

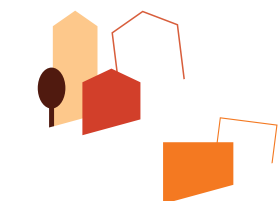
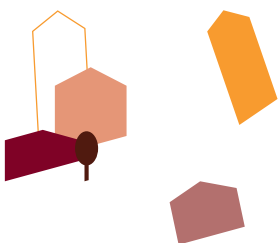
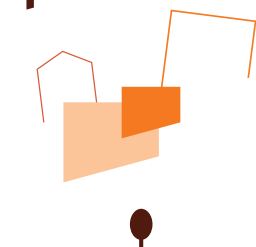
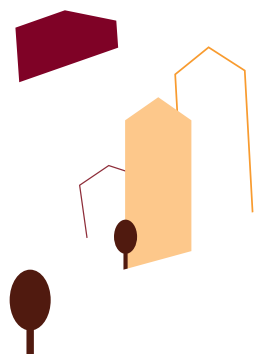
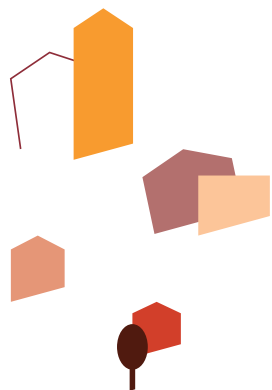
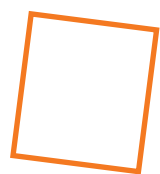


# LA CHAMBRE

Modification simplifiée n°1 du PLU

**1- RAPPORT DE  
PRÉSENTATION**

# SOMMAIRE



**1 - Motif de la modification simplifiée n°1 . 3**

**2 - Supprimer l'emplacement réservé n°2 . . 4**

**3 - Faire évoluer le règlement écrit sur  
certains points pour apporter des précisions.  
..... 12**



# 1 - Motif de la modification simplifiée n°1

---

## Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Chambre a été approuvé le 17 septembre 2018.

Une modification de droit commun n°1 a été approuvée le 17 janvier 2022.

Madame le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour faire évoluer le document sur les points suivants :

- // Suppression de l'emplacement réservé n°2.
- // Faire évoluer le règlement écrit sur certains points afin d'apporter des précisions.

---

## Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- // Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- // Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

---

## Article L153-45 du C.U - modification simplifiée :

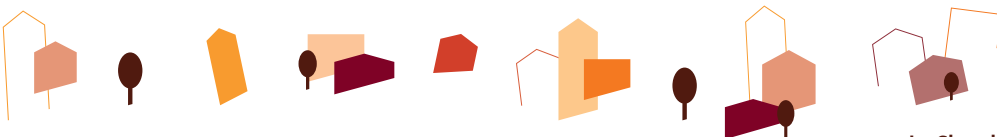
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- // Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- // Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- // Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

---

## Choix de la procédure

Les évolutions apportées au PLU ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction, ne diminuent pas les possibilités de construire, ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. La procédure de modification peut être utilisée.





## 2 - Supprimer l'emplacement réservé n°2

### Situation démographique et état du marché du logement dans la commune de la Chambre

Au cours de la décennie 2009-2020 la population de la commune de la Chambre est restée stable (-2 habitants).

Pendant la même période la population de l'ensemble du territoire de la communauté de communes augmentait légèrement (+292 habitants soit +0.4%)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	826	874	960	981	1 111	1 166	1 141	1 164
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	258,1	273,1	300,0	306,6	347,2	364,4	356,6	363,8

Tableau de l'évolution de la population de la Chambre (Source INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	5 530	5 491	5 706	5 942	6 184	7 122	7 376	7 414
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	20,0	19,9	20,7	21,5	22,4	25,8	26,7	26,9

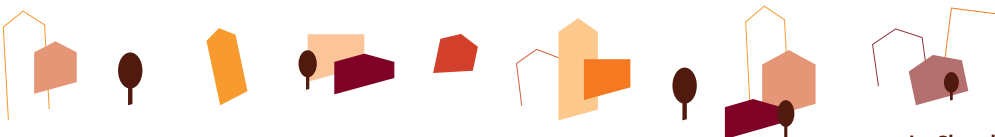
Tableau de l'évolution de la population de la communauté de commune du canton de la Chambre (Source INSEE)

Au cours de la décennie 2009-2020 le parc des résidences principales a augmenté de 22 unités (+4%). Toutefois la part des résidences principales dans le marché global du logement est restée stable à 81.3 %.

La légère augmentation du parc des résidences principales, alors que la population est stable, s'explique par le phénomène de desserrement des ménages. Le nombre de personnes vivant dans le même logement baisse de façon lente et continue depuis plusieurs décennies. A la Chambre, il y avait 3 personnes par ménage en 1975, il n'y en a plus que 2 en 2020. Donc à population équivalente il est nécessaire de disposer de plus de logements.

On notera une augmentation sensible du parc des logements vacants dont la proportion est passée de 9.5% en 2009 à 10.9% en 2020 assez nettement supérieure au taux du territoire de la 4C qui est de 7.4% en 2020. Toutefois il convient de manipuler avec précaution les statistiques de 2020 qui correspond à l'année du Covid. Cette année là de nombreuses transactions ont été gelées pouvant entraîner un classement des biens en attente de vente en logement vacant. Les transactions ont repris fortement en 2021 et 2022 faisant très certainement baisser le nombre de logements vacants.

Pendant la même période le parc de résidences principales augmente de 259 unités (+8,3%) dans le territoire de la communauté de communes. Cette augmentation du parc est liée à



légèrement augmentation de population et au desserrement des ménages.

La part des résidences principales de la 4C augmente légèrement passant de 43.1% à 44.4%.

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>674</b>	<b>100,0</b>	<b>674</b>	<b>100,0</b>	<b>702</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	548	81,3	552	81,9	570	81,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	62	9,2	60	8,9	56	7,9
Logements vacants	64	9,5	62	9,2	76	10,9

Tableau de l'évolution du parc de logements de la Chambre (Source INSEE)

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>7 236</b>	<b>100,0</b>	<b>7 442</b>	<b>100,0</b>	<b>7 612</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	3 120	43,1	3 257	43,8	3 379	44,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 693	51,0	3 681	49,5	3 667	48,2
Logements vacants	423	5,9	505	6,8	567	7,4

Tableau de l'évolution du parc de logements de la communauté de commune du canton de la Chambre (Source INSEE)

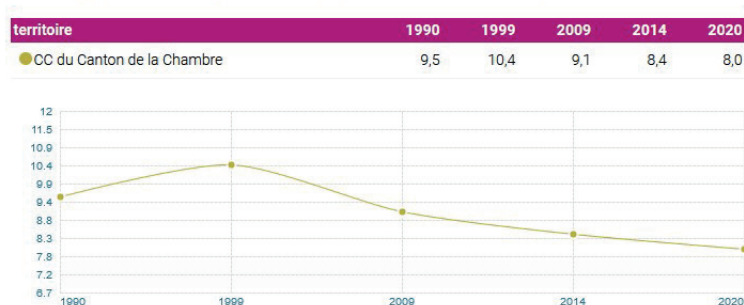
## Situation du parc de logements sociaux

La commune compte 93 logements locatifs sociaux (LLS) qui présentent un taux d'occupation de 100 % (aucune vacance constatée).

Cette tension sur le marché des LLS s'explique d'une part par les besoins en logement des salariés du TELT (Tunnel Européen Lyon Turin) et d'autre part par les besoins d'une population vieillissante dans le bassin de vie (territoire de la 4C) qui souhaite se rapprocher des services et commodités de la ville-centre.

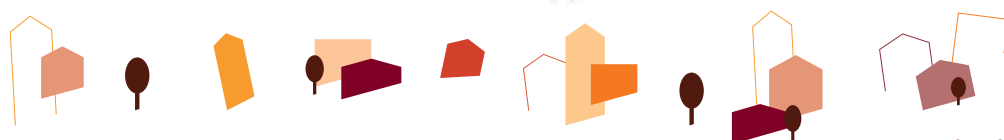
On note une baisse de la part des ménages de territoire intercommunal qui sont logés dans le parc locatif social.

Part des ménages locataires du parc social (logements HLM loués vides) en %



Cet indicateur rapporte les ménages locataires du parc HLM à l'ensemble des ménages. Sur CC du Canton de la Chambre, 8,0% des ménages résident dans le parc locatif public en 2020. Calcul :  $100 * \text{ménages locataires parc public} / \text{ménages}$ .

Source : Insee, Rp 2020.



## Profil socio-économique : une population vieillissante

Source : Balises - CC du Canton de la Chambre - juin 2021

↻ 2 190 personnes âgées de 60 ans et plus en 2017 dans la CC du Canton de la Chambre (dont 810 âgées de 75 ans et plus), soit 30% de l'ensemble de la population (11% pour les 75 ans et plus).

↻ 570 actifs de 55-64 ans recensés dans la CC du Canton de la Chambre, soit un taux d'activité de 52% en 2017.

↻ 210 personnes âgées de 60 ans et plus supplémentaires attendues entre 2020 et 2026 (dont 130 âgées de 75 ans et plus).

↻ 39% des personnes âgées de 75 ans et plus vivent seules à leur domicile en 2017, soit 290 personnes.

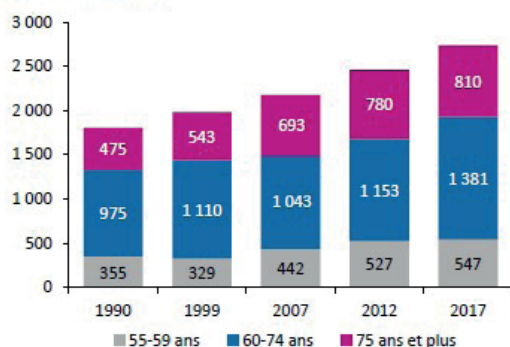
↻ 4,6 personnes aidantes pour une personne à aider en 2017 : un ratio d'aidants potentiels inférieur à celui estimé au niveau de la France métropolitaine.

↻ 10% de la population des ménages âgés de 75 ans et plus (âge du référent fiscal) vit avec moins de 1 130€ par mois en 2018.

↻ En 2017, 5% des personnes âgées de 65 ans et plus vivent dans un logement social.

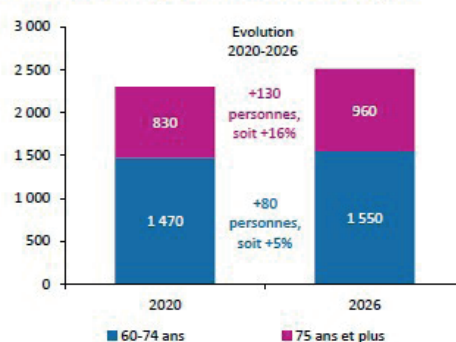
### L'évolution de la population âgée de 55 ans et plus depuis 1990

Source : Insee, Rp



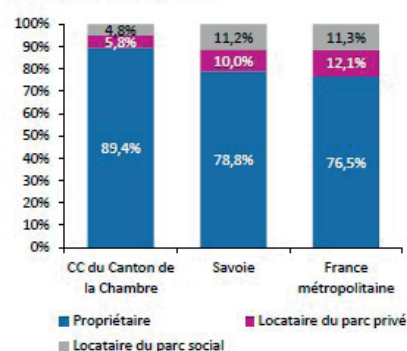
### Une projection de la population âgée entre 2020 et 2026

Source : Insee, Rp et estimations © Compas



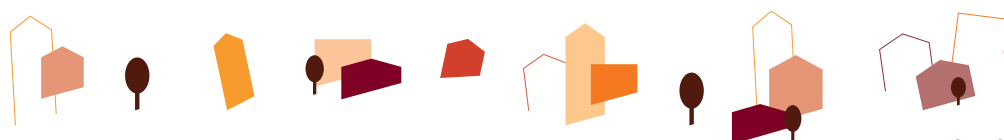
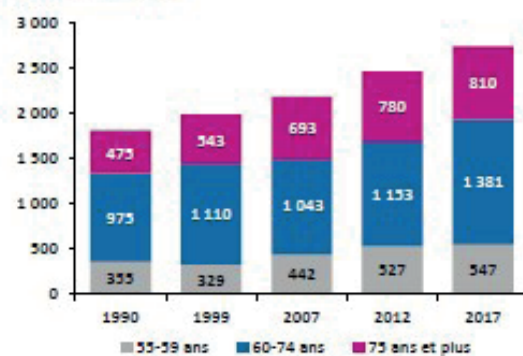
### La répartition des ménages, dont le référent est âgé de 65 ans et plus, selon le statut d'occupation du logement

Source : Insee, Rp 2017



### L'évolution de la population âgée de 55 ans et plus depuis 1990

Source : Insee, Rp



## Profil socio-économique : la jeunesse

Source : Repères - CC du canton de la Chambre - juin 2022

**8%** de la population est âgée de 15-24 ans en 2018, soit **620** jeunes présents sur l'EPCI

Cette population jeune a diminué de **7%** entre 2013 et 2018

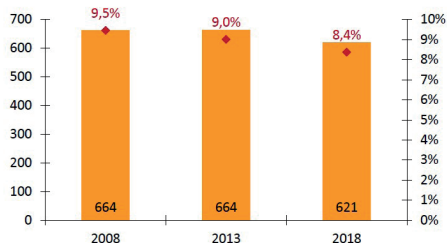
**43%** des jeunes de 20-24 ans vivent dans un logement indépendant

**10%** des jeunes de 15-24 ans sont potentiellement en difficulté d'insertion (ni en emploi ni en formation initiale)

**20%** des jeunes actifs de moins de 25 ans sont au chômage (catégorie A, B, C) fin 2020

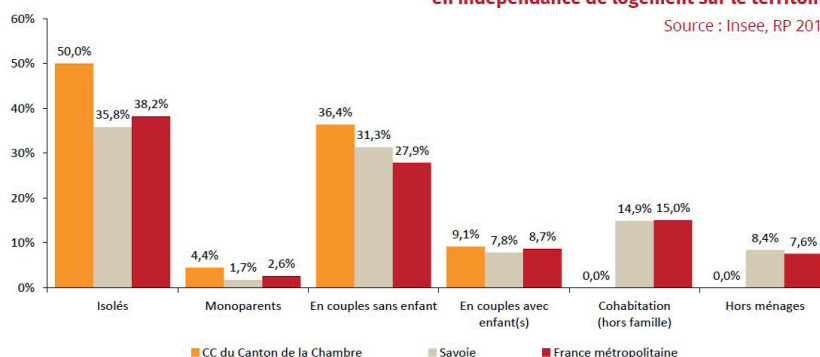
Évolution du nombre de jeunes de 15-24 ans et part de ceux-ci dans la population

Source : Insee, RP 2008-2018

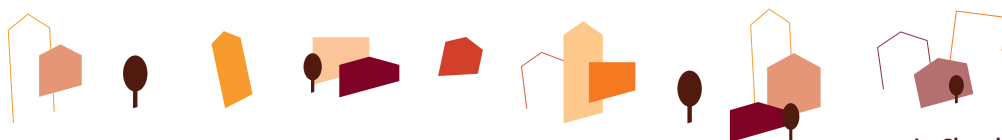


Mode de cohabitation des jeunes de 20-24 ans en indépendance de logement sur le territoire

Source : Insee, RP 2018



Accéder à un logement à un coût acceptable constitue l'une des toutes premières aspirations pour les jeunes. De ce point de vue, la politique de logement social de la ville est cruciale.



## Profil socio-économique : l'isolement des adultes

Source : Repères - CC du canton de la Chambre - juin 2022

**1 190** personnes vivent seules, soit **35%** des ménages et **16%** de l'ensemble de la population.

Entre 2013 et 2018, la part de ménages d'une personne a augmenté, passant de **32%** en 2013 à **35%** en 2018.

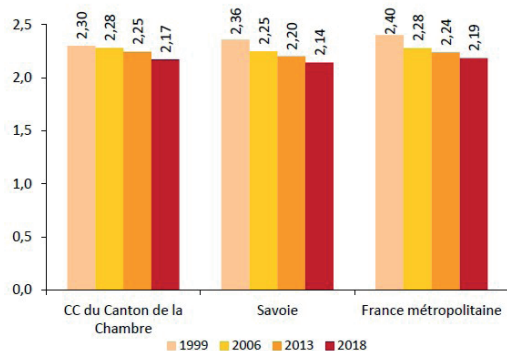
**49%** des personnes vivant seules sont des femmes.

**40%** de femmes âgées de 70 ans ou plus vivent seules, ce qui n'est le cas que de **34%** des hommes au même âge.

**52%** des ménages isolés vivent dans un logement d'au moins 4 pièces.

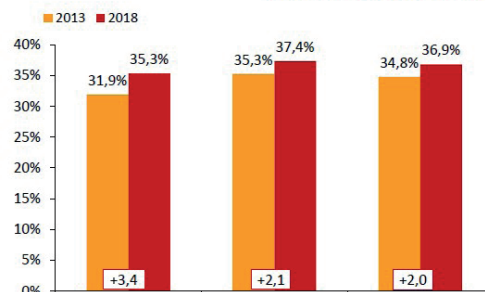
### Évolution de la taille moyenne des ménages

Source : Insee, RP 1999-2018

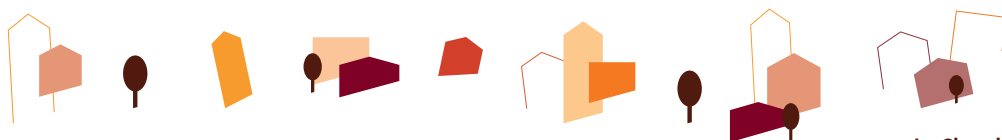


### Évolution de la part des ménages composés d'une seule personne

Source : Insee, RP 2013-2018



En appliquant au territoire les valeurs observées à l'échelle d'un échantillon représentatif des Français métropolitains, il est possible d'estimer que, dans la communauté de communes, près de 900 habitants pourraient ainsi être concernés par l'isolement relationnel.





---

## Stratégie communale de renouvellement urbain

Pour soutenir la vitalité et l'attractivité du centre-ville, la commune de la Chambre a engagé une politique d'aménagement prioritairement orientée vers le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà bâtis.

Plusieurs actions et orientations ont été mise en œuvre :

- Densification des tissus urbains existants avec la réalisation de l'OAP n°4 et le lancement de l'OAP n°3 (permis de construire accordé).
- Engagement des acquisition foncières et lancement des études du réaménagement de l'îlot Catrin (cette opération a fait l'objet de la modification de droit commun n°1 du PLU).
- Lancement d'un appel à projet pour la reconversion de la Rizerie.
- Reconversion en cours de l'ancienne gendarmerie en maison de santé, couplée à un projet d'habitat inclusif et une unité pour personnes handicapées vieillissantes.

Par ailleurs, pour lutter contre la vacance immobilière, la commune a mis en place en 2006 une taxe sur les logements vacants depuis plus de 5 ans.

La commune de la Chambre a été classée «pôle de centralité» dans le cadre de la déclinaison départementale de la politique «petite ville de demain».

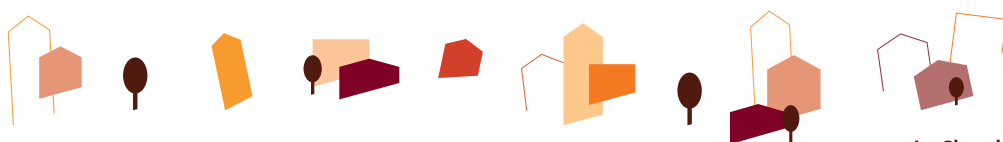
---

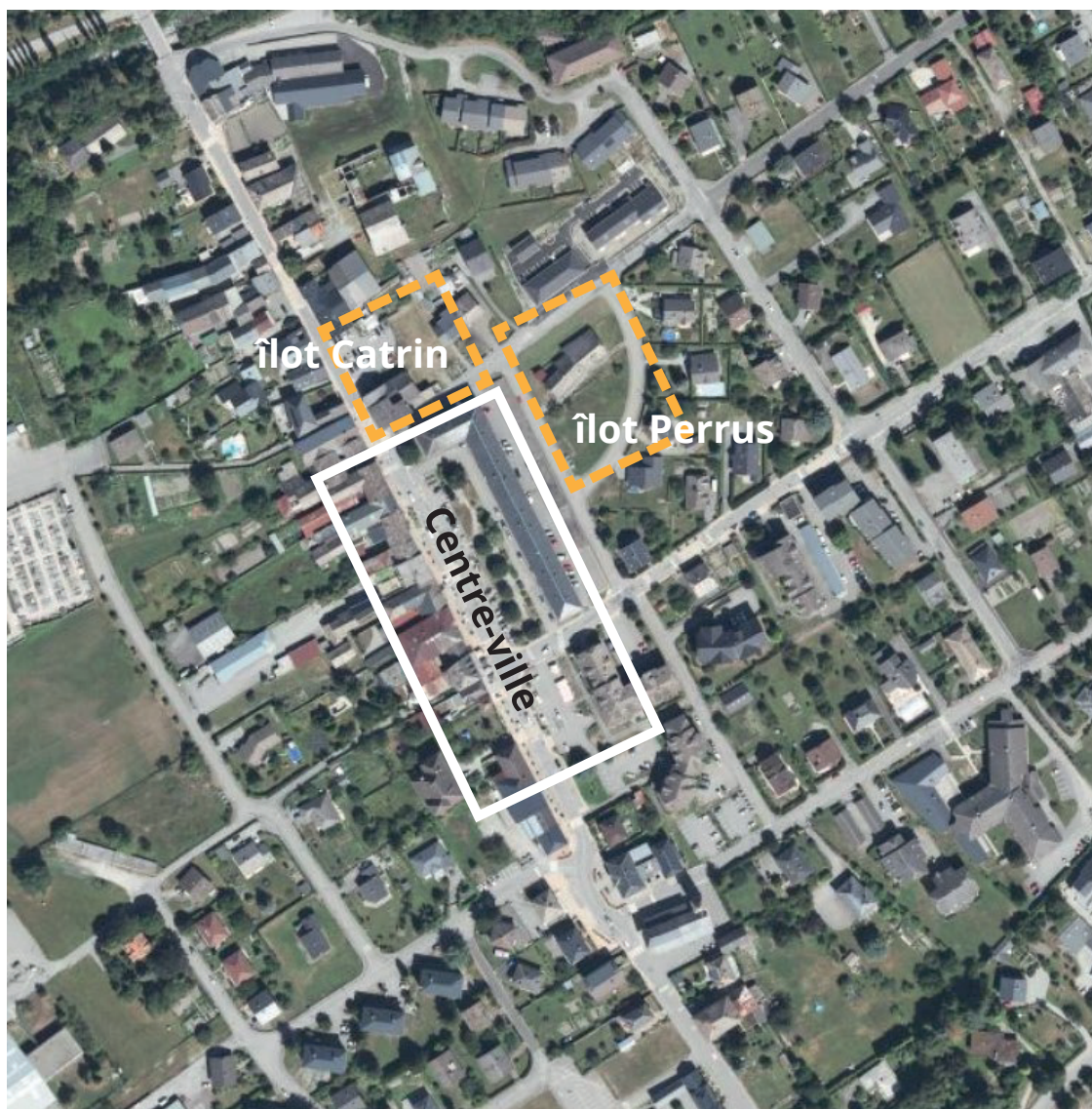
## De la nécessité de réaliser une opération de logements locatifs sociaux sur l'îlot Perrus

Face au constat d'une tension sur le marché des logements locatifs sociaux et pour répondre aux besoins de logement des populations spécifiques (personnes âgées, jeunes, adultes isolés ...), la commune a jugé opportun de programmer une opération de renouvellement urbain sur l'îlot Perrus.

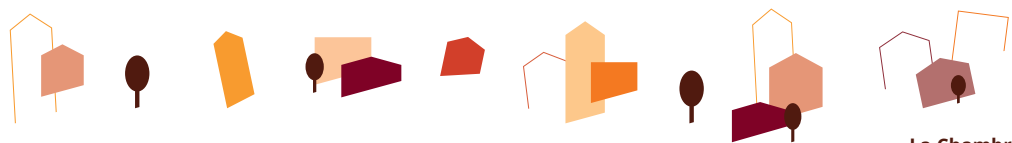
Ce dernier bénéficie d'une position de première qualité, en périphérie immédiate du centre, quasiment dans la continuité de l'opération de l'îlot Catrin. Cette localisation permettra aux futurs locataires d'accéder à pied aux différents commerces et services, notamment à la maison de santé.

Il s'agirait, dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction, de réaliser une vingtaine de logements dont la moitié environ serait localisée en RDC. Cette situation permettrait de palier la carence en accessibilité PMR d'une partie importante du parc actuel des logements locatifs sociaux. Un seul immeuble social est aujourd'hui équipé d'un ascenseur.





Localisation de l'îlot Perrus



Dans le PLU approuvé en 2018, le potentiel d'évolution de l'îlot Perrus avait été repéré car les propriétaires âgés étaient sans héritiers directs.

Pour anticiper sur une future évolution, un emplacement réservé n°2 avait été créé sur la propriété des consorts Perrus.

Il faut préciser que la commune est propriétaire de la parcelle voisine numérotée 1446.

La destination de cet emplacement réservé était «équipement public». Le projet n'était pas défini mais au regard de la position stratégique de l'îlot dans l'espace de centralité la commune souhaitait avoir la main sur le devenir de ce foncier.

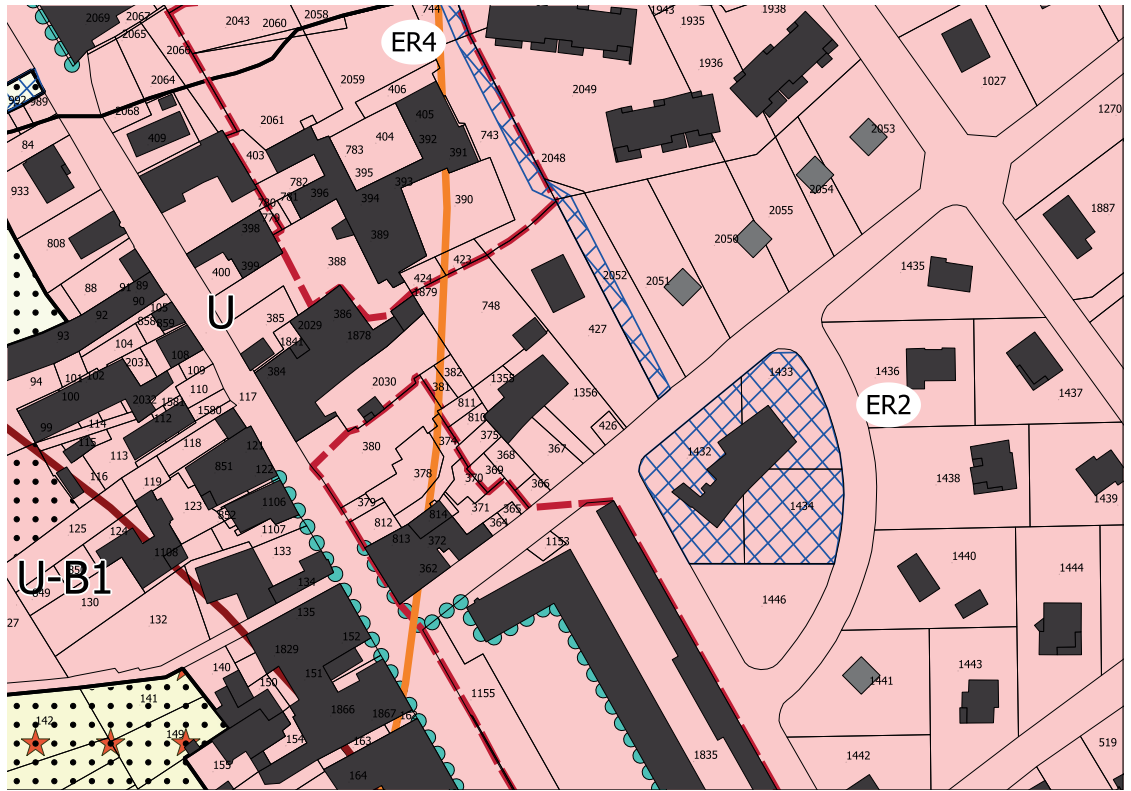
Récemment, deux évènements sont intervenus :

- Les consorts Perrus sont décédés.
- La commune porte à présent avec l'OPAC un projet de renouvellement urbain.

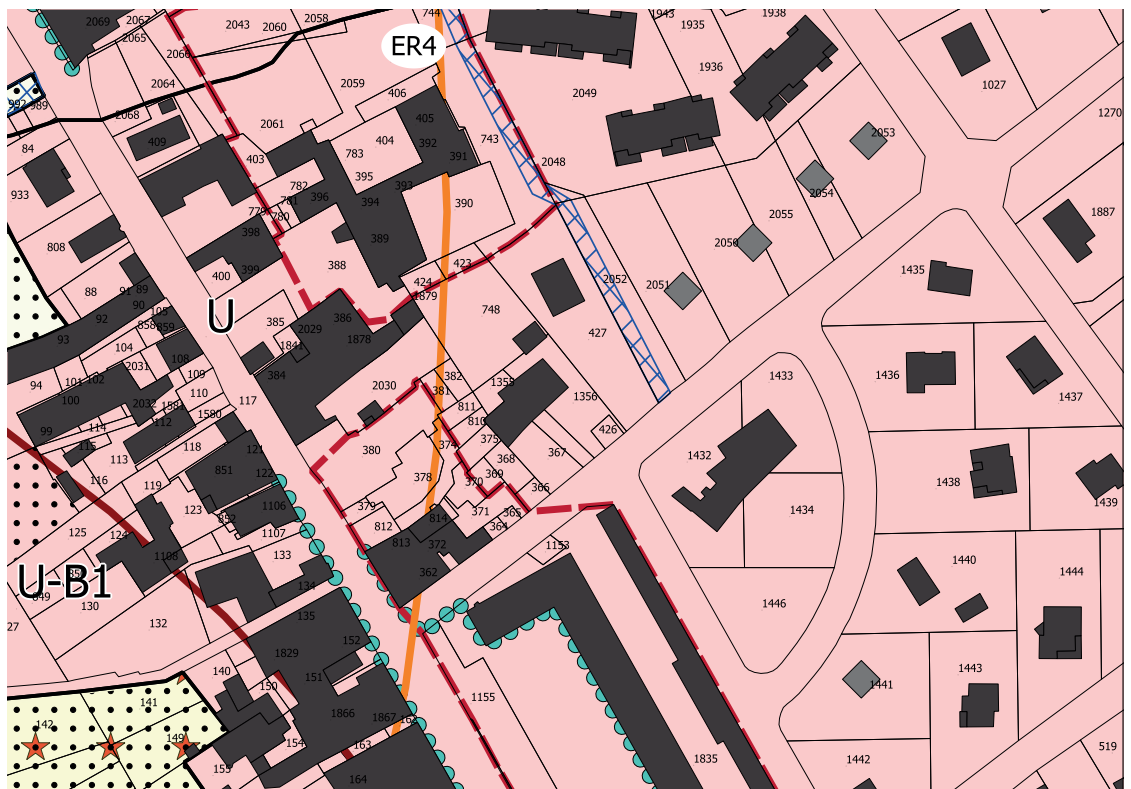
Le bâtiment serait démoli et un projet portant sur la totalité de l'îlot permettrait la création d'un vingtaine de logement locatifs sociaux.

Pour permettre l'opération de renouvellement urbain,

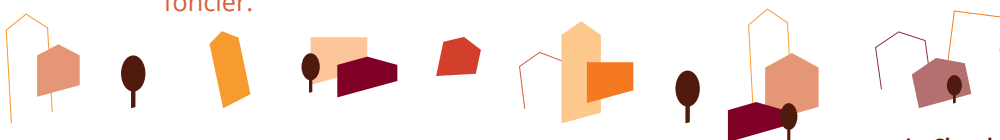
**l'emplacement réservé n°2 est supprimé** car l'objet ne correspond plus au projet et la collectivité est propriétaire du foncier.



Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié





### 3 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions.

#### Légende :

Texte en vert : texte ajouté

#### RÈGLEMENT INITIAL

##### Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### 2.4 Stationnement

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle ou une réhabilitation, il sera exigé 2 places de stationnement.

En application de l'article L151-34, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les commerces et bureaux, il sera exigé une place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En secteur Ui, le nombre de places de stationnement à créer sera étudié en fonction de la nature du projet.

##### 2.6 Caractéristiques paysagères

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80m.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 35% de la surface du tènement foncier est exigée.

Secteur Ui : non réglementé.

#### RÈGLEMENT MODIFIÉ

##### Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### 2.4 Stationnement

Pour chaque logement créé dans une construction nouvelle ou une réhabilitation, il sera exigé 2 places de stationnement.

En application de l'article L151-34, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les commerces et bureaux, il sera exigé une place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En secteur Ui, le nombre de places de stationnement à créer sera étudié en fonction de la nature du projet.

Pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public, le stationnement n'est pas réglementé. Il sera étudié au cas par cas en fonction de la nature du projet.

##### 2.6 Caractéristiques paysagères

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80m.

Afin de préserver la possibilité de gérer les eaux pluviales par infiltration dans la parcelle, une surface d'espaces verts de pleine terre correspondant à 35% de la surface du tènement foncier est exigée.

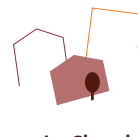
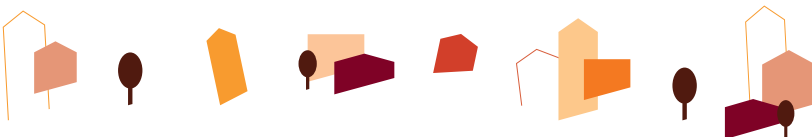
Pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public, la surface d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementée. Elle sera étudiée au cas par cas en fonction de la nature du projet.

Secteur Ui : non réglementé.

Les projets d'intérêt collectif sont souvent très spécifiques.

L'application d'une norme prescriptive peut s'avérer contradictoire avec le projet.

Afin de garder la souplesse nécessaire à la réalisation des équipements d'intérêt collectif, les articles «2.4 Stationnement» et «2.6 Caractéristiques paysagères» sont modifiés afin d'exonérer les équipements d'intérêt collectif des dispositions générales.





**Vincent Biays**

217 rue Marcoz,  
73000 Chambéry  
vincent.biays@orange.fr  
06 80 01 82 51

**Siret 335 214 698 0007B**  
**APE 742A**