

MODIFICATION N°6

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER DE CONCERTATION
13 OCTOBRE AU 13 NOVEMBRE 2025

SOMMAIRE

II. CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE.....	6
A. Contexte et objet du projet de modification n°6 du PLUi HD.....	6
B. Procédure règlementaire.....	6
C. Coordonnées du Maître d’ouvrage du PLUi HD.....	7
D. Calendrier et déroulé de la procédure de modification n°6 du PLUi HD.....	7
E. Rappel des pièces du PLUi HD	8
F. Contenu du projet de modifications du PLUi HD.....	8
III. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	9
A. Identification des incidences probables sur l’environnement des modifications envisagées.....	9
B. Modifications envisagées du Règlement Ecrit.....	9
1. DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT	9
(1) Article 1 du règlement : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d’activités interdites.....	10
(2) Article 2 du règlement : interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d’activités.....	10
(3) Article 3 du règlement : Mixité sociale et fonctionnelle	11
(4) Article 4 du règlement : Volumétrie et implantation des constructions.....	11
(5) Article 5 du règlement : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
(6) Article 6 du règlement : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	12
(7) Article 7 du règlement : Obligations en matière de stationnement	12
C. Modifications envisagées des OAP Thématiques	14
1. OAP HABITAT.....	14
2. OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LUTTE CONTRE LA SURCHAUFFE URBAINE	14
(1) Volet parcours fraîcheur	14
(2) Prise en compte des pelouses sèches	14
3. OAP TOURISME.....	15
(1) Intégration réflexion sur aires de Bivouac (travail PNR en cours)	15
(2) Intégration réflexion sur les îles du Chéran (travail université Savoie Mont-Blanc en cours)	15
C. Modifications envisagées des OAP sectorielles et du règlement graphique	16
1. TOUS LES SECTEURS.....	16
a) Modifications touchant plusieurs communes	16
(1) Inscription de cheminements piétons et voies cyclables au zonage	16
(2) Intégration réflexion sur aires de Bivouac (travail PNR en cours)	16

(3)	Compléments apportés sur l'inscription graphique « ripisylve »	16
(4)	Evolution des inscriptions graphiques « boisements »	16
(5)	Secteurs de servitude de résidences principales.....	17
(6)	Servitudes de mixité sociale et emplacement réservé pour mixité sociale...	17
2.	SECTEUR URBAIN	18
a)	BARBERAZ.....	18
(1)	Evolution de zonage UGI vers UD : Secteur Mont Carmel	18
b)	BARBY	19
(1)	Evolution du zonage de UGe en AUCV et modification de l'OAP Barby Centre-bourg. 19	
c)	BASSENS.....	19
(1)	Classement de terrain en zone N – Rue de Longchamp	19
(2)	Complément dans la rédaction de l'OAP Plaine active	21
(3)	Création d'un Emplacement Réservé (BAS26 & BAS 27) pour une liaison mode doux – secteur Sadier et secteur zone commerciale Bassens	22
d)	CHAMBERY.....	23
(1)	Avenue du Grand Arietaz – modification du zonage et création d'une OAP .	23
(2)	Avenue des Landiers - Modification du zonage et création d'une OAP Landiers	24
(3)	Rue Philibert Routin – passage de UGe à UAm.....	25
(4)	Modification de l'OAP Cassine- Chantemerle	25
(5)	Modification de l'OAP Centre Nord, du zonage et de l'OAP valant règlement Vetrotex	26
(6)	Rue de la banque - Création d'une OAP sectorielle « îlot Chardonnet/Banque »	27
(7)	Création de linéaires commerciaux	27
(8)	Secteur Gare-Boisse : modification de l'OAP Boisse et du zonage	28
(9)	Rue de Montagny - Modification du STECAL SPA	28
(10)	Carte secteur de mixité sociale – modification des zones non soumises (avenue de la grande chartreuse – avenue de Lyon)	29
(11)	Avenue de Lyon - Création d'ER pour piste cyclable	30
(12)	Avenue Alsace Lorraine - Modification de l'ER chy67.....	31
(13)	Rue de la Balme – création de deux STECAL et d'un PIZ partiel	32
(14)	Inscriptions d'arbres remarquables isolés	33
e)	COGNIN	34
(1)	Secteur Maupas Cadoux - création d'un piz partiel	34
(2)	Secteur de la Violette – agrandissement de l'ER cog02	34
(3)	Giratoire des pyramides- Pont St Charles – création d'un nouvel ER.....	34
(4)	Villeneuve - Modification de l'OAP valant règlement.....	35
(5)	Avenue de Lyon - création de linéaires commerciaux	35

(6) Avenue de Lyon - Création d'OAP centre bourg	36
f) LA MOTTE SERVOLEX.....	37
(1) Suppression du PAPAG en entrée de ville et création d'une OAP	37
(2) Suppression de l'ER LMS n° 09	38
(3) Changement de zonage UGI vers UGI1 : Secteur Clos Saint Exupéry & résidence du parc.....	39
(4) Changement de zonage UGI vers UCV : Secteur Belledigue	41
(5) Changement de zonage UAi vers UAAt : Secteur Brossette	42
(6) Changement de zonage N vers NC pour l'aménagement d'un convoyeur de plaine pour la carrière	43
g) LA RAVOIRE.....	43
(1) Secteur des Massettes : changement de zonage UGe vers UAm	43
(2) Inscription d'une prescription linéaire imposant un alignement des constructions – Aéroport	44
(3) Déplacement de l'ER LAR n° 03	44
(4) Réajustement de la zone Agricole Protégée vis-à-vis du périmètre de la ZAP 46	46
(5) Suppression des ER LAR n° 23,24,25 & 26	46
h) SAINT-ALBAN-LEYSSE.....	47
(1) Modification de zonage Uac en UAi secteur des Barillettes.....	47
(2) Création d'une OAP sur un tènement des Barillettes.....	48
(3) Suppression de l'ER SAL n°20	49
(4) Evolution du zonage UGce vers UGI.....	49
3. SECTEUR PIEMONTS.....	51
a) SAINT-BALDOPH	51
(1) Mise en œuvre d'un PAPAG sur le secteur des Tenettes (ZA du Terraillet) ..	51
(2) Evolution du périmètre défini pour l'ER SBA n° 05.....	52
b) VIMINES	54
(1) Chemin de la grande vigne – montée de Vimines - création d'une OAP	54
c) SAINT-CASSIN	55
(1) Hôtel de la cascade – passage de Ap en A.....	55
(2) Avenue de Lyon – Changement de destination	55
d) SONNAZ	56
(4) Pastillage de 3 bâtiments en zone « A » ou « N » pour permettre le changement de destination.....	56
(1) Phasage de l'OAP n° 75 - sous le Chef-Lieu	57
e) SAINT-JEOIRE DE PRIEURE.....	60
(1) Evolution d'un zonage UAc vers UGI	60
(2) Intégration d'une étude d'aménagement portant sur la zone 2AU du secteur Prieuré au Rapport de présentation.....	61

4. SECTEUR PLATEAU DE LA LEYSSE	62
a) THOIRY	62
(1) Modification de l'OAP sous Chez Masset	62
b) LES DESERTS.....	63
(1) Modification du STECAL des Cabanes de Mikia.....	63
(2) Route du col de plain palais, la combe - Création d'un ER pour réalisation d'aire à conteneur.....	64
c) CURIENNE	65
(1) Pastillage d'un bâtiment pour autoriser le changement de destination en zone NL	65
d) PUYGROS	66
(1) Chemin de Marle au Verger - Passage de UGi en A pour compatibilité avec activité agricole.....	66
5. SECTEUR CŒUR DES BAUGES.....	67
a) ARITH	67
(1) Evolution de l'UTN n° 8 : Les Esseroliettes	67
b) AILLON LE JEUNE.....	69
(1) Servitude de résidence principale	69
c) AILLON LE VIEUX.....	69
(1) Changement de destination bâtiment parcelle A341	69
d) LE CHATELARD.....	70
(1) Extension de la déchetterie	70
(2) Zone d'activités des Mariages : modification de l'OAP	74
e) ECOLE EN BAUGES	75
(1) Rue des Ecaves - Création d'un STECAL et accueil de campeurs	75
f) BELLECOMBE-EN-BAUGES	78
(1) Création d'ER sur la Commune.....	78
IV. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE TERRITOIRE.....	81
A. Bilan des potentiels de logements	81
B. Tableau d'évolution des surfaces.....	81
V. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	81

II. CADRE REGLEMENTAIRE – NOTE DE PRESENTATION GENERALE

A. Contexte et objet du projet de modification n°6 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, 2, 3 et 4 ont été approuvées respectivement le 30 septembre 2022, le 10 novembre 2022, le 9 novembre 2023 et le 7 novembre 2024. La modification n°5 est en cours de finalisation et devrait être approuvée en fin d'année 2025.

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

1. Les documents n° 6 « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) :

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

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

- Évolutions du règlement écrit,
- Modification, création ou suppression d'emplacements réservés,
- Modification du règlement graphique :
 - Modifications du zonage,
 - Création de STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limitées),
 - Ajout/suppression 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 neuf 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 le projet est soumis à évaluation environnementale, suite à une décision après examen au cas par cas, de la mission régionale d'autorité environnementale, il fait aussi l'objet d'une procédure de concertation préalable dans le cadre 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°6 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°6 du PLUi HD

La procédure de modification n°6 a été engagée par arrêté n° 2025- 033-A du 31 juillet 2025.

Une évaluation environnementale du projet de modification sera réalisée.

Le projet est soumis à la présente procédure de concertation préalable au titre de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation sont définis par la délibération n°122-25C du 10 juillet 2025 du Conseil communautaire.

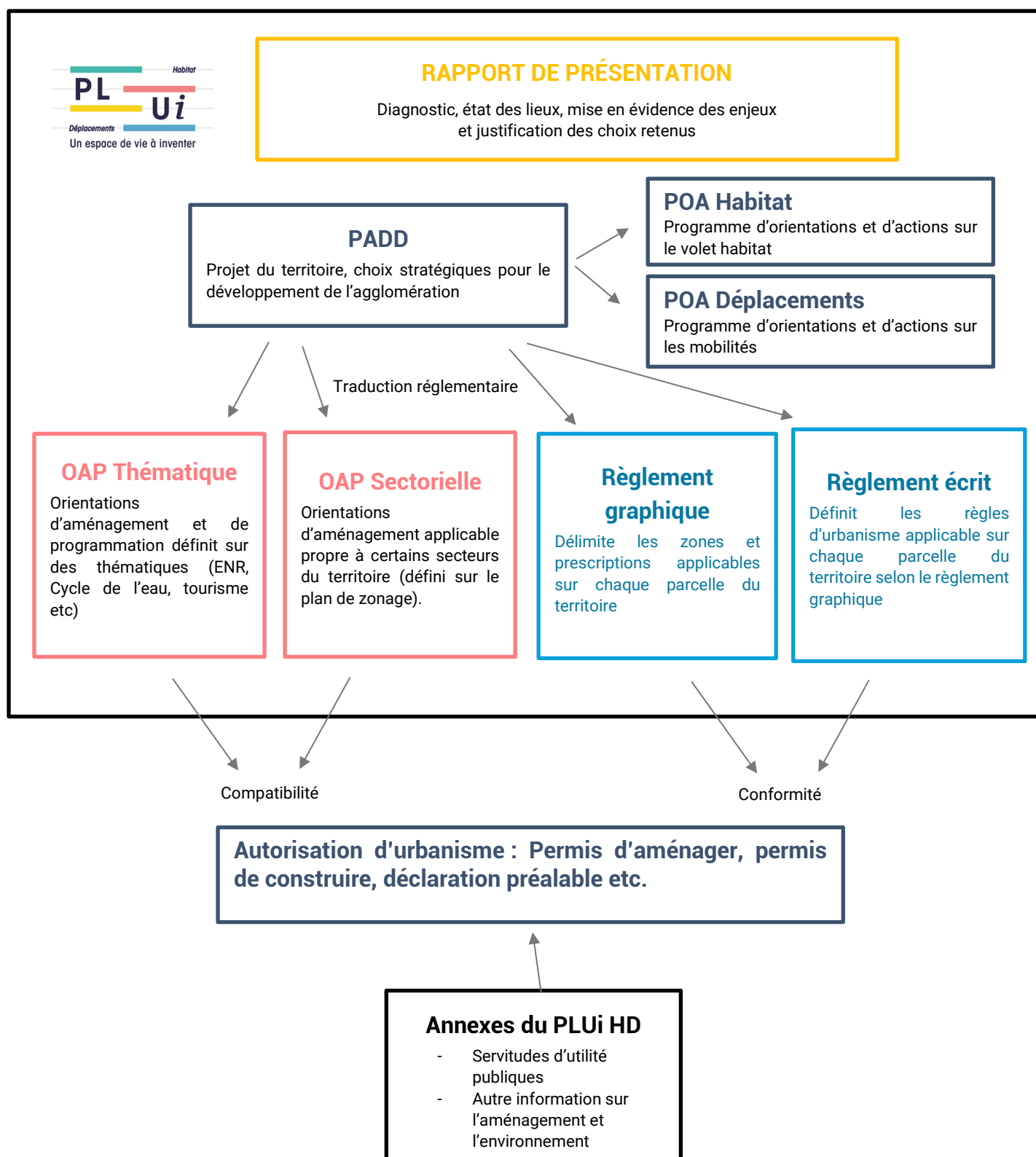
Au terme de cette procédure de concertation, une délibération du Conseil communautaire en arrêtera le bilan. Le projet sera notifié à l'autorité environnementale (MRAe), au Préfet, aux personnes publiques associées (présidents du conseil régional, du conseil départemental, de Métropole Savoie, de la 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 sera ensuite 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 délibère et adoptera par délibération motivée le projet de modification n°6 du PLUi HD de Grand Chambéry, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

E. Rappel des pièces du PLUi HD



F. Contenu du projet de modifications du PLUi HD

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

III. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

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

Chaque objet de la modification fera 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 exposera les effets, points de vigilance et justifiera les choix opérés dans une démarche ERC.

Le livret n°3, rapport sur les incidences environnementales analysera 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 sera annexé au dossier d'enquête publique.

B. Modifications envisagées du Règlement Ecrit

1. DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M6
Articles du règlement Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Définition des rideaux	Afin de tenir compte des spécificités des différents tènements, il est proposé de travailler une meilleure rédaction de la définition	<i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>
Définition du claire-voie	Afin de faciliter l'instruction des autorisation d'urbanisme qui concerne des clôtures à claire voie, il est proposé de venir préciser la rédaction de la définition	<i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>
CBS	Afin de tenir compte des travaux réalisés par le CSTB sur CBS et Biodiversité, il est proposé de réfléchir à une évolution des définitions du CBS.	<i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>

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

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M6
Articles du règlement Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Secteur Urbain Zone UAm2	Voir point 2.d.2 - Avenue des Landiers - Modification du zonage et création d'une OAP Landiers	
Secteur Piémonts Zone UAm et AUAm	Condition de surface Il est proposé de ne pas limiter la surface des activités économiques en zone UAm. <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	
Secteur Urbain Zone UAm	Condition de surface En lien avec la réflexion sur le commerce et l'évolution du secteur des Landiers, il est proposé de questionner les limitations de surface des activités économiques en zone UAm. <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	
Secteur Plateau de la Lysse Zone AUGi	Correction d'une coquille rédactionnelle Il manque la zone AUGi au-dessus du tableau dans l'article 1 (page 58)	

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

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M6
Articles du règlement Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Secteur Bauges et Plateau de la Lysse Zones A et N	Terrains de camping déclaré Il est proposé d'autoriser la création de campings déclarés dans les zones Agricoles du PLUi HD Les terrains de camping soumis à déclaration préalables ont les caractéristiques suivantes : • Maximum 20 campeurs ou 6 emplacements, • Seules les tentes et caravanes sont autorisées. Il s'agit souvent de campings à la ferme mais ils peuvent être gérés par des non agriculteurs. Il est par ailleurs proposé de rajouter un renvoi vers la mention de la condition lorsque les usages sont soumis à condition.	

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

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M6
Articles du règlement		Texte ajouté Texte supprimé
Zone concernée		
Secteur Urbain Zones concernées par la mixité sociale	Compte tenu du passage en zone tendue de l'agglomération, les règles de mixité sociale seront adaptées pour tenir compte du passage en zone tendue du territoire de l'agglomération, introduisant une exigence de 25% de logements locatifs sociaux en lieu et place des 20% actuels.	
Secteur Urbain Zone UD	Introduire une servitude de mixité sociale La zone UD regroupe un tissu d'habitat individuel diffus au sein duquel la densification par division parcellaire doit être fortement limitée compte-tenu des sensibilités identifiées en matière de préservation des continuités agricoles, écologiques et d'intégration paysagère (secteurs de piémonts contraints par la topographie notamment). Pourtant, plusieurs opération d'habitat collectif /intermédiaire ont pu être réalisé dans ces zones, compte tenu de la taille des tènements disponible. Il est donc proposé d'étudier la possibilité d'imposer une mixité sociale à partir d'un seuil de logements à définir.	

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

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M5
Articles du règlement		Texte ajouté Texte supprimé
Zone concernée		
Tous secteur Zones UA	Recul par rapport aux limites séparatives Il est proposé d'autoriser les implantations en limite séparative, lorsque cela n'est pas d'ores et déjà le cas, à la condition de ne pas être en limite de zone d'habitation. <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	
Secteur Leysse Toutes les zones concernées par la règle	Recul par rapport aux voies Le retrait maximum imposé dans certaines zones peut être problématique compte tenu de la pente du terrain. <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	

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

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M6
Articles du règlement Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Tous secteurs Toutes zones	Les teintes sombres sont interdites en façade depuis l'approbation de la modification n°4 du PLUi HD. Une réflexion est en cours pour adapter et préciser cette règle. <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	
Tous secteurs Zone UA	Il est proposé de modifier la hauteur maximale des clôtures en zone économique : hauteur maximum fixée à 2m <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	
Secteur Urbain Toutes zones	La limitation des constructions de grande longueur a été précisée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi HD. Un retour d'expérience de l'application de cette règle est en cours. <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	

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

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M6
Articles du règlement Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Tous les secteurs Zone UA	Coefficient de pleine terre et de biotope <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	

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

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M6
Articles du règlement Zone concernée		Texte ajouté Texte supprimé
Tous secteurs Toutes zones	Conditions de réalisation des places de stationnements à l'intérieur des bâtiments Afin de lever toute ambiguïté, il sera précisé que la surface de stationnement vélo exigée est une surface au sol.	

Tous secteurs Toutes zones	Afin de lever toute ambiguïté, le terme « Couverture solaire » doit être remplacé par « ombrières photovoltaïques »	Au-delà d'un seuil de 40 places, 50% des nouvelles aires de stationnement en surface devront être équipées d'une couverture solaires d'ombrières photovoltaïques.
Tous les secteurs Toutes les zones	Aires de livraison (L 151-33-1) Le code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLUi peut imposer la réalisation d'aires de livraisons permettant de tenir compte des besoins logistiques liés à l'utilisation de la construction. Cette possibilité sera examinée. <i>La rédaction de cette règle est en réflexion et sera précisée dans le dossier de modification soumis à enquête publique</i>	
Tous les secteurs Toutes les zones	Déroptions à l'application de la prévues dans le cadre du code de l'urbanisme <i>Un examen est en cours pour vérifier l'opportunité de préciser la rédaction du code</i>	
Tous les secteurs Toutes les zones	Exigence ratio de stationnement vélo pour les bureau places vélo Préciser, pour lever toute ambiguïté qu'il est demandé de réaliser 1 place par 50 m ² de surface de plancher, sans que le nombre de place résultant puisse être inférieur à 1 place pour 5 emploi sur déclaration de la maîtrise d'ouvrage	
Tous les secteurs Toutes les zones	Place de stationnement couvert Une réflexion est en cours afin d'analyser l'opportunité d'imposer une place de stationnement couvert. L'option retenue pourra être différente en fonction du zonage et du secteur.	
Tous les secteurs Zone UA	Ratio de stationnement Réflexion en cours afin d'adapter au mieux la règle aux besoins et spécificités des zones économiques	
Secteur urbain Toutes les zones	Couverture des places Une réflexion est en cours afin de d'analyser l'opportunité de rédiger une exception à la règle qui prévoit la couverture de 50 % des places dans le cadre de petite constructions.	

C. Modifications envisagées des OAP Thématiques

1. OAP HABITAT

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

L'OAP Habitat sera mise à jour en fonction des modifications des OAP sectorielles créées ou modifiées dans le cadre de cette modification n°6, ainsi qu'au regard des modifications de zonage envisagées.

2. OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LUTTE CONTRE LA SURCHAUFFE URBAINE

(1) Volet parcours fraîcheur

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

L'objectif est de faciliter les accès vers des espaces de fraîcheur, par des parcours eux-même 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'autres 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).

(2) Prise en compte des pelouses sèches

Dans le cadre du contrat vert et bleu du comité intercommunautaire pour l'assainissement du lac du Bourget (CISALB) une définition de stratégie durable de préservation des pelouses sèches en adéquation avec les usages a été élaborée en lien avec le conservatoire des espaces naturel de Savoie (CEN73).

Le document présente notamment des trames fonctionnelles entre les pelouses sèches, qui pourraient par exemple être intégrées à l'OAP continuités écologiques ou donner lieu à des modifications du règlement graphique (inscriptions graphiques spécifiques aux pelouses sèches à créer et/ou changement de zonage).

3. OAP TOURISME

(1) Intégration réflexion sur aires de Bivouac (travail PNR en cours)

Le PNR des Bauges accompagne les communes de Savoie Grand Revard (St François, Montcel, Les Déserts) sur la création de onze aires de bivouac.

En parallèle, le PNR a réalisé un diagnostic auprès de communes sur les "besoins / problématiques liées au bivouac sur le massif"

Suite à ce travail une réflexion est en cours sur la nécessité de modifier les règles du PLUi HD pour accompagner ces installations.

(2) Intégration réflexion sur les îles du Chéran (travail université Savoie Mont-Blanc en cours)

L'Agglomération de Grand Chambéry a conclu une convention avec l'Université Savoie Mont Blanc afin de permettre à des étudiants d'analyser et de proposer des aménagements dans le cadre de la gestion des flux de visiteurs sur le site touristique des Îles du Chéran.

Cette étude se déroule en trois phases :

- Phase 1 : Diagnostic et analyse du site
- Phase 2 : Propositions d'aménagement
- Phase 3 : Identification des éléments pouvant être intégrés à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « tourisme » du PLUi-HD

L'objectif de cette étude est de permettre une traduction réglementaire des différents scénarios d'aménagement afin de les rendre opérationnels. Il convient de préciser que les travaux des étudiants viendront compléter la partie intitulée « Le grand espace naturel outdoor : les Îles du Chéran », déjà existante dans l'OAP « tourisme ».

Nous ne disposons pas encore des conclusions de l'étude, celle-ci étant actuellement en cours.

C. Modifications envisagées des OAP sectorielles et du règlement graphique

1. TOUS LES SECTEURS

a) Modifications touchant plusieurs communes

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

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

Une partie des cheminements ont été inscrits dans la modification n°4. Ces inscriptions pourront être complétées, notamment sur les quartiers Centre, Biollay et Bellevue de Chambéry dans le cadre de la modification n°6.

(2) Intégration réflexion sur aires de Bivouac (travail PNR en cours)

Le PNR des Bauges accompagne les communes de Savoie Grand Revard (St François, Montcel, Les Déserts) sur la création de onze aires de bivouac.

En parallèle, le PNR a réalisé un diagnostic auprès de communes sur les "besoins / problématiques liées au bivouac sur le massif"

Suite à ce travail une réflexion est en cours sur la nécessité de modifier les règles du PLUi HD pour accompagner ces installations.

(3) Compléments apportés sur l'inscription graphique « ripisylve »

Dans le cadre de la modification n°6 du PLUi HD, une partie des trame espace paysager protégés a été rebasculée en trame « ripisylve » afin d'adapter les mesures de protection à leur spécificité.

Dans le cadre de la modification n°6, il est proposé de compléter cette ripisylve en lien avec les services gestionnaires des cours d'eau (CISALB et SMIAC) afin de protéger au mieux les abords des rivières.

Les ripisylves		Interdiction de coupe à blanc de plus de 10 m linéaire de ripisylve tous les 250 m 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 n'ayant pas d'impact écologique significatif en accord avec le service concerné Tout abattage d'arbre de haute tige devra être compensé à hauteur de 1 pour 1 sur le tènement concerné. Cette prescription ne s'applique pas dans les cas suivants : > Interventions menées dans le cadre de l'entretien pluriannuel des rivières porté par la collectivité (plan de gestion) qui intègrent la pérennité des ripisylves, > Nécessité liée aux capacités techniques et sécuritaires du site, > Projets de restauration ou d'aménagement en rivières qui sont déjà soumis à une réglementation nationale.
-----------------------	---	--

(4) Evolution des inscriptions graphiques « boisements »

Les inscriptions graphiques « espaces écologiques » et « boisements » ainsi que les règles associées sont modifiées dans le cadre de la modification n°5. Afin de tenir compte des éventuels retour d'instruction d'autorisation d'urbanisme, cette rédaction pourra être retravaillée dans le cadre de la modification n°6.

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 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.

(5) Secteurs de servitude de résidences principales

L'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme est modifié afin de prévoir la possibilité pour le règlement du PLUi HD de délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale. Il s'agit en conséquence d'appliquer, à l'existant ainsi transformé, le dispositif instauré par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et qui ne concerne que les constructions nouvelles.

Il est proposé, dans le cadre de la modification n°6 d'examiner cette possibilité avec les communes souhaitant créer cette servitude sur leur territoire.

(6) Servitudes de mixité sociale et emplacement réservé pour mixité sociale

La loi ALUR définit la zone tendue comme une agglomération ou une zone géographique dans laquelle la demande de bien immobilier est plus élevée que l'offre de logement disponible. Il s'agit généralement de zones d'urbanisation continue qui comptent un nombre d'habitants supérieur à 50 000.

Plusieurs communes de Grand Chambéry a été intégrée dans la zone tendue par décret en août 2023. Cette classification a notamment pour conséquence d'augmenter l'exigence en matière de pourcentages de logements sociaux sur ces communes : l'exigence de 20% est augmentée à 25%.

Afin de tenir compte de cette nouvelle exigence, il est proposé d'engager avec les communes un travail d'identification des fonciers qui pourraient donner lieu à des servitudes de mixité sociales allant au-delà du règlement actuel, ou à la mise en place d'emplacement réservé de mixité sociale.

2. SECTEUR URBAIN

a) BARBERAZ

(1) Evolution de zonage UGI vers UD : Secteur Mont Carmel

La Commune de Barberaz connaît une attractivité croissante, portée par une dynamique démographique positive. Cette évolution se manifeste par un afflux régulier de nouveaux habitants. Face à ce contexte favorable, la Commune a engagé plusieurs études visant à orienter de manière optimale l'urbanisation et la densification de la Commune

Dans ce cadre, lors de la modification n°5 du PLUi-HD, une étude approfondie sur les zones pavillonnaires avait conduit la Commune à choisir d'augmenter la densité des secteurs situés dans la Cluse, à proximité des transports en commun et des commodités. Cette décision s'est traduite par une évolution du zonage, passant de UD à UGI de 37,77 ha, favorisant ainsi une densification ciblée et maîtrisée.

Pour la présente modification, la Commune poursuit sa réflexion sur la densification, cette fois-ci en se concentrant sur les coteaux. L'étude réalisée a permis de conclure que le maintien du zonage UD sur ces secteurs est cohérent avec le tissu urbain observé, caractérisé principalement par un habitat pavillonnaire lâche. En tenant compte des infrastructures existantes, la topographie, des réseaux et des services présents sur la partie haute de la Commune, il apparaît pertinent de privilégier en priorité une densification localisée dans la centralité, où la concentration des équipements et des transports est optimale.

Ainsi, le zonage UD est jugé plus adapté pour le secteur du Mont Carmel, notamment pour les parcelles cadastrales section F n° 311, 355, 357, 356, 359, 358, 254, 248, 252, 244, 243, 250, 245, 246, 258, 334, 336, 335, 332, 328, 160 et 146. Cette évolution du PLUi-HD vise une réduction du coefficient d'emprise au sol, qui passerait de 0,40 à 0,15.

Il ne s'agit pas de freiner la densification de la commune, mais de l'encadrer pour en orienter le développement vers les secteurs les mieux desservis, notamment à proximité des équipements. La demande formulée par la commune de Barberaz s'inscrit dans la continuité des démarches déjà engagées et répond pleinement aux orientations de la loi Climat et Résilience ainsi qu'aux objectifs du ZAN. Elle vise à préserver les espaces non urbanisés du coteau, tout en concentrant l'effort de densification sur les zones déjà urbanisées de la cluse



b) BARBY

(1) Evolution du zonage de UGe en AUCV et modification de l'OAP Barby Centre-bourg.

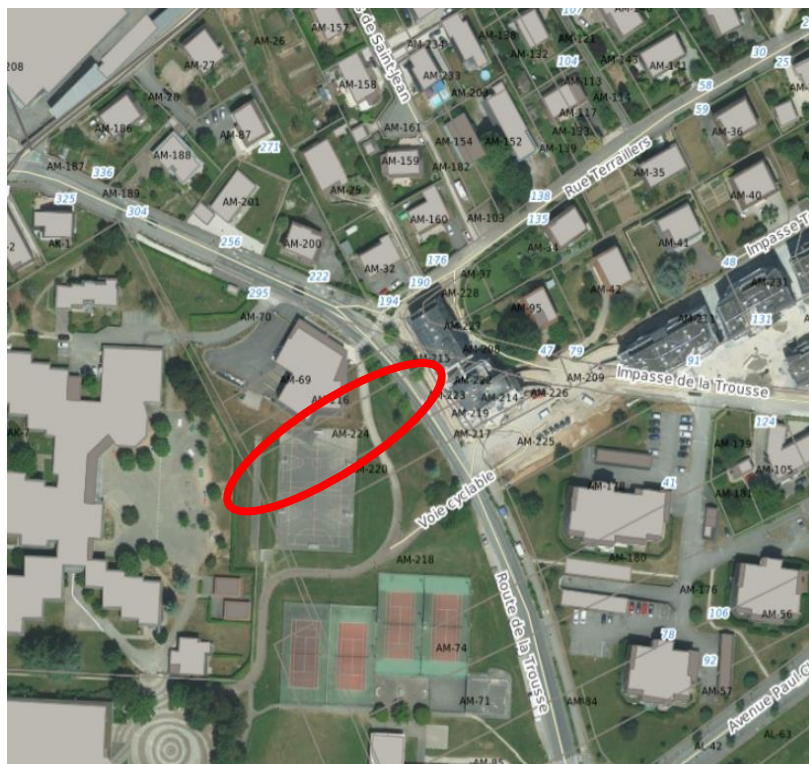
Il est proposé, dans le cadre de la modification n°6 du PLUi HD, de faire évoluer le zonage et l'OAP Centre bourg sur la seule parcelle AM224. Cette parcelle est localisée route de la Trousse en limite de la nouvelle chaufferie bois.

Dans le cadre de la suite du projet centre bourg, déjà développé sur sa phase I, il est proposé un ajustement du zonage de la zone AUCV sur la zone UGe pour permettre développer la tranche II de façon plus cohérente et avec plus de latitude.

En effet la limite nord de cette zone coupe la parcelle AM224 en diagonale.

Le projet est d'intégrer la totalité de cette parcelle dans le zonage AUCV afin de permettre d'implanter un bâtiment en vis-à-vis du dernier bâtiment de la tranche I pour créer une continuité urbaine.

La parcelle concernée appartient à la commune. Elle est actuellement constituée d'un plateau sportif et d'espaces vert



Les réflexions en cours, avec la future implantation d'une salle polyvalente démontrent la nécessité d'avoir cette marge de manœuvre pour créer un parc habité qualitatif et dégager l'espace nécessaire à l'implantation de la nouvelle salle polyvalente et de ses espaces extérieurs en créant le moins de nuisance possible pour les futurs logements.

Cette modification de zonage proposée entrainerait également la modification limitée de l'OAP 89 Barby centre bourg à la fois pour son périmètre et pour la notice d'OAP en elle-même.

c) BASSENS

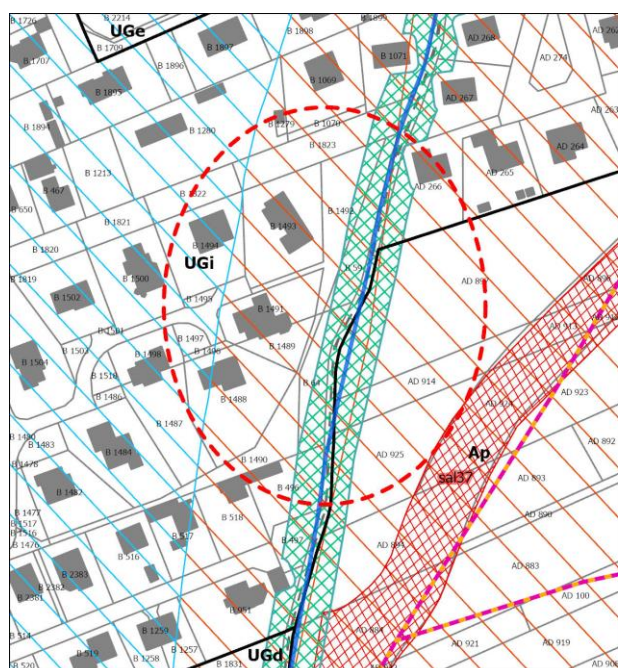
(1) Classement de terrain en zone N – Rue de Longchamp

Au cours des quinze dernières années, le cadre législatif s'est renforcé pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les lois Grenelle I et II ont d'abord confié aux acteurs publics la mission d'assurer la modération de ces consommations. En 2021, la loi Climat et Résilience a fixé un objectif chiffré de réduction de cette consommation pour la période 2021-2031. Puis, en 2023, la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) a été définie pour la période 2031-2050.

Dans ce contexte, Grand Chambéry et les communes du territoire ont engagé des actions concrètes pour préserver les ENAF, notamment à travers la modification n°5 du PLUi-HD, qui a permis de reclasser environ 23 ha de zones urbanisées « U » vers des zones naturelles « N » ou agricoles « A ».

La modification n°6 du PLUi-HD s'inscrit dans la continuité de cette démarche. Elle vise à ajuster les limites de la zone constructible « U » sur un tènement situé en zone UGI, aujourd'hui dont la nature des sols est aujourd'hui naturelle. Ainsi, les parcelles cadastrées section B n°6, 1490, 59 et 1492, situées le long du Nant Pétchi, sont reclassées en zone « N ».

Ce déclassement permet de protéger les berges du Nant Pétchi contre toute forme de construction. Il élargit par ailleurs le périmètre du secteur identifié comme « à protéger pour des motifs écologiques et paysagers », renforçant ainsi la cohérence des protections existantes.



Règlement graphique en vigueur

* Légende complémentaire disponible en annexe

0 120 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification



Localisation de la modification



(2) Complément dans la rédaction de l'OAP Plaine active

Afin de mieux expliciter le contexte dans lequel s'intègre l'OAP et d'en faciliter la compréhension par l'ensemble des acteurs (collectivités, aménageurs, habitants, etc.), il est souhaitable d'enrichir la section relative aux enjeux et objectifs généraux de l'OAP sectorielle. Cette contextualisation permettra de mettre en évidence les spécificités du territoire concerné, les dynamiques urbaines à l'œuvre, ainsi que les intentions stratégiques portées par le projet.

OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OAP AVANT MODIFICATION	OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OAP APRES MODIFICATION
L'OAP Plaine Active a fait l'objet de plusieurs échelles de réflexion : • Une étude global portant sur la définition de « terrasses » à l'échelle de la commune (schéma page suivante) • Une étude à une échelle de la Plaine Active et plus restreinte sur l'îlot Martinière (Zoom 1 OAP). • Une réflexion sur l'îlot Bolliet (zoom2 OAP) Trois terrasses ont été définies afin de mettre en évidence les spécificités de la commune à l'échelle de ces secteurs : la « terrasse parc » correspondant au chef-lieu, à la plaine sportive et au parc du château, la « terrasse intermédiaire » à la plaine, et la « terrasse active » à la centralité économique. Des objectifs communs sont poursuivis à l'échelle des trois terrasses : • Révéler le paysage commune structure du projet communal ; • Renforcer les articulations ; • Installer de nouveaux lieux d'intensité ; • Faire comprendre la progression entre les deux centralités ; • Relier la commune par des espaces publics de qualité, continus, hiérarchisés et sécurisés ; • Assurer le bon fonctionnement financier de chaque entité. La Plaine Active est vu comme un espace d'intensification et de requalification à dominante économique et commercial prévoyant une diversification des fonctions. Elle est au service de la création d'espaces à usage public afin de proposer des cheminements et des placettes propices, agréables et sécurisés pour les piétons au plus proche des commerces. L'allée du Pradiant constituera la trame principale à mettre en valeur dans les projets. L'ensemble des aménagements proposés devront viser un projet innovant et résilient face aux risques naturels, aux nuisances sonores et devront prendre en compte les servitudes d'utilité publiques impactant le secteur. Les zooms et orientations d'aménagement définis sur l'îlot de la Martinière et l'îlot Bolliet visent à encadrer la requalification de ces deux secteurs clés de la plaine active	L'OAP Plaine Active a fait l'objet de plusieurs échelles de réflexion : • Une étude global portant sur la définition de « terrasses » à l'échelle de la commune (schéma page suivante) • Une étude à une échelle de la Plaine Active et plus restreinte sur l'îlot Martinière (Zoom 1 OAP). • Une réflexion sur l'îlot Bolliet (zoom2 OAP) Trois terrasses ont été définies afin de mettre en évidence les spécificités de la commune à l'échelle de ces secteurs : la « terrasse parc » correspondant au chef-lieu, à la plaine sportive et au parc du château, la « terrasse intermédiaire » à la plaine, et la « terrasse active » à la centralité économique. Des objectifs communs sont poursuivis à l'échelle des trois terrasses : • Révéler le paysage commune structure du projet communal ; • Renforcer les articulations ; • Installer de nouveaux lieux d'intensité ; • Faire comprendre la progression entre les deux centralités ; • Relier la commune par des espaces publics de qualité, continus, hiérarchisés et sécurisés ; • Assurer le bon fonctionnement financier de chaque entité. La Plaine Active était autrefois un secteur principalement destiné aux maisons individuelles, L'OAP doit permettre la mutation du secteur en un boulevard urbain, avec des immeubles de grande hauteur pluri-fonctionnels (des commerces en rez-de-chaussée ; des logements et des bureaux dans les étages). Cette évolution, comme toute mutation, implique une période transitoire lors de laquelle les maisons individuelles encore présentes cohabiteront avec les nouveaux projets collectifs pluri-fonctionnels. » La plaine active est vu comme un espace d'intensification et de requalification à dominante économique et commercial prévoyant une diversification des fonctions. Elle est au service de la création d'espaces à usage public afin de proposer des cheminements et des placettes propices, agréables et sécurisés pour les piétons au plus proche des commerces. L'allée du Pradiant constituera la trame principale à mettre en valeur dans les projets. L'ensemble des aménagements proposés devront viser un projet innovant et résilient face aux risques naturels, aux nuisances sonores et devront prendre en compte les servitudes d'utilité publiques impactant le secteur. Les zooms et orientations d'aménagement définis sur l'îlot de la Martinière et l'îlot Bolliet visent à encadrer la requalification de ces deux secteurs clés de la plaine active

(3) Création d'un Emplacement Réservé (BAS26 & BAS 27) pour une liaison mode doux – secteur Sadier et secteur zone commerciale Bassens

La sécurisation des déplacements en mobilité douce constitue aujourd'hui un enjeu central de l'aménagement du territoire. En effet, ces équipements contribuent à réduire l'usage des modes de transport motorisés et à améliorer durablement le cadre de vie des habitants. Dans cette perspective, la commune souhaite mettre en place deux emplacements réservés en faveur des mobilités douces, afin de compléter et renforcer la trame viaire cyclable existante.

FICHE TECHNIQUE	PLAN
BENEFICIAIRE : Commune N° : BAS n°26 APPELLATION : Voie de mobilité douce CARACTERISTIQUE : Voie cyclable d'une largeur d'environ 3 m OBJECTIFS : Traversé sécurisée au-dessus de l'ancien centre hospitalier	
BENEFICIAIRE : Commune N° : BAS n°27 APPELLATION : Voie de mobilité douce CARACTERISTIQUE : Piste cyclable d'une largeur d'environ 3 m OBJECTIFS : Traversé sécurisée du secteur de carrefour Bassens	 Tracé de principe sur la propriété communale ER à créer ER existant Piste cyclable existante

d) CHAMBERY

(1) Avenue du Grand Arietaz – modification du zonage et création d'une OAP

Il est proposé, dans le cadre de la modification n°6 du PLUi HD, de faire évoluer le zonage du secteur compris entre la rue Emile Romanet et l'avenue du Grand Arietaz/rue de l'Alpette.

Une étude a été engagée afin d'analyser les évolutions possibles de ce secteur.

Constitué d'une grande unité foncière appartenant à l'Agence Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA) ainsi que de parcelles occupées par des maisons individuelles et des activités économiques, ce secteur est classé majoritairement en zone UAi (industrielle), UGd (générale dense) et UGi (générale individuelle).



- Le zonage UAi regroupe les zones d'activités à vocation industrielle.
- Le secteur UGd regroupe un tissu urbain générique composé majoritairement d'un habitat intermédiaire et collectif dans lequel une densification raisonnée peut être réalisée ;
- Le secteur UGi regroupe un tissu urbain générique composé majoritairement d'un habitat pavillonnaire dense situé dans la cluse chambérienne et au sein duquel une densification peut être réalisée ;

Il est donc proposé de tenir compte des enseignements de cette étude (étude non finalisée à ce jour) en modifiant le zonage le cas échéant et en créant une OAP afin d'encadrer une éventuelle mutation et densification de ce secteur.

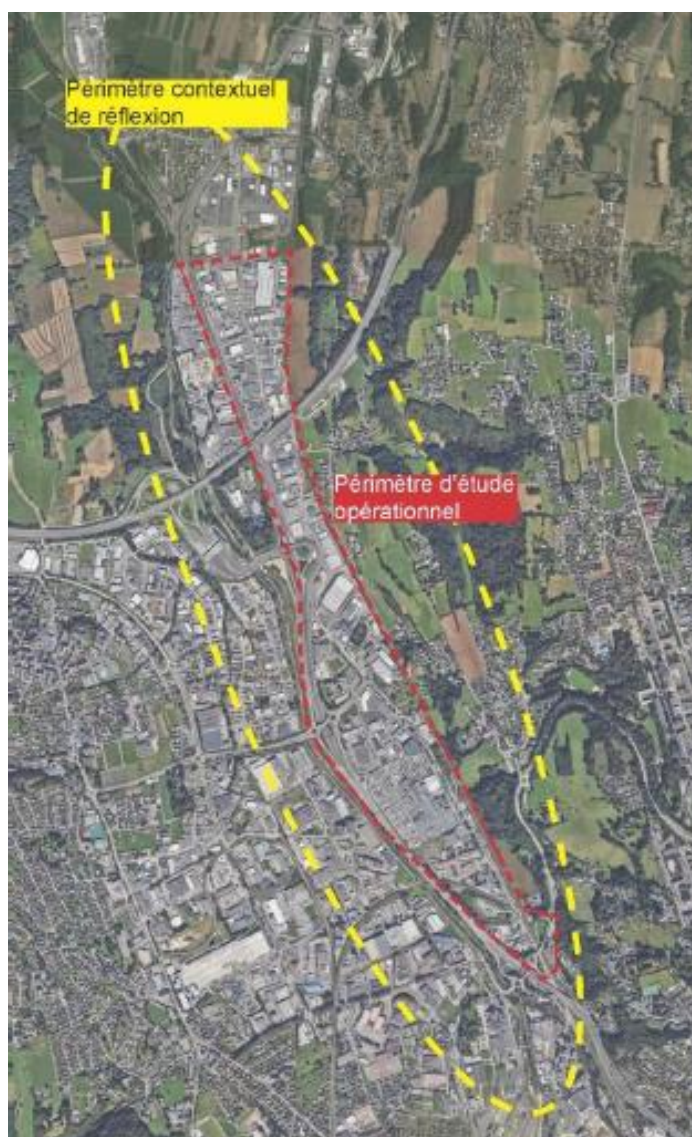
(2) Avenue des Landiers - Modification du zonage et création d'une OAP
Landiers

L'Etat a lancé, à titre expérimental, un dispositif de transformation des entrées de ville en articulation avec les actions de revitalisation du commerce en centre-ville.

La ville de Chambéry, lauréate de cette expérimentation, a lancé une étude portant sur l'optimisation foncière, la composition urbaine, les mobilités et la programmation future du secteur des Landiers.

Il s'agit d'un secteur stratégique auquel il convient d'accorder une attention particulière : réflexion sur le devenir d'une zone commerciale périphérique dans un contexte d'évolution des modes de consommation, nécessaire mutation d'un tissu économique dans un contexte de raréfaction du foncier sur l'ensemble du territoire, adaptation de la ville au changement climatique.

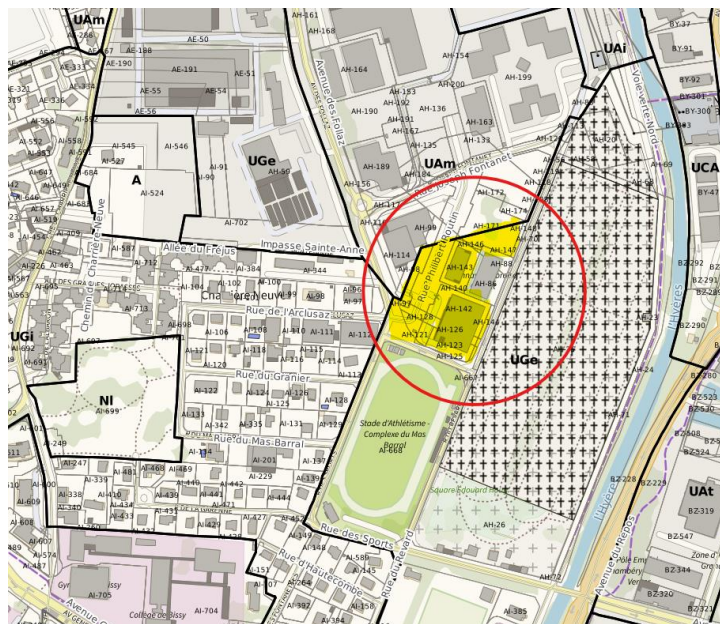
La modification n°6 permettra de faire évoluer le PLUi HD afin de tenir compte des enseignements de l'étude de transformation de la zone commerciale des Landiers en cours de réalisation.



Rue Philibert Routin – passage de UGe à UAm

Le secteur situé à proximité du cimetière de Charrière neuve et du complexe du Mas Barral a été classé en zone UGe (équipements) lors de l'élaboration du PLUi HD.

Afin de mettre le zonage en cohérence avec la destination économique de la zone, il est proposé de classer le secteur coloré en jaune sur le plan ci-dessous en zone UAm (activités mixtes). La parcelle accueillant le gymnase est maintenue en zone UGe.



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.

Les études préalables ont révélé des contraintes hydrogéologiques sur le lot C1 (entouré en jaune sur le plan ci-dessous).

Une augmentation de hauteur de 2 étage maximum pourrait être proposée pour répondre à cette contrainte.

La modification du schéma d'aménagement général figurant dans l'OAP valant règlement Cassine-Chantermerle, est donc à l'étude.



Secteur concerné par la modification



FORME URBAINNE :

- R+4 avec velum continu
- R+4 maximum avec variations de hauteur
- R+5 avec velum continu
- R+5 maximum avec variations de hauteur
- R+6 avec velum continu
- R+6 maximum avec variations de hauteur
- R+8 maximum avec variations de hauteur
- * Augmentation ponctuelle de hauteur
- Aligment du bâti sur la limite d'emprise privée
- - - Retrait du bâti par rapport à la limite d'emprise privée
- Limite d'emprise constructible
- Espaces paysagers

ESPACES PUBLICS :

- Places publiques
- Parc central
- Cheminements privés ouverts au public

DEPLACEMENT ET MOBILITE :

- Axes VRU
- Vie principale
- Voie riverains
- Liaisons douces inter-quartier
- Potentiel de liaison douce
- Axe modes doux
- Parking intermodal
- Gare routière

PROGRAMMATION :

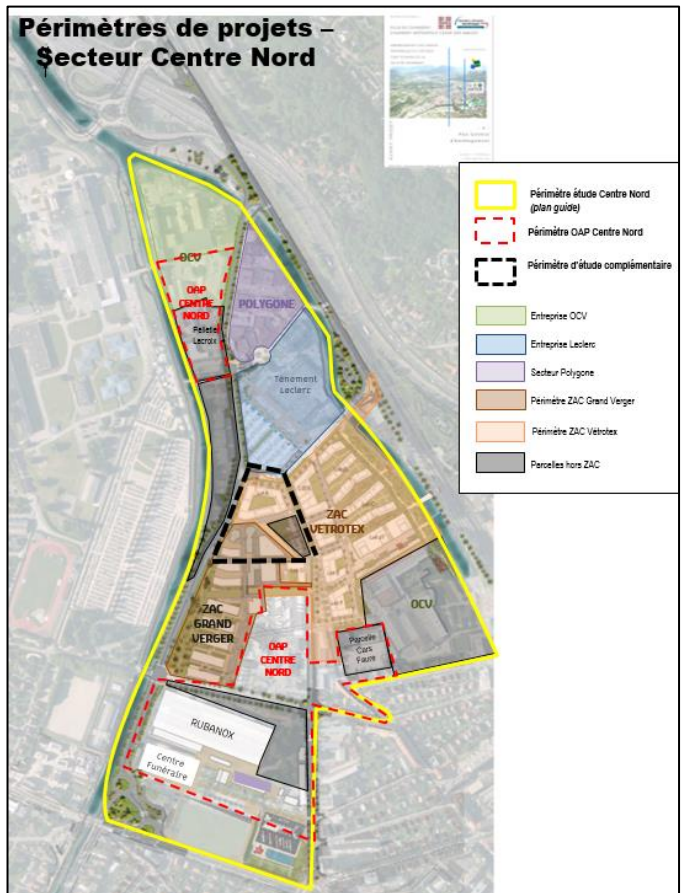
- Activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire / Commerce et activités de service / Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Activité industrielle existante
- Habitation : logement / hébergement
- Localisation privilégiée d'activités commerciales

(5) Modification de l'OAP Centre Nord, du zonage et de l'OAP valant règlement Vetrotex

Le secteur Centre Nord comprend deux opérations d'aménagement majeures en cours de réalisation à Chambéry : la ZAC Vetrotex et la ZAC Grand Verger, complétées par une OAP centre Nord.

Afin d'accompagner l'évolution programmatique du secteur (choix du type d'occupation : logement/commerce/tertiaire), un périmètre d'étude d'une superficie d'environ 1,5 ha a été défini. La réflexion sera par ailleurs élargie au-delà du secteur d'étude.

Il est donc proposé de modifier les OAP Vetrotex et Centre Nord ainsi que le zonage afin de tenir compte des résultats de l'étude en cours de réalisation (périmètre restreint et périmètre élargi).

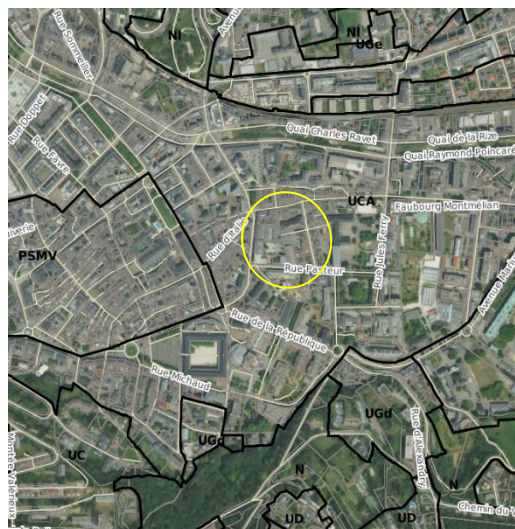


(6) Rue de la banque - Création d'une OAP sectorielle « îlot Chardonnet/Banque »

Afin de tenir compte de la réserve de la commission d'enquête, l'OAP Chardonnet-Banque est retirée du dossier de modification n°5 du PLUi HD.

Il est donc proposé d'inscrire à nouveau la création de cette OAP dans la modification n°6. Elle sera retravaillée suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique sur la modification n°5. Les thématiques abordées seront la programmation, les formes urbaines, les accès, les stationnements ainsi que les statuts et les usages des espaces.

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.



(7) Création de linéaires commerciaux

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

Des linéaires commerciaux sont d'ores et déjà inscrits sur la commune de Chambéry. Une réflexion sur l'ajout de nouveaux linéaires est en cours.

(8) Secteur Gare-Boisse : modification de l'OAP Boisse et du zonage

L'OAP Gare-Boisse a été créée dans le cadre de la modification n°4 et modifiée dans le cadre de la modification n°5 afin de permettre la réalisation par SNCF réseau d'un bâtiment accueillant le système de commande des aiguillages (CCR).

Le CCR sera implanté sur une première tranche du tènement, une deuxième tranche pouvant permettre de restructurer le secteur actuellement utilisé par les loueurs automobiles.

En fonction du type d'activités souhaitées sur le site, une modification du zonage de l'OAP pourrait être nécessaire.

Par ailleurs, une réflexion plus globale et élargie aux tènements voisins (périmètre rouge) est engagée afin de tenir compte des éventuelles mutations dans ce secteur.

Une modification du zonage et une extension de l'OAP sera donc étudiée dans le cadre de la modification n°6.

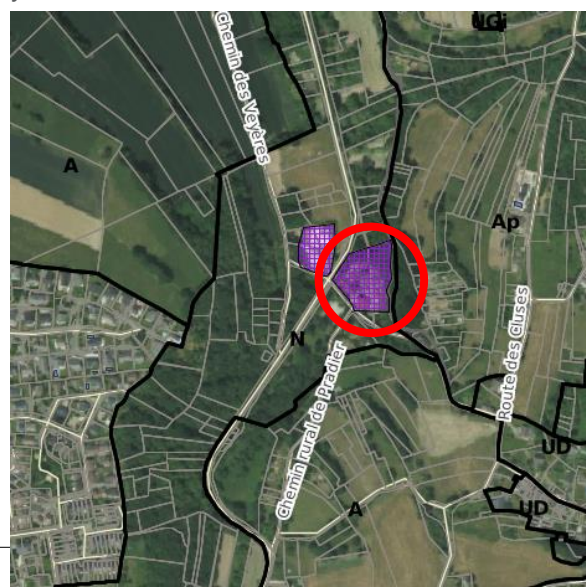


(9) Rue de Montagny - Modification du STECAL SPA

Les locaux de la SPA, situés rue de Montagny, sont actuellement situés en zone N du PLUi HD et couverts par le STECAL n°3 (secteur de taille et de capacité d'accueil limités).

La SPA a fait part, dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°5, de ses besoins d'agrandissement, besoins non compatibles avec le règlement actuel du STECAL.

Il est proposé, dans le cadre de la modification n°6 d'examiner la demande de la SPA et de faire évoluer, le cas échéant le règlement du STECAL.



4/ Emprise au sol

Se référer à l'article N1 pour les surfaces de plancher des constructions d'annexe ainsi que pour les conditions d'extension.

Dispositions particulières aux STECAL :

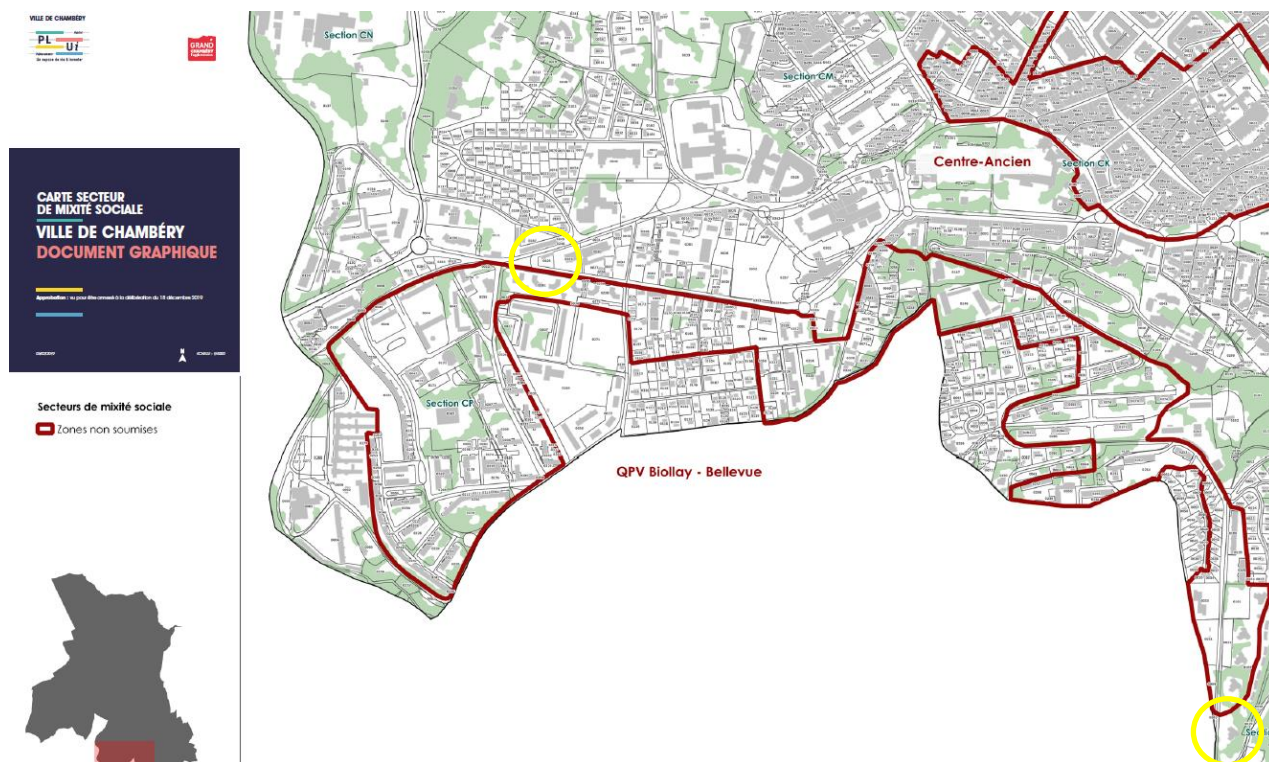
Dans le STECAL 1 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 300 m².

Dans le STECAL 2 identifié au règlement graphique, seules sont autorisées les constructions d'une surface de plancher totale maximum de 200 m².

Dans le STECAL 3 identifié au règlement graphique, la surface de plancher cumulée après travaux des installations et constructions ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi HD.

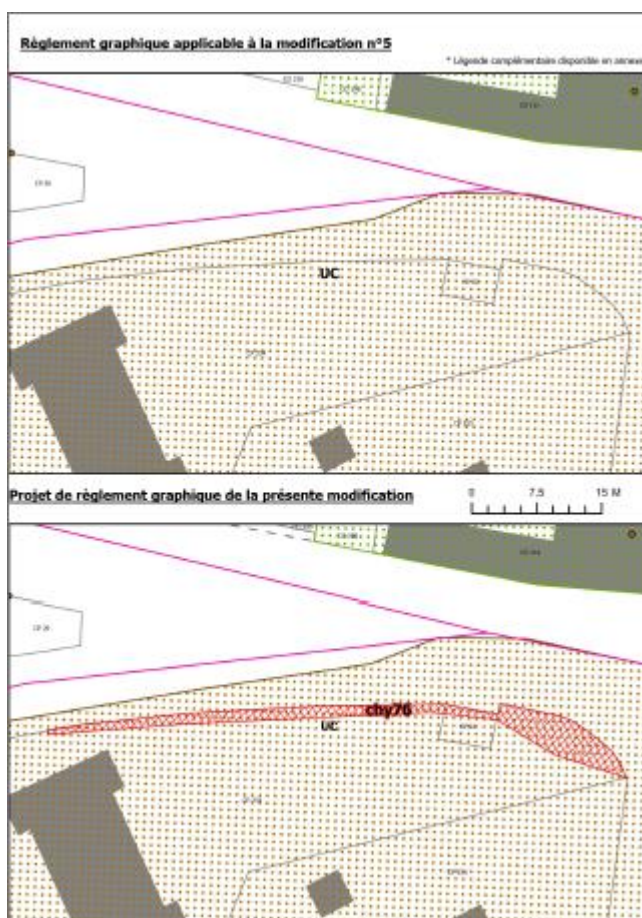
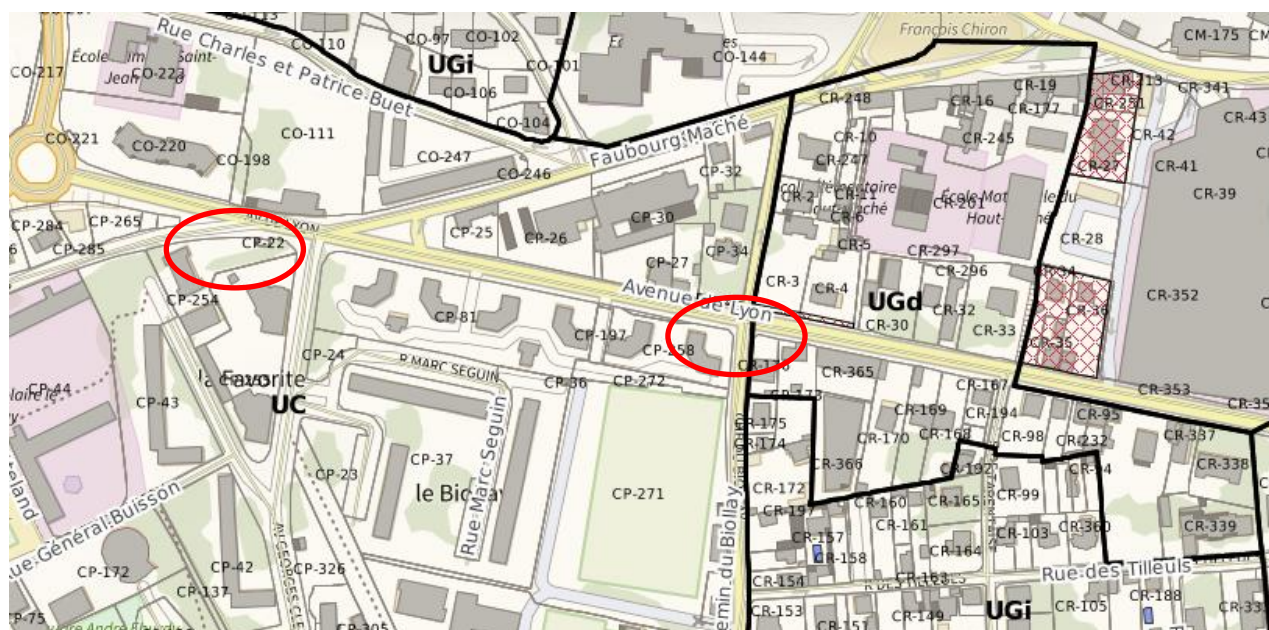
(10) Carte secteur de mixité sociale – modification des zones non soumises (avenue de la grande chartreuse – avenue de Lyon)

Une carte définissant des secteurs non soumis aux obligations de mixité sociale a été créée à l'approbation du PLUi HD afin de tenir compte du périmètre du PRU (Programme de renouvellement urbain). Il est proposé, dans le cadre de la modification n°6, d'agrandir légèrement la zone non soumise à mixité sociale afin de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux sans restrictions.



(11) Avenue de Lyon - Création d'ER pour piste cyclable

Afin de sécuriser les cheminements des cycles le long de l'avenue de Lyon, il est proposé de créer trois Emplacements réservés (ER) le long de l'avenue de Lyon, au bénéfice de la commune de Chambéry.

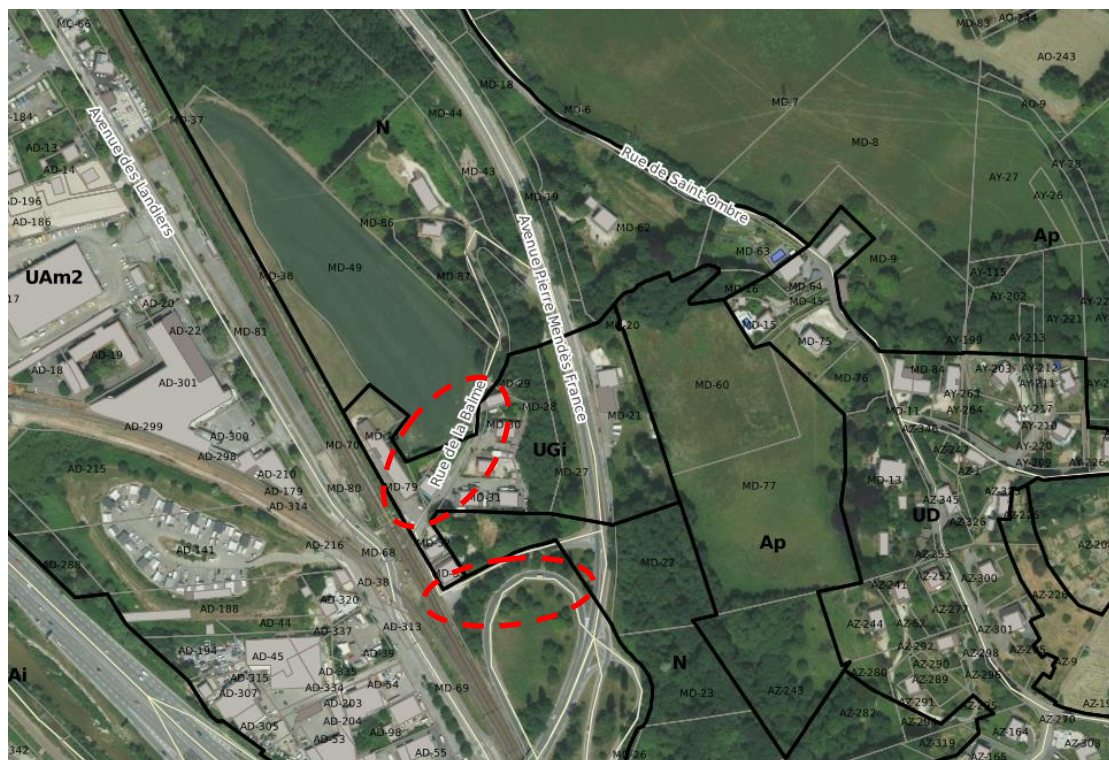


(13) Rue de la Balme – création de deux STECAL et d'un PIZ partiel

Les projets de création de 2 STECAL rue de la Balme présentés dans le cadre de la modification n°5 du PLUi HD ont été reportés dans la modification n°6.

Des études d'aléas sont en effet en cours de réalisation par les services de l'Etat dans le cadre de la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin chambérien.

La livraison des études d'aléas permettra de mettre à jour le PIZ partiel (carte des aléas et prescriptions liés au risque) préfiguré dans la modification n°5 et dont la création est reportée à la modification n°6, et de vérifier la faisabilité de ces deux STECAL au regard du risque inondation.



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

(14) 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 en 2023 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 ».

Les arbres repérés lors du recensement ont été identifiés sur le règlement graphique, lors des modifications n°4 et n°5 du PLUi HD. Il est proposé de compléter ce recensement dans le cadre de la modification n°6.

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.

e) COGNIN

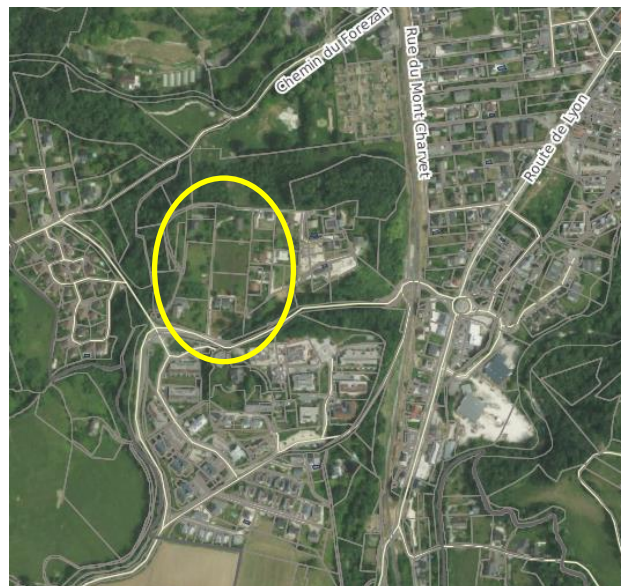
(1) Secteur Maupas Cadoux - création d'un piz partiel

La commune de Cognin est couverte par les PPRI du bassin chambérien.

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.

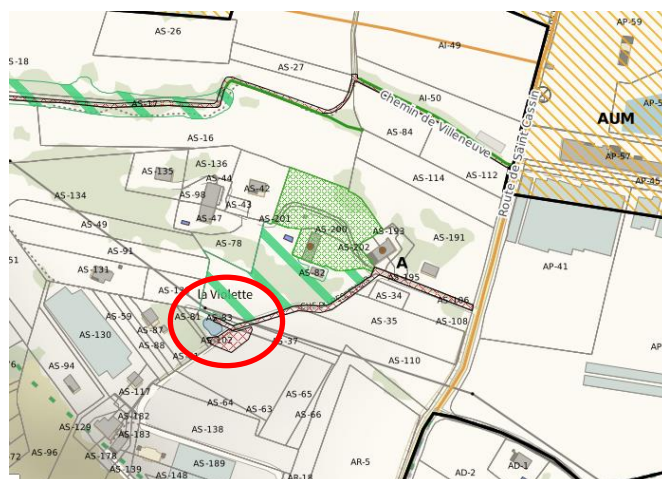
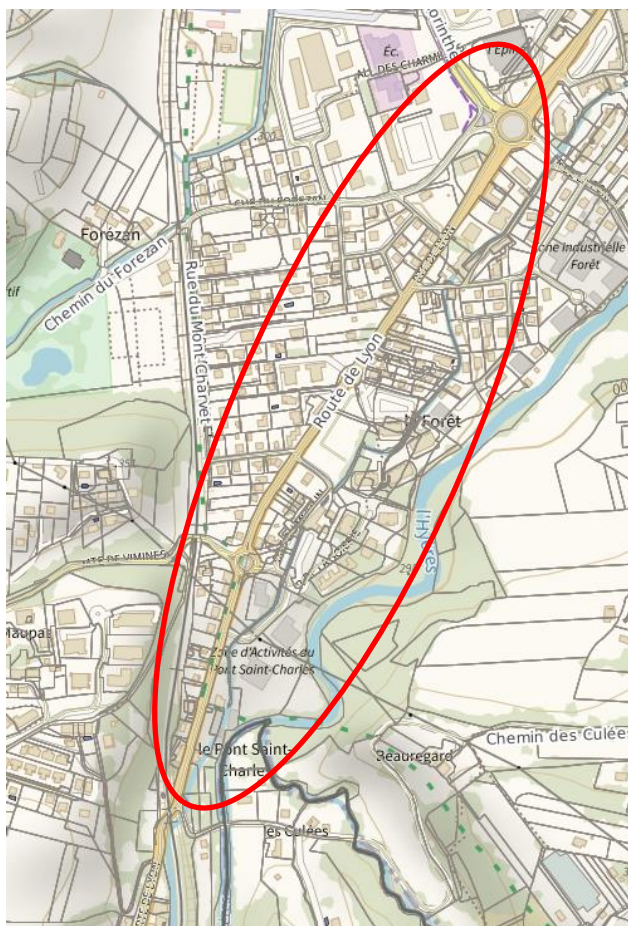
Afin de tenir compte de ces études, une trame de risque (article R151-34 du code de l'urbanisme) a été créée dans le cadre de la modification n°5.

Afin de préciser la nature et l'étendue du risque sur ce secteur, il est proposé de créer un PIZ partiel dans le cadre de la modification n°6.



(2) Secteur de la Violette – agrandissement de l'ER cog02

Afin de permettre la réalisation du futur réservoir d'eau de Villeneuve, il est proposé d'agrandir l'ER cog 02.

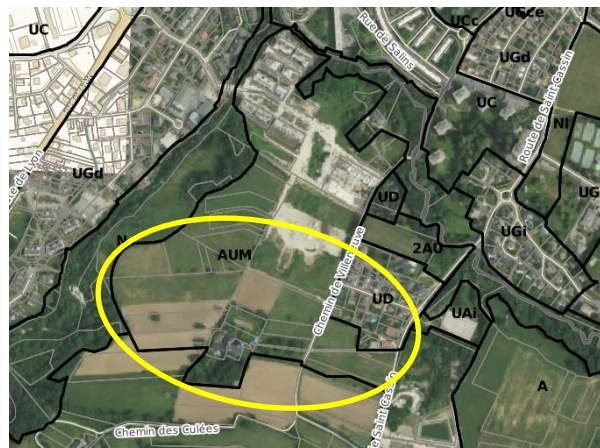
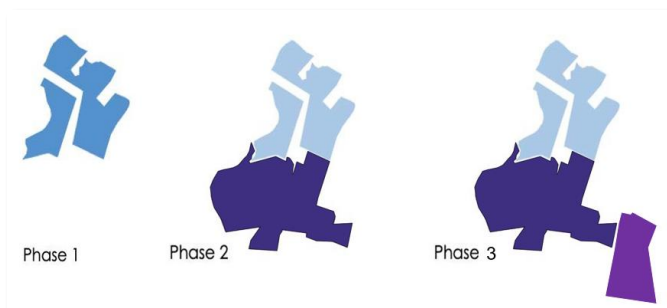


(3) Giratoire des pyramides- Pont St Charles – création d'un nouvel ER

Il est proposé de créer un nouvel emplacement réservé pour aménagement de circulation douce (piétons et cycles) entre le giratoire des Pyramides et le Pont Saint-Charles (largeur : 1 mètre de chaque côté de l'emprise publique de la route de Lyon et de l'avenue Robert Badinter).

(4) Villeneuve - Modification de l'OAP valant règlement

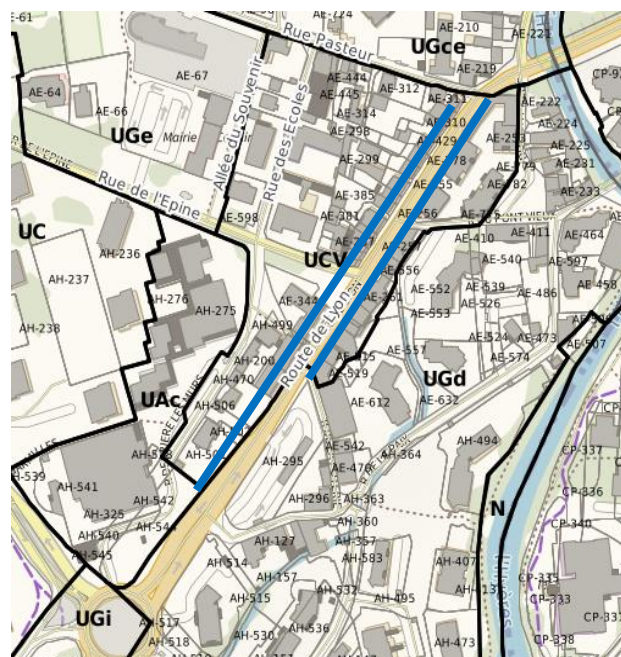
Un Plan guide est en cours d'élaboration sur Villeneuve, afin de préfigurer les futures évolutions du secteur et notamment la phase 2. Une modification de l'OAP valant règlement Villeneuve est donc prévue dans la modification n°6 du PLUi HD afin de prendre en compte ce plan guide.



(5) Avenue de Lyon - création de linéaires commerciaux

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

La commune de Cognin, afin de maintenir l'activité commerciale le long de l'avenue de Lyon, souhaite inscrire, dans le cadre de la modification n°6, des linéaires commerciaux le long de la route de Lyon entre le Pont Neuf et le giratoire des pyramides.



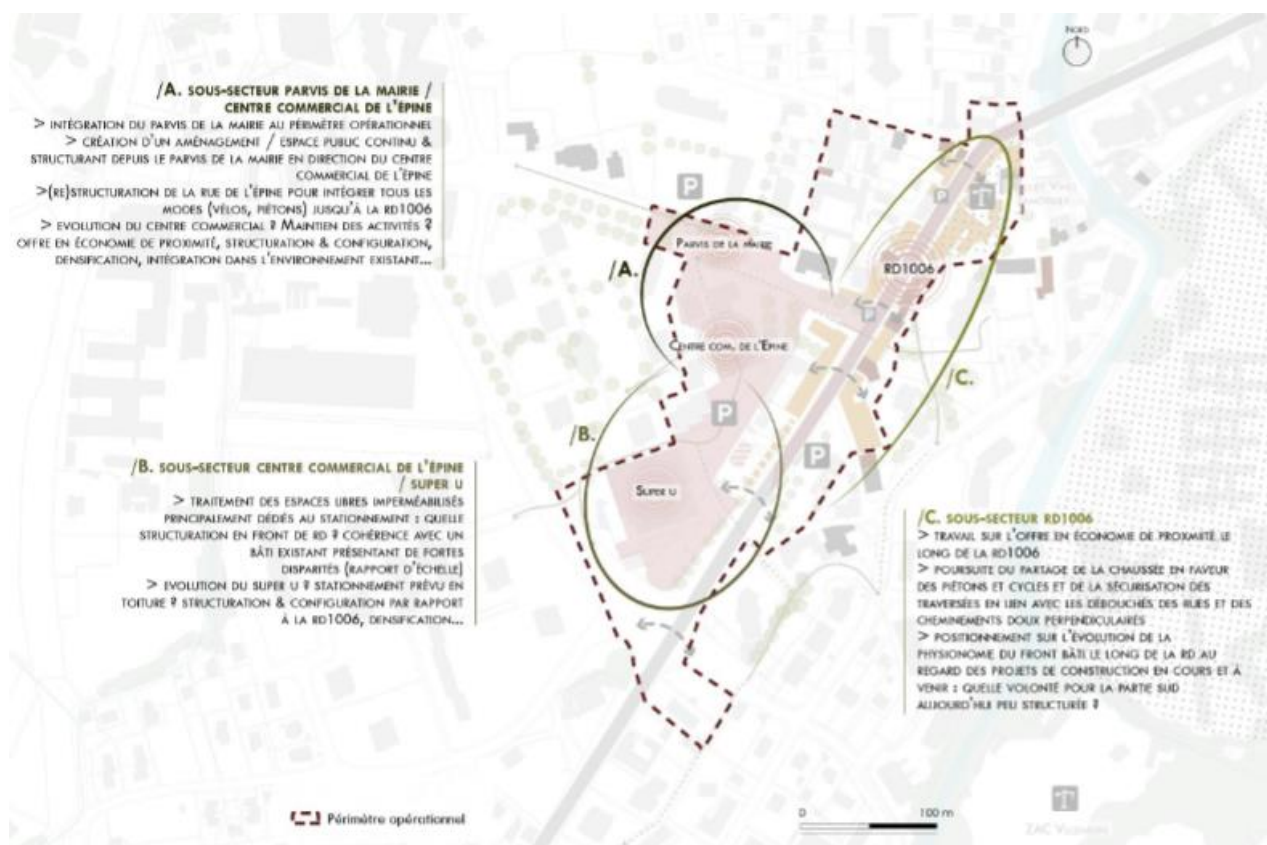
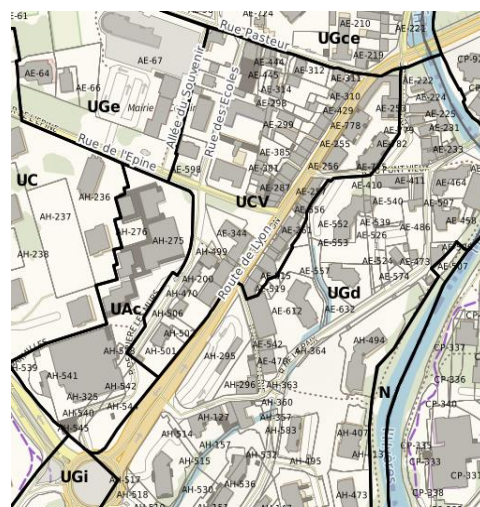
Le règlement de la zone UCV prévoit qu'au sein de ces linéaires commerciaux :

En rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma ou d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites.

(6) Avenue de Lyon - Création d'OAP centre bourg

Une étude d'aménagement du bourg et du centre commercial de Cognin a été réalisée par la commune de Cognin autour des objectifs suivants :

- Le renforcement du dynamisme économique du centre commercial et du centre-bourg par une amélioration de leur visibilité ;
- L'identification des besoins d'extension, d'agrandissement, de renouvellement, d'implantation de structures commerciales, de services ou de bureaux en fonction de l'économie locale avec pour ambition l'implantation de petites ou moyennes structures commerciales ;
- L'amélioration du cadre de vie des habitants du secteur ;
- La mise en place d'un réseau de liaisons douces entre les différents pôles : centre-bourg et centre commercial ;
- Le maintien d'un niveau de stationnement en adéquation avec son développement ;
- Le développement du caractère de centralité de ce secteur (place publique, parvis...) ;
- Le renforcement du caractère paysager et piétonnier en lien avec la présence d'espaces de « respiration » ;
- Le signallement de l'entrée de ville sur Cognin puis sur la ville de Chambéry à marquer.



Afin de tenir compte des résultats de cette étude, la création d'une OAP sera examinée dans le cadre de la modification n°6.

f) LA MOTTE SERVOLEX

(1) Suppression du PAPAG en entrée de ville et création d'une OAP

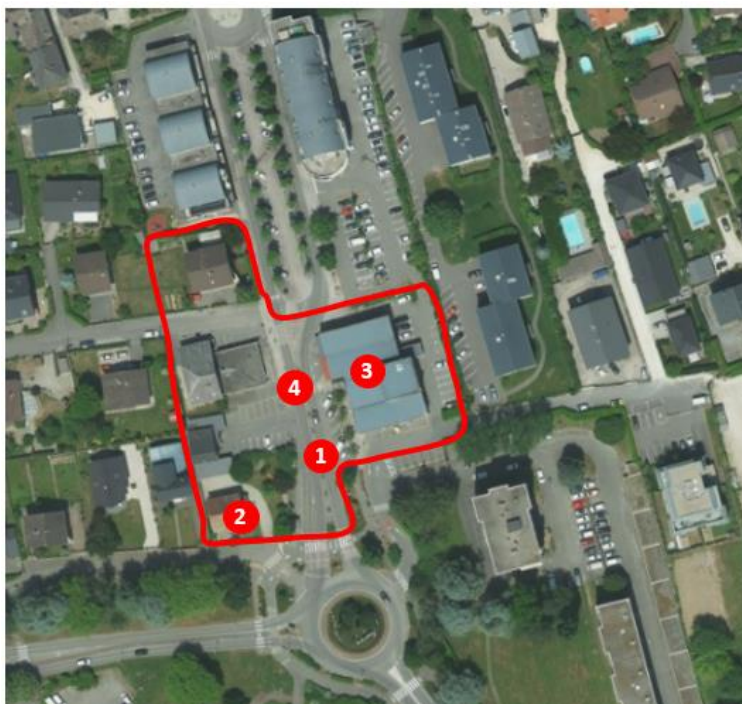
La Motte-Servolex est un territoire particulièrement attractif, comme en témoigne la croissance démographique relevée par l'INSEE, avec une moyenne de +0,7 % par an entre 2016 et 2022. Dans ce contexte, le tissu urbain évolue rapidement, souvent au coup par coup et de manière non coordonnée.

Afin d'encadrer cette mutation et de structurer le développement du secteur, la Commune a mis en place un PAPAG lors de la deuxième modification (M2) du PLUi-HD.



Le PAPAG ayant une durée de validité de 5 ans ce dernier arrive à échéance en 2027. Dans ce contexte, la Commune a engagé une étude pré-opérationnelle, afin d'interroger le devenir du secteur. Cette étude est en cours et devra permettre la mise en œuvre d'une OAP permettant d'encadrer l'évolution du secteur.

Notons que l'étude est encore en cours et que ses conclusions ne peuvent être présentées à ce stade. Toutefois, le secteur concerné revêt un caractère stratégique pour la Commune, car il se situe en entrée de ville et constitue l'une de ses centralités dynamiques, avec la présence de nombreux commerces de proximité (boulangerie, banque, tabac/presse, etc.). Compte tenu de ces atouts et des enjeux identifiés, les principaux objectifs de l'étude sont présentés sur le plan ci-dessous.



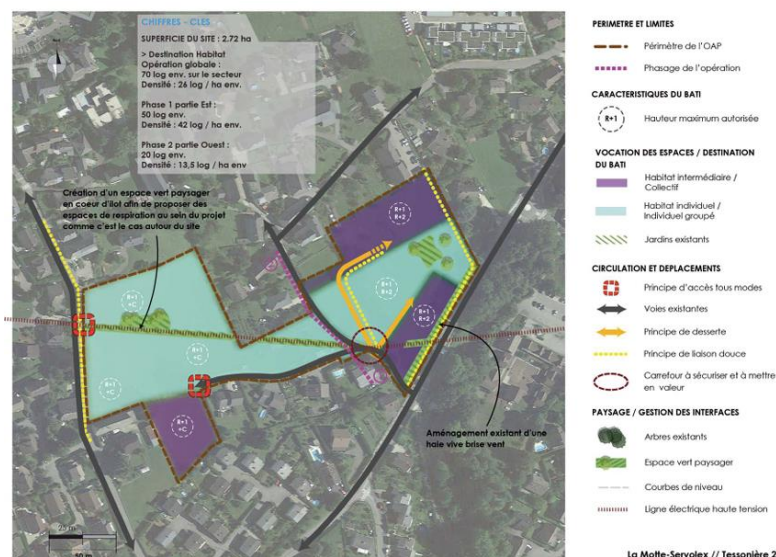
- 1 Valoriser l'entrée de ville
- 2 Préserver les qualités architecturales de certains bâtiments d'habitation
- 3 Renforcer et mettre en valeur le tissu économique existant, tout en requalifiant le front urbain de l'avenue Costa Beauregard.
- 4 Gérer les différents flux et usages de l'Avenue de Beauregard

(2) Suppression de l'ER LMS n° 09

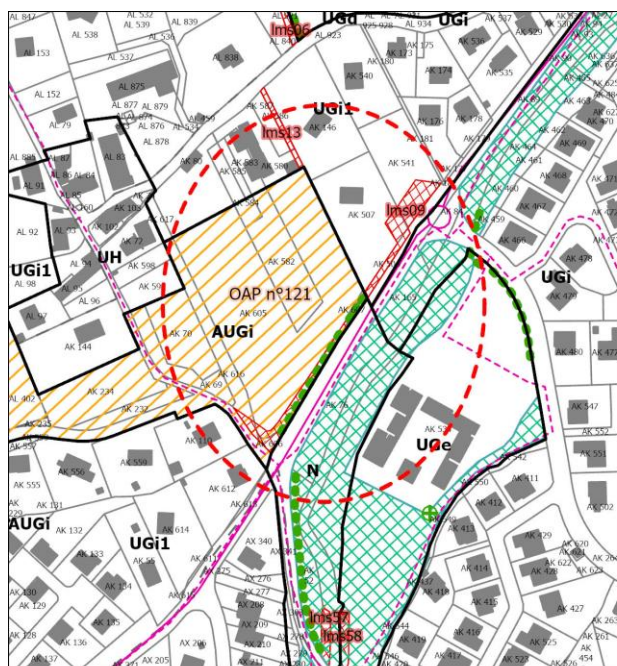
Lors de l'approbation du PLUi-HD, l'emplacement réservé (ER) LMS n° 9 a été prescrit sur les parcelles section AK n° 541p, 507p, 506, 607, 606, 616p et 605p afin de permettre l'élargissement de la rue Joseph et Humbert Richard, en vue de l'aménagement d'un cheminement piéton et cyclable. Cet ER a permis la réalisation d'une bande cyclable montante le long de cette même rue.



Par ailleurs, cet emplacement réservé s'inscrit dans le périmètre de l'OAP Tessonnière 2, qui prévoit également la création d'une voie de mobilité douce au sud du projet. Cette OAP fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager, lequel intègre la mise en œuvre effective de cette voie.



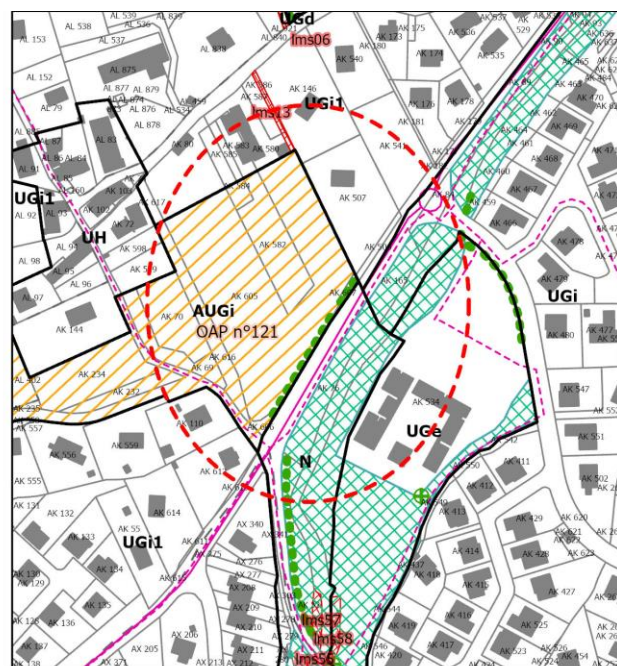
Dans ce contexte, la présente modification a pour objet la suppression de l'ER n°9, les aménagements prévus ayant d'ores et déjà été réalisés.



Règlement graphique en vigueur

* Légende complémentaire disponible en annexe

0 190 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification

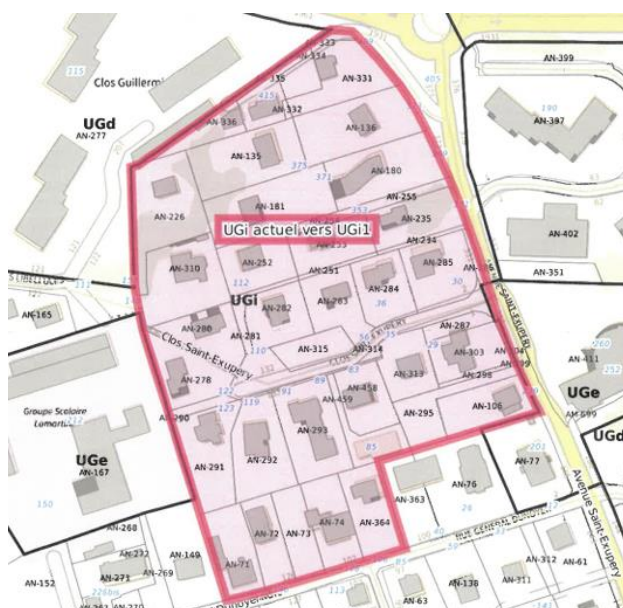
Localisation de la modification



(3) Changement de zonage UGI vers UGI1 : Secteur Clos Saint Exupéry & résidence du parc

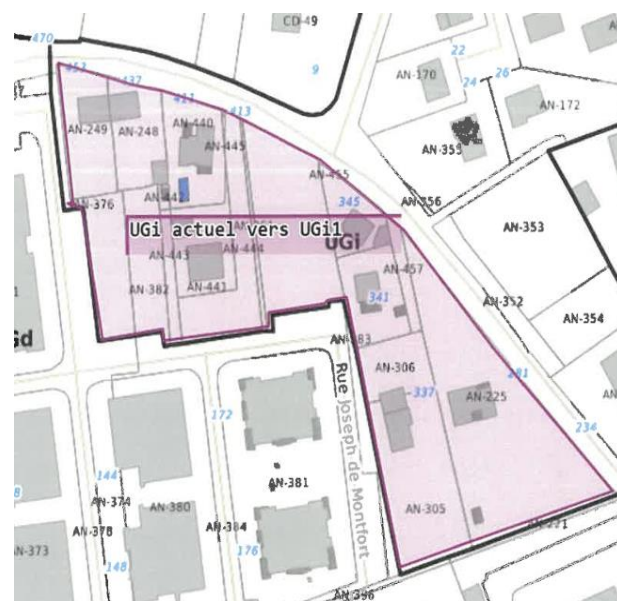
Comme dit précédemment, la Commune de La Motte Servolex connaît une attractivité croissante, portée par une dynamique démographique positive. Cette évolution se traduit par un afflux régulier de nouveaux habitants, attirés par la qualité de vie et les opportunités locales. En conséquence, la pression foncière s'intensifie, reflétant une forte demande pour les terrains et les logements.

De fait, la Commune observe une transformation rapide de certains quartiers, marquée par la conversion de maisons individuelles en petits ensembles collectifs. Dans ce contexte, elle souhaite réviser le zonage du secteur du Clos Saint-Exupéry ainsi que celui de la résidence du Parc. Cette évolution du PLUi-HD vise à réduire le coefficient d'emprise au sol, qui passerait de 0,40 à 0,25, afin de mieux maîtriser la densification.



SECTEUR CLOS SAINT EXUPERY

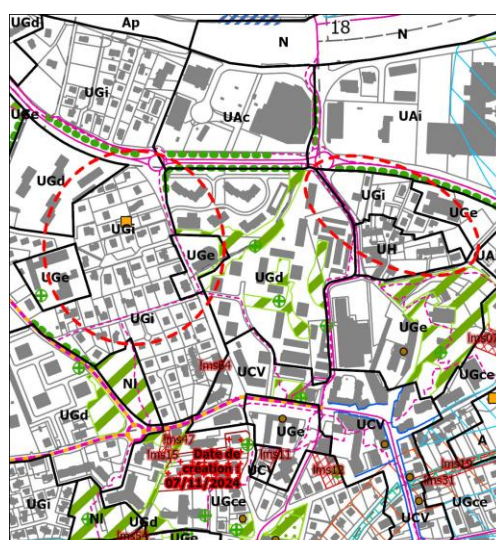
Section AN n° 226, 310, 280, 278, 291, 71, 290, 72, 73, 74, 364, 292, 293, 459, 458, 295, 313, 106, 298, 303, 287, 281, 282, 315, 283, 284, 285, 234, 251, 252, 253, 254, 255, 235, 181, 180, 136, 135, 336, 335, 332, 331, 334, 333



SECTEUR RESIDENCE DU PARC

Section AN n° 249, 376, 248, 382, 442, 443, 440, 445, 444, 441, 457, 455, 306, 305, 225

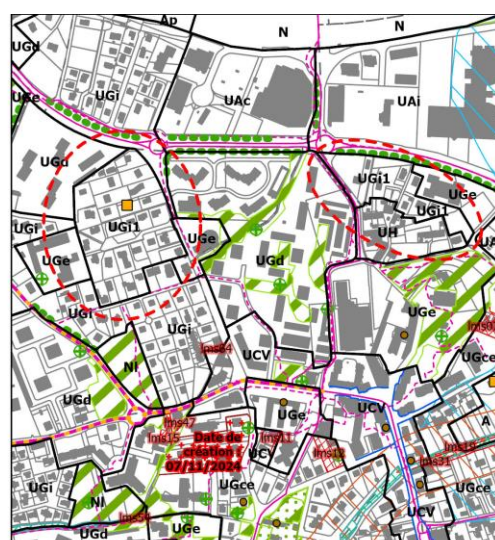
Il s'agit de concentrer la densification de la Commune sur des zones spécifiques, tout en limitant la transformation accélérée du tissu pavillonnaire, perçue par les habitants comme une densité subie et ne permettant pas une adaptation des équipements structurants nécessaires. Ainsi, la densification est orientée vers d'autres secteurs UGI de la Commune et encadrée par le biais des OAP



Règlement graphique en vigueur

* Légende complémentaire disponible en annexe

0 470 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification

Localisation de la modification



(4) Changement de zonage UGI vers UCV : Secteur Belledigue

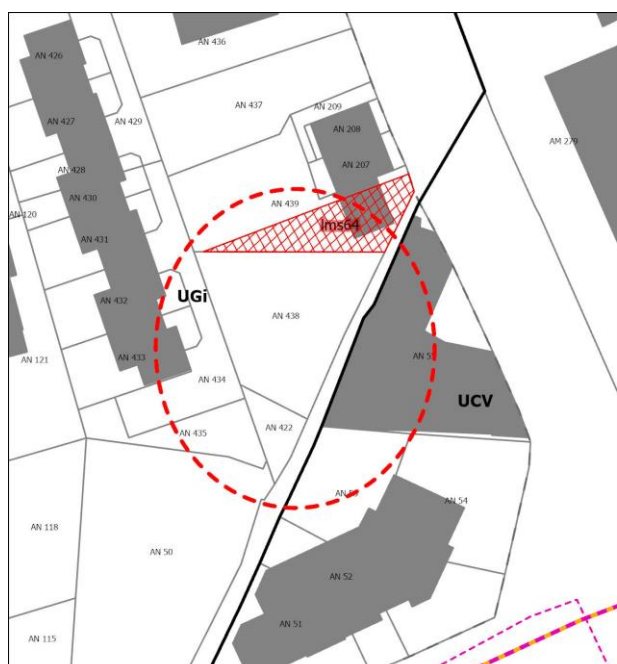
Le site concerné est situé sur les parcelles cadastrées section AN n°438 et 422, au sein d'un secteur stratégique puisqu'il se trouve en plein centre-ville. Il bénéficie d'une proximité immédiate avec les lignes de bus (notamment la ligne Chrono C), ainsi qu'avec de nombreux commerces, services et équipements publics (école, mairie, etc.). Cette localisation privilégiée en fait un terrain particulièrement propice au développement de logements.

Dans ce contexte, la Commune envisage une évolution du zonage, passant de UGI (général individuel) à UCV (tissu urbain dense ou en cours de densification). Cette modification s'inscrit dans une réflexion de long terme sur l'aménagement de ce secteur. En effet, l'emplacement réservé LMS n°64, situé à proximité immédiate, avait été instauré lors de la modification n°4 du PLUi-HD dans l'objectif de permettre l'acquisition de la parcelle et d'envisager un projet d'aménagement à une échelle plus large. Toutefois, cet emplacement réservé n'ayant pas encore permis l'acquisition des terrains, le propriétaire actuel (un bailleur) souhaite faire progresser le projet indépendamment de cette emprise.

Le changement de zonage permettra notamment :

- D'harmoniser le zonage avec celui de l'ancien garage Bonillo (parcelle cadastrée section AN n°55), destiné à terme à être revalorisé ;
- De favoriser la production de logements et de logements sociaux (40 % des logements au minimum – règlement écrit zone UCV sous forme de petits collectifs adaptés aux besoins locaux et aux orientations nationales (loi SRU)

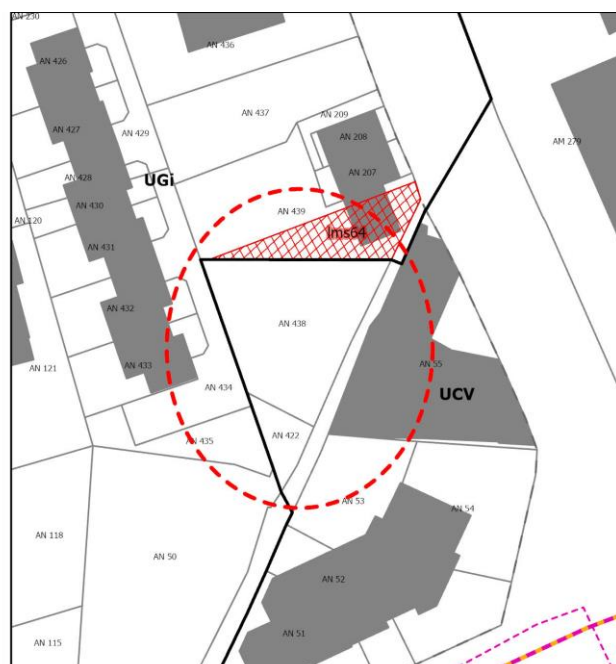




Règlement graphique en vigueur

* Légende complémentaire disponible en annexe

0 50 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification



(5) Changement de zonage UAi vers UA_t : Secteur Brossette

Le bâtiment implanté sur les parcelles cadastrées section AC n° 863, 779 et 864 est en partie inoccupé depuis plusieurs années. Initialement destiné à accueillir une activité industrielle, il n'a pas trouvé de repreneur dans ce secteur. Cette vacance prolongée constitue un frein à la valorisation du site.

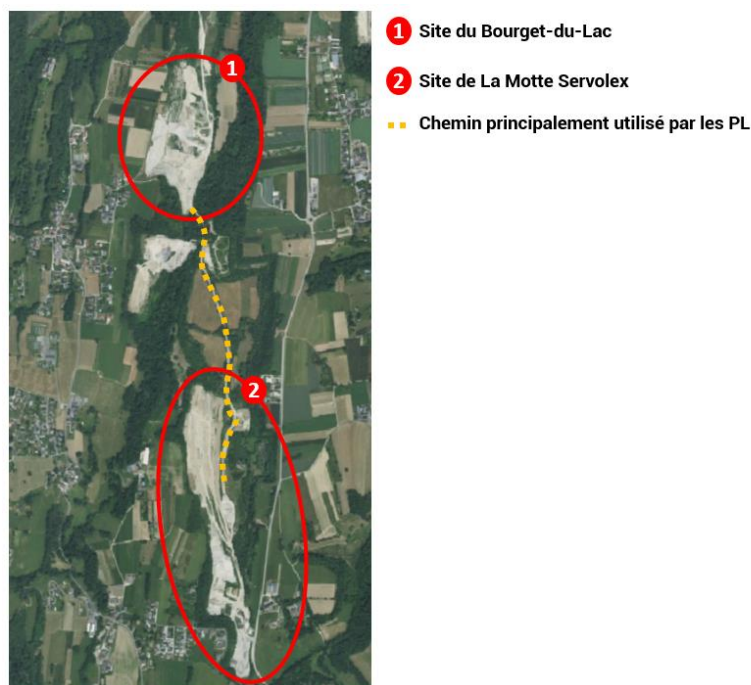
Toutefois, ces derniers mois, de nouveaux porteurs de projet ont manifesté leur intérêt pour une réaffectation partielle du bâtiment à la faveur d'un usage sportif. Parmi les propositions les plus avancées figure la création d'un complexe dédié aux loisirs.

Dans cette perspective, l'évolution du PLUi-HD permettrait une modification du zonage actuel. Le passage d'une zone UA_i (à vocation principalement industrielle) vers une zone UA_t (à vocation principalement tertiaire) s'avère nécessaire pour permettre la concrétisation de ce projet. Cette requalification permet de redonner vie à un bâtiment en grande partie inexploité, tout en répondant aux besoins de diversification des activités au sein de la zone industrielle notamment autour de sport et de bien-être.



(6) Changement de zonage N vers NC pour l'aménagement d'un convoyeur de plaine pour la carrière

La Commune de La Motte-Servolex voit une partie de son territoire, à l'est, grevée par les activités liées aux carrières. Il convient de préciser que cette activité est répartie sur plusieurs espaces de production, localisés à la fois sur la Commune de La Motte-Servolex et sur celle du Bourget-du-Lac (cf schéma ci-dessous).



Cette fragmentation en plusieurs sites engendre un flux important de poids lourds sur le chemin de la Charrière. Elle s'accompagne de nombreuses nuisances : émissions de gaz à effet de serre, forte consommation d'hydrocarbures, dégradation de la qualité de l'air, dispersion de poussières, nuisances sonores et congestion du trafic.

Dans ce contexte, la Société des Carrières et Matériaux de Savoie (SCMS), soucieuse de réduire l'impact environnemental de ses activités, souhaite mettre en œuvre un convoyeur de plaine. Ce dispositif permettrait d'acheminer les matériaux sans recourir aux poids lourds, réduisant ainsi, voire supprimant, les nuisances précédemment mentionnées.

Afin de rendre possible l'aménagement de ce convoyeur, il apparaît nécessaire de faire évoluer le zonage de N à NC (Naturel Carrières) sur le faisceau emprunté par le futur convoyeur.

g) LA RAVOIRE

(1) Secteur des Massettes : changement de zonage UGe vers UAm

La Commune de La Ravoire souhaite procéder à une modification du zonage sur les parcelles cadastrées section K, numéros 28 et 29. Plusieurs raisons justifient cette initiative :

1. Harmonisation du zonage : Il s'agit d'aligner le classement des parcelles appartenant à la Commune situées au-dessus du parking, conformément au plan ci-dessous. Cette uniformisation facilitera la gestion foncière et l'aménagement cohérent du secteur.
2. Développement d'un nouvel équipement sportif : Le changement de zonage vise également à permettre l'implantation d'une infrastructure dédiée au sport et aux loisirs. Ce nouvel équipement

viendra compléter l'offre sportive existante à proximité, notamment le stade d'athlétisme et le stade de football, enrichissant ainsi l'éventail des activités proposées aux habitants et aux clubs locaux.



En rouge : parcelle faisant l'objet du changement de zonage



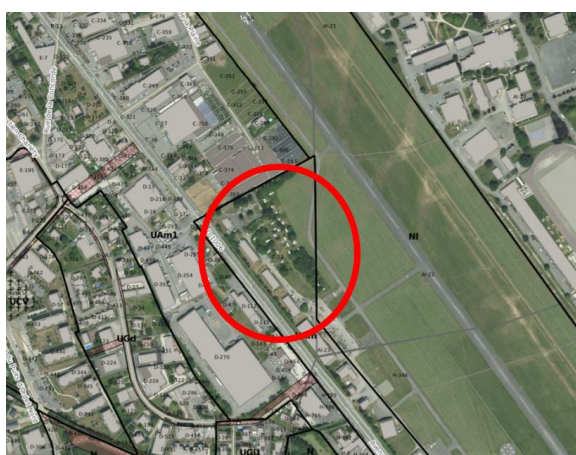
Pastille verte : propriété communale
Pastille rose : propriété CGLE

(2) Inscription d'une prescription linéaire imposant un alignement des constructions – Aérodrome

L'aérodrome situé sur les communes de La Ravoire et Challes-les-Eaux fait actuellement l'objet d'un réaménagement progressif. Dans ce cadre, la modification n°5 du PLUi-HD avait permis de déplacer l'espace dédié au camping, marquant ainsi une première étape dans la restructuration globale du site.

Poursuivant cette dynamique de réorganisation du secteur, la modification n°6 du PLUi-HD vise à instaurer une inscription graphique spécifique sur la parcelle cadastrée section C n°27. Cette mesure a pour objectif d'assurer un alignement conforme à l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme, afin d'encadrer le futur projet d'implantation d'une pépinière d'entreprises.

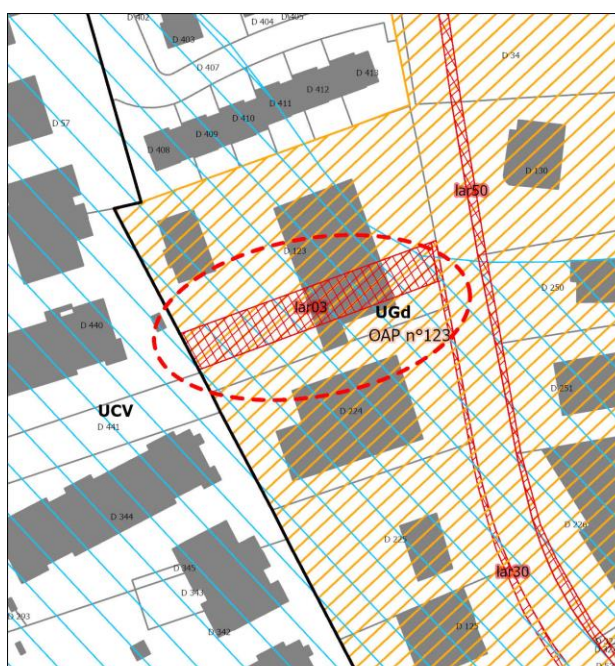
À terme, cette disposition permettra de recréer un front urbain harmonieux, le long de la RD1006. Il est important de souligner que la RD1006 est une voie à fort trafic, constituant une vitrine commerciale importante de l'agglomération. Par conséquent, l'intégration paysagère des futurs bâtiments représente un enjeu, tant pour la qualité visuelle du secteur que pour l'attractivité économique de la zone.



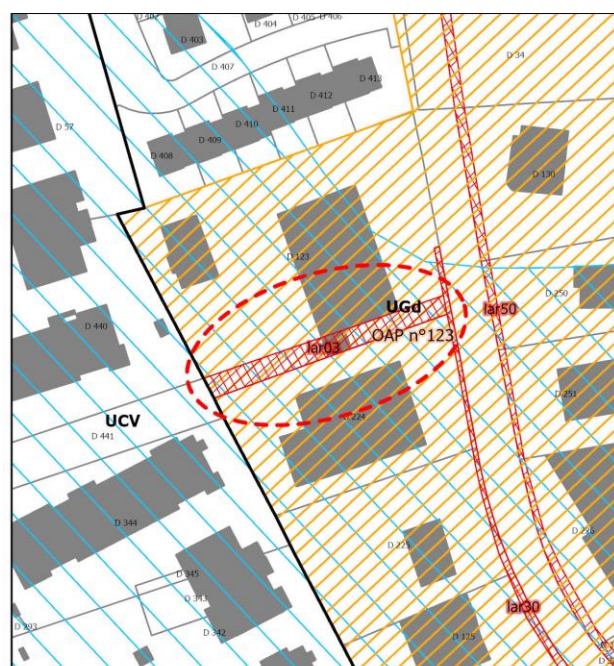
(3) Déplacement de l'ER LAR n° 03

Cet emplacement réservé sis sur les parcelles cadastrées section D n° 123 avait été défini sur la base du projet de faisabilité d'immeubles situé rue du Puits d'Ordet. Cependant, lors de la réalisation, les positions des bâtiments ont légèrement évolué, ce qui fait que l'ER n'est plus en adéquation avec le projet initial. Aucune adaptation n'a été effectuée depuis.

La modification n° 6 doit permettre de réaligner l'ER LAR n° 03 au regard du bâti existant afin de faciliter l'aménagement d'une voie dédiée à la mobilité douce. Aussi, l'ER prendrait place sur la parcelle cadastrée section D ° 123.



Règlement graphique en vigueur



Projet de règlement graphique de la présente modification

* Légende complémentaire disponible en annexe

0 75 Mètres



(4) Réajustement de la zone Agricole Protégée vis-à-vis du périmètre de la ZAP

Le 16 février 2009, une Zone Agricole Protégée (ZAP) a été instituée par arrêté préfectoral sur le territoire de La Ravoire. La ZAP constitue une servitude d'utilité publique (SUP) destinée à préserver durablement la vocation agricole de zones présentant un intérêt général, en raison de la qualité de leurs productions, de leur situation géographique ou de leurs caractéristiques agronomiques.

Il est important de rappeler que les servitudes d'utilité publique, en tant que normes juridiques supérieures, s'imposent au PLUi-HD. Toutefois, dans un souci de lisibilité et afin de traduire graphiquement cette servitude dans le document d'urbanisme, le PLUi-HD a prescrit une zone "Agricole Protégée" (AP) sur le périmètre de la ZAP.

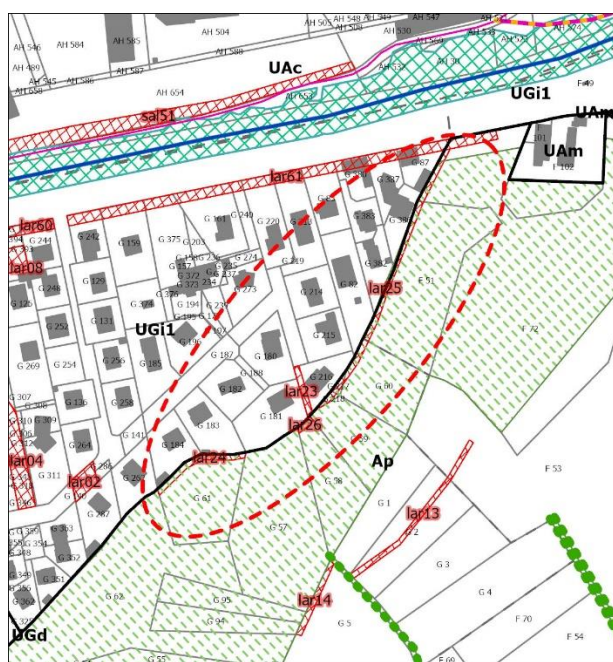
Cependant, une analyse récente a mis en évidence un écart entre le périmètre réel de la ZAP tel que défini par l'arrêté préfectoral, et celui de la zone AP tel qu'il figure au sein du PLUi-HD. La présente procédure de modification a donc pour objectif de corriger cette incohérence en alignant précisément le périmètre de la zone AP sur celui de la ZAP.

(5) Suppression des ER LAR n° 23,24,25 & 26

Les récents aménagements, effectués à l'intersection de la Trousse et le long de la RD1006 (route de Challes), ont permis de sécuriser les déplacements doux le long de la Leysse jusqu'au carrefour de la Trousse. Parmi ces améliorations figurent notamment des traversées sécurisées facilitant l'accès à La Madeleine

Dans ce contexte, la Commune souhaite abandonner les emplacements réservés n° 23 (parcelle cadastrée section G n° 216p), 24 (parcelle cadastrée section G n° 61p), 25 (parcelle cadastrée section G n° 219p, 217p, 60p, 51p & 7 2p) et 26 (parcelle cadastrée section G n° 58p), car les aménagements prévus visaient des aménagements à la faveur des modes doux qui ne semblent plus nécessaires au regard des aménagements cyclables réalisés par Grand Chambéry.

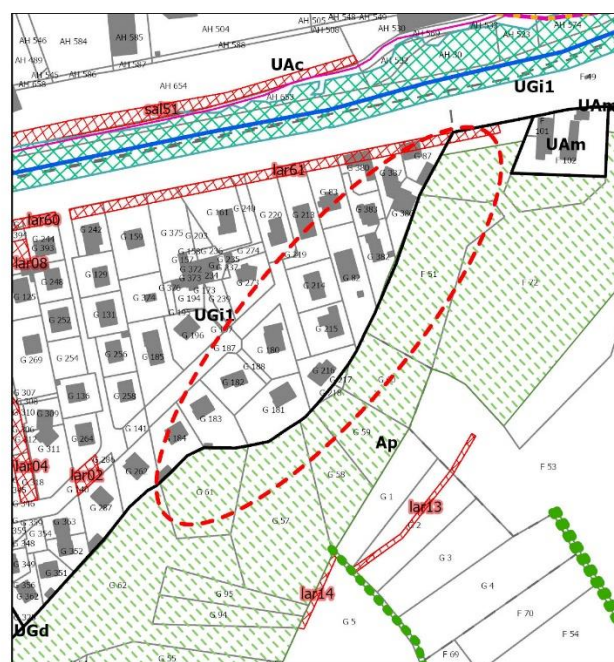




Règlement graphique en vigueur

* Légende complémentaire disponible en annexe

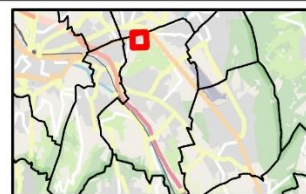
0 190 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification



Localisation de la modification



h) SAINT-ALBAN-LEYSSE

(1) Modification de zonage Uac en Uai secteur des Barillettes

La Zone d'activités des Barillettes présente actuellement un ténement peu dense, laissant apparaître un important potentiel de développement. À terme, ce secteur a vocation à être aménagé. Cependant, il apparaît que la délimitation actuelle de la zone UAI ne correspond pas exactement au découpage cadastral.

Ainsi, certaines parcelles se trouvent partiellement ou totalement situées sur les zones UAI et UAC, ce qui crée une incohérence dans l'application des règles d'urbanisme. Dans ce contexte, la présente modification du document d'urbanisme a pour objectif de redéfinir la limite de la zone UAI afin d'y intégrer les parcelles cadastrées section AI n°104, 267 et 264. Cette évolution permettra de clarifier le zonage, de garantir une meilleure lisibilité pour les porteurs de projet, et de faciliter l'aménagement.



La ligne verte représente la future limite de la zone UAI

(2) Création d'une OAP sur un tènement des Barillettes

Comme indiqué précédemment, un tènement regroupant les parcelles cadastrées section AI n° 104, 267, 264, 55, 116, 117, 717, 260 et 442 présente une occupation peu dense. Situé au cœur de la Zone d'Activités des Barillettes, ce site revêt un caractère stratégique pour le développement économique de la Commune, mais aussi à l'échelle de l'agglomération.

Dans ce contexte, CGLE, en collaboration avec la Commune, a lancé une étude pré-opérationnelle afin d'explorer les possibilités de développement et de valoriser au mieux le foncier, en recherchant une densification maîtrisée. Cette initiative s'inscrit dans les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation des sols et vise à tirer parti au maximum des surfaces déjà urbanisées.

L'étude a ainsi permis d'identifier les enjeux majeurs du site, ainsi que les contraintes à prendre en compte pour une programmation cohérente. Ces éléments sont détaillés dans le plan ci-dessous :

Afin de garantir une densification optimisée du site, la présente modification a pour objectif de traduire de manière réglementaire le scénario d'aménagement décrit ci-contre. La mise en œuvre d'une OAP permet ainsi de cadrer le développement du secteur et d'en sécuriser l'aménagement.

Valoriser les vues sur le grand paysage et préserver une ambiance apaisée et plutôt domestique sur la route de Plainpalais

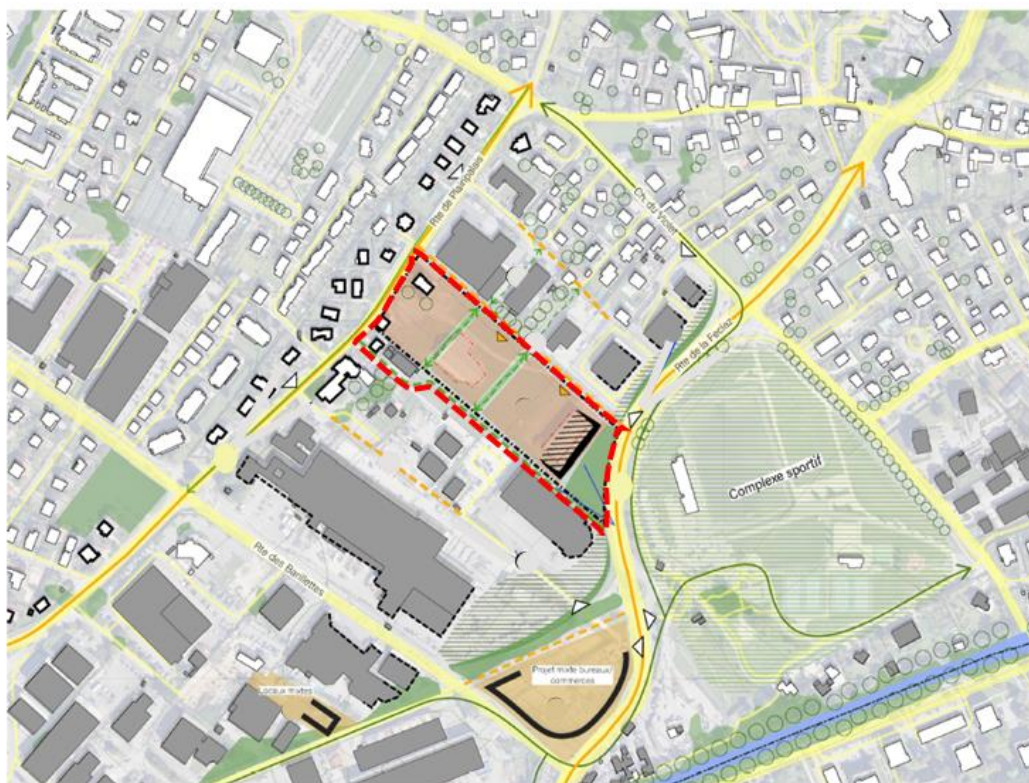
Possibilité de retrouver un maillage efficace sur l'ensemble du site que ce soit piéton ou VL.

Penser à l'intégration de nouveaux projets mixtes modifiant la façade urbaine sur la rte du Feclaz et les flux dans le secteur.

Accompagner ces nouveaux projets par l'insertion de nouvelles constructions, privilégiant une programmation mixte activités / artisanat / tertiaire sur le site de projet

Légende :

-  Périmètre de projet
-  Bâtiments habitat / tissu pavillonnaire
-  Bâtiments d'activités
-  Voies modes doux
-  Liaisons modes doux éventuelles
-  Liaisons VL éventuelles
-  Bande paysagère



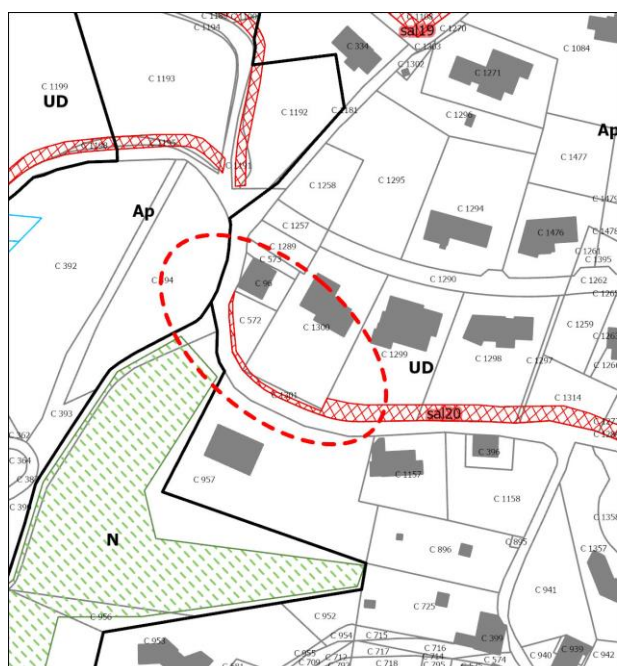
Il convient de préciser que l'OAP doit permettre :

- L'implantation d'activités superposées en R+1/R+2 et accessibles sur la route de la Feclaz
- Une organisation en en peigne
- La Valorisation de l'angle Sud sur la route de Feclaz
- La valorisation des espaces perméables et paysagers
- Permettre l'éventuelle conservation/ le réemploi des deux bâtiments à l'Ouest du secteur

(3) Suppression de l'ER SAL n°20

L'Emplacement Réservé (ER) SAL n°20 est au bénéfice de la Commune et devait permettre l'élargissement du Chemin des Pailles. A ce jour, les travaux ont été réalisés et l'ER n'a plus vocation à être maintenu sur les parcelles cadastrées section C n° 572p et 1301p.

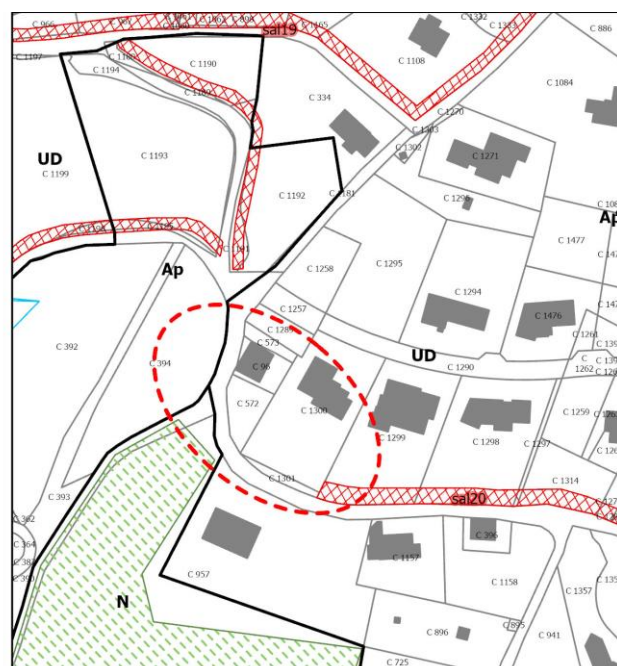
La présente modification permet la suppression partielle de ce dernier.



Règlement graphique en vigueur

* Légende complémentaire disponible en annexe

0 120 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification



(4) Evolution du zonage UGce vers UGI

La Commune souhaitait initier une densification dans les quartiers de la Perrodière, des Épinettes et de l'impasse du Collège. Dans cette optique, ces secteurs avaient été classés en zone UGce, correspondant aux zones de centralité. Ce zonage vise notamment à favoriser la mixité fonctionnelle et l'intensification urbaine, avec des règles spécifiques en matière de hauteur et de coefficient d'emprise au sol.

3. SECTEUR PIEMONTS

a) SAINT-BALDOPH

(1) Mise en œuvre d'un PAPAG sur le secteur des Tenettes (ZA du Terraillet)

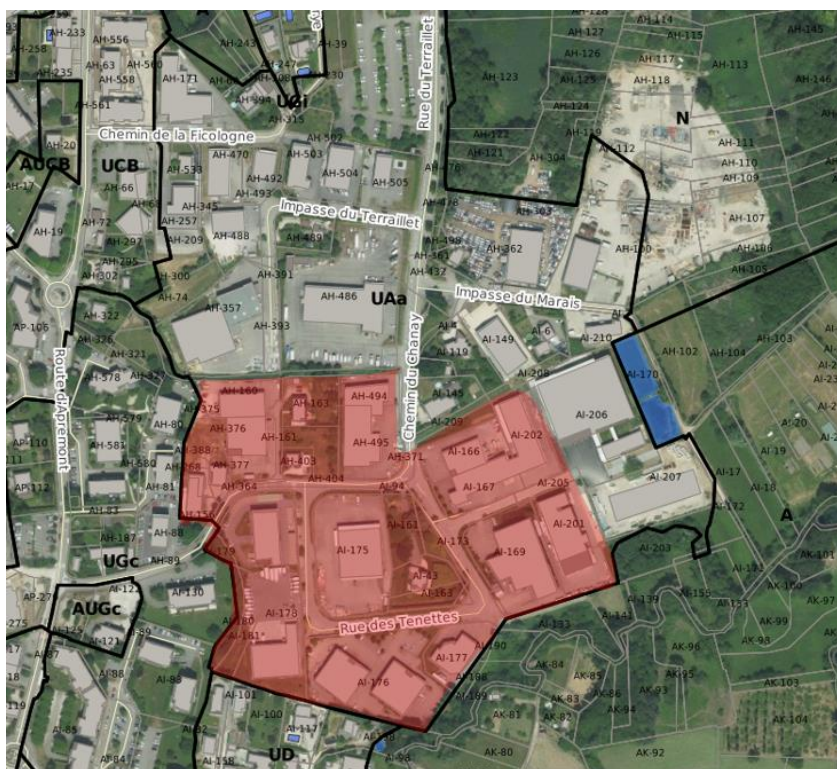
La commune est régulièrement sollicitée par les commerces et entreprises implantés dans le périmètre du « secteur des Tenettes » (ZA du Terraillet) concernant le manque de places de stationnement.

La pénurie actuelle de stationnement se traduit notamment par une faible rotation des véhicules, ce qui nuit à l'attractivité des commerces et du pôle médical du secteur. Afin d'apporter une réponse partielle à cette problématique, la commune a procédé à l'aménagement de places sur les accotements des voiries. Toutefois, ces dispositions génèrent des difficultés de circulation et créent une situation d'insécurité routière.

Dans ce contexte, la collectivité souhaite engager une étude de faisabilité en vue d'opérer une mutualisation des stationnements. Cette étude devra permettre d'évaluer l'opportunité du projet, son dimensionnement, ses caractéristiques techniques, ainsi que son mode de gestion.

La mise en place d'un dispositif de stationnement mutualisé constituerait donc une réponse concrète à ces déséquilibres. Elle permettrait de limiter le développement de stationnements privés dans le cadre de futurs projets, tout en répondant aux besoins actuels identifiés.

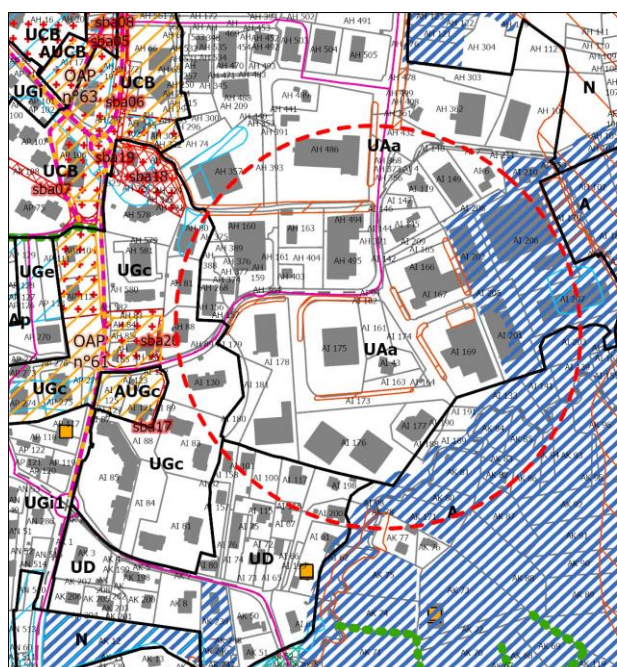
Dans l'attente d'une étude pré-opérationnelle permettant de formaliser un projet d'aménagement spécifique en faveur du stationnement, et afin de limiter l'aggravation des conflits d'usage sur le secteur, la modification n° 6 du PLUi-HD autorise la mise en œuvre d'un PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global).



PAPAG DU TERRAILLET

Section AH n° 160, 375, 389, 388, 376, 159, 161, 377, 374, 268, 156, 364, 403, 404, 163, 494, 495, 371

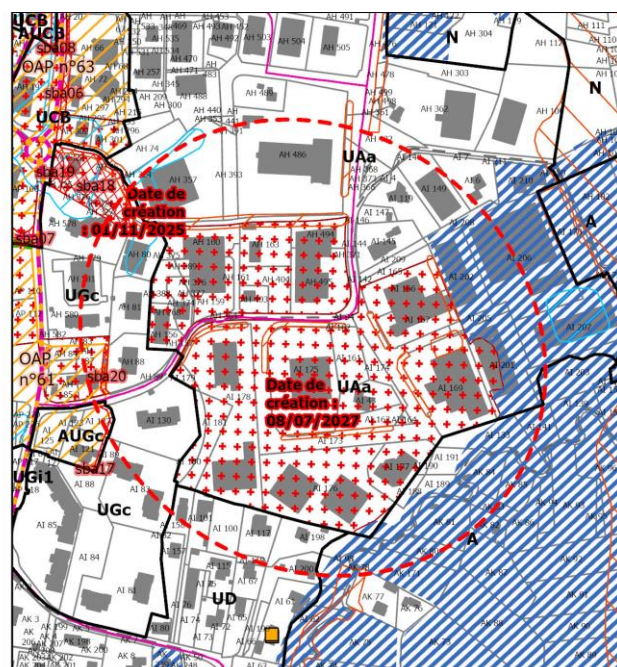
Section AI n° 179, 175, 178, 181, 180p, 176, 177, 94, 162, 161, 174, 43, 1636, 164, 173, 169, 201, 205, 167, 166, 202, 185



Règlement graphique en vigueur

* Légende complémentaire disponible en annexe

0 300 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification



(2) Evolution du périmètre défini pour l'ER SBA n° 05

L'ER SBA n° 05 doit permettre les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement d'une liaison douce reliant Ficologne depuis le chemin du Verger.

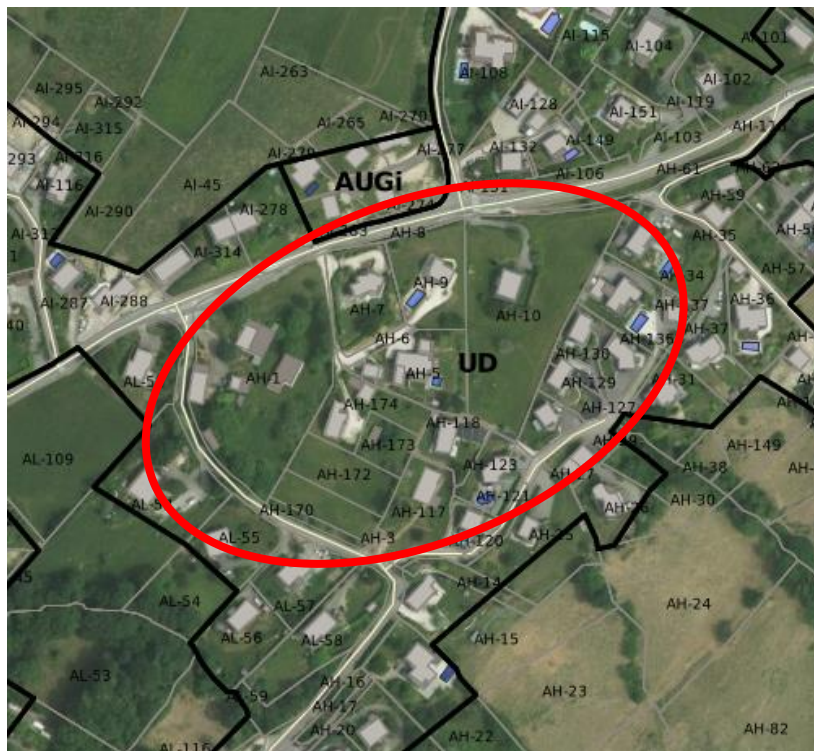
Récemment, Grand Chambéry, en collaboration avec les services communaux, a mandaté une étude afin de préciser les possibilités d'aménagement du chemin du Verger. Cette étude a abouti à un avant-projet qui identifie le tracé de la future liaison douce. Toutefois, ce tracé diffère de celui inscrit au PLUi-HD pour l'ER SA n° 05.

En conséquence, la modification n° 6 du PLUi-HD doit permettre l'évolution de l'ER SBA n° 05 afin d'intégrer le nouveau tracé issu de l'avant-projet de réaménagement du chemin du Verger.

b) VIMINES

(1) Chemin de la grande vigne – montée de Vimines - création d'une OAP

Le secteur concerné par la modification est classé en zone UD, zone non destinée à la densification. Néanmoins, compte tenu de la surface des tènements, un développement reste possible. Dans cette perspective et afin d'assurer un développement harmonieux et cohérent du secteur, la création d'une OAP est à l'étude.



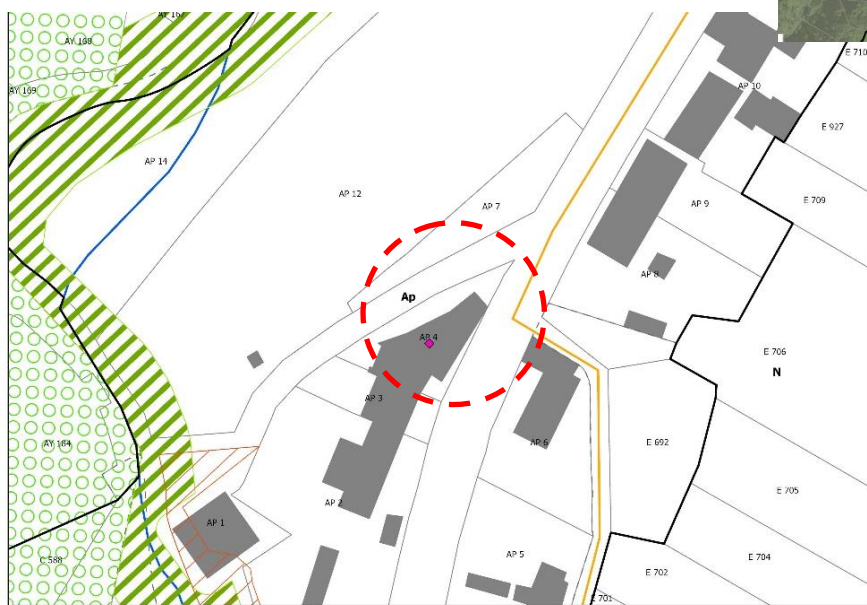
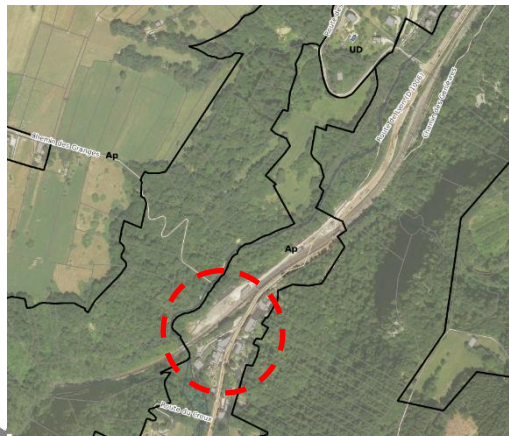
c) SAINT-CASSIN

(1) Hôtel de la cascade – passage de Ap en A

Dans le cadre de la modification n°4 du PLUi HD, une inscription graphique a été ajoutée sur la parcelle AP4 afin d'autoriser sous condition le changement de destination d'un ancien hôtel situé route de Lyon (Hôtel de la Cascade).

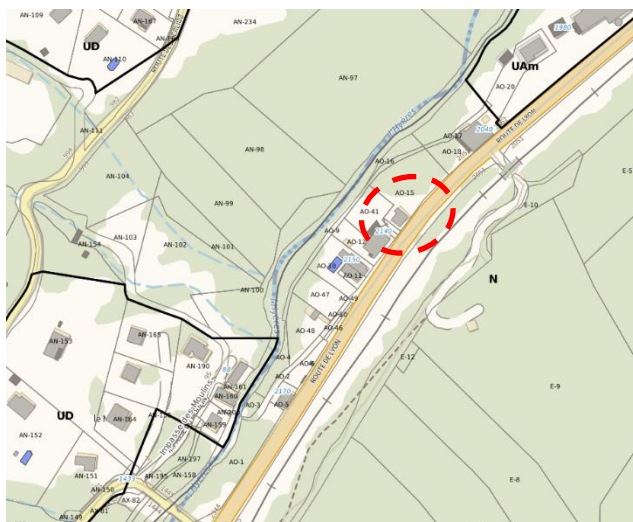
De légères extension sont aujourd'hui nécessaires afin de permettre la réhabilitation de ce bâtiment en logements.

Le classement actuel en zone Ap (agricole protégé) n'autorise aucune extension. Il est proposé de passer ce secteur en zone A (agricole), zonage permettant la réalisation de 40 m² en extension du bâtiment existant.



(2) Avenue de Lyon – Changement de destination

Il est proposé de rendre possible le changement de destination vers de l'habitat d'une construction située en zone N (naturelle) le long de l'avenue de Lyon. La parcelle concernée est cadastrée AO 15.



d) SONNAZ

- (4) Pastillage de 3 bâtiments en zone « A » ou « N » pour permettre le changement de destination

L'évolution du PLUi-HD concerne un ensemble de bâtiments en bon état, anciennement destinés à une activité agricole. Ces constructions sont situées à proximité immédiate des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales, ainsi que de la voirie (route de la Grange – D16).

Il convient de souligner qu'à ce jour, un bâtiment de cet ensemble bénéficie déjà d'un pastillage autorisant un changement de destination et un bâtiment dispose déjà d'une destination habitation. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé d'identifier également les trois bâtiments du tènement afin de permettre leur changement de destination.

Cette évolution favorisera, à terme, la reconversion des bâtiments, soit en habitat, soit en activité touristique.

	Bâtiment 1	Bâtiment 2	Bâtiment 3
Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site ?	✓	✓	✓
Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante (distance minimum 100 m) ?	✓	✓	✓
Le bâtiment est accessible par une route ?	✓	✓	✓
Le bâtiment est desservi par les réseaux ?	✓	✓	✓

AVANT MODIFICATION N° 6



APRES MODIFICATION N° 6

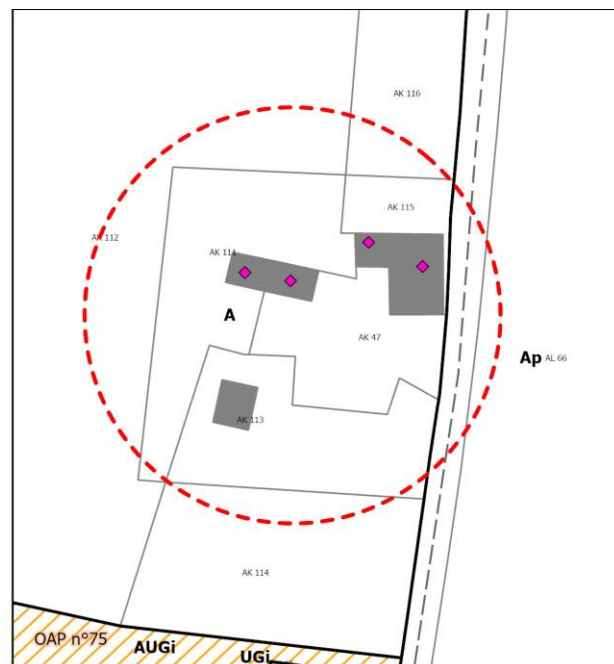




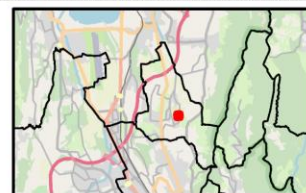
Règlement graphique en vigueur

* Légende complémentaire disponible en annexe

0 90 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification



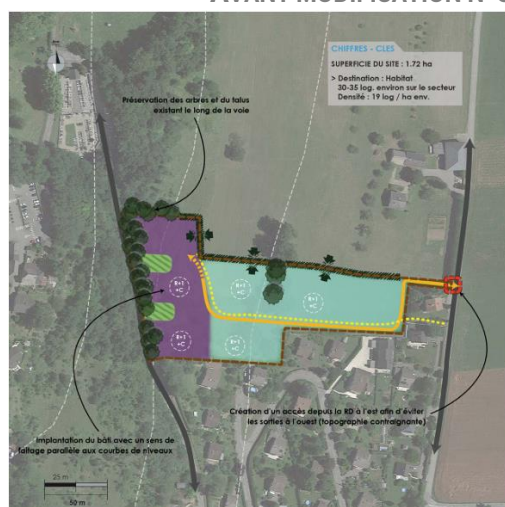
(1) Phasage de l'OAP n° 75 - sous le Chef-Lieu

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Sous Chef-Lieu » a été créée lors de l'approbation du PLUi-HD en décembre 2019. Une modification de cette OAP est aujourd'hui nécessaire afin d'y intégrer un phasage opérationnel. En l'état actuel, l'aménagement de l'OAP est conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Cependant, la commune et l'OPAC sont propriétaires des parcelles cadastrées section AK n° 59, 28p, 64 et 65. Les parcelles AK n° 131, 132, 133 et 134 constituent des fonds de jardin présentant une forte dureté foncière. Le reste des parcelles concernées appartient à des propriétaires privés.

Ces trois entités poursuivant des projets distincts, elles ne partagent pas les mêmes temporalités. Afin de limiter les interdépendances entre les différents porteurs de projet et de permettre un aménagement plus souple et progressif du secteur, il est proposé de scinder l'opération en trois îlots.

AVANT MODIFICATION N°6



APRES MODIFICATION N°6



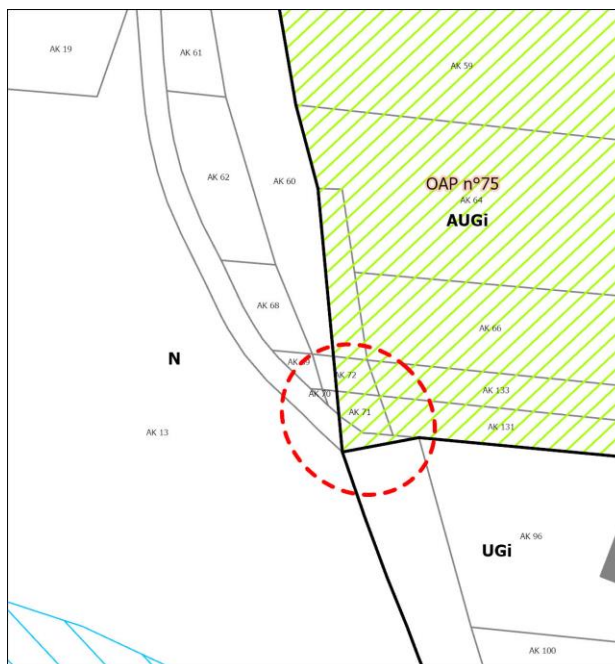
EVOLUTION DU TEXTE DE L'OAP :

Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Condition de l'ouverture à l'urbanisation : Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque îlot (A,B & C)

Par ailleurs, il convient de noter que la présente modification vise à réajuster le périmètre de l'OAP. En effet, celui-ci intègre actuellement les parcelles cadastrées section AK n° 71 et 72, correspondant à la voirie existante (Route de la Grande Côte), laquelle n'a pas vocation à être réaménagée dans le cadre de l'OAP. La modification n°6 du PLUi-HD permettra donc d'exclure ces deux parcelles du périmètre de l'OAP comme indiqué dans le schéma ci-dessous :

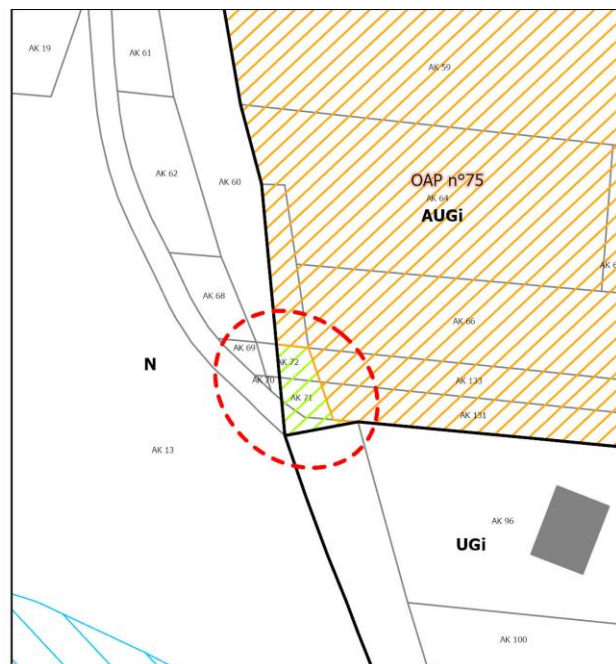




Règlement graphique en vigueur

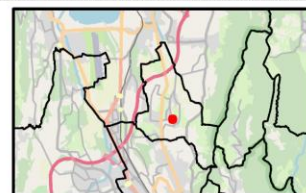
* Légende complémentaire disponible en annexe

0 60 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification

Localisation de la modification

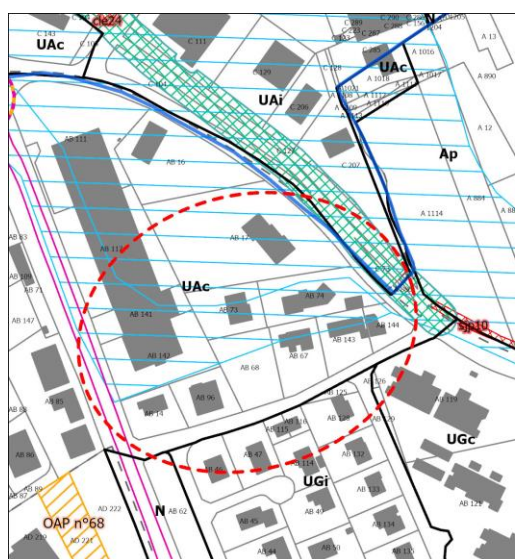


e) SAINT-JEOIRE DE PRIEURE

(1) Evolution d'un zonage UAc vers UGI

Le secteur Plan Champ Nord est actuellement classé en zone UAc au sein du PLUi-HD, correspondant aux secteurs à dominante commerciale. Cependant, l'analyse du tissu urbain montre que les parcelles cadastrées section AB n°14, 96, 68, 73, 74, 143, 144 et 67 accueillent des habitations existantes antérieures à l'approbation du PLUi-HD.

Dans un souci de cohérence et afin de permettre l'évolution du bâti existant, il est proposé de reclasser ces parcelles en zone UGI. Ce zonage, caractérisé par un tissu urbain majoritairement pavillonnaire et dense, reflète plus fidèlement la réalité du territoire.



Règlement graphique en vigueur

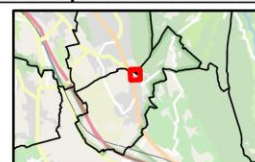
* Légende complémentaire disponible en annexe

0 150 Mètres



Projet de règlement graphique de la présente modification

Localisation de la modification



(2) Intégration d'une étude d'aménagement portant sur la zone 2AU du secteur Prieuré au Rapport de présentation

La Commune de Saint-Jeoire-de-Prieuré a inscrit, lors de l'approbation du PLUi-HD, trois secteurs d'OAP sectorielles (Lachat, Crouette et Boisserette) permettant de produire environ 90/105 logements nécessaires à l'accueil de la population et au desserrement des ménages. En effet, dans le rapport de présentation – Tome 3 – Justification des choix retenus, il est indiqué (p.96) que le calibrage des OAP sur les communes péri-urbaines des Piémonts doit répondre à une croissance démographique projetée de l'ordre de 2 % par an.

Or, selon l'INSEE, Saint-Jeoire-de-Prieuré observe aujourd'hui une croissance annuelle moyenne d'environ 3,8 %. En conséquence, l'ensemble des OAP a fait l'objet d'un aménagement, et les capacités de la Commune pour produire du logement résident désormais sur les parcelles nues, les réhabilitations et les division parcellaires situées dans l'enveloppe urbaine.

Il convient de préciser que le desserrement des ménages, conjugué à l'attractivité importante de la commune, a des répercussions significatives sur la disponibilité de logements. Ainsi, il est nécessaire de planifier les secteurs susceptibles de faire l'objet d'une urbanisation à long terme afin de prévoir une réponse au besoin en logements.

Dans ce contexte, une étude pré-opérationnelle ainsi qu'un inventaire faune-flore ont été lancés sur la zone 2AU du secteur du Prieuré. Cependant, la zone 2AU ayant aujourd'hui plus de six ans, il convient, conformément à l'article L. 153-31-4° du Code de l'Urbanisme, d'engager une révision afin de permettre son ouverture à l'urbanisation. À ce jour, le PLUi-HD n'évolue que par modifications depuis son approbation, et le projet de révision n'a pas encore été envisagé.

Il est donc pertinent d'intégrer au rapport de présentation les éléments d'étude visant la production de logements sur la moitié de la zone 2AU initialement dessinée sur la zone du Prieuré dans le PLUi-HD. Cela permet de conserver la mémoire des travaux engagés et de préparer l'aménagement futur du secteur, dont l'opportunité sera réexaminée au moment de la révision.

4. SECTEUR PLATEAU DE LA LEYSSE

a) THOIRY

(1) Modification de l'OAP sous Chez Masset

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

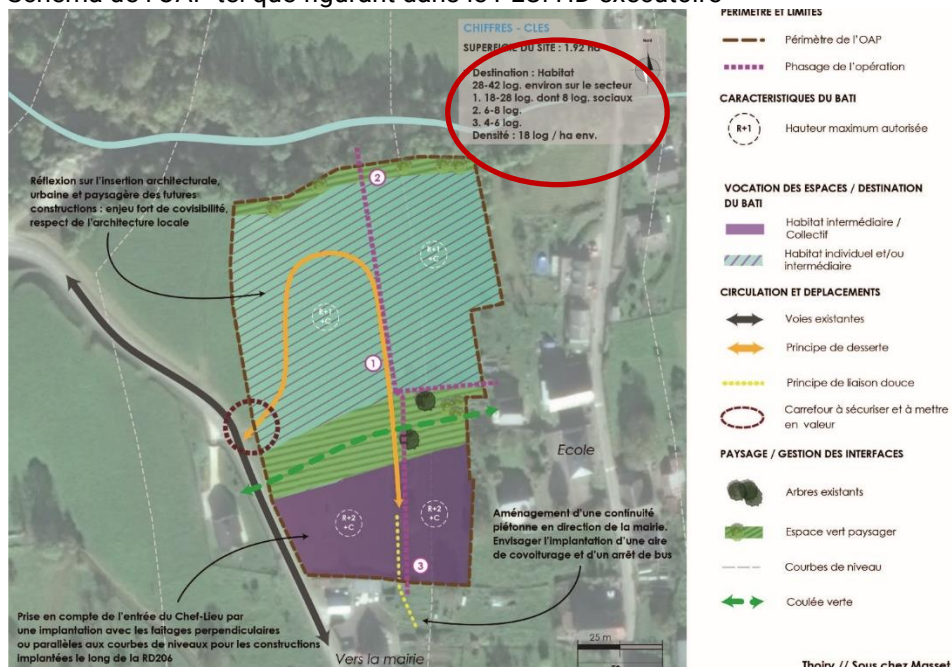
- Renforcer la fonction résidentielle du centre-bourg de Thoiry par la création d'une zone d'habitat au plus proche de l'enveloppe urbaine existante ;
- Proposer une offre variée en logements pour favoriser la diversification des parcours résidentiels, et de manière à rentabiliser au mieux les équipements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



Afin de permettre l'accueil de familles sur la commune, l'OAP prévoit notamment la création de 20% de logement locatifs sociaux.

Afin de lever toute ambiguïté sur l'application de la règle, il est proposé de modifier le schéma de l'OAP en repositionnant l'indication sur le logement social à la suite de l'indication sur le nombre de logements attendus sur le secteur, avant le découpage par phase. La production de logements sociaux peut être répartie librement sur les trois phases de l'opération.

Schéma de l'OAP tel que figurant dans le PLUi HD exécutoire



b) LES DESERTS

(1) Modification du STECAL des Cabanes de Mikia

Le projet d'implantation des cabanes de Mikia a été autorisé dans le cadre de l'approbation du PLUi HD en 2019, et est cadré par une UTN (unité touristique nouvelle) décrite dans l'OAP tourisme et par un STECAL (secteur de taille et de capacité limité) inscrit dans le règlement du PLUi HD.

Situé au cœur de la forêt privée de la Gornaz, l'objectif de ce site est de contribuer à la diversification de l'offre d'accueil et des activités été / hiver, en lien avec la station Savoie Grand Revard.

Il vise le développement d'une offre d'accueil en bivouac nature en saisons estivale et hivernale, en lien avec l'activité de chiens de traîneaux existante.

Sa capacité est aujourd'hui de 12 places au sein de 5 cabanes sur terrasses démontables, dont 3 cabanes de 9 m² et 2 cabanes de 12 m² d'emprise au sol pour une hauteur de 5 m à l'égout du toit.

Le site actuel :



Le porteur de projet souhaite aujourd'hui créer deux cabanes supplémentaires afin de créer un espace repas et un espace « vigie » hors couchage pour la surveillance lors des bivouacs ou de l'accueil des groupes, en particulier en hiver. Il souhaite par ailleurs agrandir un des mazots existant pour la création d'un stockage technique.

La surface supplémentaire serait de 18 à 22 m².

Les lieux d'implantation de nouvelles cabanes projeté sont cerclés en rouge sur la photo aérienne ci-contre.

Il est donc proposé d'examiner cette demande d'extension dans le cadre de la modification n°6 du PLUi HD.



(2) Route du col de plain palais, la combe - Création d'un ER pour réalisation d'aire à conteneur

Il est proposé de créer un emplacement réservé (ER) afin de faciliter la collecte des ordures ménagères entre la route du col de plain palais et la combe.

Cet ER, dont la localisation reste à définir, aura pour objet la réalisation d'une aire à conteneurs.



c) CURIENNE

(1) Pastillage d'un bâtiment pour autoriser le changement de destination en zone NL

En zone A ou N le changement de destination est conditionnée au pastillage de ces derniers au PLUI-HD au titre de l'article L.151-11 du CU

La commune de Curienne porte un projet de développement touristique axé sur l'hébergement insolite, notamment sur les parcelles cadastrées section C n° 520, 896, 521, 851, 1030 et 1033, sur lesquelles est déjà implantée une yourte. Dans cette perspective, le PLUi-HD a classé ce secteur en zone « NL », correspondant aux zones de loisirs (campings, bases de loisirs, équipements sportifs, jardins familiaux et parcs publics de plus de 5 000 m²).

Cependant, ce zonage ne permet pas le changement de destination des bâtiments existants. Afin de permettre le développement d'une offre touristique complémentaire sur le secteur, il est proposé de pastiller le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section C n° 521, afin d'autoriser sa transformation en hébergement hôtelier.



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES AVANT MODIFICATION



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES APRES MODIFICATION

d) PUYGROS

(1) Chemin de Marle au Verger - Passage de UGi en A pour compatibilité avec activité agricole

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour la réalisation d'un hangar agricole, la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) a attiré l'attention de Grand Chambéry sur le zonage des parcelles D 489 et D 1505, non adapté à l'activité agricole. Après consultation de la commune, il est proposé de suivre l'avis de la CDPENAF et de classer les parcelles D 489 et D 1505 en zone A (agricole) en lieu et place de la zone UGi (Urbaine générale individuelle) afin d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole. Les parcelles concernées sont cerclées en rouge sur le plan ci-dessous.



5. SECTEUR CŒUR DES BAUGES

a) ARITH

(1) Evolution de l'UTN n° 8 : Les Esseroliettes

L'UTN n°8 « Les Esseroliettes » a été créée dans le cadre d'une Modification du PLUi-HD. Elle visait à permettre la réalisation d'hébergements et d'équipements touristiques autour des objectifs suivants :

- Conforter les activités touristiques existantes ;
- Contribuer au développement de l'offre d'hébergement touristique à l'échelle du territoire ;
- Valoriser l'offre en visant une montée en gamme, notamment par l'obtention du label Gîtes de France – 4 épis.

Aujourd'hui, le porteur de projet a atteint l'objectif de labellisation 4 épis (2024) a construit l'ensemble des structures autorisé par le STECAL inscrit au PLUi-HD, à savoir :

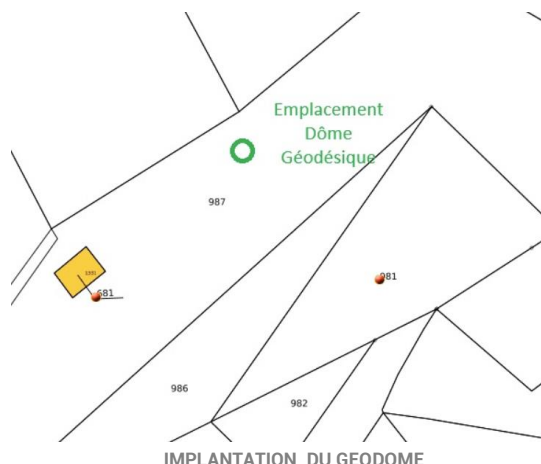
- L'aménagement des combles ainsi qu'une extension sur le bâtiment existant, portant la surface totale de plancher ;
- La création de nouvelles structures d'accueil sur pilotis comprenant :
 - 3 cabanes
 - 2 pavillons

Compte tenu de l'attractivité du site et l'atteinte des objectifs fixés par l'UTN, la Commune et le porteur de projet souhaitent aujourd'hui faire évoluer le règlement du STECAL/UTN afin d'y intégrer la possibilité d'implanter un Géodôme d'une surface inférieure 20 m². Ce nouvel hébergement permettrait d'enrichir et diversifier davantage l'offre touristique sur le site.

Il convient de préciser que les droits à bâtir ouverts par le STECAL s'élevaient à 300 m² d'emprise au sol. Toutefois, la réalisation du projet initial n'a pas consommé la totalité de ces droits puisque les constructions étaient d'une surface inférieure à la programmation du STECAL. Aussi, la présente modification vise uniquement à intégrer l'aménagement d'un géodôme, sans pour autant augmenter les capacités constructives initialement prévues dans le STECAL.



ILLUSTRATION D'UN GEODOME



IMPLANTATION DU GEODOME

Evolution du OAP tourisme (UTN) :

SECTEURS ARTICLES DU REGLEMENT ZONE CONCERNEE	OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	FORMULATION APRES M6 TEXTE AJOUTE TEXTE SUPPRIME
BAUGES ARTICLE A-4	Il est précisé, dans l'article A4, la volumétrie et l'implantation des constructions du STECAL n° 8	Article A4 : Volumétrie et implantations des constructions [...] <u>Dispositions particulières aux STECAL/Emprise au sol</u> [...] Le projet vise : • L'aménagement des combles et l'extension de 50 m² d'emprise au sol et 70 m² de surface de plancher du bâtiment existant (soit une surface de plancher totale de 360 m² après extension), afin d'agrandir les chambres d'hôtes et permettre une montée en gamme de l'offre d'accueil. Le projet d'extension prévoit le respect de l'architecture locale ainsi que le recours à des matériaux locaux et écologiques ; • La création de nouvelles structures d'accueil sur pilotis, dont 2 cabanes de 50 m², 1 cabane de 90 m² terrasse comprises, 2 pavillons de 40 m² chacun et un géodome de 20m² pour une emprise au sol totale du projet de 300 m² maximum. La conception architecturale du bâtiment prévoit une intégration qualitative des cabanes dans le paysage naturel, en lisière de forêt et brisure de pente. Chaque cabane sera par ailleurs équipée de toilette sèche, de douche, lavabo et évier ;

b) AILLON LE JEUNE

(1) Servitude de résidence principale

L'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme est modifié afin de prévoir la possibilité pour le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale. Il s'agit en conséquence d'appliquer, à l'existant ainsi transformé, le dispositif instauré par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale et qui ne concerne que les constructions nouvelles.

c) AILLON LE VIEUX

(1) Changement de destination bâtiment parcelle A341

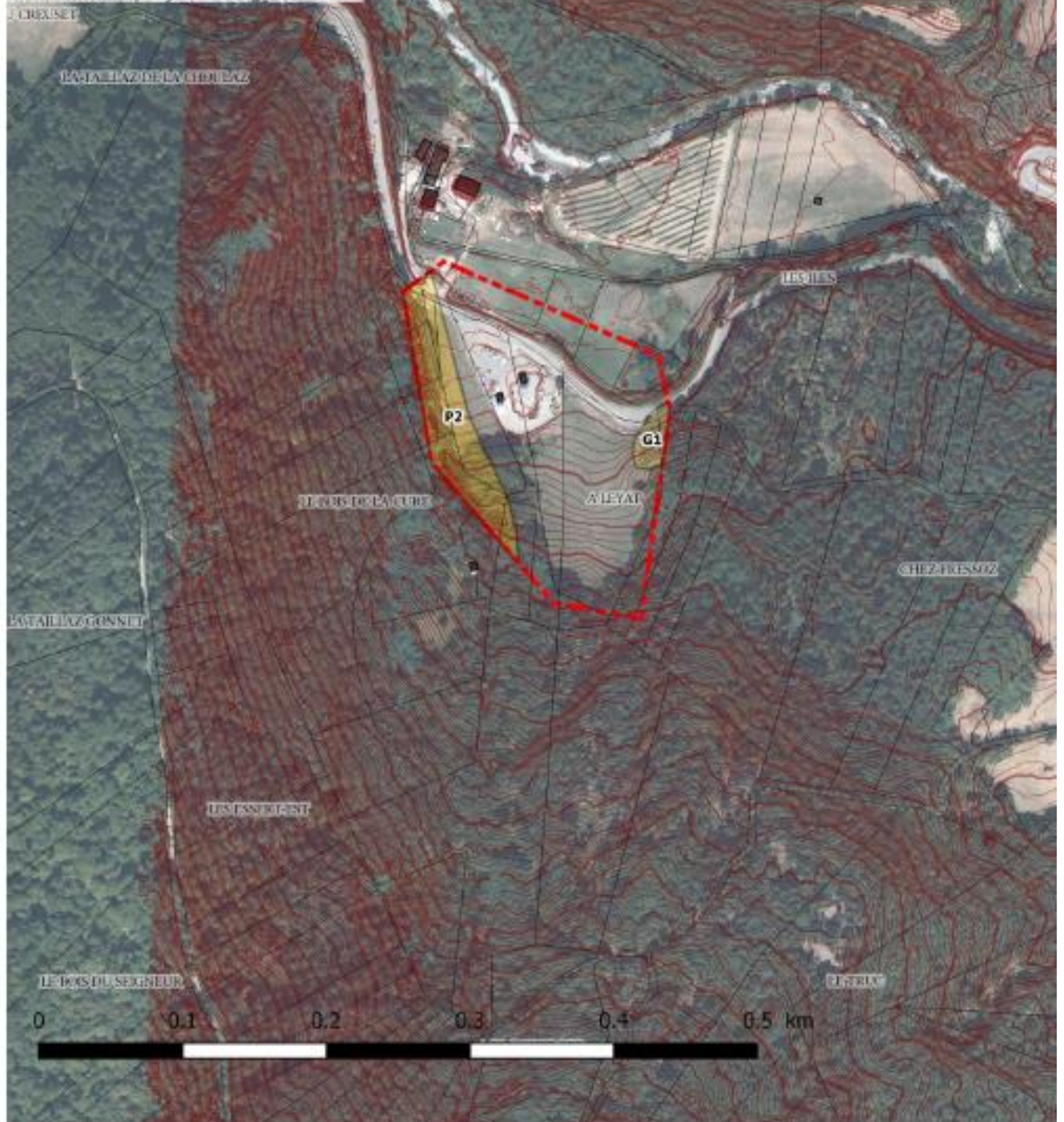
La modification n°6 du PLUi-HD a pour objectif de pastiller un bâtiment situé en zone "N" sis sur la parcelle cadastrée section A n°341 afin de permettre son changement de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

Cette disposition vise à identifier les bâtiments existants présentant un intérêt architectural, patrimonial ou paysager, et dont le maintien et la réutilisation sont compatibles avec le caractère de la zone naturelle. Leur pastillage au règlement graphique du PLUi-HD permet ainsi d'autoriser, sous conditions, un changement de destination vers un usage autre que celui initialement prévu, tout en garantissant la préservation de l'intégrité du site et de l'environnement.



STECAL envisagé

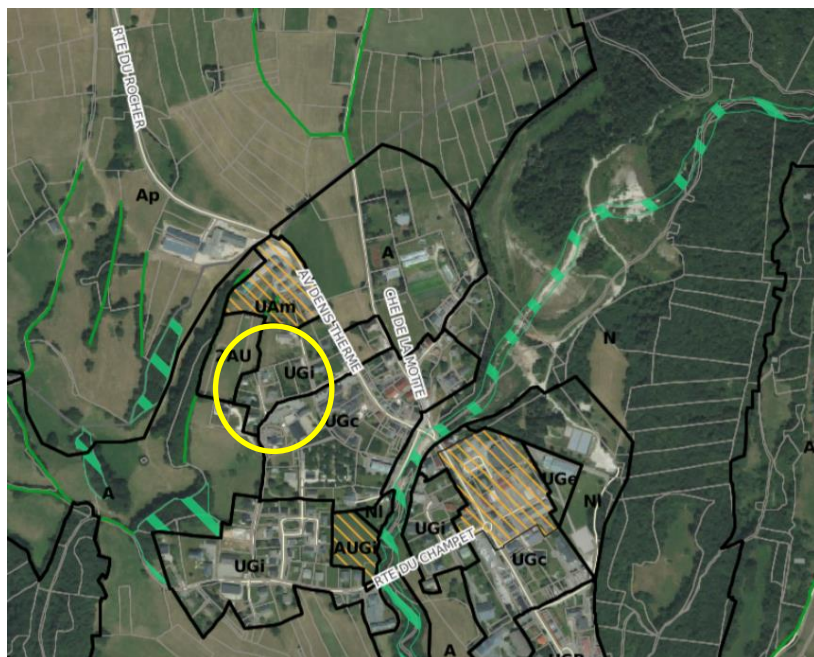
Par ailleurs, il convient de noter que le secteur a fait l'objet d'une étude de risque, ayant conduit à l'élaboration d'un PIZ partiel, lequel sera annexé au PLUi-HD. Cette étude a mis en évidence un aléa de glissement de terrain de faible intensité (classé G1) sur la partie Est du STECAL, sont associés à cet aléa des prescriptions qui seront pris en compte lors du projet pour limité l'accroissement de la vulnérabilité des biens et des personnes.

[illegible]

SECTEURS	OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	FORMULATION APRES M6
ARTICLES DU REGLEMENT		TEXTE AJOUTE TEXTE SUPPRIME
ZONE CONCERNEE		
BAUGES PREAMBULE DE LA ZONE A	Il est précisé dans le préambule de la zone A que les STECAL n°15 sont présents dans la zone et qu'ils sont destinés aux hôtels et autre l'hébergement touristiques	Préambule La zone A correspond à la zone agricole. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. [...] La zone A regroupe 3 7 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : [...] > Les STECAL numérotés 15, « extension de la déchetterie », dédiés aux à l'extension de l'infrastructure public
BAUGES ARTICLE A-1	Il est précisé, dans l'article A1, les destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions dans les STECAL n° 15	Article A1 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions [...] Dispositions particulières aux STECAL [...] Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées numéro 15, « Extension de la déchetterie » identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées : > Les équipements d'intérêt collectif et services publics : • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Autres équipements recevant du public autre équipement recevant du public (issus de la destination équipement
BAUGES ARTICLE A-2	Il est précisé, dans l'article A2, les interdictions et limitations de certains usages affectations des sols et types d'activités dans les STECAL n° 15	Article A2 : destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions [...] Dispositions particulières aux STECAL [...] Dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées numéro 15, « Extension de la déchetterie » identifiés au règlement graphique, sont autorisées sous condition : • Les installations classées pour l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pour le voisinage des nuisances ou des risques

(2)

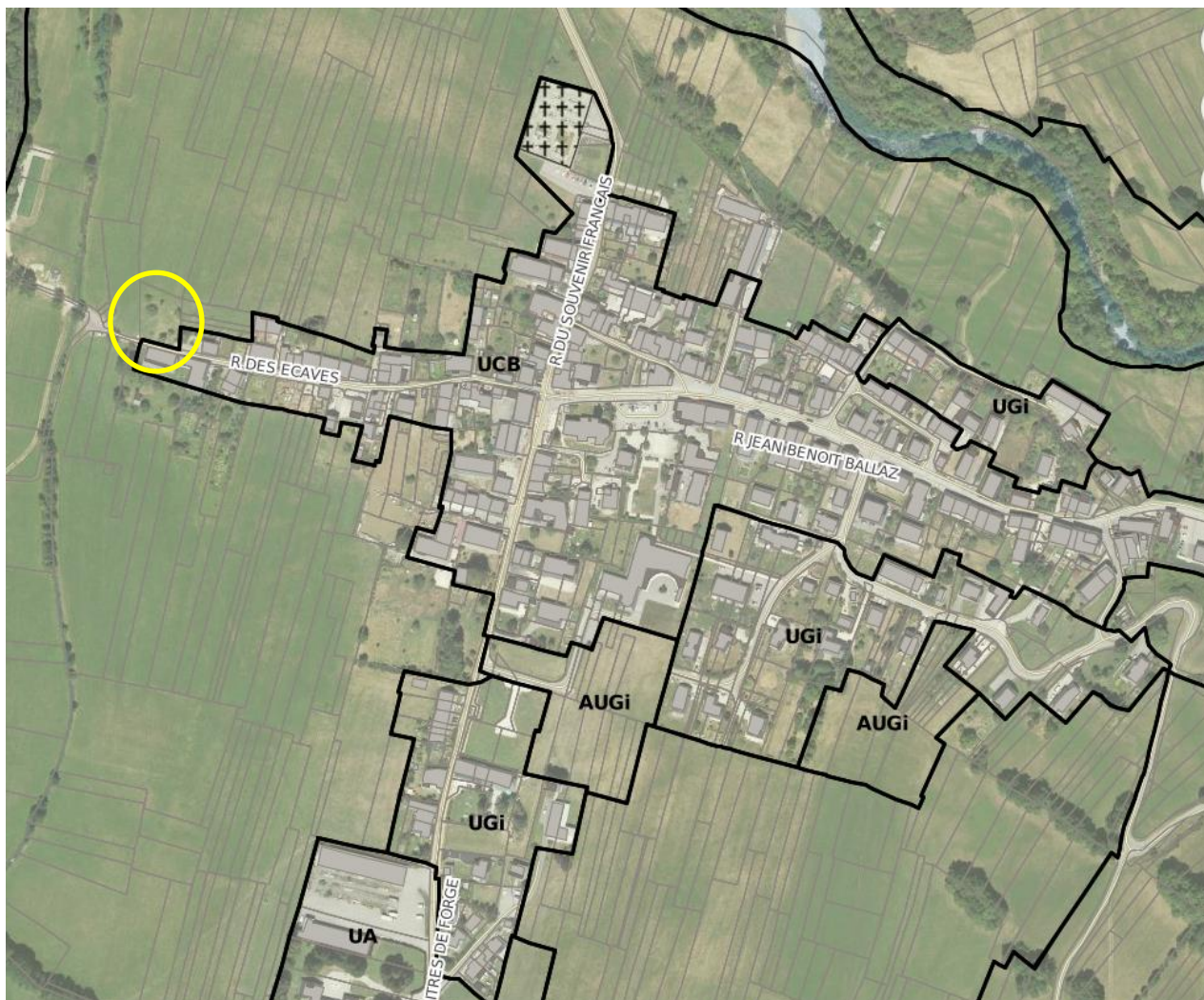
Pour rappel, ce secteur doit d'une part renforcer les activités économiques présentes sur Le Châtelard en entrée de bourg et d'autre part libérer des secteurs stratégiques en cœur de bourg pour le projet de nouvelle centralité Chambéry Grand Lac Economie, syndicat mixte qui assure notamment l'aménagement foncier et la commercialisation de toute nouvelle zone d'activités sur notre territoire, conduit le projet d'aménagement de cette zone d'activités des Mariages.



Afin de conforter le développement de ce secteur stratégique de la commune au sein d'une zone d'activités déjà constituée, il est donc proposé dans cette modification n°6 d'ajuster le coefficient de biotope par surface à l'échelle de l'ensemble de la zone d'activités des Mariages par une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation.

e) ECOLE EN BAUGES

(1) Rue des Ecaves - Création d'un STECAL et accueil de campeurs



Le gîte des Landagnes, situé 228 rue des Ecaves et créé il y a 40 ans, présente une capacité de 19 places. Gîte de groupe et d'étape, il permet d'accueillir des formations, des groupes d'amis ou familiaux, des clubs ou associations et des randonneurs, notamment ceux parcourant l'itinéraire du tour des Bauges. Il dispose du label « Géopartenaire » du Géoparc des Bauges.

Les gestionnaires, propriétaires du lieu à travers la SCI d'ECAVES, habitent dans la maison en face du gîte au 231 de la même rue. Ils souhaitent recruter un gestionnaire capable de gérer et animer le lieu pour pérenniser le fonctionnement du gîte. Pour assurer la présence du gestionnaire sur site et assurer la pérennité économique de l'activité, plusieurs aménagements sont nécessaires.

1. Création d'un logement pour l'accueil du futur gestionnaire

Le nouveau gestionnaire devra loger sur site afin de respecter les normes relatives aux Etablissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie. La configuration du gîte ne permet pas de créer un logement indépendant dans le bâtiment existant. Les recherches de logements à proximité du gîte ont été infructueuses. Une nouvelle construction est donc nécessaire pour loger le gérant dans un rayon de 100m afin d'assurer un relai radio pour les dispositifs de sécurité incendie du gîte, conformément aux préconisations du SDIS en conformité avec l'article P03§1 du règlement de sécurité.

Dans les établissements de 5e catégorie, l'obligation de permanence doit être assurée dans un local doté soit d'un tableau de signalisation, soit d'un report d'alarme. La personne présente n'est pas obligée de rester dans le local, à condition d'être dans l'établissement et de disposer d'un renvoi de l'alarme sur un récepteur autonome. En ce qui concerne le risque incendie, cet article souligne l'importance de garantir une surveillance continue ou une réaction immédiate en cas de détection d'incendie, notamment par la mise en place de dispositifs d'alarme efficaces. La présence d'une personne ou d'un système de sécurité permettant de recevoir et de transmettre rapidement l'alerte est essentielle pour assurer la sécurité des occupants et faciliter l'intervention des secours. La réglementation insiste donc sur la nécessité d'une organisation adaptée pour la détection et la réaction rapide face à un incendie, afin de limiter la propagation du feu et d'assurer une évacuation sécurisée.

En parallèle, les gérants étudient une solution alternative de création d'un logement dans un hangar existant et attenant à leur domicile, de l'autre côté de la rue des Ecaves.

2. Création d'une ou deux HLL (habitations légères de loisirs) et d'un abri sanitaire

Les HLL sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs accueil d'hébergement touristique.

Le gîte est conçu pour l'accueil de groupes avec ou sans nuitée (salle d'activité commune, dortoirs collectifs). Les gérants sont régulièrement sollicités pour des nuitées de personnes seules ou petit groupe (jusqu'à 4 personnes), dans le cadre du parcours du Tour des Bauges et du GR 96 qui passe à 2 km du gîte. Ces demandes représentent jusqu'à 15% des sollicitations annuelles (estimation). Le gîte étant agencé pour de plus grands groupes répond difficilement à cette demande.

Pourtant, l'établissement est le seul de la commune proposant une étape sur le Tour des Bauges, en l'absence de chambres d'hôtes. Cette étape est indispensable du GRP Tour des Bauges en 6 jours/5 nuits au départ de La Féclaz, qui est l'offre d'itinérance phare du Massif des Bauges. Les offres sont rares, voire inexistantes sur les communes voisines (plus d'étape possible à Jarsy) et les étapes les plus proches sont éloignées de 5h de marche environ (Bellecombe, Aillon le jeune/Aillon le vieux), ce qui constitue la durée type d'une journée d'itinérance.

Le gîte entier ne peut cependant pas être rempli uniquement avec de très petits groupes, pour des motifs de logistique et de rentabilité de l'activité.

Enfin, une demande croissante du public porte sur de petits hébergements individuels.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est proposé de créer un STECAL sur la parcelle OC526 dans le cadre de la modification n°6.

Un STECAL (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) est un secteur délimité au sein d'une zone non constructible (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire et limitée (CU, art. L. 151-13).

Ce STECAL permettrait l'installation de 3 constructions légères et démontables selon la configuration suivante :

- 2 HLL pouvant accueillir jusqu'à 4 personnes chacun ou 1 HLL de 4 personnes et une résidence démontable constituant l'habitat permanent du futur gestionnaire. Chacune de ces constructions aurait une emprise au sol de 20m² environ et une hauteur maximale de 4,9 m.
- 1 abri d'une emprise au sol d'environ 15 m² et d'une hauteur de 3,5 m pour l'accueil un bloc abri repas et sanitaires commun aux habitations légères et campeurs (voir point 3), fonctionnel en période hors gel.

3. Accueil de campeurs

En complément de l'offre d'hébergement isolé, les gérants souhaitent permettre l'accueil de campeurs à proximité de leur gîte. Aucune construction ou aménagement ou coupe d'arbre n'est prévu. Le verger pourrait accueillir jusqu'à 4 personnes ou 3 tentes au maximum, sur le terrain naturel, sans aménagement pour l'installation des tentes, en limite Nord-ouest de la parcelle OC526. Les campeurs pourront bénéficier des sanitaires et de l'espace repas mentionné au point 2.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est proposé d'étudier la possibilité d'autoriser la création de campings déclarés dans les zones agricoles du secteur Bauges ou dans un sous-secteur de la zone agricole, à créer.

Le code de l'urbanisme prévoit que les terrains de camping soumis à déclaration préalables ont les caractéristiques suivantes :

- maximum 20 campeurs ou 6 emplacements,
- Seules les tentes et caravanes sont autorisées.

Modification du règlement de la zone A du secteur Bauges

Secteurs	Objet et justification de la modification	Formulation après M6									
Articles du règlement		Texte ajouté Texte supprimé									
Zone concernée											
Secteur Bauges Zone A	Il est proposé d'autoriser la création de campings déclarés	<table border="1"> <thead> <tr> <th>USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS</th><th>Interdit</th><th>Autorisé sous condition</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ouverture de terrains de campings autre que camping déclaré ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Ouverture de terrains de camping déclaré</td><td></td><td>(3)</td></tr> </tbody> </table> (3) à condition qu'elle soit liée à une construction existante sur le tènement, et dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve des possibilités techniques et sanitaires des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires à la desserte des projets et de l'acceptation par l'autorité compétente des projets d'extension mis à sa charge ou soumises à sa participation financière	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition	Ouverture de terrains de campings autre que camping déclaré ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.			Ouverture de terrains de camping déclaré		(3)
USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Interdit	Autorisé sous condition									
Ouverture de terrains de campings autre que camping déclaré ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.											
Ouverture de terrains de camping déclaré		(3)									

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

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

L'OAP tourisme sera modifiée afin de tenir compte de la présente modification.

f) BELLECOMBE-EN-BAUGES

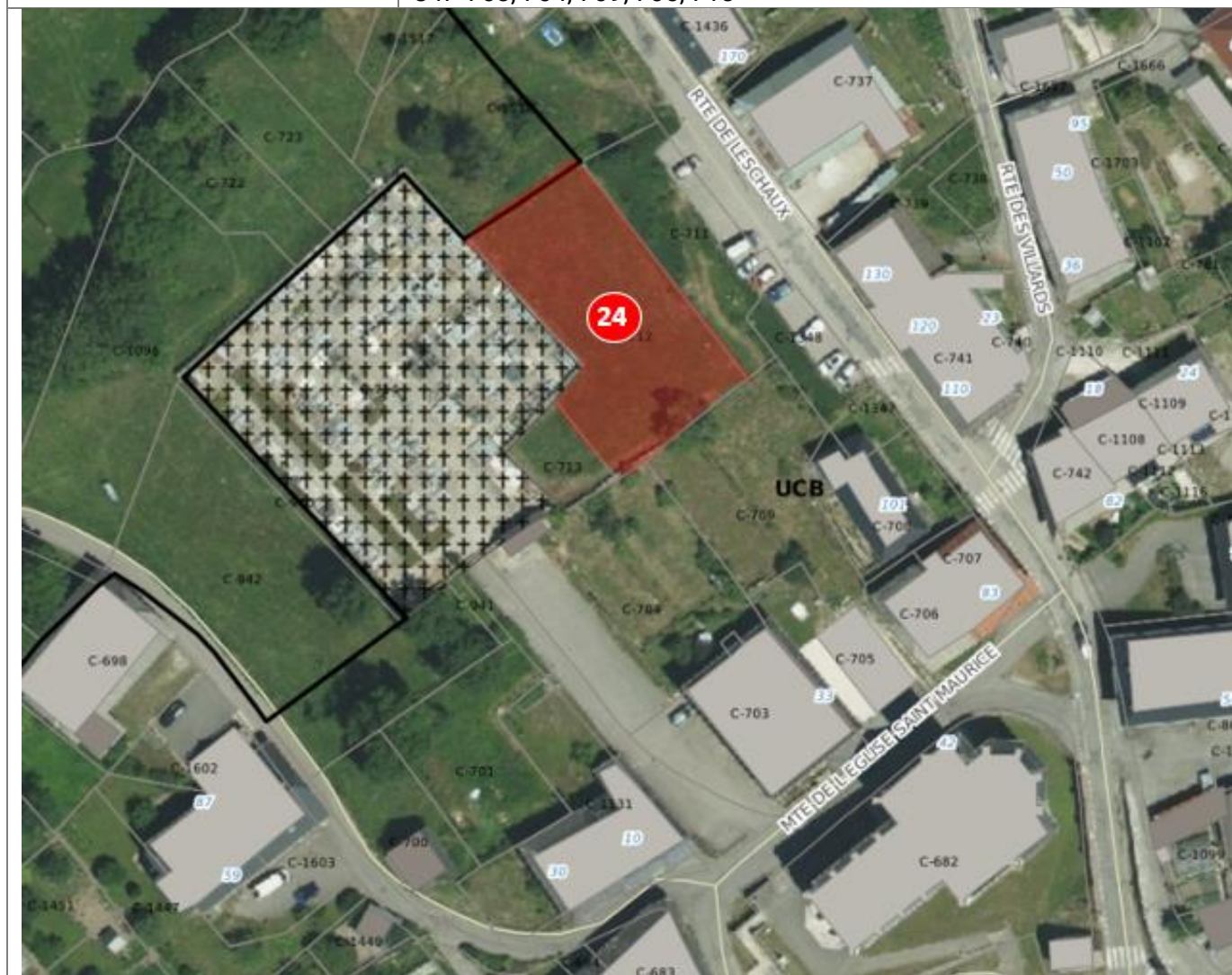
(1) Création d'ER sur la Commune

FICHE TECHNIQUE	JUSTIFICATION
PARCELLES CADASTREES : Section A n° 1200, 1258, 1270, 1269, 1260, 1261 & 900 BENEFICIAIRE : Commune N° : LMB n° 17, 18, 19, 20, 21 APPELLATION : 17/18/19/20 : Aménagement des abords routiers 21 : Parking à la faveur du covoiturage OBJECTIFS : Sécurisé l'intersection entre la RD 912 et 911 et aménager un parking pour le covoiturage servant de porte d'entrée des Bauges.	L'intersection entre les routes départementales RD 912 et RD 911 constitue un point de passage stratégique au cœur du massif des Bauges. Dans ce contexte, la Commune souhaite mobiliser des ER afin de devenir propriétaire des abords de cette voirie pour permettre la gestion et l'aménagement de ces abords. Aussi, la Modification n° 6 du PLUi-HD vise à inscrire 4 ER (17, 18, 19 et 20) comme inscrit dans le plan ci-dessous Au regard du rôle structurant de cette intersection dans les déplacements au sein des Bauges, le territoire souhaite anticiper les acquisitions foncières pour répondre aux besoins de mobilité, notamment prévoir la création d'un parking pour le covoiturage sur l'ER n°21. Ce site, de par sa position géographique, est particulièrement pertinent pour capter et organiser les flux



FICHE TECHNIQUE	JUSTIFICATION
PARCELLES CADASTREES : Section A n° 606 BENEFICIAIRE : Commune N° : LMB n° 22 APPELLATION : Parking OBJECTIFS : Anticiper l'aménagement d'une plateforme de stationnement en lien avec l'activité de canyoning au Pont du Diable	L'ER n° 22 devra permettre, à terme, de penser l'accès et le stationnement en lien avec l'activité de canyoning du Pont du Diable.
	
PARCELLES CADASTREES : Section C n° 1019 & 1032 BENEFICIAIRE : Commune N° : LMB n° 23 APPELLATION : Parking OBJECTIFS : Etendre la nappe de stationnement existante à l'entrée du chef-lieu	L'ER n° 23 devra permettre, à terme, l'extension du parking situé à l'entrée du centre-bourg, en fonction des besoins de la commune.

FICHE TECHNIQUE	JUSTIFICATION
PARCELLES CADASTREES : Section C n° 712 BENEFICIAIRE : Commune N° : LMB n° 24 APPELLATION : Revalorisation de presbytère OBJECTIFS : Revaloriser le presbytère communale	La Commune souhaite mettre en place un emplacement réservé afin d'acquérir le terrain situé devant le presbytère. Cette démarche vise à doter la collectivité d'un foncier stratégique, pour envisager, à terme, une opération d'ensemble cohérente et qualitative. L'objectif est double à terme : • Valoriser le presbytère, patrimoine emblématique du chef-lieu, • Renforcer la densification maîtrisée du cœur de bourg. Il convient de rappeler qu'un bailleur avait manifesté son intérêt en 2021 pour le développement d'un projet autour du presbytère. Toutefois, l'équilibre économique du montage s'est révélé difficile à atteindre, ce qui a conduit à l'abandon du projet. Aussi, disposer du foncier permettrait à la Commune de mieux piloter un projet d'aménagement global, en assurant une vision d'ensemble puisque cette dernière est propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 703, 704, 709, 705, 713



IV. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LE TERRITOIRE

A. Bilan des potentiels de logements

Le bilan de l'évolution du potentiel de logements rendu possible dans le PLUi HD suite à cette modification n°6 sera présenté dans la notice d'enquête publique.

B. Tableau d'évolution des surfaces

Le tableau d'évolution des surfaces du PLUi HD (zones A/N/U/AU) sera présenté dans la notice d'enquête publique.

V. 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 RÉILIENT 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°6 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.