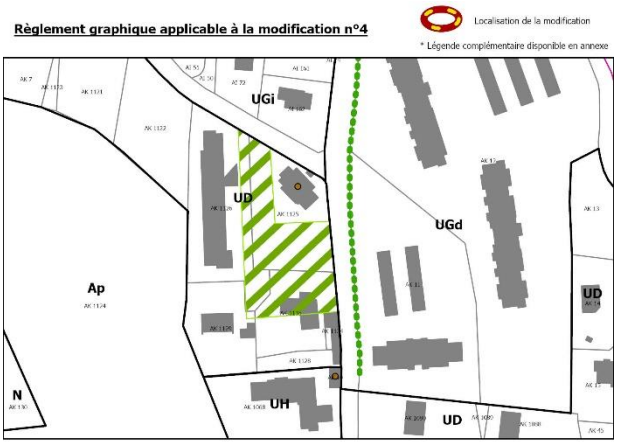
(3) Création d'ER pour la mise en accessibilité des arrêts de bus

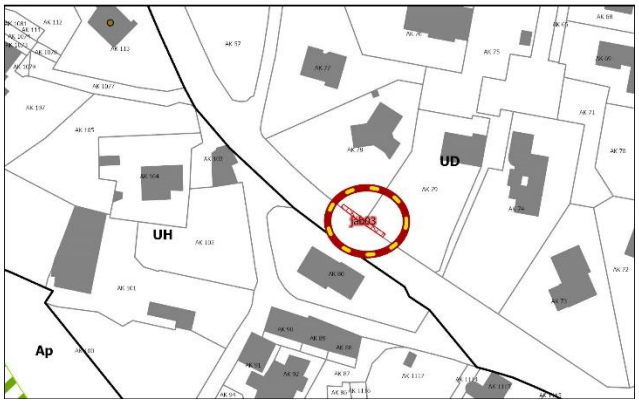
Il est proposé de créer plusieurs emplacements réservés afin de permettre la mise aux normes PMR des arrêts de bus (largeur du quai bus d'au moins 2m). Ces ER sont au bénéfice de Grand Chambéry et leur superficie est de 16,8m² pour jab03 et de 15,6m² pour jab04.

- Arrêt Muses Galantes direction Université Jacob route de Bellecombette : Parcelles AK78 et AK79



- Arrêt Ancolies direction Université Jacob route de Bellecombette : Parcelle AK11





(4) Route de Chartreuse - Création de PIZ-partiel

Voir point II.E.1.3 -Inscription graphique risque (PIZ Partiel)

(5) Ajout d'inscriptions graphiques boisements et espaces paysagers à enjeux écologiques

Voir point II.E.1.5- Prescription de protection des boisements et espaces paysagers à enjeux écologiques

h) LA MOTTE SERVOLEX

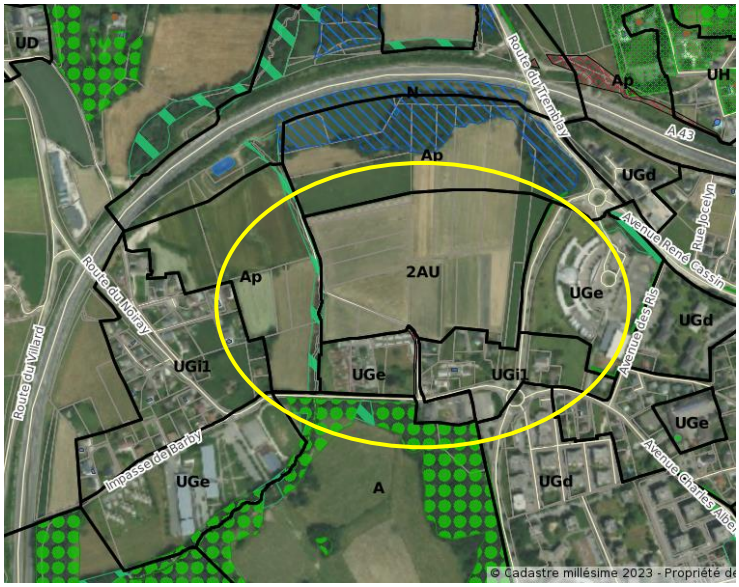
Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Traduction réglementaire de l'étude préopérationnelle du secteur de Barby Dessous : inscription de deux OAP et modification du zonage

Ce secteur d'étude global, situé entre « la boucle de l'autoroute » et l'avenue Charles Albert, totalise une superficie de 15,8 ha environ.
Le PLUi HD classe ce site en deux sous-ensembles :

- la partie Est, d'une surface de 9 ha, classée en zone 2AU (développement à long terme)
- la partie Ouest, d'une superficie de 6,8 ha, classée en zone Ap (Agricole protégée),

Localisation du secteur de Barby-Dessous



Localisé entre des équipements (Collège George Sand à l'Est, Centre Médico éducatif les Mésanges au Sud), une urbanisation à dominante d'habitat en évolution et l'autoroute, ce secteur est aujourd'hui non urbanisé.
L'eau est un élément structurant de ce secteur traversé par le ruisseau du nant du Villard du Nord au Sud, et situé à proximité immédiate de la zone humide de Curtille. La commune de La Motte-Servolex a conduit une étude préopérationnelle sur le secteur de Barby Dessous avec les objectifs suivants :

- S'inscrire dans une démarche ERC en ouvrant à l'urbanisation la moitié de la zone 2AU. La limitation de l'artificialisation des espaces agricoles est permise par une recherche de verticalité raisonnée des volumes bâtis ;
- Développer l'offre de logements programmée dans le volet Habitat du PLUi HD et renforcer la mixité sociale sur la commune ;
- Envisager des rez-de-chaussée actifs sur la voie principale en angle avec la rue René Pin vers davantage de mixité fonctionnelle et une complémentarité avec les équipements limitrophes ;
- Préserver la zone humide, les prairies permanentes et le massif arboré, supports de biodiversité ;
- Renforcer la biodiversité au sud par la composition d'un bois habité qui accompagnera également l'extension urbaine dans son rapport avec le tissu pavillonnaire existant.
- Travailler la diversité des volumes au sein des îlots opérationnels et faire entrer le bois dans les cœurs d'îlots habités ;
- Encadrer l'urbanisation à proximité du Nant du Villard afin de préserver son fonctionnement et sa valeur environnementale. S'implanter en retrait et intégrer dans le projet urbain et architectural le risque d'inondation ;
- Préserver les espaces agricoles de la commune en imaginant un quartier vertical et des espaces d'hybridation entre urbain et agriculture.
- Profiter de la proximité immédiate avec des services de transports et des équipements pour densifier les usages et connecter la trame viaire du projet afin de faciliter l'accès à ces aménités urbaines.

L'analyse environnementale et paysagère a permis de compléter la connaissance du site et d'intégrer au projet la prise en compte des principaux éléments suivants :

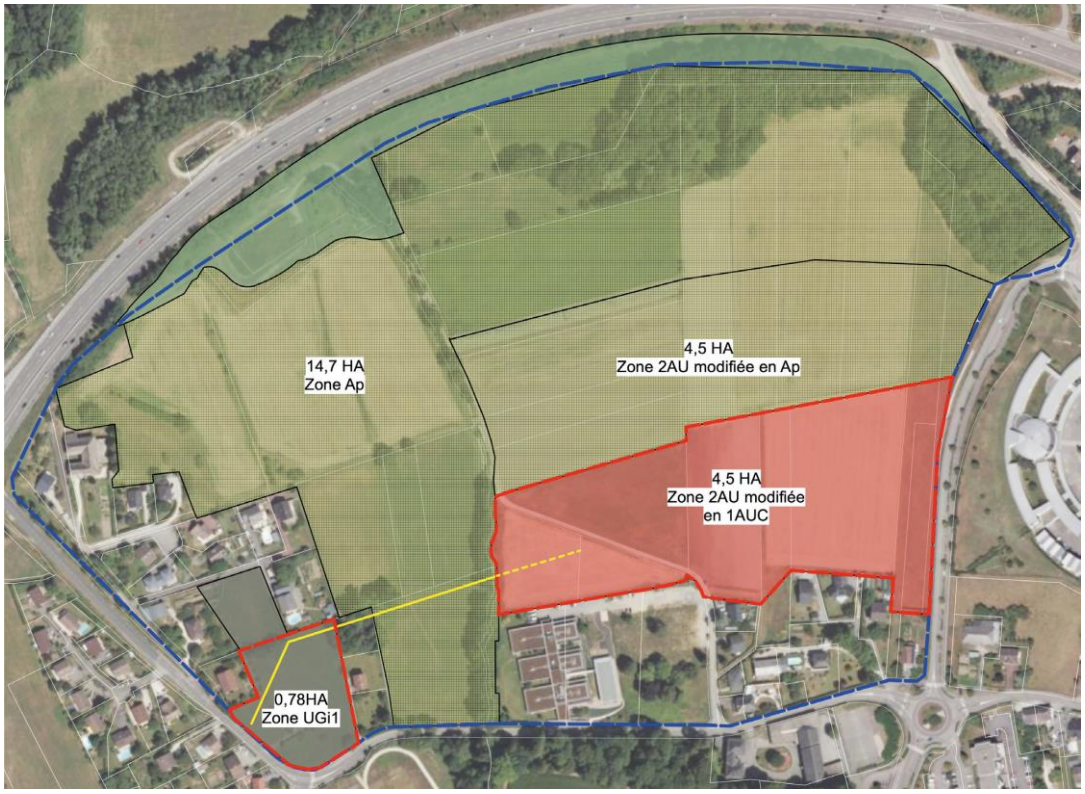
- Contexte écologique : Le secteur global s'étend sur une zone agricole composée de parcelles cultivées, de haies et d'arbres isolés. Le nord du site fait l'objet d'une ZNIEFF de type 1, au sein de laquelle se trouve une zone humide, des boisements et des bosquets. Ces éléments sont connectés à la ripisylve du nant

de Villard véritable corridor écologique entre les zones naturelles du nord et de l'ouest de la commune. Les espaces agricoles et les espaces désimperméabilisés du tissu pavillonnaire inscrits dans le bassin versant de la zone humide, participent à son fonctionnement. L'artificialisation des sols est à mesurer dans ce contexte.

- Gestion des risques naturels: le nant de Villard est implanté en léger surplomb sur une partie de son tracé dans le périmètre de projet. Une vigilance particulière est apportée dans le parti d'aménagement et dans les principes futurs de constructions afin de limiter la vulnérabilité du site et des futurs logements.
- Gestion des risques technologiques : le site est bordé à l'est par une canalisation de gaz générant des contraintes prises en compte dans le plan proposé. Il en est de même pour le périmètre non aedificandi de l'A43 (recul loi Barnier). Le plan proposé avec une réduction de la zone constructible et son positionnement au sud prend en compte les nuisances acoustiques de l'A43.
- Trame viaire : le site de Barby Dessous est proche des grands axes de circulation qui maillent l'agglomération et les voiries autour du site comportent des gabarits confortables. Le site est aujourd'hui desservi depuis l'Avenue Charles Albert par la rue Pierre Ferroud. Cet accès au site sera conservé et devra être complété pour permettre l'ouverture à l'urbanisation. La desserte depuis la rue René Pin compte tenu du dénivelé de la présence de la canalisation de GRT Gaz est contraint. Compte tenu du dimensionnement des voies et de la géométrie du carrefour sur le hameau du Noiray, seules les trames modes doux pourront s'y connecter.

Cette étude a permis de définir un schéma de principe de mise en valeur de ce secteur avec un souci de conciliation entre croissance urbaine et préservation des espaces agricoles et de la zone humide. Après la validation de ce schéma, les évolutions proposées dans la modification n°5 du PLUi HD visent à traduire réglementairement ces choix et à permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce plan.

Extrait de l'étude, proposition de schéma



Les évolutions concernent plusieurs secteurs :

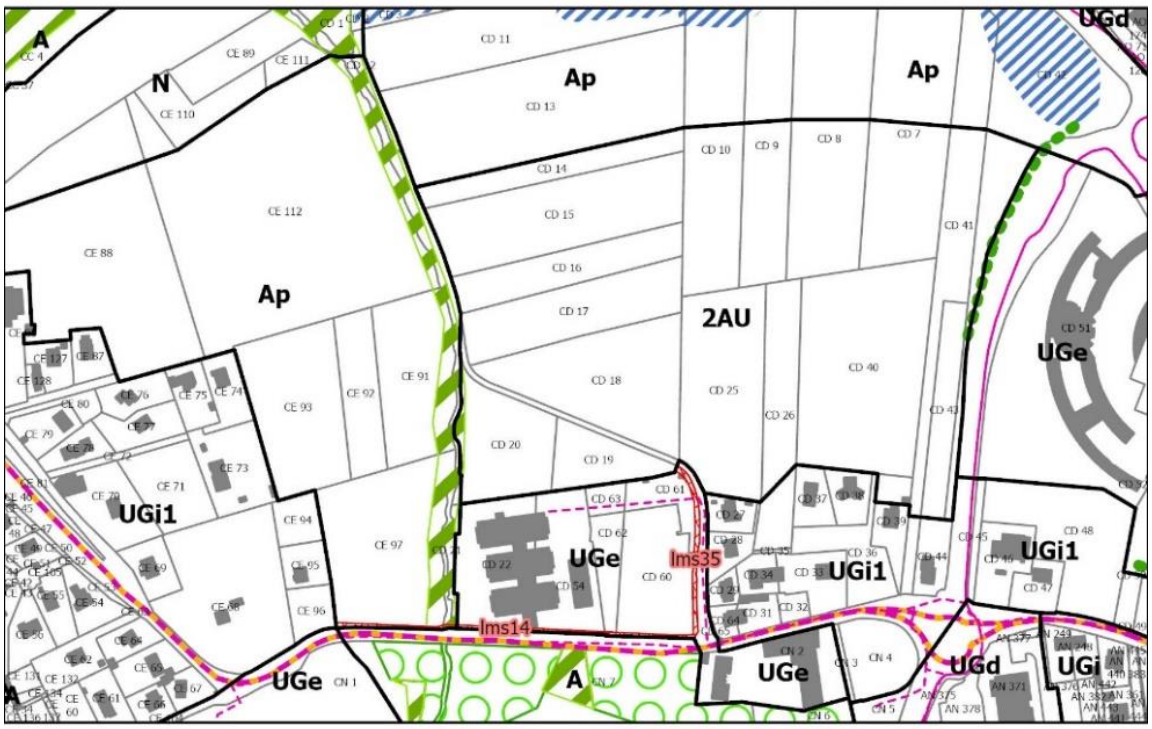
1- Extension de la zone agricole avec une réduction importante de la zone 2AU avec une évolution de 2AU en Ap en continuité de la zone existante,
2- Création d'une OAP de Barby-Dessous Est qui intègre les principes d'aménagement proposés et évolution du zonage,
3- Création d'une OAP de Barby-Dessous Ouest qui permet de maîtriser le devenir de ce secteur en bordure du site et évolution du zonage.

1-1 Réduction de la zone 2AU : évolution de 2AU en Ap en continuité de la zone existante et création de deux OAP

La réalisation de l'étude préopérationelle a permis de mettre en œuvre une densification de la zone d'urbanisation projetée et en corollaire une réduction de la zone nécessaire au projet de 50%.
Sur les 9 ha de la zone 2AU initiale, seuls 4.5 ha sont dédiés au projet et 4,5 ha sont donc rebasculés en zone agricole protégée Ap.

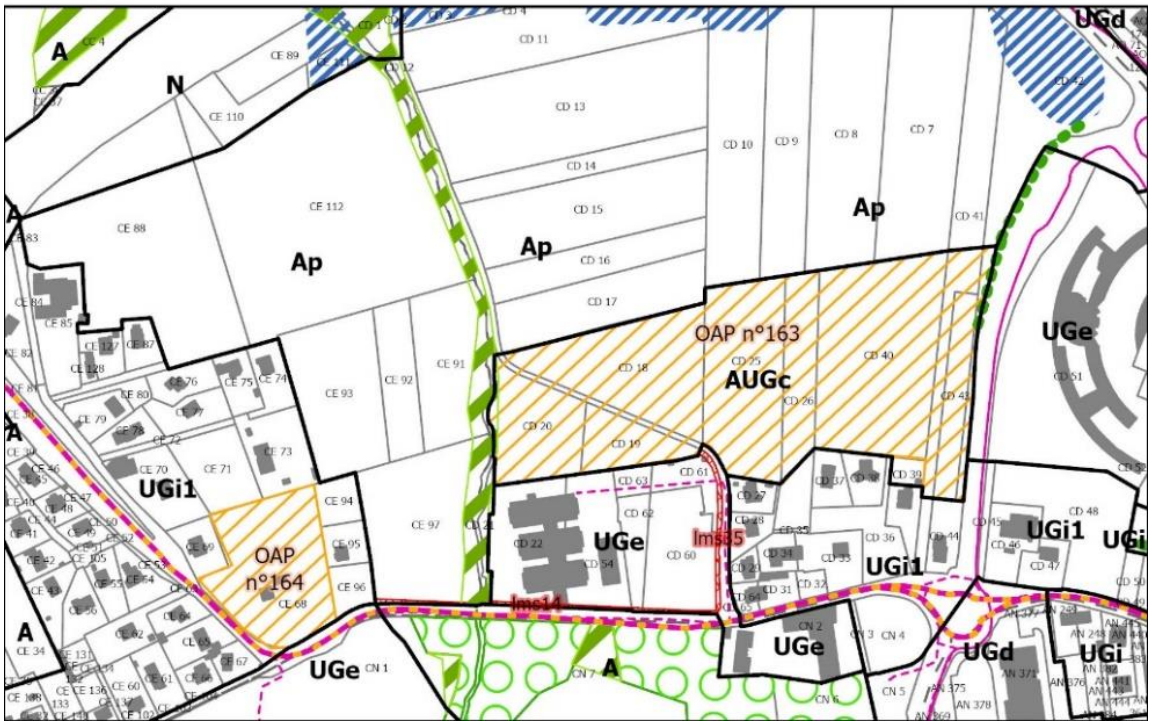
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 80 160 M



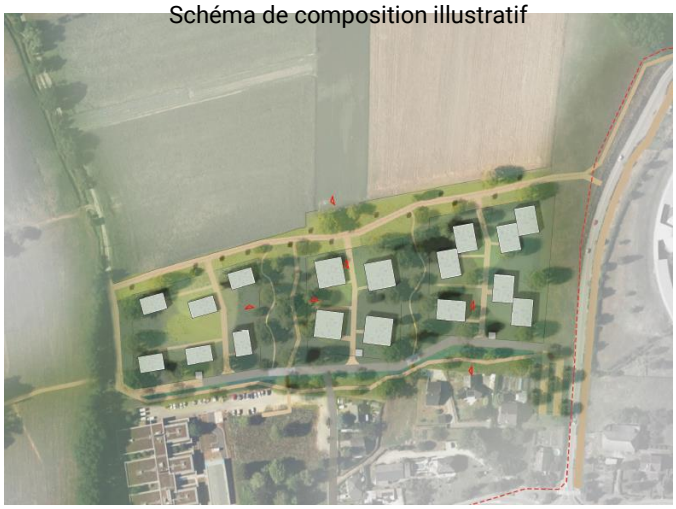
Ce secteur correspond à environ la moitié de la zone 2AU initiale avec une surface de 4,46 ha dont 2,1 ha pour le projet (emprise des trois îlots). Il est situé en continuité du centre médico-éducatif « Les Mésanges » et d'un secteur pavillonnaire localisé entre la rue P. Ferroud et l'avenue R. Pin. Il est actuellement classé en zone 2 AU.
Il est proposé :

- de faire évoluer le zonage de vers une zone AUGc,
- d'inscrire une nouvelle OAP définissant les modalités d'urbanisation de ce secteur en fonction des enjeux et des objectifs rappelés dans le chapitre précédent.

L'idée « d'habiter le bois » a été à l'origine de la proposition urbaine et structure le parti d'aménagement de cette OAP.

- Limiter l'artificialisation du sol et conserver l'intégrité des parcelles agricoles et réserver des percées paysagères nord sud en lien avec la zone humide au nord.
- Aménager une « pépinière » permettant dès les prémisses du projet de préfigurer le futur tant urbain que végétal du site et renforcer la biodiversité du site
- Créer un lieu fédérateur composé d'espaces publics variés, permettant une diversité d'usages, propices à la rencontre des différents publics : professionnels, habitants, patients, scolaires... Développer un projet à l'échelle du piéton en composant une maille étroite de cheminements.
- Ménager un retrait entre les nouvelles constructions et les limites foncières du pavillonnaires au sud ainsi qu'en frange des fonciers agricoles.
- Respecter le retrait généré par la conduite gaz qui longe l'avenue René Pin.

Schéma de composition illustratif



Les espaces boisés, à inscrire dès la mise en œuvre dans la stratégie, pourraient participer à une équivalence écologique intégrée à la stratégie ERC globale (géographique et temporelle) ainsi que le renforcement du boisement de la zone humide ou le renforcement des haies agricoles. Les orientations principales de la future OAP ont été définies comme suit :

1- Programmation urbaine et mixité fonctionnelle et sociale

- Permettre la réalisation d'environ 210 logements.
- Chaque opération devra prévoir 35 % de logements locatifs sociaux et 5% d'accession abordable. Cette mixité doit se répartir au sein de chaque volume.
- Réaliser des logements traversants ou bi-orientés à partir des T2.
- Développer des RdC actifs en entrée pouvant accueillir des locaux de professions libérales ou de services en lien avec les équipements présents aux abords (scolaire et médico-éducatif / médico-social).

2- Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Les espaces publics et les espaces extérieurs des constructions seront largement arborés pour composer un bois écrin pour l'urbanisation à venir du secteur. Les hauteurs seront encadrées par un principe de gradation sans excéder le R+4. La variation des épannelages (1 niveau mini) à l'échelle du volume bâti doit participer à limiter l'impression monolithique des constructions. Les longueurs de bâtiment sont régulées de manière à éviter le continuum bâti et aménager des percées physiques et visuelles vers les cœurs d'îlots végétalisés.
- Préserver de grands espaces végétalisés perméables nord sud pour préserver le ruissellement et le fonctionnement de la zone humide
- Ménager des retraits importants entre les nouvelles constructions et les limites foncières du pavillonnaire et les parcelles agricoles pour aménager des espaces supports d'usages partagés.

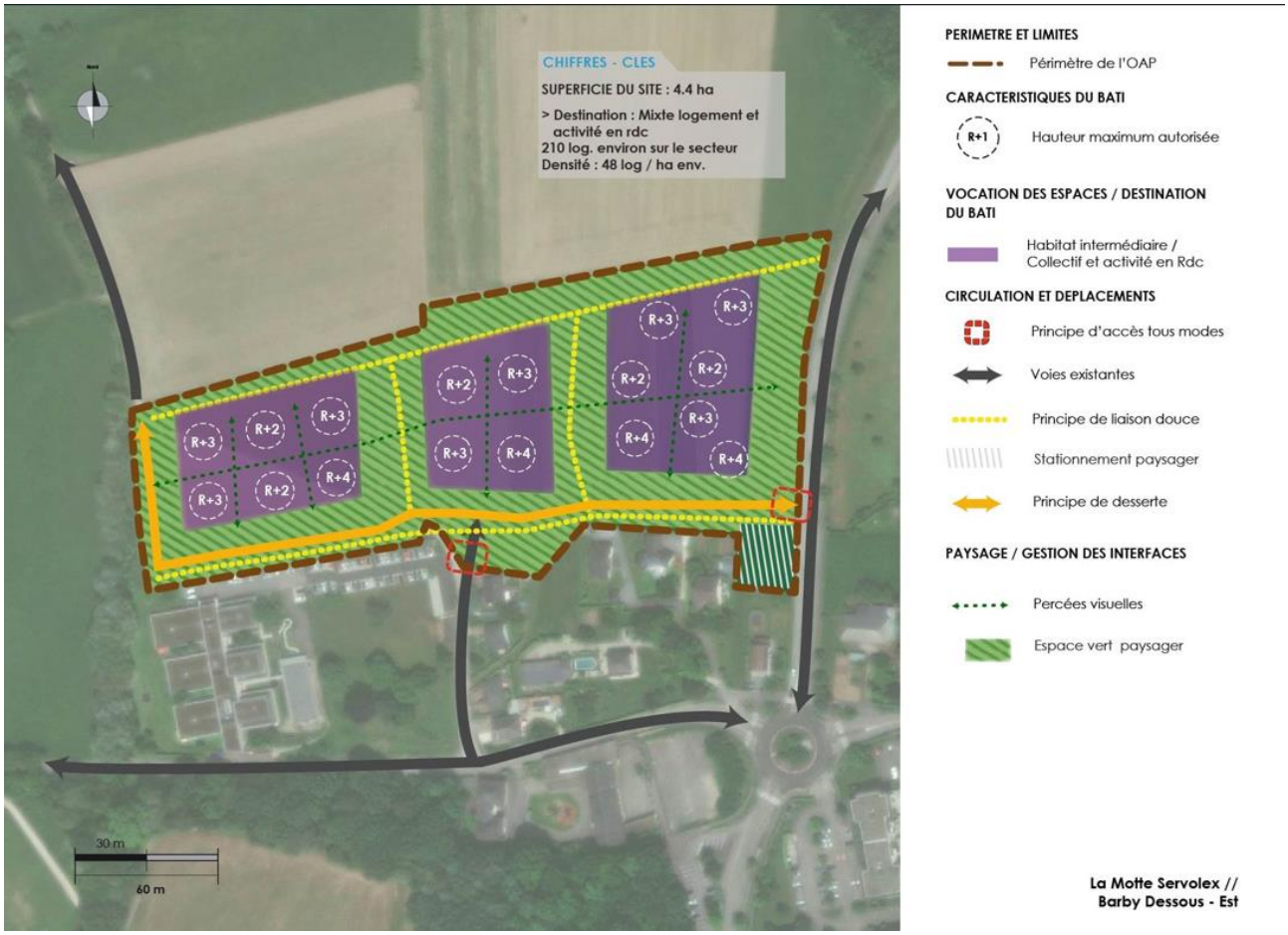
3- Gestion des risques
De par la proximité du nant du Villard le secteur est soumis à un aléa moyen par rapport à un risque d'inondation torrentiel. Le projet a été pensé afin d'intégrer les contraintes liées à cet aléa et réglementé par le PIZ. Ces mesures concernent en particulier les deux îlots B et C.
Cela concerne la gestion hydraulique notamment les dispositifs de gestion des eaux pluviales, chemin de l'eau (souterraine et ruissellements), l'utilisation de bassins de rétention / infiltration ou rejet en fonction des capacités du sous-sol pour gérer les pluies de moyennes à fortes et la prise en compte du parcours de moindre dommage pour des pluies d'occurrences centennales.

4- Mobilité et déplacement

- A l'échelle de l'ensemble du secteur, il est proposé la requalification de la rue Pierre Ferroud et du chemin agricole lui faisant suite avec un principe de desserte en voirie partagée entre les automobilistes et cycles incluant une bande plantée et une noue paysagère. Des continuités piétonnes largement arborées autour d'une trame fine connectée au réseau existant seront recherchées.
- A l'échelle du projet opérationnel des lots B, C et D la desserte s'appuie sur un seul accès véhicules en tourne à droite depuis l'espace public pour chacun des lots. Un stationnement visiteurs végétalisé et mutualisé à l'échelle des lots est regroupé en entrée de site sur la rue René Pin.

L'OAP créée est annexée à la présente notice (annexe 5).

Schéma d'aménagement de l'OAP « Barby dessous Est »



Ce secteur est localisé limite ouest du secteur d'étude et il est classé en zone UGi1.
Il correspond à l'ouest à un secteur pavillonnaire qui s'est développé de part et d'autre de la route du Noiray.
Ce secteur habité est constitué d'un tissu urbanisé assez lâche permettant des évolutions et une constructibilité non négligeable qui demande à être maitrisée pour en assurer une bonne insertion.
La partie Est est constituée d'une zone agricole. Elle correspond dans le schéma de cohérence territorial (SCoT) à l'extension de la zone 2AU dans le cadre d'une urbanisation mixte habitat/activités à long terme.
L'analyse du site par l'étude préopérationnelle a conduit à questionner cette extension et à préserver ces espaces.

Schéma de composition illustratif

Il est donc proposé d'inscrire une nouvelle OAP « Barby dessous ouest » permettant d'encadrer de futures évolutions en définissant les modalités d'urbanisation de ce secteur en fonction des enjeux et des objectifs rappelés dans le chapitre précédent. Les orientations principales de la future OAP ont été définies comme suit.

1. Programmation urbaine et mixité fonctionnelle et sociale
   - Permettre la réalisation d'environ 50 logements.
   - L'opération devra prévoir 35 % de logements locatifs sociaux 5% d'accession abordable
   - Réaliser des logements traversants.
   - Développer des jardins partagés accessibles aux habitants de chacun des niveaux d'habitation.

2. Insertion urbaine, architecturale et paysagère
   - Les espaces publics et les espaces extérieurs des constructions seront arborés pour composer une mise à distance de la route du Noiray et des habitations existantes. Les hauteurs seront encadrées par un principe de gradation sans excéder le R+2.
   - Préservation de grands espaces végétalisés perméables Nord Sud et Est Ouest.
   - Stationnements paysager à favoriser.

3. Mobilité et déplacement
   - Aménager un système de desserte interne de la parcelle
   - Favoriser des continuités piétonnes largement arborées autour une trame fine connectée à la liaison douce inscrite à l'OAP.
   - Privilégier un seul accès véhicules depuis la route du Noiray en tourne à droite depuis l'espace public.

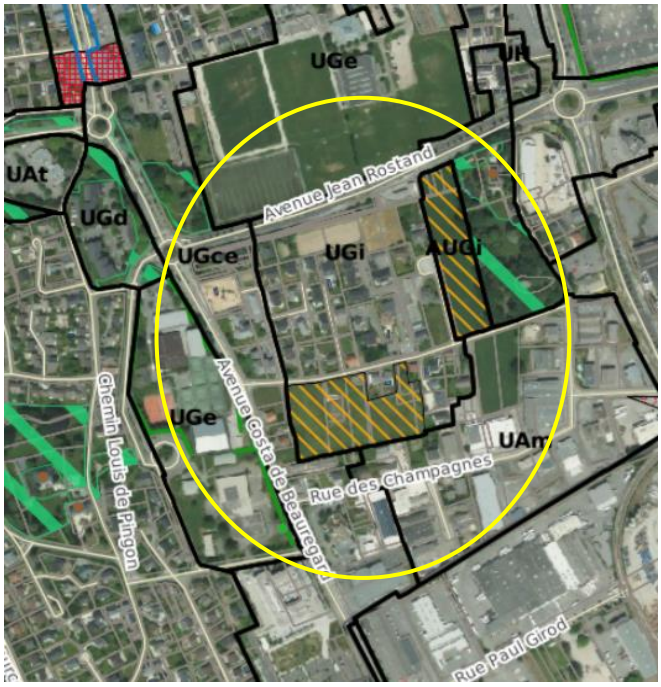
4. Gestion hydraulique

Le projet a été pensé afin de ne pas aggraver la situation existante quant aux infiltrations des eaux de pluies avec la limitation des surfaces imperméables (cheminements, parkings), la mise en place d'aménagement de noues, tranchées drainantes et d'espaces verts arborés, l'utilisation de bassins de rétention / infiltration ou rejet.

L'OAP créée est annexée à la présente notice (annexe 5).

Schéma d'aménagement de l'OAP « Barby dessous Ouest »

(2) Traduction réglementaire de l'étude préopérationnelle du secteur de Champagnes sud : modification d'une OAP, modification du zonage, inscription de 2 ER et d'un PAPAG



Le secteur des Champagnes est situé sur l'avenue Costa de Beauregard, entre les rues Charles Cabaud au nord et des Champagnes au sud. Ce secteur situé en entrée de ville est un secteur stratégique en évolution avec plusieurs programmes en cours. Deux OAP sont également inscrites dans le PLUi HD : l'OAP Champagnes sur laquelle un projet porté par l'OPAC de Savoie est en cours, et l'OAP Champagnes Sud, objet de la proposition d'évolution.

Il marque la limite avec une zone d'activités au sud (ZAE des Champagnes) et une zone d'équipements publics à l'ouest (Gymnase Pierre de Coubertin, Tennis, Collège de Boigne) et au nord avec le vaste ensemble du complexe sportif Raoul Villot/ halle Parpillon.
Lors de l'élaboration du PLUi HD, le quartier a été classé en zone UGi afin de contribuer, par sa densification et la mixité des activités autorisées, au renforcement de ce quartier d'entrée de ville.
Au vu de sa situation et de la pression foncière, le quartier a fait l'objet d'évolutions récentes avec plusieurs programmes immobiliers issus soit de densification/division parcellaire, soit de mutation, en sus des périmètres d'OAP.
Pour s'assurer de la cohérence de cette mutation à l'échelle du quartier élargi, la commune de La Motte Servolex a donc souhaité lancé une étude urbaine pour retravailler l'OAP Champagnes Sud en y intégrant les éléments de réflexion suivants :

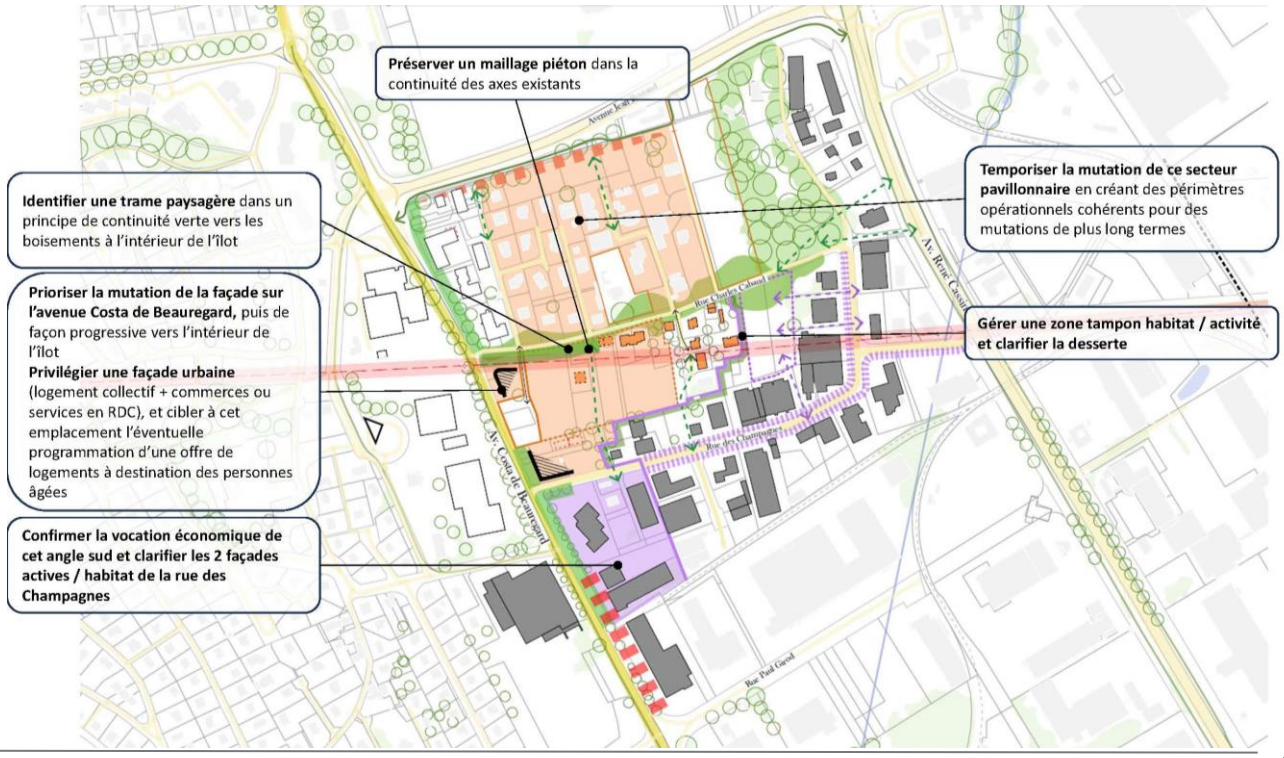
- Impact des projets immobiliers réalisés, en cours de construction ou faisant l'objet d'un permis de construire,
- Nouveaux besoins en terme de programmation : implantation d'une résidence séniors (ou équivalent), typologie de logements…

- Interrogation sur le périmètre pertinent de l'OAP eu égard aux enjeux du site et aux potentiels de mutation qui se révèlent y compris dans le tissu déjà bâti,
- Intégration de la dimension environnementale,
- Réflexion sur la trame d'espace public

Enjeux du site :
Le secteur des Champagnes est un secteur de transition entre le quartier de Bissy et le centre de La Motte Servolex, dans une organisation linéaire marquée par une juxtaposition des fonctions et des formes urbaines résultat d'une urbanisation d'opportunités, sans véritable identité de quartier. Cette juxtaposition pourrait se poursuivre au gré des mutations successives avec un potentiel foncier encore important.
Ce caractère morcelé couplé au potentiel identifié interroge la vocation générale du site et les qualités qui peuvent lui être apportées par une mutation progressive et encadrée.

Dans ce contexte et pour accompagner ces transformations urbaines, la proposition d'évolution de l'OAP vise à traduire au niveau du PLUi HD les principes suivants :
- Prioriser la mutation de la façade sur l'avenue Costa de Beauregard et conditionner la densification de l'intérieur de l'îlot à cette progressivité (sauf pour venir terminer la séquence pavillonnaire), afin de ne pas urbaniser d'abord la profondeur, sans traduction urbaine sur les axes principaux,
- Privilégier une façade urbaine sur l'avenue Costa de Beauregard avec du logement collectif, et une possibilité de programmation commerciale en rez-de-chaussée de l'angle avec la rue des Champagnes dans la continuité de l'offre présente le long de l'avenue,
- Réserver cette façade urbaine au développement possible d'une offre de logement à destination des personnes âgées, de type résidence séniors ou autre produit adapté,
- Confirmer la vocation économique de l'angle sud-est du croisement de la rue des Champagnes avec l'avenue Costa de Beauregard,
- Identifier une trame paysagère le long de la rue Charles Cabaud pour retrouver une continuité verte le long de cet axe résidentiel bordé ponctuellement de secteurs très arborés et créer un espace public de transition accompagnant la mutation du secteur (localisation qui prend en compte les contraintes du secteur et notamment la présence d'une ligne haute tension),
- Préserver un maillage piéton à l'intérieur du périmètre d'OAP dans la continuité des axes de rues résidentielles existantes nord sud,
- Temporiser la mutation des secteurs pavillonnaires situés entre la rue Charles Cabaud et l'avenue Jean Rostand en créant des périmètres opérationnels qui permettront de définir à termes des secteurs de projet pertinents.

Schéma d'intention



Suite à la validation de ce schéma, les évolutions proposées dans la modification n°5 du PLUi HD visent à traduire réglementairement ces choix et à permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce plan.

Les évolutions concernent plusieurs éléments et secteurs :

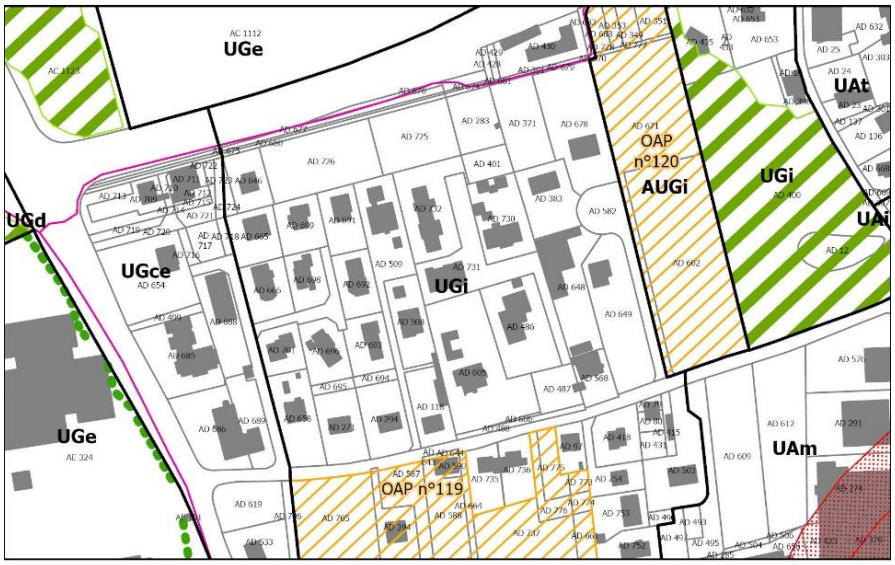
1- Mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la partie nord afin d'en maîtriser les évolutions,
2- Modification et extension de l'OAP de Champagnes Sud qui intègre les principes d'aménagement proposé et évolution du zonage,
3- Intégration d'un emplacement réservé pour une continuité piétonne à travers le quartier
4- Intégration d'un emplacement réservé mixité sociale sur une partie de l'OAP
5- Evolution du zonage sur l'angle sud-ouest, confirmant la vocation d'activité sur ce secteur.

2-1 Inscription d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Pour traduire la volonté de maîtrise de l'urbanisation sur cette partie nord du quartier et temporiser la mutation des secteurs pavillonnaires situés entre la rue Charles Cabaud et l'avenue Jean Rostand ; il est proposé de créer un PAPAG qui permettra de définir à terme des secteurs de projet pertinents.

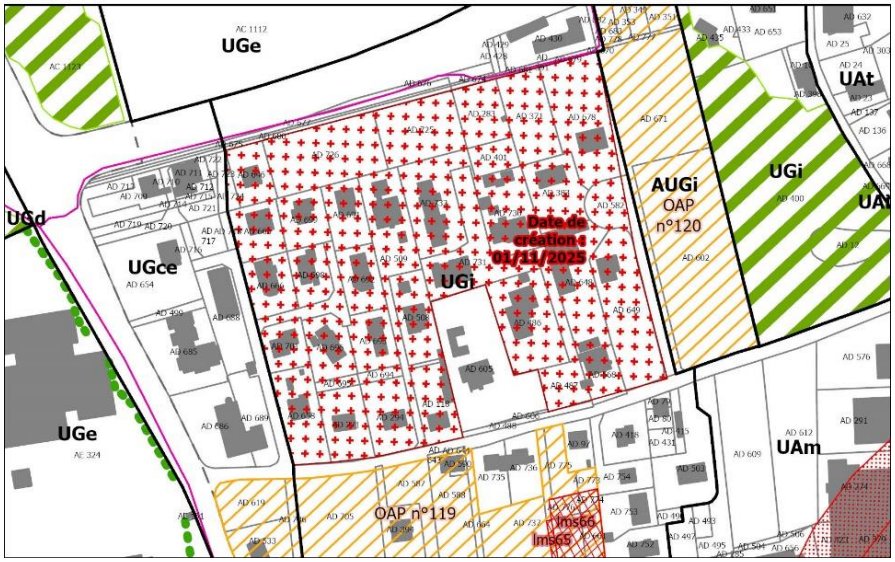
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 50 100 M



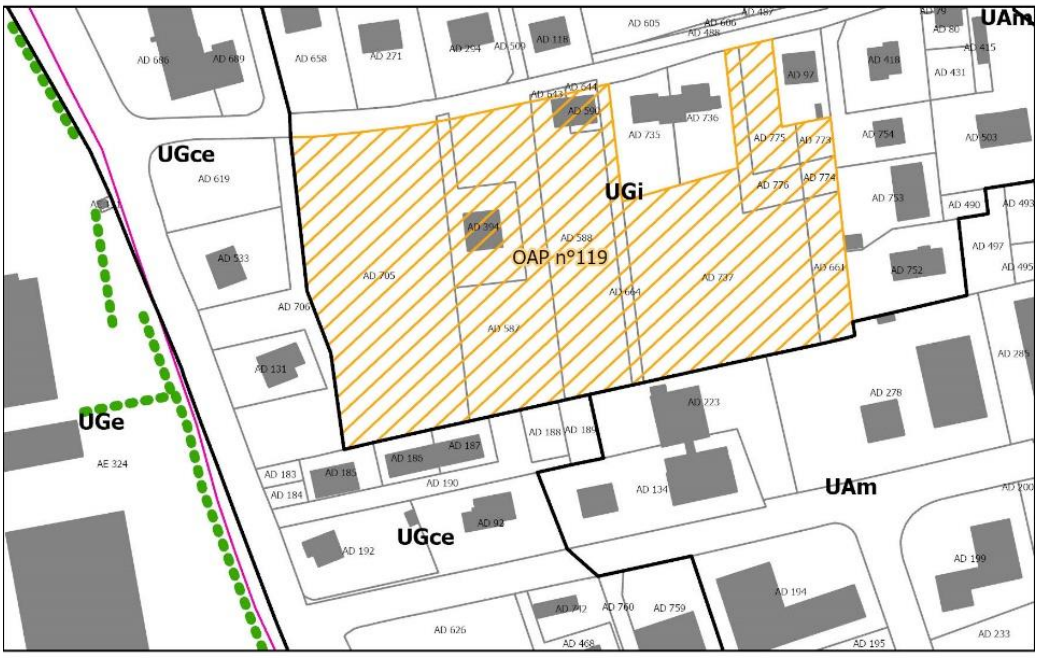
2-2 Modification et extension de l'OAP Champagnes Sud

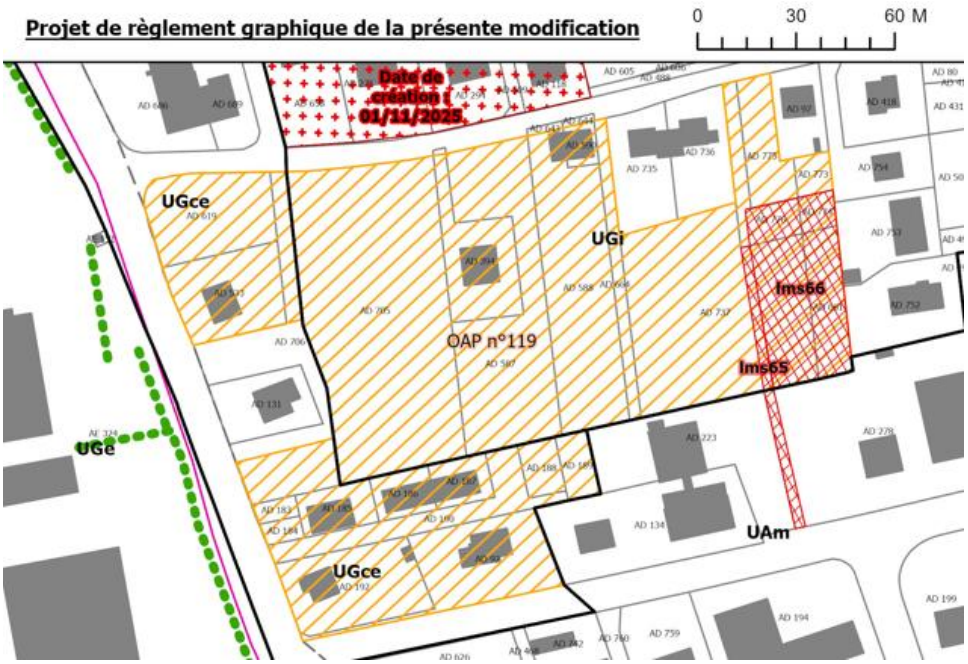
L'OAP Champagnes Sud est modifiée afin d'intégrer les principes d'aménagement issus de l'étude.
L'ensemble des modifications de la partie écrite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est présenté en annexe avec la version modifiée de l'OAP.
Cela se traduit notamment par :

- Une évolution du périmètre jusqu'à la rue des Champagnes au sud et à l'avenue Costa de Beauregard à l'est. Ce nouveau périmètre de projet permet de prioriser la mutation de la façade sur l'avenue Costa de Beauregard, puis de façon progressive vers l'intérieur de l'îlot et de privilégier une façade urbaine.
  Les constructions existantes sont intégrées au périmètre de l'OAP afin d'avoir un périmètre cohérent et leur permettre d'évoluer selon leur propre rythme. Elles peuvent rester en place ou s'intégrer à un projet compatible avec l'OAP en fonction de choix des propriétaires.
- Un ajustement de la programmation et des principes de composition. L'OAP modifiée permet la création de 170 logements dont environ 100 logements dans le périmètre de l'ancienne OAP et elle intègre 35% de logements locatifs sociaux et 5% d'accession abordable. Elle prévoit également la programmation d'une résidence séniors dans la partie la plus proche de l'avenue Costa de Beauregard. Elle permet également de favoriser la diversification des formes urbaines sur le quartier des Champagnes par la production de logements collectifs ou intermédiaires. Des principes de limitation de la hauteur des constructions avec du R+3 sur l'avenue Costa de Beauregard pour affirmer l'urbanité du boulevard, puis des hauteurs à l'intérieur de l'îlot de R+2 à R+1+C pour rester en cohérence avec l'existant.
- La mise en œuvre d'un phasage opérationnel : les opérations de construction devront respecter un phasage en commençant par les opérations à l'ouest (Phase A sur l'avenue Costa de Beauregard), puis à l'est (phase B) pour finir sur le secteur central de OAP (phase C).
- La mise en œuvre de principes d'insertion urbaine, architecturale et paysagère pour penser un projet qualitatif et cohérent s'insérant dans un environnement déjà bâti et représenté majoritairement par du bâti résidentiel individuel aux formes hétérogènes
- Les accès et les déplacements sont : depuis la rue Charles Cabaud pour desservir le site, mise en place d'un maillage de circulation en mode doux interne, faisant le lien entre la rue Charles Cabaud et la rue des Champagnes, et création d'un accès mode doux au sud depuis la rue des Champagnes.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe





Le plan présente la nouvelle emprise de l'OAP Champagnes sud, l'emplacement réservé LMS65 et l'emplacement réservé pour mixité sociale LMS66.

L'OAP modifiée est annexée à la présente notice (annexe 5).

Schéma d'aménagement actuel de l'OAP Champagnes sud

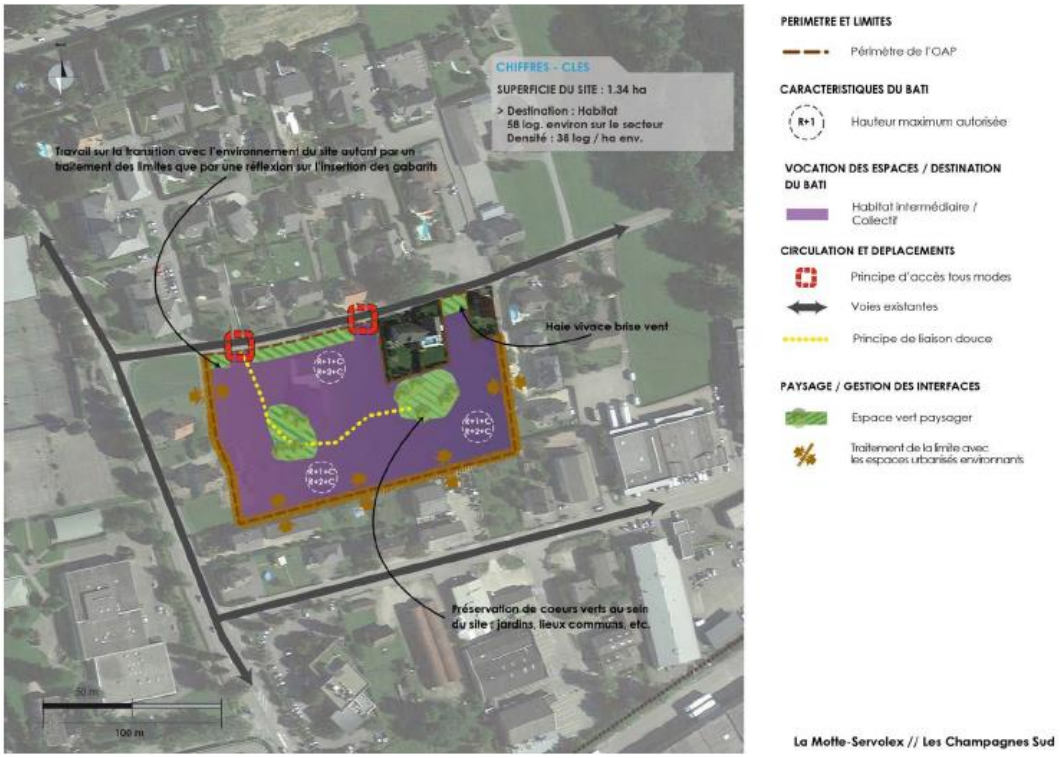


Schéma d'aménagement modifié de l'OAP Champagnes sud

2.3 Intégration d'un emplacement réservé pour une continuité piétonne à travers le quartier

Pour s'assurer de la possibilité de créer le lien en mode doux entre la rue Charles Cabaud et la rue des Champagnes, il est proposé la mise en place d'un emplacement réservé LMS65 d'une superficie de 257 m².

2.4 Intégration d'un emplacement réservé mixité sociale sur une partie de l'OAP

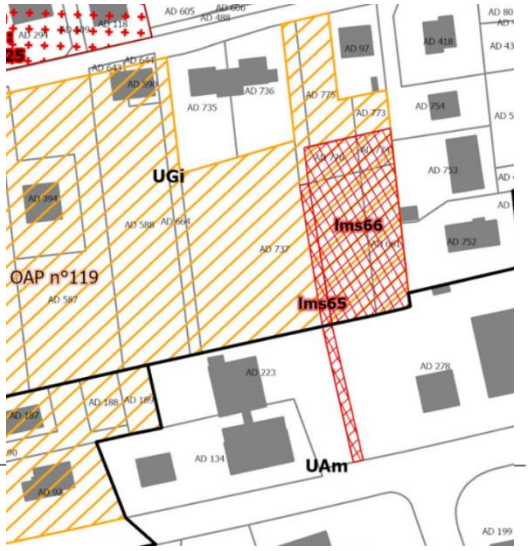
Dans un contexte qui a évolué, le territoire de Grand Chambéry étant considéré en tension* en 2026, le taux légal applicable de logements locatifs sociaux LLS sera alors relevé à 25%.

Pour contribuer à l'atteinte des objectifs en matière de mixité sociale, il est proposé de créer dans l'OAP Champagnes Sud une servitude de mixité sociale sur l'ensemble du secteur B qui prévoit environ 8 logements.

(*ratio entre le nombre de demandes d'un logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels, au sein du parc locatif social).

Règlement graphique applicable à la modification n°4

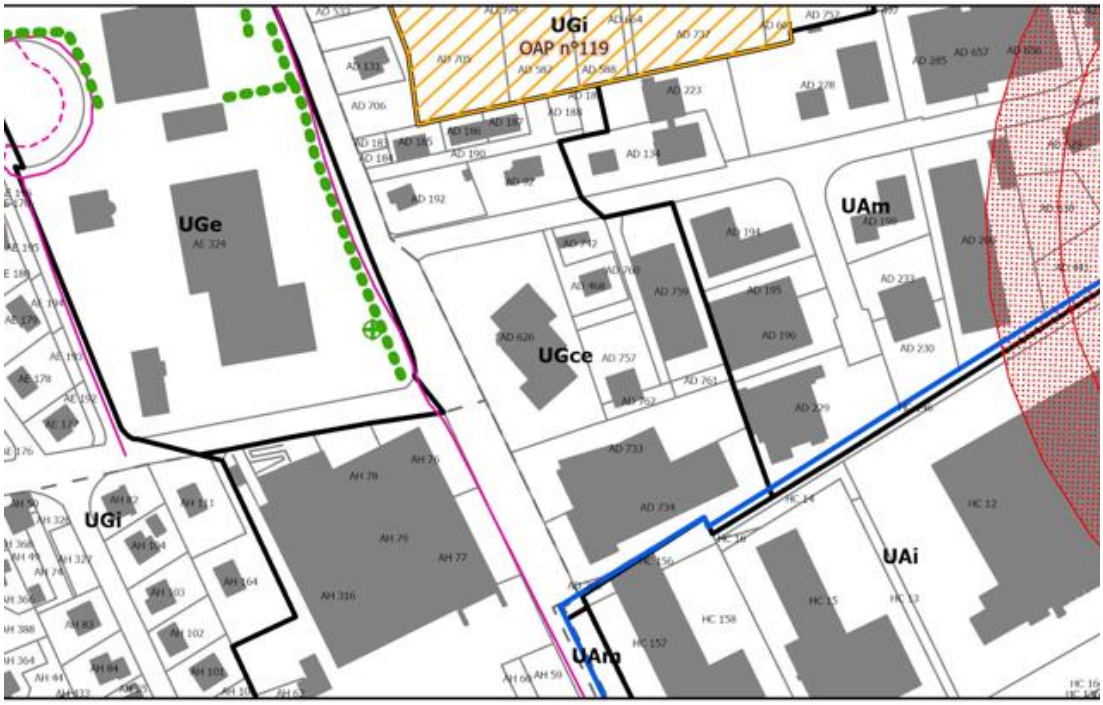
Règlement graphique de la présente modification



2.5 Evolution du zonage de UGce en UAm

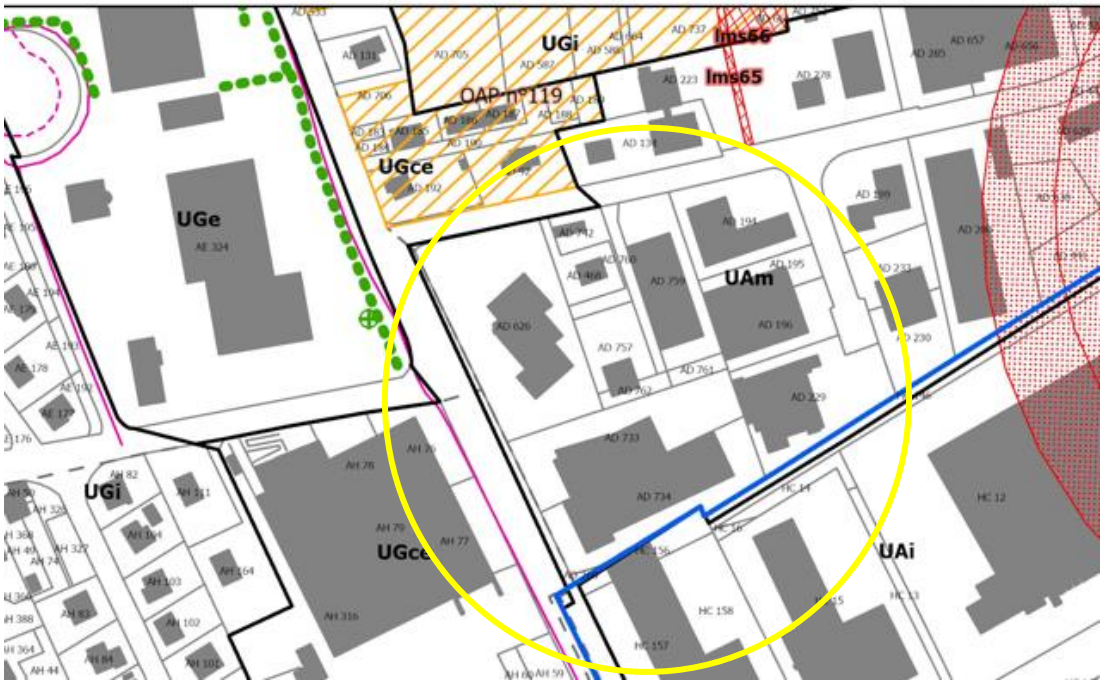
Dans le cadre de l'étude il est proposé de confirmer la vocation économique de l'angle sud-est du croisement de la rue des Champagnes avec l'avenue Costa de Beauregard pour clarifier les vocations, temporiser la mutation et ne pas créer davantage de conflits d'usage de part et d'autre de la rue des Champagnes.
Cette zone assurera ainsi la transition entre la zone d'activités au sud et les zones de logements au nord et aura le rôle de desserte principale de l'ilot car elle constitue pour le moment le seul axe traversant entre l'avenue Costa de Beauregard et l'avenue René Cassin. Le traitement paysager des limites sera privilégié pour permettre cette mise à distance.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

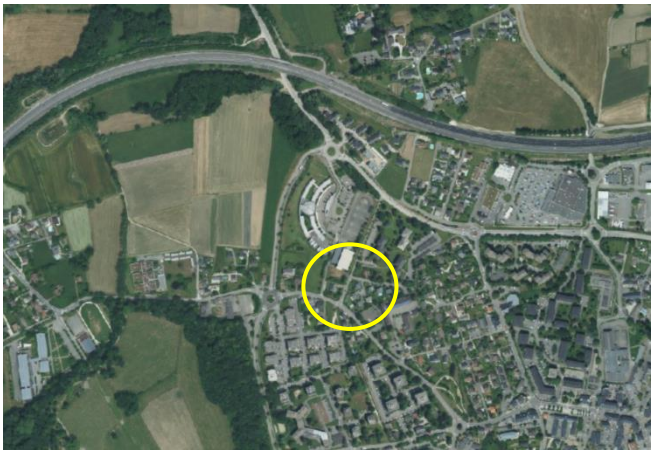


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 50 100 M



(3) Evolution limitée du zonage de UGe en UGi



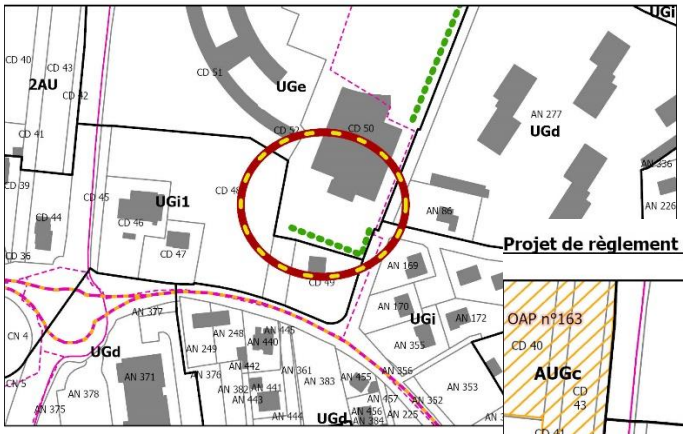
Dans le cadre d'un projet de construction d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP) soutenue par la ville, une parcelle communale a été identifiée comme pouvant accueillir ce nouvel équipement.
Les MSP sont des structures de soins de proximité regroupant des professionnels de santé médicaux (généralistes ou spécialistes), paramédicaux tels qu'infirmiers et dispensant principalement des soins dits de "premier recours » permettant ce qu'on appelle l'exercice coordonné.

La parcelle CD 50 proposée pour le projet appartient à la commune de la Motte Servolex. C'est une grande parcelle englobant le parking et le plateau sportif du collège George Sand, ainsi que le gymnase de l'Epine.
Seule une petite partie (1500 m²) localisée au sud du gymnase, entre l'avenue Charles Albert et la rue des Riz, est concernée par la demande d'évolution du zonage.
Afin de permettre la réalisation de ce projet il est proposé de faire évoluer le zonage de UGe (emprises d'équipements publics existants) vers une zone UGi afin d'autoriser les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

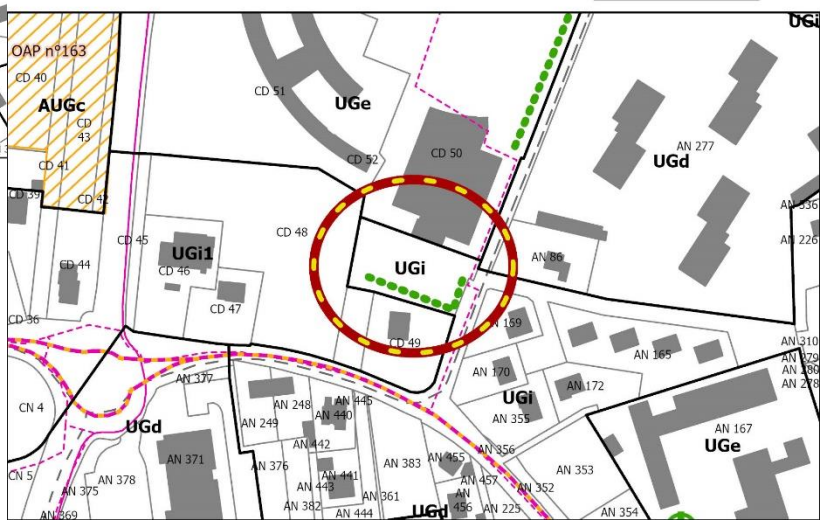
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M



(4) Création de deux STECAL n°18 et 20 pour les gens du voyage

Cette modification est en lien avec le point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage.

(5) Barby Dessous - Création de PIZ-partiel

Voir point II.E.1.3 -Inscription graphique risque (PIZ Partiel).

i) LA RAVOIRE

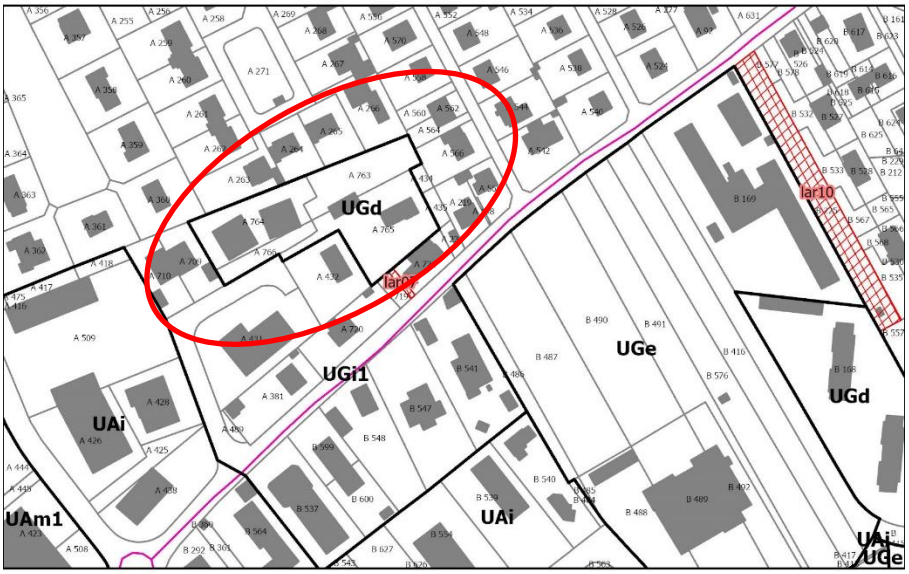
Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Impasse Gay Lussac – réduction des constructibilités possibles- Passage d'une zone Ugd en UGi 1

Le secteur urbain situé entre la rue Clémenceau et la route de Barby sur la commune de La Ravoire est principalement composé d'habitat individuel classé en zone UGi1 (individuel). Un tènement au bout de l'impasse Gay Lussac avait cependant été inscrit en zone de densification UGd. Deux projets immobiliers ont pu voir le jour sur ce tènement et ont été construits. Afin d'éviter des difficultés de circulation dans la zone, une densification plus importante n'est pas souhaitée. Le zonage UGd est ainsi modifié pour une zone UGi1 (individuel).

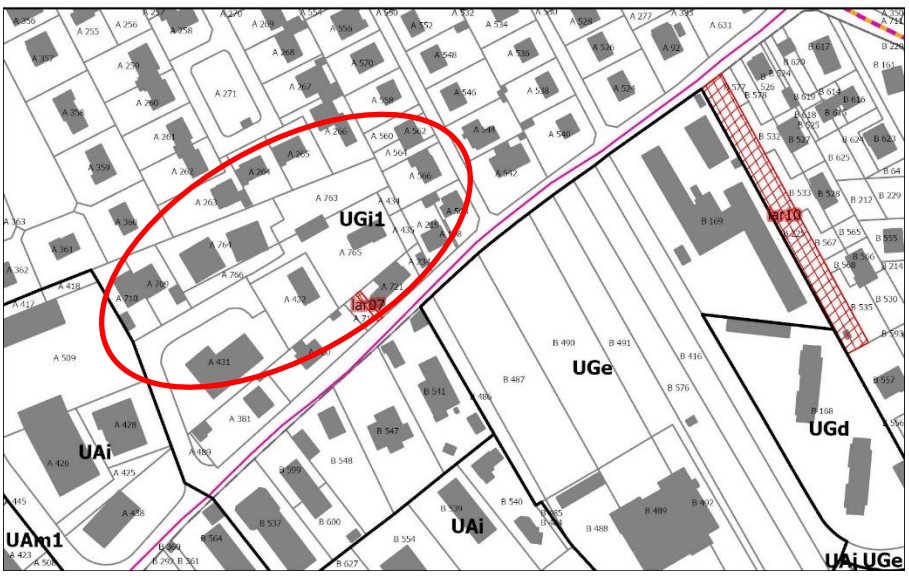
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M



(2) La Plantaz : Extension du projet – secteur d'habitat – passage de Uam à UGd et augmentation des exigences de logements locatifs sociaux

L'augmentation de la population au sein de l'agglomération est constante depuis ces dix dernières années : +0,8% d'augmentation par an (soldes naturel et migratoire inclus).
Le besoin pour loger des habitants déjà présents sur le territoire (à population constante) a été quant à lui plus important que prévu. En effet, la taille moyenne des ménages est de plus en plus faible (aujourd'hui 2,3 personnes par ménage), en raison entre autre du vieillissement de la population et des décohabitations plus fréquentes. La moitié des logements construits est donc liée au besoin de la population habitant déjà sur le territoire et au renouvellement du parc existant (perte également liée aux logements vacants et aux résidences secondaires).
L'autre moitié des constructions en logements est liée au solde naturel (naissances) et à l'arrivée de nouvelles populations attirées par un cadre de vie propice et par un marché de l'emploi en bonne santé. Cela permet notamment d'attirer une population jeune sur notre territoire caractérisé par un vieillissement de la population.

Le volume de logements construits est constant depuis ces dix dernières années à l'échelle de l'agglomération. Il est nécessaire et répond au besoin de la population de se loger décemment.

Cependant, l'agglomération connait actuellement une crise importante du logement. Les prix des logements ont très fortement augmenté ces dernières années (+41% pour les appartements dans l'ancien entre 2018 et 2023 et +56% pour les maisons), et l'augmentation des taux de crédit ont rendu très difficile l'accès à la propriété. Aujourd'hui plus de 60% de la population de Grand-Chambéry est éligible aux plafonds d'attribution d'un logement social et plus de 30% des ménages n'ont pas des revenus suffisants pour se loger dans le parc locatif libre. Le parc locatif social est la seule réponse pour de nombreux ménages. Le volume du parc social sur le territoire est trop faible pour répondre à ce besoin. Cette situation crée une tension très importante sur la demande en logement social avec, depuis plus de 3 ans, plus de 4 demandes pour 1 attribution.

Cette crise du logement limite l'accès au logement de beaucoup de ménages de l'agglomération. La commune de La Ravoire a été classée par la préfecture en zone tendue (zone A) afin de soutenir la production de logements neufs.
Le taux de logements sociaux exigé à partir de 2026 sera pour la commune de La Ravoire (comme pour de nombreuses communes de l'agglomération de plus de 3500 habitants) revu à la hausse par la préfecture pour une exigence de 25% de la part totale du parc de logements. Aujourd'hui, la commune de La Ravoire a atteint le taux de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) mais doit poursuivre ses efforts, notamment sur les opérations de construction de logements collectifs.

Les enjeux environnementaux, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le maintien de la nature en ville sont également des enjeux essentiels pour une agglomération vivable et un cadre de vie agréable. Reconstruire la ville sur la ville pour répondre au besoin primordial du logement des habitants tout en ménageant des espaces de nature sont les défis actuels de l'urbanisation. La densification des tissus urbains autour des centralités est rendue nécessaire dans l'objectif d'arrêter l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestier du territoire. Répondre à tous ces enjeux induit des changements profonds des tissus urbains.

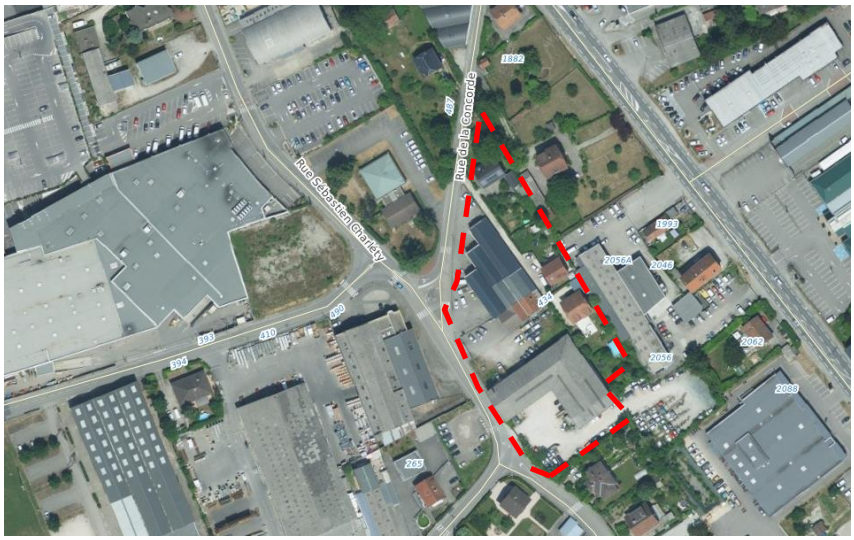
Le quartier de la Plantaz est en cours de mutation urbaine depuis plusieurs années. Ce quartier d'activités mixtes et d'habitat individuel se transforme en quartier d'habitat collectif en proximité du centre de la Ravoire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Plantaz encadre dans le PLUi HD la mutation de ce quartier notamment par la réorganisation des espaces publics, des aménagements et des élargissements de voirie, ainsi que les choix de densités et de formes urbaines par îlot.

Compte tenu de la tension accrue sur la demande de logement sociaux, il est proposé d'imposer sur l'ensemble du secteur de la Plantaz une obligation de 34% de logements locatifs sociaux (LLS) contre 28% dans le document en vigueur.

Un nouvel îlot urbain est ajouté à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Plantaz afin de permettre et d'encadrer sa mutation. Cet îlot d'une superficie de 8000 m² situé rue de la Concorde est aujourd'hui constitué d'activités mixtes et d'habitat individuel en prolongement du projet de la Plantaz.

- Le zonage est modifié pour passer cet îlot d'une zone UAm (activité mixte) vers une zone UGd (habitat dense).
- L'OAP est étendue sur cet îlot en encadrant la construction d'environ 60 logements dans des constructions de 4 étages (R+4) avec un recul des constructions de 3 m de la rue de la Concorde.
- Les exigences sur cet îlot seront de 34% de logements locatifs sociaux et de 12 % d'accession abordable.
- La surface de l'îlot G est élargie jusqu'à la limite de l'emplacement réservé (ER) prévu pour une voirie entre l'îlot H et G.

Photo Street-view – google-map – secteur d'activité mixte proposé en mutation urbaine

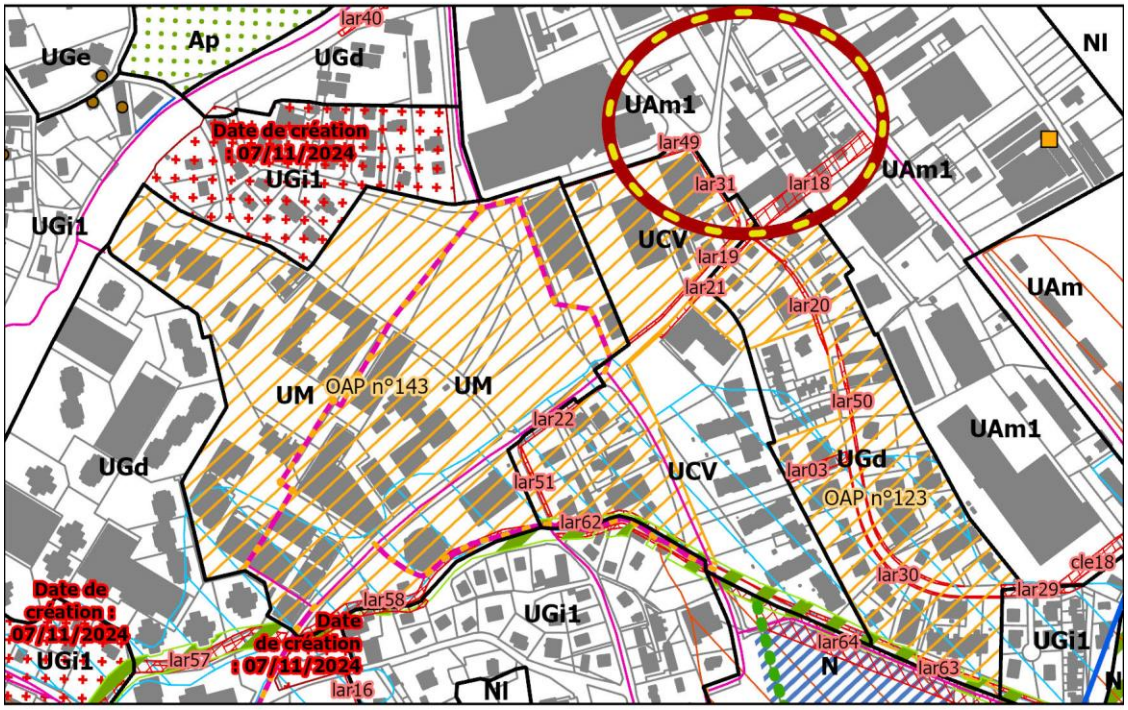


Îlot urbain mixte secteur de la Plantaz envisagé en mutation urbaine

Règlement graphique applicable à la modification n°4

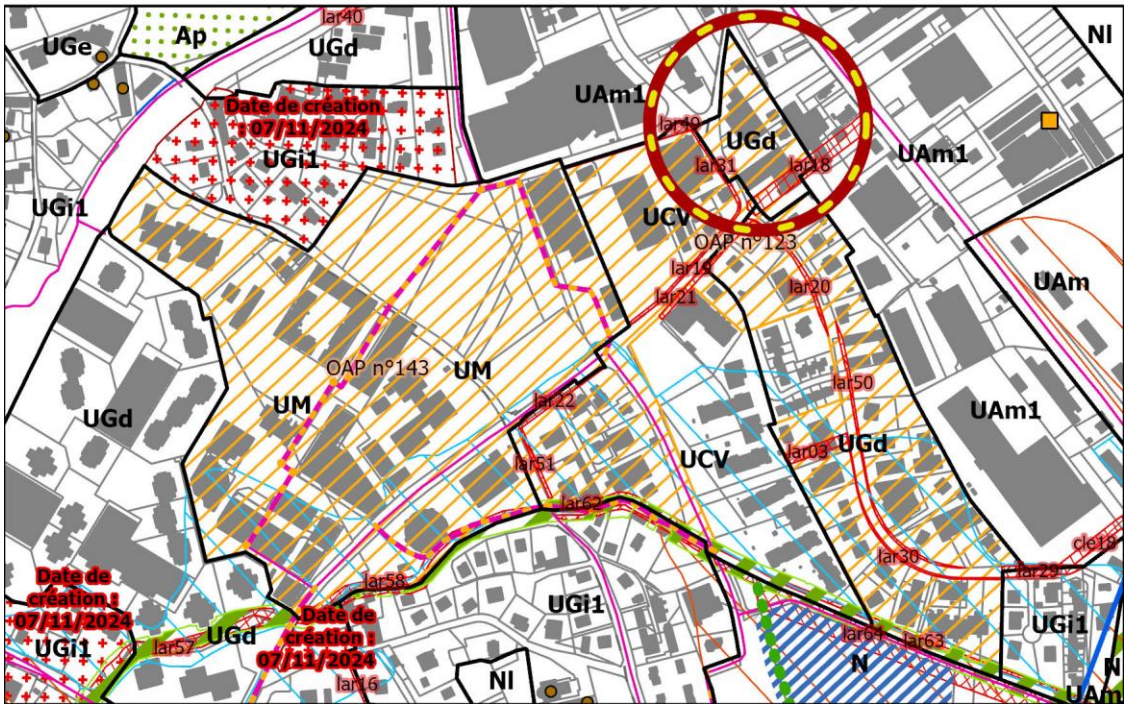
Localisation de la modification

* Légende complémentaire disponible en annexe



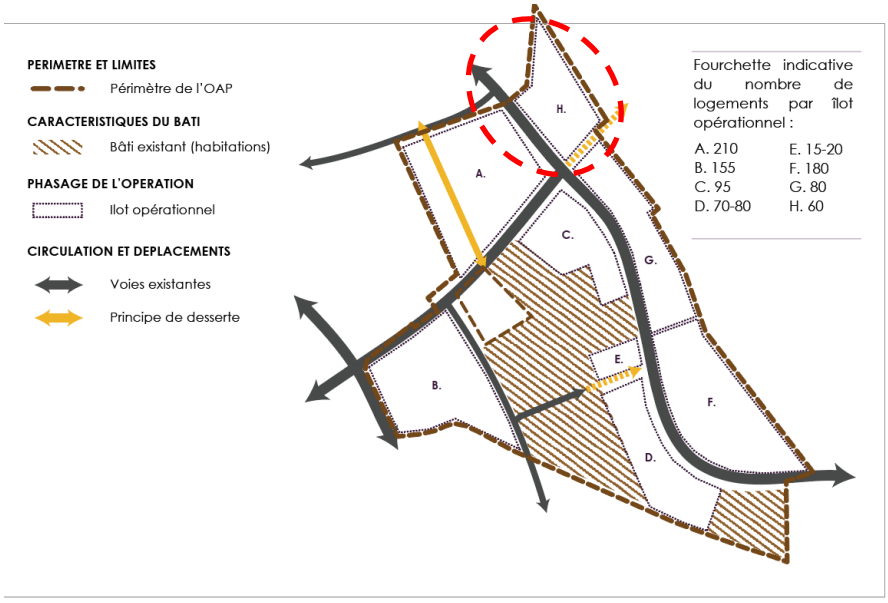
Projet de règlement graphique de la présente modification

0 110 220 M



Modification du zonage - Passage de l'îlot d'une zone UAm (activités mixtes) en zone UGd (habitat collectif)

Extension de l'OAP de la Plantaz sur l'îlot urbain.

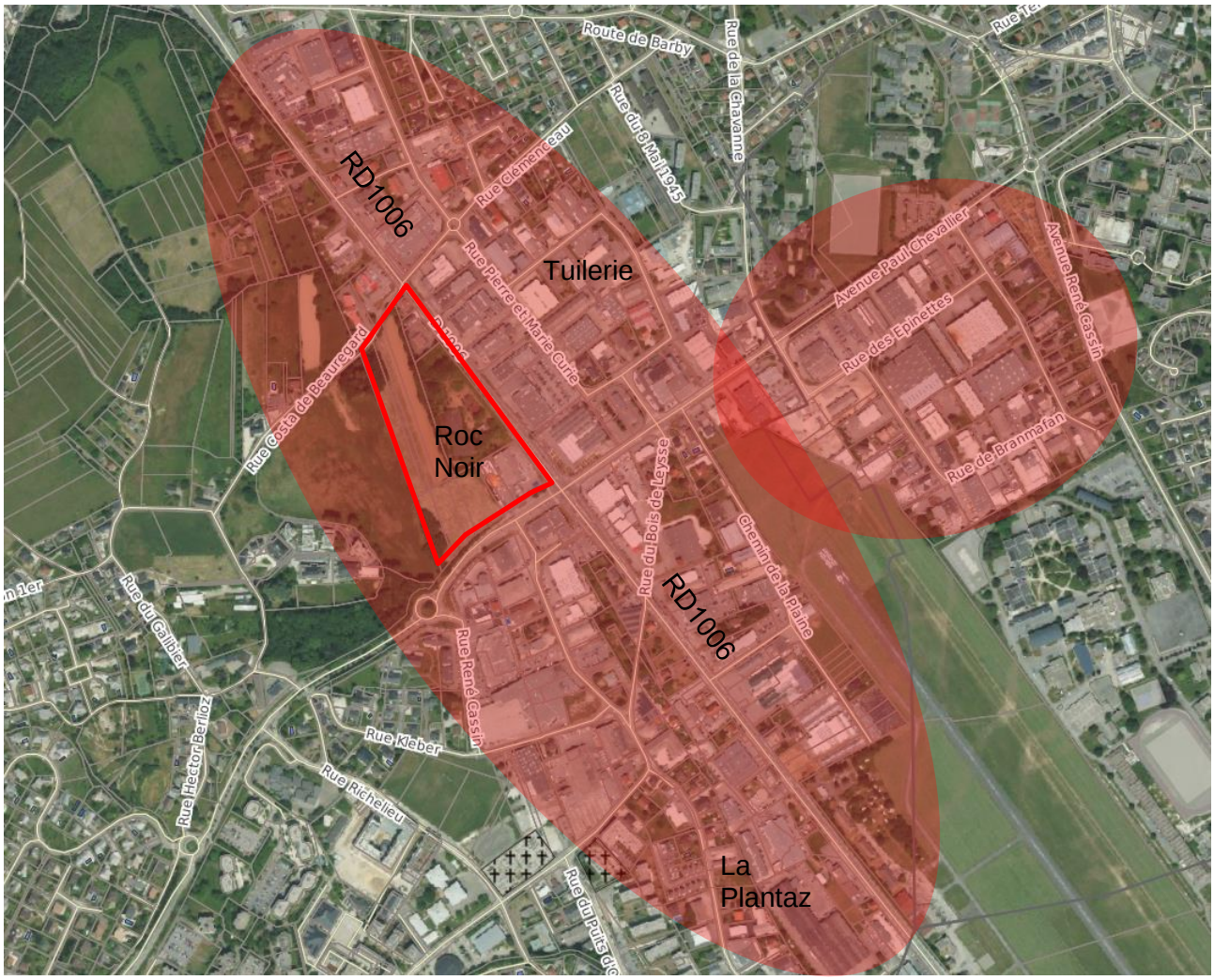


Extension de l'OAP de la Plantaz – création de l'ilôt H

Objet de la modification	Formulation après M4
PRINCIPE D'AMENAGEMENT	PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE […] • Prévoir la construction de ~~810~~ 870 logements environ sur la totalité du secteur pour une densité moyenne de ~~93~~ 90 logements par hectare ; • Imposer la réalisation de 34% de logement locatifs sociaux et de 12 % d'accession abordable pour chaque îlot opérationnel. ~~Imposer la réalisation de 34% de logements locatifs sociaux (LLS) et de 12% de logements en accession abordable (AA) pour l'ilot B et de 28% de LLS et de 14% de logements en AA pour les autres îlots de l'OAP;~~ […]

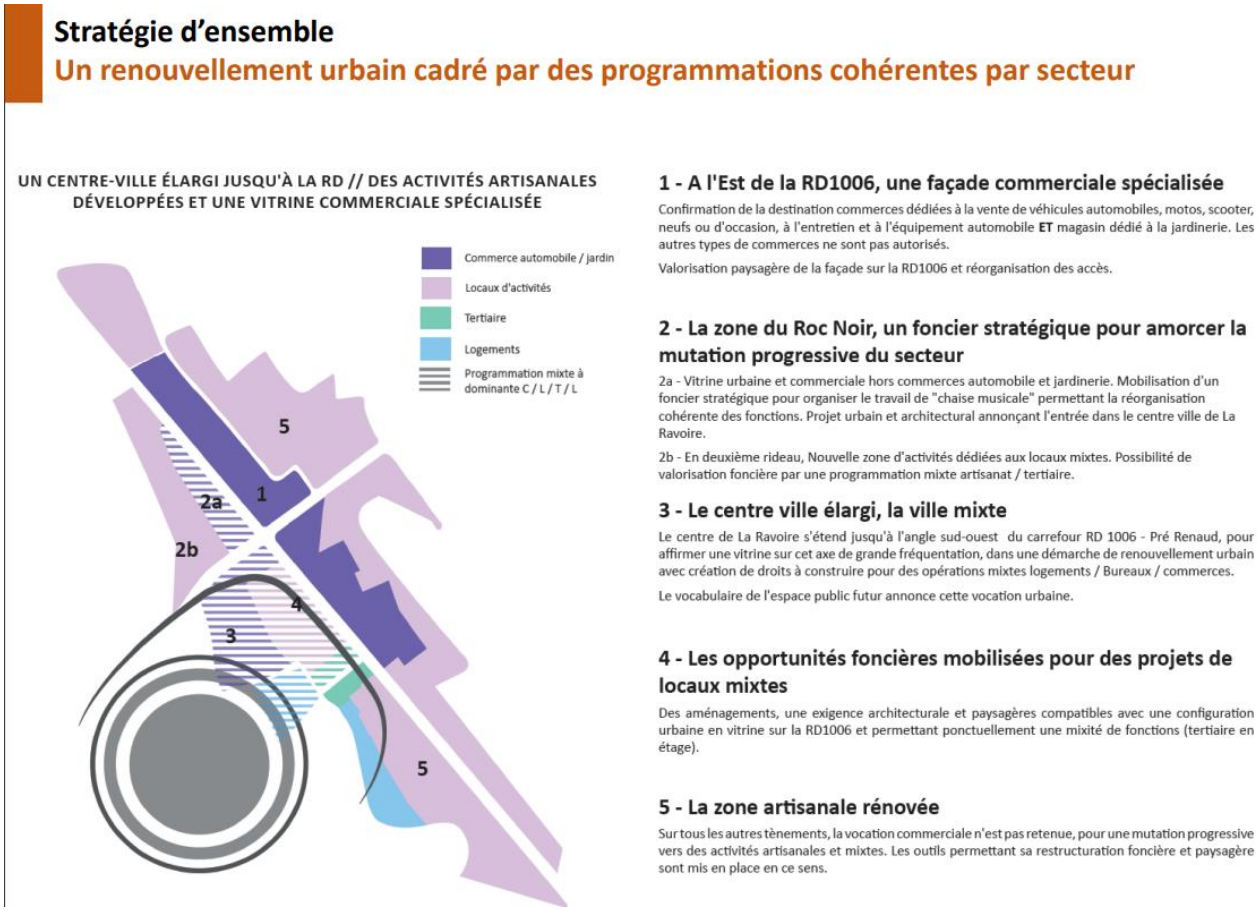
(3) Roc-Noir – affirmation de la destination artisanale et industrielle, modification du zonage.

La zone du Roc-Noir est un terrain de 5,5 ha au croisement de la RD 1006 et de l'avenue du Pré-Renaud à La Ravoire.
Ce terrain se situe plus largement au sein d'une zone mixte commerciale et d'activités (RD 1006, Tuilerie, La Plantaz, Pré-renaud, Roc-Noir) dynamique mais vieillissante.
Une étude a été menée en 2023 en partenariat avec le syndicat mixte Chambéry-Grand-Lac-Economie et la commune de la Ravoire afin de mener une réflexion d'ensemble sur l'évolution de la zone et envisager une intervention de la collectivité en collaboration avec les entreprises locales.



Le diagnostic du site montre un secteur en forte évolution avec des rotations d'entreprises, une densification et un renouvellement urbain de la zone, des problèmes d'accessibilité et de lisibilité (pas de cohérence du site).
L'ensemble de la zone présente un potentiel et des opportunités foncières importantes mais diffuses. Dans un contexte de pénurie de foncier à vocation économique, il apparait nécessaire d'organiser la requalification du secteur en cohérence avec le développement du centre-ville.
L'ambition consiste en une réorganisation à long terme du site avec une clarification de la destination de chaque secteur :

- une façade commerciale claire, spécialisée et restreinte en vitrine de la RD 1006 à l'Est et au niveau du Roc-Noir,
- un centre-ville élargi et mixte jusqu'à la RD 1006, au sud de l'avenue du Pré-Renaud,
- la rénovation des autres espaces de la zone pour des activités artisanales et mixtes sans activité commerciale.



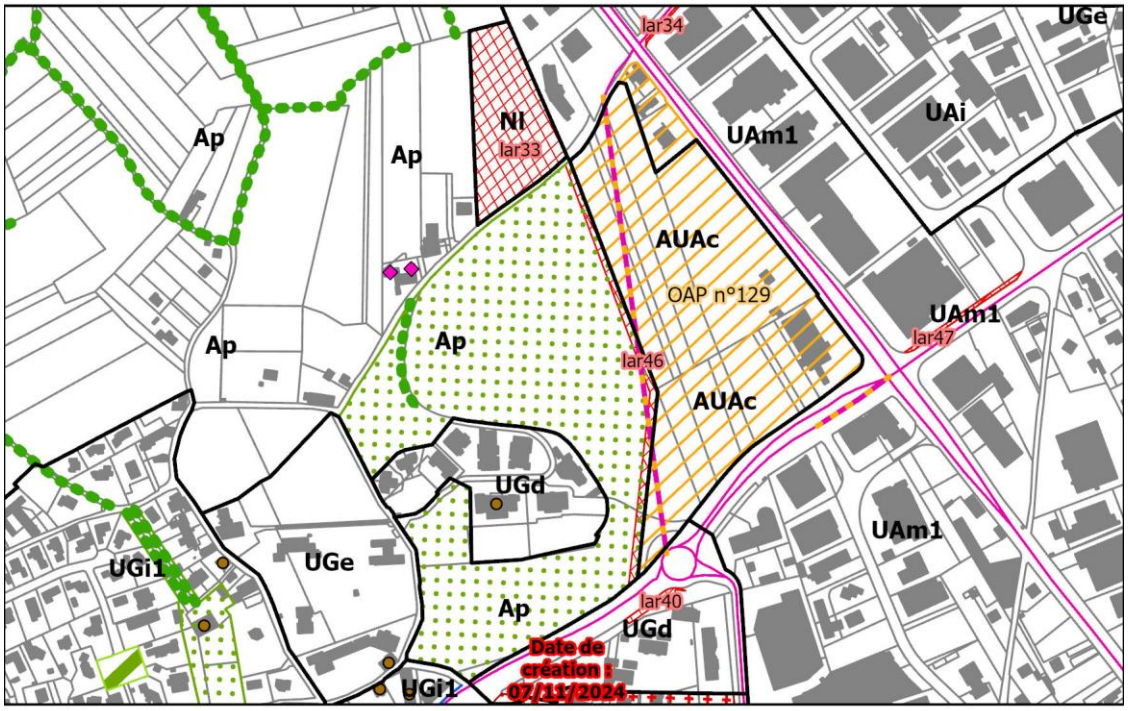
Extrait de l'étude de requalification secteur RD1006 / Roc Noir / Pré Renaud / La Tuilerie / La Plantaz – CGLE – Sarah Cohen - Jasp

La zone du Roc-Noir est stratégique pour cette réorganisation à long terme avec une relocalisation possible d'entreprises qui libérera des espaces d'activités artisanales et permettra des rotations pour une cohérence des fonctions sur l'ensemble du secteur d'activité. Le premier rideau du terrain du Roc Noir, en vitrine de la RD 1006 est ainsi ciblé pour un déplacement potentiel d'activité commerciale existante dans le secteur. Le second rideau du tènement du Roc-Noir est en revanche maintenu pour le développement d'activités artisanales et industrielles.

Le zonage du PLUi HD est ainsi adapté sur le secteur du Roc Noir pour permettre la mise en place de cette réorganisation : passage du zonage AUAc (destinée à des activités commerciales) à deux zonages, une zone AUAm1, destinée à des activités mixtes commerciales et artisanales, en premier rideau, et une zone AUAi, destinée à des activités artisanales et industrielles uniquement, en second rideau.

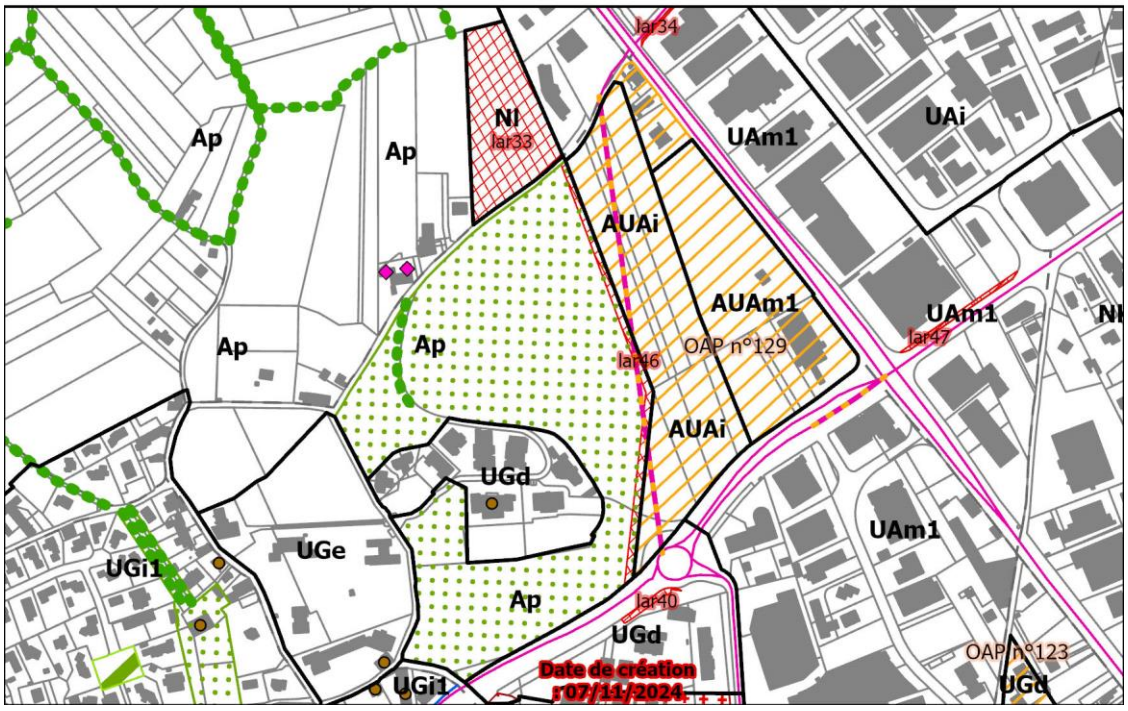
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 110 220 M



(4) ZAC Valmar : adaptation de l'OAP valant règlement

La ZAC (zone d'aménagement concerté) Valmar, dont le projet a été initié en 2010, a été inscrite dans le PLUi HD approuvé en décembre 2019 sous forme d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) valant règlement écrit.
Ce projet de création d'une nouvelle centralité pour La Ravoire s'inscrivant dans un temps long il est nécessaire de faire évoluer cette OAP pour prendre en compte les adaptations du projet au contexte et besoins actuels.

Il est donc proposé de faire évoluer cette OAP valant règlement notamment pour :

- Corriger une erreur concernant le chapitre « Déplacements » qui ne contient pas le bon texte,
- Mettre à jour le document, notamment la partie graphique,
- Intégrer des évolutions mineures correspondant à la prise en compte de l'adaptation du projet à la réalité et aux évolutions du contexte règlementaire

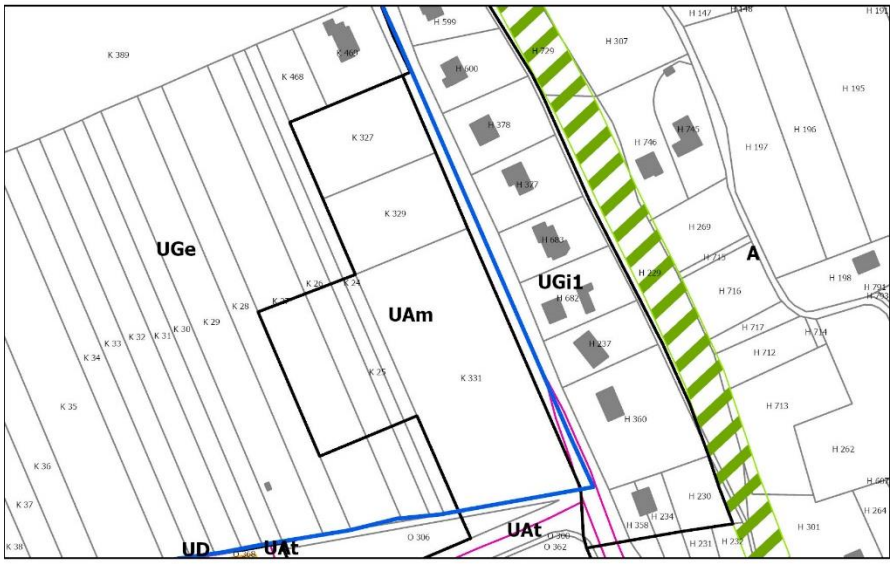
Les évolutions proposées de l'OAP valant règlement sont présentées en annexe de la présente notice.

(5) Lycée du Granier – Giratoire route de Saint-Baldoph - Inscription d'un emplacement réservé pour bande cyclable

La réalisation d'une piste cyclable et des aménagements piétons est prévue dans le cadre du réaménagement de la route royale, entre le Lycée du Granier et le rond-point au croisement de la route de Saint-Baldoph sur la commune de Challes-les-Eaux. L'emplacement réservé ER « Lar 66 » d'une surface de 1070 m² et d'une largeur de 5m à partir de la chaussée est inscrit le long de la route royale, côté est de la départementale, au bénéfice de Grand-Chambéry.

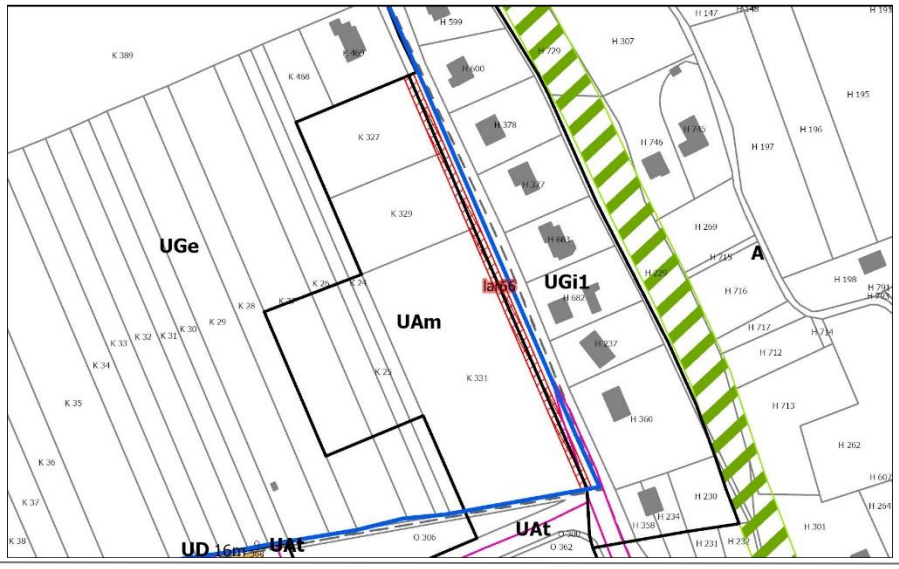
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M



(6) Secteur de l'aérodrome de Challes-les-Eaux : changements de zonage UAm vers UT pour un camping

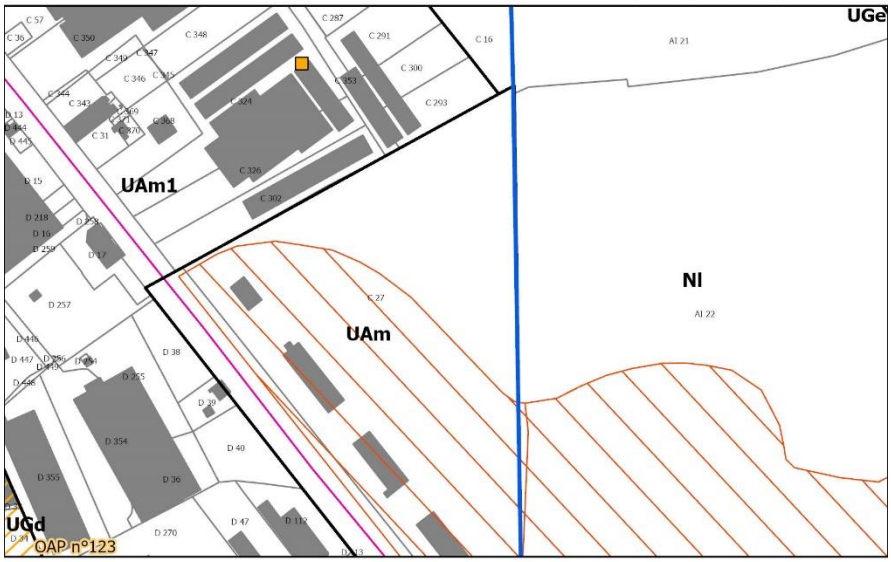
Un camping réservé aux activités de l'aérodrome de Challes-les-Eaux est situé sur un terrain de Grand-Chambéry au Nord de l'aérodrome. Ce camping est actuellement situé en zone rouge du PPRi. Un projet en cours vise à déplacer le camping à proximité, au nord du site en dehors de la zone PPRi.

La parcelle ciblée pour le nouvel emplacement du camping est toutefois en zone UAm (activité mixte) du PLUi HD, zonage qui ne permet pas la création d'un camping.

La modification n°5 vient ainsi inscrire une zone UT (tourisme) afin de permettre ce projet et déplacer le camping hors de la zone actuelle inondable.

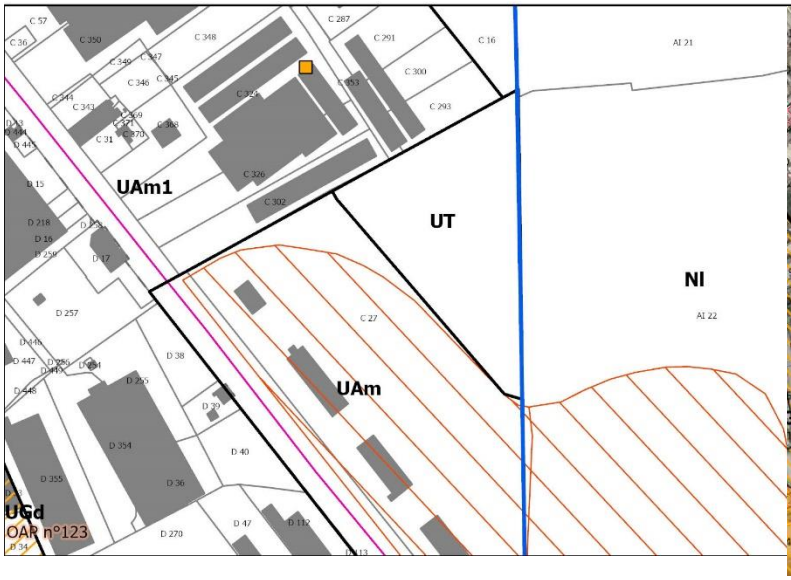
Règlement graphique applicable à la modification n°4

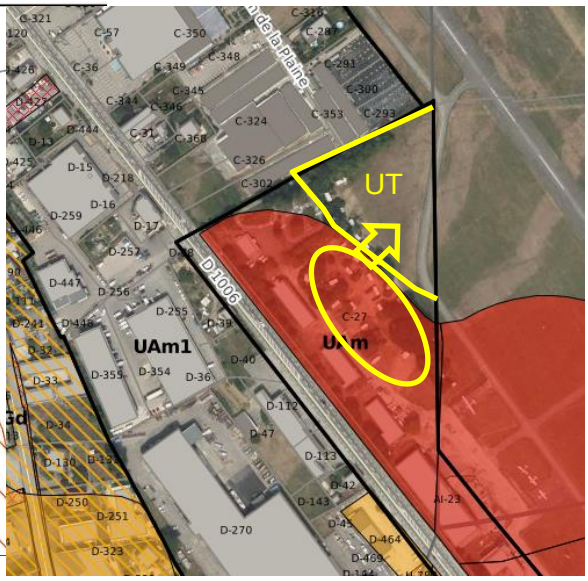
* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M





(7) Création d'un STECAL pour les gens du voyage

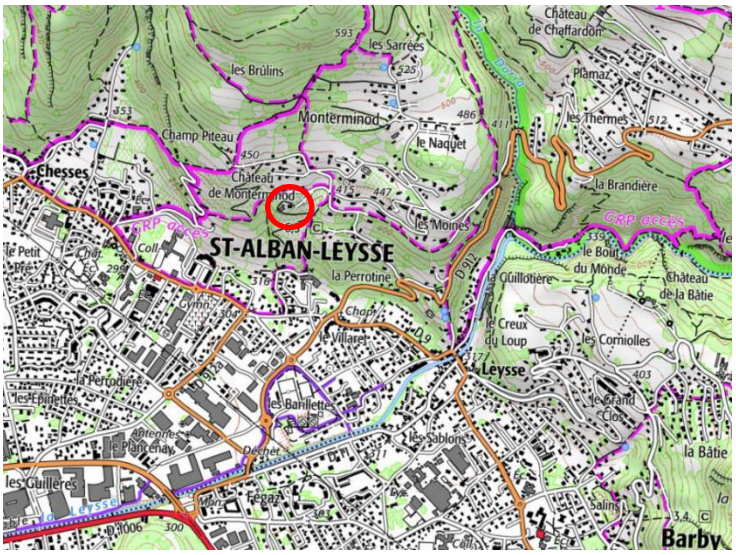
Cette modification est en lien avec le point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage.

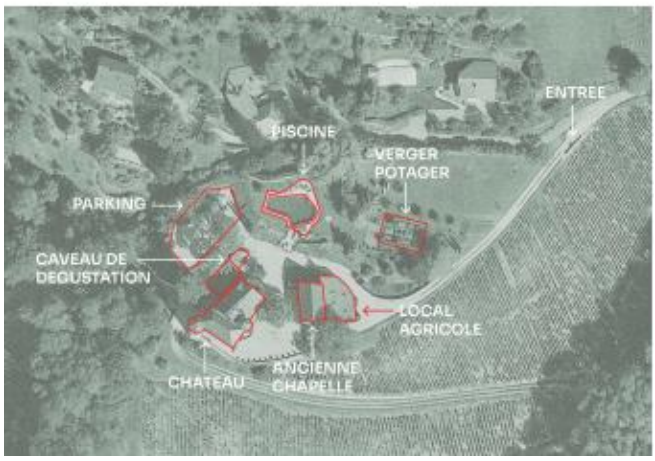
j) SAINT-ALBAN-LEYSSE

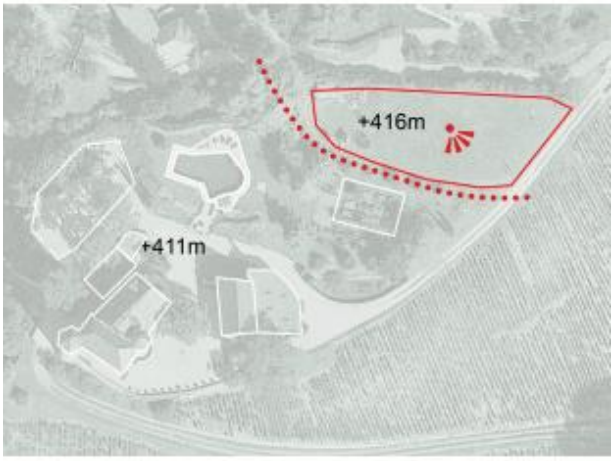
Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Château de Monterminod – Projet d'hébergement touristique

a) Description et usage actuel du site



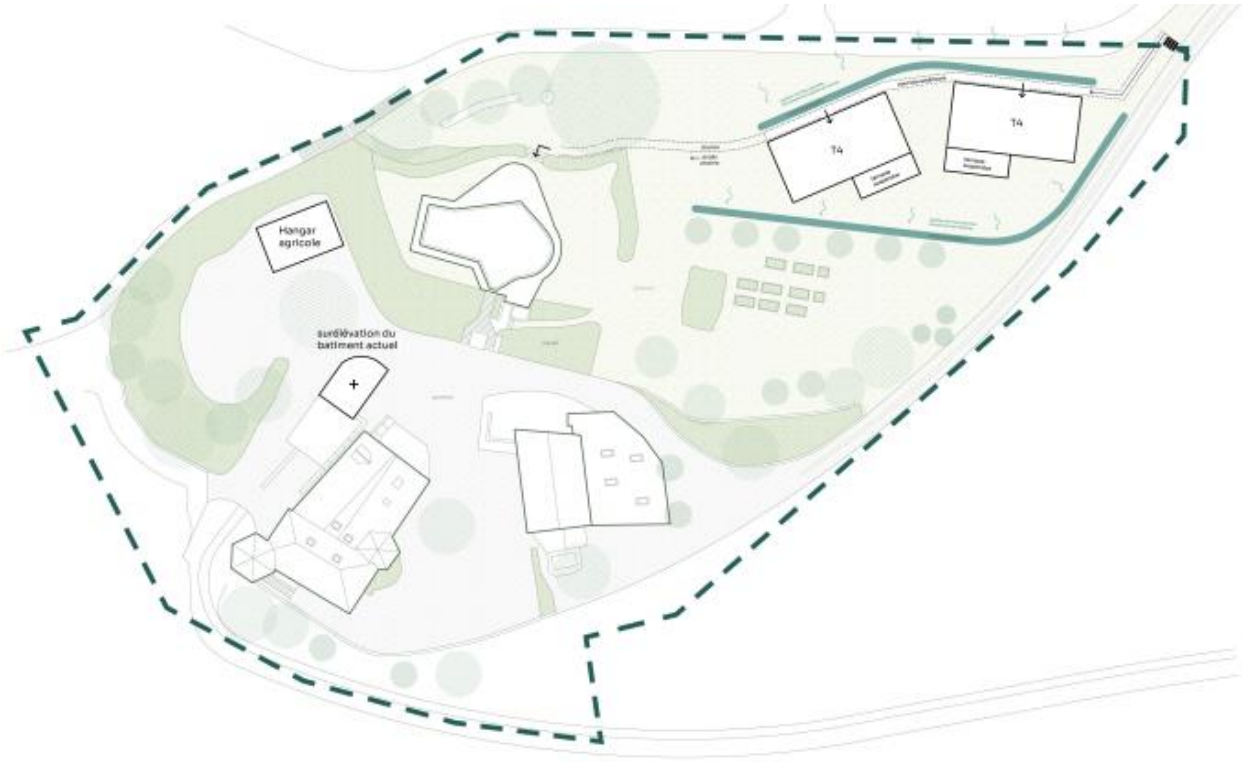




Le domaine de Monterminod est aujourd'hui un domaine viticole privé, situé à Saint-Alban-Leysse. Il est logé au cœur du dynamisme généré par le bassin Chambérien et le versant Sud des Bauges. En balcon sur la vallée, le site surplombe le paysage urbain et assoit le paysage montagneux qui s'érige derrière lui. La parcelle est composée d'un château, d'une ancienne chapelle, d'un local agricole, d'une piscine, d'un potager et d'un parking. L'entrée du site se fait au nord-est de la parcelle, par un chemin qui longe la limite sud. Ce chemin devient un parvis qui entoure le château, la chapelle et le local agricole. Cette grande place qui donne sur un panorama du bassin Chambérien revêt d'un caractère patrimonial et offre un espace généreux pour accueillir du public. Le parking isolé au fond de cette place bénéficie des arbres en bordure ouest du site. En surplomb, la piscine et le potager bénéficient d'une tranquillité et d'un point de vue dégagé sur la montagne.

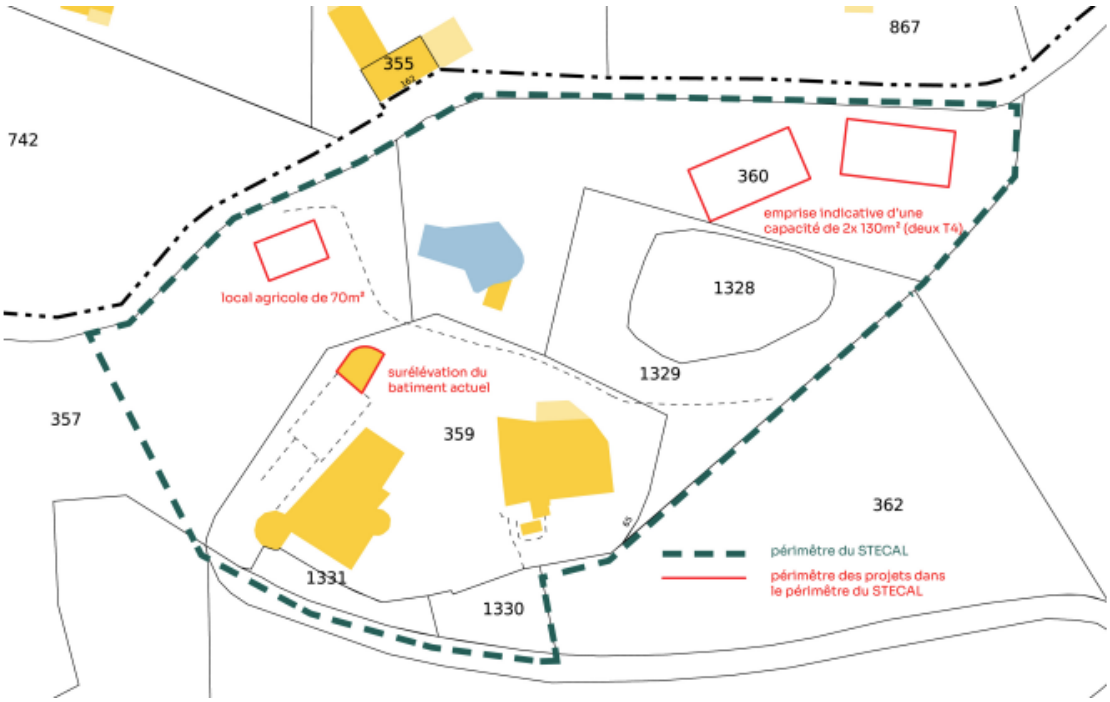
Au nord-ouest, proche de l'entrée et dans la continuité des constructions avoisinantes, une zone dégagée en aval du potager offre un potentiel pour un futur aménagement. Considérant la demande de construction d'un hébergement dans le cadre de la valorisation oenotouristique du domaine, cette zone serait appropriée pour répondre aux besoins induits. Isolée à l'entrée du site, en surplomb (+5m d'altitude), cachée par les arbres du verger et à proximité de la piscine, ces paramètres réunis garantissent une bonne intégration de l'hébergement sur le site.

b) Description et justificatif du projet



Le projet est situé au sein de la parcelle agricole du domaine « Château de Monterminod », dans la commune de Saint Alban en Leysse. Le projet d'implantation d'hébergements touristiques s'inscrit dans le cadre de la valorisation oenotouristique du domaine de Monterminod. Le projet prévoit la création de deux gîtes intégrés harmonieusement dans le paysage, permettant de supporter l'activité de tourisme de proximité. Ces deux constructions légères sont implantées au nord de la parcelle agricole, dans la continuité directe d'un tissu urbain résidentiel faisant l'objet d'un classement en zone UD dans le PLUi H.

Intégrées dans leur environnement les constructions seront visibles uniquement depuis l'accès au domaine, le paysage du domaine et du château qui s'admire depuis le centre de Saint Alban-Leysse reste inchangée. Le but étant de conserver la valeur patrimoniale de ce site historique et identitaire à l'échelle des domaines viticoles de Savoie.



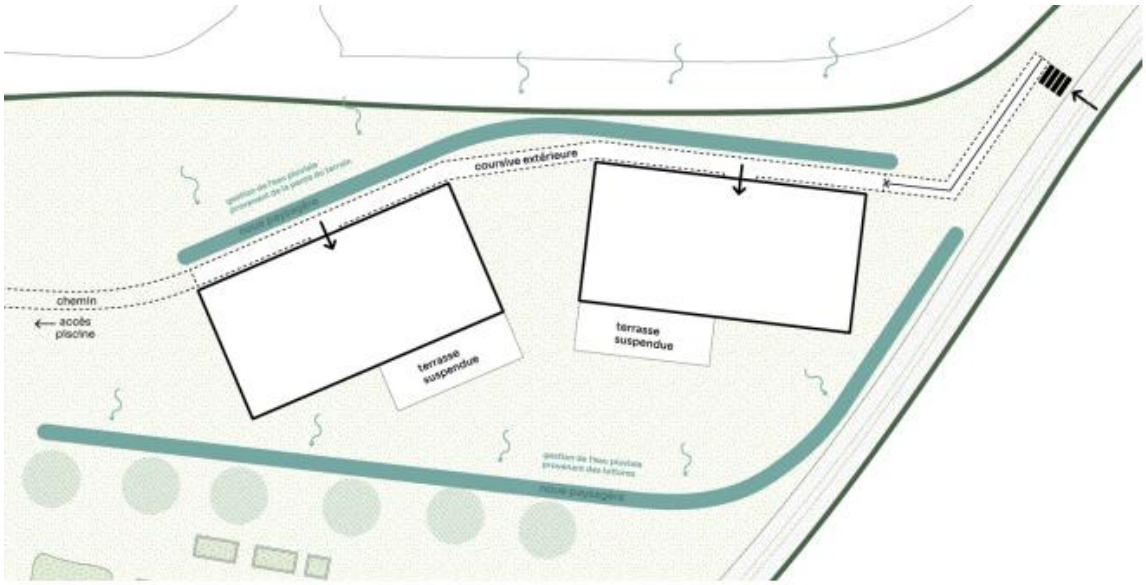
Le projet d'hébergement fait état d'une surface de plancher 130 m² par gîte (SDP) soit une superficie totale de 260 m². La capacité des gîtes touristique correspond à la superficie de deux appartements T4. Néanmoins, ils peuvent accueillir des hébergements allant du T2 au T4. La hauteur au faîtage est de 9 m maximum. Le projet d'hangar agricole qui s'implante à l'ouest du domaine au fond du parking existant fait état d'une surface de 70 m².

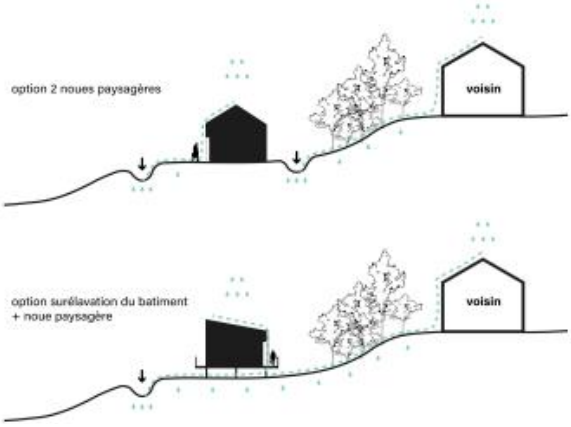
c) Accès du site

Les accès se font par l'entrée actuelle (unique) du site. Les clients auront accès aux hébergements depuis un sentier piéton raccordé au chemin existant qui dessert le château. Les gites seront réalisés sur pilotis ou encastré dans la pente, le chemin piéton débouchera au début de la coursive extérieure qui longe les deux entrées sur la façade nord. Des places de stationnement sont prévues pour les clients au niveau du parking commun aux visiteurs, ce dernier sera intégré en arrière du château et donc sans impact paysager.

d) Gestion des eaux pluviales

La parcelle n'étant pas desservie par le réseau d'eaux pluviales, elles devront être gérées à la parcelle, par infiltration. La perméabilité du terrain est faible, ce qui induit plusieurs possibilités d'aménagement, comme une surélévation du bâtiment pour limiter les surfaces imperméabilisées, et/ou la création de noues paysagères en amont (pour infiltrer les eaux provenant de la pente du terrain) et en aval (pour gérer les eaux provenant de la toiture) des hébergements.





e) Raccordement à l'eau potable et évacuation des eaux usées

Le projet est desservi en eau potable, une fonte grise de 60 alimente le quartier, elle se situe à environ une distance de 40 mètres.

Le projet sera desservi par le collecteur public d'eaux usées par l'intermédiaire d'une pompe de relevage privée, sur le chemin de Champiteau.

f) Insertion paysagère proche et lointaine

L'implantation du projet en retrait sur les hauteurs de la parcelle lui donne le privilège d'avoir une vue panoramique sur les montagnes tout en étant caché par la topographie du terrain et par les arbres qui font un filtre naturel. Le projet est visible et accessible depuis l'entrée du site, nécessitant un traitement architectural totalement intégré à son environnement.

Les enjeux concernant l'intégration de la construction sont pluriels. Ils doivent répondre à plusieurs exigences :

- s'intégrer dans le caractère patrimonial du site, en trouvant une posture discrète et élégante, telle une annexe au château à la fois contemporaine et qualitative,
- s'intégrer harmonieusement dans le tissu des maisons avoisinantes,
- s'intégrer dans la pente, en lisière de limite parcellaire, en aval du site.

Insertion paysagère version toiture deux pans

Vue depuis la route qui donne accès au domaine

Vue depuis le potager

Insertion paysagère version toiture deux pans

Vue depuis la route qui donne accès au domaine

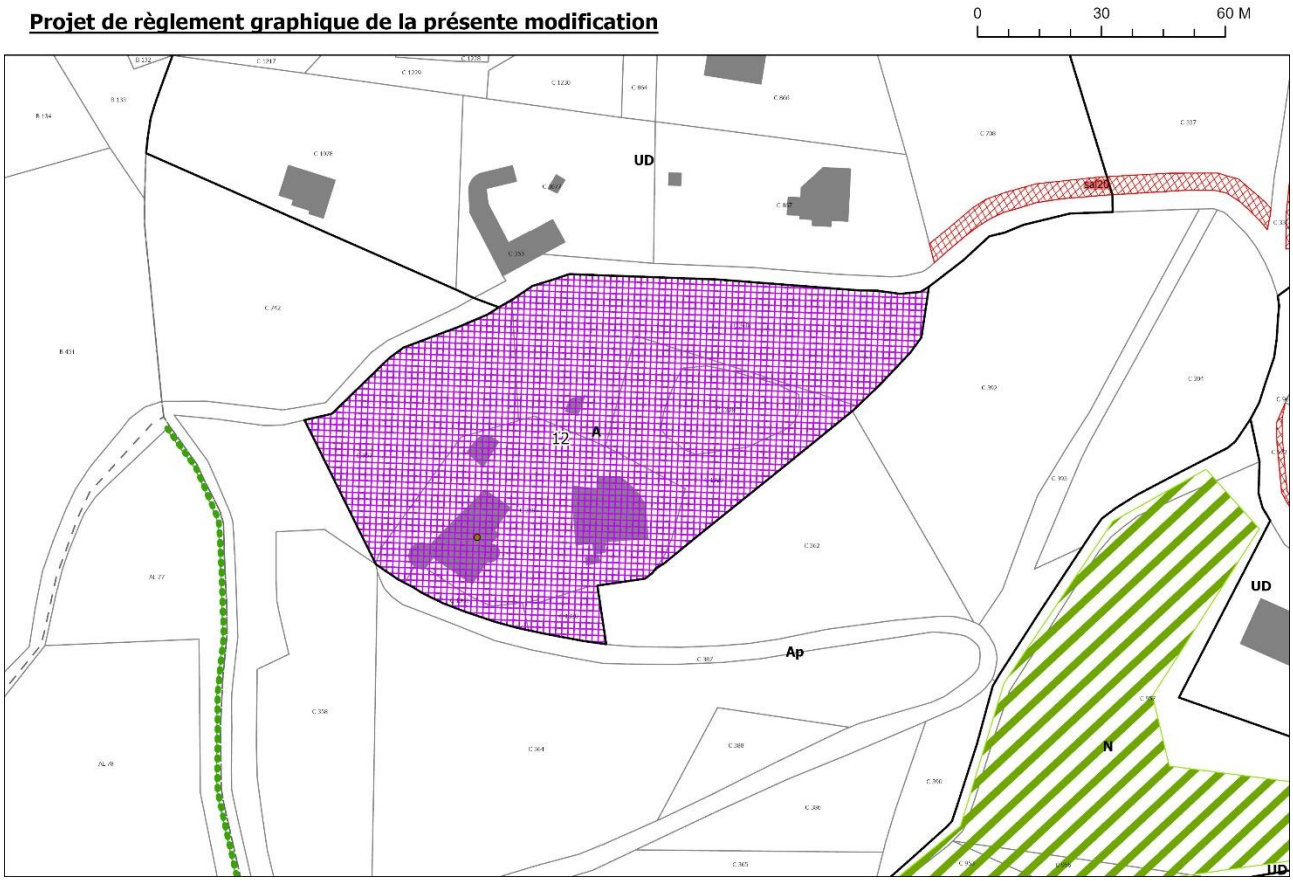
Vue depuis le potager

Ces deux points de vue depuis la plaine et depuis un chemin pédestre démontrent que le projet n'est pas visible et ne dénature pas le paysage viticole et patrimoniale. Cela est dû à la morphologie du terrain, aux arbres existants sur la parcelle, à la zone d'implantation et au gabarit des hébergements. En effet le terrain d'assiette est en retrait sur un replat ce qui participe grandement à une intégration paysagère réussie.

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Urbain Préambule zone A	Prise en compte des STECAL créés	**Préambule** […] **La zone A regroupe ~~1~~ 4 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :** Le STECAL numéroté 7, destiné à l'aménagement et l'extension d'une activité de restauration. Le STECAL numéroté 10, destiné à l'aménagement d'un équipement sportif de plein air Le STECAL numéroté 12, destiné à l'hébergement touristique […]
Urbain Article A-1 Zone A	Prise en compte des STECAL créés : l'article A1 précise les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans les STECAL	[…] **Dispositions particulières aux STECAL :** Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées 7 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les activités de restauration, hôtels et autres hébergements touristiques. Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées 10 identifié au règlement graphique, seuls sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées 12 la sous-destination hébergement touristique est autorisée.
Urbain Article A-4 Zone A	Prise en compte des STECAL créés : L'article A4 précise les caractéristiques des constructions autorisées dans les STECAL, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur.	**4/ Emprise au sol** […] Dispositions particulières aux STECAL : […] Dans le STECAL 12 identifié au règlement graphique, seuls deux bâtiments d'hébergement touristique d'une surface de plancher de 130 m² maximum chacun sont autorisés, soit une surface de plancher totale des nouvelles constructions dédiées au tourisme de 260 m². […] **5/ Hauteur** […] **Dispositions particulières au STECAL 15 :** Dans le STECAL 12 la hauteur au faitage des nouvelles constructions dédiées aux hébergements touristiques est fixée à 9 m maximum. […]

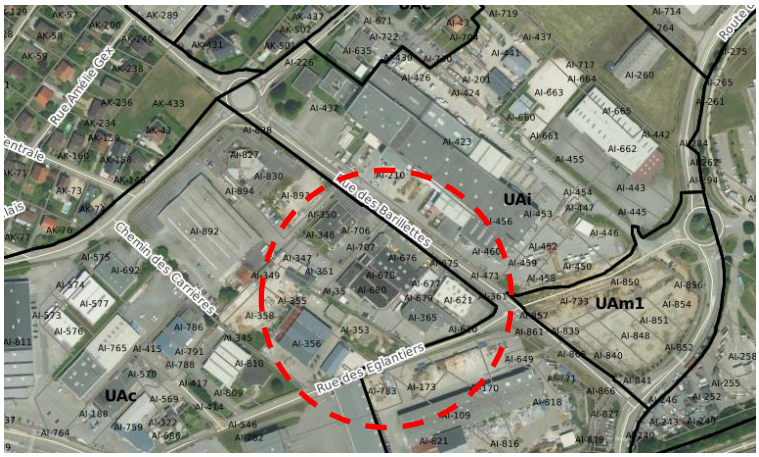
Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification

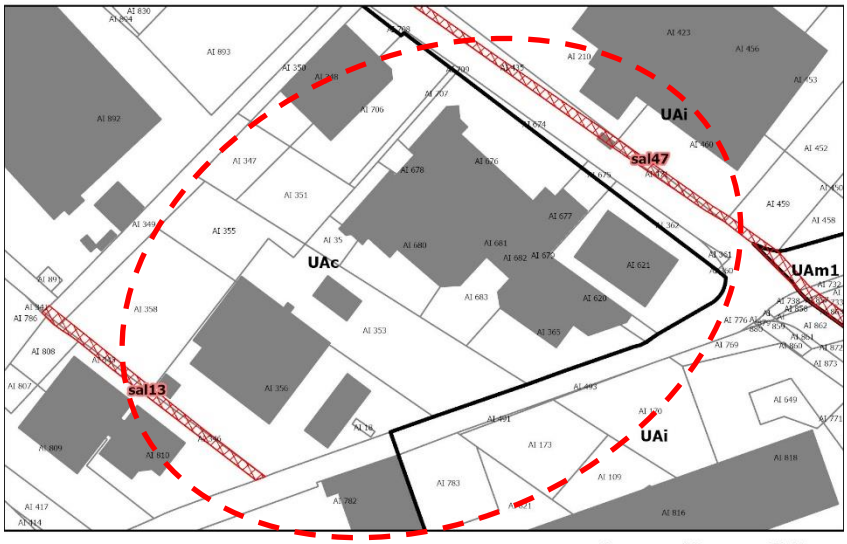


(2) Rue des Barillettes – Passage de zone UAc à Uam1

Une modification du zonage est proposée rue des Barillettes pour le passage d'un secteur à dominante commerciale à une zone à destination mixte permettant également la réalisation de locaux d'activité artisanale.

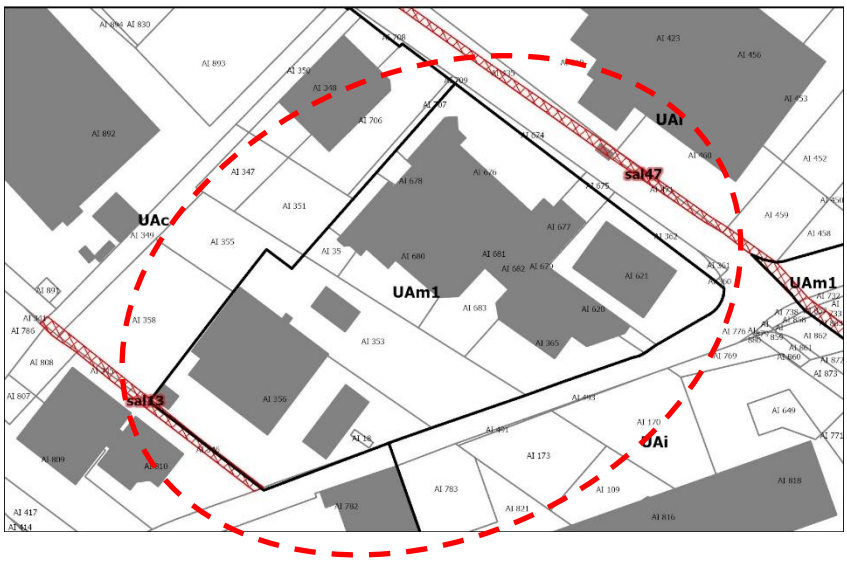


Règlement graphique applicable à la modification n°4

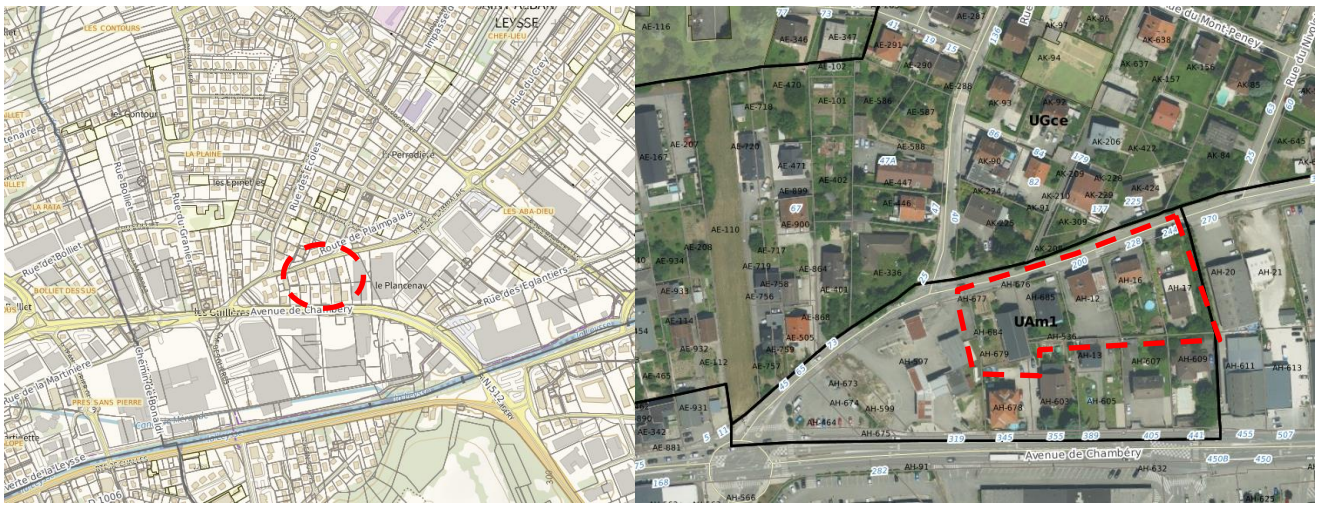


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



(3) Route de Plainpalais, passage d'une zone d'activité mixte à zone résidentielle (UAm à UGce)

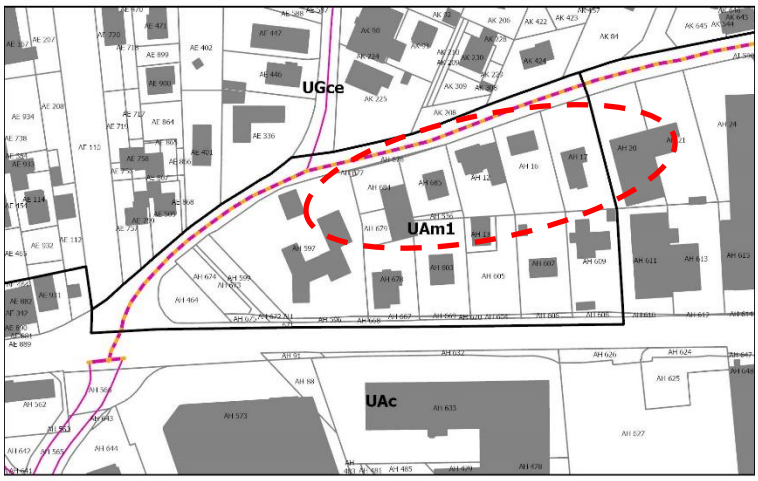


L'îlot urbain au croisement de l'avenue de Chambéry et de la route de Plainpalais est composé de locaux d'activités et de maisons résidentielles. Du fait de cette composition mixte, ce secteur a été classé en zone Uam (mixte).

Des projets d'habitat sont aujourd'hui souhaités sur les tènements longeant la route de Planpalais.
Une modification du zonage de ce tènement est nécessaire pour permettre le développement de ce projet d'habitat. Ce tènement est ainsi basculé d'une zone UAm à UGce (centralité).

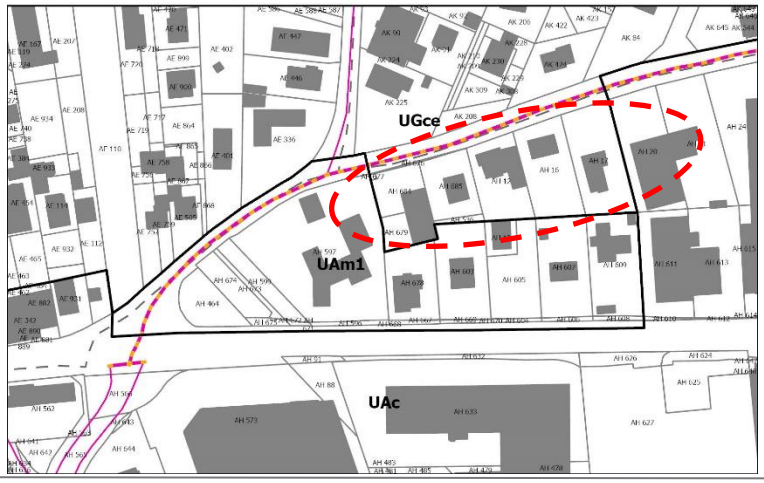
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



(4) Création d'un Emplacement réservé pour cheminement et parc public

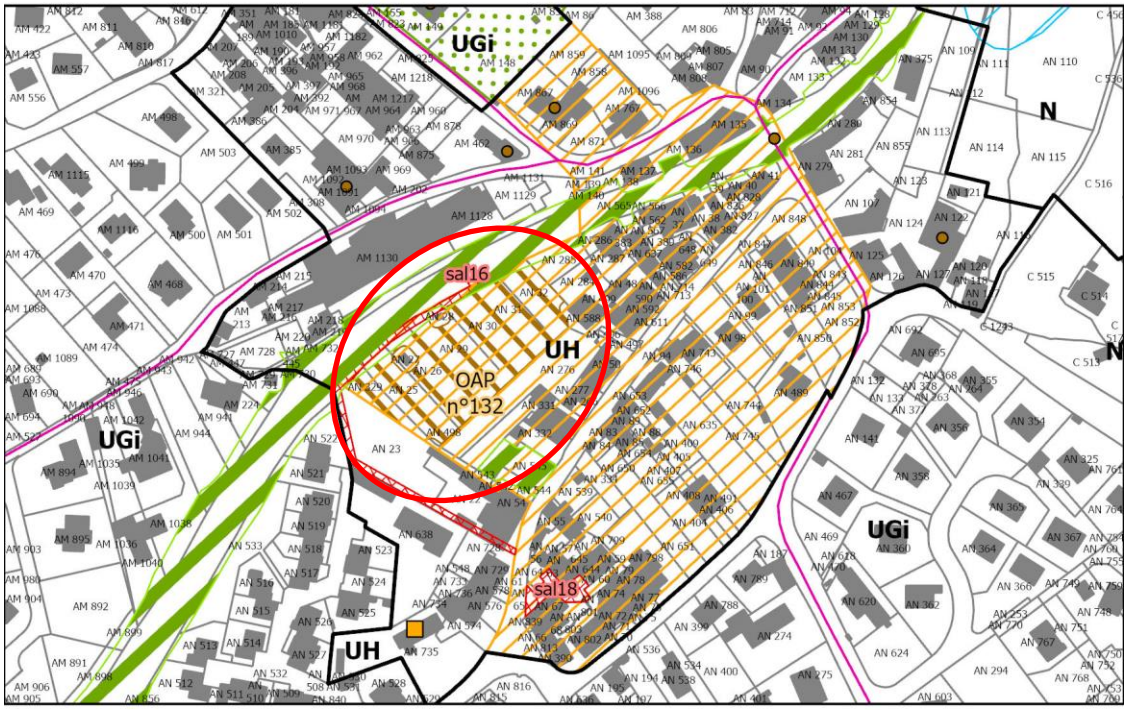
La commune de Saint-Alban-Leysse souhaite réaliser un aménagement piéton permettant de relier la voie verte de la Leysse à la rue des Sablons via la réalisation d'une nouvelle passerelle.

En lien avec ce projet, un parc public est envisagé sur l'ensemble des parcelles AN 23 à 32 et AN 329 ci-dessous. Ces tènements sont actuellement des jardins privés identifiés dans le PLUi HD en tant que « terrain cultivés ou non bâti à protéger en zone urbaine ».

Afin d'affirmer ce projet, un Emplacement réservé « sal53 » au bénéfice de la commune de Saint-Alban-Leysse est inscrit au PLUi HD pour une surface de 4570 m².

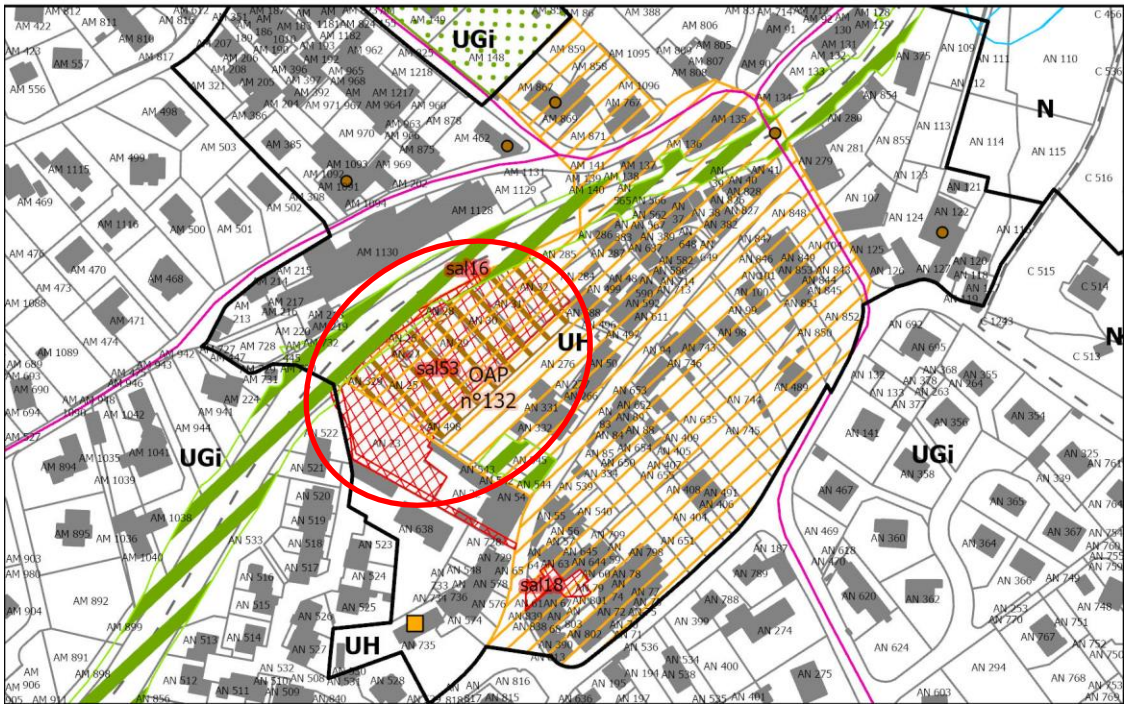
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M

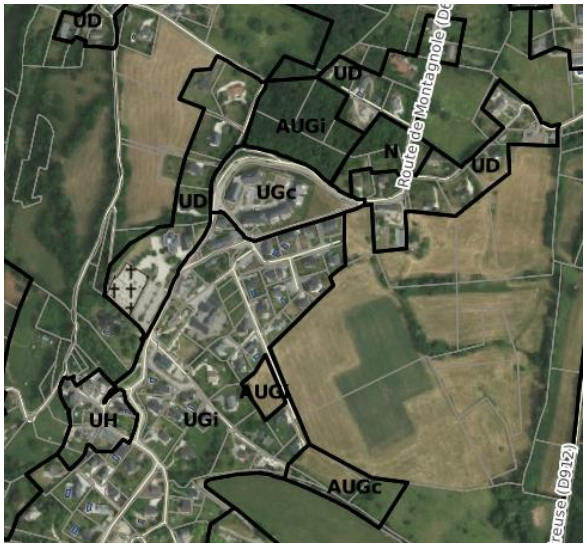


3. Secteur Piémonts

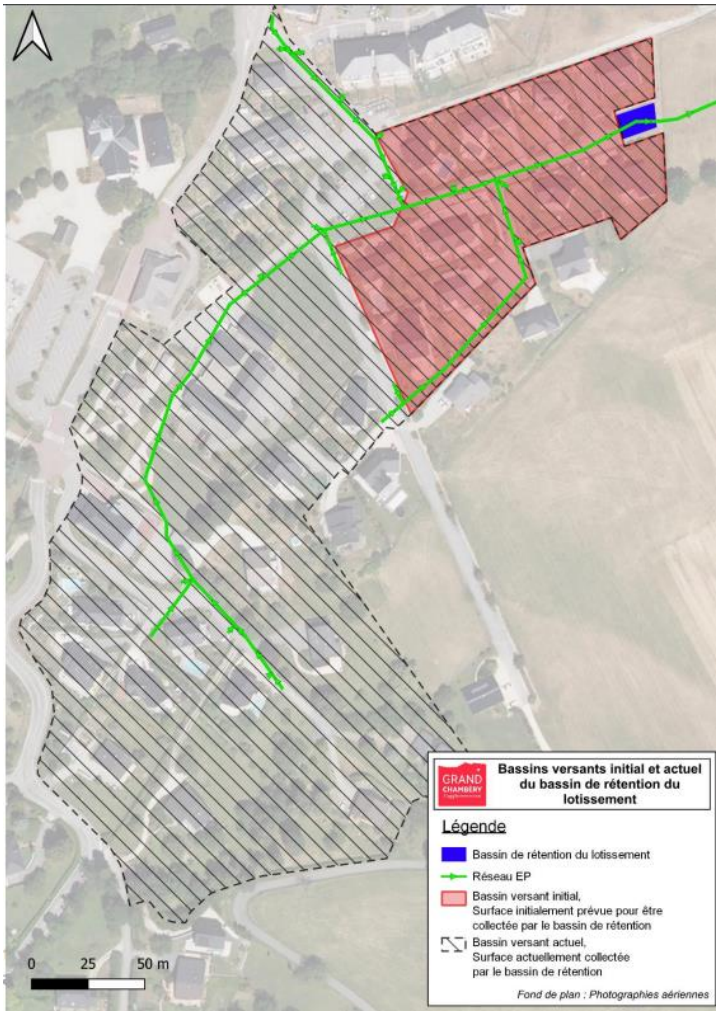
a) MONTAGNOLE

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Centre Bourg - Création d'un secteur soumis à conditions spéciales de constructibilité liées à la gestion des eaux pluviales



Un bassin de rétention a été construit entre 2004 et 2006 au bout de l'impasse de la Galoppaz pour gérer les eaux pluviales du lotissement.
Depuis sa création, des débordements du bassin ont été constatés à 6 reprises lors d'événements pluvieux importants, causant des détériorations de biens mobiliers et immobiliers sur la parcelle située en contrebas. Ce dysfonctionnement est lié à la surface du bassin versant raccordée au bassin de rétention, d'une surface de 5,3 ha, contre 1,2 ha prévu initialement. Malgré les travaux réalisés sur le bassin de rétention existant, le réseau d'eaux pluviales n'est pas en mesure d'accepter de rejet supplémentaire.

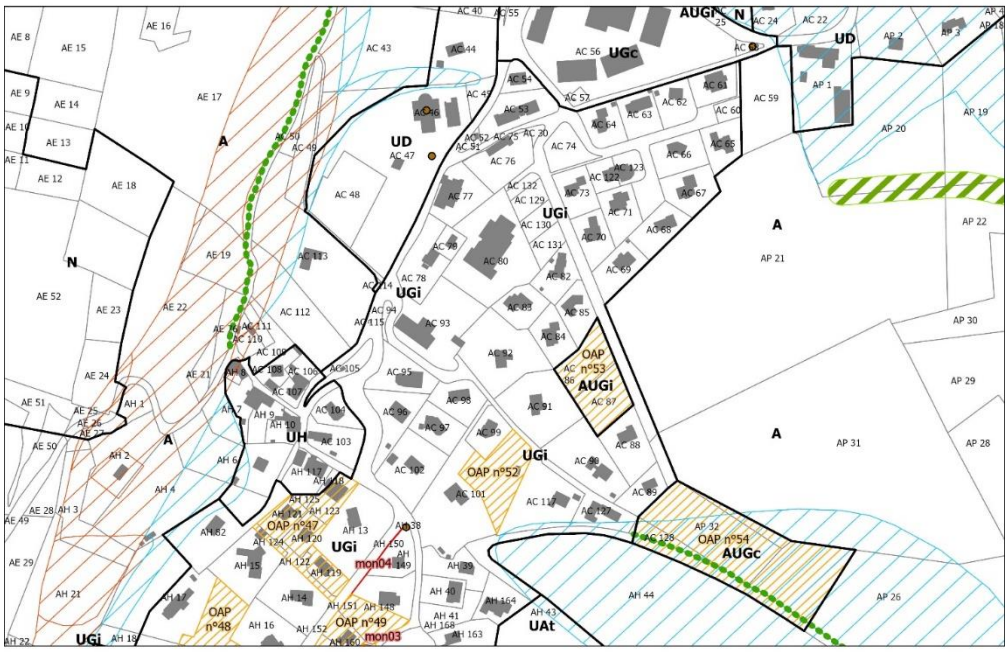


Les futurs projets d'aménagement devront donc gérer leurs eaux pluviales à la parcelle par infiltration totale.
Il est donc proposé de créer une trame sur la base de l'article R 1531-34 du code de l'urbanisme afin d'imposer une infiltration totale à la parcelle et d'interdire tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Secteurs Zone Article	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Secteurs Piémonts **Zones UG** **Article 2**	Préciser les contraintes liées aux risques dans certains secteurs	Dans les secteurs repérés au plan zonage, soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques naturels. Sur la commune de Montagnole, dans le secteur soumis à condition spéciale, l'infiltration totale des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. tout rejet dans le réseau d'eau pluviales est interdit.

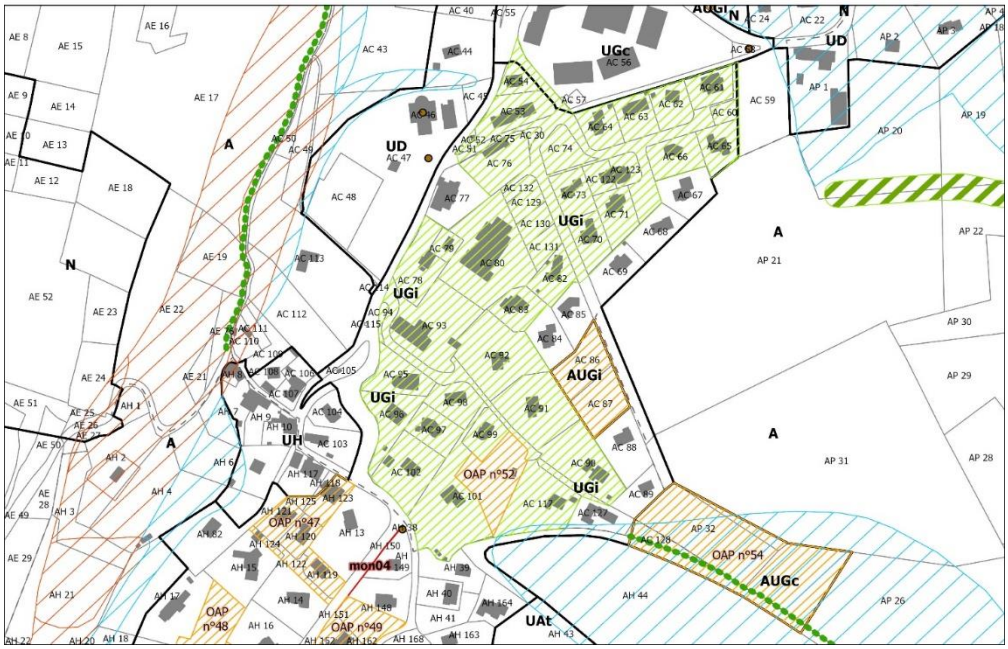
Secteur soumis à condition spéciale de constructibilité au titre du R.151-34 du code de l'urbanisme | Secteur soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme en attente d'étude de risque

Règlement graphique applicable à la modification n°4 * Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 75 150 M



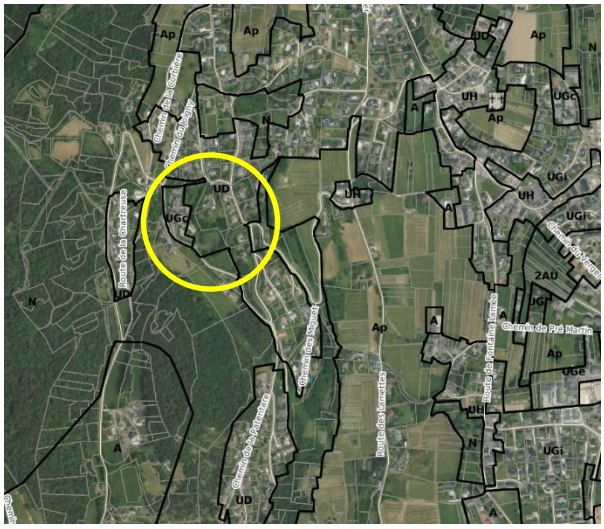
(2) Route de Chartreuse - Création d'un STECAL pour les gens du voyage

Il est proposé de créer un STECAL pour l'accueil de gens du voyage. Voir point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage).

b) SAINT-BALDOPH

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

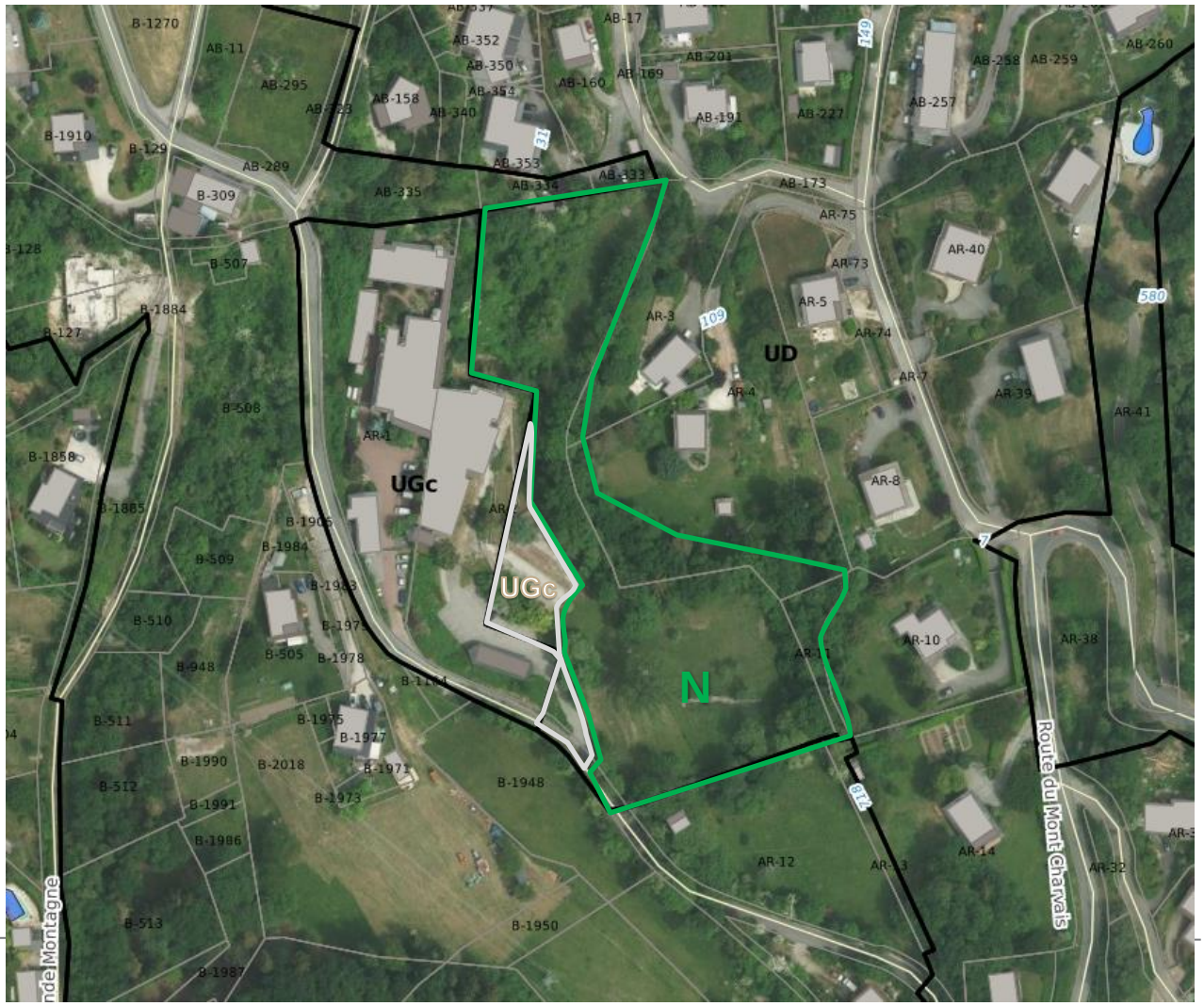
(1) Route de la Chartreuse - changement de zonage : UD vers N



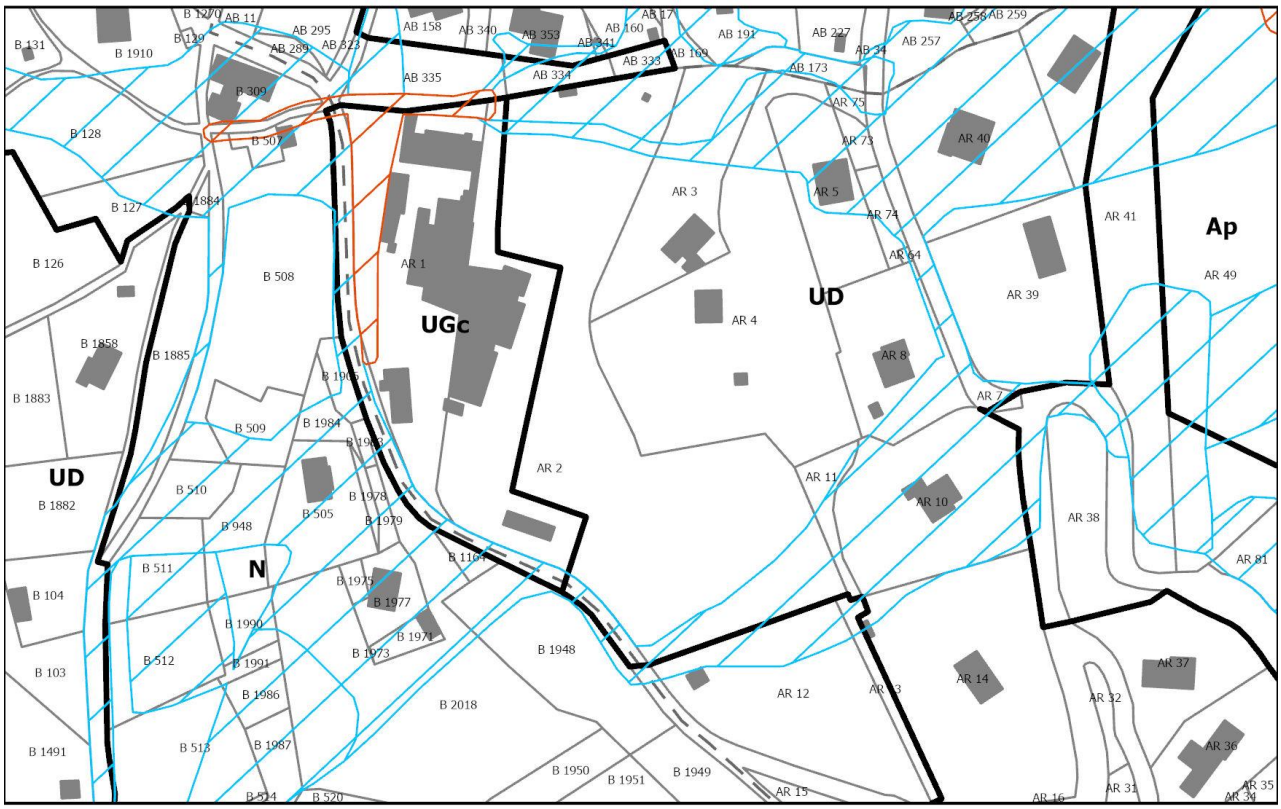
Le tènement concerné par le déclassement est situé en contrebas de la maison d'accueil spécialisée pour autiste "l'orée de sésame".
La partie bâtie a été classée en zone UGc (collectif) pour permettre une évolution du bâti vers de l'habitat suite au déménagement de la structure.
La partie en contrebas a été classée en zone UD afin de limiter la densification du tènement. Ce secteur reste néanmoins mal desservi et le zonage actuel n'est justifié que pour une reconversion du site existant.
La partie en contrebas, non bâtie, n'est pas destinée à être construite, compte tenu des difficultés de desserte. Afin d'éviter l'urbanisation de ce secteur, non compatible avec la desserte en réseaux et les difficultés d'accès, il est proposé de classer N (naturel) la partie non bâtie. La partie urbanisée du tènement est classée en UGc.

Ce classement permet par ailleurs de limiter la consommation d'ENAF (espaces naturel, agricole et forestier) en cohérence avec l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette).

Proposition de modification de zonage

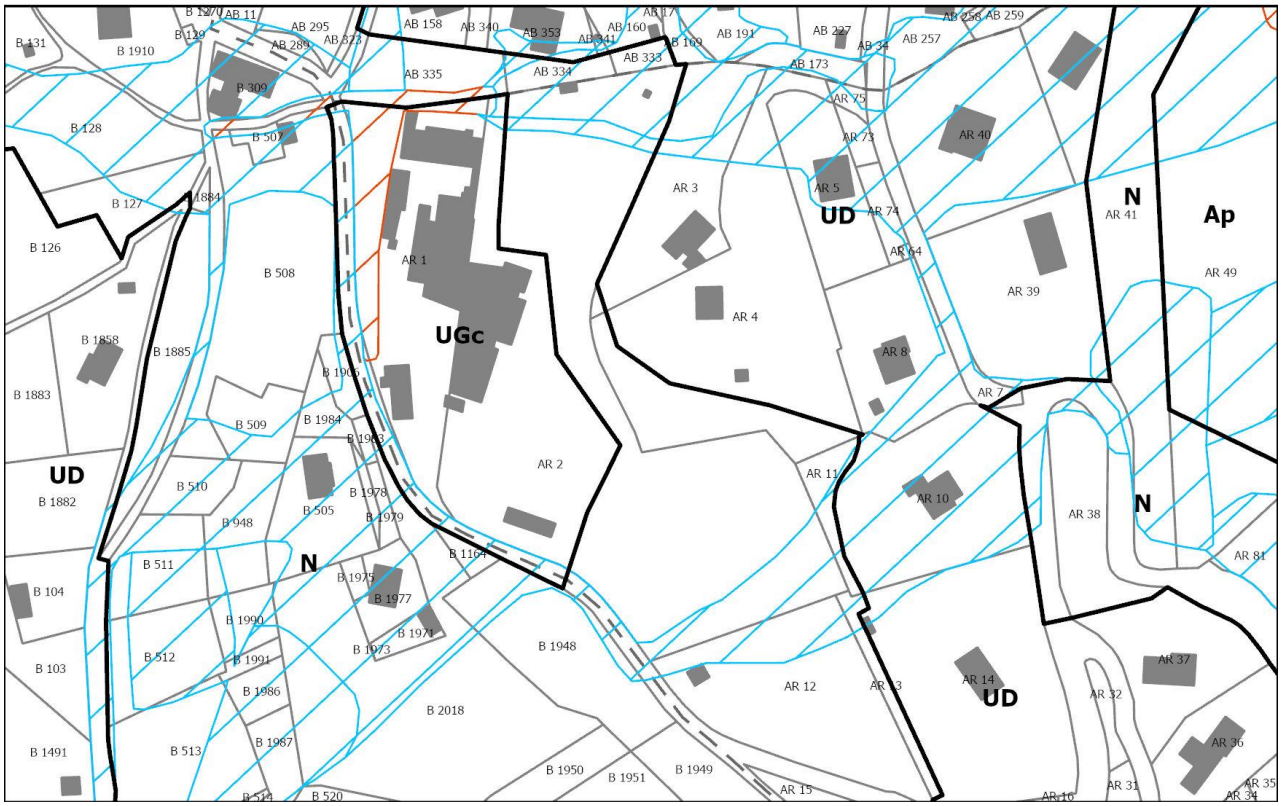


Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M

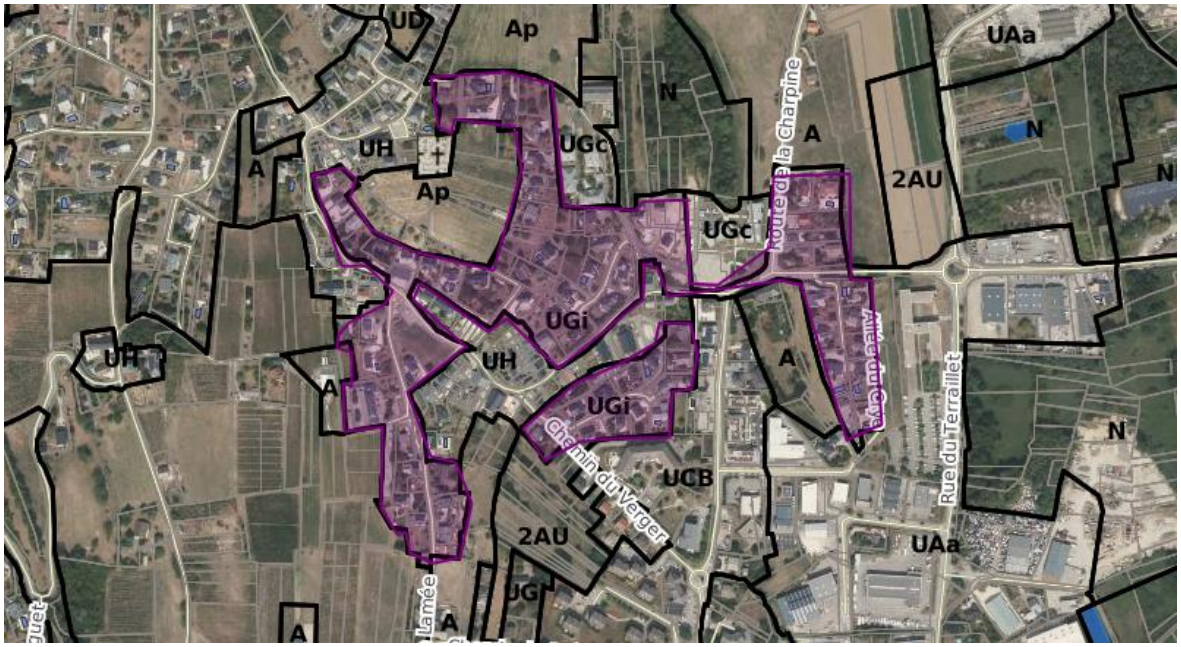


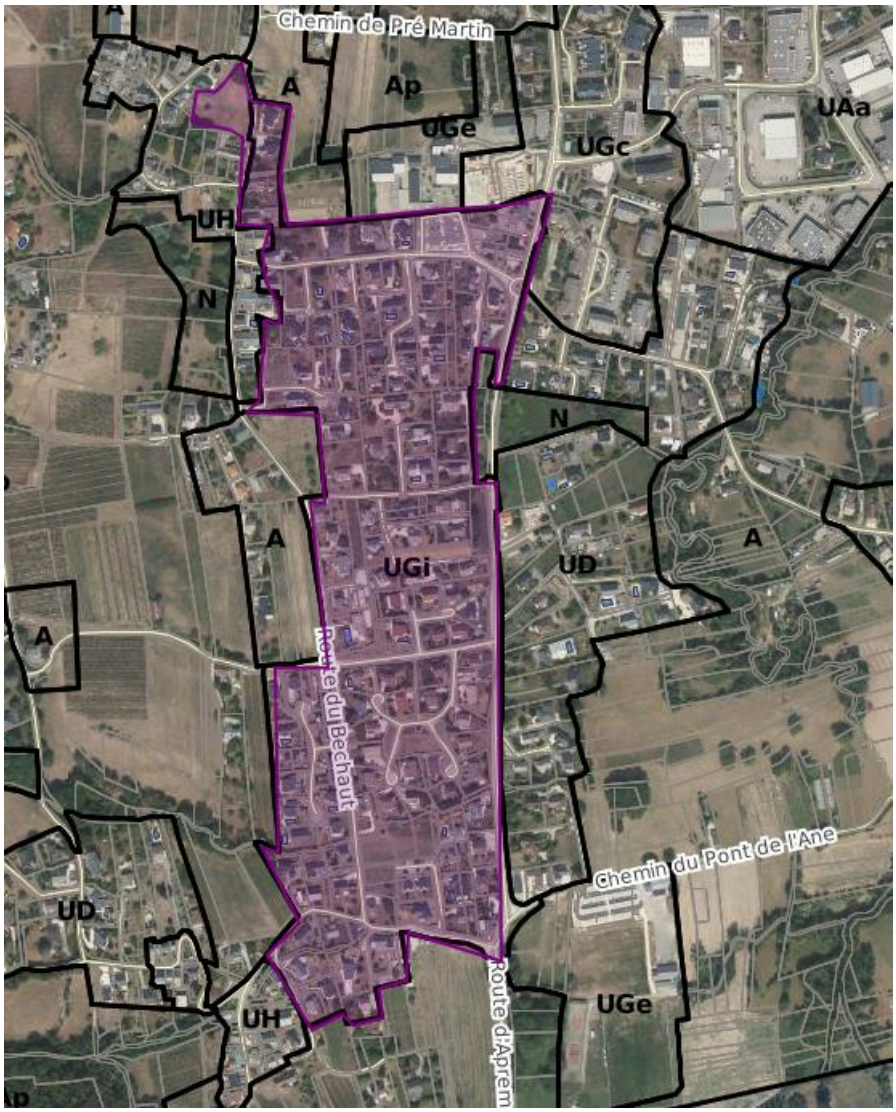
(2) Changement de zonage : UGi vers UGi1 sur toute la commune

Le règlement écrit du secteur Piémonts ne dispose pas actuellement de secteur UGi1. Il est proposé de créer un secteur UGi1 afin de permettre une densification intermédiaire entre la zone UGi et la zone UD.
La commune de Saint-Baldoph souhaite limiter la densification des zones pavillonnaires. Il est donc proposé de classer toutes les zones UGi (27,5 hectares) en secteur UGi1.

Secteurs Zone concernée Articles du règlement	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Secteur Piémonts **Zone UG** **Préambule**	**Afin de tenir compte de la création du secteur UGi1, le Préambule de la zone UG est modifié**	**Préambule** La zone UG correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Elle se décline en 3 secteurs. > UGc (Générale Collectif) : […] > UGi (Générale Individuelle) : correspond à une zone urbaine générale composée majoritairement d'un habitat pavillonnaire dense. Une densification raisonnée, dans le prolongement des formes existantes peut-être réalisée. > UGi1 : secteur permettant une densification intermédiaire entre la zone UGi et la zone UD. > Le secteur UGe (Général d'équipement) : […]
Secteur Piémonts **Zone UG** **Article 4**	**Au sein de la zone UGi1, l'emprise au sol sera limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière (contre 30% en UGi).**	**Article UG et AUG4 : volumétrie et implantation des constructions** […] **4/ Emprise au sol** **Au sein des secteurs UGc et AUGc :** L'emprise au sol des constructions devra être de 50% maximum de la superficie de l'unité foncière. **Au sein des secteurs UGi et AUGi** : L'emprise au sol des constructions devra être de 30% maximum de la superficie de l'unité foncière **Au sein du secteur UGi1** : L'emprise au sol des constructions devra être de 20% maximum de la superficie de l'unité foncière […]

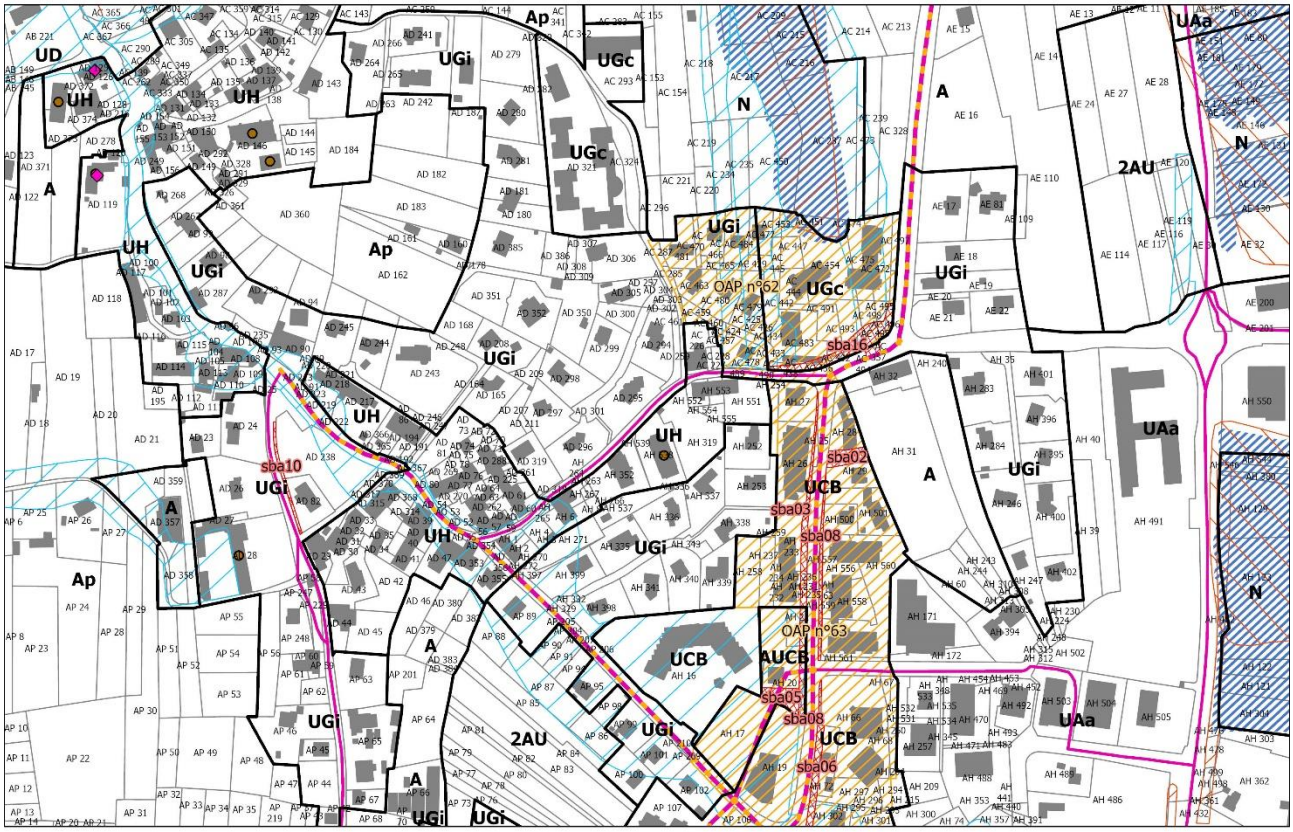
Secteurs reclassés en UGi1





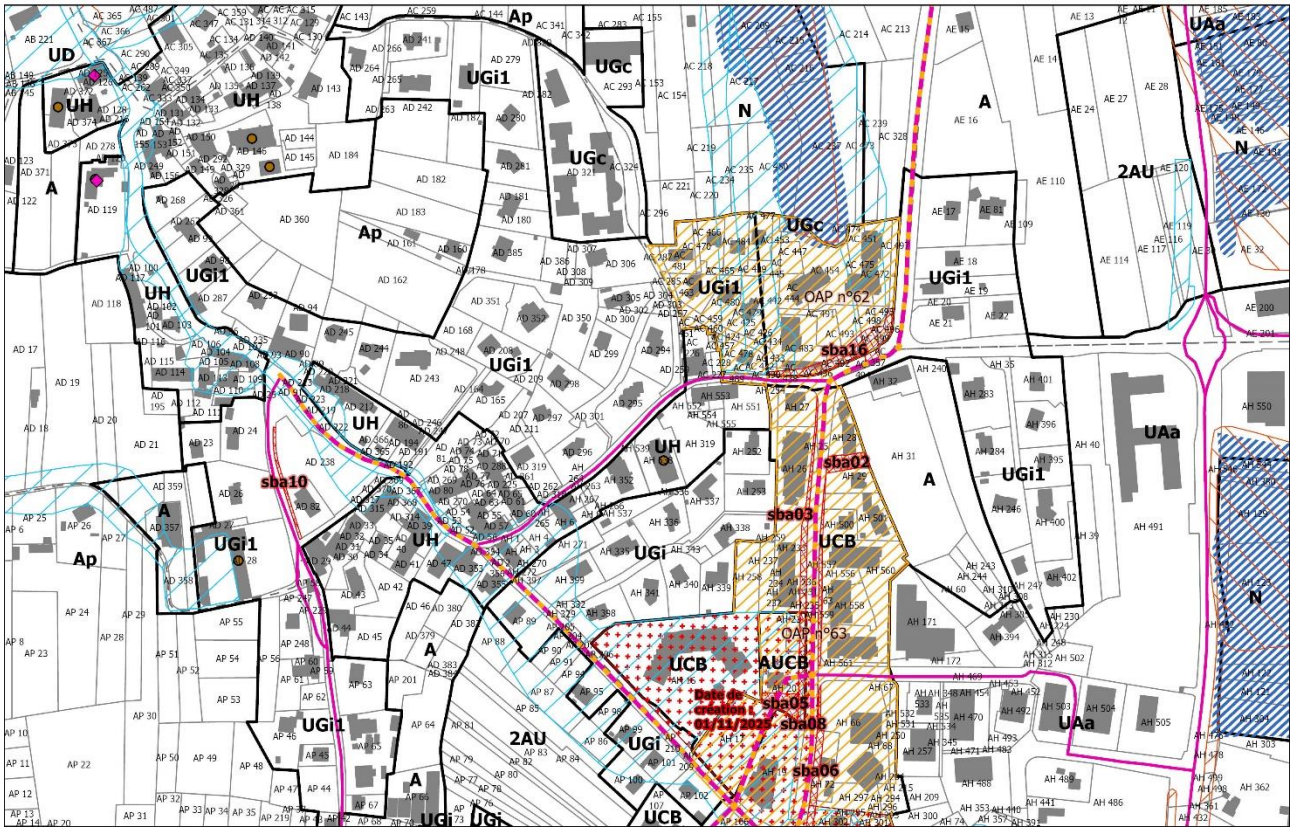
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

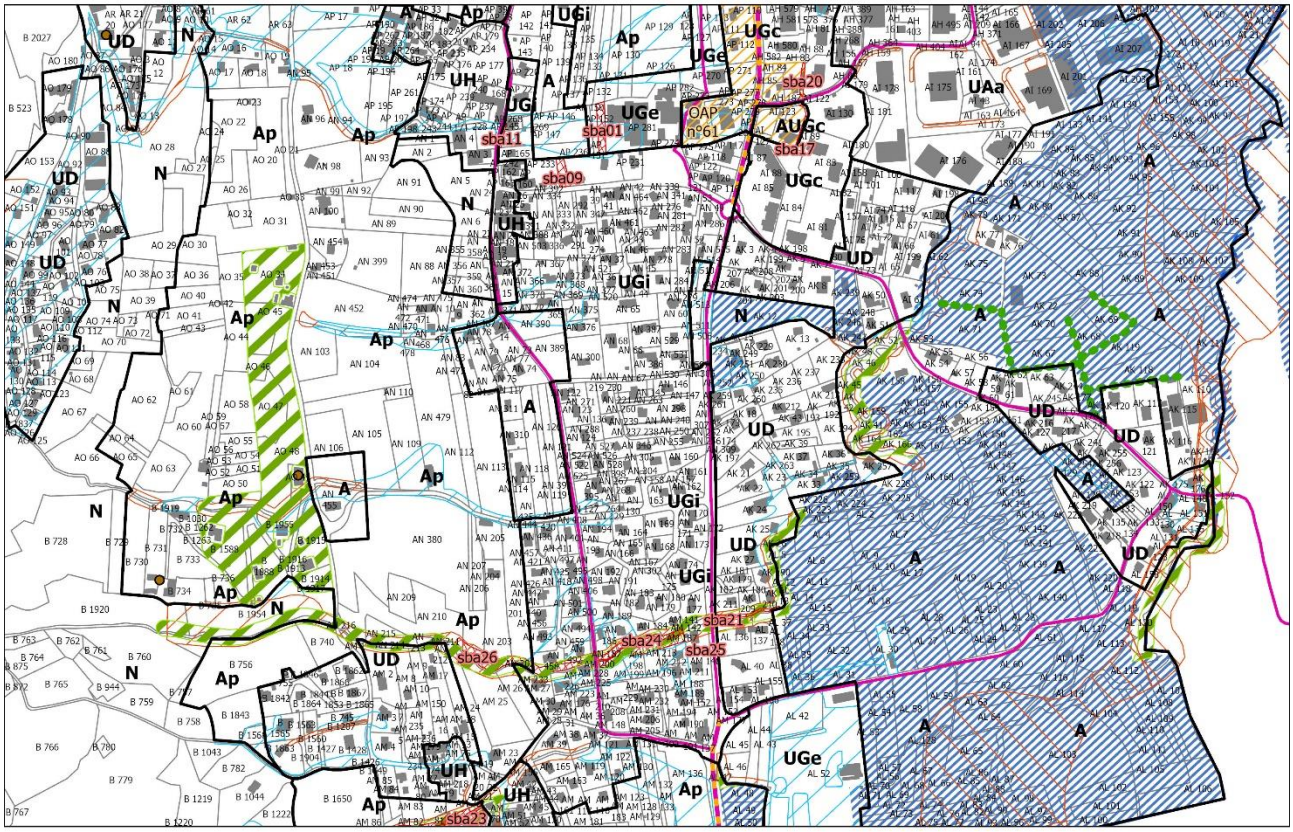


Projet de règlement graphique de la présente modification

0 80 160 M

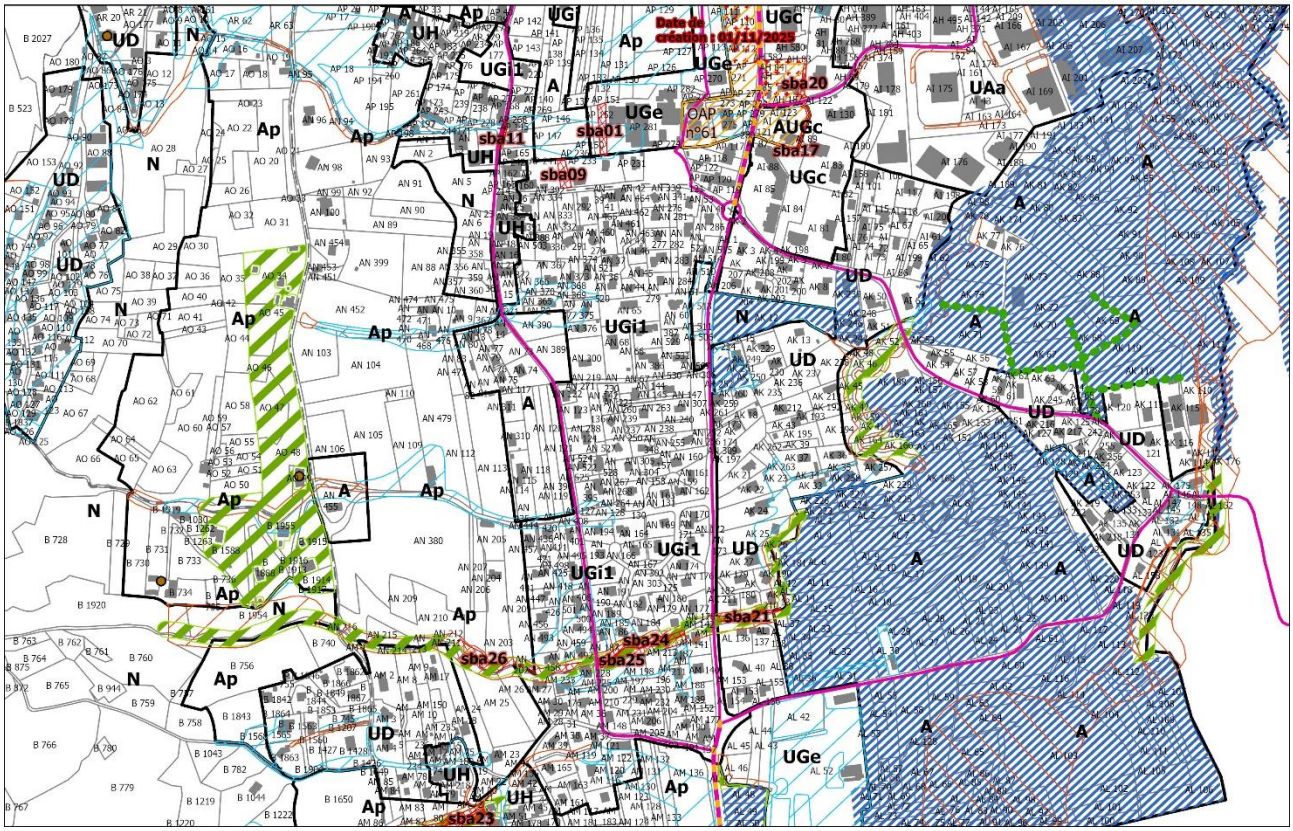


Règlement graphique applicable à la modification n°4 * Légende complémentaire disponible en annexe



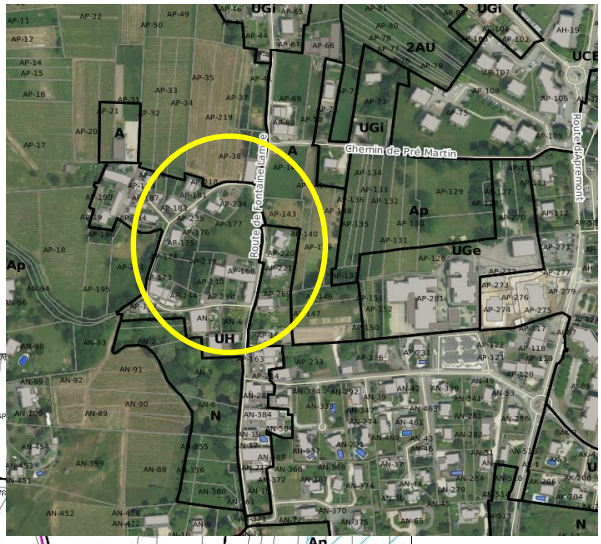
Projet de règlement graphique de la présente modification

0 160 320 M

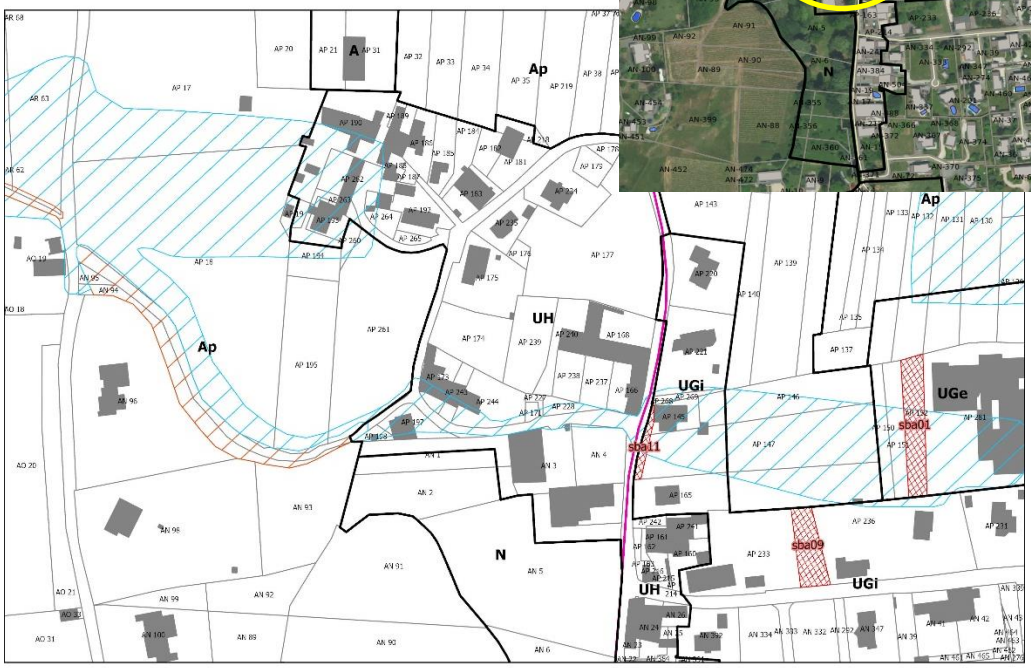


(3) Route de la fontaine Lamée - changement de zonage : UH vers UGi1

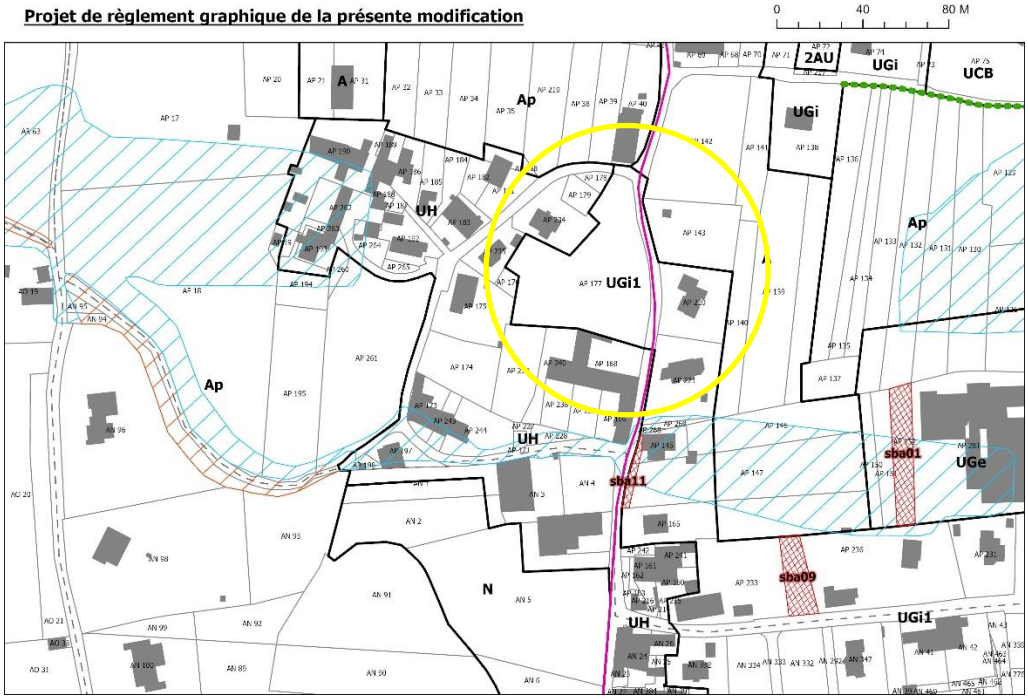
Afin de limiter l'urbanisation du secteur et de tenir compte des contraintes d'accès et de la morphologie du bâti, il est proposé de classer le tènement non bati actuellement situé en zone UH (hameau) en zone UGi1, dans la continuité de la zone UGi1 (ancienne zone UGi modifiée dans le précedent point).



Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification



(4) Route d'Apremont - Création d'un PAPAG

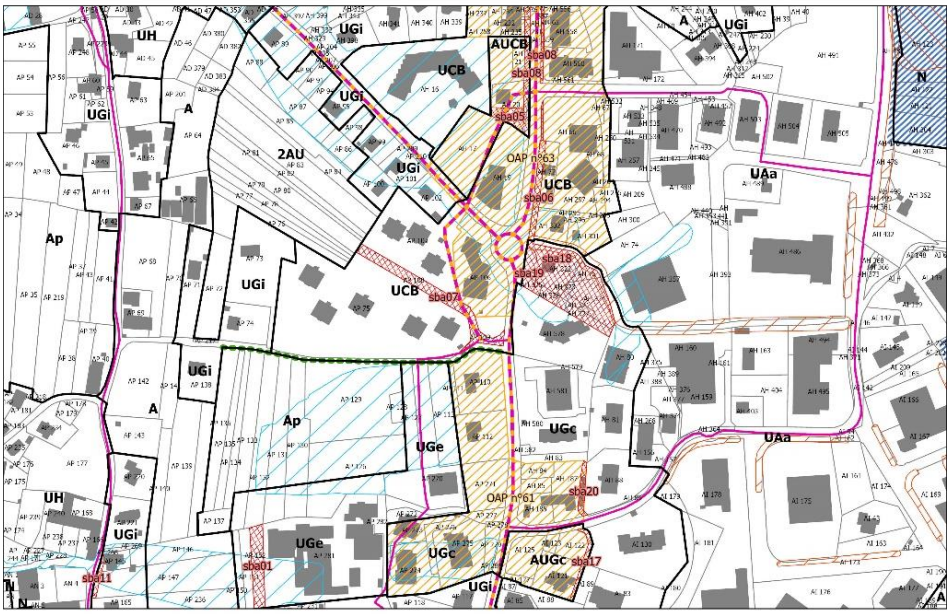
La route d'Apremont est bordée de secteurs en renouvellement urbain, couverts par des OAP issues d'une étude urbaine réalisée en 2016 (réalisation d'un plan guide pour l'ensemble du bourg).

La commune de Saint-Baldoph souhaite aujourd'hui réinterroger ces orientations et lancer une nouvelle étude urbaine sur ce secteur.

Il est donc proposé de créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG, article L. 151.41-5 du Code de l'Urbanisme) couvrant l'ensemble du secteur. 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.

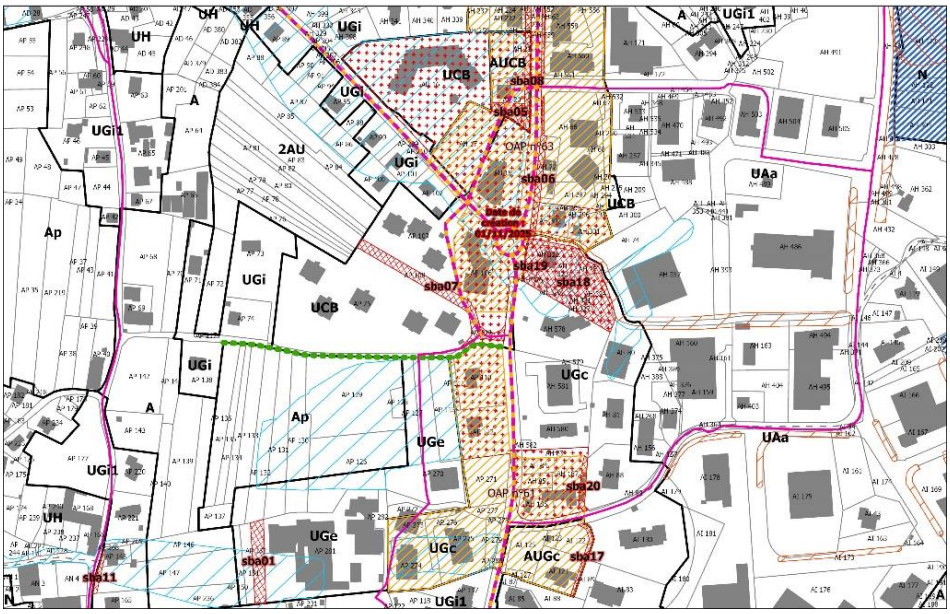
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



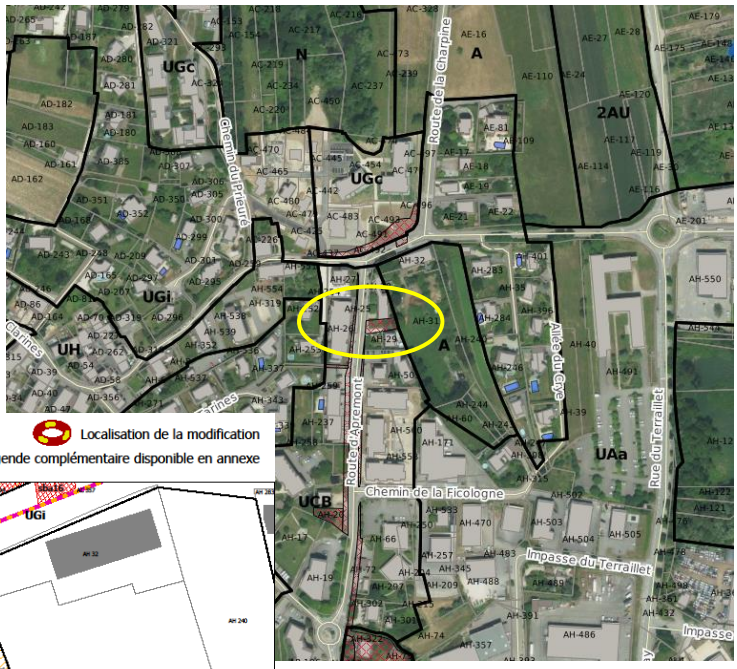
Projet de règlement graphique de la présente modification

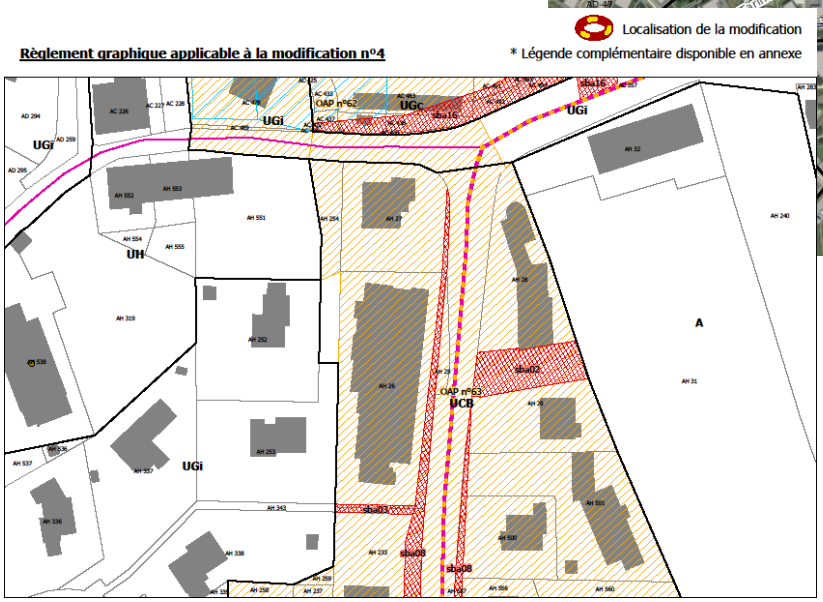
0 70 140 M

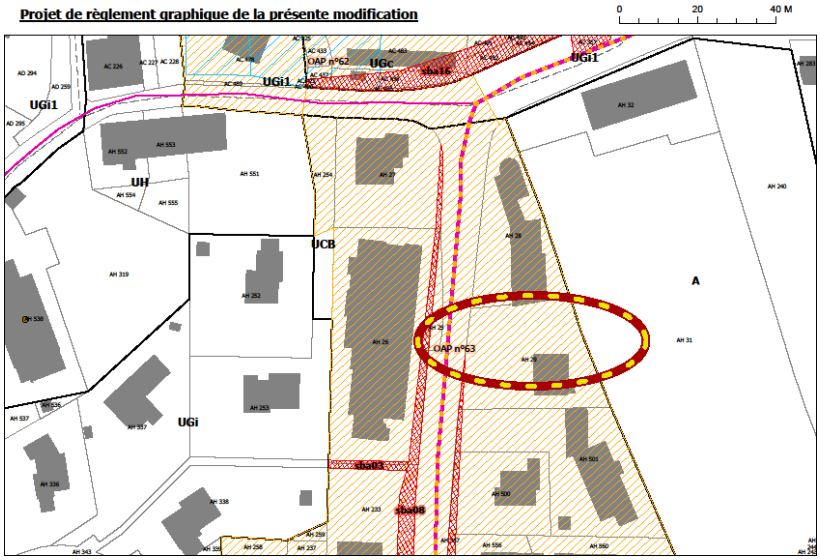


(5) Suppression de l'emplacement réservé sba02

La commune de Saint-Baldoph souhaite supprimer l'emplacement réservé ER sba02 dont elle est le bénéficiaire. Cet ER dont l'objet est « accès zone d'urbanisation future Bret » n'apparait plus nécessaire. En effet, la commune estime que cet ER est disproportionné au vu des besoins de desserte agricole du secteur.
Il est donc proposé de supprimer l'ER sba02.







(6) Route d'Apremont - Création d'un STECAL pour les gens du voyage

Cette modification est en lien avec le point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage.

(7) Secteur de l'Albanne - Création de PIZ-partiel

Voir point II.E.1.3 -Inscription graphique risque (PIZ Partiel)

c) SAINT-JEOIRE-PRIEURE

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Maison médicale - RD 1006 – création d'un STECAL

Un projet de Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) est envisagé sur la commune de Saint-Jeoire-Prieuré.
Ce projet est important dans ce canton à très forte croissance démographique disposant d'une présence limitée de médecins généralistes avec une saturation des cabinets existants : délais de rendez-vous très longs, pas de prise en charges de nouveaux patients, etc.

Le projet est envisagé sur les parcelles AB 36 à 38 en limite nord de Saint-Jeoire-Prieuré qui bénéficient :

- D'un accès routier direct par la RD 1006 (régulé par un carrefour à feu à 50m),
- D'une desserte en transport en commun à 50 m du site par les lignes 2 et 3 de synchrobus ainsi qu'un transport à la demande des personnes en situation de handicap et à mobilité réduite,
- D'une implantation dans un environnement aéré et calme (pavillonnaire et petits collectifs).

Ce tènement bien qu'au cœur de la zone urbaine a été classé en zone N (naturelle du PLUi HD).
La commune ne dispose pas d'autres tènements permettant une implantation rapide de ce projet sur un site pertinent et classé en zone U du PLUi HD.
Au vu de cet emplacement propice ne présentant pas d'enjeux environnementaux forts. Il est proposé d'inscrire dans cette modification un STECAL (secteur de taille et de capacité limité au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme). Ce secteur sera basculé en zone urbaine dans le cadre d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

Le projet réunit 3 médecins, 2 kinésithérapeutes, des vacataires orthophonistes et psychologues ainsi que des infirmiers de prévention.
Le projet sur un tènement de 2300 m² prévoit 700 m² de surface de plancher pour un bâtiment R +2 max soit 9 m à l'égout (selon les études hydrogéologiques à venir pour permettre tout ou partie du stationnement en souterrain ou rdc).

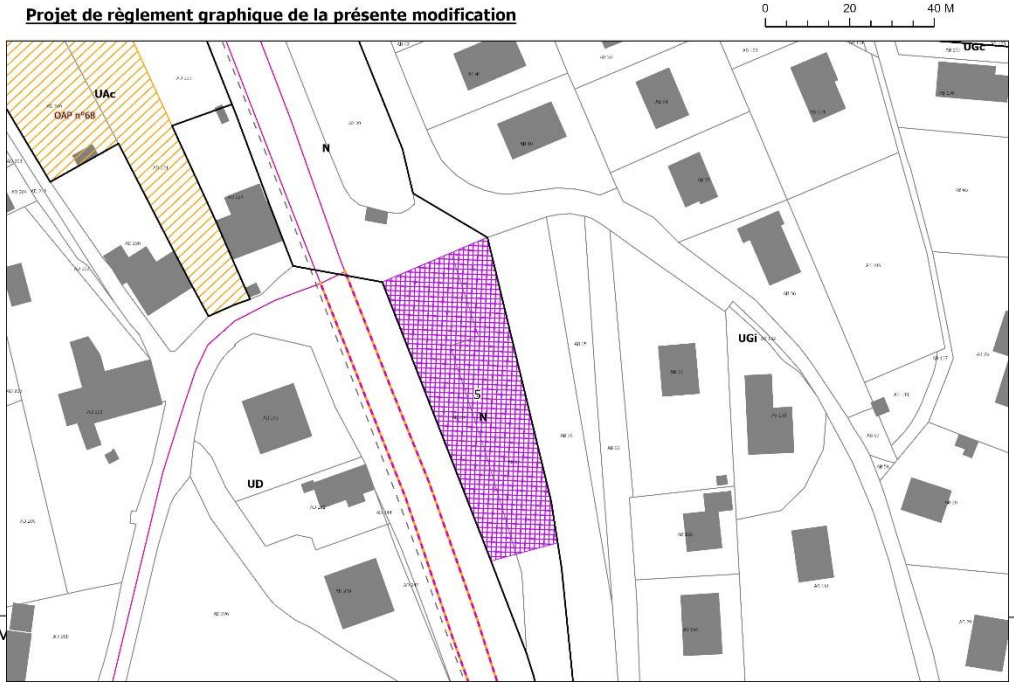
Le tènement se situe dans le secteur d'étude du PPRi du bassin Chambérien et devra en respecter les prescriptions générales. Les parcelles sont desservies par les réseaux d'assainissement et d'eau potable au niveau du chemin de Beauregard.

Le projet comprend :

- 5 cabinets médicaux avec examen (3 médecins permanents, 2 vacataires),
- Des espaces de consultations et d'attentes – coin enfant,
- 2 salles de soins techniques,
- Secrétariat,
- Espace de stockage et d'archivage,
- Commodités et sanitaires (patients, PMR et professionnels).

Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification



Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Piémonts Préambule Zone N	Prise en compte du STECAL créé	**Préambule** […] La zone N regroupe 1 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : > Le STECAL numéroté 5 destiné à un projet de maison santé pluridisciplinaire
Piémonts Article N-1 Zone N	Prise en compte du STECAL créé : l'article N1 précise les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans les STECAL	**Dispositions particulières aux STECAL** […] Dispositions particulières aux STECAL n° 5**:** Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil n°5 identifié au règlement graphique, seule est autorisée la sous-destination « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».[…]
Piémonts Article N-4 Zone N	Prise en compte du STECAL créé : L'article N4 précise les caractéristiques des constructions autorisées dans les STECAL, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur. En l'absence d'indication, les règles édictées s'appliquent aux STECAL	**1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques** Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux voies départementales. Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux autres voies publiques et privées. Le STECAL n°5 doit être implanté à 5 m minimum de la voie départementale **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.** Les constructions doivent être implantées : > 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. Le STECAL n°5 est soumis aux mêmes règles d'implantation. […]**4/ Emprise au sol** […] Dispositions particulières aux STECAL : […] Dans le STECAL n°5 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 700 m². […] **5/ Hauteur** […] Dans le STECAL n°5, la hauteur à l'égout du toit des constructions et extensions est fixée à 9 m maximum. […]

(2) Modification de l'OAP Chemin de Lachat et de l'OAP Chemin des Crouettes

Suite aux études d'aménagements et aux projets prévus, les orientations d'aménagement et de programmation prévues chemin de Lachat et chemin des Crouettes sont modifiées comme suit :

a) OAP Chemin de Lachat
- Elargissement du périmètre de l'OAP sur la parcelle AE 109,
- Modification des accès par le chemin des Alouettes via la parcelle AE 109 et AE 110 et non plus par le chemin de Lachat,
- Réalisation de 15 à 20 logements sur le secteur soit une densité de 18 logements/ha,
- Principe de liaisons douce traversant le site,
- Réalisation d'un bâtiment collectif de gabarit R+1+C parcelle AE 109.

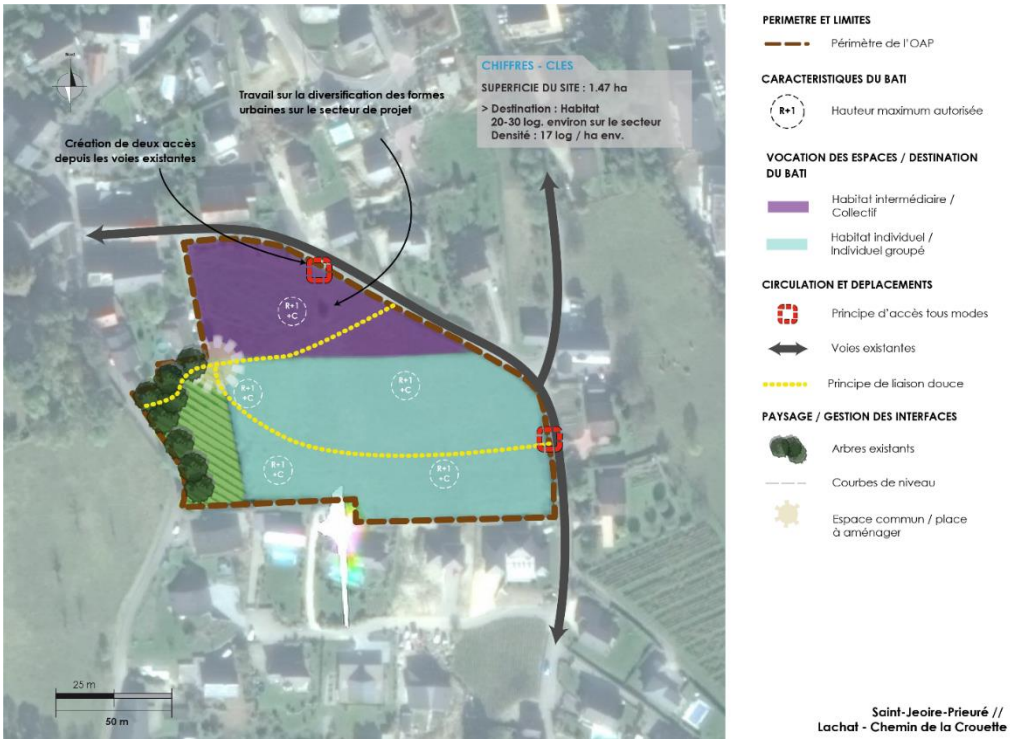
b) OAP Chemin des Crouettes
- Réalisation d'habitats collectifs en R+1+C au nord du site et non plus au sud,
- Maintien d'un espace vert paysager,
- Création d'un espace placette,
- Principe de liaisons douces traversant le site,
- Maintien de la même densité sur le site.

0AP Chemin de Lachat avant modification

OAP chemin de Lachat après modification

OAP Chemin des Crouettes avant modification

OAP chemin des Crouettes après modification



(1) Création d'un STECAL pour les gens du voyage

Cette modification est en lien avec le point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage.

d) SONNAZ

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

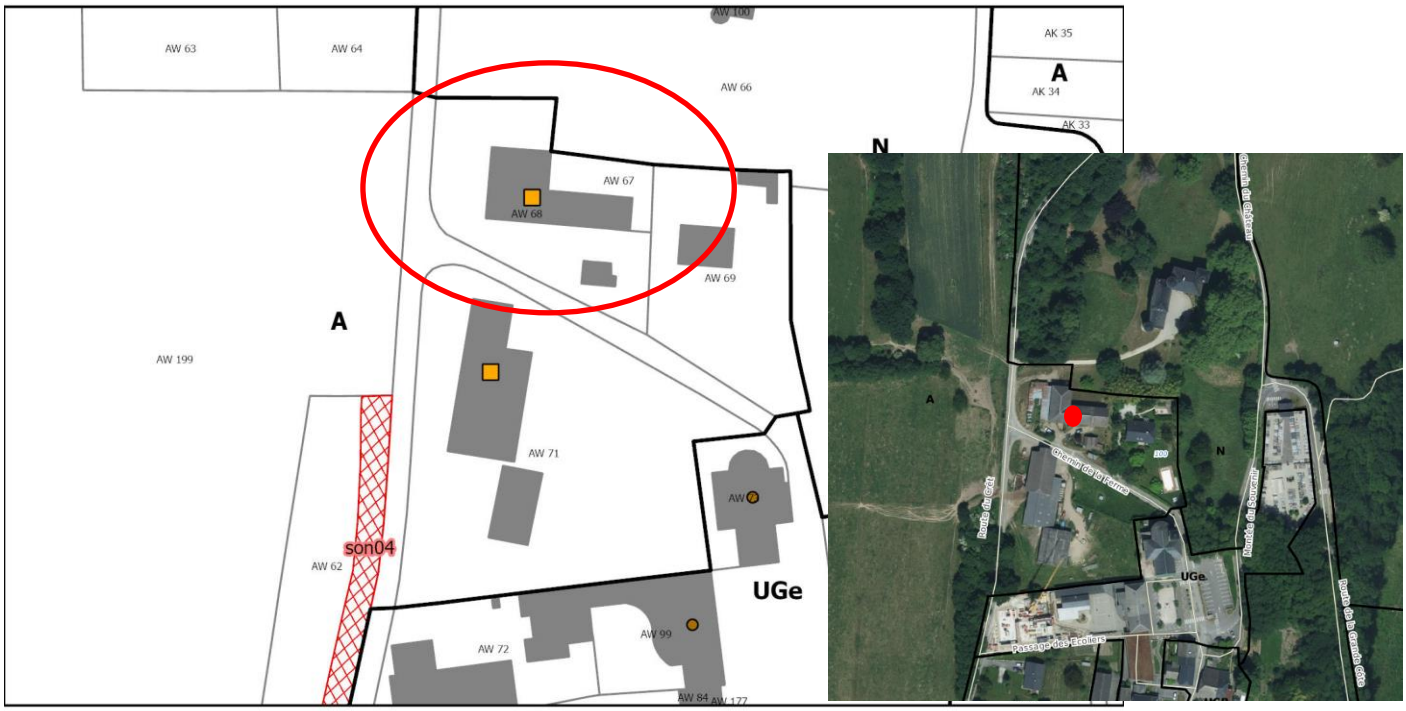
(1) Chemin de la ferme, route du Crêt - Changement de destination

Un bâtiment d'habitation, aujourd'hui situé en zone agricole à proximité d'un bâtiment agricole, est identifié dans le cadre de cette modification comme bâtiment pouvant changer de destination.

Il est en effet envisagé l'installation d'une activité d'artisanat, ou d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

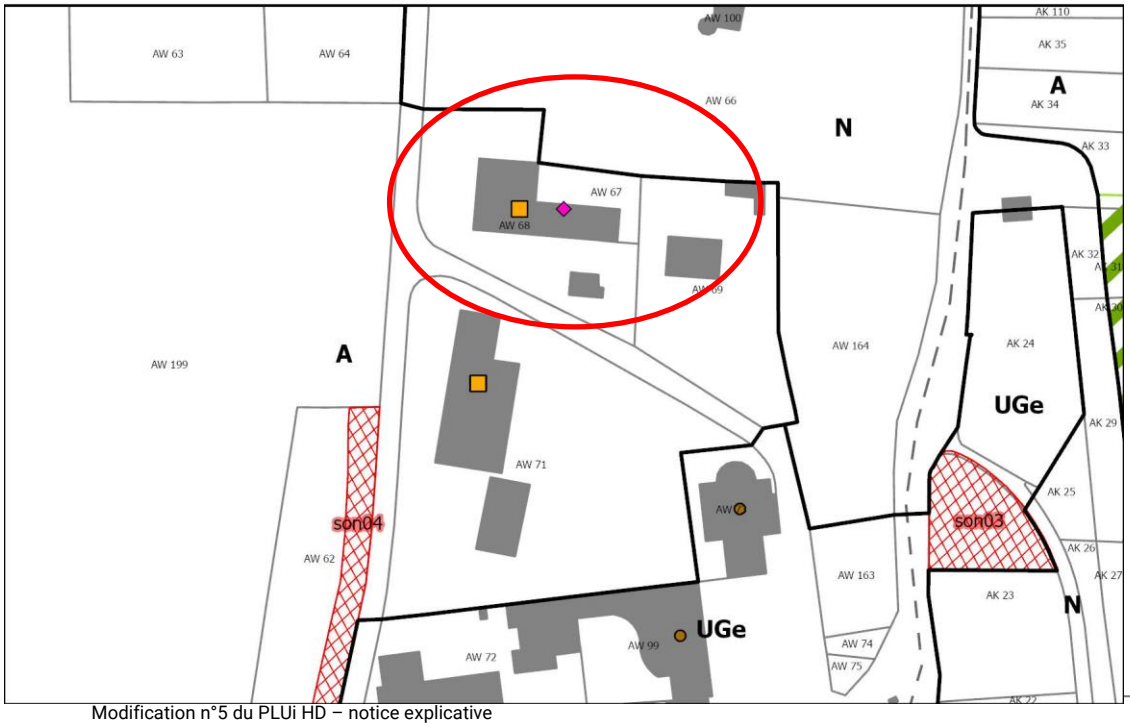
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



e) VIMINES

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Secteur Montpas : Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Un tènement d'un hectare en zone UD au cœur du hameau du Montpas est aujourd'hui constructible et non bâti. La route de Montpas est cependant une voirie très étroite, et le secteur connait des difficultés de gestion des eaux pluviales. Une urbanisation trop dense du secteur entrainerait des problématiques de circulation et de gestion des réseaux.

Il est proposé dans la présente modification d'intégrer une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur :

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

> Permettre la création de 8 logements sur l'ensemble du site pour une densité moyenne de 8 logements par hectare,

> Permettre l'implantation de logements individuels et/ou intermédiaire. Les nouvelles constructions pourront dépasser R+1+Comble,

> Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

> Veiller à l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager, en continuité avec les espaces agricoles et naturels par une réflexion sur les formes, les gabarits, les hauteurs, les matériaux, l'insertion dans la pente, etc,

> Conserver des espaces de respiration entre les futurs bâtiments afin de préserver au mieux les vues sur le grand paysage.

Mobilité & déplacements

> Prévoir un accès unique via le chemin existant chemin de Montpas,

> Limiter l'imperméabilisation des sols mutualisant les espaces de stationnements en entrée de site,

> Créer un cheminement piéton traversant le site sur la bordure est et permettant de relier la route de Montas à l'impasse Vichet pour rejoindre l'arrêt de bus Vichet.

Qualité environnementale & prévention des risques

> Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude d'utilité publique T5 ;

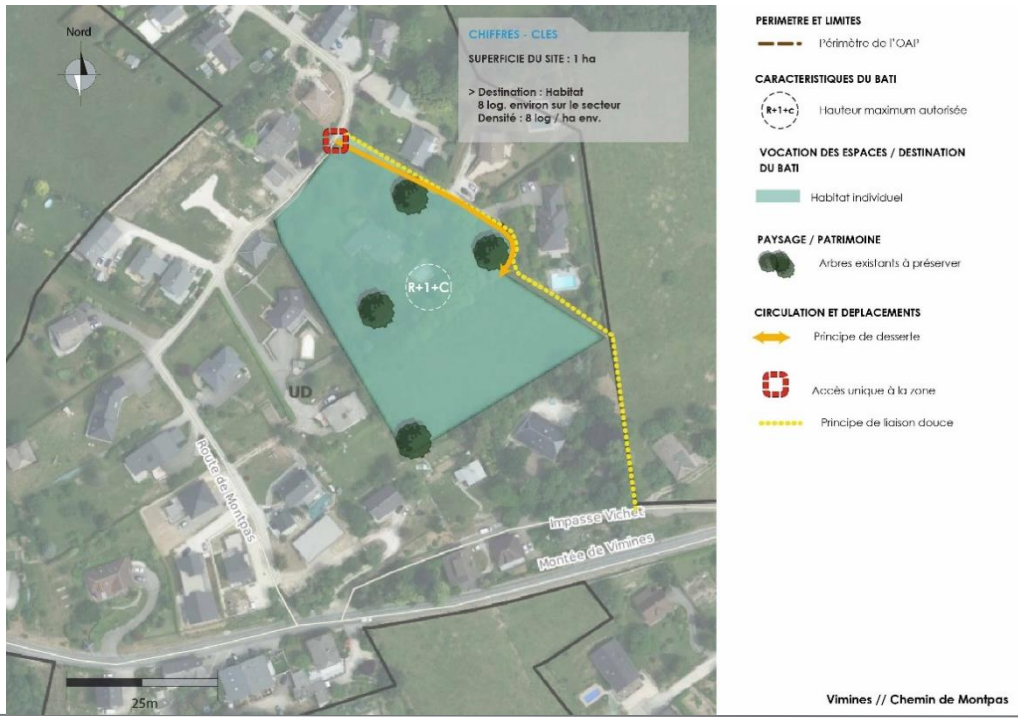
> Préserver au maximum les arbres de hautes tiges déjà présents sur le site,

> Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux,

> Prendre en compte le PPRN impactant le site d'étude,

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

Le projet d'OAP Vimines – Chemin de Montpas est annexé à la présente modification n°5 (annexe5).

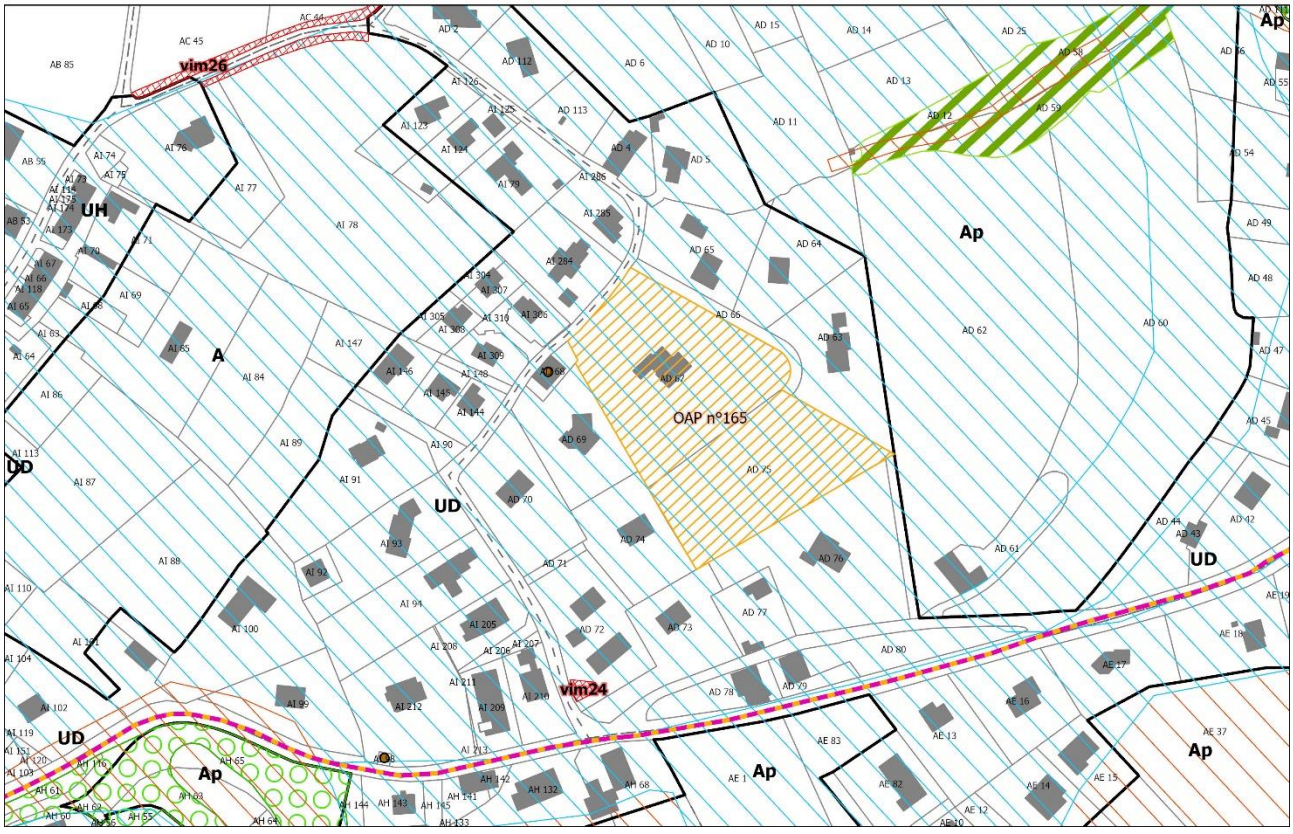


Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M

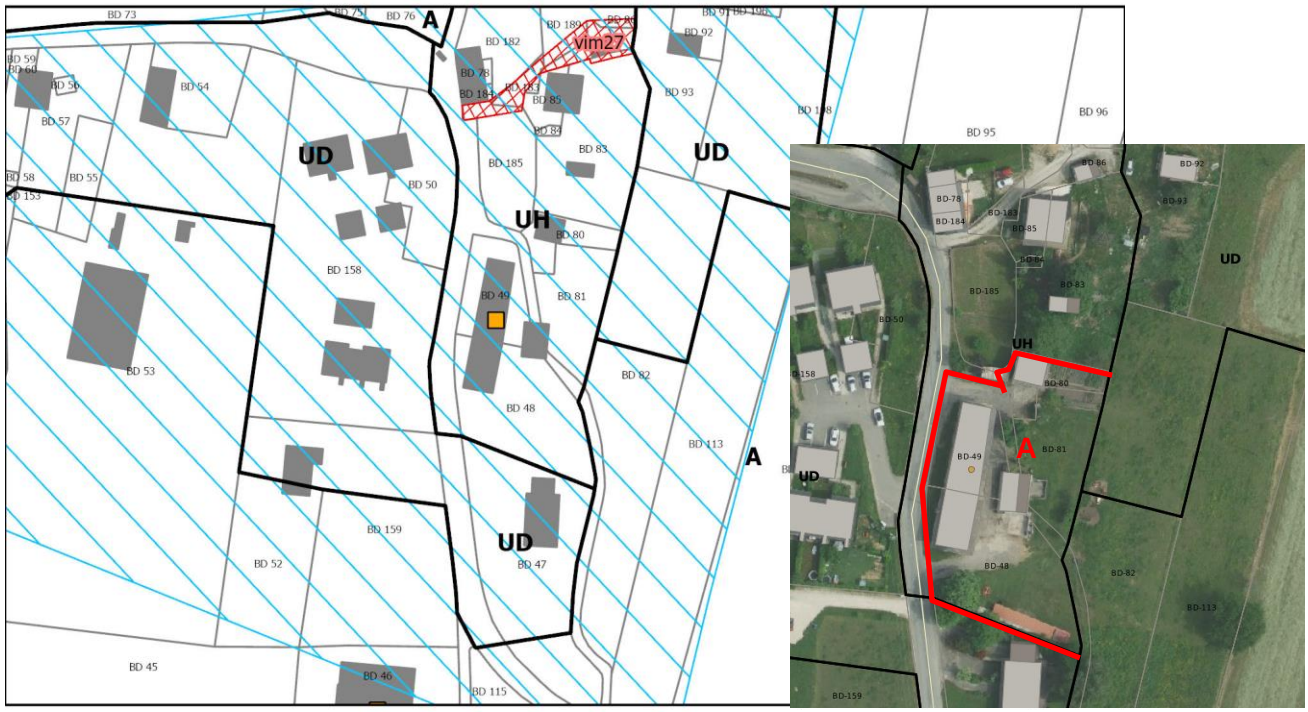


(2) Secteur Quidoz : Classement en zone Agricole des parcelles d'accès et d'un bâtiment agricole

Un bâtiment agricole se situe au Cœur du hameau des Quidoz. Afin de préserver l'activité agricole, le bâtiment et les tènements associés pour l'accès du secteur sont reclassés en zone Agricole.

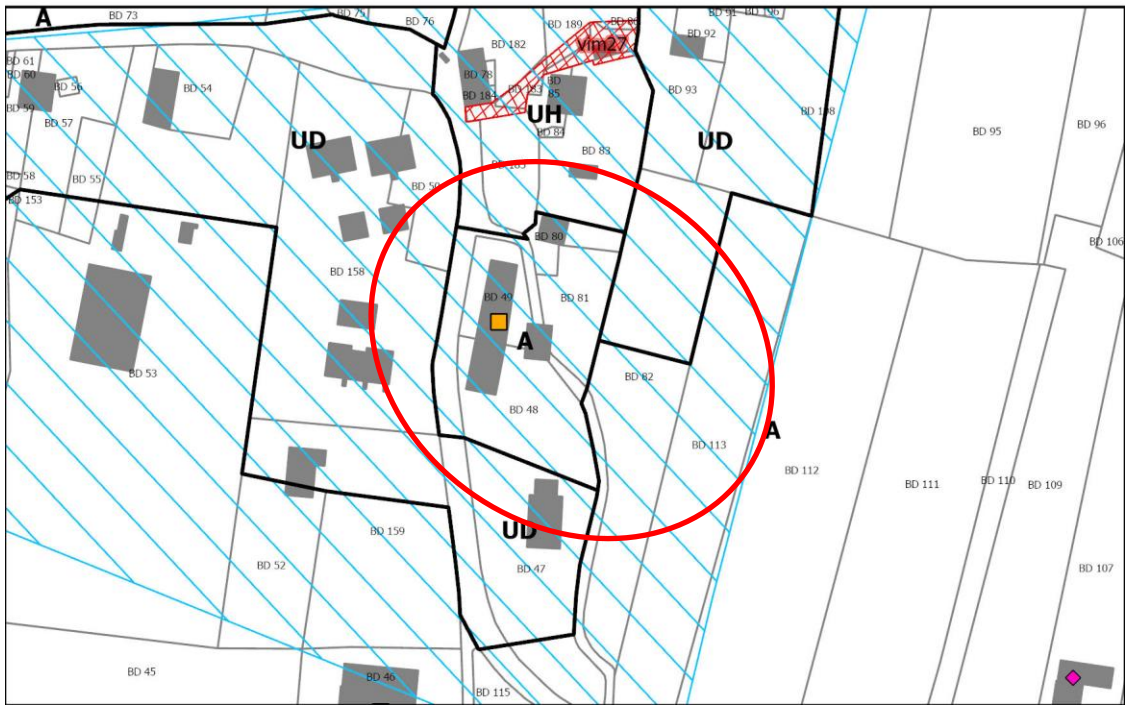
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



(3) Création d'emplacements réservés pour aménagement de voirie

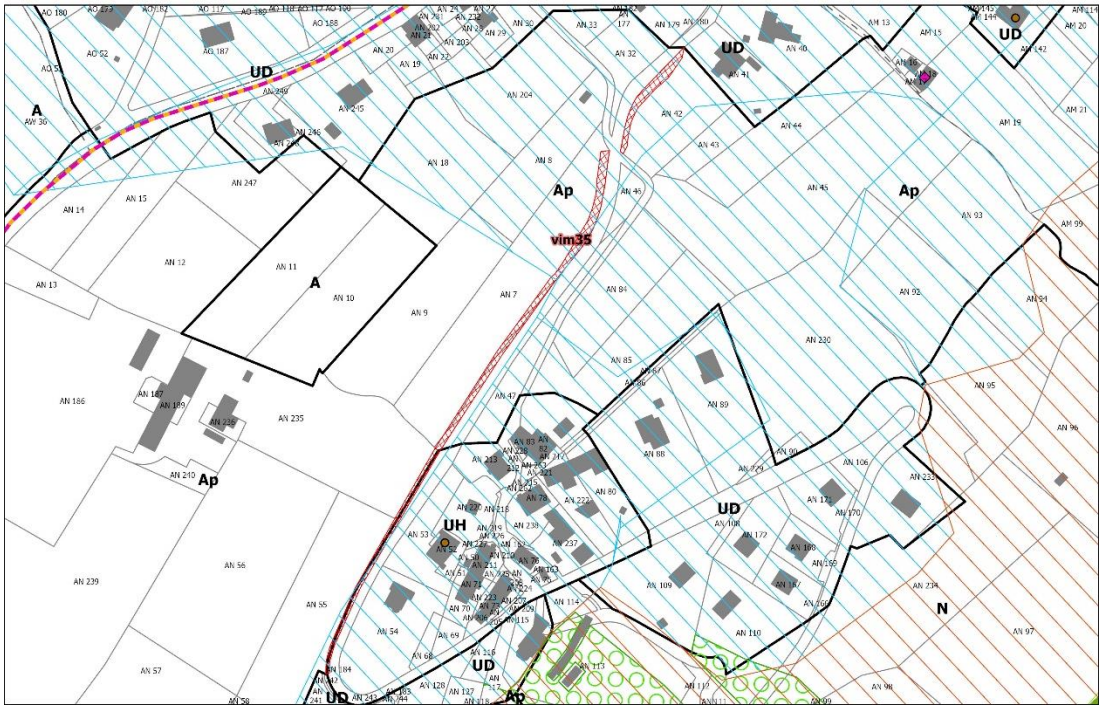
a) Route des Berlioz

Un emplacement réservé ER vim35 est inscrit au bénéfice de la commune pour élargissement de la route des Berlioz entre le hameau des Berlioz et le hameau Plantée-Dessus. La largeur actuelle de 4m rend difficile le croisement des véhicules. Cet ER est prévu pour une largeur de 2m supplémentaire dans le talus existant.
L'ER vim35 est ainsi modifié pour une surface après modification de 1000 m².

Règlement graphique applicable à la modification n°4 * Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 50 100 M



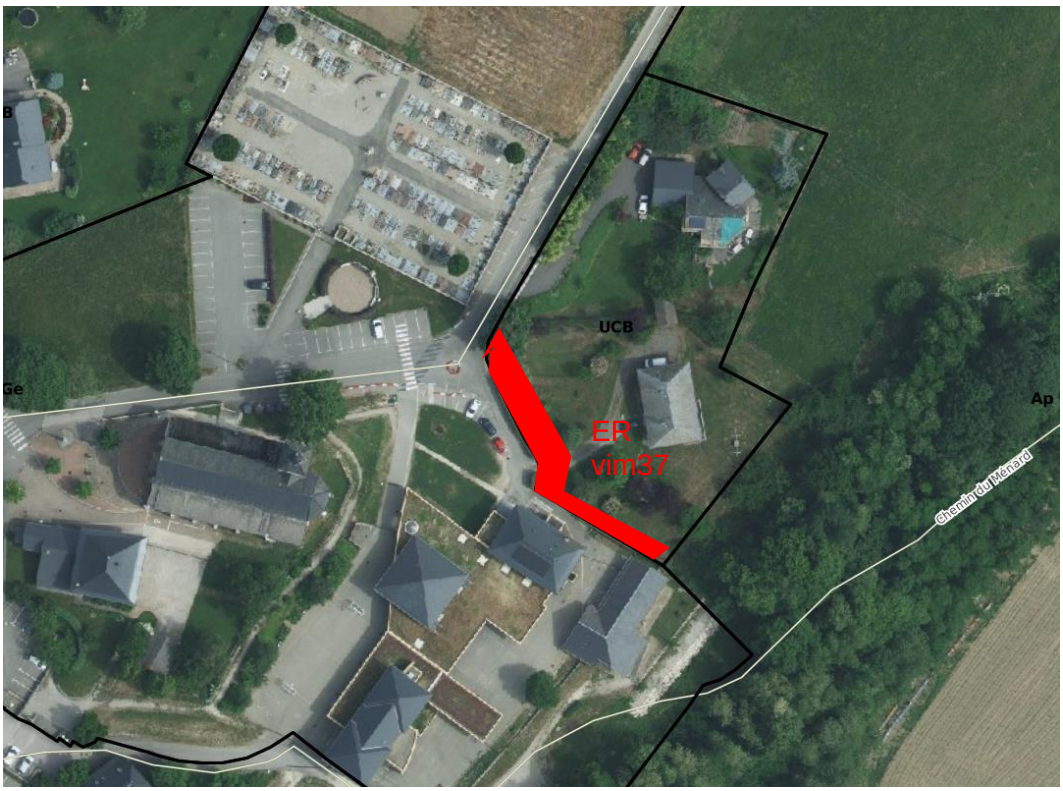
b) Chef lieu – Aménagement du carrefour Route des Pierrettes/ rue des Ecoles

Le carrefour entre la route des Pierettes et la rue des Ecoles nécessite des aménagements afin de faciliter ce croisement au cœur du chef-lieu desservant le groupe scolaire de Vimines.

Un emplacement réservé est inscrit pour une largeur de 8 m sur les parcelles AK51 et 52 au bénéfice de la commune pour acquérir les emprises nécessaires à l'aménagement du carrefour.

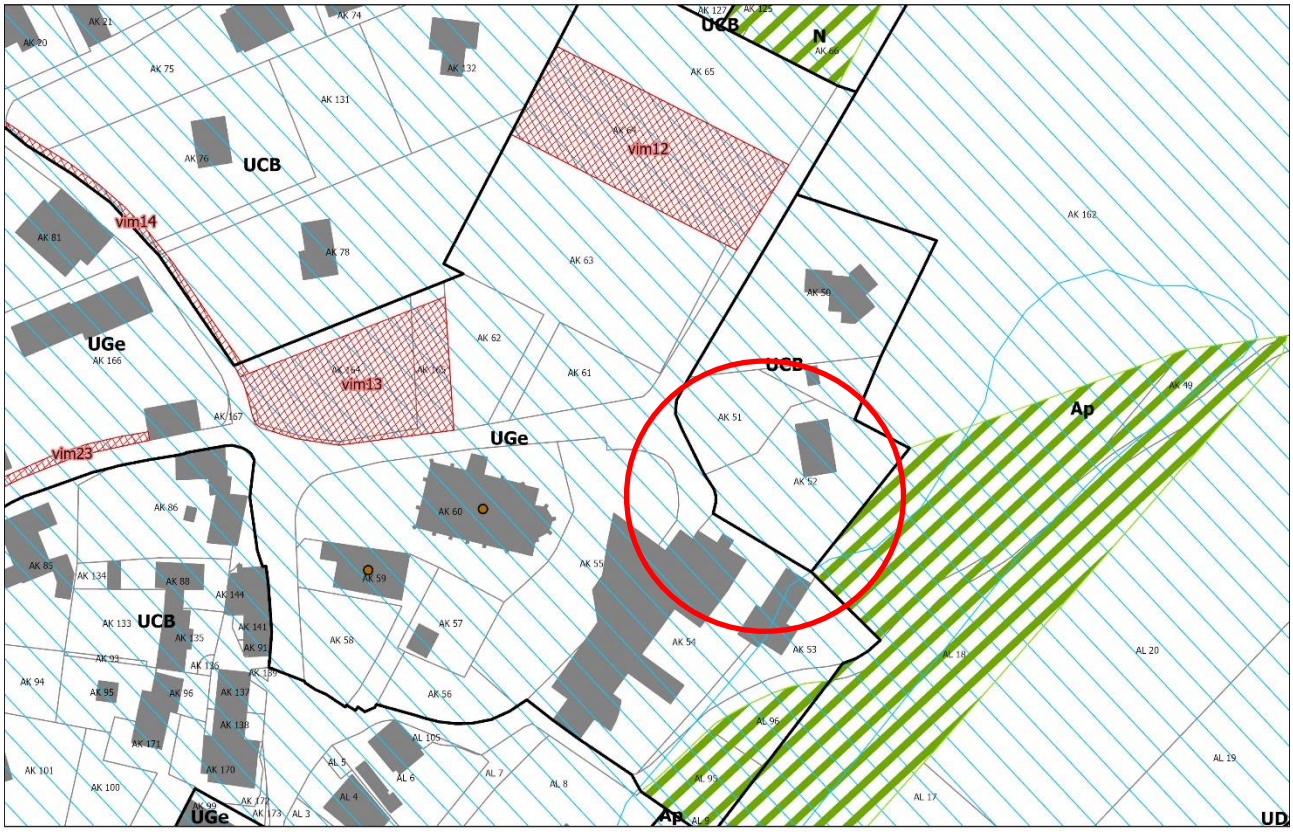
L'emprise de l'emplacement réservé est modifiée et resserrée à 4 m le long de la route des Ecoles afin d'élargir cette voirie.

L'ER vim37 est ainsi créé pour une surface de 400 m².



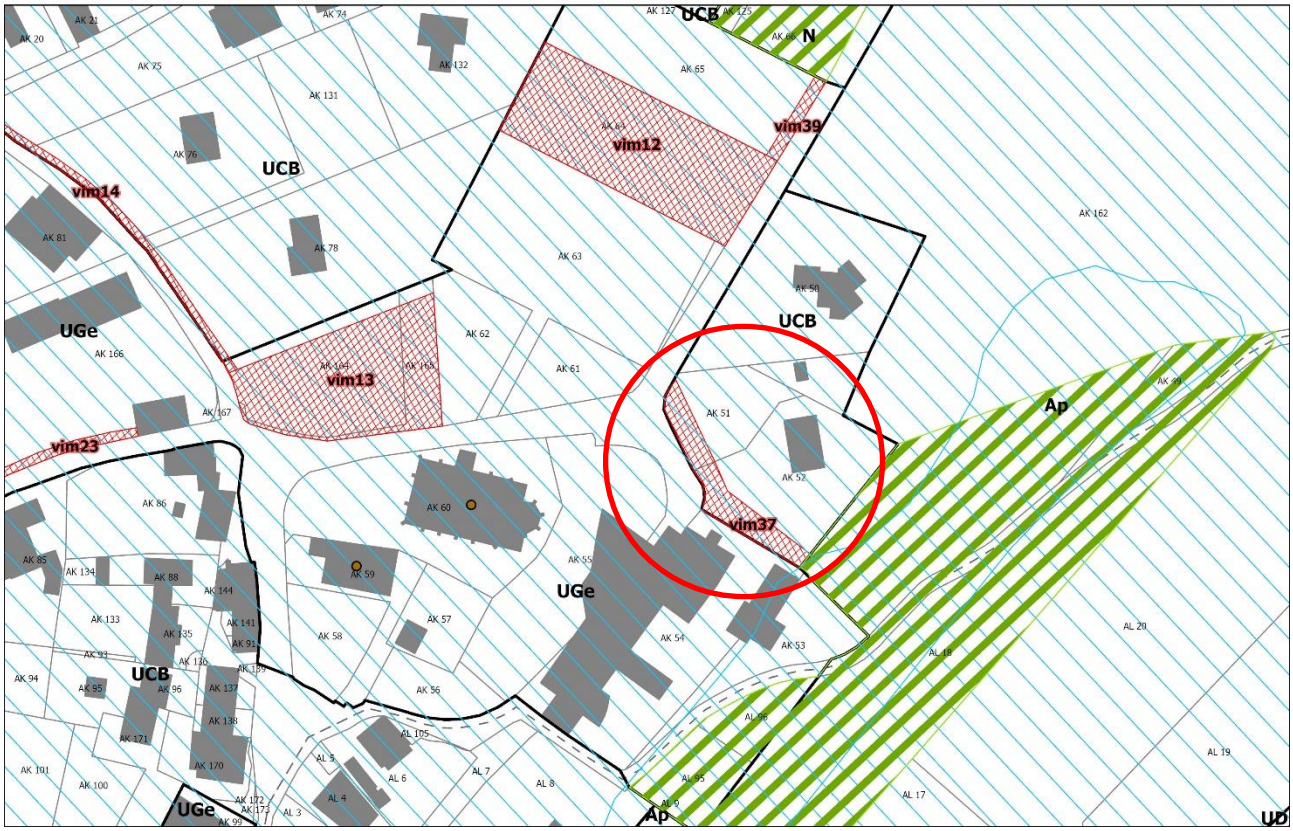
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M

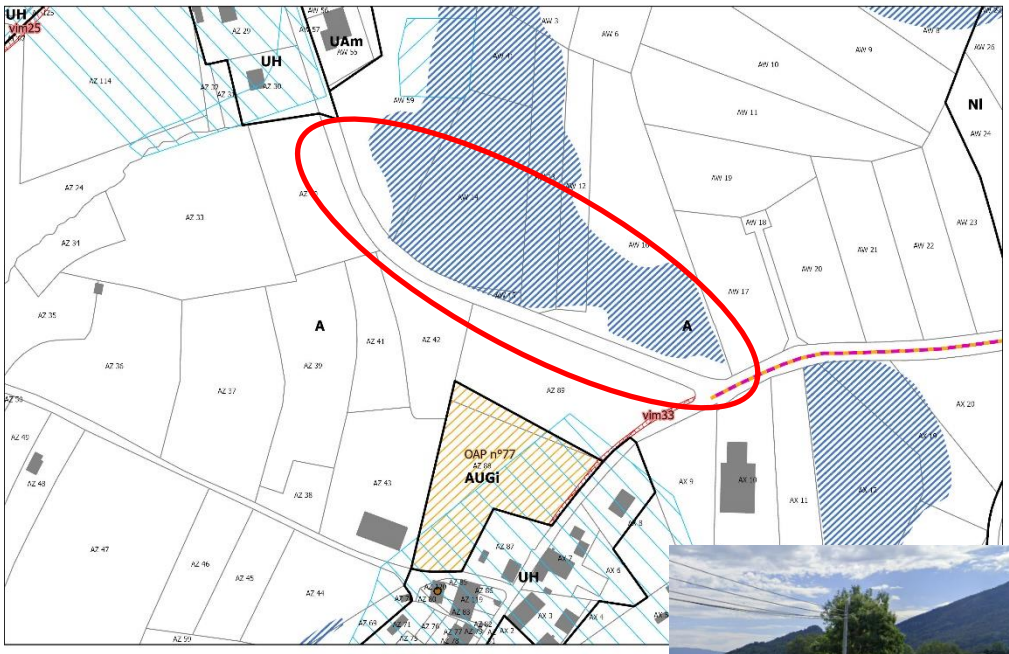


- Route de Saint-Sulpice

Un emplacement réservé est inscrit le long de la route de Saint-Sulpice entre le hameau de Monzin et la route de Saint-Thibault de Couz au bénéfice de la commune afin de permettre des aménagements sécurisés pour les piétons.

L'ER vim38 est inscrit sur une largeur de 2 m pour une surface totale de 500 m².

Règlement graphique applicable à la modification n°4 * Légende complémentaire disponible en annexe



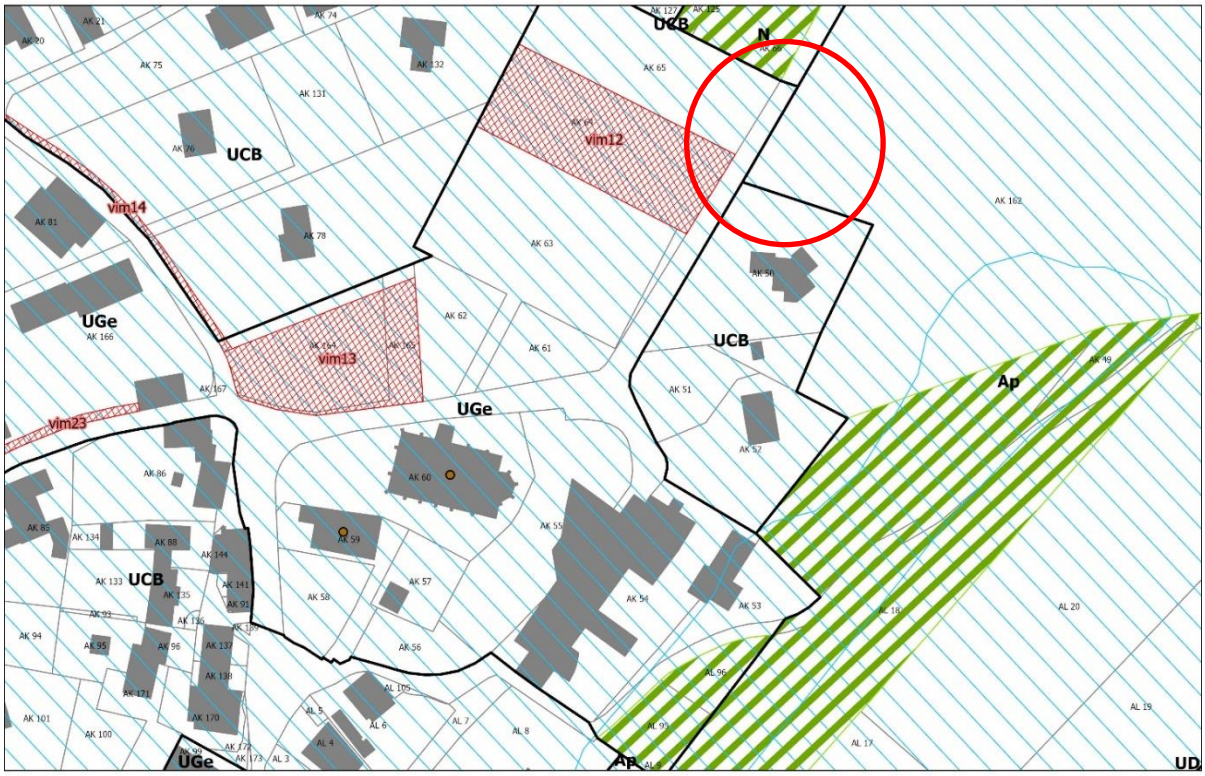
Projet de règlement graphique de la présente modification

- Route des Pierrettes – aménagement piétonnier

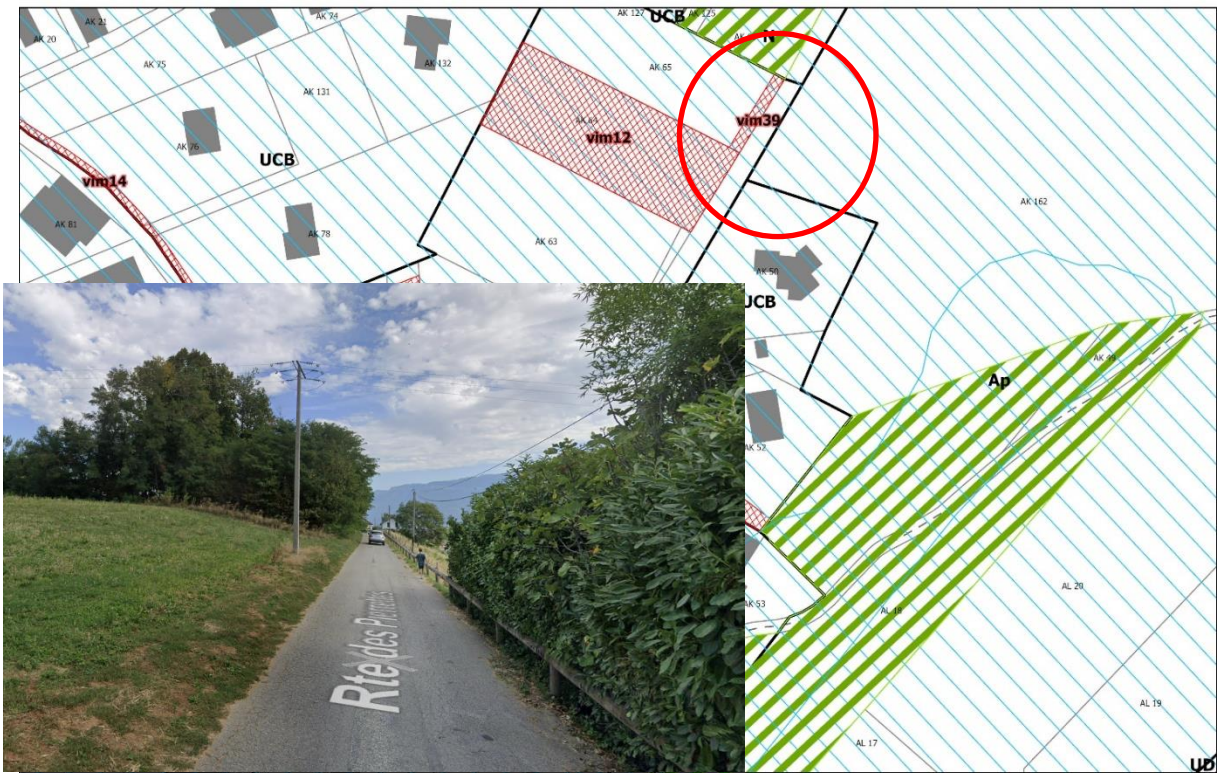
Un emplacement réservé est inscrit le long de la route des Pierrettes en sortie du chef-lieu pour un aménagement sécurisé pour les piétons.
L'emplacement réservé est inscrit le long de la parcelle AK 65 sur une largeur de 3,50 m (dernière emprise non acquise par la commune sur ce tronçon).

L'ER vim39 est inscrit au bénéfice de la commune pour une surface de 90 m².

Règlement graphique applicable à la modification n°4 * Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification 0 30 60 M



(5) Secteur Bisettes : Modification du document d'encadrement des risques (PIZ)

Un projet d'aménagement est en réflexion sur le secteur des Bisettes, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, un bureau d'études a été missionné afin de réévaluer les risques en présence et les règles de constructibilité associées, afin d'accorder les règles sur ce secteur couvert par deux document de gestion des risques : une partie par le Plan de Prévention des Risques (PPR), une partie par un Plan d'indexation en Z.

Suite à cette étude, le règlement écrit du Plan d'indexation en Z est modifié en accord avec le règlement écrit du PPR. Le PIZ ne permettait que des constructions de type habitat pavillonnaire. Il est modifié pour permettre la construction d'habitats collectifs sous réserve de prescription de gestion du risque présent.

Le Plan d'indexation en Z ainsi modifié sera annexé au PLUi HD.
Le plan de zonage n'est pas modifié.

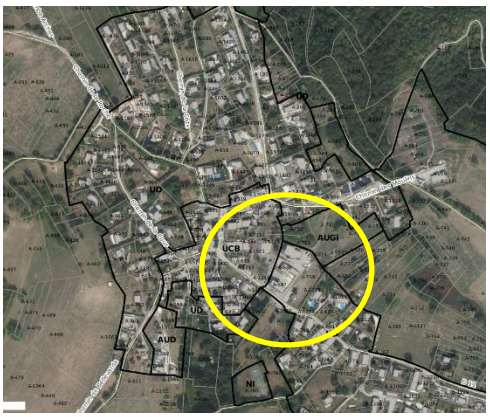
4. Secteur Plateau de la Leysse

a) CURIENNE

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Modification du zonage autour de la Mairie

Il est proposé de modifier le zonage couvrant la mairie et les parcelles attenantes afin de le mettre en cohérence avec les destinations existantes et attendues. Il est donc proposé de reclasser ce secteur en zone d'équipements publics (UGe) en lieu et place de l'actuelle zone UD (individuel diffus).



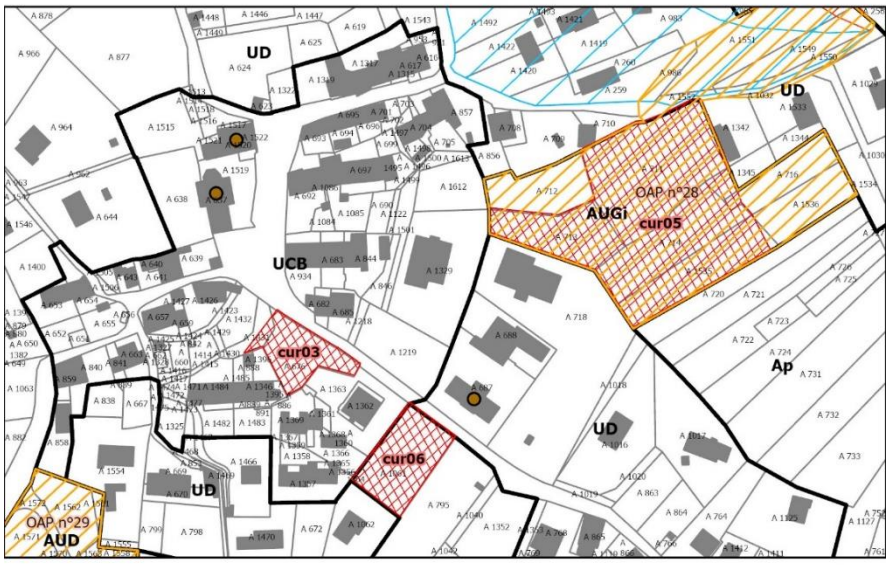
- **Création d'une zone UGe (équipements publics) dans le règlement écrit**

Le règlement écrit du secteur Leysse ne dispose pas actuellement de zone UGe, zone dédiée aux équipements publics, mais uniquement d'une zone AUGe (zone à urbaniser dédiée aux équipements publics). Il est proposé de créer une zone UGe dans le cadre de la modification n°5 afin de couvrir le secteur situé autour de la mairie de Curienne.Le contenu de la règle est identique entre la zone AUGe et la zone UGe. La seule différence entre la zone UGe et la zone AUGe est que l'ouverture à l'urbanisation de cette dernière est soumise à conditions.

Secteurs Zone concernée Articles du règlement	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Secteur Leysse **Dispositions générales**	Afin de tenir compte de la création de la zone UGe, il est proposé de compléter l'article 2 des dispositions générales	Article 2 : divisions du territoire en zones Le secteur du plateau de la Leysse est divisé en : Zones urbaines (U) : Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les zones urbaines (U) regroupent les secteurs déjà urbanisés etles secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter. > UCB (zone urbaine de centre-bourg) ; > UH (zone urbaine de hameaux) ; > UG (zone urbaine générale) regroupant les secteurs suivants : / UGc, à vocation d'habitat intermédiaire ou collectif ; / UGi, à vocation d'habitat individuel ; > UD (zone urbaine d'habitat individuel diffus) ; > UT (zone urbaine à vocation touristique), regroupant les secteurs suivants : / UTc, qui correspond au cœur de station de la Féclaz sur la commune des Déserts et dont le règlement vise à conforter le fonctionnement et l'activité toute saison de la station en

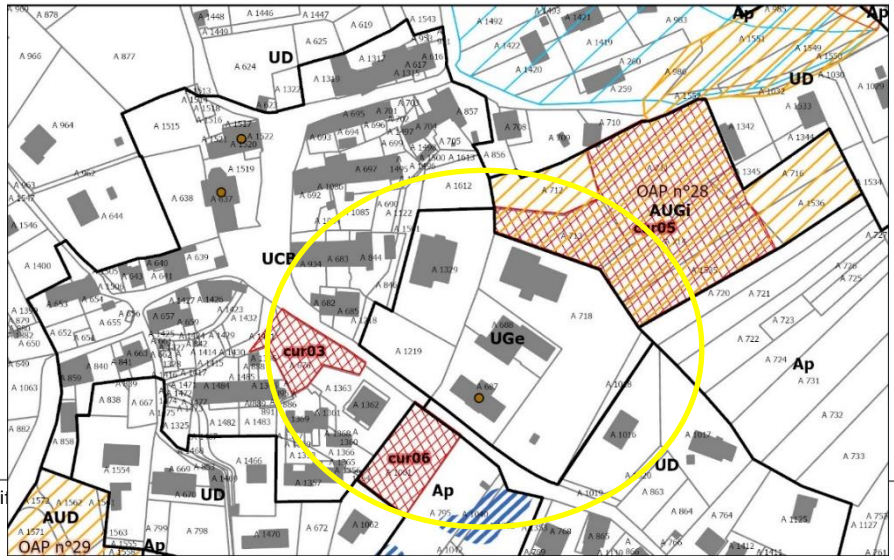
		favorisant une évolution cohérente des formes urbaines ; / UTd, qui correspond aux secteurs d'hébergement touristique caractérisés par des formes urbaines intermédiaires ou collectives ; / UTi, qui correspond aux secteurs d'hébergement touristique caractérisés par des formes urbaines individuelles. > UGe (équipements publics)[…]
Secteur Leysse **Zone AUGe** **Préambule**	**Afin de tenir compte de la création de la zone UGe, les titres de chaque article de la zone AUGe sont modifiés.**	**Préambule** **La zone UGe correspond aux secteurs à vocation d'équipement.** La zone AUGe correspond à une zone à urbaniser à vocation d'équipements. La zone AUGe est encadrée par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement. […]
Secteur Leysse Zone AUGe Tous les articles	**Afin de tenir compte de la création de la zone UGe, les titres de chaque article de la zone AUGe sont modifiés.**	[…] DISPOSITIONS APPLICABLES ~~**A LA**~~ **AUX ZONES UGe** et AUGe **[…]** **Article UGe et AUGe** **[…]**

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M



b) LES DESERTS

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Modification de zonage du village et des hameaux des Déserts

Le village et les hameaux de la commune des Déserts sont classés en zone UD (hormis le secteur de La Feclaz). Ce zonage implique une emprise au sol des constructions limités à 15% de la surface de chaque tènement. Ce zonage est très restrictif et limite fortement la constructibilité des terrains, empêchant de nouvelles constructions mais également des extensions et annexes aux constructions existantes.

Ce zonage n'est pas adapté à des formes urbaines anciennes que l'on retrouve dans ces hameaux (alignement aux voiries, hauteurs, emprise au sol).
Le zonage de chaque hameau est ainsi modifié dans le cadre de la présente modification :

Le secteur du chef-lieu comprend des formes urbaines anciennes ainsi que des équipements publics de centralité (école, mairie etc). Le chef-lieu est desservi par l'assainissement collectif.
Le chef-lieu est basculé en zone UCB (centre bourg) permettant une densification du village et l'implantation d'artisanat et de commerces de détail, la restauration et d'équipements publics.

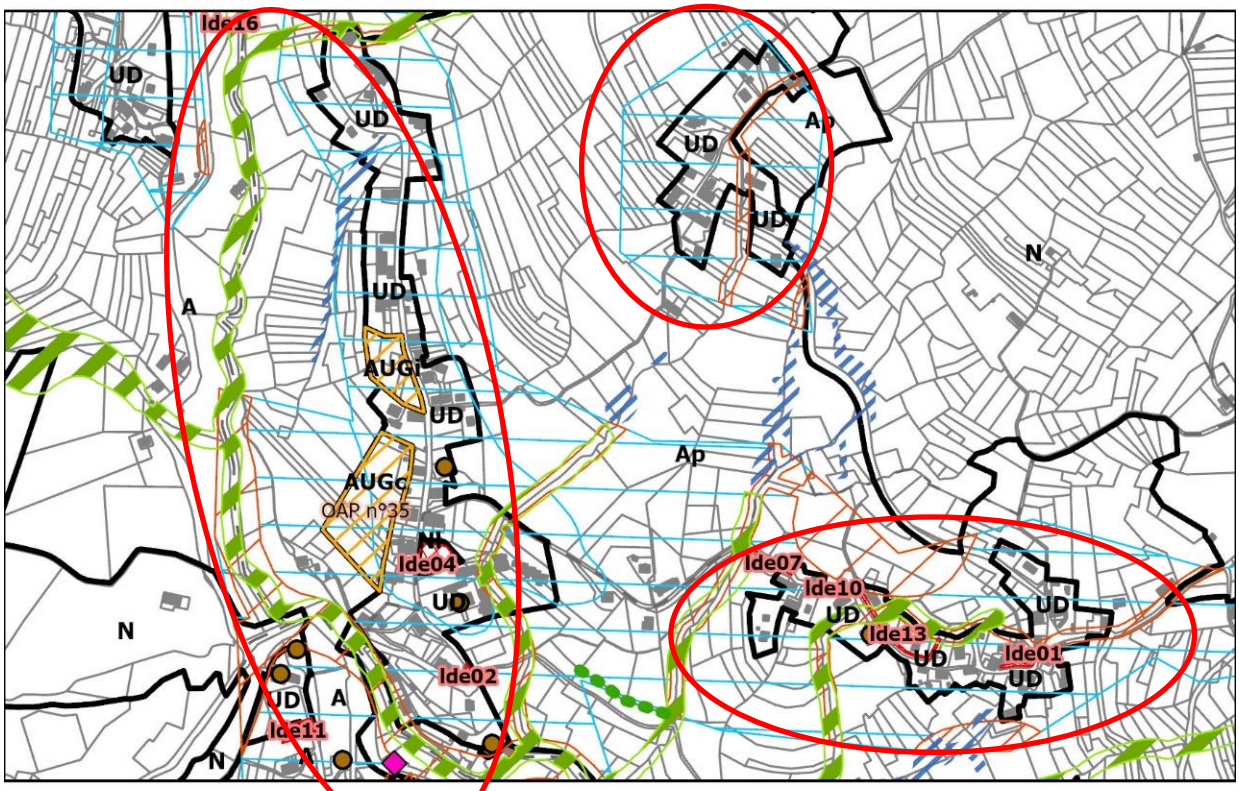
Au sein de la zone UCB (centre bourg), l'emprise au sol n'est pas réglementée, les hauteurs des constructions doivent être comprise entre 5m minimum et 10 m maximum à l'égout du toit. Les bâtiments peuvent s'implanter soit en limite, soit à 4 m minimum.
Les bâtiments doivent s'implanter en respectant un recul compris entre 0 et 3 m des emprises publiques et voiries sauf impossibilité technique lié à la topographie, pour assurer la cohérence architecturale avec les bâtis alentours ou pour préserver des plantations d'alignements ou un arbre isolé remarquable.

Les hameaux des Mermets, de Labiaz et des Bouvards comprennent des formes urbaines anciennes. Ces hameaux sont desservis par l'assainissement collectif.
Les hameaux des Mermets, de Labiaz et des Bouvards sont basculés en zone UH (hameau) permettant une densification et l'implantation d'artisanat et de commerces de détail, la restauration et d'équipements publics (dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Au sein de la zone UH (hameau), l'emprise au sol n'est pas réglementée, les hauteurs des constructions sont limitées à 8m maximum à l'égout de toiture.
Les bâtiments doivent s'implanter :

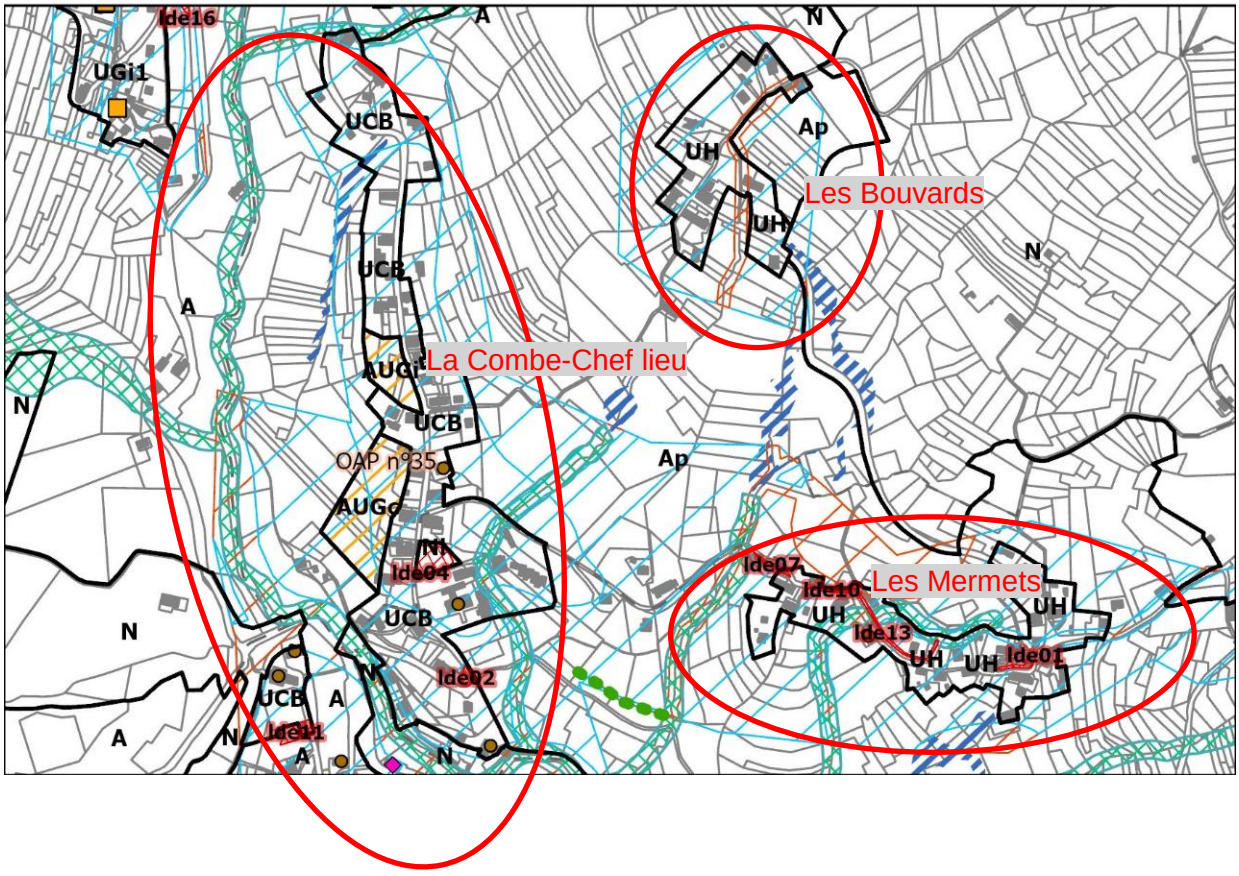
- soit en limite, soit à 4 m minimum de la limite séparative,
- en respectant un recul compris entre 0 et 3 m des emprises publiques et voiries sauf impossibilité technique lié à la topographie, pour assurer la cohérence architecturale avec les bâtis alentours ou pour préserver des plantations d'alignements ou un arbre isolé remarquable.

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

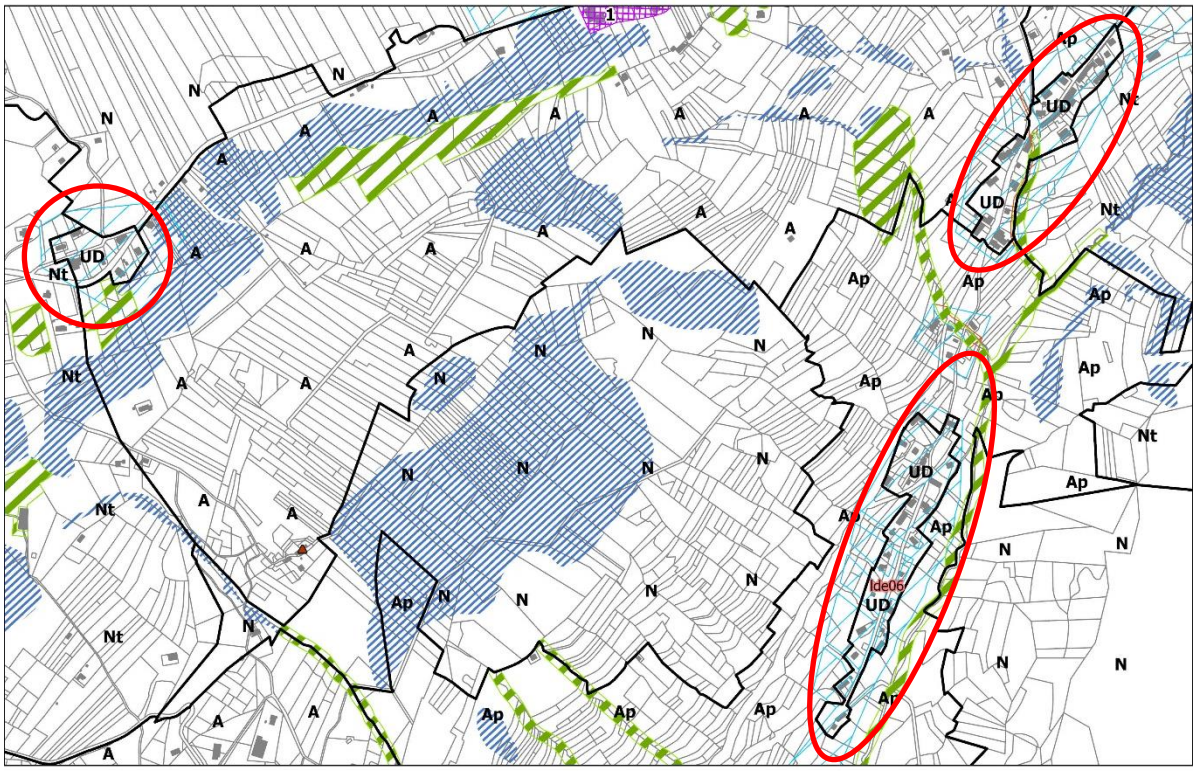
0 160 320 M



L'ensemble des autres hameaux de la commune (Les Gérards, Les Droux, Le Crêt, Plainpalais, Les Favres, La Lézine, Le Pleurachat, La Ville, Les Charmettes, Les Combes) ne sont pas situés en zone d'assainissement collectifs. Une densification des secteurs n'est pas souhaitée. Cependant afin de permettre une plus grande souplesse pour les extensions et annexes des bâtiments existants, le zonage est basculé de la zone UD (15% d'emprise au sol maximum) à la zone UGi1 (20% d'emprise au sol maximum). Les hauteurs permises par ce nouveau zonage sont également légèrement plus importantes : 8 m maximum en zone UGi1 contre 7 m pour la zone UD.

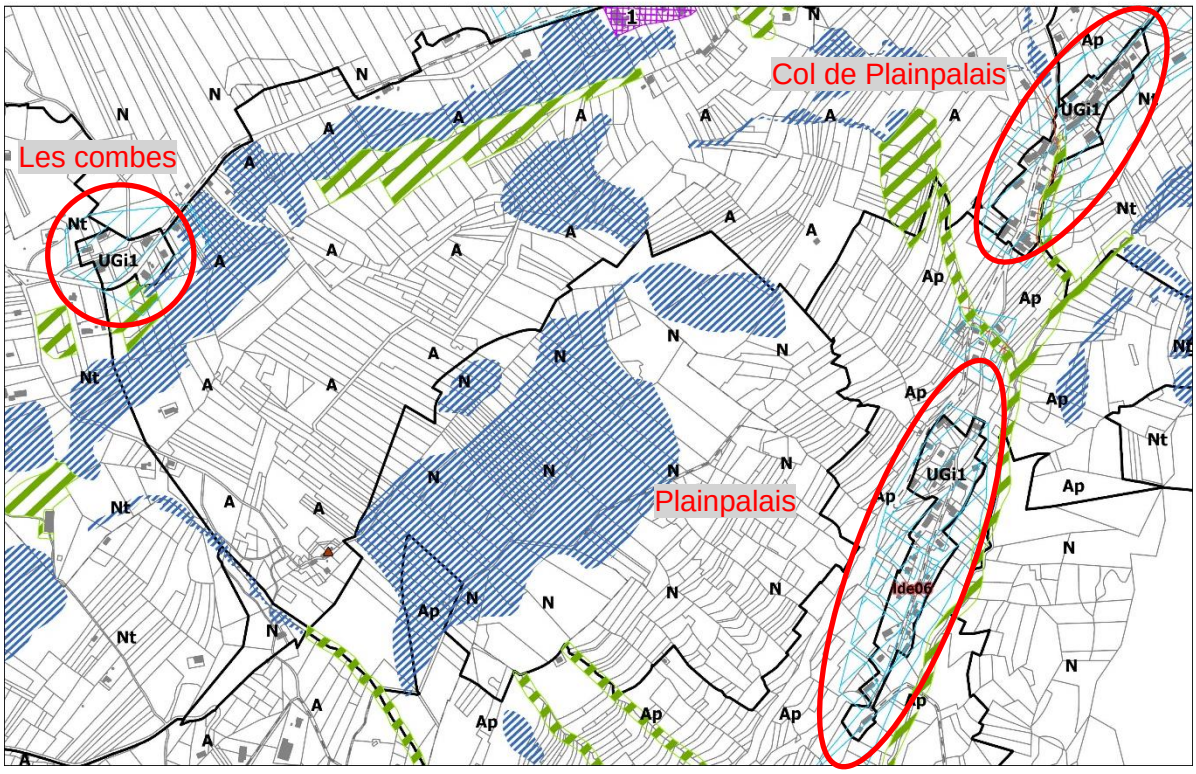
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



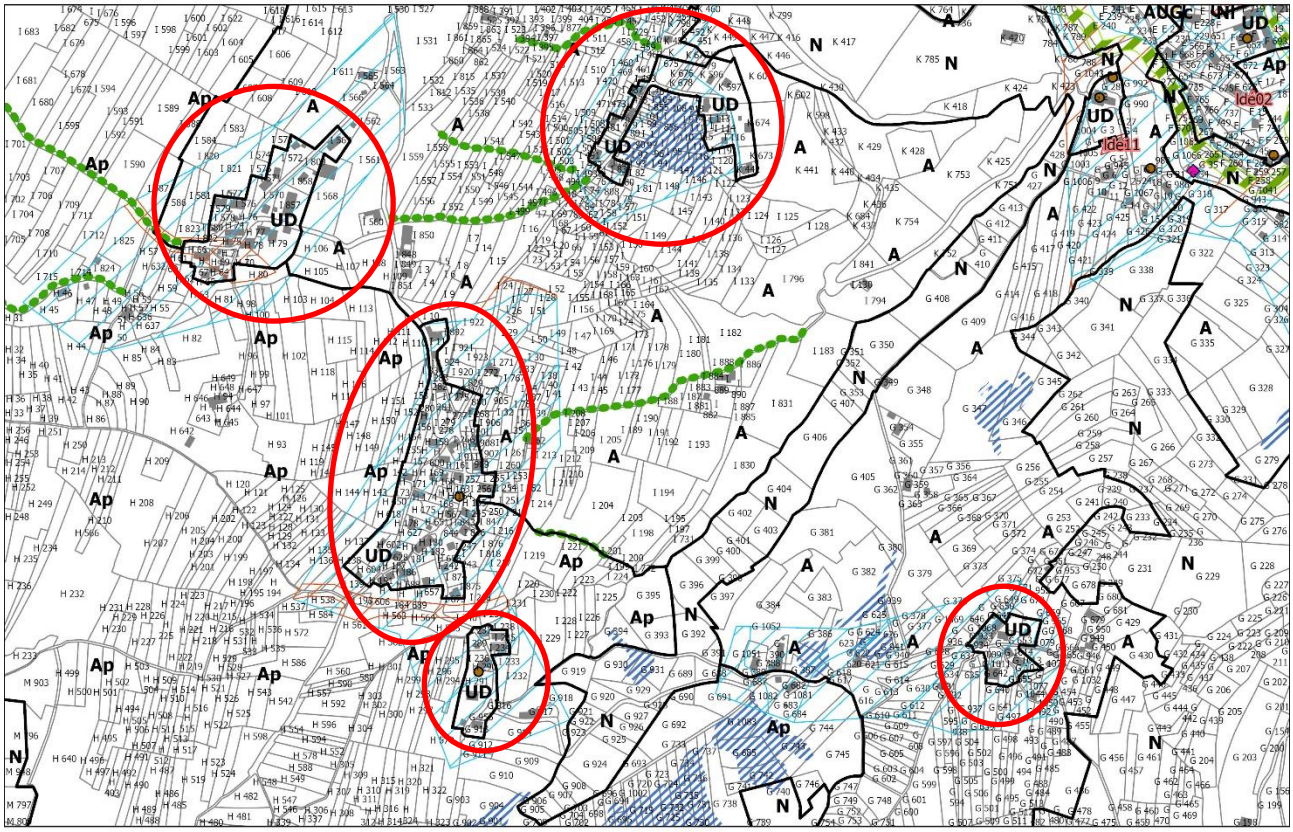
Projet de règlement graphique de la présente modification

0 210 420 M



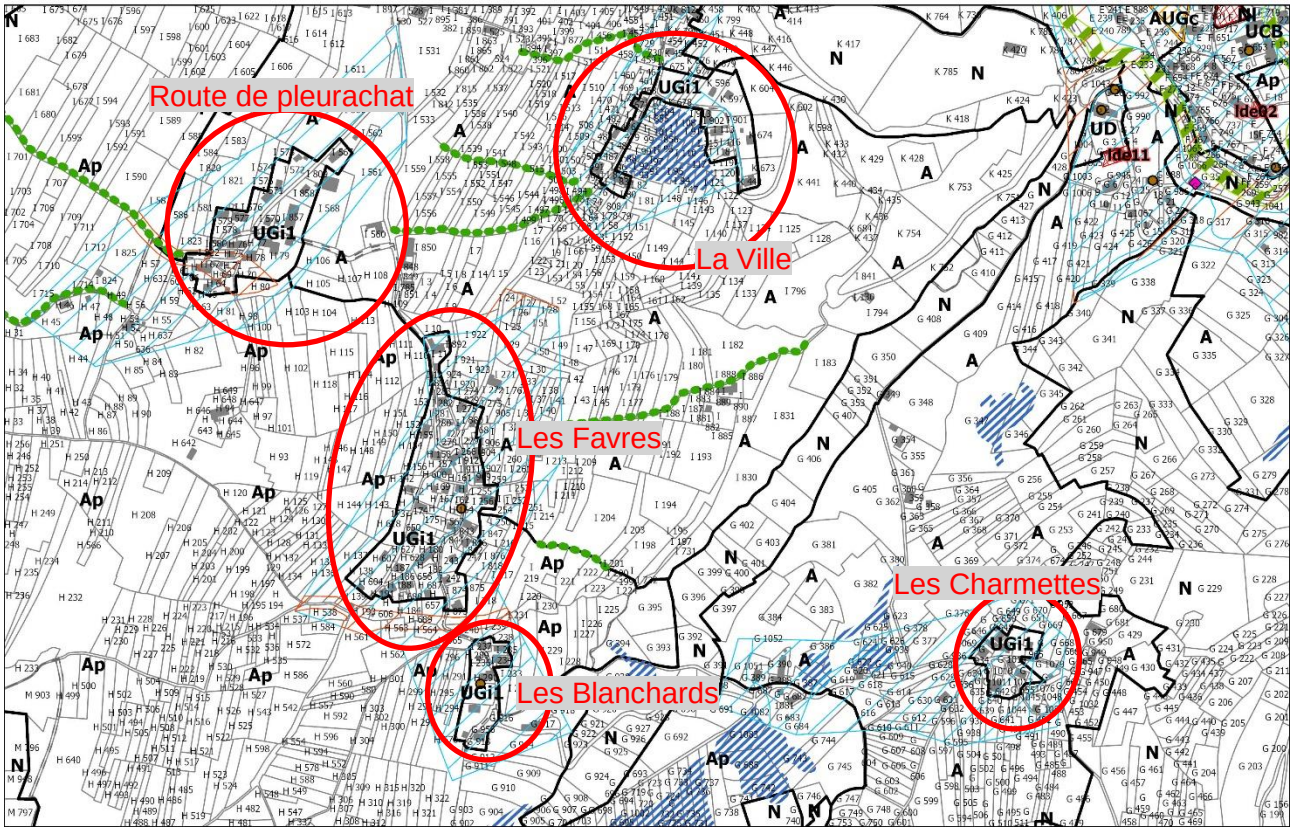
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



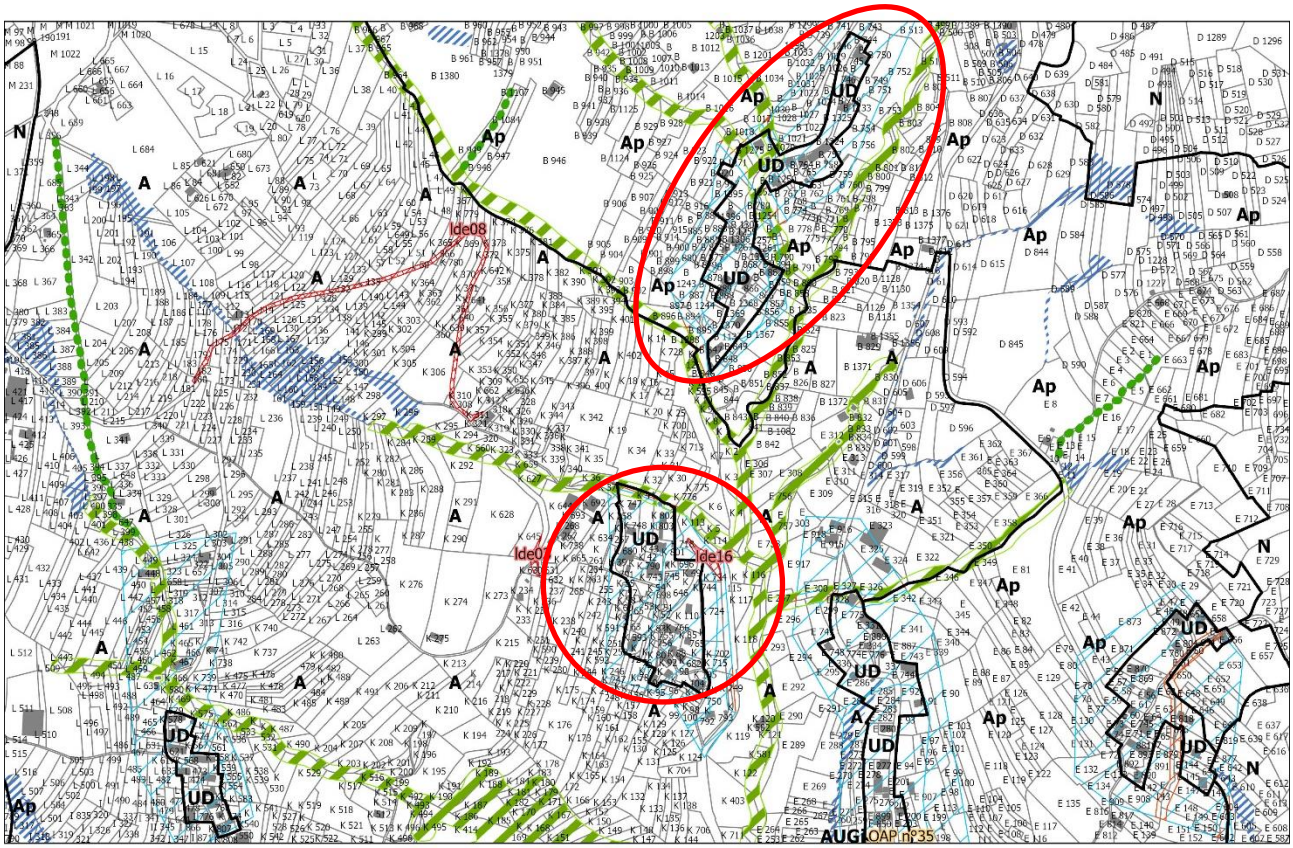
Projet de règlement graphique de la présente modification

0 180 360 M



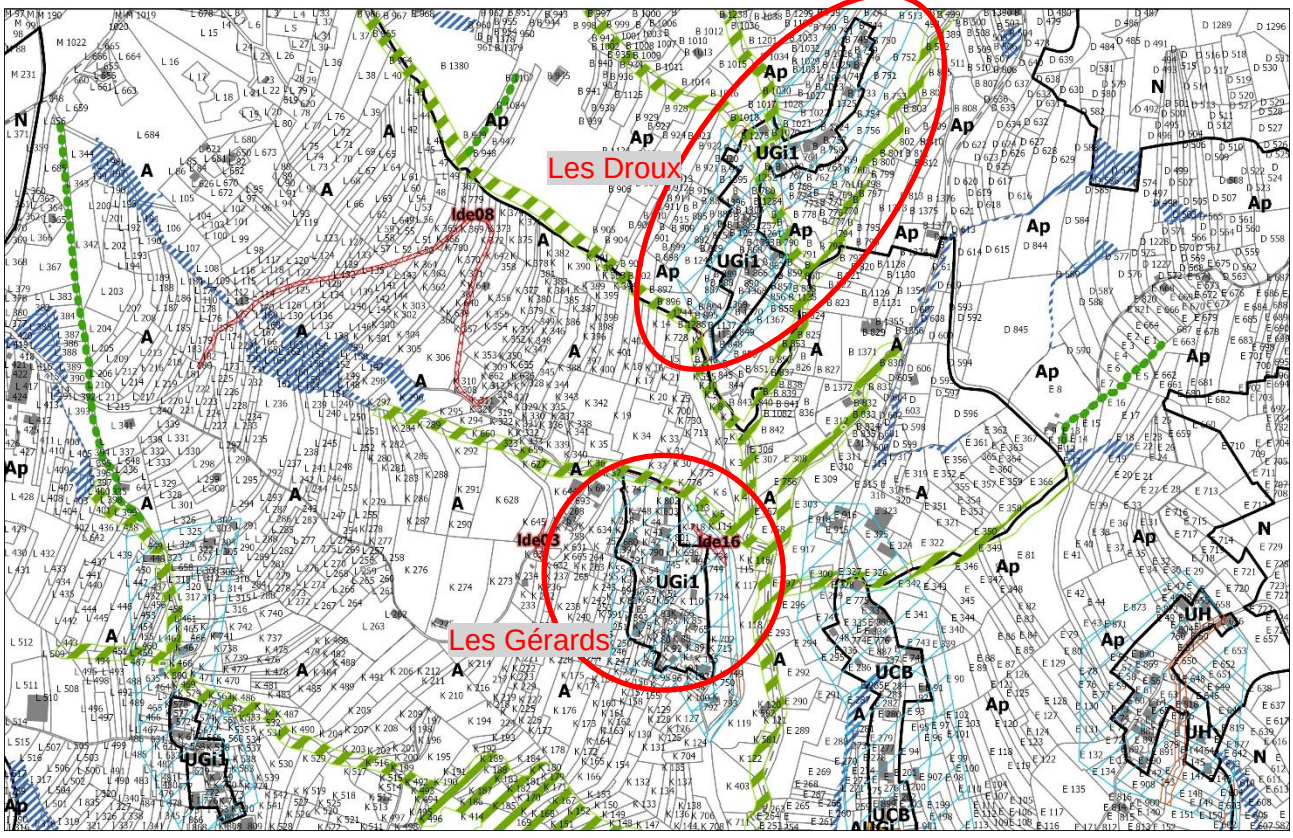
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 180 360 M

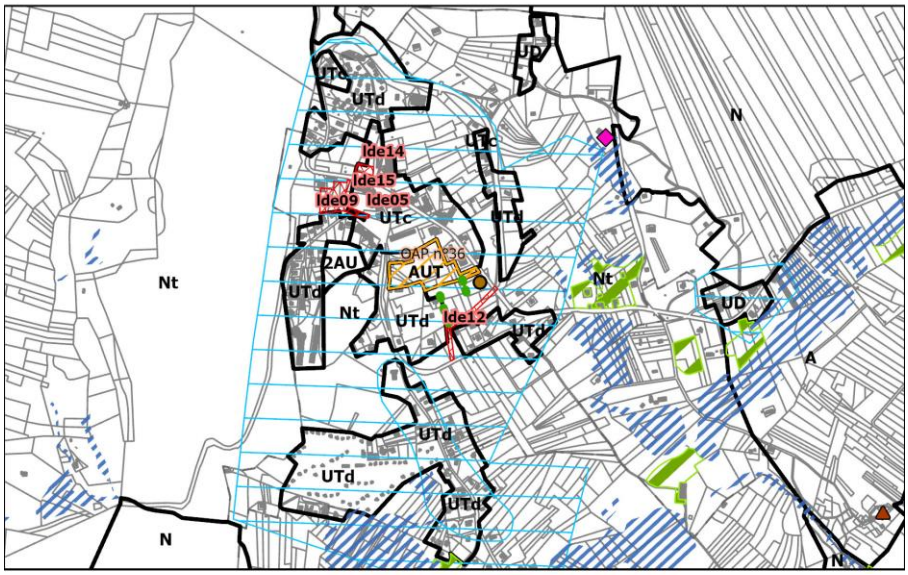


Le village touristique de la Féclaz est classé dans sa centralité en zone UTc, permettant une forte densification du centre station (emprise au sol non réglementé, hauteur de 12 m maximum à l'égout du toit). Le reste de la station est classé en zone UTd limitant la densification à 25% d'emprise au sol maximum et 7 m de hauteur à l'égout du toit.
Cette limitation en zone UTd ne permet pas le développement de projet d'ampleur en renouvellement urbain permettant la création de lits chauds. La limitation des densités incite plutôt la création de petits projets plus propices au développement de lits froids (résidence secondaire).

Le zonage UTd est modifié afin de permettre une plus forte densification des projets avec une emprise au sol basculée à 35% maximum par tènement et une hauteur maximum à l'égout de 9 m.

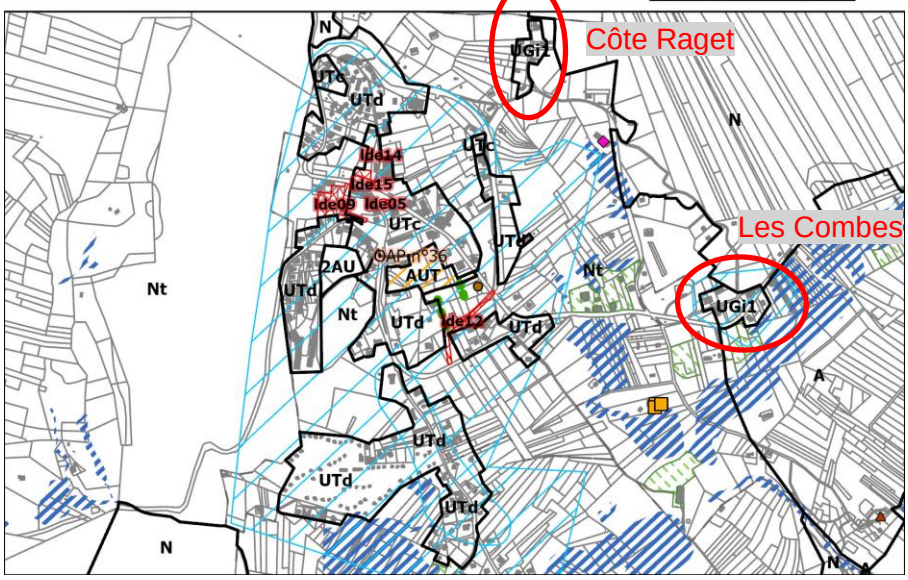
Les maisons individuelles au secteur Côte-Raget et Les Combes sont également basculées d'une zone UD à une zone UGi1 afin de laisser plus de souplesses aux extensions et annexes des constructions existantes.

Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 250 500 M



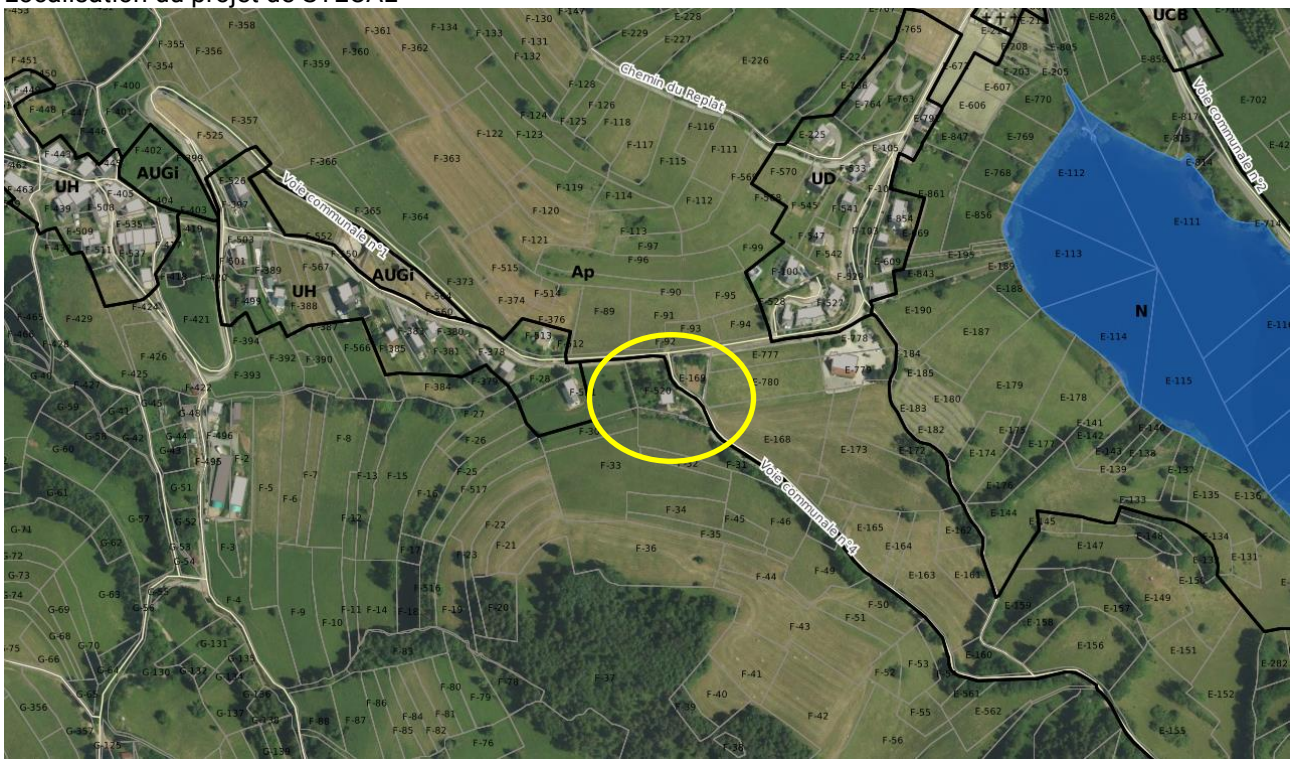
c) LA THUILE

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Création d'un STECAL pour reconstruction

La parcelle F 520, située à l'intersection de la voie communale n°1 et de la voie communale n°4 est classée en zone A (agricole).
La construction à usage d'habitation présente sur cette parcelle doit faire l'objet d'une restructuration totale non autorisée par le règlement (seules les réhabilitations sont autorisées). Afin de permettre ces travaux, il est proposé de créer un STECAL (numéroté 8) pour reconstruction en respectant le gabarit initial de la construction existante à la date d'approbation du PLUi HD.

Localisation du projet de STECAL

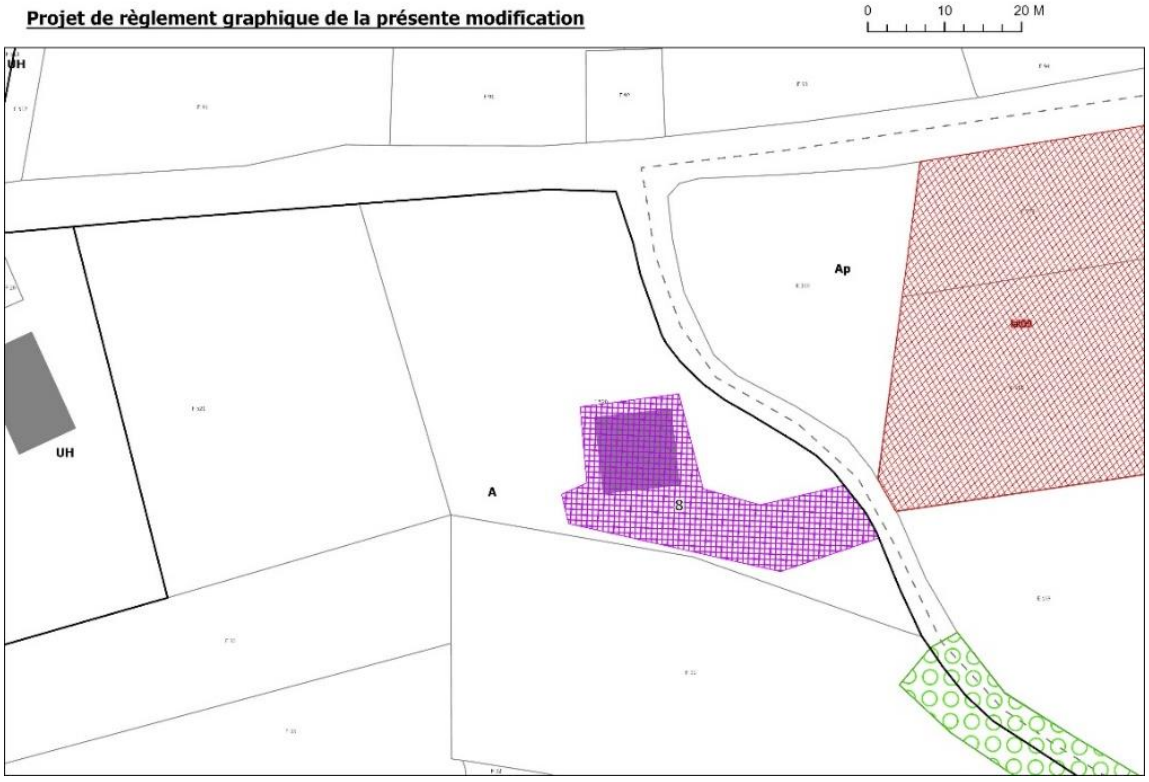


Modification du règlement écrit et graphique : création d'un STECAL n°8

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Leysse Préambule zone A	Il est précisé dans le préambule de la zone A qu'un STECAL n°7 est présent dans la zone et qu'il est destiné à une reconstruction dans le volume existant d'une maison d'habitation	**Préambule** […] La zone A regroupe ~~6~~ 8 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : […] > Les STECAL numéroté 4, 5 et 6 « les beaux » destinés à l'implantation de cabanes touristiques > Le STECAL numéroté 8, destiné à une reconstruction d'une maison d'habitation respectant le gabarit initial de la construction existante à la date d'approbation du PLUi HD. […]
Leysse Article A-1 Zone A	Il est précisé, dans l'article A1, les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans le STECAL 7	**Dispositions particulières aux STECAL** […] Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées numéroté 8 identifié au règlement graphique, seule est autorisée la reconstruction d'une maison d'habitation respectant le gabarit initial de la construction existante à la date d'approbation du PLUi HD.[…]
Leysse Article A-1 Zone A	Il est précisé, dans l'article A4 les caractéristiques des constructions autorisées dans le STECAL n°7, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur	**4/ Emprise au sol** […] Dispositions particulières aux STECAL : Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées 1 et 2 identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol minimale de 25% de l'unité foncière. […] Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée numéroté 8 identifié au règlement graphique, seule est autorisée la construction d'une emprise au sol de 120 m² maximum. **5/ Hauteur** […] La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 7 m maximum. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 9 m maximum. […] Dans le STECAL numéroté 8, la hauteur à l'égout du toit des constructions et extensions est fixée à 7 m maximum. La hauteur totale des constructions et extensions est fixée à 9 m maximum. […]

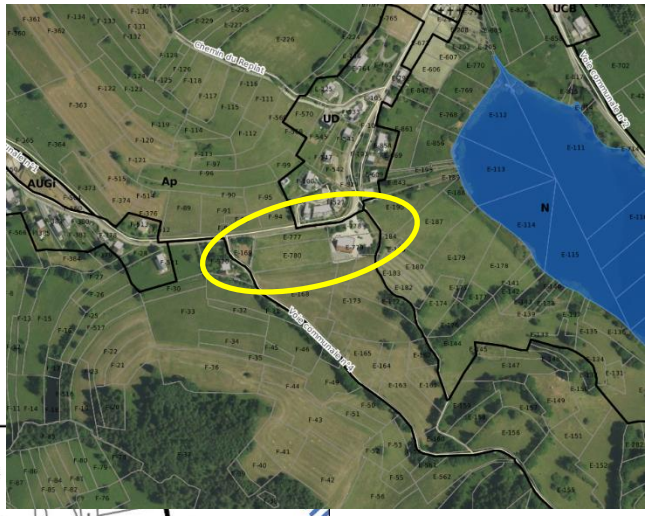
Règlement graphique applicable à la modification n°4

Projet de règlement graphique de la présente modification



(2) Changement de zonage de Ap vers A

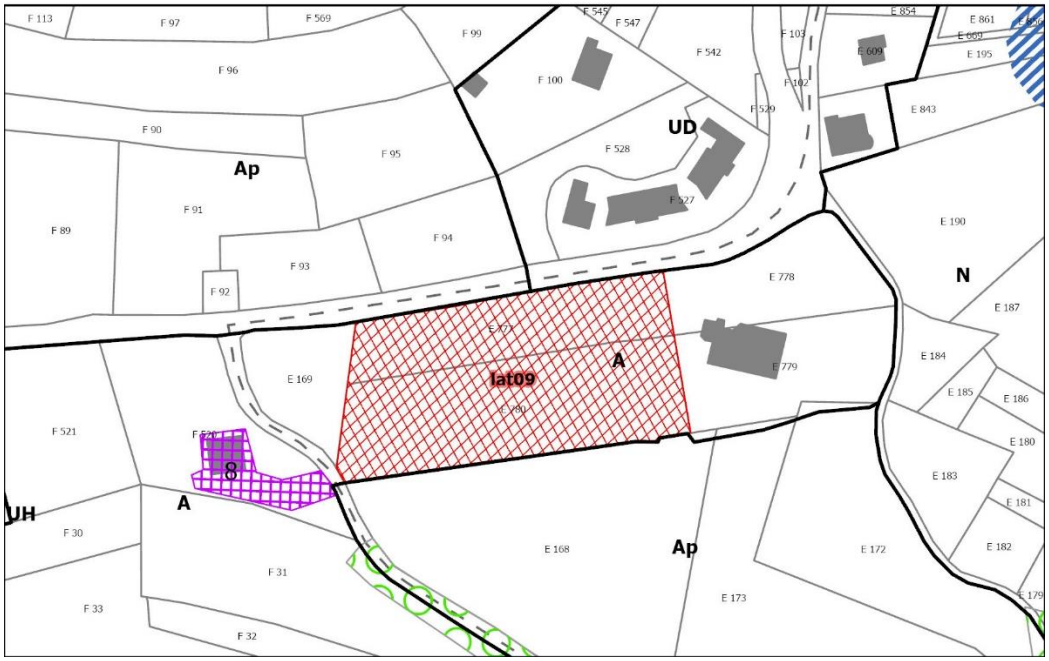
Afin de permettre l'extension de la salle communale existante, il est proposé de modifier de zonage et de passer le secteur actuellement classé en zone Ap (agricole protégé) en zone A (agricole).
La zone A permet une extension des équipements d'intérêt collectifs et services publics existant dans la limite de 20% de la surface existante.



Règlement graphique applicable à la modification n°4

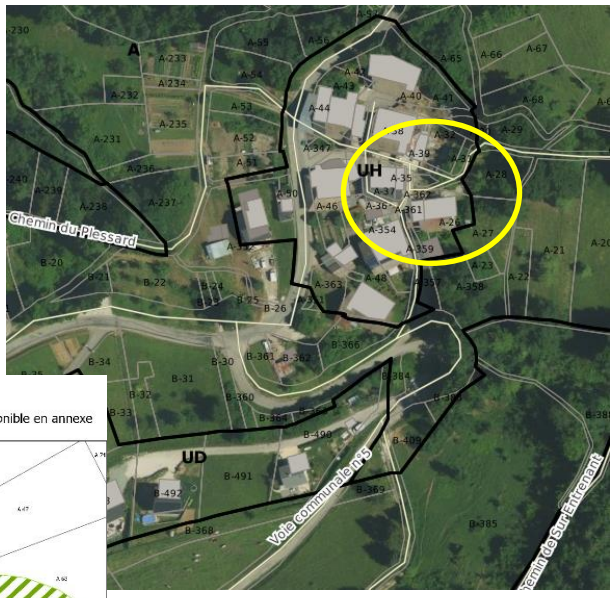
Projet de règlement graphique de la présente modification

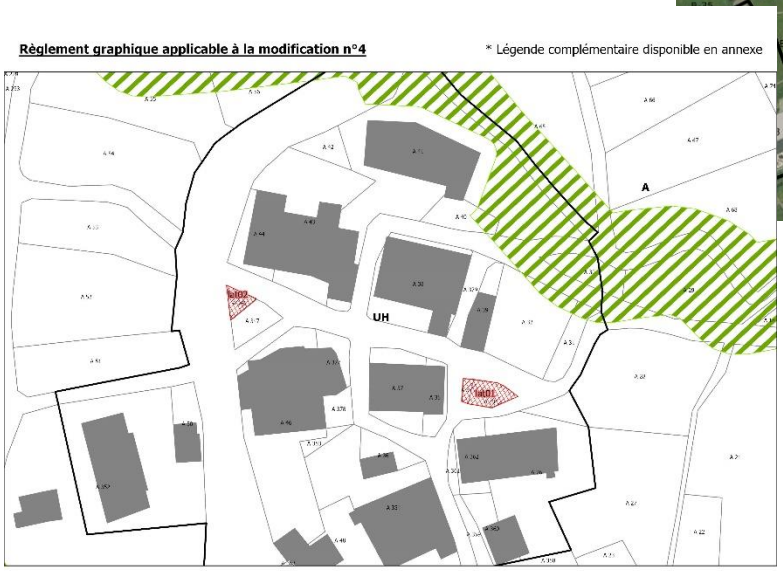
0 30 60 M

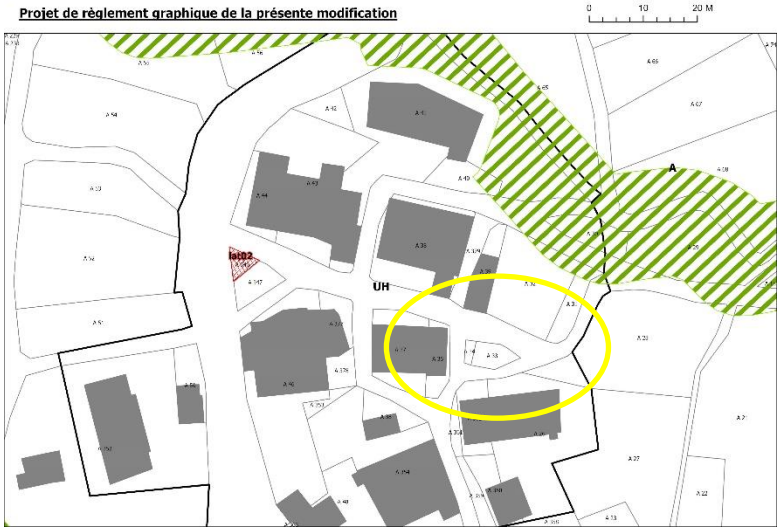


(3) Suppression de l'emplacement réservé lat01

L'emplacement réservé lat01 a été créé au bénéfice de la commune de La Thuile lors de l'approbation du PLUi HD afin de permettre la création d'une aire de déneigement. Cet ER situé sur la parcelle A34 n'étant plus aujourd'hui nécessaire, il est proposé de le supprimer.





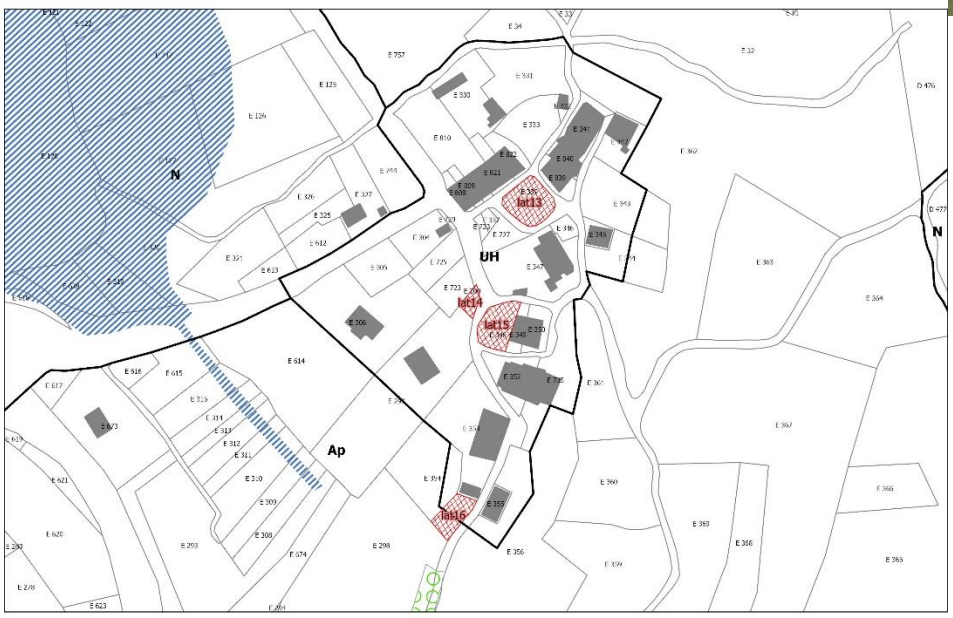


(4) Suppression de l'emplacement réservé lat15

L'emplacement réservé lat15 a été créé lors de l'approbation du PLUi HD afin de permettre la création d'une aire de déneigement. Cet ER situé sur la parcelle E 348 n'étant plus aujourd'hui nécessaire, il est proposé de le supprimer.

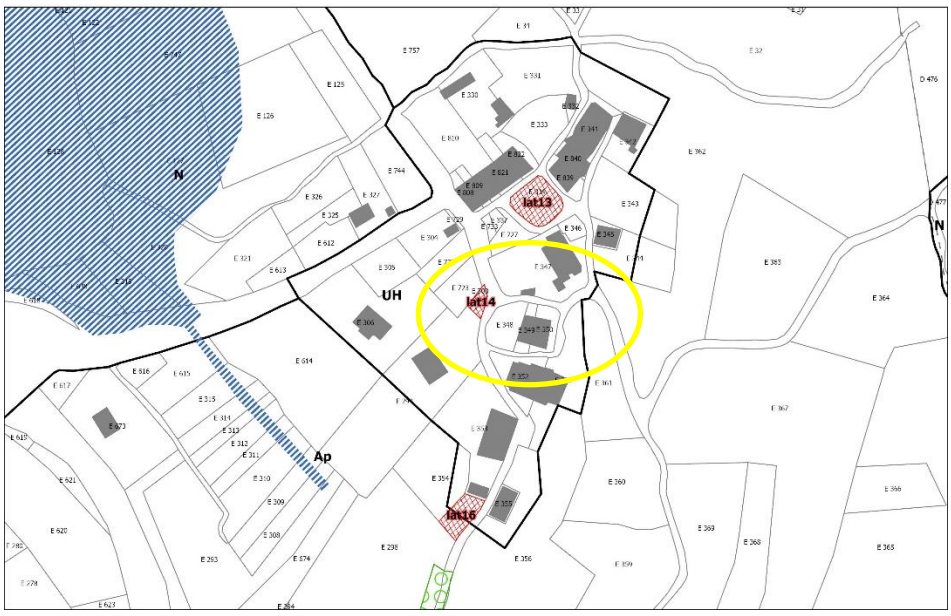
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M



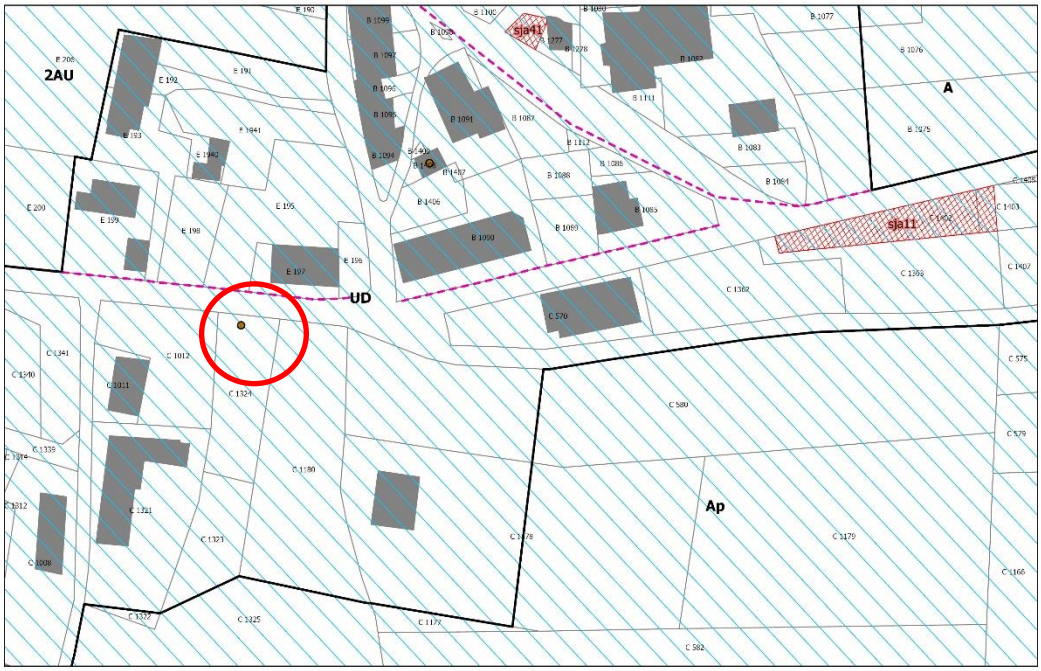
d) SAINT-JEAN-D'ARVEY

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Lavoir du Villard d'en Haut - Erreur matérielle localisation patrimoine bâti-

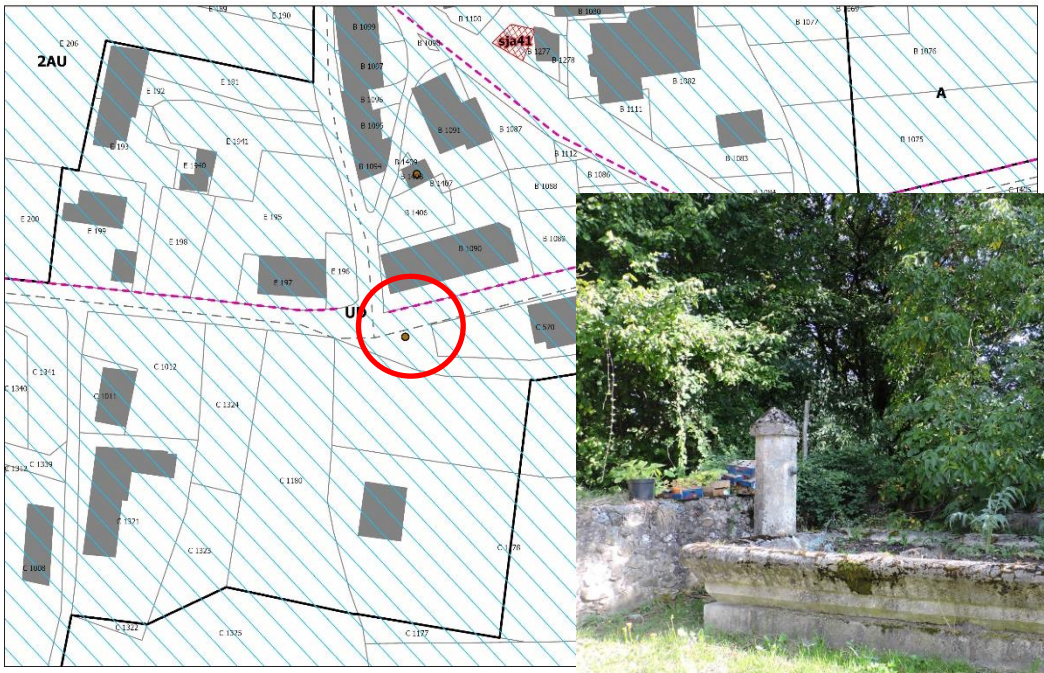
Le Lavoir du Villard d'en Haut a été identifié en tant que patrimoine bâti à préserver dans le cadre de l'étude patrimoniale menée lors de l'élaboration du PLUi HD. Il est identifié sur le plan de zonage par une inscription graphique (pastille). Cependant, cette « pastille » a été par erreur mal positionnée sur le plan de zonage et ne correspond pas au lavoir mais à un espace non bâti.
Cette erreur matérielle est rectifiée, l'inscription graphique replacée sur le lavoir.

Règlement graphique applicable à la modification n°4 * Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 20 40 M



5. Secteur Cœur des Bauges

a) AILLON-LE-JEUNE, AILLON-LE-VIEUX, LESCHERAINES

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de ces communes est consultable dans l'annexe 11.

(1) Inscription de périmètres de protection de captage sur Aillon-le-jeune, Aillon-le-vieux et Lescheraines

Trois périmètres de protection de captage ont été inscrits dans le secteur cœur des Bauges par arrêté préfectoral du 18 juillet 2024 :

- Captage de Fontaine Noire sur Aillon-le-Jeune,
- Captage de Pré Paissard sur Aillon-le-vieux,
- Captage des Cornes sur Lescheraines.

Ces périmètres de protection de captage ont été annexés au PLUi HD par la mise à jour n°12 du PLUi HD.

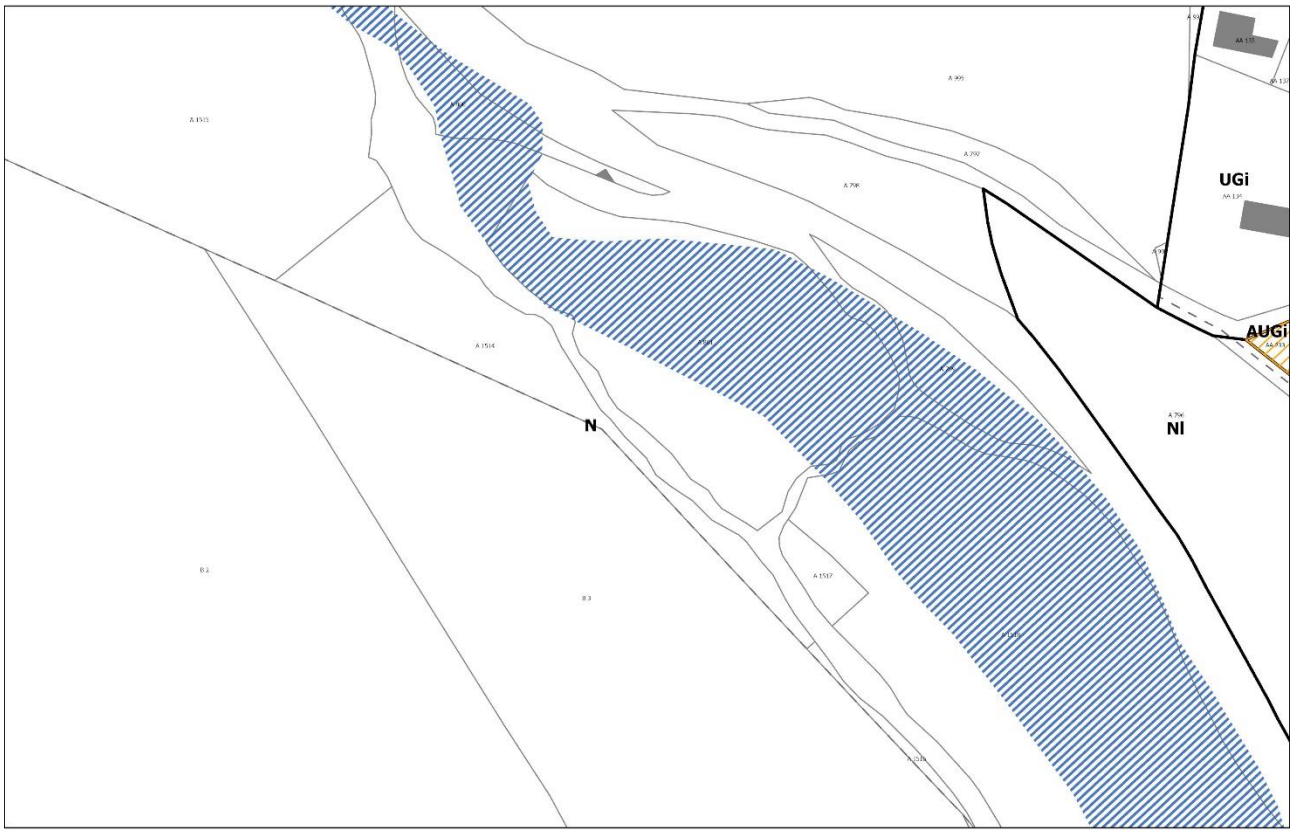
Grand-Chambéry, gestionnaire des réseaux d'eau potable dispose de 5 ans pour réaliser les acquisitions foncières obligatoires dans le périmètre immédiat, passer les conventions d'accès aux captages et faire les travaux prescrits sur les ouvrages.

Le zonage du PLUi HD est adapté en conséquence avec l'inscription d'Emplacements Réservés au bénéfice de Grand-Chambéry sur chaque périmètre de protection de captage.

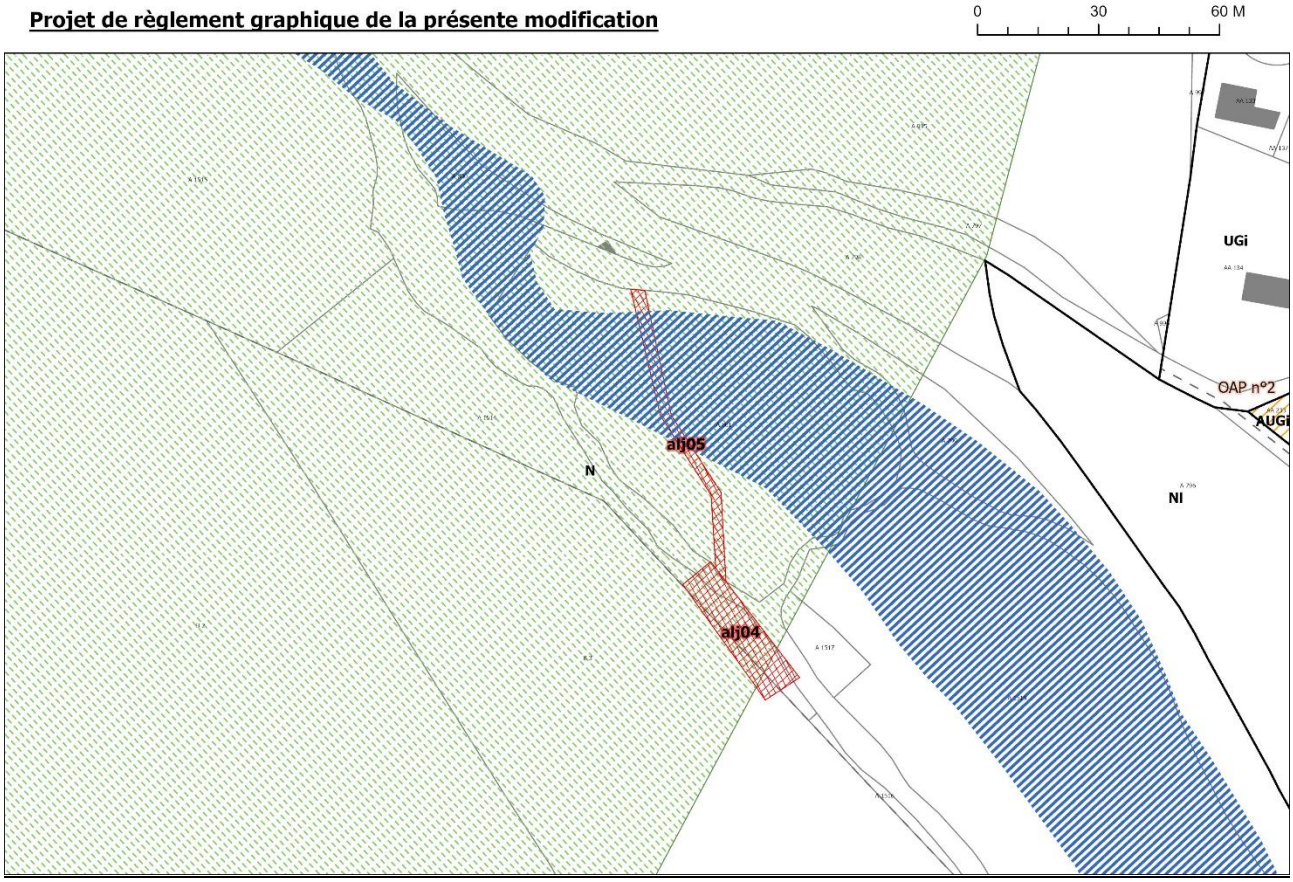
Tel que prévu dans les arrêtés préfectoraux de protection de captage, les coupes à blanc de plus de 5000 m² sont interdites sur les zones 1 de chaque périmètre. Afin de tenir les pétitionnaires informés de cette règlementation, il est proposé d'identifier ces secteurs en tant que boisement à enjeu écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (voir point E.1.4 de la présente notice). La règlementation du PLUi HD dans ces zones interdit les coupes à blanc de plus de 5000 m² et renvoie dans les secteurs de périmètre de protections de captage aux prescriptions définit par arrêté préfectoral.

Aillon-le-Jeune

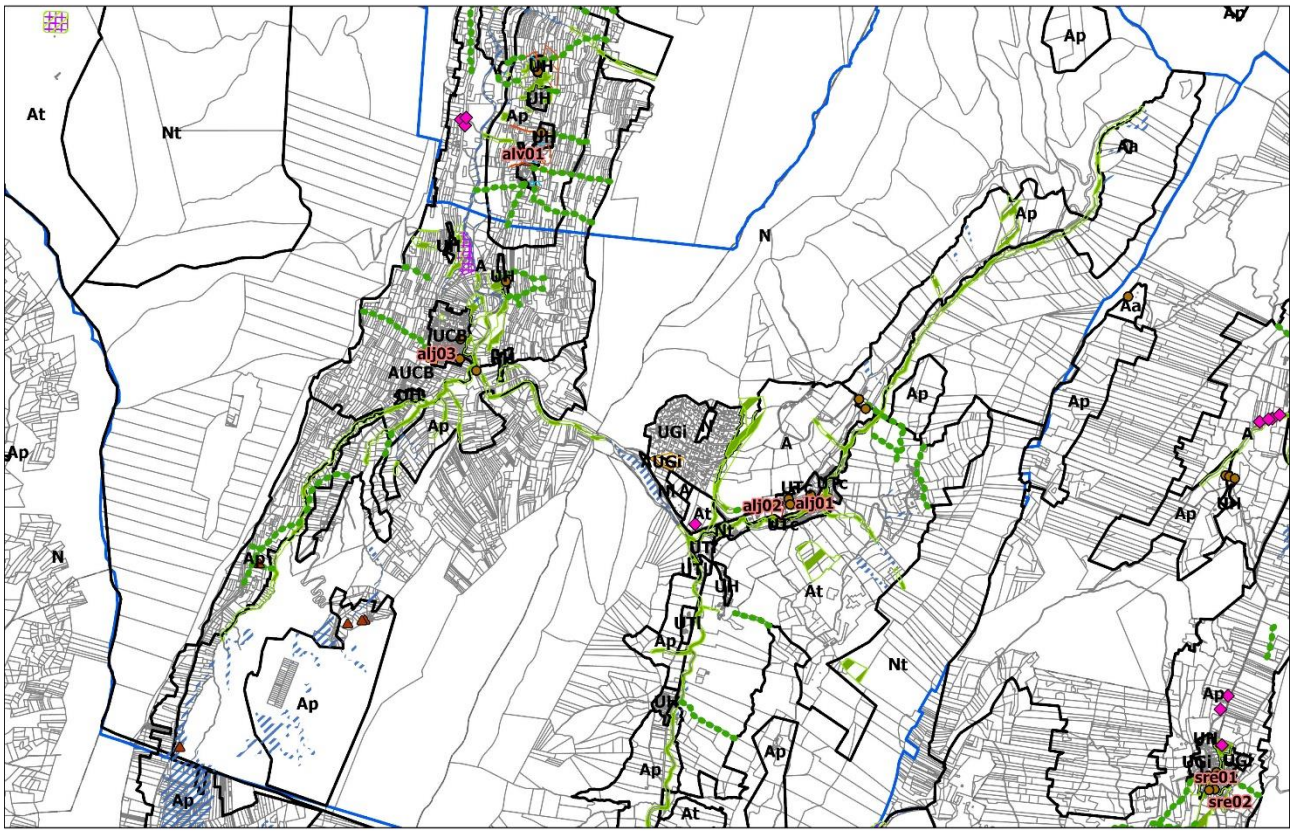
Règlement graphique applicable à la modification n°4



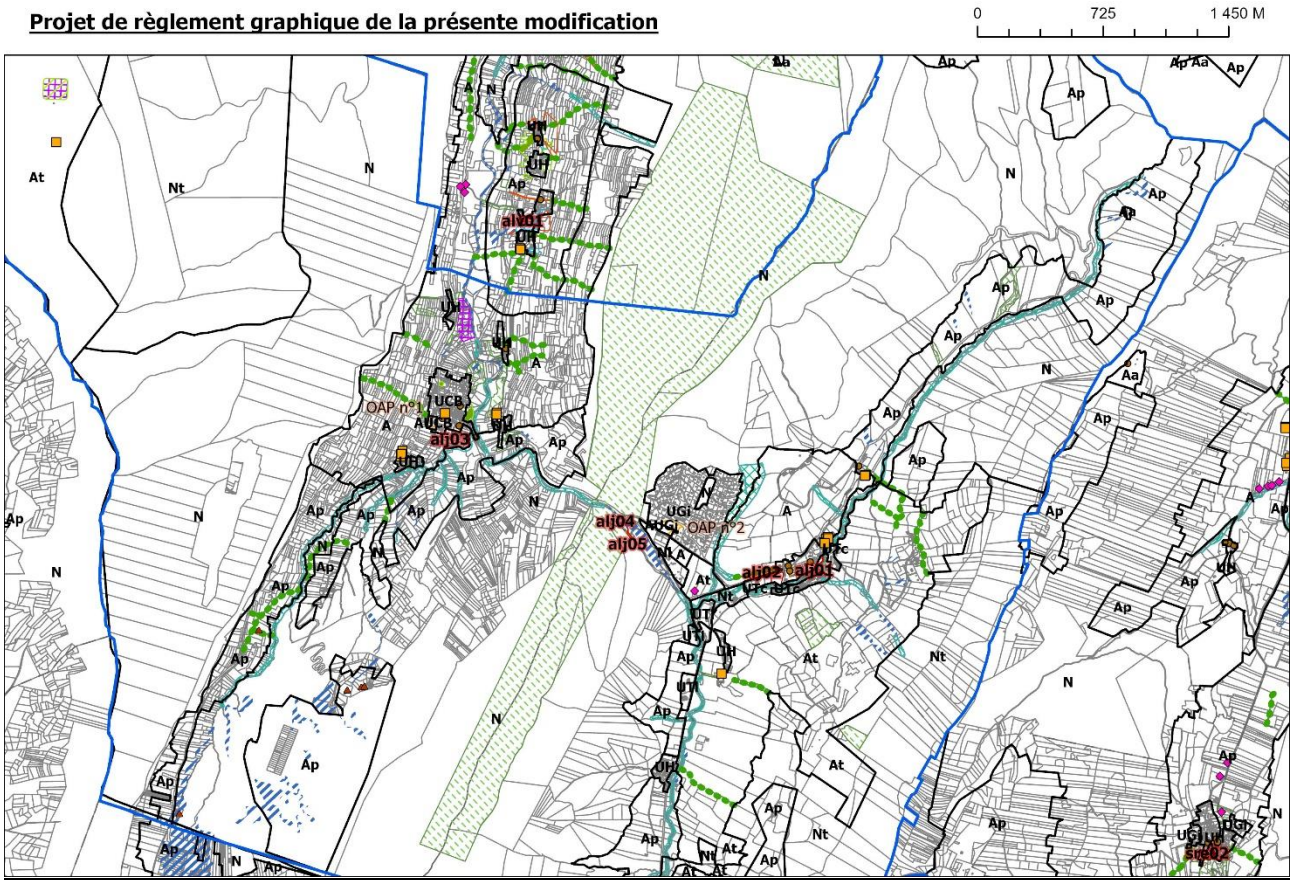
Projet de règlement graphique de la présente modification



Règlement graphique applicable à la modification n°4



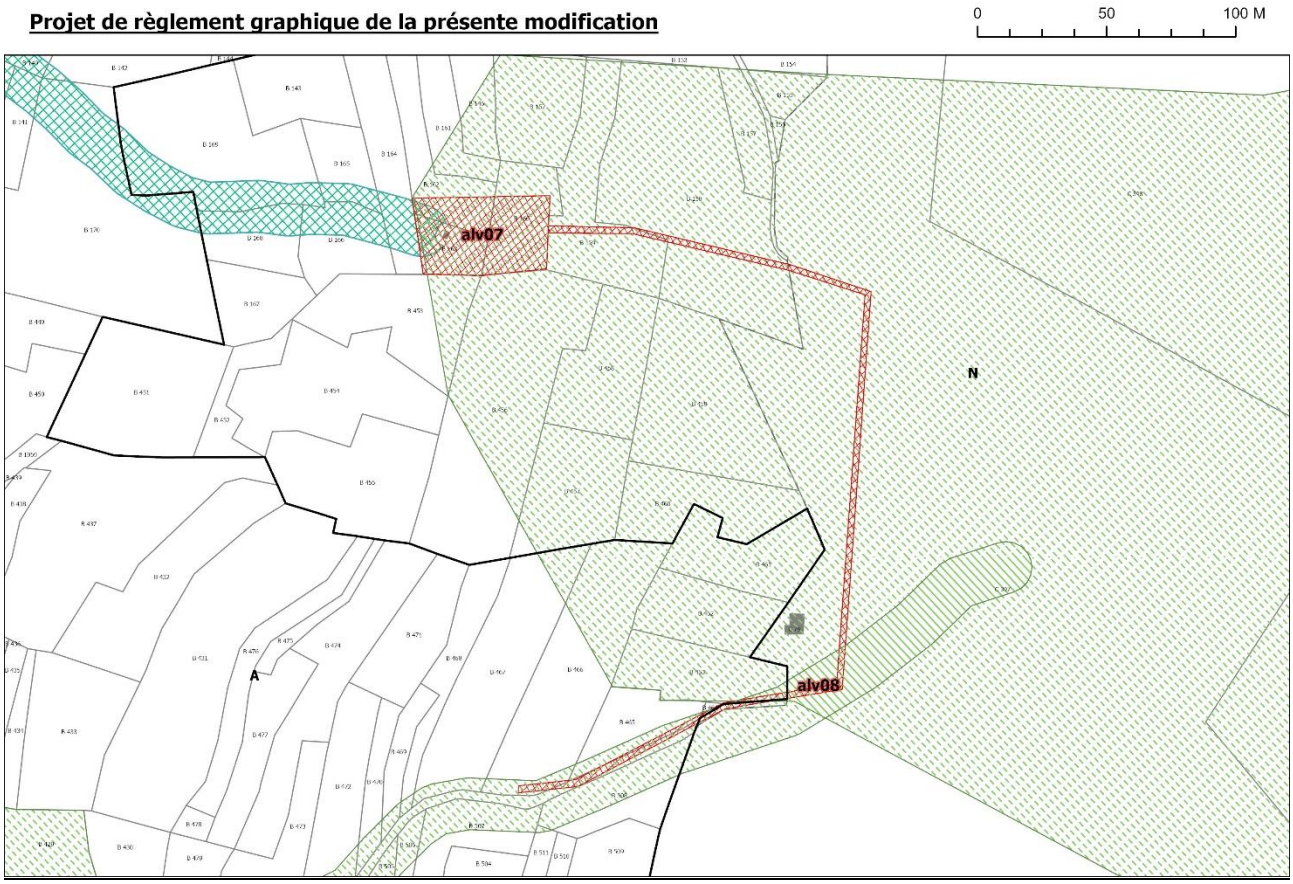
Projet de règlement graphique de la présente modification



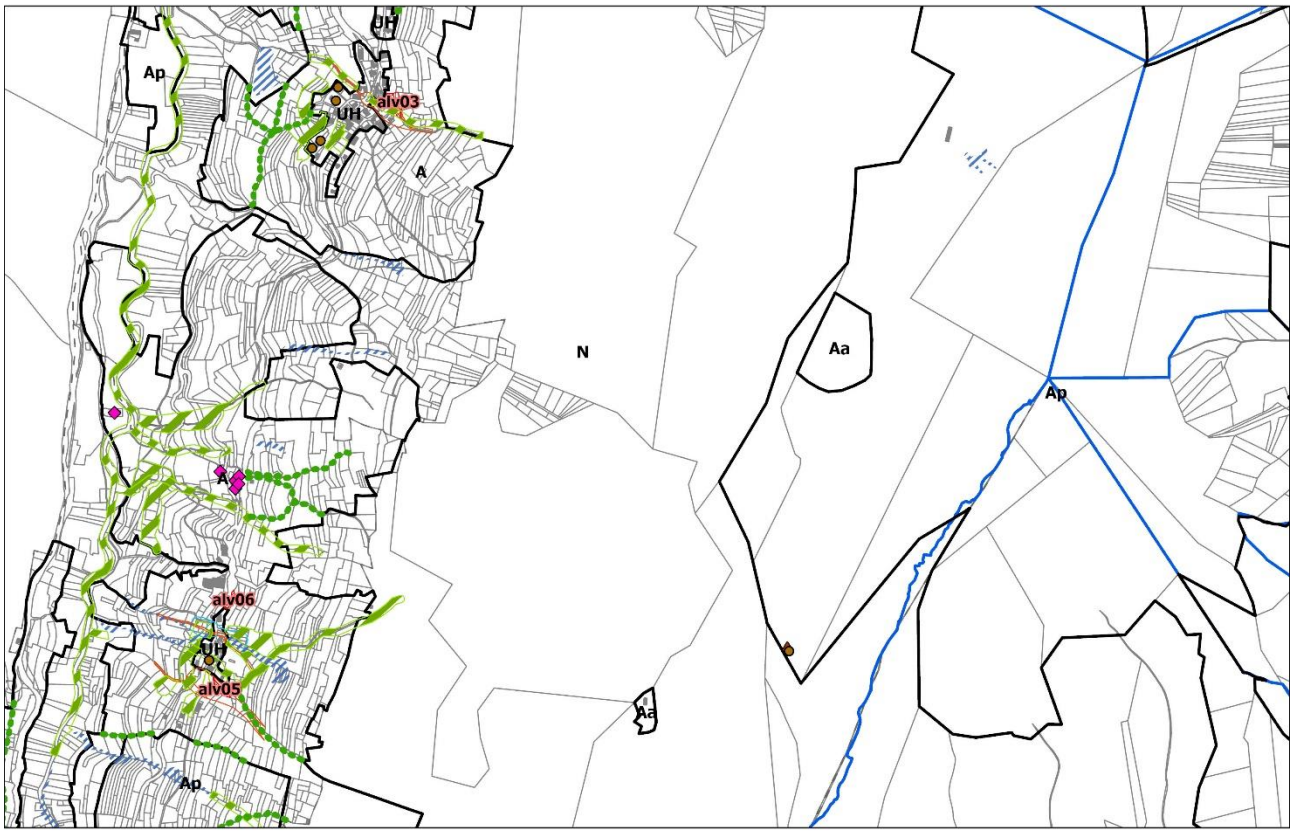
Aillon-le-vieux

Règlement graphique applicable à la modification n°4

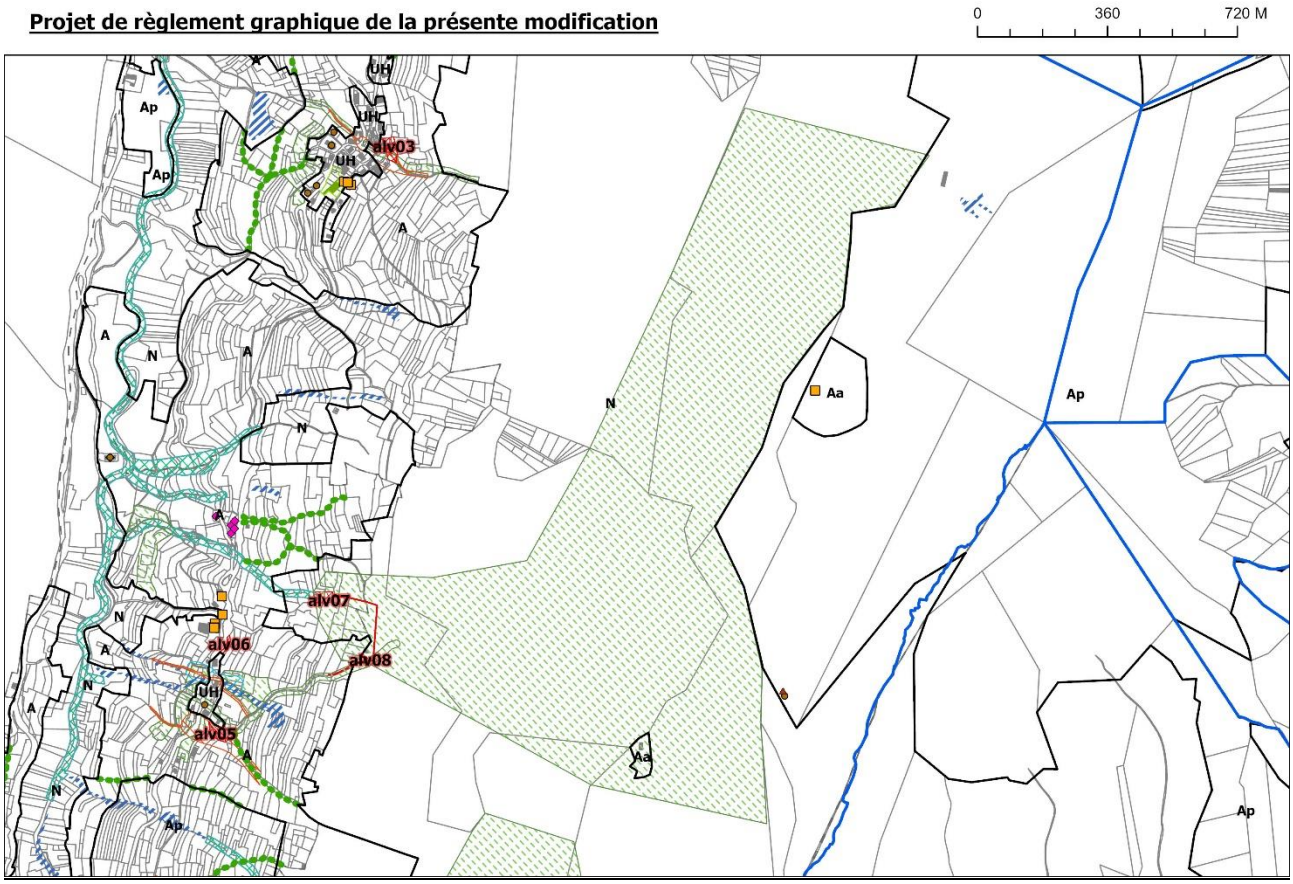
Projet de règlement graphique de la présente modification



Règlement graphique applicable à la modification n°4



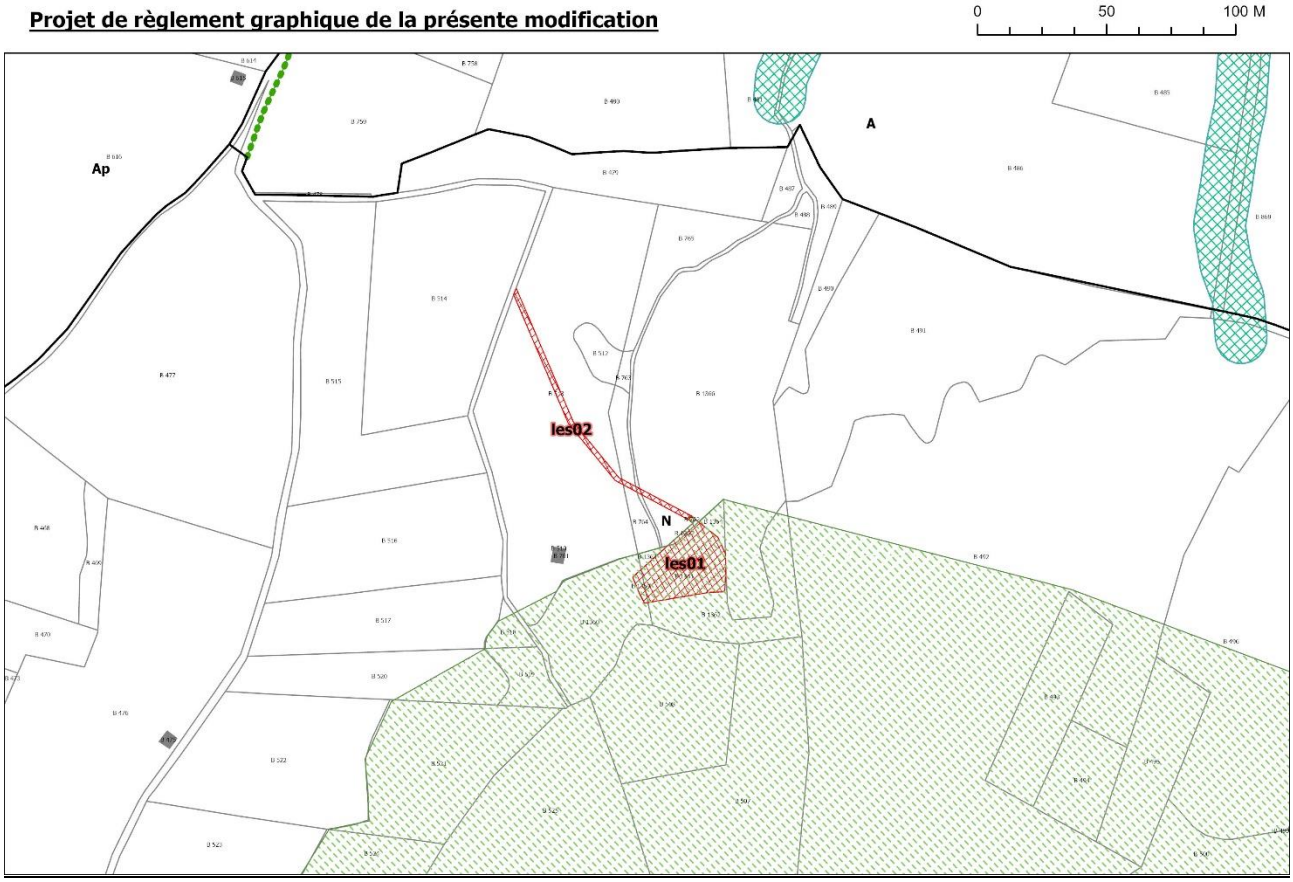
Projet de règlement graphique de la présente modification



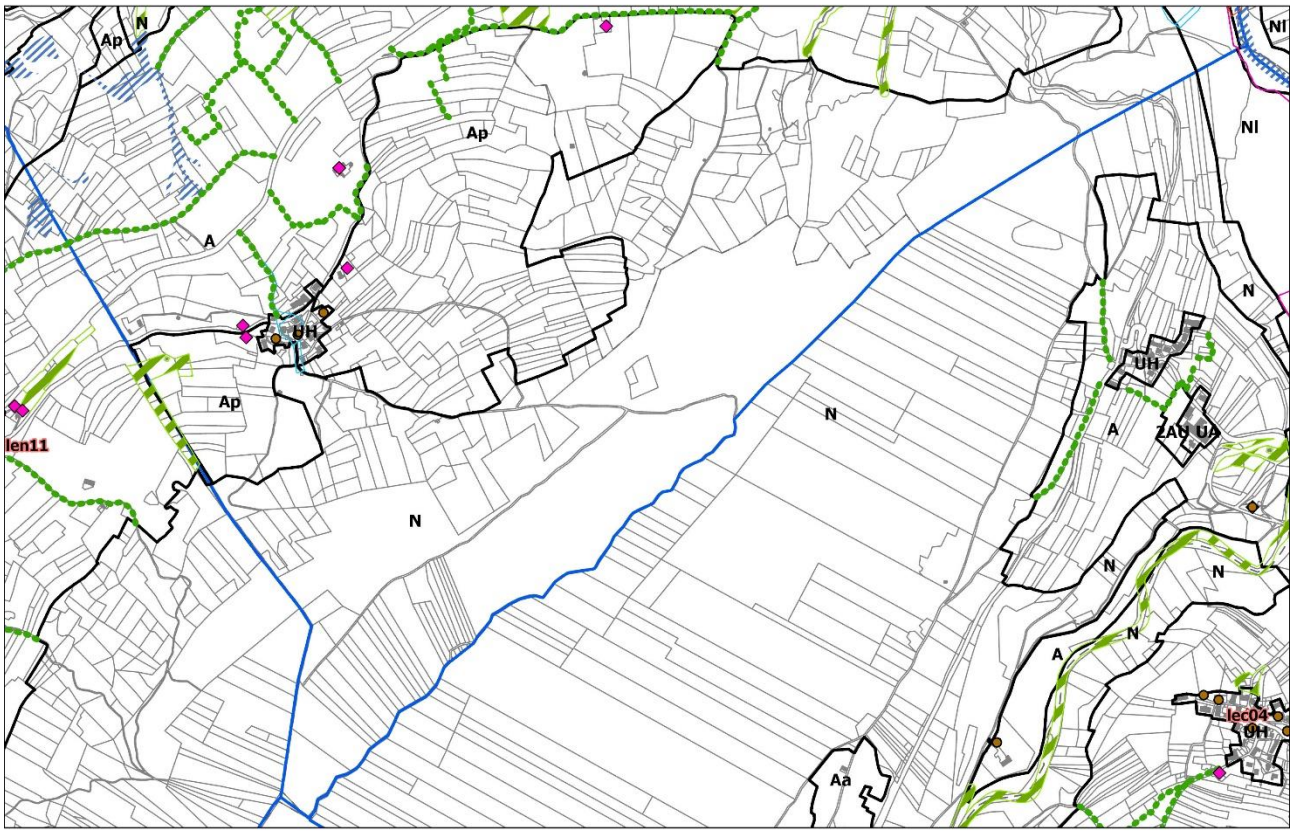
Lescheraines

Règlement graphique applicable à la modification n°4

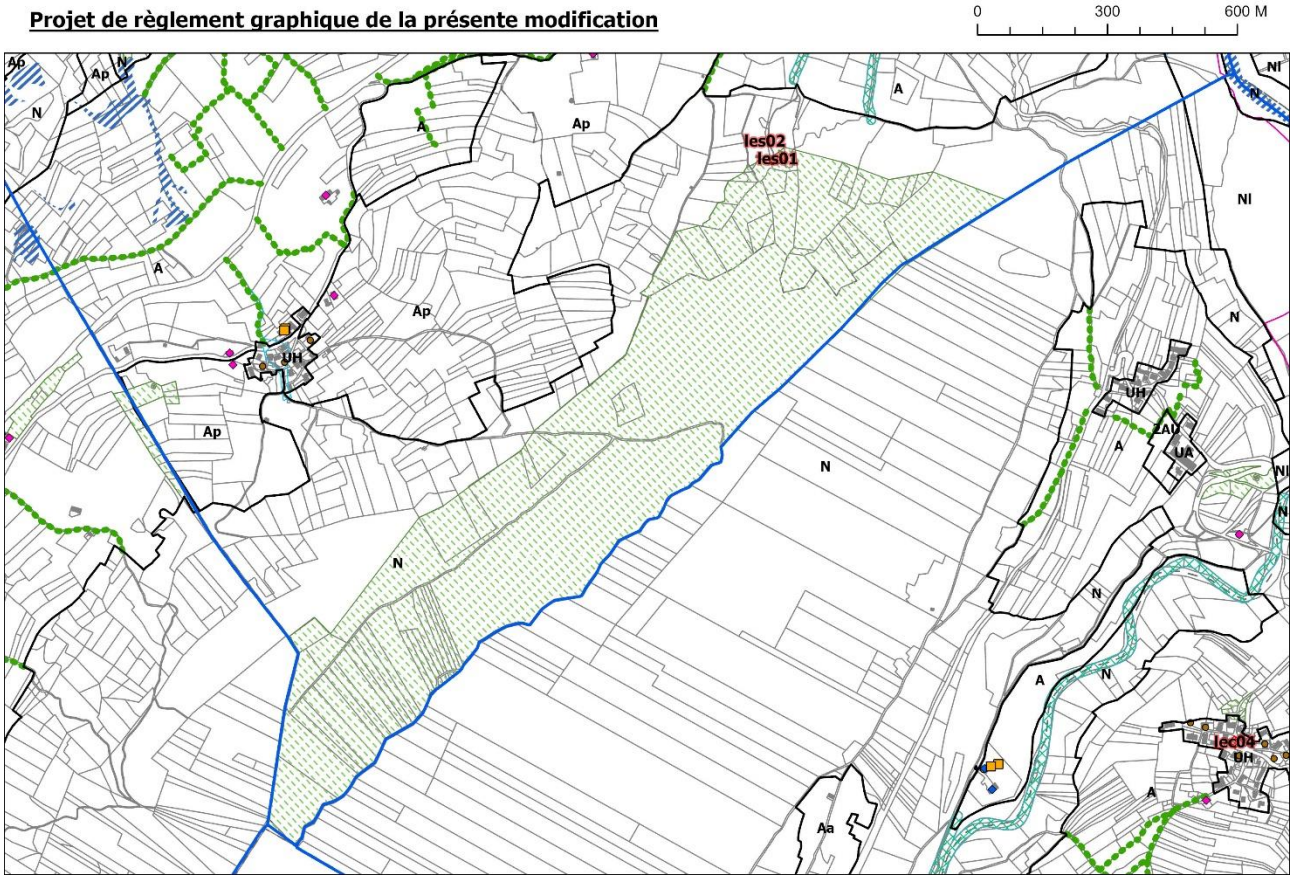
Projet de règlement graphique de la présente modification



Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification



b) BELLECOMBE EN BAUGES

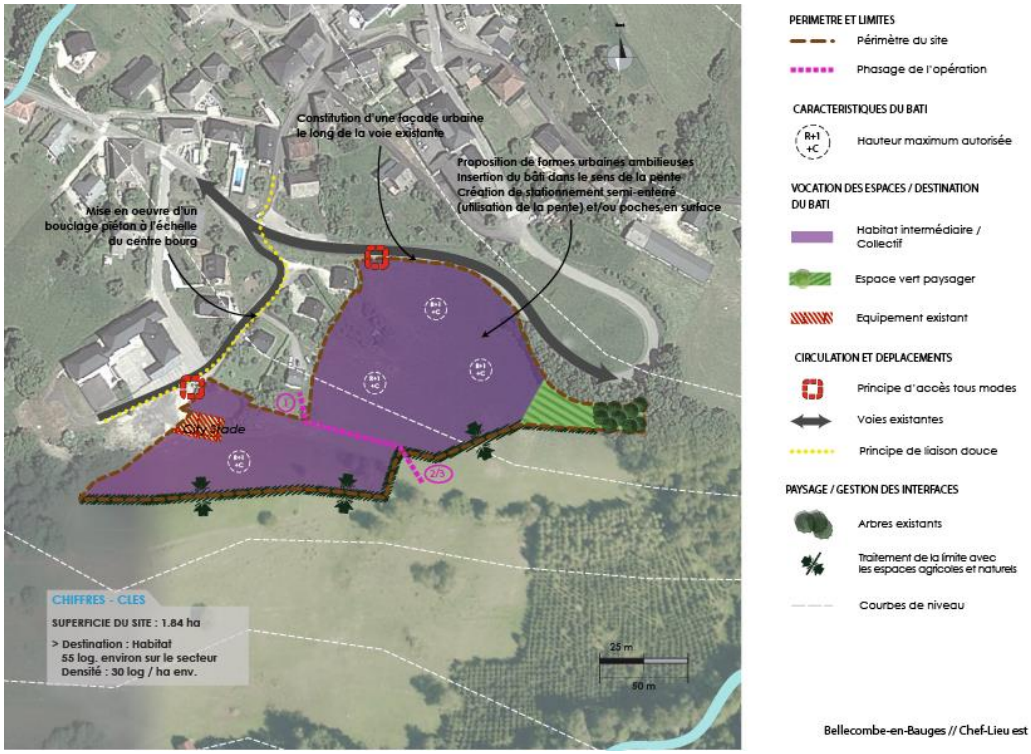
Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Chef-lieu Est - Réduction de la zone AUGi et de l'OAP correspondante

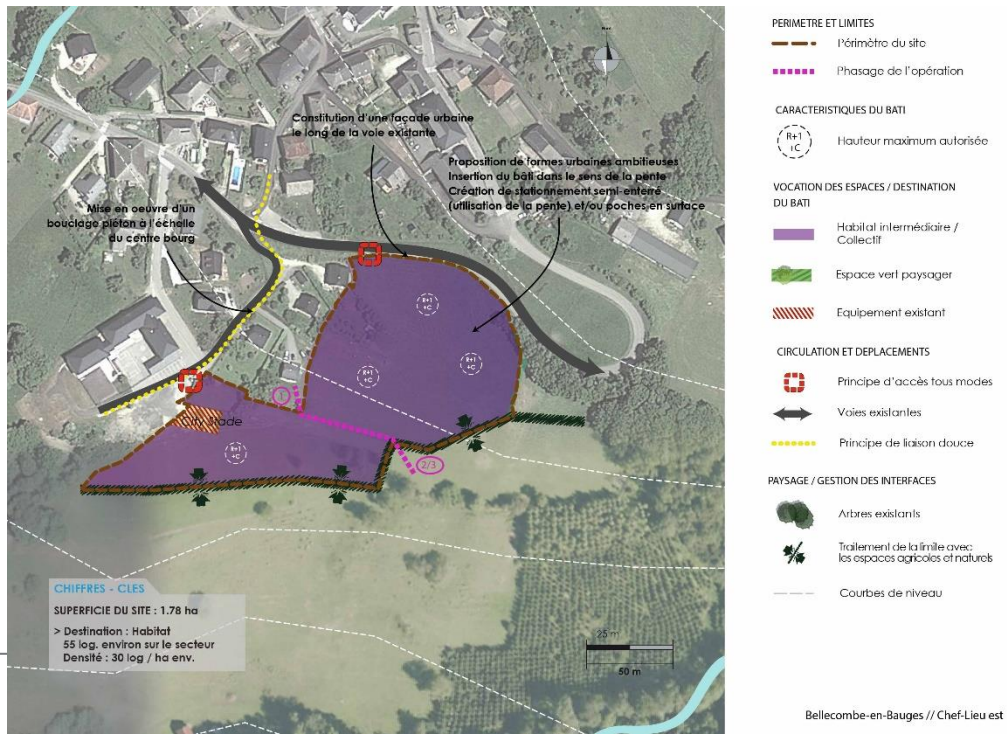
Une opération d'environ 55 logements est prévue au sud-est du Chef-lieu de Bellecombe-en-Bauges, à proximité du groupe scolaire.

Cette zone comprend un espace de boisement et de prairie à l'Est, identifié dans l'OAP comme devant rester un espace vert paysager.

Le choix est fait d'exclure ce boisement de la zone AUGi et de l'OAP afin de le basculer en zone Naturelle (N). L'objectif est bien de ne pas impacter cet espace dans le cadre de l'opération. Ainsi 1250 m² de terrains sont classés en zone Naturelle.



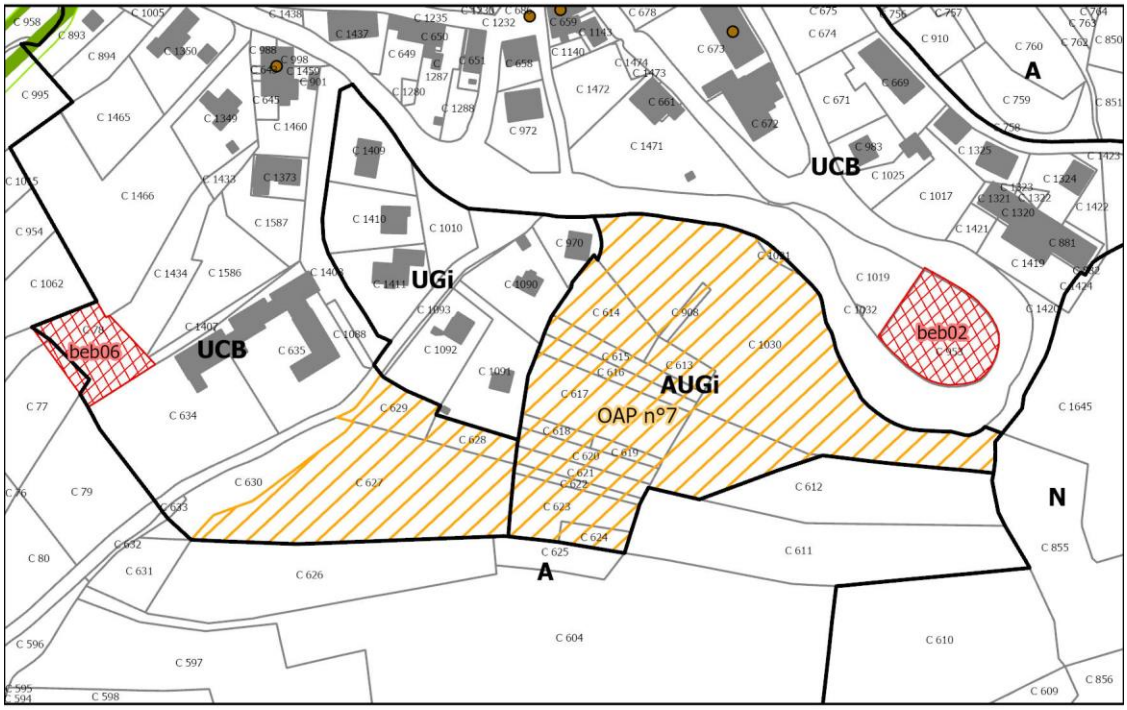
Bellecombe-en-Bauges // Chef-Lieu est



Bellecombe-en-Bauges // Chef-Lieu est

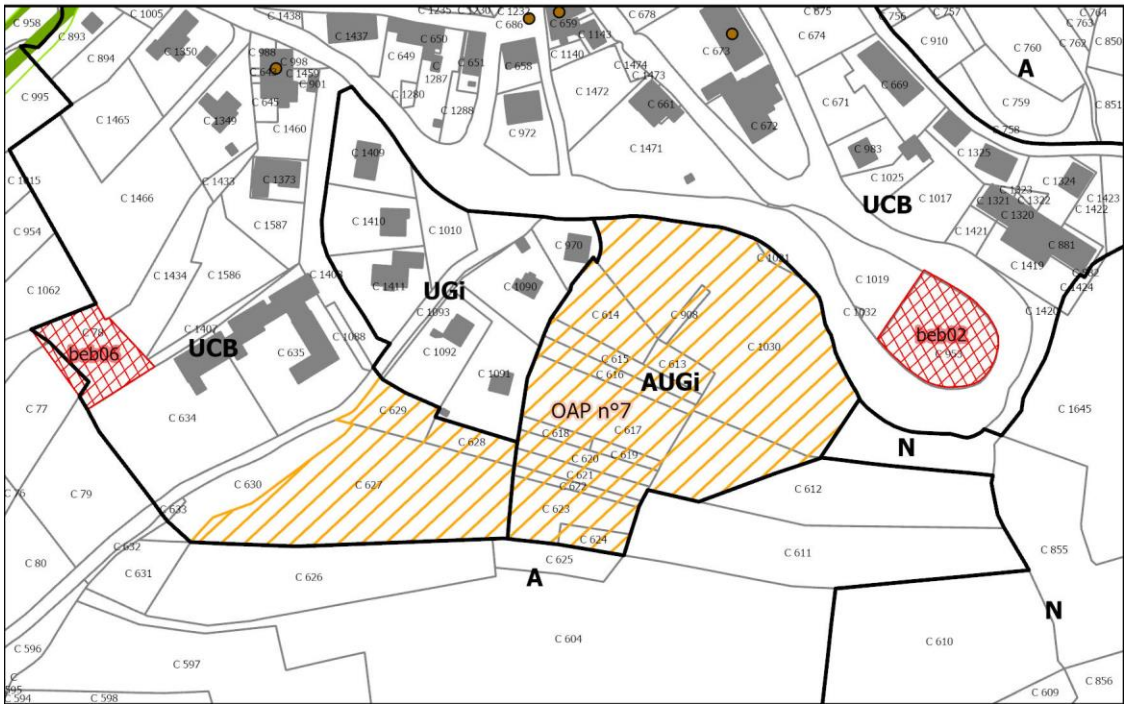
Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 40 80 M



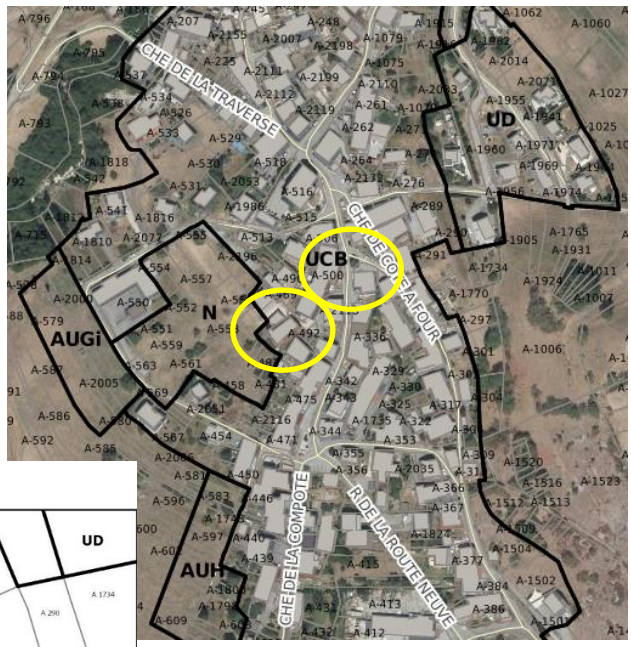
c) LA COMPOTE

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

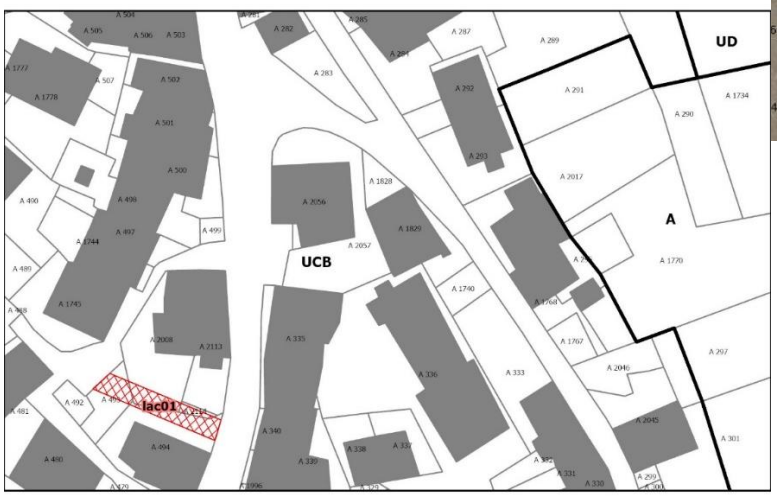
(1) Création d'un ER lac4 pour la réalisation d'un parking et suppression de l'ER lac1

Il est proposé de créer un emplacement réservé lac4 sur la parcelle A1828 afin de réaliser des places de parking à proximité de la mairie. Cet ER, d'une superficie de 40,5 m² sera au bénéfice de la commune de La Compôte.

L'emplacement réservé lac01 a été créé au bénéfice de la commune de La Compôte lors de l'approbation du PLUi HD afin de permettre la création d'un accès. Cet ER n'étant plus aujourd'hui nécessaire, il est proposé de le supprimer.

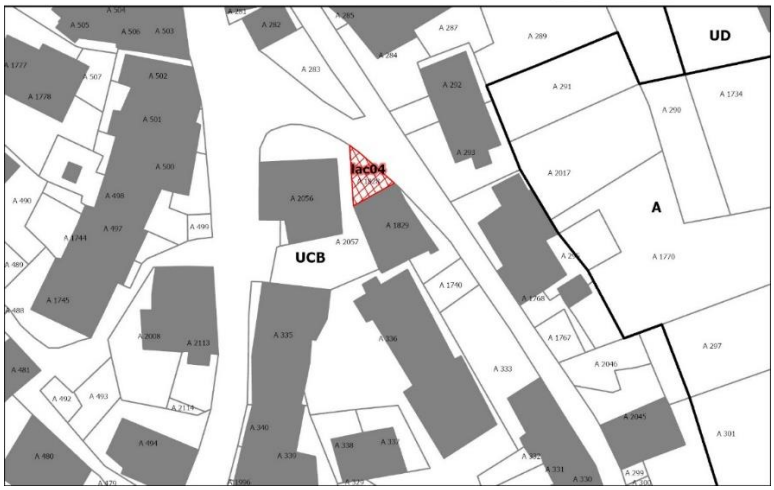


Règlement graphique applicable à la modification n°4



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 10 20 M



(2) Ajout d'inscriptions graphiques zones humides

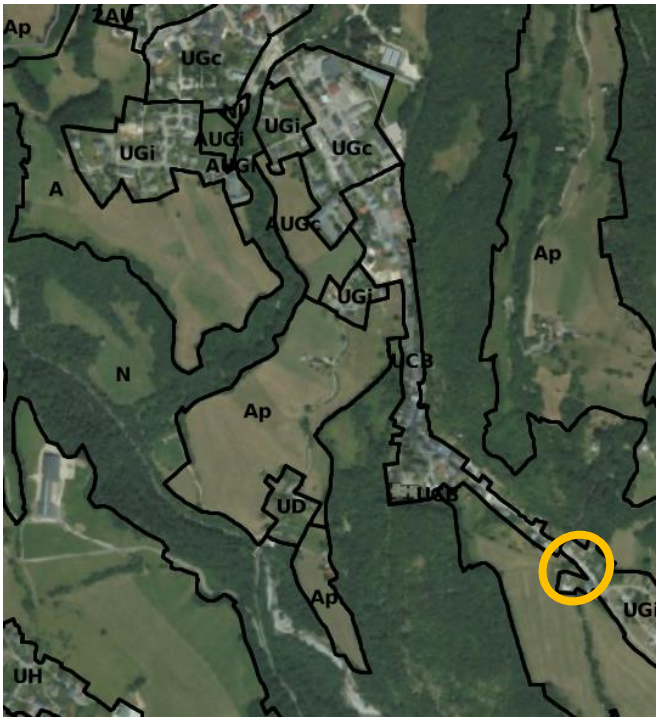
Voir point II.E.1.4- Prise en compte de l'actualisation de l'inventaire départemental des zones humides

d) LE CHATELARD

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Correction d'une erreur matérielle

L'entreprise de transports de voyageurs Francony, est une entreprise présente depuis le début du 20ème siècle dans les Bauges. Son siège est installé au cœur du bourg du Châtelard et l'entreprise dispose d'un atelier situé à la sortie du Bourg rue H. Bouvier.



Lors de l'élaboration du PLUi HD, le site de l'atelier a bien été pris en compte avec un classement en zone urbaine UGi puisqu'il est localisé dans la zone du bourg. Toutefois la délimitation du zonage a omis d'intégrer la totalité de la parcelle, dont la zone de manœuvre des cars.

Cette situation est en contradiction avec les intentions initiales du plan local d'urbanisme qui précise dans le tome 3 du rapport de présentation sur la justification des choix pour la zone UGi (RP T3 p122) que « le choix a été de maintenir l'activité du territoire tel que prévu dans le PADD en permettant aux activités déjà en présence au sein de ces secteurs de pouvoir s'étendre dans un cadre limité ou être réhabilité afin d'assurer la pérennité de ces activités tout en n'accentuant pas les nuisances pour les riverains».

Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en intégrant la parcelle E1012 d'une surface d'environ 500 m2 et correspondant à l'aire de manœuvre dans la zone UGi.

Site de l'atelier et parcelle concernée

Vue de la zone d'entrée et de manoeuvre

Règlement graphique applicable à la modification n°4 * Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification 0 30 60 M

e) ECOLE EN BAUGES

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Ajout d'inscriptions graphiques zones humides

Voir point II.E.1.4- Prise en compte de l'actualisation de l'inventaire départemental des zones humides

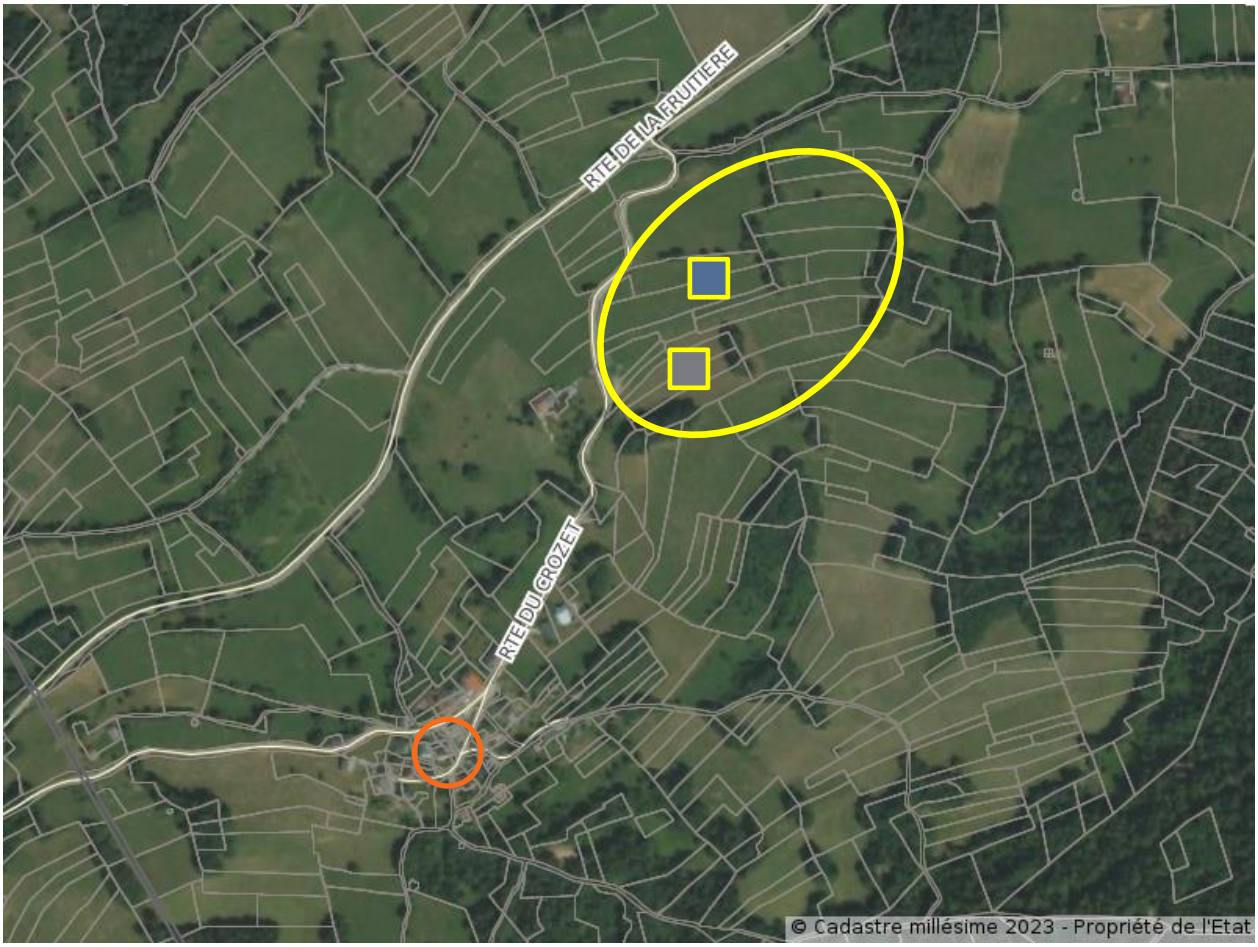
f) LESCHERAINES

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Evolution du zonage de Ap en A

Le projet de modification concerne un secteur agricole classé actuellement en zone Ap au PLUi HD. Ce secteur est situé sur le territoire sud-ouest de la commune de Lescheraines, le long de la route du Noyer.
Il est proposé de faire évoluer le zonage de Ap (agricole protégé) en A (agricole) afin de permettre la réalisation de deux projets agricoles :

- Une relocalisation d'un bâtiment agricole actuellement situé en cœur du hameau du Crozet à proximité du secteur,
- La création de serres pour une exploitation de production de semences paysanne et ornementale et la production de plants.



Bâtiment d'exploitation actuel – hameau du Crozet

Projet de relocalisation bâtiment agricole

Projet d'implantation semences et plants

Zone agricole proposée

- Projet de relocalisation d'un bâtiment agricole:

Ce projet permettra de relocaliser le bâtiment qui se trouve actuellement dans le hameau du Crozet afin de faciliter l'exploitation agricole en sortant le bâtiment de la zone bâtie du hameau.

- Projet création de serres pour une exploitation de production de semences paysanne et ornementale et la production de plants

Le projet permettra d'assurer la continuité de l'exploitation sur toute l'année et comprend deux secteurs :

- Une zone de vente à la ferme, de production de plants et de production de semences en pleins champs avec la création d'une zone de stationnement non goudronnée et l'installation d'une serre de 200 m² autonome (pour les plants au printemps, la production des légumes l'été et l'hiver).
- Une zone de production de semences en pleins champs et zone de séchage et de tri des semences avec une l'installation d'une serre de l00 m² (pour la production des semences et une zone de séchage et de tri des semences). Il n'y aura pas d'accès public sur cette zone.

Les sols des serres resteront en terrain naturel et aucune construction à destination d'habitation n'est demandé.

Aucun raccordement aux réseaux (eau, électricité, télécom) ne sera demandé sur ces zones. L'eau d'irrigation est issue de récupération de pluie et il n'y a aucun besoin en électricité.

Règlement graphique applicable à la modification n°4 * Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification 0 80 160 M

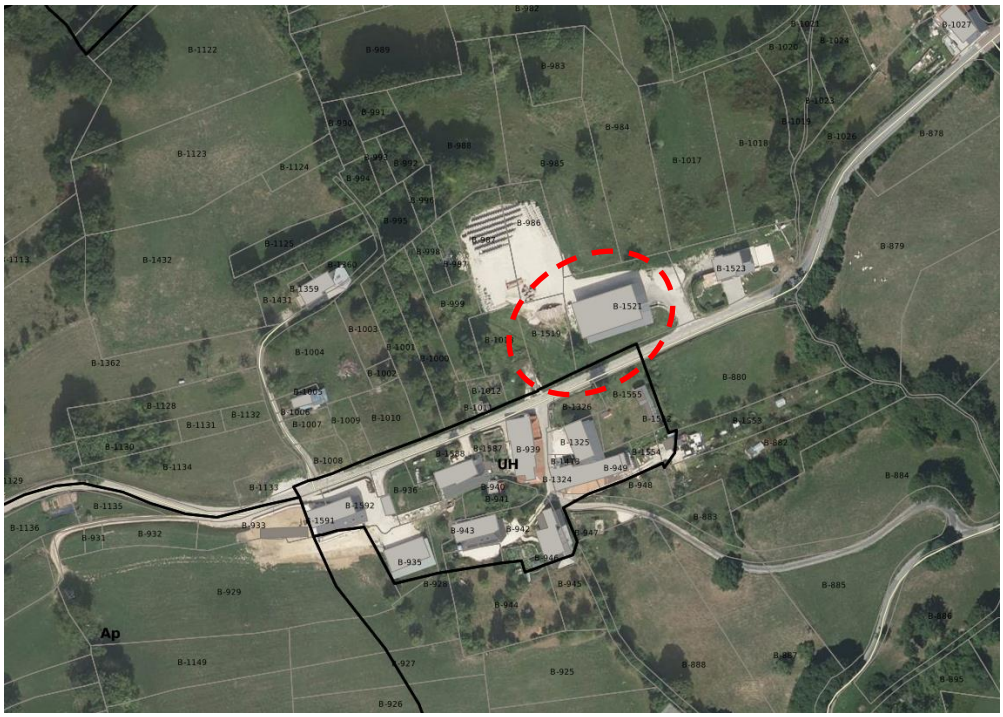
g) LE NOYER

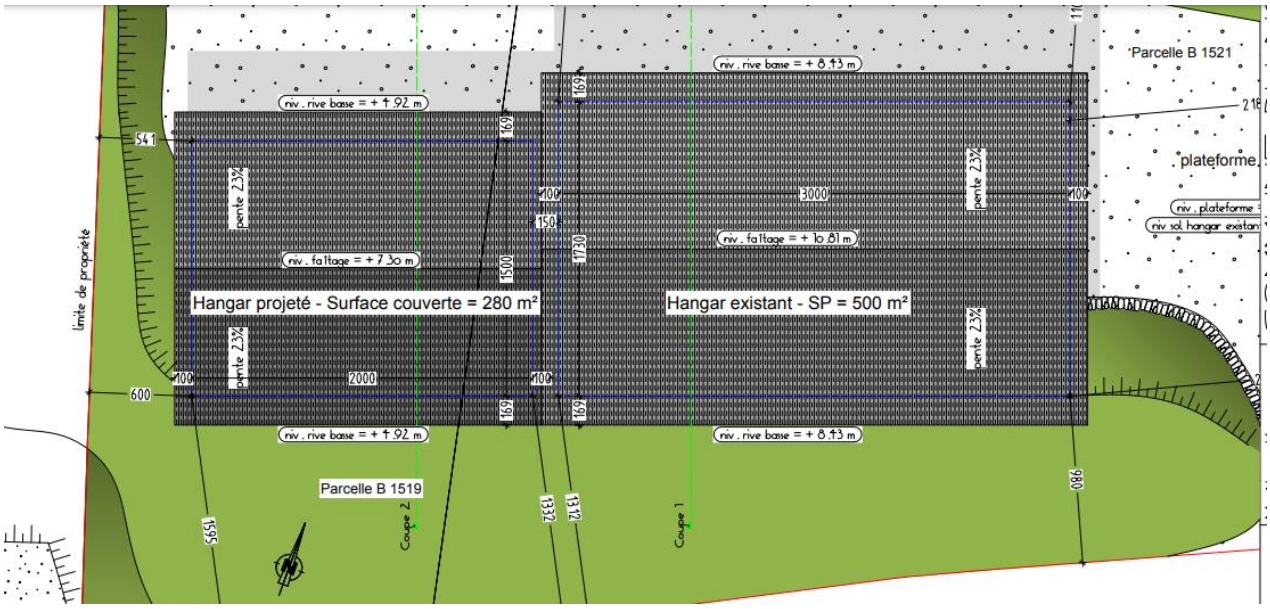
Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Hameau du Cholet - Création d'un STECAL pour exploitation forestière

Une exploitation de bois-buche est en activité sur les parcelles B 1521, 986 et 987 au hameau du Chollet. Ce tènement est entièrement dédié à cette activité, avec un bâtiment existant de 500 m² et une plateforme de stockage du bois-buche sur les parcelles B 986 et 987.

L'exploitant souhaite réaliser un nouvel hangar afin d'améliorer les conditions de stockage sur la plateforme. Ce nouveau bâtiment, accolé au premier aura une surface de 280 m² de surface de plancher pour une hauteur à l'égout de 6 m et de 8m au faitage
Le secteur classé en zone Agricole ne permet pas la construction de bâtiments d'exploitation forestière. L'autorisation de ce bâtiment nécessite la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité limité) sur les parcelles B 1521 et 1519.





Le nouveau bâtiment se situera dans la continuité du bâtiment existant sur la parcelle de l'exploitant forestier et n'aura pas d'impact sur les activités agricoles. La hauteur du nouveau bâtiment sera plus faible que le hangar existant et permet de limiter l'effet bloc du hangar. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

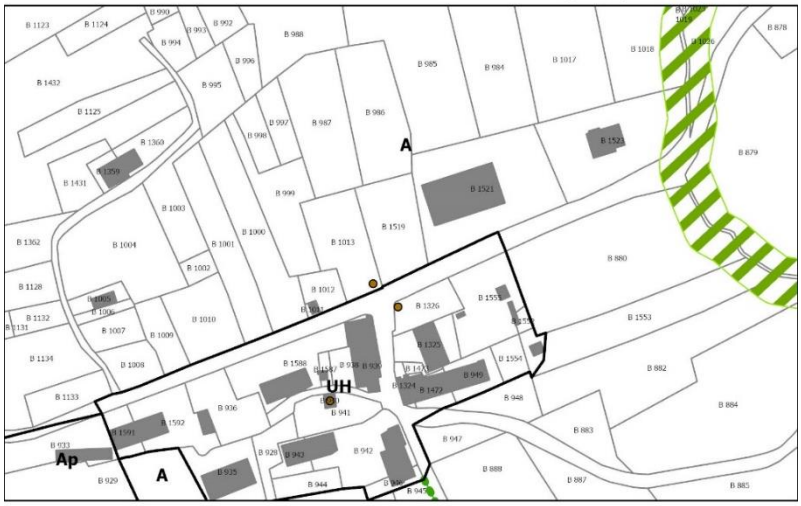
Modification du règlement écrit

Secteurs Articles du règlement Zone concernée	**Objet et justification de la modification**	**Formulation après M5** Texte ajouté ~~Texte supprimé~~
Bauges Préambule zone A	Il est précisé dans le préambule de la zone A qu'un STECAL n°12 est présent dans la zone et qu'il est destiné à une construction d'un hangar pour l'exploitation forestière	**Préambule** […] La zone A regroupe ~~4~~ 5 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : […] > Le STECAL numéroté 11 « Maguette » dédié à de l'accueil d'hébergement hôtelier et touristique, > Le STECAL numéroté 12 « Cholet » dédié à la construction d'un hangar pour l'exploitation forestière. […]
Leysse Article A-1 Zone A	Il est précisé, dans l'article A1, les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans le STECAL 12	**Dispositions particulières aux STECAL** […] Dans le secteur de taille et de capacités d'accueil limitées 12 identifié au règlement graphique, seule est autorisée la construction de bâtiment d'exploitation forestière […]
Leysse Article A-1 Zone A	Il est précisé, dans l'article A4 les caractéristiques des constructions autorisées dans le STECAL n°12, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur	**4/ Emprise au sol** […] Dispositions particulières aux STECAL : Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées 1 et 2 identifiés au règlement graphique,

		seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol minimale de 25% de l'unité foncière. […] Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée 12 identifié au règlement graphique, seule est autorisée la construction d'une emprise au sol de 300 m² maximum. **5/ Hauteur** La hauteur à l'égout du toit des bâtiments agricoles est fixée à 10 m maximum. La hauteur totale des bâtiments agricoles est fixée à 13 m maximum La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 7 m maximum. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 9 m maximum. […] Dans le STECAL 12, la hauteur à l'égout du toit des constructions est fixée à 7 m maximum. La hauteur totale des constructions est fixée à 8 m maximum. […]

Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe



Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M

h) JARSY

Le projet de plan de zonage de la modification n°5 sur l'ensemble de la commune est consultable dans l'annexe 11.

(1) Route des îles - Création d'un STECAL pour les gens du voyage

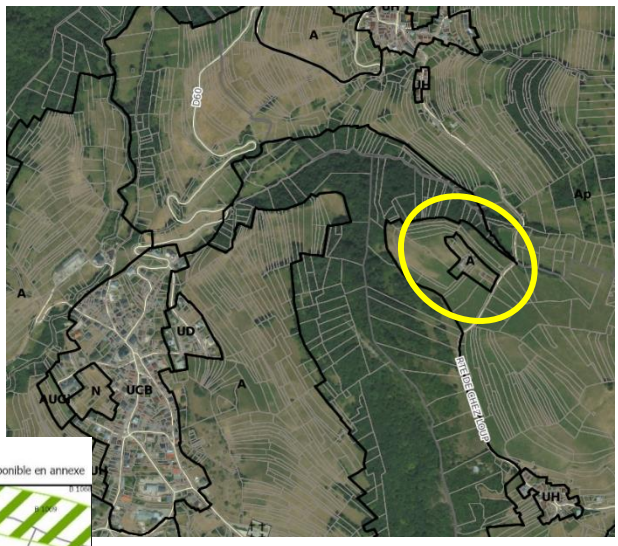
Cette modification est en lien avec le point E.1.2 de la présente notice (Création de STECAL et modification d'OAP pour les gens du voyage).

(2) Ajout d'inscriptions graphiques zones humides

Voir point II.E.1.4- Prise en compte de l'actualisation de l'inventaire départemental des zones humides

(3) Modification du contour d'une zone A au sein d'une zone Ap

L'objectif de la zone A est de protéger l'activité agricole. Seules les constructions nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole y sont autorisées. Au sein de la zone A, des secteurs Ap (agricole protégée) ont été définis pour des raisons agronomiques, paysagères et/ou environnementales.



Pour faciliter l'installation d'un bâtiment agricole (Chèvrerie), il est proposé de modifier le zonage des parcelles A n°5, 10 et 55 actuellement classées en Ap. En contrepartie, les parcelles A n°45, 46, 47, 48, 52 et 1120, actuellement classées en A, seront reclassées en zone Ap.

Règlement graphique applicable à la modification n°4

* Légende complémentaire disponible en annexe

Projet de règlement graphique de la présente modification

0 30 60 M

III. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE TERRITOIRE

A. Bilan des potentiels de logements

a) OAP MODIFIEES, ELARGIE OU SUPPRIMEE SUITE A RECLASSEMENT EN ZONE A

OAP modifiées				
Commune	**nom de l'OAP**	**Nb de logements M4**	**Nb de logements M5**	**différentiel nombre de logements**
Secteur Urbain				
Barberaz	Vernier	80	0	-80
Barberaz	Latey	15	0	-15
Chambéry	Cassine - Chantemerle	460	460	0
Chambéry	Vetrotex	790	790	0
Chambéry	Gare-Boisse	0	0	0
Jacob-Bellecombette	OAP Cascade	60	60	0
Cognin	Villeneuve	1200	1200	0
La Motte Servolex	Champagnes sud	58	170	112
La Ravoire	La Plantaz (ilot H)	0	60	60
La Ravoire	ZAC Valmar	1100	1100	0
Secteur des Piémonts				
Saint-Jeoire-Prieuré	Chemin de Lachat	15	20	5
Saint-Jeoire-Prieuré	Chemin des Crouettes	30	30	0
Total				**82**

Les modifications des OAP envisagées dans la M5 permettent une densification de secteurs en renouvellement urbain ou en extension. Par ailleurs, des OAP sont supprimées suite à un reclassement en zone Agricole. Les modifications d'OAP et les suppressions de zone 1AU permettent une augmentation de 82 logements du potentiel de logements et un reclassement de 3,7 ha en zone agricole.

b) OAP CREES

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation créées dans la modification n°5 ont pour but d'encadrer des secteurs propices à l'urbanisation en renouvellement urbain.

Le potentiel de logements prévu 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 pré-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.

Commune	Nom	Potentiel de logement renouvellement urbain	Encadrement OAP – nombre de logement (notion de compatibilité)	différentiel nombre de logements
Barberaz	Rue Centrale	5	30	**25**
Barby	Rue du Vieux-Village	4	10	**6**
Chambéry	Chambéry-le-vieux centre	35	50	**15**
Chambéry	Chardonnay-Banque	4	55	**52**
Chambéry	OAP Laitière	0	120	**120**
Vimines	OAP Montpas	3	8	**5**
Total				**+ 223**

La modification n°5 vient ainsi encadrer un potentiel de 223 logements supplémentaires dans le tissu urbain via des orientations d'aménagement et de programmation, soit par densification d'un tissus d'habitat soit par une mutation de secteurs économique vers des secteurs d'habitat.

c) BILAN DES LOGEMENTS SUITE AUX MOFICATIONS DE ZONAGE

Evolution de la surface par commune	Zonage actuel (M4)	Zonage proposé (M5)	Surface (ha) concernée par le changement de zonage	nb de logements potentiels avec le zonage M5	Différentiel (M5 moins M4)
Barberaz	UD	UGi1	21	92	18
Barberaz	Uge	N	0,45	0	0
Barberaz	UD	A ou Nl	0,8	0	-3
Barberaz	Ugd	Nl	0,5	0	-10
Barby	UGi-ER	UGi	0,2	2	2
Barby	UD	A ou N	0,9	0	-3
Bassens	UD	A ou N	3,5	0	-12
Bassens	Ugd	Ap	0,7	0	-17
Chambéry Lemenc	UD	Nl	0,7	0	-10
Challes-Les-Eaux	Ugce	UGi	0,35	3	-2
Challes-Les-Eaux	UGi	UD	3,5	12	-6
Jacob-Bellecombette	UGi	Nl	0,38	4	0
Les Déserts	UD	UH	5	6	4
Les Déserts	UD	UGi1	22	10	1
Les Déserts	UD	UCB	6,4	8	5
La Ravoire	UGd	UGi	0,4	2	-4
Saint-Alban-Leysse	Uam	Ugce	0,45	6	6
Saint-Baldoph	UD	N	0,9	0	-4
Saint-Baldoph	UGi	UGi1	27,5	87	-10
Total					**-47**

Les modifications de zonage envisagées dans la modification n°5 permettent soit une adaptation du zonage aux formes urbaines souhaitées sur le secteur concerné, soit de rendre inconstructibles des terrains agricoles ou naturels. Ces modifications de zonage entrainent une perte de potentiel de 47 logements sur l'ensemble de l'agglomération et permettent le reclassement de plus de 13 ha en zone agricole ou naturelle.

D) BILAN DES LOGEMENTS SUITE A L'OUVERTURE, A L'URBANISATION, AU RECLASSEMENT EN ZONE A OU N, OU REPORT DE L'URBANISATION DES ZONES 2AU

Zones 2AU de plus de 6 ans nécessitant révision du PLUi HD pour ouverture à l'urbanisation				
Commune	**nom de la zone 2AU**	**Nb de logements M4**	**Nb de logements M5**	**différentiel nombre de logements**
Barberaz	Bellevue	15	0	-15
Chambéry	Gasparini /Saturnin	420	150	-270
Chambéry	Bissy	150	0	-150
Challes/Saint-Jeoire	Gendarmerie	100	0	-100
Saint-Jeoire-Prieuré	Le Prieuré	100	0	-100
Cognin	Le Pontet	20	0	-20
Saint-Baldoph	Le Verger	86	0	-86
Saint-Jean-d'Arvey	Chef-lieu Amont 2	80	0	-80
Saint-Jean-d'Arvey	Le Villard	20	0	-20
Vimines	Les Chenots	40	0	-40
Verel-Pragondran	Sous l'église	15	0	-15
Verel-Pragondran	Derrière Chez-Billom	9	0	-9
Verel-Pragondran	Pragondran	6	0	-6
Saint-Alban-Leysse	Les Rippes-Sud	7	0	-7
La Motte-Servolex	Barby-Dessous Est et Ouest	150	260	110
Jacob-Bellecombette	Les Sœurs	50	0	-50
Total		1268	410	**-858**

Les zones 2AU à vocation d'habitat permettaient un potentiel de construction de 1268 logements initialement prévus à l'horizon 2030 dans le PLUi HD. Les déclassements ou reports prévus réduisent le potentiel de 858 logements. Ils permettent cependant la préservation de près de 10 ha de zones agricole ou naturelle ou le report de l'urbanisation de 50 ha après 2030.

Suite aux différentes modifications du PLUi HD permettant une analyse plus fine du tissus urbain et l'encadrement du renouvellement urbain, le potentiel de logements permis par le PLUi HD reste cohérent avec les objectifs définit dans le PADD malgré de nombreux déclassements de terrains constructibles.

Le potentiel de création de logement après la M5 est de 15 578 logements pour un objectif cible pour répondre au besoin de la population du territoire (desserrement des ménages, augmentation de la population) de 14 800 logements.

La modification n°5 permet au total le reclassement en zone agricole ou naturelle de 23,7ha et le report de l'ouverture à l'urbanisation après 2030 de 50ha de terrains aujourd'hui encore espaces naturels agricoles et forestiers.
Cette modification est en cohérence avec les objectifs ZAN et permet un premier pas vers les objectifs fixés par la loi climat et résilience à horizon 2030 (réduction de 50% des consommations d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

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)	Surface post M4 (ha)	Surface projet M5	Ecart entre la M4 et la M5 (projet enquête publique)
UA	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	0,0
UAa	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	26,3	0,0
UAc	60,0	60,0	61,1	65,1	69,5	68,0	-1,4
UAi	335,7	334,9	333,8	330,8	330,8	332,3	1,4
UAm	201,5	204,1	204,0	206,6	203,5	203,8	0,3
UAm1	43,1	43,1	43,1	46,4	46,4	45,0	-1,4
UAm2	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	117,5	0,0
UAt	23,7	23,7	23,7	24,0	24,0	24,0	0,0
UC	154,2	154,2	154,2	154,2	154,1	154,1	0,0
UCA	137,9	137,9	137,9	137,9	137,9	137,9	0,0
UCB	110,0	110,0	110,0	110,0	109,6	117,0	7,4
UCc	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	0,0
UCV	48,8	48,8	48,8	45,3	48,9	48,9	0,0
UD	1 058,6	1 057,4	1 051,3	1021,2	1023,8	949,0	-74,8
UEA	53,3	53,3	53,3	47,0	40,7	40,7	0,0
UGc	177,9	36,5	55,1	36,5	35,9	36,0	0,1
UGce		144,0	121,8	139,1	132,8	131,5	-1,3
UGd	316,4	317,4	314,5	318,6	308,0	308,3	0,3
UGe	449,1	446,8	446,8	445,4	450,1	449,6	-0,5
UGi	1 177,5	1 179,1	1 041,2	1037,8	1034,7	1002,9	-31,8
UGi1	42,6	42,6	197,0	231,1	243,0	329,5	86,5
UH	338,7	340,3	336,5	336,6	336,4	341,0	4,6
UM	65,6	65,6	65,6	65,6	65,6	65,6	0,0
UT	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,9	0,8
UTc	19,8	19,8	19,8	19,8	20,3	20,3	0,0
UTd	26,9	26,9	26,9	26,9	26,5	26,5	0,0
UTl	16,1	14,5	14,5	14,5	14,5	14,5	0,0
TOTAL zones U	**5 060,1**	**5 063,5**	**5 063,5**	**5063,4**	**5 059,7**	**5 049,9**	**-9,8**
2AU	67,3	67,3	67,3	67,0	66,7	50,4	-16,2
AUA	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,0
AUAc	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	0,0	-5,2
AUAi	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	5,8	2,8
AUAm	7,4	7,4	7,4	4,9	4,9	4,9	0,0
AUAm1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	2,4
AUCB	0,4	0,4	0,4	0,4	0,8	0,8	0,0
AUCV	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	0,0
AUD	10,8	10,8	10,8	10,1	6,1	6,1	0,0
AUGc	13,4	10,8	9,8	9,8	9,4	13,8	4,4
AUGce			1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
AUGd	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	12,8	1,7
AUGe	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	0,0
AUGi	44,6	43,4	43,3	43,6	43,1	39,7	-3,4
AUGi1					2,3	2,3	0,0
AUH	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	0,0
AUM	24,5	24,5	24,5	24,5	24,5	24,5	0,0
AUT	2,5	2,5	2,5	2,5	2,42	2,4	0,0
TOTAL zones AU	**198,9**	**195,1**	**195,0**	**191,9**	**189,2**	**175,7**	**-13,6**

zone/sous secteur du PLUi HD	Surface approbation (ha)	Surface post M1 (ha)	Surface post M2 (ha)	Surface post M3 (ha)	Surface post M4 (ha)	Surface projet M5	Ecart entre la M4 et la M5 (projet enquête publique)
A	7 300,7	7 302,6	7 304,2	7305,1	7312,8	7328,3	15,5
Aa	46,9	46,9	46,9	46,9	46,9	46,9	0,0
Ap	9 734,9	9 732,6	9 730,9	9732,1	9729,4	9727,9	-1,4
At	542,3	542,3	542,3	542,3	542,3	542,3	0,0
TOTAL zones A	**17 624,8**	**17 624,4**	**17 624,4**	**17626,5**	**17 631,3**	**17 645,4**	**14,1**
N	28 070,4	28 071,2	28 070,4	28071,1	28068,1	28074,4	6,3
Nc	177,6	177,6	177,6	177,6	177,6	177,6	0,0
Nl	196,9	196,9	197,1	194,8	199,3	202,2	3,0
Nt	1 101,5	1 101,5	1 101,5	1103,9	1103,9	1103,8	0,0
TOTAL zones N	**29 546,4**	**29 547,2**	**29 546,6**	**29547,4**	**29 548,8**	**29 558,1**	**9,3**
TOTAL PLUi HD	**52 430,2**	**52 430,2**	**52 429,5**	**52 429,1**	**52 429,1**	**52 429,1**	**52429,1**
PSMV	**19,90**	**19,90**	**19,90**	**19,9**	**19,90**	**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°5 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 0 : légende du règlement graphique du PLUi HD

Annexe 1 : POA Déplacements : pièces modifiées et nouvelles annexes

Annexe 2 : OAP thématique Continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine

Annexe 3 : OAP Thématique Habitat

Annexe 4 : Extrait OAP Tourisme – UTN Château de Monterminod

Annexe 5 : OAP sectorielles créées ou fortement modifiées

- OAP rue Centrale (Barber
- OAP rue du vieux village (Barby)
- Chambéry le vieux – centre (Chambéry)
- Rue Gasparini (Chambéry)
- Ilot Chardonnet/Banque (Chambéry)
- La laitière (Chambéry)
- Labiaz (Chambéry)
- Gare-Boisse (Chambéry)
- Cascade (Jacob-Bellecombette)
- OAP Valant règlement ZAC Valmar (La Ravoire)
- OAP Montpas (Vimines)
- OAP Barby dessous Est (La Motte-Servolex)
- OAP Barby dessous Ouest (La Motte-Servolex)
- OAP Chambpagne Sud (La Motte-Servolex)

Annexe 6 : liste des Empalements réservés modifiés

Numéro	Nom	Bénéficiaire	Secteur	ancienne surface (m²)	Nouvelle surface (m²)	Commentaire
Secteur urbain						
~~baz6~~	~~Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 2m~~	~~Commune de Barberaz~~	~~urbain~~	~~258,6~~		suppression
~~baz7~~	~~Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 2m~~	~~Commune de Barberaz~~	~~urbain~~	~~54,8~~		suppression
~~baz8~~	~~Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 2m~~	~~Commune de Barberaz~~	~~urbain~~	~~95,9~~		suppression
baz39	Espace public et jardins partagés	Commune de Barberaz	urbain		1676,3	Création
~~bay01~~	~~Liaison modes doux espace public~~	~~Commune de Barby~~	~~urbain~~	~~2015,2~~		suppression
chy32	Prolongement de la rue du Grand Champ vers la rue du Genevois	Commune de Chambéry	urbain	5363,0	5966,1	Modification surface
Chy34	Réaménagement abords de voirie dans le cadre de la liaison mode doux entre le site de la Cassine et la gare	Commune de Chambéry	urbain	703,0	145,0	Modification surface
chy68	Mise en accessibilité arrêt de bus	Grand Chambéry	urbain		23,9	Création
chy69	Mise en accessibilité arrêt de bus	Grand Chambéry	urbain		23,9	Création
chy70	Mise en accessibilité arrêt de bus	Grand Chambéry	urbain		23,9	Création
chy71	Mise en accessibilité arrêt de bus	Grand Chambéry	urbain		12,6	Création
chy72	Cheminenment piéton d'accès au parc public Lemenc	Commune de Chambéry	urbain		825,2	Création
chy73	Parc Relais route de l'Epine	Grand Chambéry	urbain		6476,1	Création
chy74	Aménagement cyclable	Grand Chambéry	urbain		386,1	Création
cle11	Piste cyclable et aménagement du carrefour	~~Commune de Challes-les-eaux~~ Grand-Chambéry	urbain	~~6353,6~~	1297,76	Modification surface
cle33	Création d'un parc public	Commune de Challes-les-eaux	urbain		8408,5	Création
cle34	Cheminements publics	Commune de Challes-les-eaux	urbain		11338,0	Création
cle35	Rue des Comtes - Mixité sociale	Commune de Challes-les-eaux	urbain		4134,3	Création
cle36	Avenue de Chambéry - Mixité sociale	Commune de Challes-les-eaux	urbain		4081,3	Création
cle37	Elargissement de voirie pour aménagement cyclable	Grand-Chambéry	urbain		759,4	Création
cog29	Securisation cyclable montée Vimines	Grand Chambéry	urbain		1455,1	Création
Cog30	création d'une voie d'accès comprenant la sécurisation des modes actifs	Commune de Cognin	urbain		779,7	Création
jab03	Mise en accessibilité arrêt de bus	Commune de Jacob-Bellecombette	urbain		16,8	Création
jab04	Mise en accessibilité arrêt de bus	Commune de Jacob-Bellecombette	urbain		15,6	Création
jab05	Création parking	Commune de Jacob-Bellecombette	urbain		229,9	Création
lms65	Continuité piétonne/cycle	Commune de La Motte Servolex	urbain		257,0	Création
lms66	Réalisation d'une opération comprenant 100 % de logements locatifs sociaux	Commune de La Motte Servolex	urbain		1444,0	Création
lar66	Aménagement piste cyclable	Grand-Chambéry	urbain		1066,1	Création
sal53	Cheminement et parc public	Commune de Saint-Alban Leysse	urbain		4568,2	Création

Numéro	Nom	Bénéficiaire	Secteur	ancienne surface (m²)	Nouvelle surface (m²)	Commentaire
Secteur Piémont						
~~sba2~~	~~Accès zone d'urbanisation future Bret~~	~~Commune de Saint-Baldoph~~	~~Piémonts~~	~~290,3~~		suppression
vim35	Securisation croisement	Commune de Vimines	Piémonts	~~458,3~~	1032,6	modification surface
vim37	Aménagement de l'espace public	Commune de Vimines	Piémonts		403,3	Création
vim38	Cheminement piéton	Commune de Vimines	Piémonts		495,9	Création
vim39	Cheminement piéton	Commune de Vimines	Piémonts		87,8	Création
Secteur Plateau de la Leysse						
~~lat01~~	~~Aire de déneigement~~	~~Commune de La Thuile~~	~~Leysse~~	~~38,1~~		suppression
~~lat15~~	~~Aire de stationnement & déneigement~~	~~Commune de La Thuile~~	~~Leysse~~	~~198,0~~		suppression
Secteur Cœur des Bauges						
alj4	Périmètre de protection de captage rapproché	Grand-Chambéry	Bauges		340,3	Création
alj5	Servitude d'accès au périmètre de protection de captage	Grand-Chambéry	Bauges		199,8	Création
alv7	Périmètre de protection de captage rapproché	Grand-Chambéry	Bauges		1504,2	Création
alv8	Servitude d'accès au périmètre de protection de captage	Grand-Chambéry	Bauges		980,6	Création
les1	Périmètre de protection de captage rapproché	Grand-Chambéry	Bauges		731,0	Création
les2	Servitude d'accès au périmètre de protection de captage	Grand-Chambéry	Bauges		216,6	Création
lac04	Création de places de stationnement	Commune de La Compôte	Bauges		40,5	Création
~~lac01~~	~~Création d'un accès~~	~~Commune de La Compôte~~	~~Bauges~~	~~82,8~~		suppression

Annexe 7 : PIZ partiels créés

Annexe 8 : Nouvelles zones humides inscrite au PLUi HD

Annexe 9 : Cartographie inscriptions graphiques secteurs paysagers

Annexe 10 : Cartographie des écoulements exceptionnels

Annexe 11 : Projet de Plans de zonage de la modification n°5 par commune