

Comment est modifié le PLUiHD

Grand Chambéry lance annuellement une campagne de modification dont le processus d'instruction prend environ deux ans.



Différentes évolutions apportées depuis 2020

Modifications règlementaires :

- Zone UD (habitat diffus) : ajout d'une dérogation concernant l'emprise au sol
« Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi HD et dépassant l'emprise au sol maximum autorisée, la création de 15 m² d'emprise au sol supplémentaire est autorisée, si elle est réalisée en une seule fois ».

Modifications propres à la commune :

Principaux changements de zonage :

- Pour empêcher des constructions de nouveaux immeubles d'habitat collectifs dans des zones exposées à des nuisances sonores (VRU, voie ferrée) :
 - Secteur Libération, rue buisson rond : UGi --->UGi1
 - Secteur route d'Apremont (au sud de la mairie côté voie ferrée) : UGi ----->UAM (Activité mixtes : tertiaire, commercial, artisanat...)
- Pour permettre l'implantation d'une activité de maraîchage sur la plaine des Sports : passage des parcelles actuellement en Zone UGe (zone d'équipement publique) --->A (agricole), par ailleurs non constructibles pour des risques d'inondation (arrêté préfectoral)
- Suite à la levée de la zone PAPAG : passage en UD du secteur pavillonnaire non concerné par OAP afin de sanctuariser sa vocation.

Evolution des OAP :

- Le Longeray (chemin des Prés) : afin de préserver cette zone de culture, il est décidé de renoncer à l'OAP qui prévoyait 21 logements sur 0,52 ha, les parcelles utilisées pour du maraîchage et de la vigne étant reclassées en zonage agricole (A).
- Le Tremblay : évolution de l'OAP, passage de 28 maisons individuelles à 40 logements en petit intermédiaire R+1 comprenant 32 % de locatif social et 15 % accession abordable (travaux prévus à partir de 2025) → limitation de l'artificialisation des sols.
- Entrée de commune – ex-zone PAPAG : 100 logements R+4 et R+3 comprenant 40 % de Locatif social et 20 % accession d'abordable avec commerces au Rez-de-chaussée (RDC).
- Saint Michel : deux nouvelles tranches (30 et 10 logements) avec 40 à 60% de locatif social et 10 % en accession abordable – R+3+C avec commerce au RDC pour la tranche la plus au Sud.



→ Ces nouvelles OAP en complément des opérations en cours (route d'Apremont) ou récentes (Tranche A OAP Mont Saint Michel) doivent permettre d'atteindre les nouveaux objectifs de logements sociaux de la loi SRU (25% du fait du passage en zone tendue). Elles se situent intégralement sur des zones déjà artificialisées.

Evolution des ER :

Un Emplacement Réserve (ER) est une servitude permettant de préserver du foncier identifié pour permettre les aménagements publics.

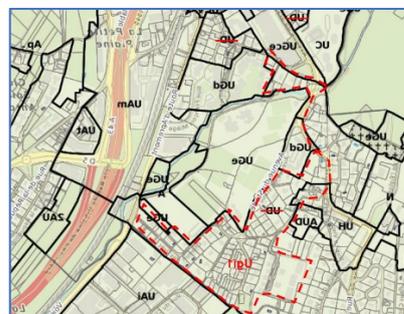
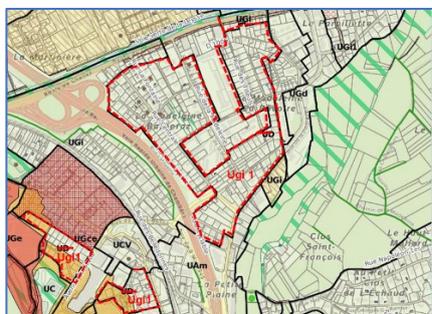
- Suppression de certains ER (voieries) devenus caduques et rajout d'ER en lien avec scénario retenu suite à étude d'urbanisation de la zone PAPAG (voierie).

Modifications n°5 : demandes de Barberaz

La modification 5 est en cours d'instruction : enquête publique en avril/mai 2025, approbation fin 2025.

Principaux changements de zonage : passage en UG1 (général individuel) des secteurs pavillonnaires denses de la partie basse de la commune actuellement en UD (individuel diffus).

Depuis 2020, plusieurs refus de demande d'autorisation de DP dans les secteurs pavillonnaires denses du bas de la commune ont été prononcés pour des problèmes de dépassement d'emprise au sol (ES) fixée à 15 % en zone UD. Une analyse de 314 constructions existantes, maisons par maisons, conclut que moins de 3% des maisons respecte l'emprise au sol de 15 % (moyenne de 27 %). Par ailleurs, une mesure des hauteurs de faîtage des maisons anciennes a été réalisée par échantillonnage dans chacune des rues concernées (au laser) et conduit à une hauteur moyenne de 11,4 m (9 m autorisé en UD). Aussi, le passage en UG1 (ES de 25 %, hauteur faîtage de 11 m) permet une évolution urbaine préservant le caractère pavillonnaire de ces secteurs.



NB : dans la perspective de la modification 6 lancée début 2025, une analyse des emprises au sol des 323 constructions des coteaux et du haut indique que près de 60 % des maisons respectent l'emprise au sol du zonage UD qui semble bien adapté. C'est plutôt les maisons de village et non les lotissements anciens qui sont en dépassement.

Evolutions OAP :

- **OAP rue centrale :** afin de spécifier les souhaits de la commune en cas d'acquisition future de la maison située au 30 de la rue Centrale par un promoteur, création d'une OAP de 30 logements en R+4+A intégrant 40 % de logements sociaux et 10 % d'accession aidée. Intégration des garages existants dans la nouvelle construction.



- **OAP Vernier (AU), le Latey (AU), zone 2 AU Bellevue :** dans l'esprit de la loi climat et résilience (lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets) qui fixe l'objectif suivant :

Objectif zéro artificialisation nette (ZAN)

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 :

- l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050,
- avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Ces 4,3 ha sur les 4.7 ha non artificialisés seront reclassés en zone Agricole. Le potentiel d'une centaine de logements que représentait ce foncier est compensé par le renouvellement urbain des zones déjà urbanisées et notamment les OAP créées ou complétées lors de la modification n°4.

