

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme CHALLES-LES-EAUX



## Rapport de Présentation du PLU

>> Justification des choix retenus

## Contexte législatif et réglementaire du rapport de présentation (article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme)

---

Au même titre que les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme, le rapport de présentation est une pièce essentielle du PLU. Il se décompose ainsi en plusieurs parties distinctes :

- le diagnostic du territoire communal,
- l'analyse de l'état initial de l'environnement,
- les choix retenus pour le PADD, la délimitation des zones, les règles et les orientations d'aménagement,
- l'incidence des orientations du plan sur l'environnement et la prise en compte par le plan de sa préservation et de sa mise en valeur.

Par conséquent, et malgré l'absence de portée réglementaire, le **Rapport de présentation** est une pierre angulaire du PLU, puisqu'il permet de regrouper sous un même chapeau, la connaissance générale du territoire et du milieu naturel, les raisons du projet communal et d'analyser la portée de ce dernier sur le territoire et l'environnement.

Conformément à l'article R123-2 (Code de l'Urbanisme), le rapport de présentation doit :

*« Expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. »*

La présente partie du rapport de présentation, portant sur **les choix de la commune** pour son PLU, se décline selon la trame suivante ;

- les éléments calibrants du présent PLU
- l'exposé des principes transversaux qui ont mené à l'élaboration du **PADD**,
- les critères pris en compte pour le découpage du territoire en zone (**zonage**),
- explication des dispositions écrites (**règlement**) et graphiques (**plan de zonage**),
- les principes d'orientations d'aménagement (**OA**).

# Les éléments calibrants

## et transversaux pris en compte par le PLU et le P.A.D.D.

### Élément calibrant 1 - Un territoire de qualité mais fortement contraint

La commune de CHALLES-LES-EAUX jouit d'une situation géographique d'exception : entre les massifs de la Chartreuse et des Bauges et ouverte en balcon sur le massif de Belledonne. La cité profite également d'une position de qualité à proximité des grands axes de développement : sur le sillon alpin qui va de Genève à Valence, sur l'axe Paris-Lyon-Italie (Turin, Milan) et sur l'axe des stations de ski, grâce à l'A41 et la gare de Chambéry. La Commune profite d'un contexte fait de collines orientées globalement Nord-Sud. Entre ces collines, se trouvent concentrés, parfois depuis longtemps, les axes de communication (notamment l'ancienne RN6).

La principale particularité de CHALLES-LES-EAUX réside dans le **thermalisme**, unique au sein de l'agglomération chambérienne. Le thermalisme a donné un essor considérable à la Commune et une organisation spatiale et architecturale typique : maisons de villégiature et hôtels particuliers, équipements emblématiques et uniques : le Casino et les Thermes, parcs urbains et lieux de promenade, arbres centenaires, etc.

La position en balcon sur les rebords des Bauges et en plateau sur la cluse de Chambéry donne une qualité paysagère indéniable à la commune et bénéficie de ce fait d'une attractivité forte avec son caractère vert dominant, ses **vues sur les massifs** alpins alentours, sa proximité avec la nature.

Néanmoins, la physionomie de la commune contraint fortement son organisation. Soumis à de fortes pentes sur le Mont St Michel, inondable dans sa partie habitée, occupée par les espaces agricoles essentiellement à l'Ouest de la commune, couverte par des espaces naturels protégés et remarquables en de nombreux lieux (Chassettes, Marais des Noux...). Les contraintes de l'agglomération et des activités humaines dans une vallée étroite (aérodrome...), laissent peu de latitude pour l'organisation spatiale et le développement de la commune.

### Élément calibrant 2 - Les besoins du développement et la politique d'agglomération

Le développement économique et démographique de la région de Chambéry, fait de CHALLES-LES-EAUX un espace où s'exerce **une forte pression foncière** et urbaine. A proximité immédiate du cœur de l'agglomération, CHALLES-LES-EAUX est une commune périurbaine prisée pour l'habitat, dont l'attractivité est notamment due à son cadre de vie de qualité : pentes ensoleillées et boisées du Mont St Michel, plateaux dégagés, et partout sur le territoire communal une vue sur les grands massifs.

Ainsi CHALLES-LES-EAUX connaît depuis les années 1980, un essor démographique sans précédent voyant sa population doubler entre 1982 et 2006. La commune compte aujourd'hui plus de 5.000 habitants et les enjeux associés à ce développement sont croissants. De ce fait depuis les années 1980, l'urbanisation de la commune a connu un développement fort : ZAC du Centre, lotissements périphériques, etc.

Les échanges écologiques et naturels entre les reliefs sont de contrecarrés par les activités et infrastructures. **L'isolement des massifs** est aujourd'hui un constat et une résultante incontestable la présence de la ville sur un territoire.

L'ensemble de ces contraintes et enjeux de territoire ont été prise en compte par les politiques publiques et les professionnels du territoire autour d'actions permettant de gérer et de maîtriser pressions de la ville sur le territoire naturel. Le SCoT de Métropole Savoie, le PDU de Chambéry Métropole et le PLH de l'agglomération chambérienne sont venus successivement analyser, préparer et organiser le développement et la gestion du territoire, sous l'angle général, puis sous l'angle plus spécifique des transports et de l'habitat, de l'agriculture et de la préservation des espaces naturels.

## Élément calibrant 3 - Hypothèse de croissance démographique prise en compte : une croissance toujours soutenue (y compris au-delà de l'échéance PLH 2013)

### Une croissance démographique d'agglomération soutenue... et à soutenir

La croissance démographique de CHALLES-LES-EAUX se situe dans la fourchette haute des évolutions communales de l'agglomération chambérienne. Tout comme ses voisines, elle est le support d'une dynamique globale de Chambéry et sa région, mais le cadre de vie spécifique de la commune, commune de transition entre ville et campagne ainsi que la position en balcon sur la plaine et face aux montagnes, a créé un pouvoir d'attraction supplémentaire.

Ainsi, l'essor de la commune l'a vu passer de 1.448 habitants en 1962 à 2.580 en 1982 et de 5.063 au recensement de 2009, soit des progressions annuelles successives de 3.80% sur la période 1990-1999, 3% annuel entre 1999 et 2006 et enfin de 2.8% entre 2006 et 2009. Dans le même temps, l'évolution globale de l'agglomération atteignait difficilement les 1% d'augmentation par an. Avec une population de 5.063 habitants, CHALLES-LES-EAUX compte sur son territoire 2.084 résidences principales (2009).

Face à ce développement démographique soutenu, l'agglomération chambérienne a souhaité dès 2001 réfléchir et se fixer des objectifs afin de maîtriser et d'organiser au mieux son développement. Le premier Programme Local de l'Habitat ainsi mis en place à l'échelle de l'agglomération a couvert la période 2001-2006. Un second PLH (2008-2013) a permis de se doter du cadre d'objectifs suivants :

- construire en moyenne 1.250 logements par an pendant 6 ans,
- améliorer l'accès au logement pour tous
- préserver durablement l'attractivité du territoire de l'agglomération.

### Les objectifs de production de logement et notamment de Logement Locatif Social (LLS), sur la période PLH2008-2013 et après, à Challes-les-eaux.

Identifiée comme commune en rattrapage de la loi SRU (art. 55 - production de logement social) et soumise à des objectifs élevés de production de logements au titre de l'équité d'agglomération, CHALLES-LES-EAUX mène depuis plusieurs années une politique volontariste en matière de logement avec une urbanisation maîtrisée de son territoire.

Le PLH fixe pour la période 2008-2013, un objectif global de production, de **303 logements** (dont 259 en offre structurée) et **91 logements locatifs sociaux**. Ces chiffres correspondent à une population communale estimée entre 5.400 (+2% par an) et 5.600 habitants en 2013 (+2.6% par an).

La production de logements locatifs sociaux (LLS) est fixée à **35% de l'offre structurée**, (qui exclue les constructions pour soi). Ceci correspond à un taux de 30% de la production totale de logements pour la période 2008-2013.

Voici donc posé le cadre pour 2013. Le PLU de CHALLES-LES-EAUX va insuffler une dynamique pour les 10 voire 20 années à venir. La commune se devait donc de réfléchir à l'après PLH 2008-2013. En intégrant les contraintes économiques actuelles (crise économique de 2009), l'évolution de la demande (dessalement de la population, besoins qualitatifs des logements), attractivité des espaces proches du cœur de l'agglomération, la commune a projeté son développement dans les limites suivantes :

- **population hypothèse haute** : augmentation de 2.6%/an de la population d'ici à 2020 et 2030, soit une population de 6.700 (2020) et 8.600 (2030),
- **population hypothèse basse** : augmentation de 2%/an de la population d'ici à 2020 et 2030, soit une population de 6.300 (2020) et 7.600 (2030).

Afin de mesurer les incidences sur l'urbanisme et l'occupation du territoire communal, la traduction en terme de logements des projections démographiques est intéressante. En intégrant à ces chiffres bruts de populations les prévisions de nombre de personnes par logements (facteur de dessalement actuel de 2.43 personnes/logements appliqué en hypothèse basse et 2.2, appliqué en hypothèse haute), le nombre futur de logements sur la commune pourrait se répartir comme ceci :

- **logements hypothèse haute** : plus de 3.000 logements en 2020 et presque 4.000 logements en 2030,
- **logements hypothèse basse** : 2.500 logements en 2020 et un peu plus de 3.100 logements en 2030.

Dans l'élaboration du PLU, la commune s'est fixée pour objectif d'apporter une **réponse globale, cohérente et conservatoire** de ses potentiels futurs, à ces enjeux de développement.

Ainsi, deux temps différents ont été mis en place : le premier étant d'atteindre les objectifs stricts définis par le PLH 2008-2013, le second consistant à appréhender les potentialités futures de la commune à poursuivre son développement au-delà du PLH-2013 et sur des hypothèses de croissance démographique régulière.

L'urgence de l'échéance de 2013 a poussé à étudier en priorité les options les plus aisément réalisables. Il est ainsi vite apparu que les grands projets d'envergure et les secteurs non bâtis constituaient le gros du volume des capacités de nouveaux logements. Le renouvellement urbain, la réhabilitation ou les secteurs de trop grande dureté foncière, difficilement mobilisables et réalisables dans le premier temps du PLU ont été intégrés dans les capacités ultérieures.

**3 critères de priorité ont guidé les choix** de la commune : la préservation de l'environnement et des espaces naturels, le maintien de la ville dans ses limites actuelles, la priorité apportée aux projets situés dans l'espace central et à proximité des équipements publics et des axes de transports.

> **Dans le premier temps**, les secteurs et projets de la commune les plus aboutis ont été pris en compte afin d'étudier leur capacité de production de nouveaux logements :

- le projet de recomposition et de redynamisation du Centre-Ville (ZAC), dont la recomposition et la densification bâtie apportera la principale réponse attendue en terme de production de logements neufs (de 350 à 390 logements dont presque 150 logements neufs d'ici à 2013, comprenant 43 logements locatifs sociaux),
- le projet de résidences seniors, situé sur St Vincent avec un permis de construire accordé pour 120 logements dont 30 logements locatifs sociaux,
- le secteur Pied Devant, bien qu'identifié dans l'ancien POS comme réserve d'urbanisation future, constitue une réponse prochaine fiable et notable à la production totale de logement eu égard à son positionnement au cœur de l'espace central entre les polarités du Centre-Ville et du secteur des Massettes (ZAC des Drouilles), à ses deux façades urbaines sur la RD5 (route royale) et la RD9 (avenue G.Clémenceau) et son environnement urbain déjà constitué. Pied Devant, représente au total de 100 à 140 logements (dont environ 30 à l'échéance PLH 2013 avec 11 en logement locatif social). C'est le potentiel le plus important parmi les espaces à urbaniser, et il doit pouvoir venir compléter les deux projets précédents pour atteindre les objectifs du PLH.

> **Tous les autres secteurs** significatifs pour la production de logement sont comptabilisés dans les phases ultérieures du développement urbain, en prévision des objectifs du prochain PLH :

- mise en valeur et réhabilitation des **secteurs anciens** (le Puits, Chaffat, et surtout le Grand Barberaz), et dont les volumes de logements sont difficilement quantifiables,
- la densification de **l'espace central** par la mise en application des nouvelles règles d'utilisation et d'occupation du sol qui permet, à la différence du POS, des constructions plus conséquentes. Démolition/reconstruction, restructuration foncière, petits collectifs, tissu urbain intermédiaire dense sont à mettre en œuvre en phase avec leur très bonne accessibilité.
- la densification maîtrisée **hors de l'espace central**, essentiellement l'occupation de parcelles viabilisées non bâties à ce jour,
- les **nouveaux secteurs urbanisables** des zones AU qui présentent des duretés foncières variables :
  - o Sétéreés Sud (Aub – mixte moyennement dense)
  - o Teppes Nord (Aub – habitat à faible densité) et Centre (Auc – habitat moyennement dense) pour lesquels la réalisation d'équipements de voirie et de réseaux sont nécessaires en préalable à l'urbanisation.
  - o Cazard (Auc – habitat moyennement dense), situé un peu à l'écart des axes principaux et classé comme une réserve potentielle à conserver,
  - o Secteur Massettes RD9 (Aub – mixte moyennement dense), qui doit jouer un rôle d'entrée de ville avec un impératif de préservation de l'environnement naturel sensible proche.

Ces choix de développement, priorisés en terme de position (espace central) et de réalisme foncier et opérationnel, constituent une réponse intelligente et conservatoire à la croissance démographique et à la pression urbaine qui s'exerce

sur la commune. Le PLU apporte une réponse phasée qui permet d'atteindre de façon satisfaisante les objectifs du PLH et notamment de logements sociaux (LLS).

## Élément calibrant 4 - Répondre aux nouveaux besoins de la population en matière de logement

Soucieuse de la qualité autant que de la quantité, la commune de CHALLES-LES-EAUX, a également fait le choix de se pencher sur la **nature et la diversité des logements**. Les règles d'occupation et d'utilisation du sol permettent les démarches qui vont dans ce sens. On peut noter en particulier les points suivants : approche bioclimatique (isolation, amélioration thermique), utilisation des énergies renouvelables, réhabilitation de logements anciens, mixité associant logement et fonctions urbaines de proximité (services, commerces...), équipement pour les enfants curistes (maison des enfants), pour les personnes âgées dépendantes ou non (EHPAD Sétéreés et résidence seniors St Vincent), etc. Ces éléments sont parfaitement complémentaires avec la politique engagée d'amélioration du cadre de vie : revitalisation et recomposition du Centre-Ville, création de liaisons douces, itinéraires cycles sur la route royale, refonte de l'offre de stationnement en hyper-centre.

## Élément calibrant 5 - La réduction de la dépendance à la voiture

Les sites prioritaires de constructions se positionnent sur des secteurs déjà bien desservis par les transports en commun et non loin des itinéraires de déplacements doux (piétons ou cycles). L'espace central, qui constitue la majeure partie du développement urbain à venir, a été défini notamment pour sa desserte par les transports afin de réduire le besoin et l'utilisation de la voiture. Il s'agit bien sûr de réduire l'émission des gaz à effet de serre (GES) mais aussi de maîtriser le dimensionnement nécessaire des voiries qui en résulte.

De plus, les exigences de réalisation de stationnement ont été fortement réduites (1,2 places par logements en Centre-Ville dans le PLU, pour 2 places par logement exigées dans le POS). L'obligation de création des locaux vélos fermés en fonction du nombre de logement est également instaurée, pour toutes les opérations à partir de 3 logements au sein du même volume bâti.

## Élément calibrant 6 - La protection de l'environnement naturel remarquable (APPB, ZNIEFF...) et de proximité

L'environnement naturel ou végétal est d'une qualité remarquable sur le territoire de CHALLES-LES-EAUX et en constitue un des ses principaux atouts. Des pentes boisées du Mont St Michel au plateau des Etourneaux en passant par les marais des Noux et des Chassettes et les parcs de Triviers et des Thermes, la présence de la nature primaire ou aménagée est sensible aux quatre coins de la commune.

La croissance de la ville et de ses impacts corrélatifs (pollution, imperméabilisation des sols, déchets, nuisances...) sont une pression sur l'environnement naturel et un risque pour sa préservation. La valeur écologique et environnementale du territoire challésien est, en partie, couverte par des dispositifs de préservation et de conservation (ZNIEFF, secteur Natura 2000, APPB) qui identifient et protègent la nature dite sensible et à forte valeur écologique et environnementale (marais des Noux...). La commune a souhaité d'une part, bien sûr, classer en zones naturelles, forestières ou agricoles (N ou A), les **espaces remarquables**, mais également les indiquer (Nr ou Ar pour naturel remarquable) afin de définir des conditions plus strictes encore de préservation et d'occupation du sol, allant jusqu'à l'interdiction de toute construction et de tout aménagement à risque pour les espaces Nr.

Globalement il est à noter en termes de zonage, pour contenir la ville dans ses limites actuelles, que le PLU reprend la quasi-totalité des espaces naturels ou agricoles (zones ND ou A) du POS et réintègre même aux zones naturelles des secteurs d'urbanisation à long temps du POS (IINA, secteurs des Baraques, des Drouilles, St Vincent, Chaffat - Le Puits...).

En plus de l'inscription d'espaces naturels à caractère remarquable, la commune a inscrit au plan de zonage des **marges de recul de part et d'autre des berges des cours d'eau** à nu afin qu'aucune construction ni aménagement ne vienne perturber l'écoulement ou réduire les capacités d'auto-régulation des rivières. Quand cela est possible, les lits des cours d'eau à ce jour non bâtis sont réintégrés en zone naturelle (N).

Dernier volet de la préservation des espaces naturels, la commune a prescrit l'identification **d'espaces végétalisés à mettre en valeur (EVMV)**. En complément aux Espaces Boisés Classés (EBC) définis déjà au POS, ces espaces sont

identifiés pour être conservés et mis en valeur en tant qu'élément de la qualité paysagère générale de la ville (ripisylve des rivières, parcs urbains, alignements boisés remarquables, etc.)

## **Élément calibrant 7 - Contenir la ville dans ses limites, réduction de l'étalement urbain + densification de la ville sur la ville**

Commune ayant fortement cru cette dernière décennie, le territoire communal a été grignoté par les espaces urbains, par exemple, les Crêtes, les Tannes, le Puits et Chaffat. La croissance urbaine est venue fortement fragmenter et réduire les espaces naturels.

Cette époque est aujourd'hui révolue et la municipalité a souhaité inscrire dans son PADD, d'une part la maîtrise de l'étalement urbain et d'autre part la densification des zones urbaines existantes et la production significative de logements.

Le présent PLU identifie strictement pour l'espace urbain des limites à ne pas franchir par une ceinture d'espaces non urbanisables en bordure des espaces bâtis. Le développement urbain de la commune se concentrera désormais dans ses limites bâties, définies par les éléments du présent PLU : PADD, zonage et règlement. Concernant les terrains ouverts à l'urbanisation (AU), on pourra facilement constater qu'ils sont toujours inclus dans des zones déjà construites.

## Justification des choix retenus dans le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose une réponse globale, réfléchie et cohérente à ces enjeux majeurs.

Lors de la définition des grandes thématiques de réflexion et d'action du PADD, 4 grands thèmes se sont dégagés pour organiser le développement et le devenir de la commune

- maîtriser le **développement urbain** basé sur les qualités et l'identité de CHALLES-LES-EAUX,
- offrir un **cadre de vie de qualité** et des **logements** pour tous,
- conforter la **vie économique** de CHALLES-LES-EAUX, et notamment sa particularité thermale,
- améliorer les **déplacements**, notamment les modes doux (transport en commun, vélo, piéton).

### Thème 1 - Développement urbain : maîtriser et organiser le développement urbain en fonction du patrimoine paysager et environnemental

La qualité du cadre de vie sur la commune est étroitement liée à la préservation et à la valorisation des entités paysagères existantes : flancs boisés du Mont St Michel, plateau agricole des Etourneaux et des Drouilles, zones humides des Noux et des Chassettes, cours d'eau, paysage urbain et thermal en Centre-Ville.

Encadrée à l'Est et à l'Ouest par des reliefs montagneux supports des grands parcs naturels régionaux (PNR des Bauges et de la Chartreuse), ce contexte géographique confère à CHALLES-LES-EAUX un cadre de qualité. Bien qu'identifiée comme commune rurale dans le SCoT, CHALLES-LES-EAUX assure une transition entre communes et paysages urbaine au Nord (Barby, La Ravoire) et communes et paysages largement naturels et ruraux au Sud (St Jeoire-Prieuré).

Dans ce sens, le développement urbain de la commune est organisé de manière cohérente en prenant appui sur les polarités existantes et/ou en cours d'affirmation et de renforcement, tout en concentrant l'urbanisation future dans les limites actuelles de la ville. Le développement de CHALLES-LES-EAUX s'organise selon 3 types d'espaces :

- l'espace naturel et agricole à préserver,
- l'espace urbain central à densifier,
- l'espace urbain périphérique à contenir.

#### ▪ L'espace naturel et agricole à préserver

Ainsi, la toute première action de ce volet est de fixer la ville dans ses limites actuelles, l'étalement urbain est fortement limité permettant de conserver les espaces naturels et paysagers à proximité. Ayant beaucoup gagné sur les espaces ruraux, naturels ou agricoles lors des décennies précédentes, le développement urbain de CHALLES-LES-EAUX s'organise désormais exclusivement dans des secteurs urbains – bâtis ou non –, desservis et proches des équipements. La limite entre, d'un côté, la nature et le non bâti et, d'un autre côté, la ville est clairement marquée.

Complémentaire à ces espaces le plus souvent périphériques, nombreux sont les espaces verts en milieu urbain et bâti qui sont préservés. Ceux-ci, d'un caractère parfois encore très naturel (bois, ripisylve...) ou à l'inverse très urbain (parc, square...), apportent une qualité indéniable au cadre de vie général, notamment dans les secteurs les plus denses. Leur préservation est à ce titre indispensable afin de conserver d'un part le caractère vert de la commune et d'autre de servir d'appui à la poursuite de la qualité du cadre de vie pour les constructions existantes et futures.

#### ▪ L'espace urbain central à densifier

Au cœur de l'espace central, plusieurs polarités d'intensification urbaine (le Centre-Ville élargi, la première d'entre elles, le Parc d'activités autour du Médipôle de Savoie ainsi que les entrées de ville Nord et Sud) regroupent l'essentiel des équipements : Mairie, Poste, écoles et lycée, activité thermale et santé.

Entre ces polarités, sont identifiés des lieux prioritaires de développement à l'échelle de la commune afin de focaliser sur ces espaces urbains constitués la poursuite de l'essor communal. Les tissus urbains le long des axes majeurs (RD1006, RD9 dans sa partie urbaine, RD5...) sont intensifiés afin d'assurer à terme la liaison entre les polarités de la commune.

▪ **L'espace urbain périphérique à contenir**

L'espace urbain périphérique regroupe des secteurs aujourd'hui faiblement bâtis et pour lesquels le développement restera mesuré afin de ne pas déséquilibrer les polarités ailleurs et de limiter les nouveaux besoins. Pour se faire, la fonction dominante reste l'habitat. L'urbanisation nouvelle se limitera sur les parcelles aujourd'hui non bâties mais viabilisées et inscrites en secteur urbanisé.

▪ **La préservation du patrimoine**

Entourée d'espaces à forte valeur naturelle et écologique, CHALLES-LES-EAUX a choisi de préserver, autant que possible, les relations et interactions entre les espaces naturels. La protection le long des cours d'eau, le repérage d'espaces verts à conserver, aménager ou à créer sont autant d'outils mis en place pour réduire la compartimentation des espaces et des milieux.

Trop souvent subies, la question des **entrées de ville** à CHALLES-LES-EAUX est centrale pour une commune touristique. Ainsi, un large panel de possibilités est offert pour permettre d'assurer une cohérence, un traitement, une gestion organisée des espaces d'entrée de ville.

Le **patrimoine bâti et paysager** est identitaire à plus d'un titre sur la commune. Le patrimoine savoyard et le patrimoine thermal sont les témoins d'histoires et porteurs d'un caractère. Leur préservation et leur mise en valeur sont des pivots centraux.

## **Thème 2 - Habitat et cadre de vie : offrir des logements qualitatifs et diversifiés**

La question du logement à CHALLES-LES-EAUX traduit les enjeux sur cette thématique à l'échelle de l'agglomération en complément de la spécificité locale. Le PLH fixe pour la commune deux objectifs qui a eux seuls permettent de mesurer les enjeux associés : la production de 303 logements dont 90 logements entre 2008 et 2013.

Le développement de l'offre quantitative de logement s'oriente autour de 3 axes complémentaires et adaptés au contexte du développement urbain maîtrisé figurant dans le premier thème du PADD. Ces 3 axes qui permettent de rationaliser la gestion de l'urbanisation et des espaces urbains en fonction de critères concrets : proximité aux équipements et commerces (pour une réduction des déplacements motorisés), desserte par les réseaux (transports en commun, eau, énergie...), utilisation de foncier en secteurs déjà urbanisés, continuité urbaine. Les 3 axes sont les suivants :

- la densification en milieu urbain des espaces peu ou non bâtis. Ces espaces sont d'ores et déjà desservis par les réseaux et proche des équipements nécessaires aux besoins quotidiens des habitants,
- la réhabilitation de logements, notamment anciens, permettant par la même occasion de donner une seconde vie à des constructions parfois en dégradation,
- l'extension urbaine sur des secteurs desservis à proximité mais dont l'urbanisation s'opère sur des espaces au contact immédiat de la ville, des équipements et des axes de transports.

Le PADD et les outils qui le traduisent, permettent de répondre à ces besoins pour que le plus grand nombre puisse bien vivre à CHALLES-LES-EAUX.

## **Thème 3 - Economie : renforcer les dynamiques économiques fondées sur les qualités environnementales de la commune**

A l'instar d'autres commune, CHALLES-LES-EAUX possède son propre tissu économique : commerces et service de proximité (médicaux, administration...), activités artisanales. Mais la commune possède également ses spécificités : le thermalisme et l'activité médicale associée ou non, le tourisme, les activités de loisirs.

Le PLU joue un rôle non négligeable dans la structuration économique. Pouvant fortement la contraindre, il peut également la faciliter et l'orienter. Le PLU de CHALLES-LES-EAUX se veut ainsi un outil permettant le renforcement de l'activité économique.

L'espace central, visible, équipé, habité et accessible depuis l'extérieur par les axes majeurs, voit sa polarité renforcée par opposition à de la périphérie excentrée, moins équipée. La mixité des fonctions est promue partout dans l'espace central offrant ainsi la possibilité d'une mixité spatiale accrue avec l'habitat. Par rapport au POS ancien, le PLU permettra l'implantation des fonctions économiques **en tissu mixte, plus loin le long des axes majeurs**. La jonction entre les différents pôles de la commune, le Centre-Ville, les zones d'activités Nord et Sud, la RD1006, le Médipôle est ainsi réalisée.

Le thermalisme, la santé et le tourisme sont des thématiques centrales pour CHALLES-LES-EAUX. Le PLU les favorise en renforçant l'activité existante et le développement de **nouvelles synergies, notamment autour du loisir**, du ludique permettant de toucher un public encore plus large, profitant également de l'atout de la commune d'être une petite ville équipée et proche de la nature.

#### **Thème 4 - Transports et déplacements : structurer les différents modes doux et les transports en commun**

La desserte en transport est un enjeu central pour le développement de la commune. La croissance de l'agglomération chambérienne positionne plus CHALLES-LES-EAUX comme un pôle de l'agglomération que comme un espace périphérique. Les différents modes de déplacements sur la commune sont bien représentés, leur cohésion reste à améliorer.

A ce titre, la desserte générale de la commune couplée au développement démographique doit intégrer toujours plus la commune dans le maillage des transports en commun du cœur d'agglomération. Pour se faire, les conditions d'utilisation du sol, la concentration du développement va tendre vers l'utilisation croissante des transports en commun pour les trajets fréquents. Aussi le développement urbain de CHALLES-LES-EAUX doit permettre et offrir la possibilité d'un renforcement des transports collectifs afin que ceux-ci participent toujours plus activement à la dynamique du territoire.

La présence et le développement des lignes existantes le long des axes majeurs sont pris en compte dans le dimensionnement des rues et les densités bâties de l'espace central.

La présence du réseau de transports collectifs conditionne par ailleurs le caractère des espaces urbains ou à urbaniser desservis.

Parallèlement au renforcement de l'utilisation des transports collectifs, les raccordements piétons entre les différents quartiers sont identifiés comme une action à mettre en place, notamment pour les quartiers les plus anciens pour lesquels les espaces disponibles entre les constructions sont parfois réduits.

Le choix de privilégier certains grands itinéraires piétons (du Centre-Ville vers le lycée de la Ravoire, les trottoirs le long des grands axes) permet d'une part de favoriser des usages quotidiens et d'autre part des déplacements plus occasionnels (promenade, ballade...).

# Justification des choix retenus pour le découpage du territoire en zones

## 1 - Le découpage du territoire en 4 catégories de zonage

En cohérence et en application des objectifs et les options d'aménagement et de développement durable inscrits au PADD, le PLU de CHALLES-LES-EAUX découpe le territoire en 4 grandes catégories de zones :

### ▪ Les zones urbaines (U)

En application de l'article R123-5, sont classées en « zones urbaines », les secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont identifiées sur les documents graphiques par la lettre U suivie d'une seconde lettre propre à chaque zone et qui en définit le caractère (UA, UB, UC, UD, UE, UX, UTS).

### ▪ Les zones à urbaniser (AU)

En application de l'article R123-6, sont classées en « zones à urbaniser », les secteurs les secteurs non bâtis ou peu bâtis de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longue échéance.

Les zones à urbaniser, réparties en fonction de la présence et des capacités des équipements (voiries, réseaux) à la périphérie de la zone, sont identifiées sur les documents graphiques par les sigles 1AU ou 2AU : 1AU « souples » pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, 2AU « strictes » pour les secteurs destinés à une ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme, notamment du fait de l'absence d'équipements suffisants à la périphérie de la zone.

Les sigles sont suivis d'un indice propre à chaque zone et qui en définit le caractère à terme (AUb deviendra UB, AUC deviendra UC...).

### ▪ Les zones agricoles (A)

En application de l'article R123-7, sont classées en « zones agricoles », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules les constructions, installations, extension ou aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones agricoles sont identifiées sur les documents graphiques par la lettre A parfois suivie d'une seconde lettre propre à certain secteur spécifique (Ar).

### ▪ Les zones naturelles et forestières (N)

En application de l'article R123-8, sont classées en « zones naturelles », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En dehors des périmètres définis spécifiquement, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles sont identifiées sur les documents graphiques par la lettre N parfois suivie d'une seconde lettre propre à certain secteur spécifique (Nu, Ne).

▪ **Surfaces par zones et part du territoire communale**

Les zones définies dans le présent PLU se décomposent de la manière suivante :

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
<b>Zones Urbaines</b>		<b>236.90</b>	<b>41.87%</b>
UA	UA	8.91	1.57%
	UAp	5.62	0.99%
	UAi	2.56	0.45%
UB	UB	42.17	7.45%
	UBi	4.09	0.72%
UC	UC	41.25	7.29%
	UCi	0.53	0.09%
UD	UD	74.88	13.24%
UE	UE	16.66	2.95%
	UEi	0.64	0.11%
	UEa	1.49	0.26%
	UEai	2.31	0.41%
	UEd	7.95	1.41%
UTS	UTSp	8.96	1.58%
	UTSd	4.05	0.72%
UX	UX	12.79	2.26%
	UXi	2.05	0.36%
<b>Zones à Urbaniser</b>		<b>22.05</b>	<b>3.90%</b>
AU	1AUb	11	1.94%
	1AUbi	0.05	0.01%
	1AUc	2.36	0.42%
	2AUc	3.87	0.68%
	2AUd	2.54	0.45%
	1AUe	0.43	0.08%
	1AUts	1.63	0.29%
	1AUtsi	0.16	0.03%
<b>Zones Naturelles et Forestières</b>		<b>257.89</b>	<b>45.58%</b>
N	N	36.90	6.52%
	Ni	31.12	5.50%
	Ne	157.39	27.82%
	Nr	18.09	3.20%
	NL	3.56	0.63%
	NLi	10.82	1.91%
<b>Zones Agricoles</b>		<b>48.96</b>	<b>8.65%</b>
A	A	17.13	3.03%
	Ar	29.03	5.13%
	Ai	2.80	0.49%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>



**Délimitation entre zones : « passer de l'autre côté de la rue »**

La délimitation entre les différentes zones suit, comme il est souvent d'usage, les limites parcellaires et l'axe de voirie.

Néanmoins, dans certains cas où cela se justifie pour la mise en place d'un paysage urbain plus homogène, centré sur l'espace public, il a été choisi d'intégrer les deux bords des rues, places, ou routes dans le même zonage afin de définir un rapport avec l'espace public. Ainsi sur une épaisseur compatible avec les dimensions des constructions et aménagements (de 30m à 50m d'épaisseur), la séparation entre les zones se trouve à l'intérieur des parcelles instituant sur rue des conditions de construction plus denses qu'en fond de parcelle.

## 2 - Les caractéristiques de chacune des zones du PLU

### 2.1 - Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des territoires urbains constitués et équipés. Elles ont vocation à accueillir les secteurs dédiés à l'habitat et aux activités, aux commerces et services, aux loisirs ou aux équipements publics ou d'intérêt général...

Elles se subdivisent en 7 zones afin, d'une part, de correspondre à la vocation dominante de chacun des territoires, et, d'autre part, de marquer la volonté de respecter la morphologie du tissu urbain existant : nature, densité, caractère architectural...

Ce découpage territorial se traduit par la présence :

- de 2 zones à vocation mixte : UA, UB
- de 2 zones à vocation d'habitat : UC, UD
- d'une zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt général : UX
- d'une zone à vocation dominante d'activités : UE
- d'une zone dédiée aux activités thermales, de santé et de tourisme : UTS

Chaque zone peut être divisée en sous-secteurs, notons notamment :

- indice « i » pour les secteurs soumis à un risque d'inondation (cf. PPRI),
- indice « p » pour les secteurs d'intérêt patrimonial,
- indice « d » pour les espaces couverts par la ZAC du Parc d'activités des Drouilles,
- indice « a » pour les secteurs de l'aérodrome.

UA

#### La zone du Centre : UA

La zone UA correspond à l'hyper-centre de la commune. Elle concentre les éléments et les lieux de centralité : commerces, excellent niveau de desserte générale, équipements, densité des tissus urbains déjà constitués, espaces publics récréatifs.

La zone UA est une zone mixte et dense réservée à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces, services et activités nécessaires à la vie quotidienne et compatibles avec l'habitat. Les objectifs du PLU sont d'y favoriser le maintien des pôles d'emploi et la mixité des fonctions, de valoriser le patrimoine bâti, de garantir l'intégration de nouveaux projets et d'encourager la densification, la réhabilitation et le renouvellement urbain.

Le Centre-Ville de CHALLES-LES-EAUX fait aujourd'hui l'objet d'une densité urbaine encore faible, malgré des nombreuses constructions récentes. Les constructions anciennes côtoient les constructions récentes (pour la plupart issues de la ZAC de 1984), les jardins exploités cohabitent avec les espaces publics réaménagés, l'ensemble dans un esprit hétéroclite et sous-densifié pour un centre-ville.

La zone UA est donc un espace à densifier selon des règles d'organisation d'ensemble traduites dans les documents graphiques (alignements, bande de construction principale, limite de référence...) et qui permettent d'optimiser l'utilisation du foncier sans négliger la qualité de vie des habitants et usagers. Les règles d'occupation du sol définissent les conditions d'implantation (emprise au sol, hauteur maximale des constructions, implantation par rapport aux limites...) qui permettent une densification notable et la mise en place sur un espace élargi de formes urbaines denses, mais diversifiées et à échelle humaine (petits collectifs, maisons en bande, maisons groupées, extension...).

Pour se faire, tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du centre ville, sans pourtant exclure l'architecture contemporaine. Les caractéristiques dominantes du tissu urbain sont : un rapport fort du bâti à la voie caractérisé par des implantations à l'alignement ou en faible retrait et des discontinuités possibles mais peu importantes.

A ce titre, l'objectif principal d'insertion du projet est de confirmer la continuité visuelle d'un front urbain structuré soit par le bâti (bâtiment implanté sur la limite de référence), soit par la clôture.

Élément majeur de la densification de la ville sur la ville, la Zone d'Aménagement Concerté du Centre de 2007 présente un programme de presque 400 nouveaux logements associé à une recomposition profonde de l'espace public en hyper-centre.

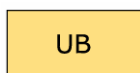
Les zones UA présentent également des sous-secteurs nécessitant des adaptations aux règles générales d'occupation des sols.

Pour les particularités actuelles de certains espaces de la zone centrale, il est apparu nécessaire de mettre en place un sous-secteur UAp qui correspond au Grand Barberaz, noyau villageois ancien et typique, présentant une forte densité bâtie, une étroitesse du parcellaire et du domaine public et des constructions, parfois anciennes, témoins du passé rural et thermal et vecteurs d'une image de qualité pour la commune.

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
UA	UA	8.91	1.57%
	UAp	5.62	0.99%
	UAi	2.56	0.45%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>

Correspondance et évolution du POS en PLU

Dans le présent PLU, la zone UA reprend en grande partie les zones UA, zUA et zUB (ancienne ZAC du Centre), La zone UA est étendue « de l'autre côté de la rue » à certains secteurs pavillonnaires (UD du POS) largement sous utilisés bien qu'idéalement placés au plus proche des équipements, commerces et services, des rues principales et des lieux de vie collective (place, centre-ville, parc urbain...).



**L'espace central à proximité de l'hyper-centre : UB**

La zone UB est au contact direct de l'hyper-centre de la commune. Elle constitue un espace de transition entre la partie centrale de la Commune, et la périphérie pavillonnaire. Ces espaces se situent en bordure des axes majeurs de circulation, leur assurant ainsi une excellente desserte (compris transports en communs et modes doux). Ce sont des secteurs compris dans l'espace central et en entrée de ville, au contact du centre-ville et des infrastructures majeures, de ses équipements, de ses commerces et de ses services.

Composée de constructions diversifiées à caractère résidentiel, commercial et de services, cette zone doit permettre une mixité de l'habitat en permettant également l'implantation d'activités, de services et de commerces de proximité le long d'axes à forte fréquentation. Les objectifs généraux de la zone UB visent à :

- favoriser la mixité des fonctions et de l'habitat,
- encourager une densification moyenne et le renouvellement urbain à proximité du domaine public et de la rue tout en préservant les coeurs d'îlots et les percées visuelles,
- accueillir de nouvelles opérations notamment le long des axes d'accès au centre-ville,
- permettre l'extension des constructions existantes afin d'en améliorer l'habitabilité et le confort et d'inciter ainsi les habitants à habiter ces espaces transitoires et très bien desservis et équipés.

La constructibilité et la mixité des programmes de ces secteurs **représente une assez forte évolution par rapport à la situation existante**. Il s'agit en effet d'une part, pour répondre aux objectifs d'habitat de privilégier le renouvellement urbain des secteurs déjà construits et bien desservis et d'autre part de renforcer l'attractivité de l'espace central de la commune par des fonctions de centralité : commerces, activités, services, et équipements. Les gabarits définis dans le règlement garantissent **le maintien d'un caractère « vert » de ces secteurs** notamment par des implantations en retrait de limites parcellaires, sur voie publique et en limite séparative, et par des coefficients de végétalisation et de pleine terre imposés.

La zone UB comporte un sous-secteur, UBi, qui renvoie aux exigences du PPRI et aux risques d'inondation qui affectent certains espaces.

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
UB	UB	42.17	7.45%
	UBi	4.09	0.72%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>

Correspondance et évolution du POS en PLU

La zone UB, bien qu'existante dans le POS (zUB de la ZAC du Centre de 1984), est une des grandes évolutions du PLU par rapport au POS, dans lequel ne figurait pas de zone de transition entre le Centre et la périphérie.



Les espaces résidentiels : UC et UD

Les zones UC et UD correspondent à des zones urbanisées, hors de l'espace central, de densité moyenne ou faible et d'urbanisation modérée à dominante d'habitat. A ce titre, les zones UC et UD présentent des similitudes de fonction et de morphologie urbaine. Leur différence intervient dans leurs constructibilités respectives. En effet, la zone UC a pour but de se densifier notablement tandis que la zone UD restera essentiellement dans sa physionomie actuelle. La différence fondamentale entre ces deux zones héritières, pour l'essentiel, des anciennes zones UD (résidentielles et pavillonnaires), réside dans leur positionnement et leur desserte.

**La zone UC** prend place le long des axes prioritaires de développement urbain défini par le PADD, à relative proximité des équipements centraux. Son bon niveau général de desserte et d'équipement autorise une densité des constructions moyenne mais la situation en périphérie n'autorise que les occupations à usage d'habitat pour ne pas déséquilibrer les équipements, activités, commerces, services existants ou projetés ailleurs sur la commune, essentiellement dans l'espace central.

La dominante logement et la densité moyenne tendent à la mise en place de formes urbaines plus denses qu'actuellement (habitat intermédiaire, petits collectifs, maisons groupées...). Les règles mises en place incitent la mise en œuvre de ces formes urbaines intermédiaires entre la ville dense et la ville pavillonnaire : hauteur constructible rehaussée (permettant les constructions de 4 niveaux moyens), emprise au sol plus importante (50% de la parcelle maximum) tout en conservant des espaces libres de toute construction conséquents, diminution des retraits d'implantation (5m minimum par rapport à la limite de référence...).

Les gabarits définis dans le règlement garantissent le maintien d'un caractère « vert » de ces secteurs notamment par des implantations en retrait de limites parcellaires, sur voie publique et en limite séparative, et par des coefficients de végétalisation et de pleine terre imposés.

**La zone UD**, pour sa part, regroupe des secteurs majoritairement réalisés sous forme de lotissements quoi qu'elles comprennent également des noyaux villageois traditionnels tels que Le Puits, Chaffat et les Baraques. La zone UD constitue les secteurs périphériques et excentrés vis-à-vis des équipements et des polarités de la Commune, justifiant ainsi une extension mesurée et ne modifiant pas l'équilibre général de la commune.

Constituée de secteurs hors de l'espace central, la zone UD est destinée à recevoir uniquement des habitations de faible densité : emprise au sol des bâtiments maîtrisée (20% maximum de la parcelle), hauteur maximale constructible contenue (2 niveaux moyens + combles)

Pour les 2 secteurs UC et UD, les exigences se réduisent sur les obligations de réalisation de places de stationnement et imposent des locaux vélos pour les opérations supérieures à 3 logements.

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
UC	UC	41.25	7.29%
	UCi	0.53	0.09%
UD	UD	74.88	13.24%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>

Correspondance et évolution du POS en PLU

La zone UC bien qu'existante dans le POS, possède un caractère totalement différent.

La zone UD quant à elle reprend en grande partie des secteurs jadis également en zone UD. Les dispositions édictées par le présent PLU ont pour but d'insérer davantage ces espaces pavillonnaires dans leur environnement végétal et urbain alentour.

**UE**

**La zone d'activités : UE**

Elle correspond à toutes formes d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services. Les constructions d'habitations y sont interdites sauf celles nécessaires au gardiennage des locaux ou au fonctionnement des installations et dans la limite d'un seul logement limité à 70m<sup>2</sup> SHON.

Historiquement localisées en limite de la commune pour des raisons d'espace disponible, les zones d'activités existantes (St Vincent, Puits d'Ordet) ou en développement (Parc des Drouilles) structurent les entrées de ville de la commune. Elles ont de ce fait un rôle majeur dans la qualité paysagère et le traitement des entrées de ville.

Les objectifs du PLU sont de favoriser le maintien des pôles d'emploi et de permettre une utilisation ou occupation du sol très large pour rassembler dans une même zone de l'activité industrielle ou artisanale, du stockage et de la logistique, et des services.

Ainsi, les règles de construction sont définies avec une certaine souplesse pour répondre au plus grand nombre de cas.

La zone UE présentent des sous-secteurs nécessitant des adaptations aux règles générales d'occupation des sols :

- **ZAC des Drouilles (compétence Chambéry Métropole)** : le sous-secteur UEd couvre une partie de la ZAC des Drouilles. Les constructions et installations qui s'implanteront dans ce périmètre opérationnel devront respecter les règles du présent règlement qui s'adaptent au cadre spécifique défini dans le cadre de la ZAC. Le secteur UEd a été élargi jusqu'à la RD9, par souci de cohérence et de traitement homogène de l'entrée de ville. Cette extension de zonage vise à intégrer ces tenements, en tant qu'espaces complémentaire à la ZAC, permettant l'implantation de services, commerces ou activités connexes au parc d'activités, en lien direct avec le passage sur la RD9.
- **Aérodrome (compétence Chambéry Métropole)** : le sous-secteur UEa couvre des espaces et installations liés à l'aérodrome. Toutes les implantations qui ne sont pas liés à cette vocation « aérodrome » y sont interdites.

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
UE	UE	16.66	2.95%
	UEi	0.64	0.11%
	UEa	1.49	0.26%
	UEai	2.31	0.41%
	UEd	7.95	1.41%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>

*Correspondance et évolution du POS en PLU*

La zone UE correspond quasi intégralement à la reprise des zones UE du POS. Les changements concernent l'intégration du secteur de l'aérodrome, (en ND dans le POS), dans un zonage spécifique approprié à son fonctionnement et son évolution. Il en est de même pour le parc d'activités des Drouilles, où le secteur du Médipôle est exclu de la zone UEd pour intégrer la nouvelle zone UTS regroupant les fonctions thermales, santé et touristique.

**UX**

**Les équipements publics ou d'intérêt collectif : UX**

La zone UX recouvre les terrains réservés aux équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou projetés (écoles, lycée, médiathèque, stade, cimetière...), au niveau desquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Ces équipements, installations ou constructions publics ou d'intérêt collectif nécessitent de part leur fonctionnement, leur nature et leur vocation, leur morphologie, des règles d'occupation et d'utilisation du sol spécifiques et adaptées à leurs besoins.

Ainsi, les règles de construction sont définies avec une certaine souplesse pour répondre au plus grand nombre de cas.

Les objectifs du PLU sont de tenir compte du particularisme des équipements publics ou assimilés. En effet ces équipements sont particuliers en ce sens où ils participent à l'intérêt général. De fait, ils doivent répondre à des spécificités

que ce soit en terme de gabarit, volume comme par exemple une salle de sport, un lycée, qui leurs permettent des fonctionnalités optimales.

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
UX	UX	12.79	2.26%
	UXi	2.05	0.36%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>

#### Correspondance et évolution du POS en PLU

La zone **UX** est une nouveauté par rapport au POS, puisque seules les dispositions règlementaires identifiaient les équipements publics ou d'intérêt collectif au sein des zones urbaines « classiques ».

#### UTS

#### Le thermalisme, la santé et le tourisme : UTS

La zone **UTS** correspond aux secteurs et constructions à vocation thermale, santé et touristique. A ce titre, elles regroupent des équipements centraux tournés autour de ces vocations spécifiques, en application des ambitions économiques du PADD.

Elles concentrent des lieux et bâtiments emblématiques de la Commune et regroupent les installations fondamentales et moteurs du développement de CHALLES-LES-EAUX : l'axe thermal / santé / tourisme, spécificités économiques de la commune.

Les secteurs UTS sont situés en Centre-Ville et sur le parc d'activités des Drouilles (Médipôle). La partie située au centre-ville, avec ses bâtiments, équipements et espaces publics (Thermes, Casino, Parc des Thermes...), témoigne d'un passé thermal fort et d'une architecture typique de l'âge d'or du thermalisme et en symbolise la valeur économique et paysagère.

Situées le long des grands axes de circulation et à proximité des lignes de transports en commun, les zones UTS sont d'un bon niveau général d'équipement.

Les zones UTS concentrent également des sous-secteurs nécessitant des adaptations aux règles générales d'occupation des sols :

- **Patrimoine** : la majeure partie du patrimoine thermal de la Commune, et qui constitue de ce fait l'image de CHALLES-LES-EAUX, se trouve en zone UTS. Le secteur UTS indice « p » (patrimoine) est créé à cet effet. Des règles spécifiques de préservation du caractère architectural, paysager et urbain existant y sont définies.
- **ZAC des Drouilles (compétence Chambéry Métropole)** : la zone UTSd couvre une partie de la ZAC des Drouilles (compétence de Chambéry Métropole) dont les vocations économique et santé sont parties intégrantes de la zone UTS. Les constructions et installations qui s'implanteront dans ce périmètre opérationnel devront les règles du présent règlement qui s'adaptent au cadre spécifique défini dans le cadre de la ZAC.

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
UTS	UTSp	8.96	1.58%
	UTSd	4.05	0.72%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>

#### Correspondance et évolution du POS en PLU

La zone **UTS** est une nouveauté par rapport au POS, reprenant néanmoins l'ancienne zone UT centrée uniquement sur la partie thermale de la commune. Le développement récent du Parc d'activités des Drouilles (notamment le Médipôle Savoie) est venu insuffler une nouvelle dynamique dans le secteur de la santé.

## **2.2 - Les zones à urbaniser (AU)**

En application de l'article R123-6, sont classées en « zones à urbaniser », les secteurs les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longue échéance.

Les zones AU réparties dans et hors de l'espace central, et reprenant pour nombres d'entre-elles des zones à urbaniser du POS précédent, elles occupent une place importante dans les capacités de la commune à répondre durablement à l'augmentation de population, aux besoins de logements et de logements sociaux. Leur urbanisation doit par conséquent être autorisée à brève échéance, sous peine de ne pas pouvoir satisfaire les objectifs du PLH pour 2013. La plupart des secteurs à urbaniser, faisant l'objet d'une desserte et d'un niveau d'équipement à proximité convenable, leur capacité à participer activement à la production notable et souhaitée de logements (303 logements supplémentaires entre 2008 et 2013 !) est primordiale.

Néanmoins et complémentaiement au renforcement de la densité dans les zones urbaines, les zones AU s'inscrivent dans la démarche globale et cohérente du PADD et du PLU dans son ensemble.

Les zones à urbaniser, réparties en fonction de la présence et des capacités des équipements (voiries, réseaux) à la périphérie de la zone, sont identifiées sur les documents graphiques par les sigles 1AU ou 2AU :

- les zones 1AU sont à urbaniser à court terme et correspondent à des secteurs où les voies et réseaux existent à leur périphérie et ont des capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à réaliser,
- les zones 2AU sont des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme et l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'équipements et/ou par une modification ou révision du PLU.

Les zones AU ont été pensées et conçues comme des espaces à fort potentiels de développement, participant activement à la mise en application des objectifs généraux et particuliers du présent PLU. Ainsi, bien que non urbaniser à l'heure actuelle, l'objectif principal est à terme de produire des espaces qui mettent en application les conditions d'occupation du sol des zones urbaines correspondantes.

A ce titre, toutes les zones AU font l'objet d'une **orientation d'aménagement**, permettant de préciser de manière plus fine des actions d'aménagement souhaitées par la Ville (création et principe de positionnement d'une voie structurante, localisation d'espace vert à créer ou à conserver, principes de cheminements piétons à créer, ...).

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chacune des zones AU sont définies par le règlement de la zone (1AUb, 1AUc, 2AUc...) et les Orientations d'aménagement.

Les choix ayant guidés la définition des zones à urbaniser sont multiples et croisés :

- l'identification des secteurs potentiels significatifs,
- les impacts sur le milieu naturel, agricole et urbain,
- la localisation des secteurs par rapport aux espaces déjà urbanisés afin maîtriser l'étalement,
- les objectifs de production de logements définis par le PLH et les hypothèses de croissance démographique prises par la commune,
- les besoins en équipements, en espace d'activités,

### **Les zones à urbaniser dans l'espace central**

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
AU	1AUb	11	1.94%
	1AUbi	0.05	0.01%
	1AUts	1.63	0.29%
	1AUtsi	0.16	0.03%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>



### 1AUb – Pied Devant

Ce secteur est un des pivots du développement urbain de CHALLES-LES-EAUX. Inscrit en zone IINA au POS précédent, ce secteur est idéalement placé sur la commune : entre l'hyper-centre et les nouveaux espaces de développement à l'Ouest de la commune, notamment le parc d'activités des Drouilles. Entouré d'espaces urbanisés, desservis par les réseaux et les équipements, il est bordé par la RD5 et la RD9, qui lui confèrent un excellent niveau général d'équipement.

Situé sur un axe prioritaire de développement des polarités urbaines, le secteur de Pied Devant participe activement à la production significative de nouveaux logements moyennement denses (objectif général de 120 logements moyens dont 35 de logements locatifs sociaux), d'équipement et de lieux d'activités, de commerces et de services du fait de ses façades sur la ville.

Ces conditions d'équipement, les objectifs de production de logement, les axes du PADD, et le positionnement justifient le passage de Pied Devant d'un zonage IINA (urbanisation future) à 1AU (urbanisation à court ou moyen terme).

« AU souple » - conditions de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble, possible par secteurs



### 1AUb – Sétéreés Sud

Bien que de taille modeste, le secteur Sud des Sétéreés est un secteur à fort potentiel de développement urbain. Délimité à l'Ouest par la RD1006 sur laquelle il possède une façade urbaine de premier choix, et cadré à l'Est par des habitations adressées sur la rue de St Vincent, implantées de manière éparse et regardant vers le Mont St Michel.

Ce secteur de développement urbain est, à l'échelle de la commune, une « dent creuse » puisqu'il est aujourd'hui constitué par des fonds de parcelles d'habitations se protégeant des nuisances de la RD1006 et des parcelles exploitées.

L'ouverture à l'urbanisation de cet îlot cadré par des axes, dont un majeur, sur ses bords Est et Ouest, entre des tissus urbains au Nord et au Sud est une opportunité à la fois pour une opération de traitement qualitatif autour de la RD1006, et une consolidation du tissu urbain dans ses limites actuelles.

Ce secteur sera également l'occasion lors de son urbanisation de la mise en place de liaisons douces transversales à l'échelle de la commune (liaison Mont St Michel, Plateau des Etourneaux) .

« AU souple » - conditions de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble, possible par secteurs



### 1AUts – Sétéreés Nord

La partie Nord des Sétéreés fait l'objet d'une volonté d'urbanisation depuis longtemps, identifiée notamment par un zonage INA au précédent POS. A l'instar de la partie Sud, le secteur constitue un vide urbain entre des tissus urbains bâtis et une façade urbaine de qualité sur la RD1006. Situé également dans l'espace central et plus proche encore de l'hyper-centre, ce site est destiné à une vocation de type santé, thermal et tourisme.

Cet espace à proximité de l'hyper-centre a été repéré pour accueillir un établissement à destination des personnes âgées et des enfants curistes, le secteur des Sétéreés est celui qui correspond le mieux aux besoins et à la disponibilité du moment. Il est positionné sur le bord de la RD1006, entouré de secteurs UB, tout en conservant les nombreuses percées visuelles sur les fonds de parcelles, les cœurs d'îlot et le Mont St Michel.

« AU souple » - conditions de déblocage : compatibilité des projets avec l'orientation d'aménagement



### **1AUb – Entrée de Ville Ouest**

Comme beaucoup de secteurs d'entrée de ville, celui de l'entrée de ville Ouest est un espace hétérogène entre la ville et la nature ou les champs exploités. Le secteur d'une part supporte un trafic important de desserte et de transit, d'autre part est le point d'accès à un équipement de rayonnement régional (Médipôle) et par ailleurs il offre par endroits un caractère végétal et naturel.

Le secteur de l'entrée de ville Ouest est un enjeu majeur à l'échelle de l'ensemble de la commune. Longtemps excentré et périphérique, la VRU d'abord, puis l'implantation du Médipôle ensuite, sont venus tour à tour modifier profondément le fonctionnement de ce secteur. Le long de la RD9 qui relie le cœur de la commune à la voie rapide, cette entrée de ville est occupée par quelques implantations anciennes et plus récemment par des pavillons individuels.

La fin programmée de la carrière et surtout la mise en fonctionnement progressive du parc d'activités des Drouilles confirment les changements profonds en cours ou à venir sur le secteur. L'afflux de personnes sur le Médipôle et les entreprises et **activités futures, rendent, et vont rendre ce secteur encore plus central**. La question de son organisation doit être traitée.

En effet, plutôt que de subir les transformations et les pressions urbaines qui vont s'exercer sur ce secteur, la Mairie a souhaité par cette zone AU organiser et maîtriser le développement du secteur. Qui plus est du fait des enjeux environnementaux qui sont également présents à proximité. En effet, le site est bordé au Sud par le Marais des Noux qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) et d'un classement Natura 2000, à l'Ouest par la ZNIEFF des bocages et bois de la Ramée et à l'Est par le ruisseau.

Par l'ouverture à l'urbanisation à court terme, la commune affirme ainsi sa volonté de **maîtriser son développement et de ne pas subir les changements** inexorables de son territoire. Cette volonté se traduit en trois points :

- > imposer une bonne accroche de fonctionnement sur la RD9,
- > veiller à une mixité des fonctions non nuisibles pour l'environnement (services et commerces, habitat, hôtellerie ) qui vient en complémentarité du Parc d'activité,
- > assurer une protection conséquente et fondamentale des limites sur la nature vers le sud, afin d'éliminer les impacts de l'urbanisation sur les milieux naturels sensibles alentours. ( recul, plantations, traitements des eaux de ruissellement ...)

« AU souple » - conditions de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble, possible par secteur 1 puis secteur 2

### **Les zones à urbaniser hors de l'espace central**

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
AU	1AUc	2.36	0.42%
	2AUc	3.87	0.68%
	2AUd	2.54	0.45%
	1AUe	0.43	0.08%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>



### **1AUc – Cazard « Habitat »**

Cazard est un secteur non bâti mais dont l'urbanisation a été entamée par l'implantation de la gendarmerie et dont le positionnement en milieu urbain en fait une dent creuse. Cazard est un site hors de l'espace central mais dont l'environnement urbain est fortement constitué. Il est un trait d'union entre des espaces commerciaux et artisanaux au Sud-Est, la gendarmerie et les secteurs pavillonnaires au nord. Il est situé sur axe majeur (support du développement au PADD)

qu'est la RD5. La topographie particulière du site en fait un espace bien délimité en contrebas du plateau qui le domine largement, la limite devient ainsi plus nette entre la ville et la nature.

Les conditions de desserte et d'équipement sont satisfaisantes pour permettre une urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

D'un point de vue paysager l'aménagement de cette zone permettra la liaison transversale et visuelle est-ouest allant du Mont St Michel au plateau des Etourneaux

Hors de l'espace central, sa vocation se concentre sur l'habitat afin de ne pas déséquilibrer les polarités à l'échelle de la commune. Une urbanisation moyennement dense est à prévoir avec des formes urbaines intermédiaires, maisons en bande, groupées ou petits collectifs.

« AU souple » - conditions de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble, possible par secteurs

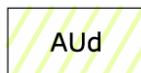


**1AUe – Cazard « Activités »**

Dans la pointe Sud-Est du secteur de Cazard ; les conditions de desserte et d'équipement permettent l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

En limite de commune au Sud, ce secteur complètera les activités, de commerce et d'artisanat planifiés sur la commune de St Jeoire-Prieuré.

« AU souple » - conditions de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble, possible par secteurs



**2AUc et 2AUd – Teppes – densité moyenne et densité faible**

Le lieu dit les Teppes constitue un espace particulier au sein de la commune. Situé sur une crête entre deux cours d'eau, un espace d'urbanisation très diffuse, il constitue à première vue un îlot vert. Positionné en balcon d'une part sur Pied Devant et raccordé à proximité du carrefour RD5 et RD9 au Sud, et d'autre part sur le Bois des Chassettes. Son orientation globalement à l'Est et sa position de surplomb par rapport à l'environnement confère à ce secteur une **qualité paysagère indéniable** expliquant son urbanisation progressive par des pavillons.

Organisé autour du chemin des Teppes, aux dimensions très étroites, le secteur des Teppes a été progressivement grignoté par les habitations au Sud depuis la rue Jean Moulin et au Nord en montant de la Ravoire par le giratoire du Lycée du Granier. Ces premières implantations réalisées au coup par coup ont créé un mitage de l'espace naturel.

La commune a souhaité maîtriser cette urbanisation et cadrer les futures implantations en conformité avec le projet communal : d'une part le type d'habitat (intermédiaire) et d'autre part une meilleure définition de la limite entre la ville et la nature pour minimiser les impacts sur le milieu naturel.

Inclus en partie par l'espace central, la partie Sud intègre un zonage **AUC**, tout près de la rue Jean Moulin et des axes majeurs.

En revanche, la partie Nord, hors de l'espace central est classé **AUD** afin d'occuper les parcelles non bâties sans modifier fondamentalement l'esprit du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des réseaux et d'équipement, notamment, par l'élargissement du chemin des Teppes ne pouvant supporter un trafic plus conséquent. Les conditions d'implantation définies dans l'orientation d'aménagement imposent également la réalisation de liaisons douces transversales depuis le bois des Chassettes et le traitement qualitatif des limites paysagères.

« AU stricte » - conditions de déblocage : réaménagement des voiries et des réseaux selon les besoins définis.

## 2.3 Les zones agricoles, naturelles et forestières

A/N/Nu

### Les zones agricoles (A)

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
<b>Zones Agricoles</b>		<b>48.96</b>	<b>8.65%</b>
A	A	17.13	3.03%
	Ar	29.03	5.13%
	Ai	2.80	0.49%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>

En application de l'article R123-7, sont classées en « **zones agricoles** », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ajoutons toutefois, que le PLU a seulement pour vocation de régler les conditions d'occupation et d'utilisation du sol, essentiellement pour ce qui concerne les constructions. Cela signifie par conséquence que le PLU n'intervient pas sur l'exploitation du sol, en ce sens que les zones agricoles n'ont pas pour objectif de couvrir l'ensemble des zones exploitées par l'agriculture : nombre de zones naturelles sont en réalité exploitées et pour les zones AU, la plupart sont également exploitées jusqu'au moment de leur urbanisation.

Dans cette zone A, seules les constructions, installations, extension ou aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones agricoles (A) couvrent une partie des espaces exploités aujourd'hui. Dans ces espaces A, les conditions d'implantation ne concernent que les bâtiments agricoles sans restrictions fortes.

Plusieurs secteurs agricoles sont couverts par des périmètres de protection de la nature. C'est notamment le cas du plateau des Etourneaux qui font l'objet d'un classement en ZNIEFF des bocages et bois de la Ramée. Ces espaces identifiés par la **dénomination Ar (r pour remarquable)** sont couverts par des règles différentes et plus restrictives que les zones agricoles simples. La sensibilité paysagère de ce secteur nécessite en effet des conditions d'intégration paysagère (vues) et de traitement végétal (conservation des bosquets, haies...) permettant de conserver la valeur écologique du secteur.

### Les zones naturelles et forestières (N)

Type de zones	Dénomination au plan de zonage	Surface en ha	Part du territoire communal
<b>Zones Naturelles et Forestières</b>		<b>257.89</b>	<b>45.58%</b>
N	N	36.90	6.52%
	Ni	31.12	5.50%
	Ne	157.39	27.82%
	Nr	18.09	3.20%
	NL	3.56	0.63%
	NLi	10.82	1.91%
<b>Territoire communal</b>		<b>565.80</b>	<b>100%</b>

En application de l'article R123-8, sont classées en « **zones naturelles** », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles définies dans le cadre du PLU, couvrent la majeure partie des espaces naturels de la commune : pentes boisées du Mont St Michel, bois des Chassettes, marais des Noux, aérodrome et base de loisirs. Fait nouveau, la

commune a décidé d'intégrer en partie les cours d'eau et leurs berges afin d'en préserver les capacités d'écoulement et d'autorégulation du débit et prévenir également tout risque de pollution éventuelle.

Toutefois, plusieurs secteurs doivent faire l'objet de protection et de précaution particulière :

- A l'instar de la zone Ar couvrant la ZNIEFF, l'arrêté préfectoral de protection de biotope du marais des Noux est identifiée par un **zonage Nr** (r pour remarquable) permettant d'inscrire dans le PLU des règles strictes nécessaires à la préservation de ce milieu exceptionnel : en résumé, aucune implantation permanente autorisée.
- Pour les implantations d'ores et déjà existantes et pour lesquelles l'extension limitée peut être autorisée sans impact sur l'environnement et le milieu, une classification en **Nu** (**u pour « urbain »**) est mise en place,
- Une classification **NL** (**L pour loisirs**) est mise en place sur le secteur du camping, de la base de loisirs et de la salle polyvalente afin d'une part de conserver le caractère vert dominant et d'autre part d'autoriser l'évolution des constructions à vocation publique qui s'y implantent,
- Enfin en concordance avec les études antérieures, les constatations d'incidents et afin de prévenir tout risque supplémentaire d'éboulement et de dommage sur les personnes et les biens sur les pentes du Mont St Michel, la commune a instauré un zonage **Ne** (**e pour éboulement**) qui limite les bâtiments aux constructions existantes, et limité également les changements de destination, qui favoriseraient l'installation de nouveau habitants dans ce secteur.

# Justification des choix retenus pour la limitation à l'utilisation des sols (règlement et zonage)

## 1 - Structure du Règlement

Le Règlement comprend 14 articles par zone. À chaque zone correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol, conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristique des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives du terrain
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

## 2 - Explication des dispositions écrites par article

### ▪ Utilisation et occupation du sol et conditions particulières (article 1 et 2)

Les articles 1 et 2 sont complémentaires et définissent les conditions générales d'affectation du sol et la réglementation de la destination et de la nature des constructions.

La réglementation des articles 1 et 2 permet donc de définir le caractère essentiel de la zone en question en terme de fonction urbaine. Pour le PLU de CHALLES-LES-EAUX, ces deux premiers articles permettent la mise en place des polarités à l'échelle de la commune. La mixité des destinations autorisées dans l'espace central (habitat mais aussi, activités non nuisantes, commerces, services...zones UA, UB) renforce et concentre les fonctions des espaces les mieux desservis et les plus accessibles : l'hyper-centre, les espaces le long des axes majeurs.

Ailleurs, pour les lieux spécifiques (thermal, santé – UTS, activités – UE, équipements – UX) ne sont autorisées que les fonctions initialement prévues et non déstabilisantes pour l'équilibre général de la commune.

Pour les secteurs urbains périphériques (UC, UD), globalement seul l'habitat comme fonction principale est autorisé, les autres destinations devant rester secondaires. Ces dispositions restrictives ne créent ainsi pas de nouveaux besoins en matière de desserte et d'équipement à la charge pour la collectivité.

En zone agricole (A) ne sont globalement autorisées que les destinations agricoles et habitat. En secteur Ar, les conditions d'implantation sont plus restrictives.

En zone naturelle (N), seuls les secteurs Nu (habitation existante en zone N) et NL (espace de loisirs) autorisent des constructions mais dans le cadre de conditions bien spécifiques.

L'article 2, qui définit lui les occupations du sol soumis à conditions particulières, est utilisé afin de définir plusieurs cas spécifiques à CHALLES-LES-EAUX, notamment :

- les bâtiments remarquables qui sont à préserver.
- les secteurs couverts par les risques d'inondation et dont les conditions d'implantation sont définies dans le PPRI,
- les conditions de réalisation du logement et notamment les seuils de logement locatif social à atteindre au minimum,

- les différentes servitudes réduisant ou affectant les conditions d'implantation (aérodrome, périmètre de captage, servitudes particulières...)

#### ▪ Desserte et raccordement (articles 3 et 4)

Ces deux articles, au caractère général et commun à plusieurs zones, définissent les conditions de raccordement et de desserte par les réseaux et les voiries, des constructions nouvelles.

Sont notamment définis dans ces articles, les conditions suivantes :

- la largeur de voiries minimum pour l'urbanisation d'un terrain, et principe de réalisation des accès sur les grands axes,
- le nombre d'accès par parcelle,
- les prescriptions de dimensionnement pour les besoins de la défense incendie, du déneigement, etc.,
- les conditions de raccordement public d'assainissement, notamment le réseau de collecte des eaux pluviales, afin de ne pas surcharger ce dernier et le cas échéant les obligations de rétention et de traitement à la parcelle...

#### ▪ Caractéristiques des terrains (article 5) : la suppression de la taille minimale de la parcelle

Définir une taille minimale de parcelle revient à formaliser fortement des tissus urbains trop lâches et contradictoires avec les principes de la ville de demain.

Ces règles poussent à l'étalement urbain et augmentent les coûts d'équipement et de fonctionnement pour les communes.

C'est pourquoi le PLU de Challes-Les-Eaux ne prévoit pas de taille minimale de parcelles pour construire.

En zones A et N, une superficie de terrain définie pourra être exigée dans le cas de recours à dispositif d'assainissement autonome, le terrain d'assiette devant être en capacité d'accueillir le dispositif.

#### ▪ Règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10)

En complémentarité des prescriptions graphiques portées au plan de zonage, les règles exposées dans les articles 6, 7, 8, 9 et 10 permettent de définir les conditions d'implantation et la physionomie des constructions. Le PLU de CHALLES-LES-EAUX a été édicté de manière à définir les conditions urbaines de mise en application des grands principes du PADD, et en particulier le respect du caractère de la commune.

#### *Article 6 – implantation par rapport au domaine public : instituer un rapport entre la construction et l'espace public*

Ainsi pour l'article 6 portant sur les règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, le principe de la limite de référence est mis en place pour certaines zones urbaines. Celle-ci est constituée par la limite entre l'espace public et privé, existant ou futur (emplacement réservé...).

- en zone UA, hyper-centre, pour lequel une proximité à l'espace public doit s'instaurer, l'implantation sur la limite de référence est obligatoire pour d'une part constituer les alignements favorables à l'ambiance urbaine et les fonctions commerciales et de services, et permettre de dégager des cœurs d'îlot plus libres (espaces verts...),
- en zones UB, UC, UD et UE (les zones à urbaniser associées), hors hyper-centre, un retrait de 5m par rapport à limite de référence est imposé afin d'aérer les tissus urbains tout en permettant à la fois, des usages diversifiés du domaine public (stationnement, trottoir, espaces publics, alignements plantés, pistes cyclables...) et la constitution d'un paysage urbain ouvert.

Pour les cas spécifiques des zones UTS et UX, l'implantation est libre afin de limiter les contraintes pour des constructions particulières, souvent emblématiques de la commune.

En zones N et A, les constructions s'implanteront à 1m minimum du domaine public afin de libérer de l'espace pour le fonctionnement et la desserte des constructions.

#### *Article 7 – implantation par rapport aux limites séparatives*

Les règles définies à l'article 7 permettent, à l'instar de l'article 6 précédent, d'influencer la physionomie urbaine générale.

En zones UA, UTS et UX (constituantes de l'hyper-centre), où la ville dense doit davantage se mettre en place, l'implantation sur la limite séparative est autorisée.

Pour les autres zones urbaines (UB, UC, UD, UE), une distance minimale est instaurée afin de créer des ruptures dans les fronts et alignements bâtis et offrir un paysage urbain plus ouvert.

### **Article 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une propriété**

Dans les zones UB et UC, où les constructions pourront avoir des hauteurs de 3 à 4 niveaux, les distances minimum entre façades présentant des ouvertures sur les pièces de vie sont définies.

Dans les zones UA, la proximité entre les bâtiments est un principe général, cet article n'est donc pas réglementé.

Dans les zones UD, le type de constructions plus basses permet d'accepter des dispositions différentes, cet article n'est donc pas réglementé.

### **Articles 9 et 10 – emprise au sol des constructions et hauteur maximale constructible : influencer sur la physionomie de la ville**

Afin de réglementer la constructibilité des parcelles, il a été choisi de réglementer l'emprise au sol des constructions couplée avec la hauteur maximale constructible. Plus souple que la limitation par le COS, l'emprise au sol des constructions (CES) permet de **fixer ce qui est essentiel pour le paysage, les surfaces qui doivent rester non bâties** (espaces verts, pleine terre, stationnement...).

L'emprise au sol des constructions et les hauteurs constructibles, caractérisent chacune des zones, de l'hyper-centre jusqu'aux secteurs pavillonnaires périphériques.

La zone UA fait l'objet d'un cas spécifique : les bandes de constructions. Le règlement définit **une bande constructible principale** de 15m de profondeur à l'intérieur de la parcelle depuis la limite de référence. Afin d'inciter à construire sur cette partie de la parcelle qui définit l'alignement sur, l'emprise au sol autorisée est plus élevée. Sur le reste de la parcelle, dite **bande secondaire**, l'emprise autorisée est moins élevée incitant ainsi à la réalisation espaces verts plantés.

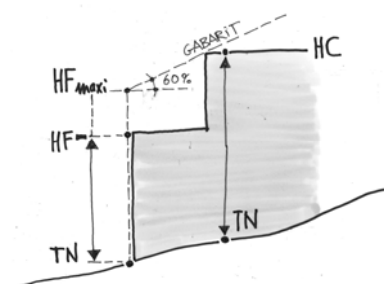
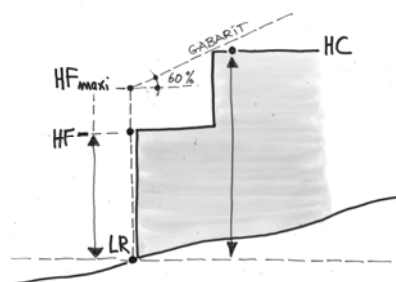
Compte tenu des pentes naturelles et des vues importantes depuis les hauteurs sur la commune, il est important de bien définir les silhouettes des constructions tout en permettant la création architecturale et les formes nouvelles liées aux exigences environnementales.

Les hauteurs sont calculées en fonction de 3 éléments bien définis :

> **La hauteur des façades (HF)** qui donne le sentiment de hauteur depuis la rue (notamment en UA où les constructions sont rapprochées les unes des autres). Elle est calculée sur la limite de référence (**LR**) en UA et sur le terrain naturel dans les autres zones.

> **La hauteur totale des constructions (HC)** qui garantit une silhouette générale de la ville depuis des points éloignés. Elle est calculée sur la limite de référence (**LR**) en UA et sur le terrain naturel dans les autres zones.

> **un gabarit constructible** qui définit une enveloppe pour les constructions, calculé à partir du point de hauteur de façade maximale autorisée, et qui limite les parties hautes du bâtiment. Les combles sous toiture en pente, les derniers étages en attique sur toitures terrasses ou les formes nouvelles des couronnements doivent rester dans une enveloppe qui impose un certain retrait par rapport au nu de façade principal. Chaque couronnement pourra ainsi exprimer une architecture cohérente avec le bâtiment sans dénaturer les silhouettes générales de la ville.



▪ **Article 11 – aspect extérieur des constructions : autoriser l'écriture contemporaine et préserver l'identité patrimoniale**

CHALLES-Les-EAUX a connu et va connaître, une nouvelle période de constructions de logements. L'image générale de la commune va en partie évoluer du fait des nouvelles opérations de la ZAC du Centre et des autres projets sur la commune : Sétérées, St Vincent, etc.

Une nouvelle écriture architecturale va accompagner ce développement de la commune et l'image de CHALLES-LES-EAUX qui passe aussi par son caractère patrimonial, devra être valorisée.

Il a ainsi été convenu de mettre en place des règles strictes et conservatoires d'un état d'esprit pour les secteurs les plus emblématiques à conserver (bâti ancien et bâti thermal) symbolisés d'une part par un indice spécifique « p » et d'autre part par la mise en œuvre d'orientations d'aménagement spécifiques (4 bourgs anciens). Pour les autres secteurs, les règles définies sont relativement ouvertes pour permettre une écriture contemporaine. L'ensemble des règles édictées concerne tout ce qui est « vu » depuis le domaine public et façonne en grande partie le paysage urbain de l'avenir. De plus, développement durable oblige, les éléments bioclimatiques sont recherchés.

Plusieurs grandes thématiques sont réglementées afin de cadrer au mieux, l'aspect extérieur des constructions et permettre au cours de l'étude des projets de limiter les mauvaises surprises :

- utilisation de la pente naturelle pour les différents niveaux de la construction pour suivre la silhouette naturelle de la ville et éviter les trop grands volumes de terrassement,
- les teintes de façade et de toitures,
- l'intégration des panneaux solaires dans le volume de la construction,
- les antennes, paraboles, et équipements techniques (les compteurs et autres coffrets)
- les clôtures sont définies pour permettre partout, et en particulier à proximité des espaces naturels, le passage de la petite faune d'un tènement à un autre dans un souci de développement de la biodiversité en ville.

▪ **Article 12 – stationnement : développer les modes de déplacements autres que la voiture.**

Le Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération chambérienne dresse un large panel d'orientations et d'actions pour organiser les déplacements à l'échelle de l'agglomération et notamment de réduire l'emprise de la voiture et la réduction des pollutions associées. La rédaction de l'article 12 d'un PLU revêt ainsi de grands enjeux puisque intervenir sur le nombre de places de stationnement à réaliser a d'une part, des incidences physiques sur la forme des constructions et l'organisation des parcelles et d'autre part des incidences fonctionnelles sur le mode de vie des habitants. Trop de places à réaliser transforment inexorablement les espaces non bâtis des parcelles en parkings imperméables. Par ailleurs la possibilité pour chacun de se stationner parfois 2 voitures par famille au plus près de chez soi, même en hyper-centre et indépendamment de l'offre abondante en stationnement public, n'incite pas aux modes de déplacements alternatifs : vélo, marche à pied, bus.

Ainsi, la commune a axé sur discours sur deux éléments : réduction de la dépendance à la voiture sur l'ensemble du territoire et incitations à l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture.

Tout d'abord, les obligations de réalisation des places de stationnement sont nettement diminuées par rapport au POS, qui imposait lui la réalisation de trop nombreuses places (exemple : 2 places par logement en hyper-centre !).

Ainsi pour les logements, les règles mises en place permettent de répondre à la disposition légale qui limite le stationnement par logement social aidé par l'Etat à une place par logement. Pour le logement libre, l'objectif à atteindre est grandement diminué, passant d'une exigence minimum de 2 à 1,2 places/logements.

Pour les autres destinations des constructions (commerces, services, activités...), les obligations par rapport au POS sont également réduites, tout en gardant à l'esprit la nécessité du fonctionnement de l'activité économique en général.

Deux lignes de bus ont de réelles incidences sur le fonctionnement et l'organisation quotidienne de la commune : la ligne (8) allant de Chambéry à St Jeoire-Prieuré en empruntant l'avenue de Chambéry, et la ligne (3) reliant Chambéry, La Ravoire et St Jeoire-Prieuré en passant par le parc d'activités des Drouilles et la route royale et rejoignant l'avenue de Chambéry par les avenues Béatrice de Savoie et Georges Clémenceau. Mais leur incidence ont été jugées trop faibles encore pour pouvoir réduire les obligations de stationnement en fonction de la présence d'un arrêt de bus à proximité. Les transports en commun ont en revanche été une donnée centrale lors de la délimitation des zones et de la mise en forme de l'espace central de la ville.

Un autre élément nouveau dans ce PLU consiste à imposer la réalisation de locaux vélos pour les opérations de constructions significatives d'habitat (à partir de 3 logements) et pour les autres destinations : commerces, services, activités. Reprenant les prescriptions du PDU, tout logement devra ainsi disposer d'1m<sup>2</sup> de local vélo. Les lieux d'activités

(zone d'activités, commerces, services, bureaux...) sont également concernés par ces obligations de réalisation de locaux vélos. Ces dispositions générales incitent à l'utilisation du cycle comme mode de déplacements alternatif à la voiture, en permettant à chacun de rendre l'usage du vélo plus facile chez soi et à son point de destination.

Une autre nouveauté réside dans le mode de réalisation de ces aires de stationnement. La participation des aires de stationnement au paysage urbain, l'imperméabilisation des surfaces de parking et les risques de pollution des eaux pluviales (particules en suspension, hydrocarbures...) sont visées par le PLU.

On peut noter les éléments suivants :

- **en zone UA** (l'hyper-centre mixte et équipé), pour laquelle sont recherchés un tissu urbain dense et constitué d'une part et d'autre part des espaces verts conséquents, les aires de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction afin d'en réduire l'emprise visuelle (sous-sol, annexes des constructions...). De plus, comme l'offre public de stationnement à proximité est conséquente (Beauséjour, jeux de boules, maison des enfants, office du tourisme...), la réalisation de places visiteurs n'est pas obligatoire,
- **en zone UB** (l'espace central, la ville mixte, dense mais discontinue), la densité bâtie recherchée, la mixité des fonctions et la volonté de conserver des espaces verts sont les priorités. Ainsi, les aires de stationnement, pour les besoins courants de la construction et de l'activité, devront être intégrées dans le volume de la construction. Moins couverte par l'offre publique de stationnement, les places visiteurs sont autorisées en surface non couverte.
- **en zones UC et UD** (la ville résidentielle), les aires de stationnement devront au maximum être couvertes (abris, auvent) ou intégrés (garages, sous-sol...) afin de réduire les volumes d'eau pluviale polluée par le « lessivage » des surfaces imperméabilisées.
- **en zone UE**, les obligations de stationnement mettent en place un juste milieu entre le nombre de place nécessaire au fonctionnement et la profusion des aires de stationnement préjudiciable au paysage et à l'environnement proche (pollution de l'eau et des sols, infiltration, ruissellement) et général (pollution de l'air). Dans ces secteurs où le surcoût d'un sous-sol serait financièrement contraignant, les parkings aériens sont autorisés mais dans le respect de principes d'intégration paysagère et de gestion des ruissellements et des infiltrations (collecte, rétention, traitement...),
- **en zones UTS et UX**, pour lesquelles on a une spécificité du programme et des terrains d'assiette, et un caractère souvent public, le mode de réalisation des aires de stationnement est plus libre.
- Pour la partie **parc d'activités économiques des Drouilles**, les règles tiennent compte de la volonté de la ZAC de réduire le nombre de places réalisées sur chacune des parcelles du fait de la réalisation d'un parking commun par la ZAC. (1 place pour 100m<sup>2</sup> de SHON en UEd au lieu de 1place pour 50m<sup>2</sup> dans les autres secteurs UE)

Les règles du PLU de CHALLES-LES-EAUX cherchent surtout à intégrer intelligemment les aires de stationnement dans le paysage urbain et l'environnement et à faciliter l'usage d'autres modes de transports. L'idée générale étant de permettre de vivre et de se déplacer différemment et de retrouver la ville en marchant, en utilisant son vélo pour aller à l'école ou en prenant le bus pour aller travailler, tout en conservant la voiture pour les autres déplacements.

#### ▪ Article 13 – espaces libres et plantations : développer le caractère vert de la commune

Le caractère vert de la commune est prédominant et en constitue un des ses traits fondamentaux. Le rapport au sol naturel ne doit pas se perdre sous le poids de l'imperméabilisation. Aussi afin de faire perdurer ce caractère, pour le paysage et pour l'environnement en général, les règles de réalisation des espaces verts et des plantations définissent des grands principes. On peut noter en particulier :

- tous les espaces libres de constructions et non nécessaires au fonctionnement des équipements doivent impérativement être **maintenus en pleine terre et être végétalisés**,
- plusieurs autres articles (6-7-8-9-11-12) créent les conditions pour que des espaces libres de la construction puissent être aménagés de façon qualitative et réduire l'empreinte écologique des constructions.
- la diversité végétale est promue et privilégiée, notamment par l'interdiction des haies monospécifiques. Le statut de ville thermale, offre à la commune une diversité végétale exceptionnelle avec des essences parfois non locales (cèdres...), mais qu'il convient de prolonger.

#### ▪ Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol : abandon de ce mode de calcul

La nécessité du renouvellement urbain et de l'évolution des constructions existantes, la hausse du prix du foncier, et les considérations paysagères et environnementales ont amené à revoir certains principes du POS. La définition du COS en fait

partie. En effet, quand il existe un plafond de COS, les projets sont construits avec un calcul de COS poussé à son maximum. Pour la suite l'adaptation à de nouvelles fonctions ou l'évolution des modes de vies peut souvent poser problème.

La définition de volume constructible est désormais la combinaison des règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10. Cette solution permet de fixer comme priorité la définition des espaces libres, le maintenant d'un paysage urbain ouvert, et les règles de vis-à-vis entre terrains. Le nombre de mètres carrés constructibles sur la parcelle est replacé en situation de résultante des règles nécessaires au « vivre ensemble ».

### 3 - Intégration des ZAC dans le règlement et les documents graphiques

La commune de CHALLES-LES-EAUX comprend deux Zones d'Aménagement Concerté dissociées. En application de l'article L123-3 du Code de l'Urbanisme, les ZAC présentes sur le territoire communal sont intégrées dans le présent PLU.

Les deux périmètres figurent sur les documents graphiques. Les conditions d'occupation et d'utilisation du sol sont définies par les deux documents complémentaires : le dossier de ZAC, et les éléments du PLU. Afin d'assurer la juste traduction dans son PLU des éléments de deux ZAC en question, la commune a souhaité, en plus de la reprise des règles d'urbanisme antérieures, mettre en place une Orientation d'Aménagement pour chacune des ZAC afin de retranscrire des éléments graphiques supplémentaires ne pouvant figurer dans le règlement.

La **ZAC des Drouilles** (compétence de Chambéry Métropole), a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économique et santé, situé sur le secteur des Massettes (entrée de ville Ouest). L'ensemble des prescriptions définies dans le dossier de ZAC et les éléments intégrés dans l'ancien POS est repris de façon détaillée en zonage UEd. Le Médipôle, équipement central de cette ZAC, intègre le zonage UTS pour sa destination « santé ». Cette ZAC change fondamentalement la structure et le fonctionnement de l'entrée de ville Ouest. Ces incidences ont été intégrées dans le présent PLU à plusieurs titres : la maîtrise du développement urbain du secteur (Orientation d'Aménagement OA5, zone AUB...), la préservation du paysage environnant (marge de recul, paysagement des limites...).



La **ZAC du Centre** (2007 – compétence communale) s'inscrit sur une très grande de l'hyper-centre et concerne les espaces n'ayant pas fait l'objet de la restructuration de la première ZAC de 1984. Cette ZAC possède un double volet : d'une part elle densifie en grande partie l'hyper-centre avec près de 400 logements nouveaux, de nombreuses possibilités de commerces, services, bureaux et équipements et d'autre part elle recompose en profondeur les espaces publics du Centre-Ville (axe thermal, place de la Liberté, parc Beauséjour, abords de la RD1006...). Le planning de réalisation de cette ZAC coïncide avec la mise en place du présent PLU qui définira le cadre réglementaire des nouvelles constructions.



### 4 - Intégration des servitudes dans le règlement et les documents graphiques

Plusieurs servitudes affectent et limitent l'occupation et l'utilisation du sol sur la commune. Certaines relèvent de la simple information, d'autres sont plus contraignantes, citons notamment :

- la présence d'un oléoduc à l'Ouest de la commune. Un document référence joint en annexe du plan des servitudes décrit la démarche à suivre pour tout cas de construction dans le périmètre en question,
- un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) couvre les zones inondables présentes sur la commune,
- des axes bruyants au sein de la commune nécessitent la prise en compte de la contrainte phonique liée au trafic,

Pour éviter les risques liés à l'interprétation des textes, le PLU renvoie systématiquement, dans le règlement des zones susceptibles d'être affectés, au document original de la servitude correspondant qui est joint en annexe. Cette information est également reportée aux documents graphiques.

### 5 - La question du logement social : une prise en compte volontariste et équitable

Les dispositions légales de la Loi SRU (article 55 notamment) imposent pour les communes de plus de 3.500 habitants d'avoir 20% minimum de logements sociaux. Or à ce jour sur CHALLES-LES-EAUX, seuls 7% des logements sont à caractère social.

Pour les communes de l'agglomération chambérienne, le Programme Local de l'Habitat couvrant la période 2008-2013 fixe des objectifs de production de logements, notamment de logements sociaux pour les communes en rattrapage. CHALLES-LES-EAUX doit ainsi produire sur la période 2008 - 2013, 303 logements dont 91 logements locatifs sociaux.

La commune a, depuis plusieurs années, affiché, sa politique volontariste en faveur du logement pour tous. Deux attitudes complémentaires ont ainsi été menées :

- définir des conditions strictes de réalisation des logements pour l'offre structurée : les projets d'envergure en fixant les programmes, les zones à urbaniser en fixant les conditions de déblocage. **Dans ce cadre, 35% des logements devront être locatifs sociaux,**
- fixer des conditions pour l'offre non structurée dans les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Pour être réalisable, **tout projet à partir de 7 logements se devra de réaliser 35% de son programme de logements en logement locatif social.** Cette règle s'applique pour toutes les zones urbaines.

Dans une optique de mixité sociale et territoriale et pour ne pas « concentrer » les logements sociaux au même endroit, la commune a souhaité répartir la production de logements sur l'ensemble du territoire communal avec les exigences définies ci-dessus. Ainsi il ne sera pas fait usage de l'article L123-2b qui permet de fixer des emplacements pour la réalisation de programmes de logements sociaux.

## 6 - Explication des dispositions graphiques du plan de zonage

En complément aux dispositions écrites ci-dessus et leur correspondance graphique (zones urbaines, zones naturelles...), différentes prescriptions graphiques sont reportées au plan de zonage.

### ▪ Les Emplacements Réservés (ER)

Des emplacements réservés, au titre des articles L123-2c et R123-11d du Code l'Urbanisme sont définis au plan de zonage et définissent des espaces réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement relevant des articles L123-17 et L230-1 du Code de l'Urbanisme.

La liste des emplacements réservés, leur dénomination, leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire est jointe en annexe du PLU.

Les emplacements réservés figurant au plan de zonage reprennent certains de ceux figurant déjà au précédent POS et intègrent de nouveaux espaces nécessaires à la réalisation d'ouvrages et d'équipements publics. Généralement nécessaires pour l'élargissement ou la création de liaisons viaires nouvelles ou existantes, plusieurs liaisons piétonnes sont identifiées par des emplacements réservés.

### ▪ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

En application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, des espaces boisés classés sont définis sur le territoire communal. Ce classement strict concerne des espaces boisés remarquables et qui marquent fortement le paysage challésien. Essentiellement situés en milieu urbain, ces EBC sont les témoins du passé thermal et des grands ensembles paysagers mis en place à cette époque.

Les constructions y sont interdites sauf dans les cas prévus par l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Le propriétaire est tenu de l'entretien et du remplacement des sujets morts. Tout défrichement ou déboisement est interdit, seuls sont autorisés les travaux qui ne compromettent pas la conservation, la protection ou la création de boisement. Des marges de recul peuvent même être imposées.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage reprennent en totalité ceux figurant déjà au précédent POS. Les principaux ensembles paysagers sont constitués du parc de l'époque thermale : le parc du château de Triviers, le parc des Thermes et celui du Château des Comtes de CHALLES.

Il n'a pas été créé d'EBC supplémentaire du fait du classement des éléments les plus emblématiques (cités ci-dessus), et de la mise en place des espaces végétalisés à mettre en valeur dont le fonctionnement est plus souple.

### ▪ Les Espaces Végétalisés à mettre en valeur (EVMV)

En application de l'article R123-11h du Code de l'Urbanisme, des espaces végétalisés à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage au titre d'éléments de paysage à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager et écologique. Ils sont situés principalement en zones urbaines, en zones à urbaniser et le long des cours d'eau.



Tout en conservant leur vocation d'espaces verts, ils peuvent cependant accueillir des éléments de construction et des équipements liés à leur vocation d'espaces de loisir, de jardinage et de détente.

Définis en compléments des EBC, ces espaces boisés ont surtout une valeur paysagère et écologique. Ces EVMV regroupent les ripisylves des cours d'eau, les grands ensembles boisés, certains espaces boisés du parc des Thermes, du parc de la Médiathèque, les haies en bordures du parc d'activités des Drouilles.

#### ▪ Les bâtiments remarquables

En application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, des bâtiments remarquables à protéger, à mettre en valeur et à requalifier sont repérés du fait de leur qualité architecturale, historique et patrimoniale. Ces immeubles sont témoins du passé de la commune. Pour les bâtiments identifiés, la démolition est interdite. La réhabilitation ou l'extension sont autorisés sous conditions de respecter et de préserver la qualité architecturale de ces constructions.



Les constructions les plus emblématiques de la commune sont identifiées comme bâtiments remarquables. La majeure partie sont les témoins du passé thermal : les thermes, la maison des enfants (actuelle poste), le Casino, le château de Triviers, quelques habitations à étages du Grand Barberaz (rues Victor Hugo, de l'ancienne mairie, de la Fruitière, place de la Libération). Les autres bâtiments repérés sont le château des comtes de Challes, le château du Puits (Le Puits) et l'église.

#### ▪ Les marges de recul

Des marges de recul sont définies au plan de zonage. Dans les espaces couverts par ces prescriptions graphiques, aucune construction ni aménagement n'est autorisé. Quand ils sont situés en zone urbaine ou à urbaniser, les espaces couverts par les marges de recul sont intégrés dans le calcul des différentes règles : emprise au sol des constructions notamment.



Les marges de recul définies dans le présent PLU sont de plusieurs types :

- périmètre du parc d'activités de la ZAC des Drouilles afin de garantir l'insertion paysagère et un recul vis-à-vis des terrains des riverains,
- recul des constructions et des aménagements vis-à-vis des cours d'eau (conformément aux préconisations du PPRI) afin de préserver les capacités d'écoulement naturel et d'auto-régulation des rivières et torrents.
- Recul d'implantation pour assurer des liaisons visuelles ou naturelles non construites (exemple : jonction du bois des Chassettes avec les aménagements futurs du secteur Pied devant)

#### ▪ Les périmètres d'attente de projet

En application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme, des périmètres d'attente de projet sont reportés au plan de zonage. Dans ces périmètres, pour une durée de 5 ans maximum à la date d'approbation du présent PLU et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toute construction ou installation d'une superficie supérieure à 30m<sup>2</sup> SHON est interdite.



Seuls sont tolérés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les secteurs soumis à cette « attente de projet d'aménagement global » sont des secteurs de la ZAC du Centre. Dans ces secteurs bâtis et dans l'attente de la réalisation du projet urbain défini par la ZAC, des mesures conservatoires sont ainsi mises en place afin de ne pas porter atteinte à l'esprit général du projet qui est en cours de définition.

## Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement (OA)

En application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme « (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

La commune a voulu dans le cadre de ce PLU définir la manière par laquelle elle souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.



Le PLU comporte ainsi **14 orientations d'aménagement** qui viennent préciser les actions d'aménagement que la commune souhaite entreprendre ou voir entreprises et pour lesquelles les aménagements ou constructions proposées devront être compatibles. Elles portent à la fois sur l'espace privé et l'espace public, sur l'espace libre et les constructions, sur les espaces bâtis ou à urbaniser.

Les orientations d'aménagement orientent les futurs aménagements souhaités. Toutefois elles ne constituent pas des plans d'aménagement ou d'architecture finalisés ou précis, leur but étant l'expression des grandes intentions et de principes d'aménagement.

Plusieurs thématiques particulières sont ainsi soumises à volonté d'organisation, d'anticipation de la part de la commune :

- **les secteurs de développement urbain maîtrisé (7)** : Cazard, Les Sétéreées, Pied Devant, Les Teppes, Entrée de ville Ouest-les Massettes, Entrée de ville Nord et Entrée de ville Sud. Pour chacun de ces secteurs, sont établis des schémas d'aménagement de principe comprenant organisation générale, configuration urbaine, objectifs de logements, prise en compte de l'environnement existant, desserte et paysagement.
- **les secteurs d'enjeux patrimoniaux (5)** : Le Grand Barberaz, Chaffat, Le Puits et le Château des Comtes de Challes, les Baraques, le Bourg Thermal. Pour ces secteurs identitaires de la commune, la préservation de la qualité architecturale et paysagère de ces ensembles urbains et architecturaux est l'objectif principal.
- **les secteurs de Zone d'Aménagement Concerté (2)** : ZAC des Drouilles et ZAC du Centre-Ville. La condition spécifique et les règles définies dans le dossier de ZAC auxquelles il convient de se conformer pour tout projet, se superposent aux conditions définies dans le présent PLU. Les schémas d'intention reportés aux Orientations d'Aménagement reprennent les plans d'aménagement support des projets d'aménagement des ZAC correspondantes.