

Site patrimonial  
remarquable et  
redynamisation  
des cœurs de ville

*Retours d'expériences*



**Chambéry**



L'Association  
des Villes et Pays d'art et d'histoire  
et des Sites patrimoniaux

# Portrait de Chambéry

## Fiche d'identité de Chambéry

Région : **Auvergne-Rhône-Alpes**

Département de **Savoie**

Intercommunalité : **Grand Chambéry (136 800 habitants), présidée par Philippe Gamen, Maire de Le Noyer**

Maire de Chambéry : **Thierry Repentin**

Nombre d'habitants de Chambéry : **60 481**

**Ville d'art et d'histoire** depuis 1985, le dernier renouvellement de la convention décennale a eu lieu en février en 2020

**Documents d'urbanisme** : Le PLUi – HD, qui vaut PLH et PDU, a été approuvé en décembre 2019. Le Grand Chambéry a lancé l'élaboration d'un RLPi, qui en novembre 2020 était à l'étape de finalisation du diagnostic du règlement de publicité.

La Ville possède deux périmètres SPR avec deux documents de gestions différents : Un PSMV qui a été approuvé en 1990 et un règlement de AVAP approuvé le 26/10/2017. Le règlement du PSMV a fait l'objet d'une étude bilan en 2018/2019 en vue d'une procédure de révision du document. Cette dernière est inscrite dans le programme d'action de la convention « Action Cœur de Ville » mais n'a à ce jour pas encore été initiée.

Visuel de couverture : Centre ancien de Chambéry  
Source © C. Haas - Grand Chambéry Alpes Tourisme

## GOVERNANCE/COMPÉTENCES :

### • **Compétence en matière de PLUi intercommunal :**

Grand Chambéry est en charge du suivi des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, tandis que la ville de Chambéry assure l'élaboration et le suivi des documents d'urbanisme ainsi que de l'instruction du droit des sols. La ville de Chambéry ayant gardé la compétence en matière d'urbanisme peut, à sa demande, se voir déléguer par l'Etat la maîtrise d'ouvrage pour la révision du PSMV.

• **SPR** : Une procédure de modification du PSMV avait été envisagée dans un premier temps afin de mieux prendre en compte les problématiques de développement durable, mieux explicitées dans le règlement de l'AVAP. Ultérieurement, une procédure de révision du PSMV sera également engagée. En effet, le PSMV actuel présente beaucoup de lacunes et une mise en cohérence avec le règlement de l'AVAP s'avère aujourd'hui néces-



Place des éléphants à Chambéry  
Source © C. Haas - Grand Chambéry Alpes Tourisme

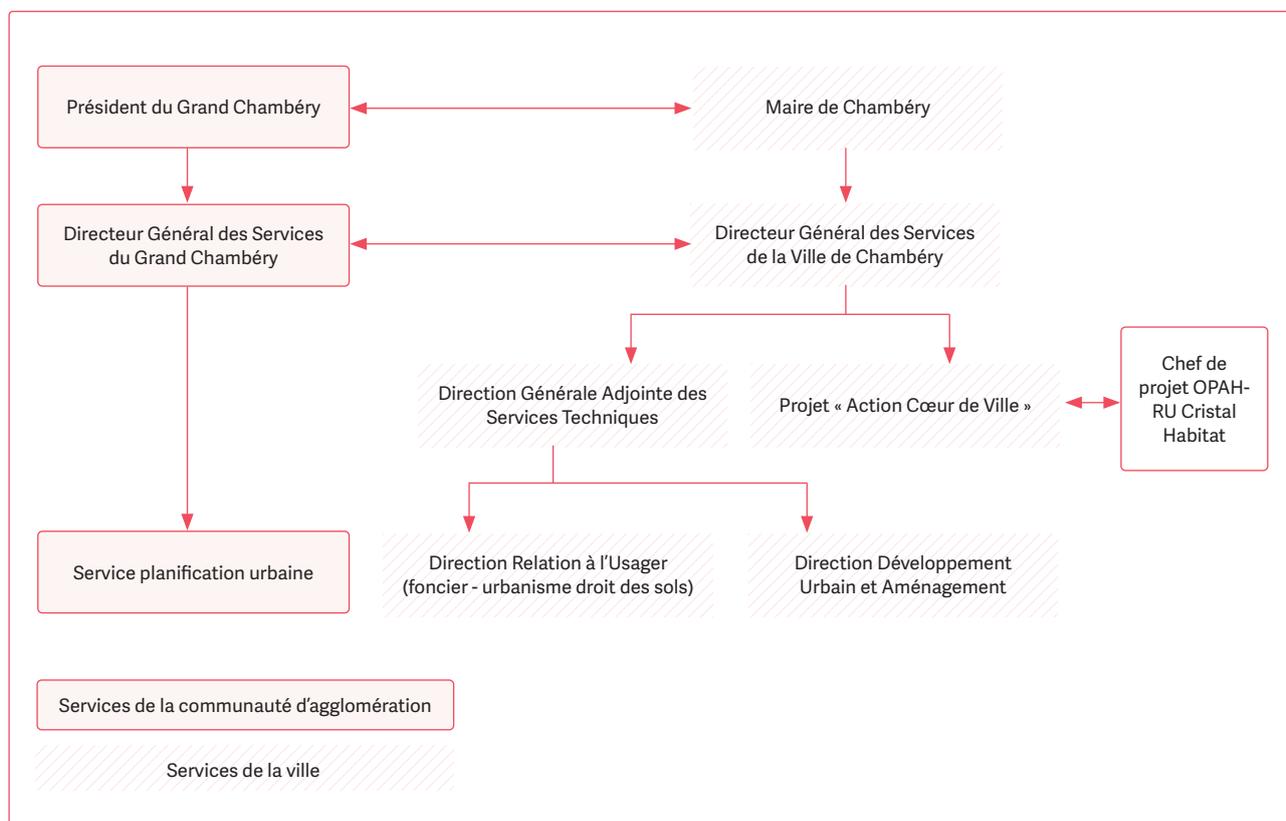
saire. Le SPR offre en effet un cadre réglementaire plus actuel et plus précis sur les aspects patrimoniaux et intègre des objectifs de développement durable.

• **Animation du programme Action Cœur de Ville** : Le Directeur de projet « Action Cœur de Ville » de la ville est en charge du suivi et de l'animation du programme Action Cœur de Ville.

## PROJETS URBAINS DANS LE PLU :

Le PLUi est un PLUi de projet qui comprend un PLH et PDU. Il couvre toute l'agglomération de Chambéry à l'exception du centre ancien dans lequel s'applique le PSMV. Dans la partie 1 du PADD intitulée « une agglomération facilitante et de proximité au service d'un cadre de vie de qualité », l'une des orientations annoncées est de parvenir à « une agglomération intense et renouvelée ». L'objectif est de redynamiser durablement le centre-ville de Chambéry pour permettre au territoire de bénéficier d'une centralité d'agglomération. Pour ceci, le PADD précise que la mise en œuvre du projet « Action Cœur de Ville » vise à renforcer l'attractivité du centre-ville via la mise en place d'actifs financiers et juridiques dont l'instauration de l'ORT. De plus, le PLUi prévoit plusieurs OAP notamment sur le secteur urbain de Chambéry dont l'objectif est de réaliser un développement volontariste et recentré sur Chambéry, principal moteur de l'attractivité résidentielle de l'agglomération. Par ailleurs, le PLUi intègre une OAP thématique « petit patrimoine » visant à donner le « cadre permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et son évolution dans le respect de ses caractéristiques architecturales spécifiques ». Cette OAP se décline en deux volets, le premier propose des typologies architecturales patrimoniales du territoire et le deuxième présente les différentes composantes du bâti ancien à préserver lors des travaux réalisés sur le bâti ancien.

**ORGANIGRAMME DES SERVICES**

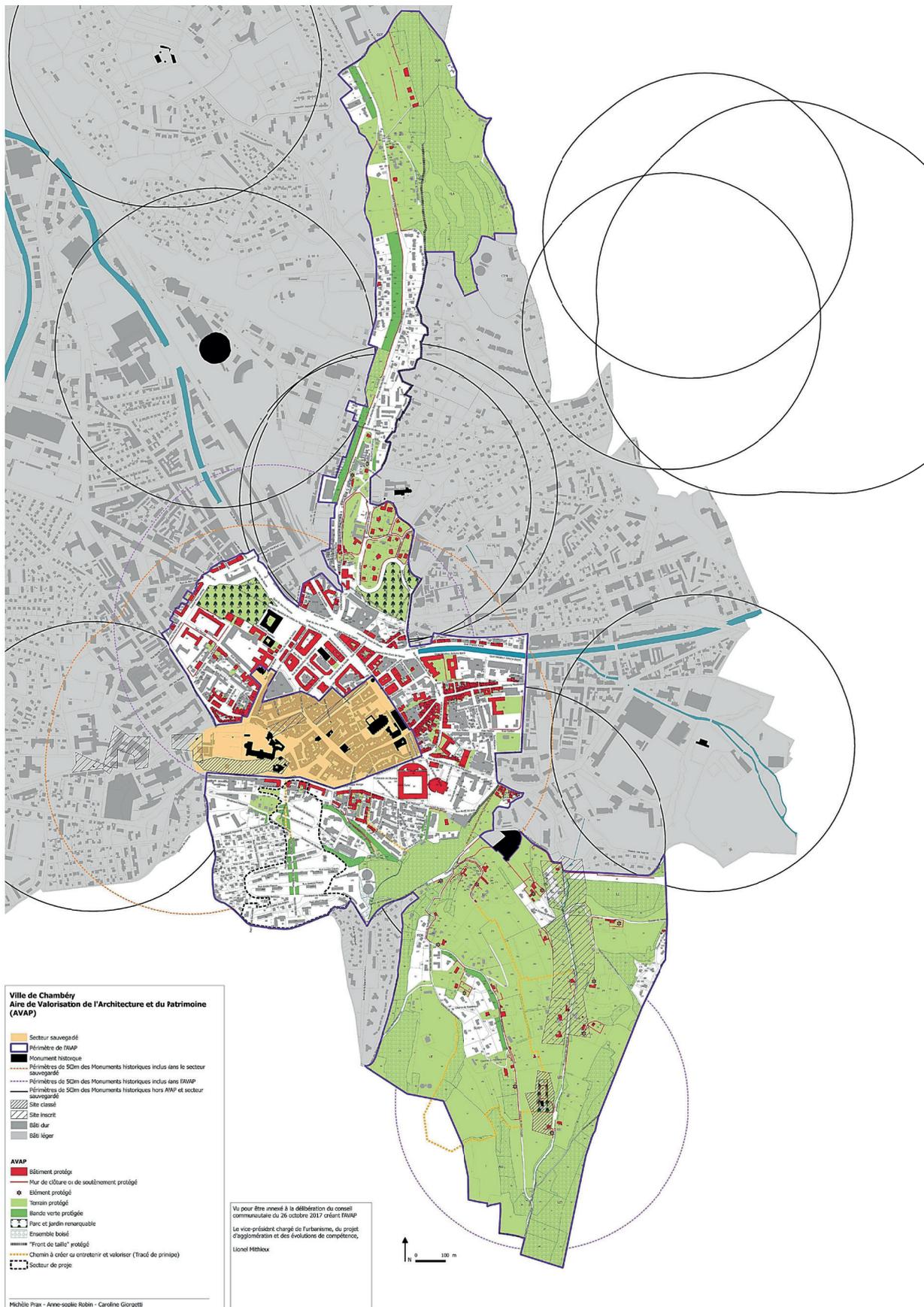


**LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE :**

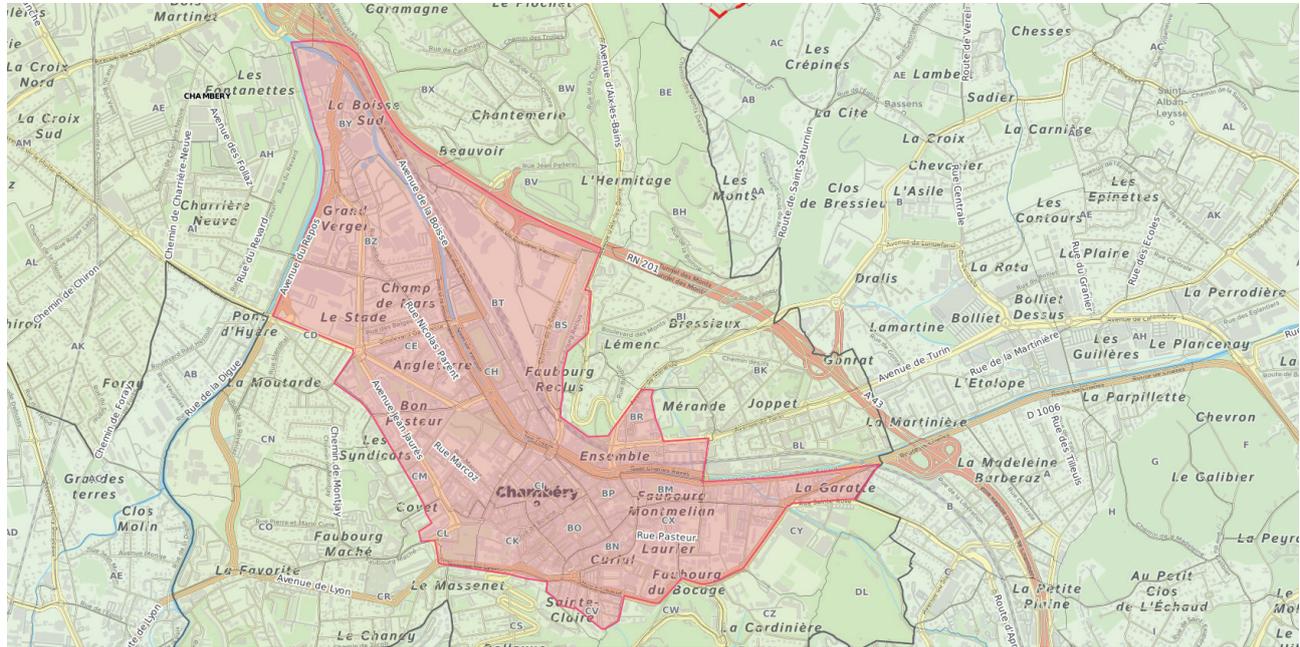
**Périmètre PSMV**



Périmètre SPR/AVAP



Périmètre ORT



PRESENTATION DES OPERATIONS  
 OPAH-RU ET ETUDE PREALABLE A L'ORI

OPERATIONS  
 CENTRE ANCIEN



## LE PROGRAMME DE LA CONVENTION ACTION CŒUR DE VILLE

Afin de redynamiser le cœur de ville, l'avenant de la convention Action Cœur de Ville de Chambéry a déterminé des actions matures à réaliser dans le centre ancien dans les axes d'intervention suivants :

### Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;

- Révision du PSMV en cours (axe 4)
- Mise en œuvre de l'OPAH 2019-2022
- Aide à la rénovation des façades
- Promotion de l'investissement immobilier en cœur de ville et des différentes aides et dispositifs de défiscalisation à travers un communication unifiée en partenariat avec l'ADIL de la Savoie
- opérations de Restauration Immobilières ORI
- Etudes puis DUP si démolition et/ou reconstruction
- Mise en place du permis de louer

### Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

- Pérenniser la fonction de Directeur de Projet Cœur de Ville-Manager de centre-ville et (supra) intercommunaler sa fonction
- Conforter une instance de gouvernance publique/privé de dialogue à l'échelle communale et à terme intercommunale et supra intercommunale
- Conforter les unions et associations commerciales
- Créer un observatoire du commerce au service de l'action à l'échelle communale et à terme intercommunale + supra intercommunale
- Assurer une présence sur les salons
- Systématiser l'évènement de promotion « Chambéry en tout franchise » et poursuivre la prospection des activités à accueillir dans le cœur de ville.
- Mise en place d'actions de promotion du Cœur de ville marchand et patrimonial
- Installer des webcams reprenant le signal du parcours marchand sur les endroits stratégiques
- Améliorer la connaissance des flux piétons au service notamment de la promotion du centre-ville
- Développer des alternatives pour se différencier : la monnaie locale l'Elef
- Mise en place de boîtes à commerce, de boutiques éphémères
- Faciliter la transmission, améliorer le positionnement de l'offre, développer des ateliers numériques et améliorer les points de vente
- Aide à la transmission, professionnalisation des entreprises alimentaires, accompagnement à la transition numérique
- Améliorer l'accessibilité et la signalétique commerciale et patrimoniale

- Etude de design et réalisation de mobilier urbain spécifique
- Créer des temps forts tout au long de l'année avec les commerçants
- Repérer et faire connaître les disponibilités immobilières et foncières en cœur de ville par un travail étroit avec les acteurs privés et publics de l'immobilier d'entreprises
- Proposer une offre immobilière adaptée par l'intermédiaire des acquisitions opérées par Cristal Habitat
- Développer une politique d'accompagnement et de services aux entreprises, notamment par la facilitation des politiques d'accompagnement permis par le guichet des professionnels

### Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;

- Développement modernisation et sécurisation de entrées des zones piétonnes,
- Réalisation d'un schéma directeur piéton et sa mise en œuvre
- Prise en compte comme données d'entrée de l'accessibilité piétonne et 2 roues

### Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

- Schéma directeur des espaces publics et paysagers
- Création d'un site emblématique autour de la biodiversité et du développement durable dans le parc du Verney
- Requalification de l'axe structurant du boulevard de la colonne
- Reconfiguration avenue des Ducs
- Aménagement modes doux du quai Ravet
- Révision PSMV (axe1)
- Restauration du théâtre Charles Dullin et la chapelle Vaugelas
- Implantation d'un équipement street-workout

### Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Rénovation du musée savoisien et du stade municipal

## ETAT DES LIEUX DES ACTIONS DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE AU MOMENT DE L'ENQUÊTE

A l'hiver 2020, plusieurs actions matures avaient déjà été finalisées :

- Mise en place d'actions de street-marketing en gare de Chambéry pour capter la clientèle en correspondance en gare et les inviter à découvrir le cœur de ville parvis de la gare

- Acquisition de rez-de-chaussée commerciaux afin de procéder à une augmentation de capital de cristal habitat pour lui permettre d'accroître sa puissance d'intervention en matière d'acquisition des murs commerciaux sur le périmètre cœur de ville
- Mise en place d'une signalétique commerciale et patrimoniale
- Poursuite de aides pour l'accessibilité, la rénovation des devantures, la sécurisation et l'adaptation des cellules commerciales
- Favoriser l'accessibilité des commerces
- Sensibiliser à la création d'entreprise, détecter des porteurs d'idées et les accompagner : CitéLab
- Nouvelle répartition des accès centre-ville depuis la voie rapide urbaine par une modification de la signalisation directionnelle
- Etude de circulation sud pour améliorer l'accessibilité au centre-ville venant du sud de la ville
- Mise en œuvre du schéma directeur cyclable
- Permis de végétaliser
- Travaux de rafraîchissement des halles couvertes
- Pôle d'échange multimodal
- Réaménagement de la Place de la Gare
- Mise en place d'une promenade découverte « En suivant les Eléphants » du centre-ville de Chambéry, intégrant parcours touristique et marchand, marqué par des clous au sol
- Achat de chalets en bois pour accueillir des animations commerciales, marchés, tout au long de l'année
- Travaux d'aménagement du local « tiers-lieux connecteur o79 » dans le secteur de la gare
- OPAH RU
  - 149 visites réalisées
  - Accompagnement des Copropriétés (PIC et Pack Copropriété)
  - Accompagnement des propriétaires
- ORI
  - 312 visites réalisées /521 ciblés
  - Etude patrimoniale
- Mobilités-déplacements
  - Etude de circulation entrée sud Chambéry
  - Etude logistique urbaine
  - Monitoring des flux piétons

#### Réponses aux AMI

- Réinventons nos coeurs de ville avec le site Rubanox
- Repenser la périphérie commerciale avec le site des Landiers
- Accueil des implantations déconcentrées de la DGFIP
- Territoire pilote de sobriété foncière avec le site des Landiers

#### Observation au service de l'action

- Structuration d'une observation du cœur de ville
- Structuration d'une observation du commerce :

vacance, immobilier (réseau des acteurs de l'immobilier de commerce chambérien), flux

#### LES PRINCIPAUX PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE D'ACTION CŒUR DE VILLE INDÉPENDAMMENT DES ACTEURS PRIVÉS

- La ville de Chambéry
- La communauté d'agglomération Grand Chambéry
- L'Etat (Préfecture, DDT, UDAP) DDETS
- La banque des territoires
- Le Groupe Action Logement
- L'Agence Nationale de l'Habitat
- Le Département de la Savoie
- La Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Consulaires (CCI, CMA)
- Chambéry Grand Lac Economie
- SCoT Métropole Savoie
- Adil
- Christal Habitat
- Université Savoie Mont-Blanc

#### BESOINS ET PISTES D'AMÉLIORATIONS

- Problématique liée à la sécurité incendie : La ville recense de nombreux cas où les combles ont été transformés en logement sans autorisation d'urbanisme. Aujourd'hui 1/3 des logements du centre ancien sont inaccessibles aux pompiers.
- Problématique liée aux autorisations de travaux sur les cellules commerciales : Les travaux sur les locaux commerciaux en centre ancien sont soumis à l'avis conforme de l'ABF, à l'avis sur la sécurité incendie du SDIIS, et à l'avis de la commission d'accessibilité de la DDTM. Très souvent, le service ADS se trouve confronté à des avis dont les prescriptions sont contradictoires.
- Déficit d'entreprises et d'artisans spécialisés dans le bâti ancien : La ville a rencontré plusieurs cas où les artisans n'ont pas suivi et respecté les prescriptions de l'autorisation de travaux. Il existe un vrai déficit de maître d'œuvres et artisans spécialisés dans le bâti ancien. Afin de palier à ceci, l'ABF et l'architecte conseil de la ville, travaillent sur un répertoire des artisans, entreprises qui ont le savoir-faire pour réaliser des travaux dans le centre ancien.
- Besoin de réviser le PSMV : Le PSMV date de 1990 et il est aujourd'hui obsolète. Il ne comporte pas de fiches immeubles, sa révision apparaît alors essentielle pour permettre d'avoir un outil de connaissance des immeubles du SPR.

## Logement

### Les outils opérationnels au service de la reconquête du logement à Chambéry

#### 1/ QUELS SONT LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LA RECONQUÊTE DU LOGEMENT ?

L'avenant à la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » de Chambéry, conclu le 10 février 2020, permet de faire un état de la mise en œuvre des actions matures inscrites dans la convention cadre du 20 septembre 2018 et de définir les secteurs d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Chambéry est une ville attractive, avec un certain dynamisme démographique mais qui subit également une forte pression concernant les logements locatifs, en particulier ceux situés dans le centre ancien. La ville possède deux périmètres de Sites Patrimoniaux Remarquables : l'un sur le centre-ancien couvert depuis 1990 par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). L'autre, anciennement Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager a été mise

en place en 2013, afin de veiller à une requalification qualitative des quartiers périphériques/faubourgs. Elle a été remplacée par une Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvée par délibération du conseil communautaire de Grand Chambéry du 26 octobre 2017. A la suite d'une étude pré-opérationnelle sur le centre ancien, deux dispositifs ont été mis en place : une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) et une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

**Les enjeux d'urbanisme patrimonial et de revitalisation poursuivent les mêmes objectifs :** lutter contre l'habitat indigne et réveiller le cœur de la ville, tout en préservant des qualités architecturales, énergétiques et la qualité du cadre de vie.

**L'OPAH RU** est prévue sur la période 2018-2023, elle englobe **le SPR du centre ancien en PSMV, et une partie des anciens faubourgs concernés par le périmètre du SPR, couvert par le règlement d'AVAP. L'ORT couvre un quart de la commune**, en jaune ci-dessous, et le périmètre prioritaire est représenté en rouge.

#### Périmètres opérationnels pour l'amélioration du cadre de vie du centre ville de Chambéry

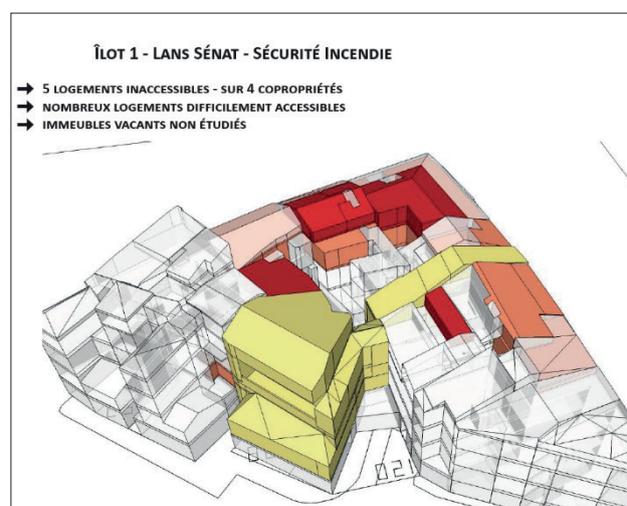


- Périmètre ORT
- Périmètre Aides aux façades
- Périmètre OPAH-RU
- Secteur proposé ORI

## 2/ QUELLES SONT LES SPÉCIFICITÉS LOCALES ?

La vacance est diffuse dans le centre ancien, peu d'immeubles sont entièrement vides.

L'enchevêtrement et l'imbrication des immeubles dans le centre ancien, rend certains cœurs d'îlots inaccessibles. Beaucoup de combles ont été transformés en logement sans autorisation d'urbanisme. Ce constat fait de la sécurité incendie l'un des combats privilégiés de la collectivité. Ainsi, en 2008 une OPAH Sécurité a été mis en place. Cette OPAH (2008-2013) a fait l'objet d'une convention, signée entre l'Anah, le Département et Chambéry. Cinq cents copropriétés concernées par l'opération ont fait l'objet d'un diagnostic sur les parties communes. Ces diagnostics ont permis en partie d'alerter sur des situations les syndicats de copropriétés, les propriétaires et les copropriétés inorganisées. La ville avait mis en place une accélération des procédures de péril et mis en place des travaux d'urgence. Les démarches ont été malheureusement peu suivies par les propriétaires ou copropriétés, et avec des soucis de coordination avec les administrateurs judiciaires.



La Ville de Chambéry s'applique à exercer une certaine pédagogie auprès des propriétaires pour mettre en œuvre les actions. Toutefois, l'un des points de blocages est la réutilisation des caves et des combles sans autorisation au préalable.



Rue d'Italie à Chambéry  
Source © C. Haas - Grand Chambéry Alpes Tourisme

### 3/ QUELS SONT LES OUTILS OPÉRATIONNELS MIS À DISPOSITION ? ET COMMENT SONT-ILS GÉRÉS ?

**Chambéry dispose de plusieurs outils opérationnels concernant les logements :** OPAH RU, Pack Copro, Aides à la rénovation des façades... Le marché du logement étant sous pression, la ville souhaite contrôler les conditions d'habitat, l'accent est notamment mis sur les copropriétés dans le centre ancien.

**L'OPAH RU** est prévue pour une durée de cinq années, **de 2018 à 2023. Elle a été confiée par la Ville de Chambéry à son opérateur Cristal Habitat**, son budget s'élève à 5 millions d'euros et est financé à 75 % par l'Anah, accompagné de la Banque des Territoires, de la Ville de Chambéry et de Procvivis. L'OPAH a un volet important sur les copropriétés et deux ilots prioritaires, **l'îlot de l'Hôtel de ville et le Faubourg Montmélian** (situé en AVAP, en situation de péril) font l'objet d'une ORI.

**Le Pack Copro** (prévu sur une durée de trois ans (2020-2023)), il a pour but de promouvoir l'investissement immobilier en cœur de ville, par des différents dispositifs de défiscalisation et des aides dont les propriétaires peuvent bénéficier. Il est financé en partenariat avec Action Logement, il est composé :

- **d'un pack bénévole :** augmenté en compétences de l'ADIL
- **d'un pack professionnel :** la Ville de Chambéry et les syndicats de copropriétaires organisent les travaux durant trois ans.

Les Aides à la rénovation des façades : Cet outil est porté par la Ville qui en finance 35%, elle est accompagnée par la DRAC pour un budget global de 270 000 €. C'est une réussite pour la ville car le dispositif a bénéficié à une vingtaine d'opérations.

Les Zones de préemption foncières sont très fortes sur le centre ancien, elles concernent tout le périmètre OPAH RU/ORI.

Les dispositifs fiscaux dans les opérations de restauration de centre ancien sont utilisés à la marge sur le territoire de Chambéry. Deux opérations ont sollicité le dispositif Malraux. Concernant le De Normandie, comme beaucoup de villes Chambéry ne dispose que de peu de recul quant à son utilisation.

### 4/ QUELS SONT LES POINTS DE BLOCAGE ET LES LEVIERS ENVISAGEABLES ?

Le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur datant de 1990 et n'a jamais été mis à jour, le règlement de l'AVAP apparaît plus complet. Le PSMV ne possédant pas de fiches immeubles et le règlement étant peu précis, la connaissance des intérieurs est très limitée et nécessite pour chaque opération d'ampleur (ex : à l'échelle d'un ilot) des études patrimoniales préalables parfois concomitantes aux phases opérationnelles et des visites systématiques de l'ABF/du Service Régional de l'Archéologie. Toutefois la Direction des archives de la Ville travaille sur la mise en place d'une mission inventaire du patrimoine ce pôle constituera un levier et permettra d'alimenter le PSMV. Dans l'attente de la révision du PSMV qui sera accompagnée d'un fichier d'immeubles l'ABF devra être associé à cette mission d'inventaire.

Un CIAP est implanté en cœur de ville dans un ancien hôtel particulier. Néanmoins ce dernier manque de visibilité (signalétique à revoir pour une meilleure identification) et pourrait davantage être exploité pour la médiation auprès des habitants sur les deux SPR et de médiation pour les visiteurs. L'intégration d'une Matériauthèque dans ce lieu est une question qui intéresse les acteurs de la ville de Chambéry et qui permettrait d'illustrer avec une grande pédagogie des travaux à mener de manière qualitative tout en respectant les ambiances des lieux.



Centre ancien de Chambéry  
Source © C. Haas - Grand Chambéry Alpes Tourisme

