

# Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme CHALLES-LES-EAUX



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- >> Note de présentation
- >> Choix retenus
- >> Documents graphiques

## Contexte législatif et réglementaire du PLU et du PADD

---

Au même titre que le rapport de présentation, le document graphique du règlement (plan de zonage), le règlement de chaque zone et les annexes, le **projet d'aménagement et de développement** et les éventuelles orientations particulières d'aménagement sont des parties essentielles du PLU.

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et Développement Durable** est élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement.

Ce document expose le projet de la Commune de Challes-Les-Eaux en matière de développement économique et social, en matière d'environnement et d'urbanisme. Ce PADD est une donnée essentielle pour le devenir de la Commune puisqu'il exprime le projet de la Commune à l'horizon de 10 à 20 ans.

C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un **document stratégique** pour engager les pistes d'actions sur lesquelles la Commune souhaite s'engager.

En résumé, le PLU affiche explicitement et dès le départ quel est le **Projet global d'urbanisme de la Collectivité**. Ce PADD donne plus de sens à l'ensemble du document et notamment à la partie opposable.

Le PADD doit s'attacher à respecter les principes du développement durable qui visent à « répondre aux besoins des générations présentes, sans compromettre la capacité pour les générations futures à répondre aux leurs ». Il s'agit de construire ensemble, et de manière équilibrée, la facilitation du développement économique, le respect de l'environnement et des ressources naturelles, la satisfaction des besoins des habitants en logements, services, équipements, déplacements et l'exigence d'un cadre de vie de qualité.

## L'enjeu du P.A.D.D. de CHALLES-LES-EAUX

---

CHALLES-LES-EAUX connaît depuis les années 1980, un essor démographique sans précédent voyant sa population doubler entre 1982 et 2006. CHALLES-LES-EAUX 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.

CHALLES-LES-EAUX fait partie de l'agglomération de Chambéry et profite donc du développement économique et démographique de la région. 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 des Etourneaux et de Chassettes, et partout sur le territoire communal une vue sur les grands massifs.

CHALLES-LES-EAUX est une Commune avec des contraintes fortes et une géographie qui conditionne fortement son développement. Le Mont St-Michel est inconstructible, le bois des Chassettes et le plateau des Etourneaux sont des espaces naturels à préserver.

---

L'enjeu principal du PLU et de son projet, le PADD, consiste donc à maîtriser l'étalement urbain, à favoriser la mutation et la densification des espaces déjà urbanisés, à préserver les espaces naturels de l'urbanisation.

---

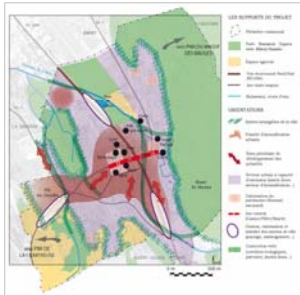
Pour organiser le développement et le devenir de la Commune de CHALLES-LES-EAUX dans ce cadre, 4 grandes thématiques ont été identifiées :

- le développement urbain basé sur les qualités et l'identité de CHALLES-LES-EAUX,
- 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).

## Les Grands Thèmes d'Orientations du PADD

Le PADD se compose autour de 4 grandes thématiques centrales qui permettent de définir le projet général de la Commune :

### Thème 1 – Maîtriser et organiser le développement urbain en fonction des enjeux paysagers et environnemental



- Maîtriser l'étalement urbain en concentrant le développement des constructions dans les limites actuelles de l'emprise bâtie de la Commune
- Traiter de façon qualitative les lisières urbaines et en particulier sur les axes de passage important (les entrées de villes)
- Préserver le patrimoine environnemental et paysager de la commune en protégeant les espaces naturels

### Thème 2 - Offrir un cadre de vie qualitatif et diversifié



- Répondre aux objectifs d'évolution démographique de la ville et de l'agglomération
- Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins de la population
- Aménager de nouveaux espaces publics de proximité en particulier au centre-ville

### Thème 3 – Renforcer les dynamiques économiques fondées sur les qualités environnementales de la Commune



- Créer une synergie « thermal / santé / loisirs /nature »
- Diversifier les offres pour l'accueil d'activités sur la Commune
- Préserver la qualité des eaux (thermales, loisirs, cours d'eau)

### Thème 4 - Structurer les différents modes doux et les transports en commun



- Renforcer le maillage de déplacement en cohésion avec l'existant
- Favoriser les piétons en rapprochant les habitants du centre-ville
- Créer une polarité centrale sur les axes principaux
- Développer l'accessibilité de la ville, notamment pour les handicapés (PMR)
- Hiérarchiser et requalifier les axes de voiries et de déplacement

# DEVELOPPEMENT URBAIN

*Maîtriser et organiser le développement urbain en fonction du patrimoine paysager et environnemental*

Challes-Les-Eaux s'inscrit dans un écrin de qualité : Monts boisés, vue sur les grands massifs, nature de proximité, Centre Ville agréable. Ce cadre général est renforcé par des espaces verts et de loisirs qui agrémentent quotidiennement la vie des habitants (parcs en ville, base de loisirs...). En conséquence, Challes-Les-Eaux connaît depuis plusieurs décennies un développement urbain indéniable, ce qui nécessite la maîtrise de la consommation de son espace et la préservation de ses atouts naturels et paysagers, face à cette pression foncière. De plus, il s'avère aujourd'hui que le centre-ville est encore trop peu bâti et que l'utilisation des nombreux équipements pourrait être optimisée.

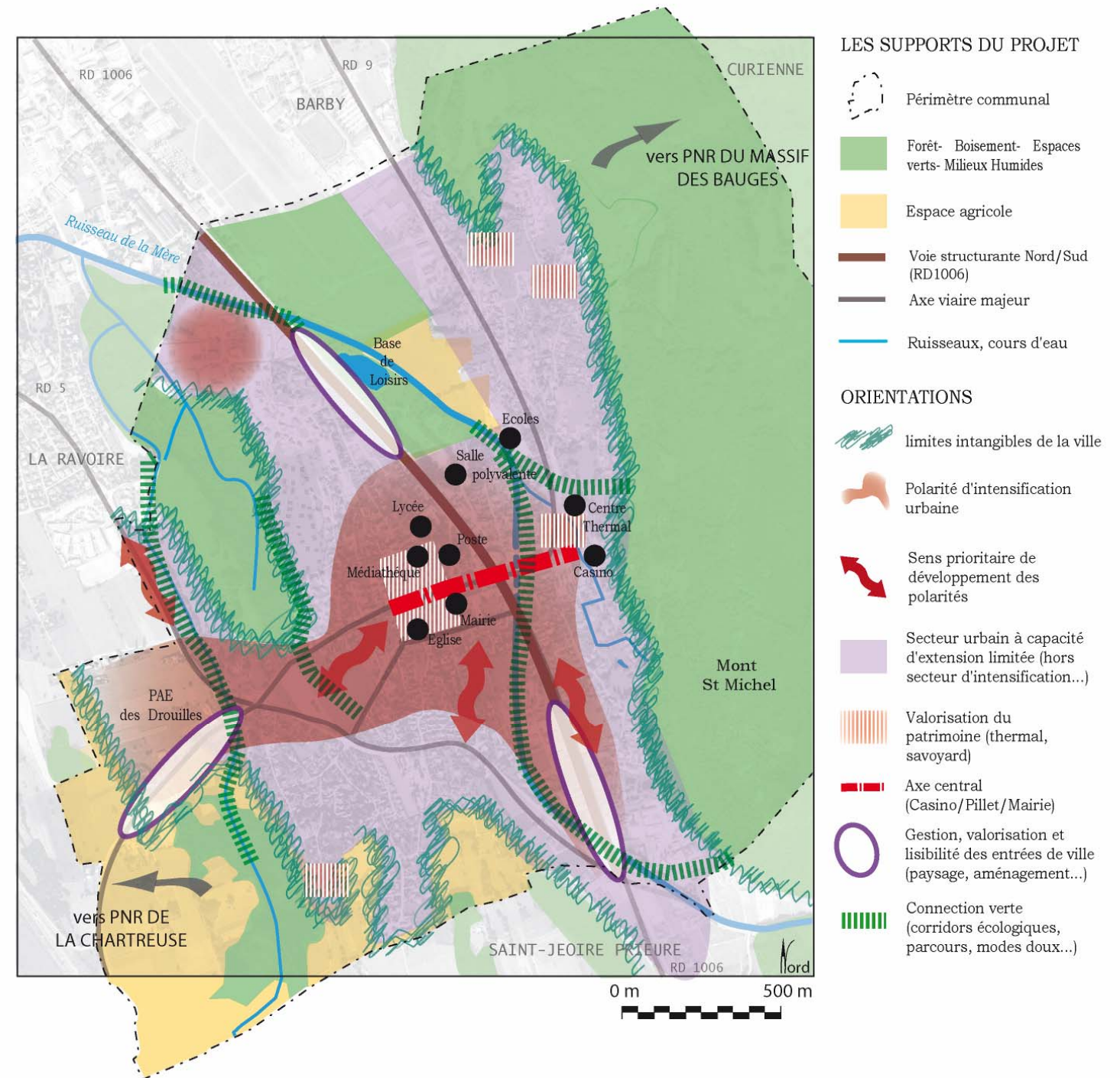
La ville doit en conséquence se concentrer dans ses limites actuelles pour conserver les espaces naturels et paysagers qui font la qualité et le caractère de la Commune.

Le développement de Challes-les-Eaux s'organise selon 3 principes fondamentaux :

- L'espace central desservi par les services, les transports et les équipements est à densifier et est la priorité du développement urbain dans le projet communal. Le cœur de la ville reste un espace mixte par définition où se côtoient logements, commerces, équipements, lieux publics et de vie. De nouveaux secteurs en milieu urbain sont ouverts à l'urbanisation et l'évolution du règlement encourage la restructuration de l'existant. Les dispositions urbaines suivantes densifient l'espace central : hauteurs de construction plus élevées, emprises au sol des constructions adaptées (aménagement de dépendances, division de terrain...) et possibilités supplémentaires de programmes mixtes, notamment de services en rez-de-chaussée. Au centre-ville, sont également prévus, le renforcement et la création d'alignements bâtis au plus proche de l'espace public et en limite de parcelle. Ces dispositions, et bien d'autres encore, permettent au plus grand nombre de venir habiter, vivre et travailler au centre-ville, dans le respect de son caractère et de sa physionomie actuelle.
- Dans le secteur urbain, hors de l'espace central, afin de ne pas créer de nouvelles polarités en dehors des axes repérés, la vocation des constructions restera dédiée à l'habitat. Le développement urbain est encadré, les constructions neuves pourront se faire par mutation ou sur les parcelles non bâties. Les projets d'ensemble seront privilégiés pour maîtriser la consommation de l'espace. Les hauteurs et l'emprise au sol des constructions sont limitées.
- Hors des limites du secteur urbain, il n'y aura pas de constructions nouvelles. Seuls les aménagements liés au caractère naturel seront autorisés.

Le patrimoine Challésien est multiple et fait la qualité du cadre de vie de la Commune. Dans le développement de la Commune, le caractère paysager et environnemental, bâti et patrimonial de Challes-Les-Eaux, est pris en compte et renforcé.

- Le maintien de l'image verte de Challes-Les-Eaux se poursuit en conservant une large part d'espaces naturels (corridors, bois, marais...) ou agricoles, en intégrant les contraintes des risques naturels (zonage strict : N / A, indice inondation...) (297ha qui représentent 53% de la surface de la Commune) et en préservant les cônes de vue et les perspectives. En cœur de ville, des dispositions (EBC, zonage N, espaces végétalisés...) protègent et autorisent l'embellissement et la création des espaces de loisirs, parcs, lieux de vie, des ensembles paysagers remarquables. L'obligation de réaliser des espaces verts à la parcelle participe à la qualité de vie de la Commune et à l'affirmation de son identité (centre-ville vert, nature en ville...).
- Les liaisons vertes (piétonnes, modes doux, corridors) entre les espaces naturels et depuis les espaces habités sont protégées, mises en valeur ou créées. Des règles d'implantation interdisent les constructions trop proches des rivières, et le défrichement de certains espaces (ripisylve, bois...).
- Les entrées de ville, qui sont la première image de Challes-Les-Eaux, sont traitées qualitativement, de manière globale et cohérente : alignements bâtis et d'arbres, aménagements paysagés, maîtrise de la publicité, dégagement des vues par retrait des constructions, sécurisation des déplacements dans ces lieux de fort trafic (trottoirs, accès des parcelles...). Souvent bien desservies et équipées, les entrées de ville feront parfois l'objet de constructions nouvelles pour accueillir des services, de nouveaux logements ou des lieux d'information, pour en faire des espaces accueillants.
- Le patrimoine bâti symbolique (savoyard, thermal) est mis en valeur par des règles spécifiques encadrant l'unité urbaine et l'ambiance architecturale et paysagère (aménagement de l'espace public, volume des constructions, toiture, aspect des façades) et préservant de la démolition les bâtiments les plus remarquables et caractéristiques de la Commune.



# HABITAT ET CADRE DE VIE

## Offrir des logements qualitatifs et diversifiés

L'attractivité de l'agglomération chambérienne entraîne l'essor démographique de Challes-Les-Eaux, lequel témoigne également de la qualité de son cadre de vie, de sa desserte et de son excellent niveau d'équipement. Cette attractivité s'est traduite par une augmentation continue et considérable du nombre d'habitants. Cependant, il manque aujourd'hui un grand nombre de logements au regard des objectifs du SCoT et du PLH qui imposent une production de 303 logements sur la période 2008-2013, dont 90 logements sociaux.

Ainsi, la Commune a choisi de mettre en œuvre une politique volontariste d'augmentation et de diversification des logements, tout en conservant la qualité du cadre de vie.

### Objectif 1 : Augmenter le nombre de logements et diversifier les types d'habitat

- L'augmentation de l'offre de logements se fait par le biais de la densification des secteurs urbains existants (mutation, construction sur parcelles non bâties), de la réhabilitation et des extensions urbaines. Ces 3 actions sont complémentaires et adaptées à la diversité du contexte Challésien. La production de nouveaux logements (ou réhabilitation d'anciens) est gérée en fonction de la proximité aux équipements et commerces (zonage restaurant la densité croissante de la périphérie vers le centre-ville), de la desserte par les réseaux (transports en commun, eau, énergie...), des continuités urbaines, etc.
- Ainsi cette augmentation se concentre prioritairement dans l'espace central et à proximité des équipements (routes, réseaux, écoles, commerces, lieux d'emploi...). Les nouveaux secteurs de développement urbain mixte situés dans l'espace central, ont pour vocation de renforcer les grands axes de développement urbain Nord/Sud le long de la RD 1006 et Est/Ouest du centre-ville vers le secteur des Drouilles, ils représentent une capacité globale à long terme de 450 à 600 logements. L'offre nouvelle de logements en dehors de l'espace central est pour sa part limitée afin de renforcer l'équilibre construit sur l'espace central.
- L'évolution de la structure de la société et les objectifs du PLH nécessitent une diversification des logements (location, accession, dimensions...) pour permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement : familles nombreuses et/ou recomposées, personnes âgées dépendantes ou non, jeunes ménages, etc. Des conditions d'implantation favorables vont offrir une gamme de logements plus étendue dans leur forme. Bande de construction principale, implantation en limite de parcelle, cœur d'îlot et fond de parcelle végétalisés, rythme d'implantation sur rue, usage mixte des rez-de-chaussée... font partie des solutions proposées pour aller dans le sens de formes urbaines diversifiées. Habitat collectif, maison de ville, division de bâtiments anciens réhabilités, habitat individuel groupé, logements pour touristes et curistes (hôtellerie, séjour chez l'habitant...) sont autant de formes d'habitat qui peuvent apporter de la diversité à Challes-Les-Eaux. La mixité urbaine (commerce, logement, services...) au sein des mêmes bâtiments est encouragée.
- Plusieurs projets en cours permettent d'accueillir différentes catégories de population : personnes âgées ou handicapées, enfants en soins, touristes. La proximité aux équipements de la Commune et une bonne prise en compte du contexte de chaque site guident la localisation de chaque projet.
- Compte tenu de sa situation de « rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU », Challes-Les-Eaux est engagée dans une politique ambitieuse de production de logements sociaux. Cette volonté se traduit sur tous les projets opérationnels d'envergure bien sûr, mais dans un souci particulier de mixité répartie, le choix a été fait de fixer un pourcentage de 35% de logements sociaux à réaliser pour toute opération de 7 logements et plus.

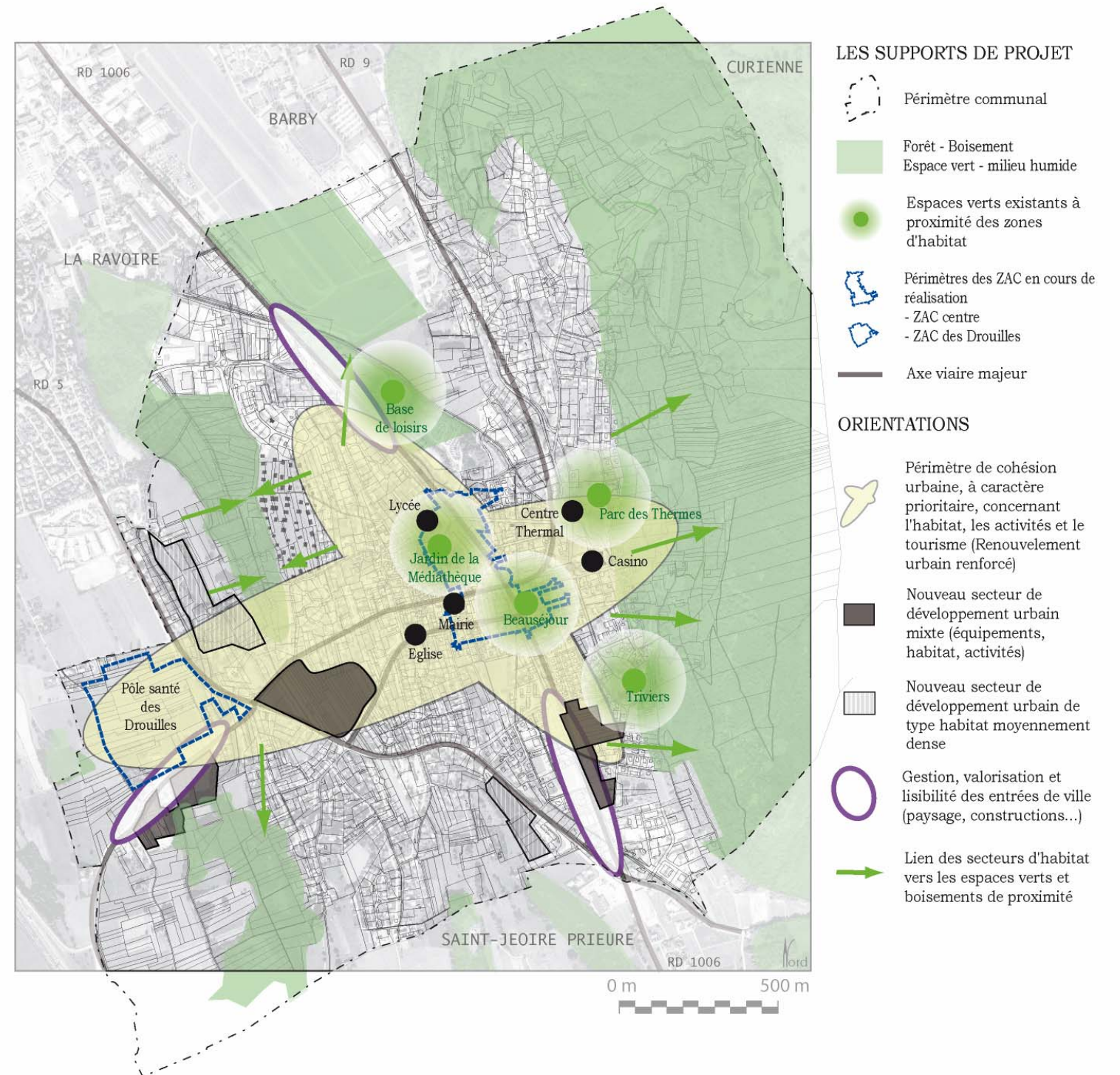
### Objectif 2 : Maintenir la qualité du cadre de vie

En complément de l'augmentation du parc de logements, des actions fortes sont menées sur la qualité du cadre de vie pour permettre à tous de bien vivre à Challes-Les-Eaux.

- Les constructions nouvelles ou réhabilitées s'insèrent dans le contexte spécifique de Challes et de ses différents quartiers, en intégrant les contraintes du lieu tout en développant une architecture contemporaine de qualité. Les éléments patrimoniaux et caractéristiques de Challes-Les-Eaux font l'objet de mise en valeur, les bâtiments les plus remarquables ne pourront être démolis. C'est le cas par exemple dans les secteurs de l'habitat ancien du « Vieux Challes » et des hameaux historiques (Chaffat, le Puits), mais également des maisons de style thermal. Le bâti ancien vétuste et non adapté pourra être réhabilité et permettra, le cas échéant, la division en plusieurs logements (studio, appartement...) afin de redonner vie au Centre historique en préservant son identité.
- En accompagnement d'une offre ambitieuse de nouveaux logements, la préservation et l'embellissement des nombreux espaces verts et publics agrémentant la vie quotidienne des Challésiens sont assurés. La grande étendue qui regroupe la base de loisirs, le camping et l'aérodrome ; le parc de Triviers, le parc thermal et les espaces publics du centre-ville sont renforcés dans leur caractère ; mais également les grands espaces naturels du plateau des Etourneaux, du bois des Chassettes et du Mont St-Michel. Comme la nature est aux portes des zones d'habitat, l'accessibilité à ces espaces par des aménagements, par la création de cheminements, est un des impératifs à prendre en compte pour tous les projets. La nature chez soi est également encouragée (espaces verts et pleine terre à la parcelle) et participe à une ville verte, à laquelle chacun peut contribuer.
- L'accessibilité aux lieux et aux équipements, notamment pour les personnes les moins mobiles (PMR, enfants et personnes sans

moyen de transport), est prise en compte par la concentration des fonctions centrales dans un périmètre restreint, par des aménagements confortables (trottoirs, traversées...).

- Les conditions de réalisation de projets d'ensemble sont encadrées afin d'assurer une densité optimale basée sur l'équilibre entre nombre de logements, qualité de vie et utilisation du foncier.
- La qualité des logements (taille, orientation, ensoleillement et luminosité, isolation, énergies renouvelables...) devra être une préoccupation importante pour tous les projets, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'amélioration des logements existants.



# E C O N O M I E

## Renforcer les dynamiques économiques fondées sur les qualités environnementales de la Commune

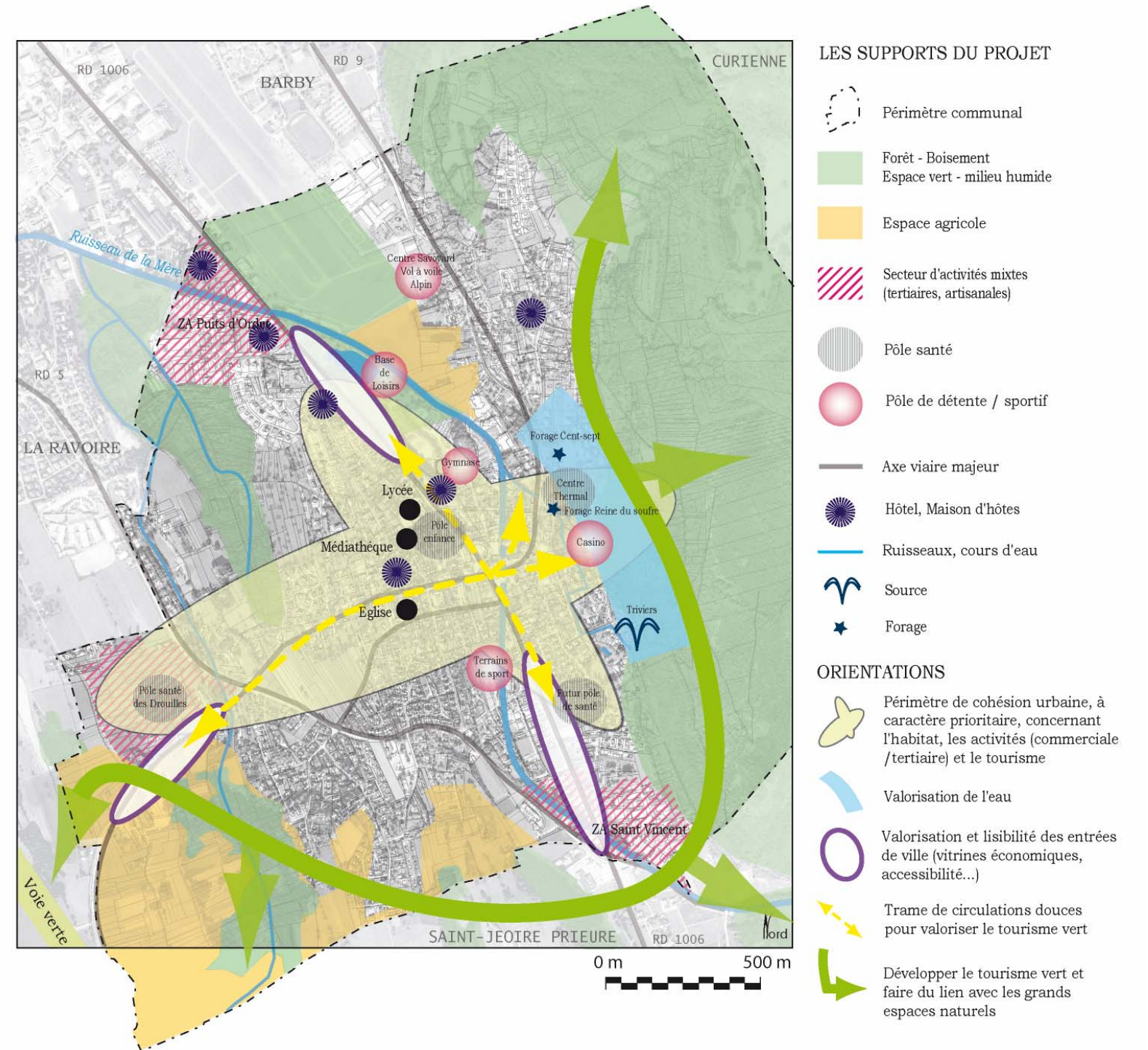
La Commune de Challes-Les-Eaux possède une structure économique particulière avec sa spécificité du thermalisme. Les activités traditionnelles artisanales et industrielles en entrée Nord et Sud de la Commune et les services habituels (commerces, hôtellerie...) regroupés principalement en centre-ville sont, à Challes, complétés par les activités médicales associées au thermalisme et par les pôles de loisirs nombreux et de qualité (base de loisirs, terrains de sport, casino, vol à voile).

Cette structure générale est confortée dans le cadre du PADD et du PLU, ainsi que dans le cadre de la Nouvelle ZAC du Centre qui offrira plus de commerces, d'équipements, et de services à un centre-ville plus dynamique, plus attractif, plus complet, encore plus vivant et plus accessible.

La dynamique économique de la Commune pourra s'appuyer également sur d'autres ressources potentielles qui pourront être plus valorisées.

Le renforcement du tissu économique Challésien se structure autour de plusieurs axes :

- Concernant l'activité économique quotidienne, le centre-ville voit sa polarité renforcée avec une mixité des fonctions encouragée, la reconversion des bâtiments remarquables et patrimoniaux et les nouvelles constructions. La localisation des commerces, services, équipements, activités compatibles avec l'habitat trouvent leur place prioritairement dans l'espace central pour profiter des synergies, de l'accessibilité et de la desserte (réseaux, transports en commun...). Des espaces dédiés et/ou mixtes permettent également l'accueil des activités artisanales (zone UE ou zones UA et UB mixtes). Les implantations le long des axes majeurs de déplacements (fonction mixte, aménagement d'espaces de desserte / livraisons, sécurisation des accès) seront renforcées pour poursuivre la structuration d'espaces équipés et aujourd'hui largement sous urbanisés, notamment en entrée de ville.
- Le thermalisme façonne l'image et la reconnaissance de Challes-Les-Eaux à l'extérieur. L'aspect médical et thérapeutique du thermalisme connaîtra une dynamique nouvelle en synergie avec les activités santé du Médipôle-Savoie. Néanmoins, pour insuffler une dynamique nouvelle au thermalisme, il est nécessaire de le diversifier vers un aspect ludique permettant d'accueillir un public plus large. Les équipements nouveaux et des capacités d'accueil nécessaires trouvent de préférence leur place dans l'espace central au plus proche des restaurants, hôtels, lieux de culture et de loisirs (itinéraires préférentiels, trottoirs aménagés...), renforçant ainsi la polarité du centre (mixité des destinations dans une zone UTS créée pour faciliter le regroupement de ces fonctions). La préservation de la ressource thermique est assurée par des servitudes de protection.
- Le tourisme occupe aussi une place importante dans l'économie locale. La diversification et l'augmentation des capacités d'accueil sont souhaitées, principalement en centre-ville (hôtels de différente gamme, chambre d'hôtes et camping). La préservation et la mise en valeur du patrimoine diversifié (thermalisme, architecture savoyarde, espaces paysagers et parcs) sont assurées par des zonages spécifiques (indice patrimoine / zone thermale), des règles strictes encadrant l'aspect architectural des bâtiments et lieux emblématiques de Challes (orientations d'aménagement et bâtiments remarquables identifiés...), et par des lieux d'information, des capacités de stationnement, des cheminements préférentiels.
- Le choix de développer les activités de pleine nature, en complément du thermalisme et des pôles santé, amène la Commune à réfléchir sur son potentiel de tourisme vert : randonnées pédestres, vélo, activités de plein air et aérodrome. Cela se traduit par la mise en valeur d'espaces naturels non fragiles (Mont-Saint-Michel, plateau des étourneaux, parcs naturels régionaux, etc.) dont la vocation sera touristique et récréative. Cette valorisation peut s'appuyer sur des aménagements spécifiques (sentiers, parkings, aire pique-nique, etc.) et une signalétique adaptée et cohérente, à développer en bonne intelligence avec les activités agricoles, le cas échéant
- Conformément aux dispositions du SCoT, les activités agricoles sont également préservées par un zonage (A) spécifique, encadrant par la même occasion les règles de constructibilité limitée aux installations agricoles pour ne pas dénaturer le grand paysage.



# TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

*Structurer les différents modes doux et permettre le développement des transports en commun*

L'analyse des différents modes de déplacements sur la Commune révèle une structure diversifiée et bien représentée (transports en commun, réseau viaire, pistes cyclables, chemins piétonniers...). Néanmoins, cette trame générale des déplacements fait ressortir entre les différents réseaux un manque de cohésion et de liaison.

Les objectifs principaux du PADD, sur le volet des déplacements, sont d'une part de permettre le renforcement des maillages existants pour les rendre plus fonctionnels, et d'autre part de favoriser leur contribution à la dynamique du territoire, en se concentrant essentiellement sur les modes doux et transports collectifs.

Le projet communal, en conformité avec le PDU élaboré par Chambéry Métropole, s'appuie sur les principes suivants :

- Le PLU a choisi de configurer les aménagements urbains pour permettre **l'accueil d'une meilleure offre de transports en commun**, pour desservir l'ensemble de la Commune et pour relier entre elle les différentes lignes existantes. Positionner des emplacements réservés pour élargir les voies publiques, définir de règles urbaines dégageant l'espace libre nécessaire, voici deux exemples d'actions qui vont dans ce sens.
- Mailler l'ensemble du territoire par **des circulations douces** adaptées aux secteurs traversés : raccordements interurbains, raccordement aux espaces naturels, départ de sentiers pédestres. L'inscription d'itinéraires doux pour les nouveaux projets d'ensemble permet notamment d'assurer le développement des liaisons. Ville au cœur d'un espace naturel de qualité, les Challésiens, touristes et randonneurs, peuvent profiter de lieux de promenades diversifiés. En complément du Plan des Aménagements Cyclables (Chambéry Métropole, 2006), le PADD intègre l'ensemble des pistes cyclables programmées et les raccorde aux polarités urbaines. La pratique du vélo est incitée par l'obligation dans les nouvelles constructions de réaliser des emplacements vélos dans les bâtiments.
- Créer un **secteur central prioritaire tous modes de déplacements**, en centre-ville, utilisant le croisement des modes pour favoriser l'intermodalité et ainsi encourager la pratique de différents moyens de déplacement, et limiter l'usage de la voiture. La création d'un véritable lieu d'échange confortable sur l'actuelle gare routière entre les modes de déplacements : taxis, bus, vélos, parking, autocar.
- **Hierarchiser les axes viaires** dans un but de sécuriser les déplacements et de rendre lisible leur usage. L'adaptation de la voirie à l'utilisation qui en est faite (transit, liaisons interquartiers, desserte locale...) permettra de canaliser les flux des déplacements automobiles, notamment par la mise en œuvre d'un calibrage des voiries, par un traitement qualitatif des accotements et une signalétique efficace. L'espace nécessaire à cette hiérarchisation est obtenu par des emplacements réservés permettant les acquisitions foncières nécessaires. La suppression prochaine des flux de transit de l'axe Casino / Mairie par le nouveau tracé de la RD 9 permettra une pacification et une piétonisation le cas échéant de l'hyper-centre. Un cadre accueillant et favorable pour la vie quotidienne des habitants et des personnes de passage.

