

D.G.A.S.T.A.T.E.

DEVELOPPEMENT URBAIN ET AMENAGEMENT

ville de Chambéry

www.chambery.fr

Suivi par Sarah CHANEL

Téléphone 04 79 60 23 59

s.chanel@mairie-chambery.fr

N° de courrier SC/21-25/388817 et 386517

Madame Isabelle DUNOD

Vice-Présidente

GRAND CHAMBERY

106 allée des Blachères

CS 82618

73026 CHAMBERY CEDEX

Objet : Avis de la Ville de Chambéry en tant que Personne Publique Associée
- Modification n°5 du PLUi-HD

Chambéry, le **02 MAI 2025**

Madame la Vice-Présidente,

Vous m'avez adressé, par courriers reçus respectivement les 5 février 2025 et 17 mars 2025, le projet de modification n°5 du PLUi-HD de Grand Chambéry pour avis dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées préalable à l'enquête publique qui se déroulera du 28 avril au 6 juin 2025.

Je vous remercie de cet envoi et vous adresse ci-dessous les observations de la Ville.

La Ville poursuit son engagement pour que l'enjeu de l'adaptation au changement climatique soit inscrit dans le cadre du PLUi-HD. Ainsi, lors de la modification n° 4 du PLUi-HD, la Ville avait porté un certain nombre de propositions de modifications structurantes qui ont été retranscrites notamment dans l'OAP « Nature en ville ».

Conscient que l'enjeu de l'adaptation au changement climatique ne se limite pas aux frontières communales, la Ville est ravie de voir que la Communauté d'agglomération renforce ce sujet en transformant l'OAP « Nature en ville » en OAP « Continuité écologique et lutte contre la surchauffe urbaine ».

Cette réorientation de l'OAP permettra ainsi d'élargir les réflexions à l'échelle intercommunale par l'intégration notamment de toutes les trames écologiques (vertes, bleues, turquoises et noires) tout en maintenant les orientations spécifiques « Nature en ville et lutte contre la surchauffe urbaine » sur la Commune de Chambéry.

Face à l'augmentation de la demande en logement ainsi que la nécessité de conserver et développer la nature dans les centres urbains, la Ville souhaite accompagner le développement de projets afin d'avoir une densité maîtrisée et acceptable. Pour cela, la Ville propose 4 OAP sectorielles correspondant à des secteurs à enjeux.

Des études préalables ont été menées sur ces secteurs afin d'aboutir à des projets vertueux intégrant les orientations suivantes :

- conserver au maximum les espaces verts participant aux continuités végétales et les arbres de plus de 10/20 ans suivant les espèces,
- s'adapter au quartier, dans sa forme urbaine, à son fonctionnement, à son histoire,
- adopter un principe de renaturation dans les secteurs les plus artificialisés,
- adapter l'implantation du bâti aux vues dégagées, aux continuités végétales, aux orientations et typologies du bâti alentour,...

- adapter les hauteurs vis-à-vis des habitations alentour,
- projeter une qualité optimale de logements,
- imposer des programmations adaptées,
- pousser à la proposition d'architecture qualitative s'insérant dans le paysage.

Dans un souci de partage de ces réflexions, des réunions publiques d'information ont été réalisées par la Ville sur les OAP sectorielles (21 janvier 2025 et 16 avril 2025).

Sur le dossier de modification n°5 du PLUi-HD, nous émettons cependant les observations suivantes :

- OAP sectorielle rues Chardonnet et Banque

La Ville souhaite que le PLUi-HD laisse la possibilité de créer une résidence autonome sociale dans ce projet. Il est proposé de retravailler le paragraphe relatif à la programmation urbaine en ce sens. Certaines erreurs matérielles et ajustements doivent également être apportés au schéma indicatif de l'OAP (voir proposition en annexe).

- Secteurs soumis aux Plans d'Indexation en Z (PIZ)

Des études de risques naturels (mouvements de terrain, inondations...) sont présentées sur les secteurs en zones 2AU et sur les projets de STECAL, afin de mettre en place des PIZ. Ces secteurs se traduisent par des prescriptions en matière de constructibilité et d'inconstructibilité. Bien que ces études soient nécessaires et obligatoires, la Ville s'interroge sur leur articulation avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) dont la révision est en cours par les services de l'Etat

- Article relatif à la mixité sociale et fonctionnelle

Dans le projet de modification n°5, l'article 3 est modifié comme suit :

«La part de logements PLS peut être remplacée par du BRS (sans modifier les répartitions imposées entre PLUS et PLAII) 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 PLAII) soit maintenue dans les communes en rattrapage SRU. »

La Ville souhaite que la terminologie soit retravaillée afin de s'assurer que le PLS ne soit pas «remplacé» systématiquement par du BRS. Le BRS peut venir en complément de logements locatifs sociaux au sein d'une opération de logements et sera comptabilisé au titre du décompte de logements locatifs sociaux en PLS.

En effet, le BRS et le Locatif social sont des produits différents qui ne ciblent pas le même public (accession à la propriété / locatif).

- Proposition de modification de l'article UC3 : mixité sociale et fonctionnelle

La Ville a été sollicitée par un bailleur social pour la possibilité de réaliser en maîtrise d'ouvrage directe des opérations en Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein de la zone UC. La réglementation actuelle du PLUi-HD ne permet pas la réalisation de ce type de projet dans ce zonage car les opérations ne doivent pas comporter plus de 30 % de logements locatifs sociaux ordinaires.

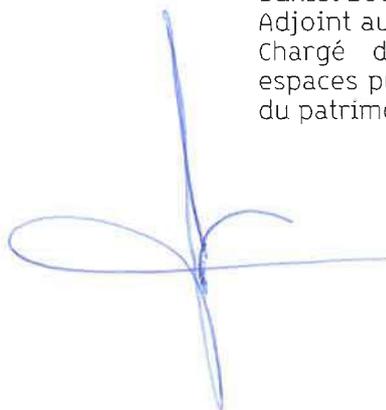
Aussi, afin d'accompagner et d'encourager la réalisation de logements sociaux tout en conservant une mixité sociale, la Ville propose d'assouplir l'article UC3, en autorisant le dépassement de 30 % de LLS pour les petites opérations de moins de 25 logements.

Vous trouverez également en annexe de ce courrier les corrections d'ordre technique à opérer. La majorité de ces corrections portent sur :

- l'harmonisation des ponctuations et corrections orthographiques ou grammaticales,
- des erreurs ou oublis dans le texte de la notice et des annexes,
- des ajustements à opérer sur certains schémas d'OAP sectorielle.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Maire
Par délégation
Daniel BOUCHET
Adjoint au Maire
Chargé de l'urbanisme, des
espaces publics, des travaux et
du patrimoine bâti



Annexe : Corrections

OAP Boisse	<p>-Page 2 Paragraphe Paysage et patrimoine : Tènement situé en entrée de ville Tènement bordé par un alignement d'arbres</p> <p>Page 5 : -Légende sur le schéma :équipement d'intérêt collectif</p> <p>Page 1 : mettre le titre « LAITIÈRE – OAP 162 » en noir pour être en cohérence avec les autres OAP</p> <p>Page 5 : dans la légende du schéma il y a une erreur, il y a une inversion de légende entre « Habitat intermédiaire » et « Habitat collectif »</p>
OAP Laitière	<p>Page 4 : -Tranche 2 : Développer</p> <p>Page 4 - Diminuer la surface des stationnements aériens existants</p>
OAP Gasparini	<p>- page 2 : Tènements situé</p> <p>- page 4 : rez-de-chaussée actifs</p>
OAP Chambéry le vieux	
OAP Chardonnet Banque	<p>- page 2 : dans "les ambiances à améliorer", il manque un "s" à "dégradé", ensuite remplacer la virgule par un point</p> <p>-page 2 : les bâtiments qui présentent des qualités remarquables sont à l'ouest, au sud et au nord (pas à l'est) du cœur d'îlot, il faut donc modifier la phrase suivante : « Les bâtiments à l'est, au sud et au nord présentent des qualités architecturales remarquables et identifiés à l'AVAP ; »</p> <p>-page 2 : îlot s'écrit "îlot" avec un accent circonflexe, 3 oublis sur l'OAP</p> <p>- page 4 : Programmation urbaine et mixité fonctionnelle et mixité sociale</p> <p>- page 4 : Rajouter la possibilité de création d'une résidence autonome sociale</p> <p>- page 4 : dans "programmation urbaine" : Le projet nécessitera la déconstruction de deux bâtiments « au minimum ».</p> <p>- page 4 dans "insertion urbaine" :</p> <p>-page 4 : participer à la valorisation patrimoniale du site en retrouvant des vues sur l'ancien couvent et en réinterprétant son cloître originale" →vue sur le mur en pierre et tourelle, matériaux en cohérence avec les bâtiments existants</p> <p>- page 4 dans "insertion urbaine" : Maîtriser les vis-à-vis avec les habitations existantes, les bâtiments de logements en s'écartant de celles-ci en s'éloignant de ceux-ci et aménager une bande verte de mise à distance et de rafraîchissement au pied des façades et des immeubles de la rue de la Banque"</p>

Sur le Schéma page 5

- Erreur dans la légende et sur le plan :
- le mot "cheminement" est mal orthographié dans la légende
- le "bâti-existant à valoriser" est en fait "l'emprise du cloître originel du couvent des Carmes à réinterpréter", l'emprise du carré n'est pas juste sur la carte. A corriger avec la carte ci-dessous :



notice

l'immeuble du 148 rue Pasteur est identifié deux fois p 117