

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

PLAN DE SECTEUR URBAIN

**DOSSIER D'APPROBATION
18 DÉCEMBRE 2019**

Modification n°1 approuvée le 30/09/21
Modification n°2 approuvée le 10/11/22
Modification n°3 approuvée le 09/11/23

4.1.1

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L.151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conformément aux articles R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs

qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation viennent en complément du règlement sur des secteurs à enjeux de la commune afin d'encadrer leur développement.

Suite à enquête publique, les OAP :

- > Sous-Pugnet à Chambéry ;
- > Haut-Maché à Chambéry ;
- > Petit Biollay à Chambéry ;
- > Labiaz à Chambéry ;
- > Cartier à Chambéry et Cognin ;
- > Cascade à Jacob-Bellecombette ;

Sont concernée par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICULATION PADD / OAP

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet de territoire à l'horizon 2030 est la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal habitat – déplacement.

Il fixe les orientations en matière d'aménagement du territoire et de développement durable qui se déclinent ensuite dans les différentes pièces réglementaires et au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le secteur urbain a vocation à répondre à un développement volontariste et recentré sur Chambéry, principal moteur de l'attractivité résidentiel de l'agglomération.

Le développement du secteur urbain doit être maîtrisé afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en recentrant l'urbanisation au sein ou au plus près de l'urbanisation existante (Axe 2 - Orientation 1) ce qui se traduit par un grand nombre d'OAP déjà insérées dans la zone urbaine.

Au-delà de la commune de Chambéry en elle-même, les communes urbaines ont vocation à accompagner la dynamique chambérienne en se structurant autour de centralités urbaines à redynamiser. Certains secteurs présentant de fort enjeux d'intervention ont été identifiés dès le PADD et font en conséquence l'objet d'OAP spécifique (comme le secteur des Hauts de Chambéry) qu'il s'agit d'accompagner dans sa mutation et sa rénovation. De même, l'OAP du secteur de la Plaine Active vise à encadrer la mutation urbaine et la densification pour favoriser la création d'un nouveau quartier habité et apaisé (Axe 1 –Orientation 1 du PADD).

Le développement résidentiel projeté passe par la production d'une offre de logement diversifiée nécessaire à l'attractivité du

territoire afin de permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel (Axe 1 – Orientation 2).

L'attractivité du secteur urbain nécessite également la mise en place d'une politique volontariste en matière de développement économique qui doit d'ailleurs être coordonnée à l'échelle de Grand Chambéry (Axe 3 – Orientation 1). L'action sur les parcs d'activités de l'agglomération, outre l'ouverture de nouvelles zones d'activités, nécessite une réflexion sur l'amélioration de leur fonctionnalité et du bâti existant (Axe 3 - Orientation 2 du PADD) comme c'est le cas sur Bissy.

L'urbanisation de nouvelles zones quelle que soit leur vocation, poursuit l'ambition de prendre en compte la lisibilité et la qualité du paysage urbain dans les dynamiques de développement de l'agglomération (Axe 3 – Orientation 1 du PADD). Les OAP mettent en évidence la nécessité d'insérer les projets dans l'environnement bâti et paysager à travers leurs prescriptions.

L'insertion des projets nécessite une diversification et une requalification des formes urbaines, qu'elles soient à vocation résidentielle, économique ou d'équipements (Axe 1 – Orientation 1 du PADD). L'ensemble des OAP permet de définir les typologies d'habitat mais également d'inscrire des prescriptions en matière de qualité urbaine et architecturale.

L'ambiance et le cadre de vie paysager viennent compléter les efforts architecturaux et urbains réalisés en offrant aux habitants des espaces végétalisés et des aménagements dédiés aux liaisons douces depuis les quartiers voisins (Axe 1 – Orientation 1 du PADD).

LES SECTEURS D'OAP DU SECTEUR URBAIN

Les OAP affichent et concrétisent l'objectif de diversification des typologies d'habitat, aujourd'hui majoritairement individuelles, et visent une meilleure qualité architecturale des constructions, ainsi que leur bonne insertion dans le paysage. Elles ont également pour vocation la mise en application des enjeux de limitation de la consommation d'espaces et la maîtrise de l'extension des communes en encadrant l'aménagement et la densité sur les secteurs stratégiques de développement identifiés.

A ce titre, différents types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies sur la cluse :

- > Les OAP à vocation d'habitat : OAP au sein de la zone U, et OAP en extension de la zone U
- > Les OAP à vocation mixte : OAP au sein de la zone U et OAP en extension, à vocation d'habitat, équipements, activités économiques ;
- > Les OAP à vocation d'équipements : OAP en extension de la zone U ;
- > Les OAP à vocation d'activités économiques : OAP au sein de la zone U et OAP en extension ;
- > Les OAP à vocation commercial : OAP en extension.

Les OAP sectorielles devront prendre en compte et se nourrir des prescriptions faites dans le cadre des OAP thématiques. Celles-ci sont au nombre de 8 : Habitat, Déplacement, Petit patrimoine et bâti ancien, Forêt, Climat Énergie, Cycle de l'eau, Tourisme, Alpagnes.

NB : les OAP au bandeau vert sont situées en extension de la zone U alors que les OAP au bandeau bleu sont situées au sein de la zone U.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX

Insertion environnementale, urbaine, architecturale & paysagère

- > Veiller à l'implantation des constructions dans une logique topographique et pour assurer une bonne insertion du bâti :
 - > Pour une implantation parallèle aux courbes de niveau, fractionner les longueurs de bâtiment pour assurer perméabilité visuelle, hydraulique et piétonne,
 - > Pour une implantation perpendiculaire aux courbes de niveau, privilégier une implantation en « escalier » ;
- > Planter des franges paysagères composées de végétaux d'essences locales, favoriser la diversité des espèces et privilégier les espèces à feuillage caduc par rapport aux espèces à feuillage persistant ;
- > Assurer une cohérence entre les nouvelles constructions et les formes bâties existantes afin de valoriser le patrimoine bâti du secteur urbain ;

Desserte par les réseaux, ressource en eau et gestion des eaux pluviales

- > Préserver les accès agricoles au sein des secteurs d'aménagement ;
- > Tenir compte des réseaux publics existants (eau potable et assainissement) à proximité ou dans l'emprise du projet en intégrant les prescriptions techniques du gestionnaire ;
- > Limiter l'imperméabilisation des surfaces du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité ;
- > Implanter les constructions et les aménagements de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;
- > Assurer une transparence hydraulique et écologique des clôtures pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune ;

Se référer aux orientations stratégiques de l'OAP Cycle de l'Eau pour :

- > assurer un aménagement sécurisé pour les biens et les personnes et optimiser pour la ressource en eau ;
- > définir un projet de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- > prendre en compte les préconisations liées à la protection de la ressource en eau ;

Performance énergétique du bâti et gestion des déchets

- > Orienter et concevoir les constructions de manière à optimiser l'implantation et l'utilisation de dispositifs de production d'énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- > Réfléchir à la localisation et aux essences utilisées pour les arbres de haute tige dans un objectif d'apport de protection solaire en été pour les constructions ;
- > Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;
- > Assurer une gestion des déchets en cohérence avec les dispositions et préconisations prescrites dans le règlement de secteur ;
 - >> Consulter les orientations stratégiques de l'OAP Climat Energie pour construire un développement durable et innovant d'un point de vue énergétique ;

Stationnement

- > Proposer un traitement paysager des espaces de stationnement par la plantation d'éléments végétaux d'essences locales ;
- > Se référer au règlement de secteur pour les prescriptions relatives au nombre de places autorisé dans les zones concernées et aux obligations de production d'énergie renouvelable

SOMMAIRE

Barberaz

Saint-Michel- OAP 83.....	1-1
Latey - OAP 84.....	1-4
Longeray - OAP 85.....	1-7
Tremblay - OAP 86.....	1-10
Vernier - OAP 87.....	1-13

Barby

Grand Clos - OAP 88.....	2-1
Centre-bourg - OAP 89.....	2-4
Chemin du Parc - OAP 90.....	2-7
Vieux Village - OAP 91.....	2-10
Entrée de ville OAP 144	2-13

Bassens

Plaine active- OAP 92	3-1
Secteur CHS - OAP 93.....	3-6
Entrée de ville - OAP 94.....	3-9
Nant Petchi - Route de Vérel - OAP 95.....	3-12
Saint Louis du Mont - OAP 96.....	3-16
Rue du Peney - OAP 97.....	3-19

Challes-les-Eaux

Chemin de la Combe - OAP 98.....	4-4
Sétéérées - OAP 100.....	4-7
Avenue Domenget - OAP 101.....	4-11

Chambéry

Bissy - OAP 102.....	5-1
Champs Courts - OAP 103.....	5-5
Bissy La Croix - OAP 104.....	5-8
Centre Nord - OAP 105.....	5-11
Haut Maché - OAP 106.....	5-15
Internat Vaugelas Montjaly - OAP 107.....	5-18
Petit Biollay - OAP 108.....	5-22
Lemenc - OAP 109.....	5-25
Nord des Combes - OAP 110.....	5-28

Revériaz - OAP 111.....	5-32
Sous Pugnet - OAP 112.....	5-35
Labiáz - OAP 113.....	5-38
La Croix Rouge Dessus - OAP 114.....	5-41
Les Bois - OAP 115.....	5-44
Nicolas Parent - OAP 116.....	5-47
Général Cartier OAP 147.....	5-51

Cognin

Foray - OAP 117.....	6-1
--------------------------------------	---------------------

Jacob-Bellecombette

Grobelle - OAP 118.....	7-1
Cascade - OAP 148.....	7-5

La Motte-Servolex

Les Champagnes Sud - OAP 119.....	8-1
Les Champagnes - OAP 120.....	8-4
Tessonnières 2 - OAP 121.....	8-7

La Ravoire

Château de la Piulaz - OAP 122.....	9-1
La Plantaz - OAP 123.....	9-4
Rue de Joigny - OAP 124.....	9-8
Chez Grand / Chemin du Bois Noir - OAP 125.....	9-11
La Villette / Chez Python - OAP 126.....	9-14
Montée des Gottelands - OAP 127.....	9-17
Pré Joli / Granier - OAP 128.....	9-20
Roc Noir - OAP 129.....	9-23
Zone d'activités / Coteau de la Piulaz - OAP 130.....	9-26
Rue Duguesclin - OAP 131.....	9-29
La Fejaz-OAP 145.....	9-32

Saint Alban-Leysse

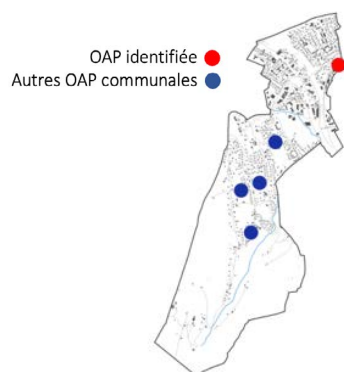
Leysse centre - OAP 132.....	10-1
Villeneuve - OAP 134.....	10-4
Château de la Croix - OAP 135.....	10-7
Corniolles 2 - OAP 136.....	10-10
La Clusaz Hameau - OAP 137.....	10-14
La Côte - OAP 138.....	10-17
Centre Bourg- OAP 146.....	10-20

BARBERAZ

SAINT MICHEL - OAP 83

CONTEXTE

Barberaz
Saint Michel
0,74 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint Michel / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Accompagner la mutation d'une zone d'activités économiques en déprise afin de développer un nouveau secteur d'habitat ;
- > Profiter de la proximité immédiate avec des services de transports et des équipements ;
- > Travailler à la diversification des formes urbaines tout en favorisant une bonne gestion des interfaces avec l'existant ;
- > Préserver la limite à l'urbanisation à l'est avec les boisements existants;
- > Veiller à ne pas entraver les écoulements d'eaux pluviales ;
- > Prendre en compte l'opération en cours sur la partie nord (OAP).

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des secteurs d'intérêt patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il s'insère directement en continuité de quartiers d'habitations qualitatifs et végétalisés. Par ailleurs, le périmètre présente une belle perspective sur le Mont Peney.

Déplacements

Les réseaux de transports en commun et de pistes cyclables passent à proximité de l'OAP (moins de 150 m).

Ressource en eau

Le secteur se trouve dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Le site est impacté à la marge par des nuisances sonores élevées (LD70) et par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. De plus, des axes d'écoulement des eaux pluviales traversent le périmètre.

Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est déjà urbanisé mais de nombreux boisements sont présents et en particulier une haie en limite est qui laisse à penser un intérêt pour la Trame verte et bleue urbaine.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est présente sur le périmètre d'étude.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Encadrer la réalisation d'environ 85 logements sur le secteur :

Sur la partie nord, des logements collectifs pour une densité d'environ 220 logements par hectare et une hauteur maximum en R+2+C, soit 80 logements environ ;

Sur la partie sud, des logements de type individuel avec une densité moyenne de 16 logements par hectare et une hauteur des constructions en R+1+C maximum, soit 5 logements environ ;

Imposer la réalisation de 93% de logements sociaux sur le secteur ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Préserver la frange boisée en limite est du projet afin de créer une limite durable à l'urbanisation ;

Gérer la transition entre les différentes formes bâties au sein du secteur de projet et en transition avec l'existant : travail sur l'insertion et l'implantation des futures constructions ;

Mobilité & déplacements

Prévoir la desserte du site depuis l'avenue du Mont-Saint-Michel ;

Qualité environnementale & prévention des risques

Conserver et planter des éléments végétaux avec des essences locales et diversifiées ;

Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;

Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau ;



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI



Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Habitat intermédiaire / Collectif



Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Arbres existants

Barberaz // Saint-Michel

BARBERAZ

LATEY - OAP 84

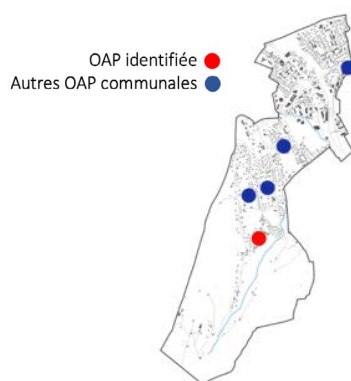
CONTEXTE

Barberaz

Latey

0,58 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Latey / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Prévoir un renforcement de l'offre en habitat sur la partie haute de la commune ;
- > Intégrer le projet dans un environnement bâti composé de maisons individuelles ;
- > Créer du lien entre des secteurs bâtis déjà constitués ;
- > Intégrer la gestion de la pente (ouest/est) dans les futurs aménagements ;
- > Conserver des espaces de respiration végétalisés au sein du tissu urbain pour conforter la fonctionnalité de la trame verte urbaine.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des secteurs d'intérêt patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il se trouve en situation de « balcon » sur le coteau et est par conséquent très visible depuis les alentours.

Déplacements

Le secteur d'étude est situé à moins de 200 mètres d'un arrêt de transport en commun au sud.

Risques et nuisances

Le périmètre n'est impacté par aucun risque ou nuisance identifié, hormis un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site n'est pas artificialisé. Il se trouve sur des espaces prairiaux à enjeu agricole faible identifiés pour la trame verte et bleue urbaine et ponctués de divers arbres isolés. Par ailleurs, la partie Nord du site abrite un ancien verger. Le site d'OAP présente donc un intérêt certain pour la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est recensée sur le secteur.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRi et PPRn
- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Proposer une diversification des formes urbaines par la réalisation d'environ 15 logements sur le secteur de type intermédiaire ou individuel dont 30% de logements locatifs sociaux et 10% d'accession sociale ;
- > Prévoir une densité moyenne de 25 logements par hectare environ et limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : imposer une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Garantir des espaces tampons avec le tissu pavillonnaire existant ;
- > Prendre en compte la topographie du site lors de la réalisation de l'opération afin de garantir sa bonne intégration ;

Mobilité & déplacements

- > Prévoir la création de plusieurs accès tout modes de part et d'autre du site ;
- > Garantir des perméabilités piétonnes au sein de l'opération se connectant au tissu existant et créant un bouclage à terme ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Soigner la transition avec les espaces agricoles à l'est et les jardins au nord-ouest ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



PERIMETRE ET LIMITES	— — — — —	Périmètre de l'OAP
CARACTERISTIQUES DU BATI	⊙ R+1	Hauteur maximum autorisée
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	▨	Habitat intermédiaire et/ou individuel groupé
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	⊠	Accès tous modes possible
	↔	Voies existantes
	→	Principe de desserte
	⋯	Principe de liaison douce
	⊠	Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	— — — — —	Courbes de niveau
	✂	Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants

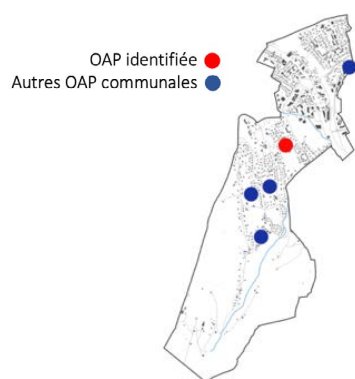
Barberaz// Latey

BARBERAZ

LONGEREY - OAP 85

CONTEXTE

Barberaz
Longerey
0,52 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Longerey 2 / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Proposer une diversification des formes urbaines afin d'accueillir de nouvelles populations ;
- > Insérer le projet dans un environnement bâti composé d'habitats hétérogènes : maisons individuelles et programmes récents en intermédiaire ;
- > Valoriser la proximité avec le réseau de transports collectifs ;
- > Conserver des espaces de respiration végétalisés au sein du tissu urbain pour conforter la fonctionnalité de la trame verte urbaine ;
- > Veiller à l'isolation acoustique des bâtiments pour limiter l'exposition aux nuisances sonores.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des secteurs d'intérêt patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, il se trouve en dent creuse, dans un environnement jardiné et pavillonnaire qualitatif et attrayant. Par ailleurs, les vues sur le massif des Bauges participent à la qualité du secteur.

Déplacements

Le périmètre est desservi par le réseau de transports en commun.

Risques et nuisances

Le secteur d'étude est impacté par des nuisances sonores élevées (LD70) et par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site n'est pas artificialisé, il se trouve sur des espaces agricoles cultivés : vignes et jardins identifiés pour la trame verte et bleue urbaine. Quelques arbres isolés agrémentent le site. Le secteur a donc un intérêt pour la trame verte et bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

Le périmètre d'étude est impactée par la servitude PT1 concernant la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Créer environ 21 logements sur le secteur dont 35% de logements locatifs sociaux ;
- > Permettre une densité moyenne de 40 logements environ par hectare par la réalisation de petits collectifs / intermédiaires sur le secteur ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler à l'insertion des futures constructions dans leur environnement : urbanisation future au sein d'un secteur déjà bâtie avec une mixité des formes urbaines ;

Mobilité & déplacements

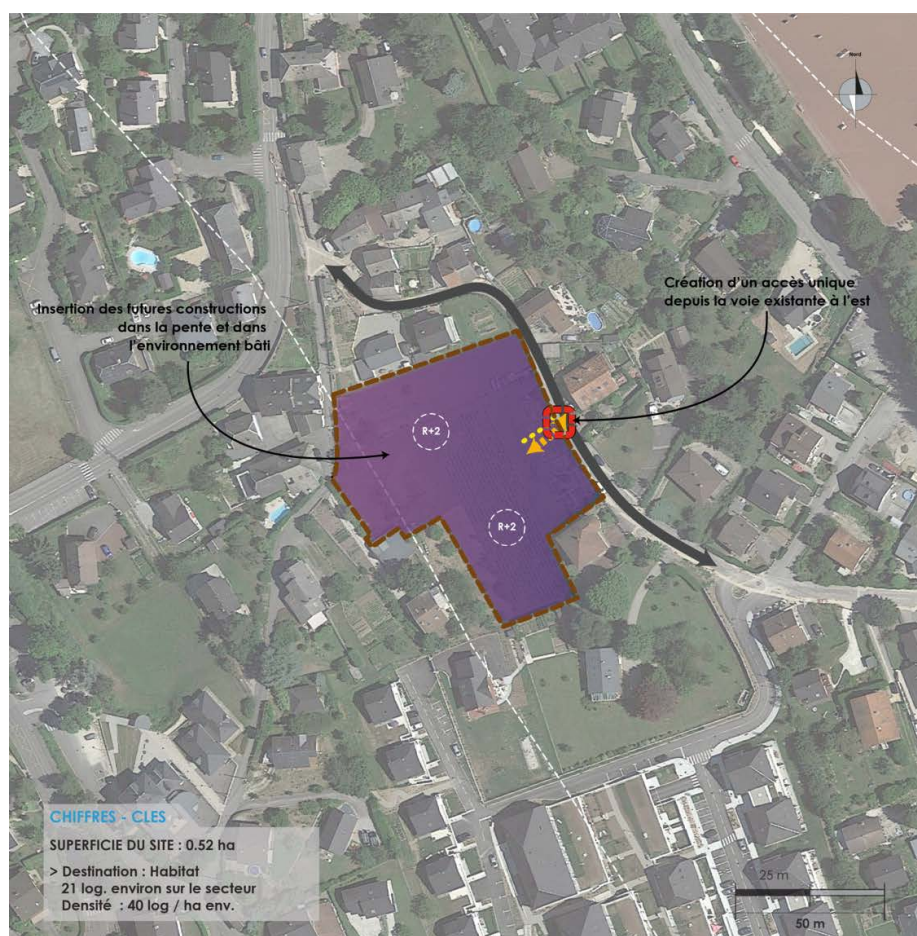
- > Prévoir un seul accès sécurisé créé depuis la voie existante ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver des espaces jardinés dans l'est du site en tant qu'espace de rencontre ;
- > Imposer des essences locales et diversifiées dans les traitements végétalisés pour empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Respecter les prescriptions des servitudes relatives aux ondes électromagnétiques ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



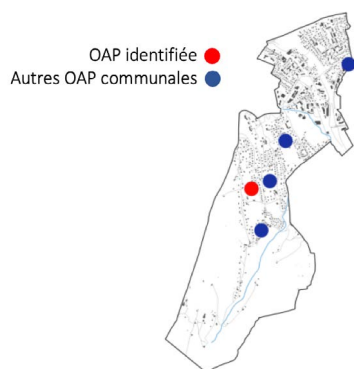
Barberaz // Longerey

BARBERAZ

TREMBLAY - OAP 86

CONTEXTE

Barberaz
Tremblay
2,35 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Tremblay / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Structurer le haut de la commune en cohérence avec les autres secteurs de coteaux ;
- > Permettre l'urbanisation dans la continuité de l'existant, comme prévu initialement ;
- > Promouvoir une forme urbaine cohérente avec l'existant garantissant une urbanisation douce ;
- > Connecter deux secteurs déjà urbanisés tout en renforçant l'offre en logements sur la commune ;
- > Prendre en compte les contraintes topographiques dans les aménagements ;
- > Soigner l'insertion du futur projet qui sera au contact direct de la Maison des Charmettes par la mise en place d'une enveloppe verte arborée ;
- > Maintenir des espaces végétalisés pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il se trouve à proximité du périmètre de protection des abords de la Maison des Charmettes de Jean Jacques Rousseau. Enfin, le périmètre est en « balcon », par conséquent très visible depuis les alentours. La présence de vignes au sud est également notable dans le paysage.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun. A noter la présence d'itinéraires inscrits au PDIPR en limite nord-ouest.

Risques et nuisances

Le site n'est impacté par aucun risque ou nuisance identifié, hormis un aléa faible de retrait / gonflement des argiles sur une grande partie sud-est.

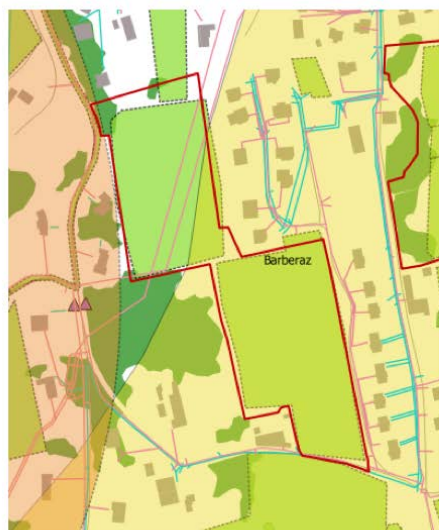
Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude n'est pas artificialisé, il se trouve sur des espaces prairiaux à enjeu agricole moyen et identifiés pour la trame verte et bleue urbaine. L'urbanisation du secteur entrainera une diminution d'espaces perméables et aura donc un impact sur la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue urbaine.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'impacte le secteur.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réseaux de biodiversité aquatiques
- Réseaux de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettra la création de 28 logements environ (répartis sur 5 ou 6 constructions), de type intermédiaire et collectif, dont 30% de logements locatifs sociaux et 10% d'accèsion abordable ;
- > Prévoir une densité moyenne de 12 logements par hectare;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble en deux phases. La seconde phase ne pourra être réalisée que lorsque 80% de la première phase sera achevée. Pour la deuxième phase, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation des travaux de restructuration des réseaux d'eau potable ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Prévoir un traitement qualitatif des futures constructions afin de favoriser l'insertion dans l'existant et dans la pente (secteur de coteau et topographie) ;
- > Maintenir une enveloppe verte autour de la maison patrimoniale du chemin de la Capite ;
- > Traiter la limite avec la zone naturelle et les boisements à l'ouest ;
- > Création d'un espace partagé / aire de jeux, au droit du chemin des coquelicots pour favoriser les échanges entre habitants au sein du secteur

Mobilité & déplacements

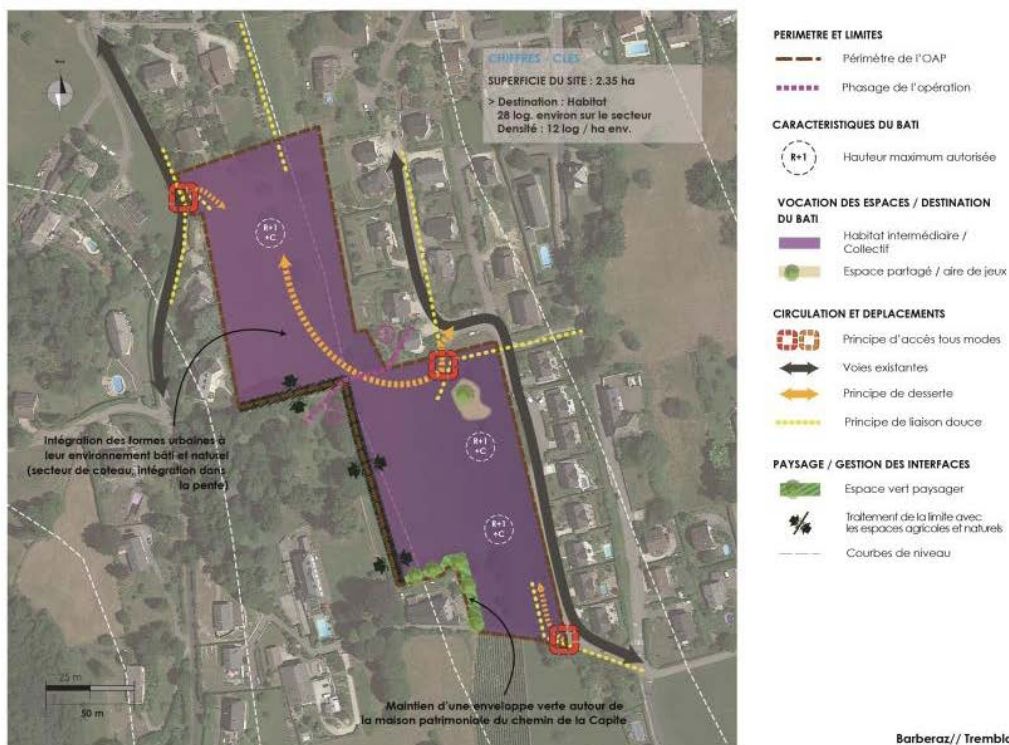
- > Créer plusieurs accès au site : deux accès possibles par le sud via le chemin des Vignes et Chemin de la Capite, et un accès via la Route de Chanaz (dans ce cas, vigilance à avoir du fait de la proximité de la récente canalisation d'eau potable)
- > Favoriser les perméabilités piétonnes dans le secteur et avec le tissu environnant : Chemin de la Capite, Chemin des Vignes, Route des Gotteland, vers le chemin du Tremblay et la Route de Lelia ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'espèces locales et diversifiées pour les espaces végétalisés afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Prévoir une implantation des constructions espacée, pour favoriser une végétalisation conséquente.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.
- > Concernant la phase 2, prévoir une servitude sur la parcelle G 357 dans le cadre de la réalisation des travaux de restructuration des réseaux d'eau potable.

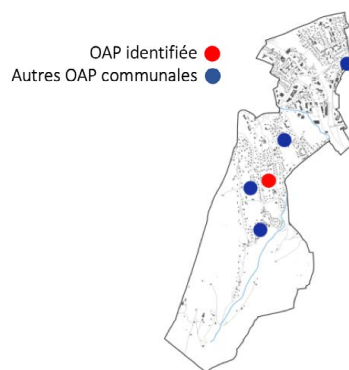


BARBERAZ

VERNIER - OAP 87

CONTEXTE

Barberaz
Vernier
2,7 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Vernier / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le développement de ce site afin de structurer le haut de la commune ;
- > Garantir une urbanisation en cohérence et en lien avec les autres secteurs de coteaux ;
- > Intégrer les formes urbaines au mieux dans l'environnement bâti et naturel (pente ouest/est forte) ;
- > Porter une attention particulière aux patrimoines bâtis et naturels (ruisseau du Servanien et sa ripisylve) afin de ne pas porter atteinte à ces entités ;
- > Limiter l'urbanisation à proximité immédiate du ruisseau pour limiter le risque d'inondation en cas de précipitations soudaines.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des secteurs d'intérêt patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il se trouve en situation de « balcon » sur le coteau et par conséquent très visible depuis les alentours, avec des vues à valoriser. A noter qu'un mur ancien sert de limite ouest au périmètre d'étude.

Déplacements

La zone est desservie par le réseau de transports en commun avec un arrêt au nord-est.

Risques et nuisances

Le périmètre n'est impacté par aucun risque ou nuisance identifié, hormis un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Des ruissellements importants ont été mis en évidence lors de fortes précipitations dans le ruisseau du Servanien.

Trame verte et bleue

Le site n'est pas artificialisé, il se trouve sur des espaces agricoles prairiaux identifiés pour la trame verte et bleue urbaine. De nombreux boisements structurants sont présents dans le périmètre et en particulier des haies à préserver en limite ouest et au centre du secteur. La zone d'OAP a donc un intérêt pour la trame verte et bleue urbaine locale.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'impacte le secteur d'étude.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Prévoir la création d'environ 80 logements de type individuel et/ou groupé sur la partie nord, et de logements collectifs ou petits intermédiaires au sud ;

Imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et de 10% de logements en accession abordable ;

Limiter la hauteur en R+1+C sur l'ensemble du secteur ;

Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Mener une réflexion sur l'insertion du projet dans son environnement et sur la qualité urbaine et architecturale des constructions (gabarits et matériaux notamment) ;

Préserver les haies existantes de part et d'autre du Servanien qui participe à la qualité du lieu ;

Mettre en place une enveloppe verte autour de la maison patrimoniale de la route des Gottelands ;

Préserver le mur existant en laissant la possibilité de percer le

mur sur une distance maximale d'1,5 mètre maximum pour la réalisation d'une liaison douce ;

Mobilité & déplacements

Créer un accès principal depuis la RD12 à l'est ce qui nécessitera également une sécurisation du futur carrefour ;

Créer un maillage modes doux, à l'échelle de l'opération, connecté à son environnement ;

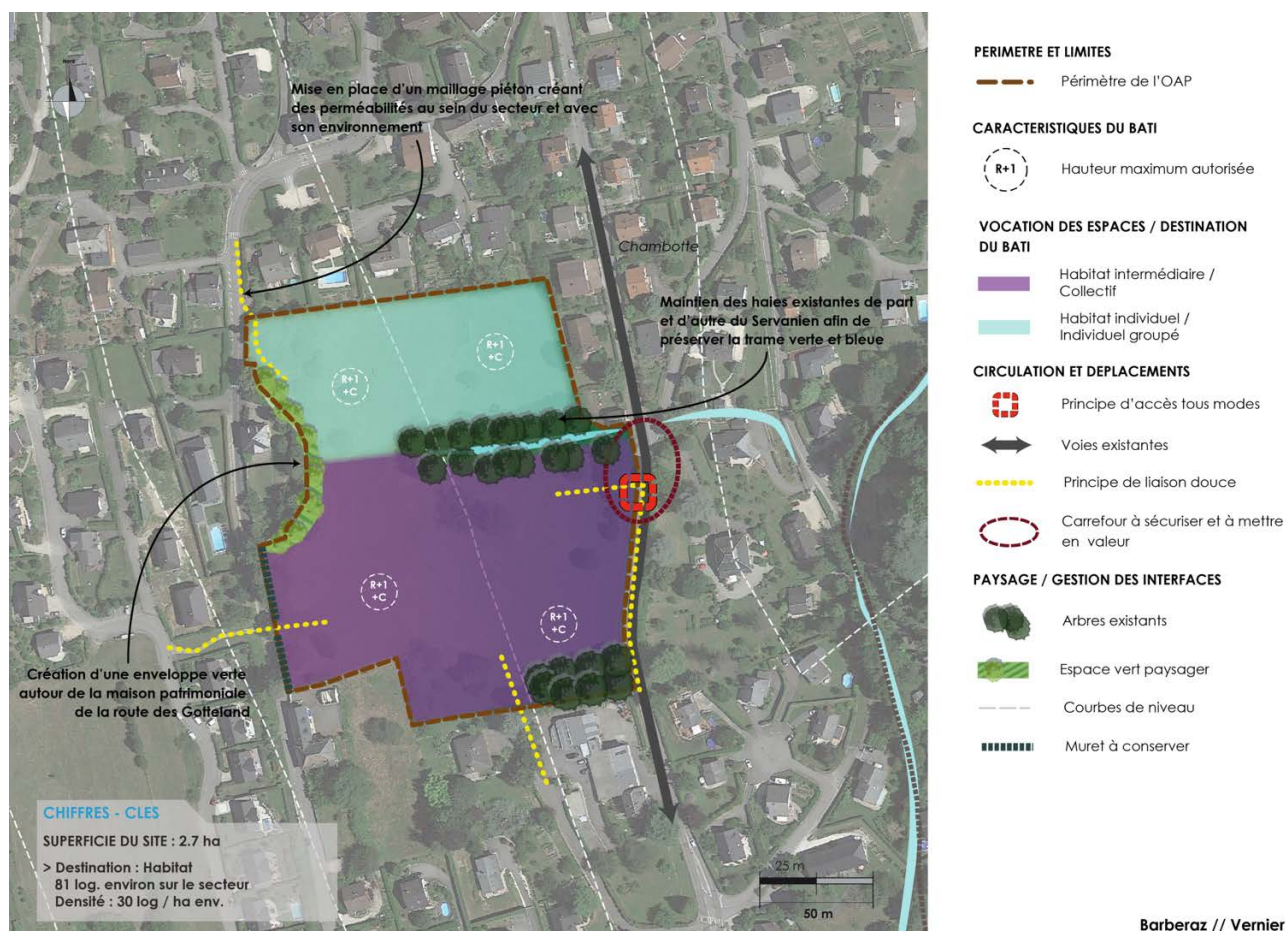
Qualité environnementale & prévention des risques

Préserver les arbres de hautes tiges et bosquets présents sur le site et privilégier les essences locales diversifiées pour les plantations d'éléments végétaux afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;

Protéger strictement la ripisylve du Servanien pour son rôle écologique et de prévention des crues en interdisant toutes constructions à 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges ;

Ressource en eau

Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.

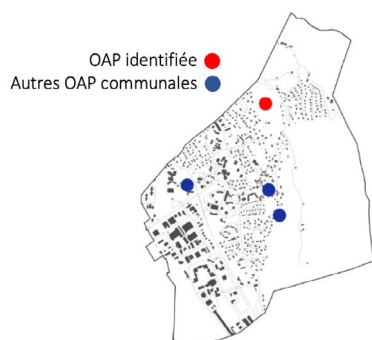


BARBY

GRAND CLOS - OAP 88

CONTEXTE

Barby
Grand Clos
4,74 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Grand Clos / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Accompagner l'urbanisation (opération déjà démarrée) sur un des secteurs principaux de développement de la commune pour l'offre résidentielle ;
- > Renforcer l'offre de logement sur la « deuxième couronne » d'urbanisation par rapport au centre de Barby ;
- > Prendre en compte la forte visibilité du secteur depuis les alentours dans le choix des aménagements : secteur de coteaux et forte pente ;
- > Proposer un projet de qualité entre deux secteurs déjà urbanisés (est et ouest) composés de lotissements ;
- > Réaliser un cordon végétalisé dans l'axe de la pente ;
- > Prendre en compte l'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est en partie compris dans le périmètre de protection de monument historique du Château de la Bâthie. La topographie marquée offre des covisibilités importantes du site vers le sud-ouest, notamment sur Barberaz et les massifs alentours.

Déplacements

Le secteur est desservi en plusieurs points par les transports en commun. Des arrêts sont localisés au nord-est et à l'ouest du périmètre. Le chemin des Boites, inscrit au PDIPR, borde le sud-est du site.

Risques et nuisances

Le périmètre d'étude est en aléa moyen de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site est en travaux, les aménagements devront intégrer des éléments arborés et conserver des espaces de pleine terre pour renforcer la TVB urbaine et intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement. Au vue de la topographie, ces éléments perméables et structurants amélioreront les capacités d'infiltration des sols pour l'écoulement des eaux pluviales.

Servitudes d'utilité publique

La zone est comprise dans le périmètre de deux servitudes d'utilité publique : zone de dégagement de l'aérodrome de Chambéry-Challes-les-Eaux (T5) et zone de protection des émissions radioélectriques du centre de réception du quartier de Roc-Noir (PT1).

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Poursuivre l'objectif principal de création d'environ 150 logements, dont 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements en accession abordable de type intermédiaire ou petit collectif et de réalisation de quelques lots individuels sur le secteur bas ;
- > Prévoir une densité de 35 logements par hectare ;
- > Permettre une hauteur en R+2 maximum sur le secteur haut et le secteur médian et un gabarit équivalent à du R+1 sur le secteur bas ;
- > S'appuyer sur des espaces de qualité pour proposer des lieux de rencontre à l'échelle du projet ;
- > Réhabiliter le cellier existant pour laisser la possibilité de créer un petit équipement au niveau du coteau,
- > Créer un espace paysager central sur toute la hauteur du quartier avec une amplitude de 30 mètres environ ;
- > Laisser la possibilité de créer un espace partagé en limite sud-ouest du site ;
- > Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur à une opération d'aménagement d'ensemble avec un déblocage possible de manière phasée selon les différents secteurs : haut / médian / bas.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Apporter une attention particulière sur l'étagement dans la pente des constructions et l'épannelage des toitures et respecter la topographie lors de l'implantation des voiries ;

Mobilité & déplacements

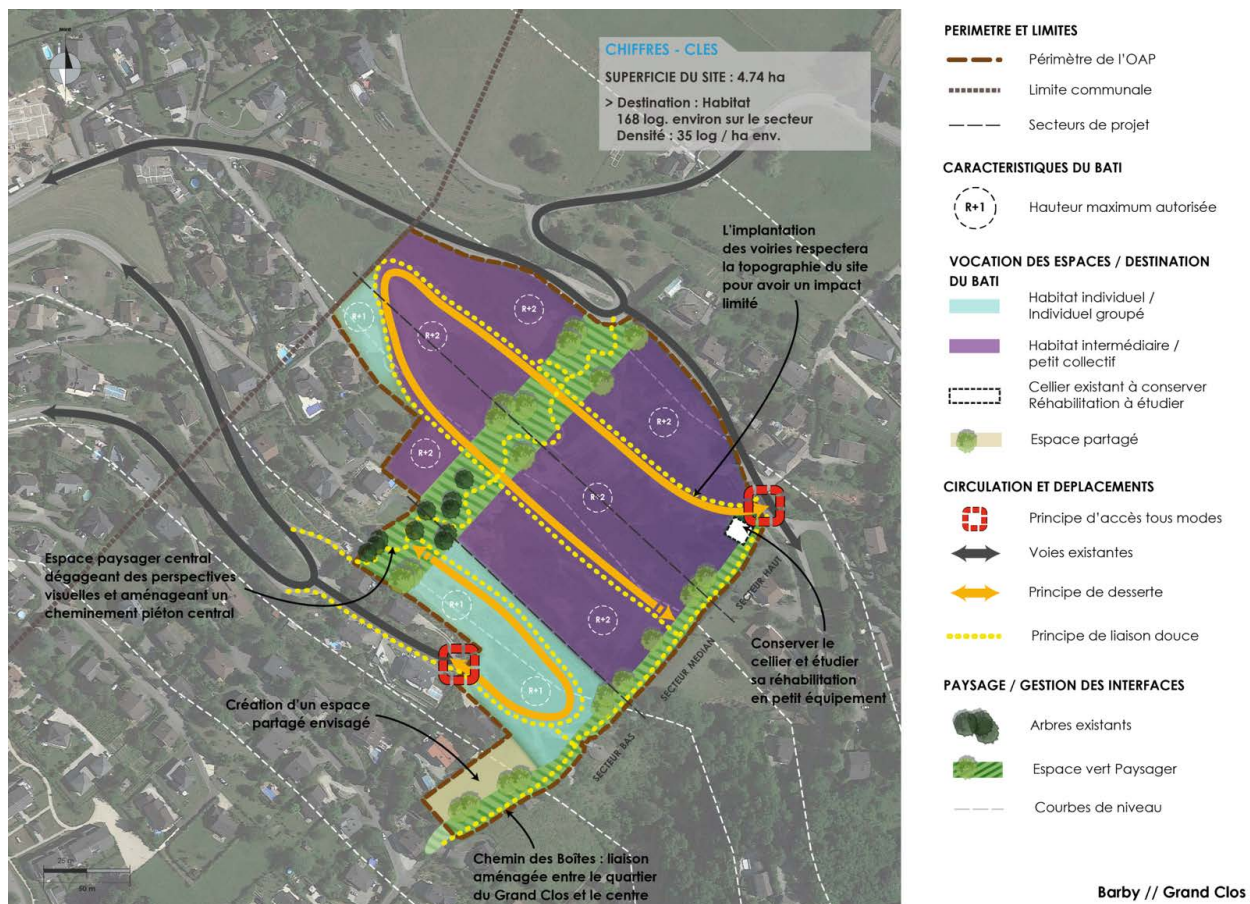
- > Desservir le secteur bas par un accès depuis le chemin du réservoir sans possibilité de bouclage avec le secteur médian ;
- > Desservir le secteur haut et médian par un accès depuis la route du château ;
- > Créer un cheminement piéton central se déployant sur un espace vert paysager et réaménager le cheminement le long du chemin des boîtes ;
- > Créer des circulations piétonne secondaires mais structurantes pour le site pour se raccorder au chemin des boîtes principalement ;
- > Laisser la possibilité d'étudier un raccordement tout modes avec l'OAP Cornioles sur la commune de Saint-Alban-Leysse en continuité ouest ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Respecter les prescriptions liées à la protection du Château de la Bâthie ;
- > Conserver/planter des éléments végétaux aux essences locales et diversifiées afin de limiter le ruissellement dans ce secteur en pente ;
- > Conserver les arbres de haute tige présents sur le site ;
- > Conditionner la constructibilité à une étude géotechnique dans les zones d'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles et respecter les prescriptions liées à la présence des servitudes ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.

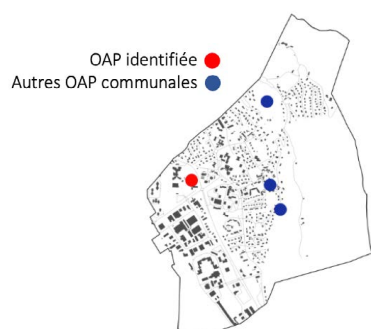


BARBY

CENTRE-BOURG - OAP 89

CONTEXTE

Barby
Centre-bourg
2,9 hectares
Mixte



Périmètre d'étude OAP Centre-bourg / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Mener une réflexion globale sur le centre-bourg de la commune allant de la place de la Mairie au secteur de la Plaine ;
- > Proposer un projet dans une logique de renouvellement urbain ;
- > Développer de nouveaux secteurs d'habitat afin de diversifier l'offre au cœur de la commune ;
- > Améliorer la trame des espaces et équipements publics ;
- > Maintenir des espaces végétalisés le long du mail paysager pour maintenir le site au sein de la trame verte urbaine ;
- > Conserver des espaces favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, l'OAP bénéficie de points de vue intéressants sur les massifs alentours (notamment le Nivolet). Ce cadre paysager qualitatif devra être valorisé dans les futurs aménagements.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun ainsi que par le réseau de pistes cyclables (voies vertes). Le projet pourra intégrer ces itinéraires dans la partie d'aménagement.

Ressource en eau

La zone est incluse dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Le site est en aléa faible de retrait / gonflement des argiles. A l'est, la partie est traversée par un axe d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Le périmètre est déjà partiellement artificialisé (terrains de sport et bâtiment). Néanmoins, il se situe au sein d'espaces identifiés à la Trame verte et bleue urbaine et sont perméables. Le site d'OAP participe ainsi à la fonctionnalité écologique de la Trame verte et bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur d'étude est concerné par les servitudes T5 (dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry) et PT1 (protection des centre radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques).

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'ŌAP centre bourg découle d'une réflexion menée en 2015-2016 à travers d'un schéma de référence urbain et paysager pour la requalification du centre-bourg. Le périmètre d'étude concerne seulement le secteur appelé « Plaine » mais les prescriptions décrites ci-après concerne l'ensemble du centre bourg afin de restituer la réflexion dans sa globalité.

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Programme global : 20 à 30 000 m² de surface de plancher sur les deux secteurs dont 10% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession abordable avec un maximum de 10 000 m² de surface de plancher pour le secteur de la Trousse pour un objectif d'environ 120 logements.

A l'échelle du centre bourg :

- > Poursuivre l'urbanisation de l'îlot de la Trousse ;
- > Accueillir préférentiellement des RDC commerciaux / services en cohérence avec la configuration progressive du centre commercial et administratif existant sur la place de la mairie ;
- > Aménager un parc sportif et éducatif et créer des espaces ludiques et ouvert à tous ;

A l'échelle du secteur de la Plaine :

- > Créer un « parc habité » : principe de constructions dans le parc sans résidentialisation ni clôture ;
- > Prévoir une étude complémentaire lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Plaine : l'implantation de logements dépendra des emprises foncières nécessaires à la programmation d'équipements publics et sportifs ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

A l'échelle du centre bourg :

- > Travailler les transitions entre le secteur de la Trousse au nord et l'espace de loisirs au sud avec la Plaine ;
- > Améliorer et renforcer la trame des espaces collectifs sur le principe d'un grand parc entre l'espace sportif et éducatif des Epinettes jusqu'à la mairie autour du mail paysager ;

A l'échelle du secteur de la Plaine :

- > Définir les îlots constructibles sur la Plaine autour de l'ossature des espaces ouverts au public ;

Mobilité & déplacements

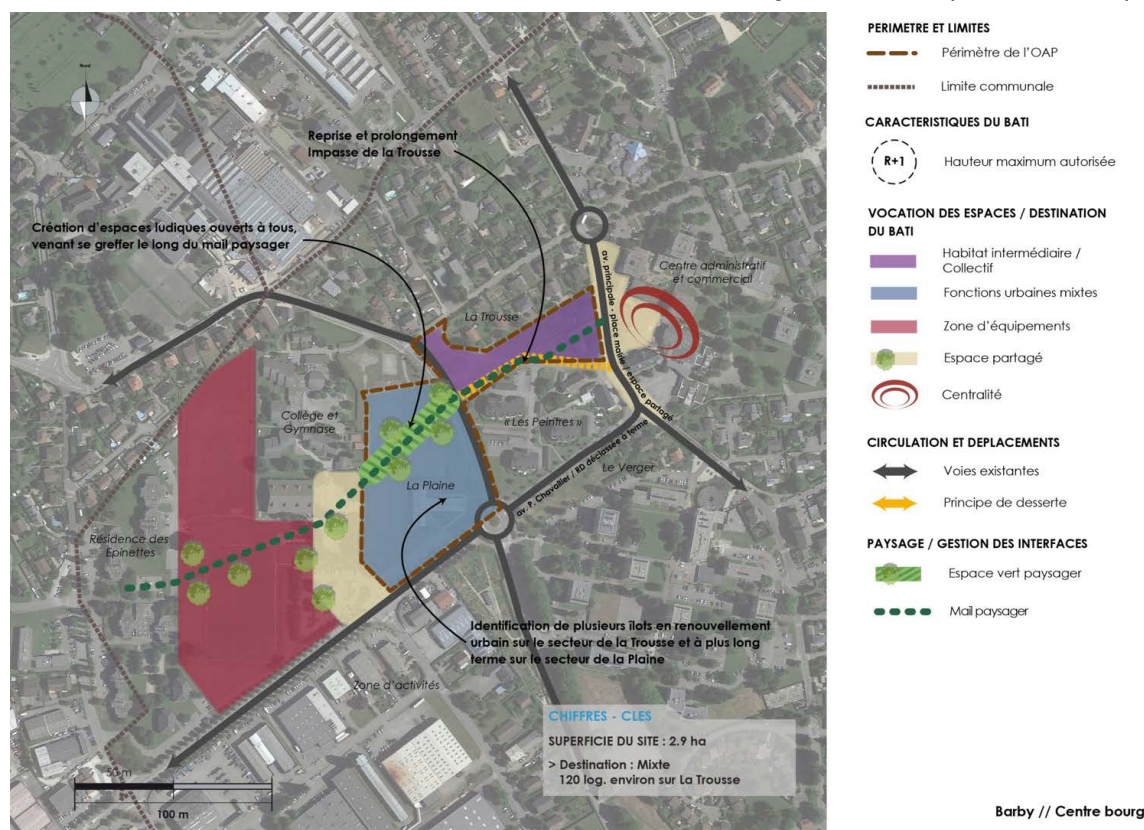
- > Créer un mail paysager à partir de la liaison piétonne existante, depuis la résidence des Epinettes jusqu'à la place de la mairie, traversant d'est en ouest le secteur de la Plaine ;
- > Redessiner la voie structurante d'entrée sur Barby afin de créer une jonction entre la route de la Trousse et l'avenue principale ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Intégrer dans des espèces locales et diversifiées dans les espaces végétalisés prévus dans le cadre de la programmation ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la

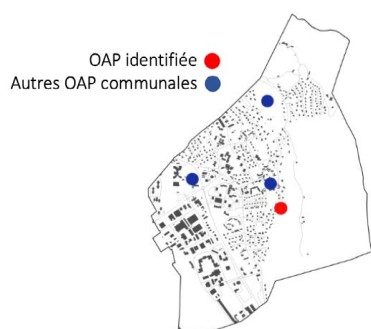


BARBY

CHEMIN DU PARC - OAP 90

CONTEXTE

Barby
Chemin du Parc
0,65 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Chemin du Parc (maisons existantes en continuité) / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer une urbanisation maîtrisée sur ce site permettant le développement d'un nouveau secteur d'habitat ;
- > Proposer une urbanisation en cohérence avec l'environnement existant au contact d'espaces naturels et fortement végétalisés ;
- > Profiter de la proximité avec le Parc de Malatray pour créer une liaison douce avec le projet ;
- > Traiter les franges du site notamment par la création d'une limite durable à l'urbanisation à l'est et au sud en contact direct avec l'espace forestier ;
- > Maintenir la majorité des arbres de haute tige le long du chemin des Amoureux pour conserver une ambiance qualitative et ombragée.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, il s'inscrit dans un environnement très lâche où le bâti côtoie de nombreux espaces végétalisés et jardins très perméables. Le partie d'aménagement devra conserver cette caractéristique.

Déplacements

Des itinéraires du PDIPR passent au sein et à proximité du périmètre d'OAP.

Ressource en eau

La partie ouest du site est incluse dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

La zone est soumise à un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site d'OAP n'est pas artificialisé. Il se situe dans un espace forestier totalement boisé. L'urbanisation du site impactera la fonctionnalité écologique du secteur.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude ne concerne le périmètre d'étude.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRi et PPRn
- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction de 7 à 10 logements de type individuel dont 20% de logements en accession abordable ;
- > Maitriser l'urbanisation du secteur par une densité maximum d'environ 13 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer une forme urbaine qui s'intègre dans l'environnement (entre zone pavillonnaire et forêt) en menant une réflexion sur les gabarits et les volumes ;
- > Implanter les constructions en respectant le sens de la pente au sud du site afin de constituer un front bâti structurant et une limite durable à l'urbanisation ;
- > Maintenir une frange boisée en bordure du chemin des Amoureux et le long de la liaison piétonne avec le parc Malatray ;
- > Traiter la limite du projet avec les boisements existants, à l'est et au sud ;

Mobilité & déplacements

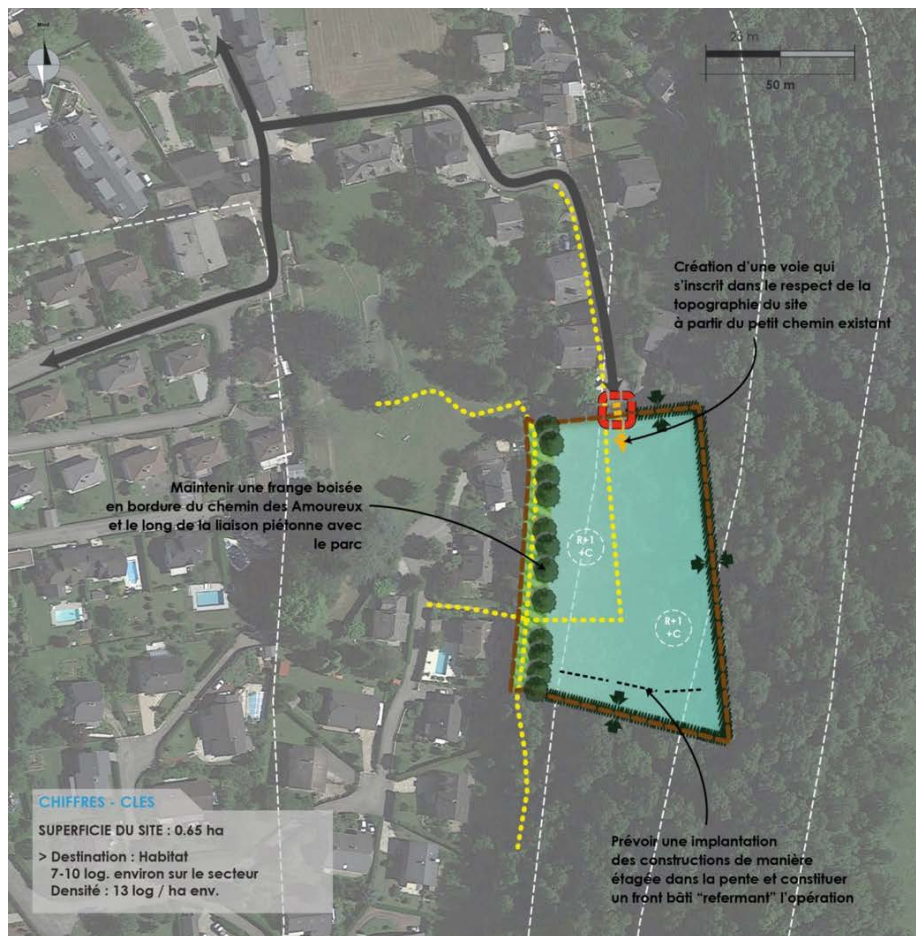
- > Créer un accès unique depuis le chemin du parc ;
- > Prévoir une liaison piétonne entre la voie de desserte et le chemin des Amoureux avec un passage de 3 mètres de large minimum ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver quelques arbres de haute tige et bosquets présents sur le site en tant qu'espace relais de la Trame Verte et participant à l'intérêt écologique et paysager du site ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau ;



PERIMETRE ET LIMITES	
	Périmètre de l'OAP
CARACTERISTIQUES DU BATI	
	Hauteur maximum autorisée
	Principe d'orientation du bâti
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	
	Habitat individuel / Individuel groupé
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	
	Principe d'accès tous modes
	Voies existantes
	Principe de desserte
	Principe de liaison douce
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	
	Arbres existants
	Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
	Espace vert paysager
	Courbes de niveau

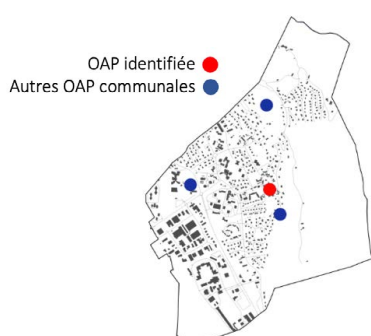
Barby // Chemin du parc

BARBY

VIEUX VILLAGE - OAP 91

CONTEXTE

Barby
Vieux village
0,29 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Vieux Village / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Proposer une réflexion élargie garantissant une cohérence et des connexions avec l'existant ;
- > Encadrer l'urbanisation au sein même du cœur du vieux village de Barby, à proximité immédiate de la Mairie ,
- > Préserver la trame villageoise existante en respectant une certaine densité pour les futures constructions et en respectant la proportion entre espaces bâtis et non bâtis ;
- > Proposer un projet de qualité sur un des derniers secteurs encore non bâti ;
- > Maintenir une structure jardinée en lien avec le tissu existant pour conserver une perméabilité du bâti ;
- > Soigner l'entrée du vieux village par la création d'un espace vert paysager.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, il s'inscrit dans un environnement très lâche où le bâti côtoie de nombreux espaces végétalisés et jardins très perméables. Le projet d'aménagement devra conserver cette caractéristique.

Déplacements

Le site n'est pas desservi par les transports en commun ni par le réseau de voies vertes. Des itinéraires du PDIPR passent à proximité du périmètre.

Ressource en eau

La zone est incluse dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Le site est en aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude n'est pas artificialisé. Il se situe dans un espace agricole utile à la trame verte et bleue urbaine et sur un jardin cultivé. L'urbanisation impactera la fonctionnalité écologique de la Trame Verte et Bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est recensée sur le secteur d'étude.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation de 15 à 20 logements de type intermédiaire ou individuel groupé pour une densité de 60 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation de 20% de logements en accession abordable sur le secteur ;
- > Permettre une hauteur maximum de R+1+C ou R+1+Attique ;
- > Créer un espace partagé qui aura un rôle central dans l'aménagement du village : liaison avec les jardins existants et à créer, marqueur de l'entrée du village et mise en valeur de la fontaine ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Reprendre les formes urbaines villageoises traditionnelles afin d'assurer la réalisation d'un projet en harmonie avec le tissu existant ;
- > Privilégier une implantation du bâti parallèle à la voie au nord et au sud ;
- > Laisser la possibilité de créer des terrasses accessibles ou végétalisées comme éléments de liaison architecturale ou d'espaces extérieurs privatifs associés aux logements ;

Mobilité & déplacements

- > Prévoir la desserte du site depuis les voies existantes : la création de voirie correspondra seulement à des accès dédiés au stationnement, pas de possibilité de bouclage ;
- > Compléter le maillage piéton : amélioration de la sécurité d'accès au chemin des Chavonnes et création d'un chemin traversant l'aménagement par le centre pour permettre une liaison entre la rue du village et l'espace public vers l'entrée du parc de Malatray ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Intégrer des espèces locales et diversifiées dans les espaces végétalisés prévus dans le cadre de la programmation ;
- > Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau ;

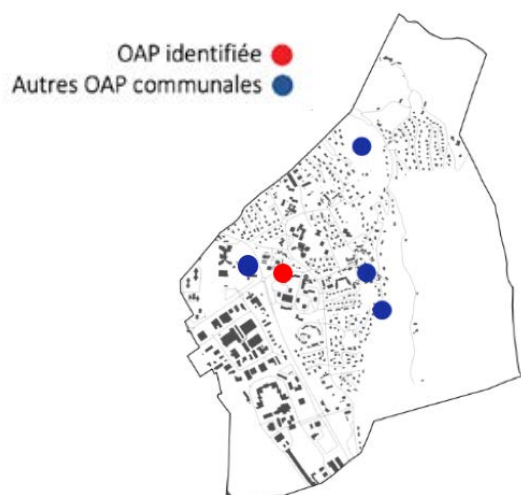


BARBY

ENTREE DE VILLE - OAP 144

CONTEXTE

Barby
Avenue Paul Chevallier
0,52 hectare
Habitat



Vue sur le secteur depuis l'Av. P. Chevallier

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Marquer l'entrée de ville par un aménagement de qualité requalifiant le front de voie ;
- > Encadrer le développement du potentiel constructible sur un secteur à enjeux d'entrée de ville en maîtrisant la densification et permettre la diversification des formes urbaines en implantant des logements collectifs ;
- > Valoriser la proximité avec le centre-bourg de Barby et avec les équipements à proximité ;
- > Favoriser les déplacements modes doux sur le secteur en lien avec les programmes alentours ;
- > Gérer l'insertion du projet dans le tissu urbain environnant par un traitement paysager et des aménagements qualitatifs en bordure de voirie, et porter une attention particulière à la transition avec l'urbanisation environnante.



Vue aérienne du secteur de l'OAP Entrée de ville

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Situé dans le prolongement immédiat du centre bourg, le secteur est entouré d'urbanisation d'époques et de typologies différentes : logements individuels, pavillon. Le secteur est aéré, créant de vastes vues sur le paysage environnant.

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, l'OAP bénéficie de points de vue intéressants sur les massifs alentours (notamment le Nivolet). Ce cadre paysager qualitatif devra être valorisé dans les futurs aménagements.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun, les arrêts TC sont présents à proximité de la zone.

L'ensemble des commerces et équipements sont accessibles en modes doux.

Ressource en eau

Le secteur est concerné par la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Une partie de la zone est concernée par des nuisances sonores (liées à l'Avenue Paul Chevallier).

Un axe d'écoulement exceptionnel traverse le site du nord au sud, au nord du tènement.

Trame verte et bleue

Le site est localisé dans un secteur identifié par la Trame Verte et Bleue urbaine. On note la présence d'espaces enherbés non imperméabilisés ainsi que quelques arbres fruitiers. De manière générale les enjeux sont faibles, mais le site à un intérêt certain pour la trame verte et bleue urbaine.

Servitudes d'utilité publique

- > Le secteur d'étude est concerné par les servitudes T5 (dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry) et PT1 (protection des centre radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques).

Analyse environnementale



<p>Paysage et patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Patrimoine naturel ● Patrimoine bâti ★ Sites classés ■ Sites inscrits ■ AC1 Monuments historiques ■ AC1 Périmètres MH ■ Espaces naturels de loisirs <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Arrêts TC — PDIPR — Pistes cyclables <p>Gestion de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> AS1 Périmètres protection captage ■ Immédiat ■ Rapproché ■ Eloigné 	<p>Réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> — AEP — Assainissement — Eaux pluviales <p>Risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sites BASOL ● ICPE soumises à autorisation ★ Mouvements de terrain — Canalisation hydrocarbures — Classement sonore LD70 — Classement sonore LD65 — Axes d'écoulement <p>Aléa de retrait / gonflement des argiles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Moyen ■ Zonages PPRI et PPRn ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zones humides — Réseaux de biodiversité aquatiques ■ Réseaux de biodiversité terrestres <p>Éléments structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti — Réseau voirie — Réseau ferroviaire ■ Boissements ■ Parcelles agricoles ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maralchage ■ Réseau hydrographique — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
--	--	--

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Développer un secteur d'habitat collectif avec la création de 60 logements environ sur le site pour une densité d'environ 115 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler à l'insertion des futures constructions au cœur d'une zone résidentielle préexistante, en prévoyant notamment des bâtiments implantés en plot ;
- > Limiter l'impact paysager du projet, en ayant notamment une attention particulière sur l'intégration paysagère des clôtures (si existantes) ;
- > En cas de grandes longueurs, le bâti doit être fractionné en plusieurs volumes : minimum de 3 bâtiments de niveaux différents, avec un épannelage ;
- > Un recul de 3 mètres minimum par rapport au domaine public est imposé ;
- > Les parcs de stationnement des logements collectifs devront être enterrés afin de conserver un maximum d'espaces verts sur le site.

Mobilité & déplacements

- > Les accès viaires, au nombre de 2 maximum, se feront depuis la Rue du chemin neuf, aucun accès depuis l'Avenue Paul Chevalier ;
- > Réaliser les aménagements nécessaires au sein du site pour permettre une circulation des modes doux et des déambulations piétonnes adaptées et sécurisées, facilitant la traversée du tènement et notamment prévoir un cheminement

doux au nord du site ;

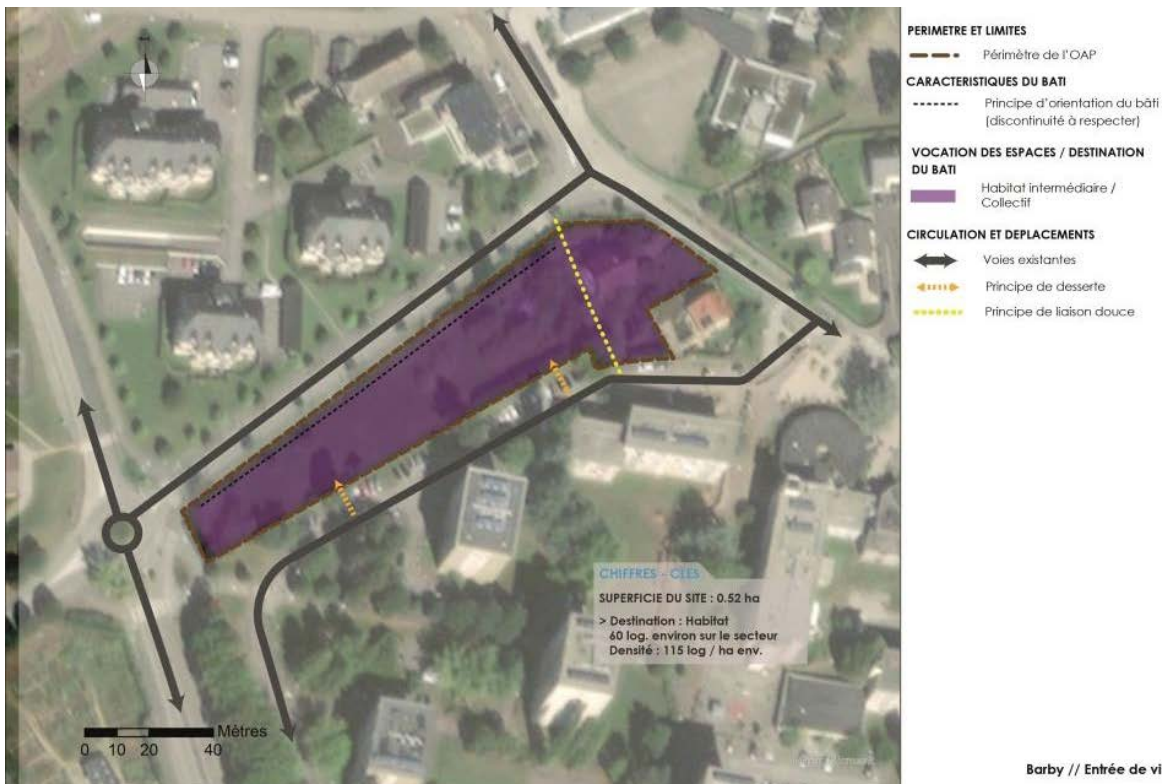
- > Le stationnement enterré est limité à un seul niveau en souterrain ;
- > Prévoir au moins 50% de box non fermés ;
- > Les circulations internes seront travaillées avec des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulement des eaux pluviales ;
- > Obligation de se raccorder au réseau de chaleur de la commune existant.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales sur un secteur partiellement contraint, dans le respect des règles du zonage du pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.

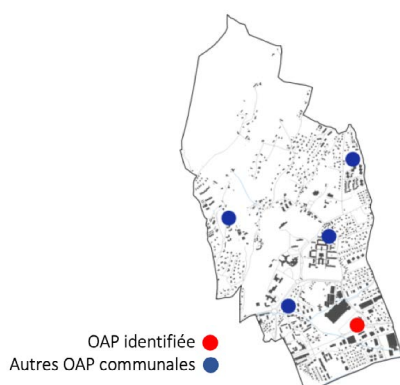


BASSENS

PLAINE ACTIVE - OAP 92

CONTEXTE

Bassens
Plaine Active
48,9 hectares
Mixte



Avenue de Turin



Voie longeant Carrefour à l'ouest



Ilot Martinière
Périmètre d'étude OAP Entrée de ville / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'OAP Plaine Active a fait l'objet de plusieurs échelles de réflexion :

- > Une étude global portant sur la définition de « terrasses » à l'échelle de la commune (schéma page suivante)
- > Une étude à une échelle de la Plaine Active et plus restreinte sur l'îlot Martinière (Zoom 1 OAP).
- > Une réflexion sur l'îlot Bolliet (zoom2 OAP)

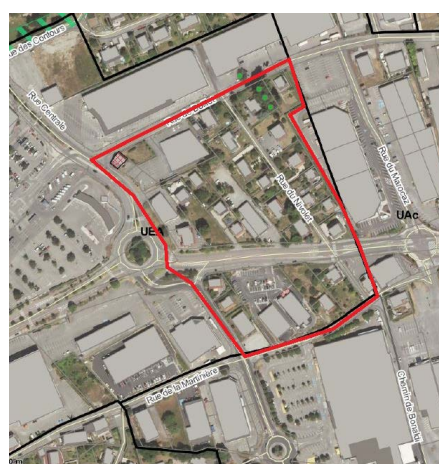
Trois terrasses ont été définies afin de mettre en évidence les spécificités de la commune à l'échelle de ces secteurs : la « terrasse parc » correspondant au chef-lieu, à la plaine sportive et au parc du château, la « terrasse intermédiaire » à la plaine, et la « terrasse active » à la centralité économique.

Des objectifs communs sont poursuivis à l'échelle des trois terrasses :

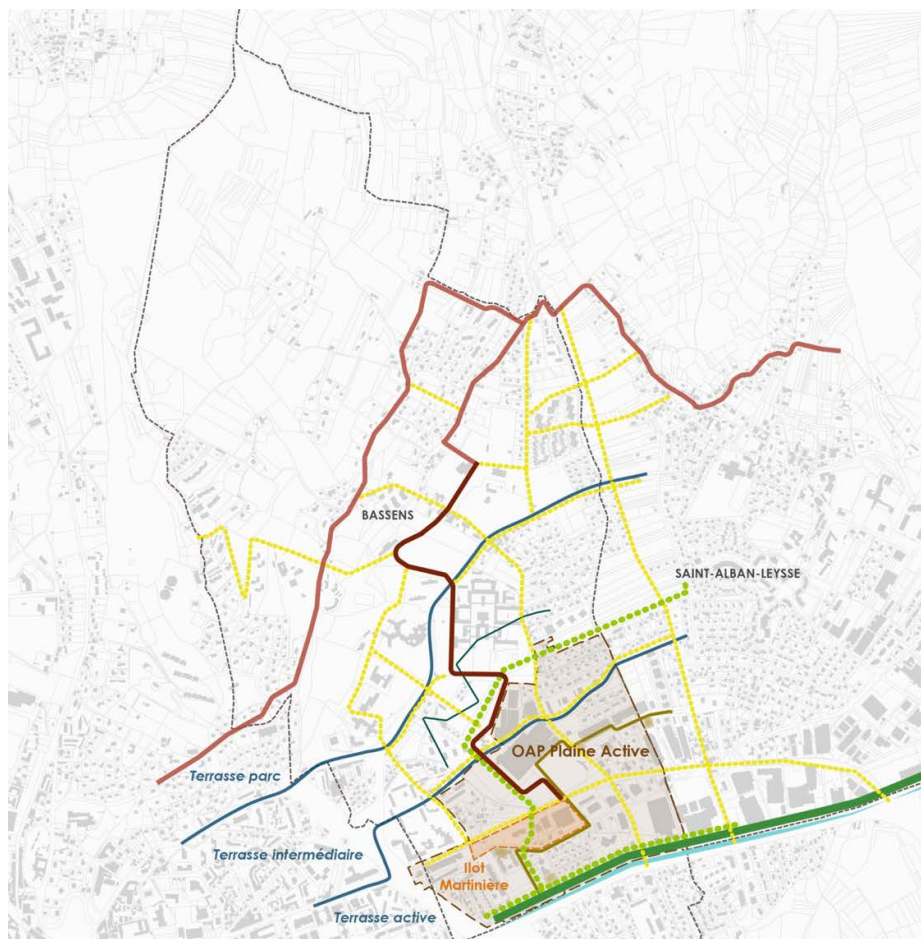
- > Révéler le paysage commune structure du projet communal ;
- > Renforcer les articulations ;
- > Installer de nouveaux lieux d'intensité ;
- > Faire comprendre la progression entre les deux centralités ;
- > Relier la commune par des espaces publics de qualité, continus, hiérarchisés et sécurisés ;
- > Assurer le bon fonctionnement financier de chaque entité.

La Plaine Active est vu comme un espace d'intensification et de requalification à dominante économique et commercial prévoyant une diversification des fonctions. Elle est au service de la création d'espaces à usage public afin de proposer des cheminements et des placettes propices, agréables et sécurisés pour les piétons au plus proche des commerces. L'allée Du Pradiant constituera la trame principale à mettre en valeur dans les projets. L'ensemble des aménagements proposés devront viser un projet innovant et résilient face aux risques naturels, aux nuisances sonores et devront prendre en compte les servitudes d'utilité publiques impactant le secteur.

Les zooms et orientations d'aménagement définis sur l'îlot de la Martinière et l'îlot Bolliet visent à encadrer la requalification de ces deux secteurs clés de la plaine active.



Ilôt Bolliet



PERIMETRE ET LIMITES

- Limite communale
- - - - - Périmètre de l'OAP
- — — — Périmètre Zoom Ilot Martinière
- — — — Terrasse active / intermédiaire / parc

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Espace partagé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS DOUX

- — — — Requalification Allée du Pradiant
- · · · · Principe de liaison douce
- · · · · Principe de liaison cycle
- — — — Voie verte
- — — — GR96
- — — — GR96 projet

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est inclus dans le périmètre monument historique du Château de Bressieu et du CHS. Il longe également le monument en limite nord (servitude AC1). Le secteur est situé en pied de versant avec des covisibilités importantes avec le secteur des Monts.

Déplacements

Le site est desservi par les transports en commun ainsi que par la voie verte qui borde la Leysse en limite sud et une piste cyclable qui passe en limite nord au niveau de l'hôpital.

Ressource en eau

On recense deux bassins de rétentions dans le sud-est de l'OAP. Le secteur est inclus dans sa partie nord-ouest dans le périmètre rapproché du Puits Joppet et du Puits du CHU (servitude AS1). A noter que le périmètre est totalement concerné par la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

La partie nord est concernée par le risque d'inondation du Nant Petchi : zone d'inconstructibilité du PPRi du bassin chambérien (zone 2 : zones vierges ou partiellement urbanisées où il convient de stopper toutes nouvelles implantations) et zone de prescriptions (zone 3 : zones inondables déjà urbanisées

et exposées à des aléas d'inondation moyens ou faibles). La majeure partie du site est concernée par des nuisances sonores (LD70 et 65). L'OAP est également en aléa faible de retrait et gonflement des argiles et est traversée par des axes d'écoulement des eaux pluviales. Deux sites BASOL sont présents.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est presque totalement artificialisé, néanmoins la présence de nombreux éléments identifiés à la Trame Verte et Bleue urbaine est notable (jardins et haies structurantes). De plus, des boisements, des cours d'eau (Leysse, Nant Petchi) et des espaces non bâtis perméables parsèment le site et servent d'espaces relais à la TVB. En outre, le nord du secteur d'étude abrite un siège d'exploitation agricole ainsi qu'un tènement à fort enjeu agricole. Le site n'est pas concerné par des espaces remarquables mais de nombreux éléments laissent supposer d'un intérêt pour la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

En plus des servitudes AC1 et AS1, le site est impacté par les servitudes suivantes :

- > PT1 protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- > PT3 fibres optique et câbles de télécommunication,
- > A4 zone de protection des cours d'eau non domaniaux, Digues,
- > I4 ligne électrique souterraine (63kV) au sud-ouest.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Accompagner la mutation d'un secteur stratégique ;
- > Développer un projet aux fonctions mixtes afin de renforcer les programmes d'habitat en lien avec les équipements du quotidien et les commerces de proximité ;
- > Une attention particulière est portée sur la cohérence des différents projets entre eux. Les projets d'aménagements devront ainsi être pensés dans une vision globale, et offrir des conceptions architecturales et fonctionnelles harmonisées entre elles. L'objectif est d'offrir une harmonie et une unité de bâti, afin de préserver la cohérence d'ensemble pour assurer la structuration de l'axe avenue de Turin et créer une entrée de ville vitrine Plaine Active
- > Imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et de 10% en accession abordable ;

Ilôt Martinière

- > Pour les logements, prévoir la construction d'environ 50 logements collectifs ;
- > Hauteurs des bâtiments jusqu'à 21m à l'égout maximum, dérogation possible aux hauteurs minimales.

Ilôt Bolliet

- > Pour les logements prévoir la construction d'environ 200 logements avec 35% de logements locatifs sociaux et 10% en accession abordable
- > Aménager des espaces communs extérieurs participant à la qualité de vie sur le site
- > Concentrer les fonctions d'habitats sur l'intérieur de l'OAP. L'aménagement de l'ensemble devra concentrer l'artificialisation des sols sur les périphérie des îlots délimités par les voiries.
- > Hauteurs des bâtiments jusqu'à 21m à l'égout maximum, dérogation possible aux hauteurs minimales.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Accompagner la structuration de l'avenue de Turin en boulevard urbain ;
- > Proposer un projet sur l'ilôt Martinière et sur l'ilôt Bolliet aux caractéristiques architecturales et urbaines de qualité en cohérence avec leur rôle de vitrine ;
- > Prévoir l'aménagement d'un espace vert paysager entre l'avenue de Turin et le futur projet comme zone de tampon et de transition ;
- > Implanter les constructions parallèlement à l'avenue de Turin pour structurer cet axe ;
- > Assurer la mitoyenneté/continuité des façades en bordure de l'avenue de Turin et des voies structurantes.

Mobilité & déplacements

Plaine Active

- > Mener une réflexion sur une liaison possible entre la rue de Gonrat et Carrefour afin de créer de la perméabilité au sein de l'ilôt des Ecoles ;
- > Requalifier l'allée du Pradian afin de relier l'écoquartier au sud au Décathlon au nord via un parcours confortable et sécurisé pour les piétons ;
- > Aménager une variante du GR96 (projet), jusqu'à la terrasse active ;
- > Prévoir des cheminements doux piétons et cyclistes pour accompagner les axes routiers ;
- > Mettre en relation le projet avec la voie verte au sud (liaison avec la piste cyclable et la requalification de l'allée du Pradian) ;

Ilôt Martinière

- > A l'échelle de l'ilôt Martinière, prévoir des accès au site depuis les voies existantes au nord et au sud et prévoir le développement d'un maillage interne ;

Ilôt Bolliet

- > Assurer des voies sécurisantes piétons et cyclos traversantes et permettant de rejoindre les différents secteurs des zones d'activité commerciale

Qualité environnementale & prévention des risques

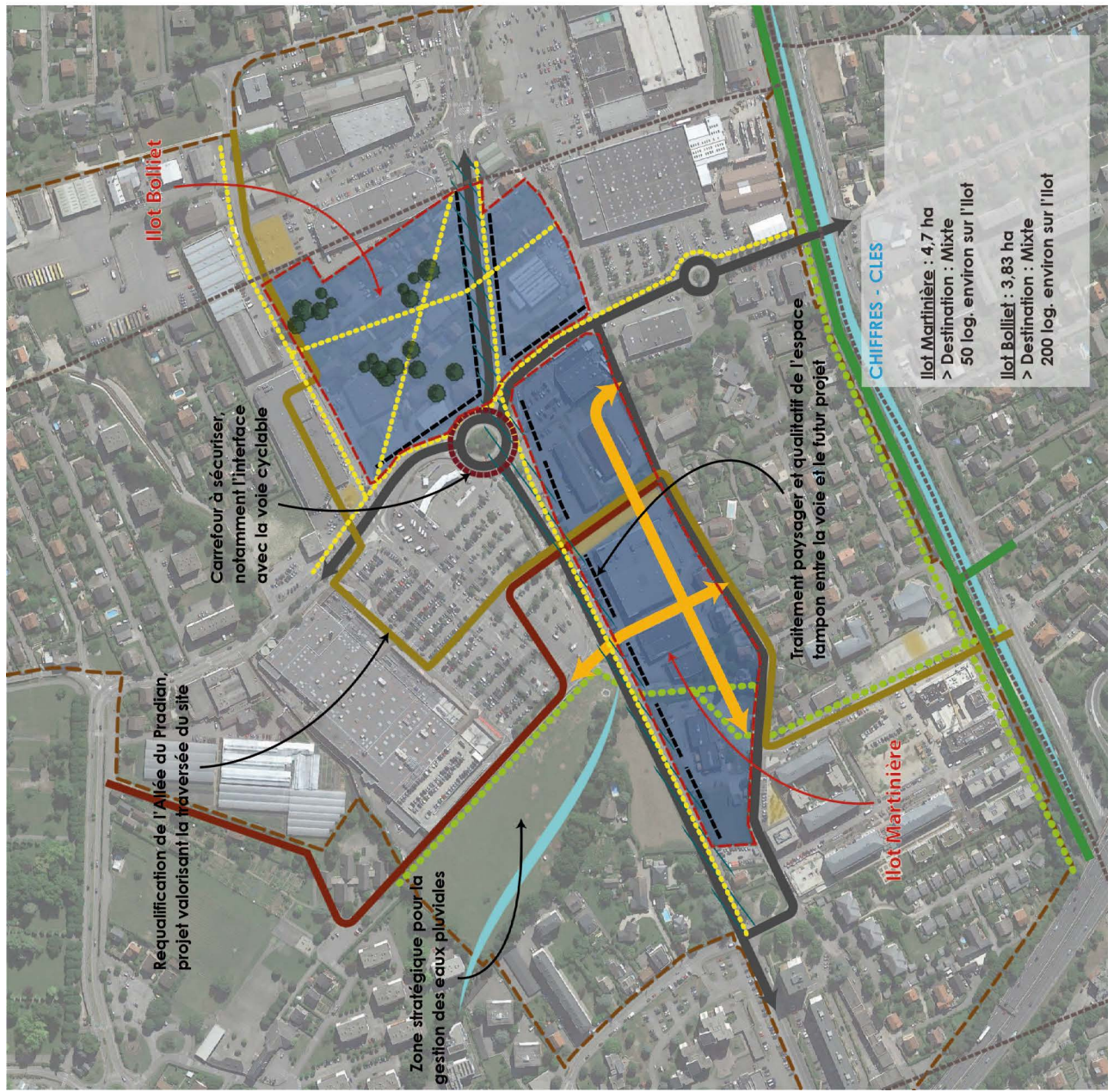
- > Renforcer les percées visuelles et les espaces de respiration arborés et végétalisés entre les constructions de l'ilôt Martinière et les connecter aux éléments de trame verte et bleue urbaine déjà présents sur la Plaine active ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PPRi pour garantir des aménagements résilients vis-à-vis du risque inondation ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Préserver les principaux boisements et assurer un aménagement limitant les effets d'ilôt de chaleur urbain.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial et dans l'objectif de protection du périmètre rapproché de captage d'eau potable ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.

- PERIMETRE ET LIMITES**
- Limite communale
 - Périimètre de l'OAP
 - Périimètres stratégiques d'intervention
 - Principe d'orientation du bâti
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Fonctions urbaines mixtes
 - Espace partagé
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ↔ Voies existantes
 - ↔ Principe de desserte
 - Allée du Pradrian à créer
 - ▨ Structuration du boulevard urbain
 - Principe de liaison douce
 - Principe de liaison cycle
 - Voie verte
 - GR96 projet
 - Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Arbres existants à préserver

Bassens / Saint-Alban-Leysse //
Plaine active - secteurs Martinière et Bolliet

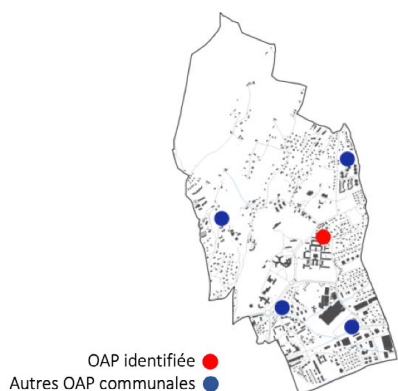


BASSENS

SECTEUR CHS - OAP 93

CONTEXTE

Bassens
Secteur CHS
0,9 hectare
Mixte



Périmètre d'étude OAP Secteur CHS / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Prévoir la réalisation d'une résidence à destination des personnes âgées ;
- > Etudier les liaisons / relations possibles entre le Centre Hospitalier en continuité sud et le futur projet ;
- > Engager une réflexion sur les circulations au sein du secteur ;
- > Prendre en compte la proximité immédiate avec les habitations existantes nécessitant de traiter les franges du site de manière qualitative ;
- > Veiller à ne pas contraindre les axes d'écoulement des eaux pluviales afin de maîtriser les risques liés au ruissellement ;
- > Intégrer les prescriptions liées au périmètre de protection rapproché du captage du Puits du CHU par une occupation du sol adéquate ;
- > Maintenir un espace vert partagé en cœur d'îlot pour plus de qualité urbaine et pour conforter le site dans la trame verte urbaine.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est inclus dans le périmètre monument historique du Château de Bressieu et du CHS, sachant que l'OAP borde directement le CHS de Bassens. Le secteur est situé en pied de versant ce qui engendre des covisibilités importantes depuis le secteur des Monts.

Déplacements

Le site est desservi par les TC ainsi que par des pistes cyclables en limite ouest.

Ressource en eau

Le site est inclus dans le périmètre rapproché du Puits du CHU (servitude AS1) et est concerné par la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas sur une zone de risques identifiés mais on note la présence à proximité de la zone de prescription du PPRi du Bassin Chambérien (zone 3). La partie ouest du site est concernée par des nuisances sonores moyennes et fortes (LD70 et 65). Enfin, l'ensemble du périmètre est en aléa faible de retrait et gonflement des argiles et est traversée par des axes d'écoulement des eaux pluviales.

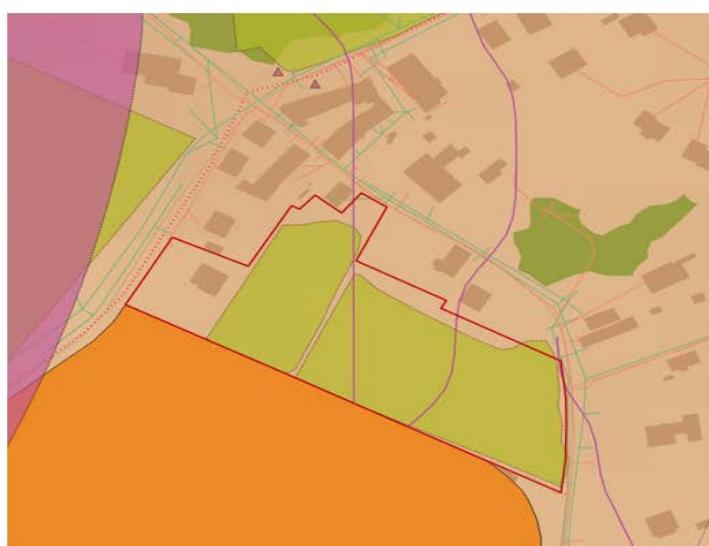
Trame verte et bleue

Le site, non urbanisé, est dans un secteur de jardins identifié par la TVB urbaine. On note donc la présence d'espaces enherbés prairiaux non imperméabilisés, mais une absence d'espaces remarquables. Il n'y a donc pas d'enjeux particuliers, mais l'urbanisation du secteur impactera la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

L'ouest du site est concerné par les servitudes PT1 et PT2 qui interdisent la perturbation des signaux radioélectriques.

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité
- Réservoirs de biodiversité

Eléments structurels

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publique

- PT1 Protection des centres de r
- PT1 Protection des centres de r
- PT2 Centres de réceptions radic
- PT3 Fibre optique et câbles tele

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création destinée à de l'hébergement intergénérationnel avec une possibilité de créer des RDC d'activités ;
- > Permettre la réalisation de 30 à 40 logements pour une densité moyenne de 43 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation de 15% de logements locatifs sociaux et de 5% en accession abordable sur le secteur ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+2+C maximum afin d'optimiser l'insertion dans l'environnement du futur projet ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Créer un espace partagé et végétalisé structurant à l'échelle du site faisant le lien entre les futures constructions ;
- > Gérer la proximité avec les habitations existantes au nord par un traitement qualitatif de la limite ;
- > Mener une réflexion sur les perméabilités entre le futur projet et le Centre Hospitalier Spécialisé existant en continuité sud ;

Mobilité & déplacements

- > Privilégier la création d'un accès depuis la rue centrale à l'est (interdire les entrées / sorties directes sur la RD) et étudier la possibilité de créer un accès depuis la RD8 ;
- > Mailler le site par la création d'une desserte interne routière accompagnée d'aménagements à destination des modes doux ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Renforcer les percées visuelles et les espaces de respiration arborés et végétalisés entre les constructions et les connecter aux éléments de trame verte et bleue urbaine existants à proximité ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial et dans l'objectif de protection du périmètre rapproché de captage d'eau potable ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 +C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Mixte : hébergement intergénérationnel et activités

Espace partagé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voie existante

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Perméabilités entre le futur projet et le CHS

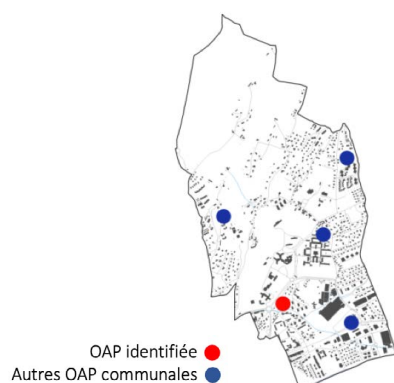
Bassens //
Rue centrale / Avenue de Bassens

BASSENS

ENTRÉE DE VILLE - OAP 94

CONTEXTE

Bassens
Entrée de Ville
1,25 hectare
Mixte



Périmètre d'étude OAP Entrée de ville / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Marquer l'entrée de ville par un aménagement de qualité requalifiant le front de voie ;
- > Proposer une mixité des fonctions : prévoir la création d'une zone à vocation d'habitat et d'un espace destiné à accueillir des activités de bureaux ;
- > Veiller à inscrire l'opération dans le contexte bâti existant et à valoriser les qualités paysagères du site et isolera le projet du rond-point ;
- > Préserver un espace non bâti en limite sud en contact avec le canal de Mérande, qui constituera un espace de respiration au sein du site ;
- > Gérer le risque d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales en prônant la transparence hydraulique des aménagements ;
- > Intégrer les prescriptions liées au périmètre de protection rapproché du captage par une occupation du sol adéquate.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est inclus dans le périmètre « monument historique » du Château de Bressieu et du CHS. Par ailleurs, les sites inscrits du Château du Mont et du domaine de Bressieu sont également présents en limite ouest du site. La localisation de l'OAP en entrée de ville de Bassens induit des enjeux forts de valorisation de l'effet vitrine. De plus, le secteur offre des vues sur les massifs alentours ainsi, les aménagements devront assurer le maintien de ces perceptions.

Déplacements

Le site est desservi par les transports en commun ainsi que par le réseau de pistes cyclables en limite ouest.

Ressource en eau

Le secteur est localisé à moins de 50m d'un périmètre de protection de captage immédiat et, en limite sud du secteur, le site est concerné par le périmètre rapproché de ce captage (servitude AS1). A noter qu'il est aussi concerné par la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Le secteur d'étude est intégralement concerné par la zone de prescriptions du PPRi du Bassin Chambérien (zone 3 : zones inondables déjà urbanisées et exposées à des aléas d'inondation moyens ou faibles). La partie ouest du site est concernée par des nuisances sonores (LD70 et 65). L'OAP est également en aléa faible de retrait et gonflement des argiles et est traversée par des axes d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Le site est localisé dans un secteur de jardin identifié par la Trame Verte et Bleue urbaine. On note la présence d'espaces enherbés non imperméabilisés ainsi que de boisements bien développés le long du cours d'eau (ripisylve du canal de Mérande) au sud. De manière générale les enjeux sont faibles, mais le site à un intérêt certain pour la trame verte et bleue urbaine. La frange arborée au sud doit être préservée.

Servitudes d'utilité publique

On note une absence de servitudes hormis celles liées à la protection du captage du puits du CHU et au périmètre de protection de monuments historiques.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- ★ Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Réserver une partie de l'aménagement à des activités tertiaires de type bureaux pour environ 5 000 m² de surface de plancher;
- > Prévoir la création d'environ 95 logements pour une densité de 118 logements par hectare environ (densité rapportée à la partie de l'aménagement accueillant des logements);
- > Imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et de 10% en accession abordable sur le secteur;
- > Aménager des espaces communs extérieurs participant à la qualité de vie sur le site;
- > Limiter la hauteur à du R+4 autant pour les activités que pour les logements;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Structurer un front bâti le long de l'avenue de Bassens en respectant une implantation des constructions parallèle à la voie;
- > Créer un espace vert paysager en s'appuyant sur les boisements existants;
- > Favoriser un projet proposant une qualité architecturale des constructions et une intégration urbaine réfléchie au contact de franges bâties hétérogènes;

Mobilité & déplacements

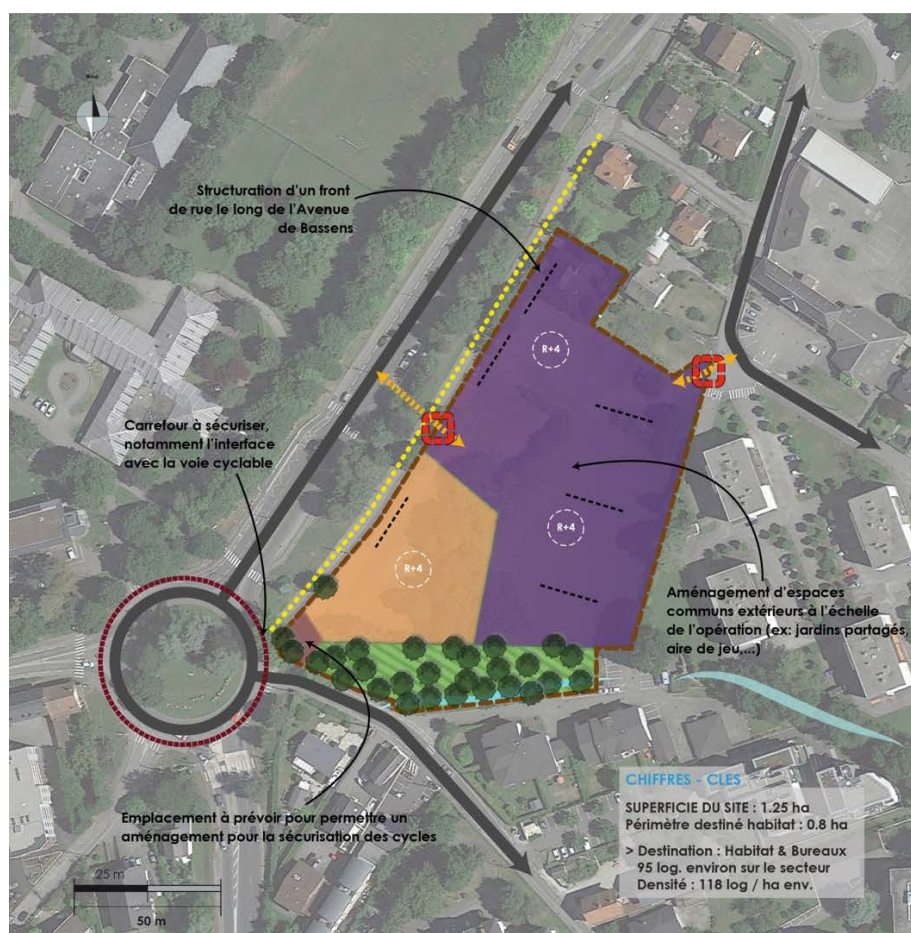
- > Créer deux accès au site, un au nord se raccordant à la rue des Ecoles et un à l'ouest relié à l'avenue de Bassens et à la RD8;
- > Conforter la piste cyclable avenue de Bassens;
- > Sécuriser le carrefour existant en continuité du secteur d'étude en lien avec la piste cyclable;
- > Prévoir un emplacement pour l'aménagement à créer en vue de la sécurisation des déplacements cycles;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les arbres de hautes tiges présents sur le site et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux;
- > Respecter les prescriptions émises par le PPRi du bassin chambérien en matière de risque d'inondation;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial et dans l'objectif de protection du périmètre rapproché de captage d'eau potable;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

--- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire / Collectif

■ Bureaux

■ Localisation préférentielle pour un aménagement cycle

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊙ Principe d'accès tous modes

⇔ Voies existantes

→ Principe de desserte

⋯ Principe de liaison douce

⊙ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Arbres existants à préserver

■ Espace vert Paysager

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1.25 ha
Périmètre destiné habitat : 0.8 ha

> Destination : Habitat & Bureaux
95 log. environ sur le secteur
Densité : 118 log / ha env.

Bassens // Entrée de ville

BASSENS

NANT PETCHI / ROUTE DE VÉREL - OAP 95

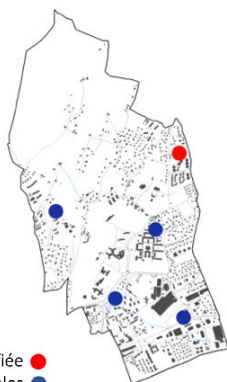
CONTEXTE

Bassens

Nant Petchi / Route de Vérel

1,07 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Nant Petchi – Route de Vérel / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Créer un nouveau secteur destiné à accueillir de l'habitat sur la commune de Bassens ;
- > Créer une continuité bâtie entre le nord composé de maisons individuelles et de petits collectifs, le sud composé de collectifs de hauteur plus importante et d'une maison et son parc aux atouts patrimoniaux à l'ouest ;
- > Préserver le parc paysager attenant à l'habitation au sud qui contribue à la qualité depuis le site et depuis la RD ;
- > Mettre en valeur le cordon boisé le long du Nant Petchi, classé en zone inconstructible du PPRi, en limite est du secteur ;
- > Intégrer les axes d'écoulement grâce à la transparence hydraulique des bâtiments et à des espaces favorables à l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- > Prendre en compte le passage de la ligne électrique lors de la réalisation du projet.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé à proximité d'une maison bourgeoise remarquable pour le patrimoine vernaculaire. Son parc arboré est compris dans le périmètre d'étude et devra être conservé et exclu des aménagements afin de préserver les caractéristiques de la maison bourgeoise et de son domaine. L'urbanisation du site sera visible depuis les alentours, l'ambiance et la qualité paysagères des aménagements devront ainsi être renforcées.

Déplacements

Le site est desservi par les transports en commun ainsi que par le réseau de pistes cyclables en limite ouest.

Risques et nuisances

Le secteur d'étude est impacté en bordure Est par la zone d'inconstructibilité du PPRi du Bassin Chambérien (zone 2 : zones vierges ou partiellement urbanisées où il convient de stopper toutes nouvelles implantations). Le secteur longe une canalisation d'hydrocarbures et se trouve dans sa zone

d'effet (Effets Létaux Significatifs, Premiers Effets Létaux et Effets Irréversibles). L'OA est également en aléa faible de retrait et gonflement des argiles et est traversée par des axes d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est non urbanisé et se situe sur un secteur agricole de prairie identifié par la Trame Verte et Bleue urbaine. Le Nant Petchi et tout un tronçon de sa ripisylve ouest, espaces assumant d'importantes fonctions de perméabilité écologique au sein de la Trame Verte et Bleue de Bassens, sont situés au sein du secteur d'étude, à l'est. Le parc arboré du domaine privé, situé au sud-ouest en dehors du secteur, présente des arbres de hautes tiges importants pour la biodiversité qu'il convient de préserver lors de l'aménagement de voies d'accès qui y passeraient éventuellement. De manière générale, l'urbanisation impactera un espace perméable et fonctionnel de la TVB locale.

Servitudes d'utilité publique

Une servitude I4 liée aux lignes électriques haute tension traverse le site et peut contraindre les aménagements de part et d'autres des câbles et pylônes.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques



Servitudes d'utilité publiques

- I4 Ligne électrique
- I4 Transformateur électrique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 95 logements maximum sur le secteur pour une densité d'environ 89 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et de 5 logements environ en accession abordable sur le secteur ;
- > Inscrire le projet dans son environnement, notamment en termes de programmation, en s'appuyant sur les formes urbaines existantes et en privilégiant la réalisation de logements collectifs ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+3 (13 mètres maximum) sur l'ensemble du secteur ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Permettre l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti et naturel par un travail sur l'architecture et l'implantation du futur projet ;

Mobilité & déplacements

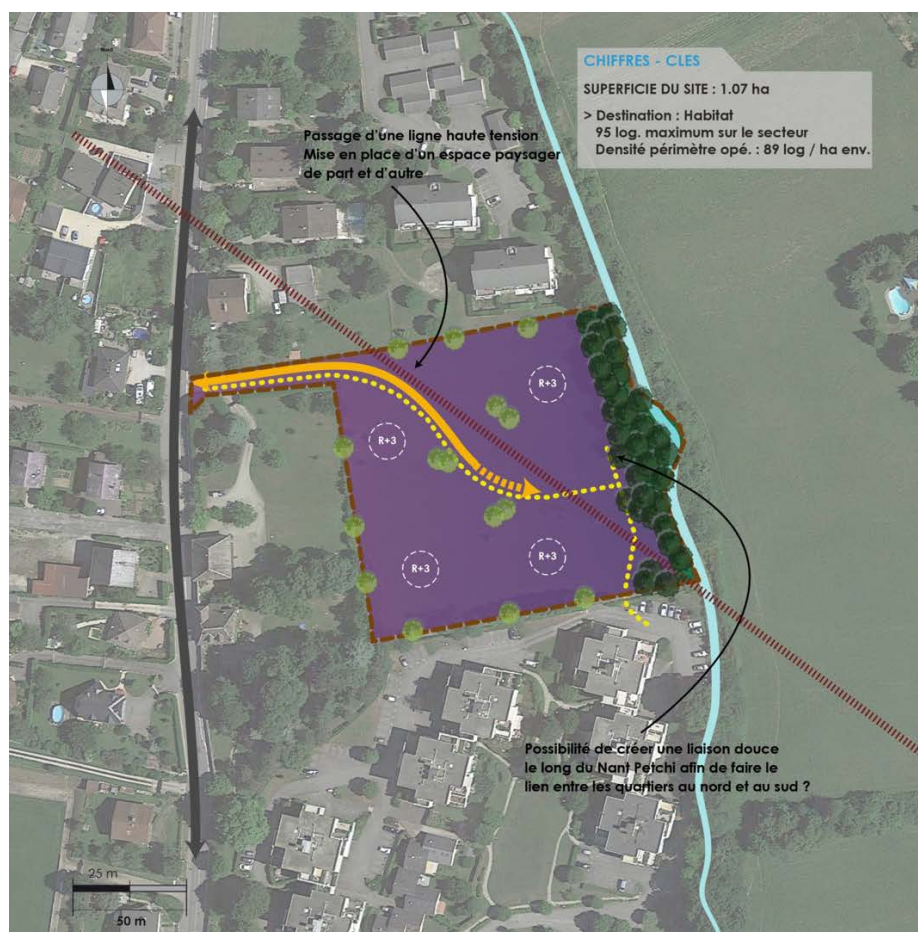
- > Prévoir un seul accès sur la RD8 visant à créer un bouclage interne propre à l'opération ;
- > Créer un maillage piéton et cycle réfléchi à l'échelle du site avec une possibilité de liaison le long du Nant Petchi afin de connecter entre eux les quartiers situés au nord et au sud de l'OAP ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les éléments boisés existants le long du Nant Petchi participant au fonctionnement écologique de la ripisylve et à l'intérêt écologique du site ;
- > Maintenir une bande de recul inconstructible de part et d'autre de la ligne électrique ;
- > Respecter les prescriptions émises par le PPRI du bassin chambérien en matière de risque d'inondation ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



PERIMETRE ET LIMITES

—●— Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

○ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire /
Collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

→ Principe de desserte

⋯ Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

● Arbres existants

||||| Ligne électrique haute tension

Bassens // Nant Petchi - Route de Vérel

BASSENS

SAINT LOUIS DU MONT - OAP 96

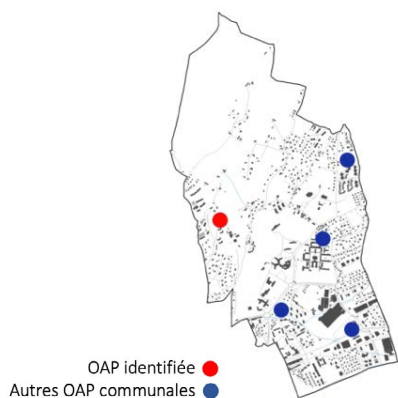
CONTEXTE

Bassens

Saint Louis du Mont

2,26 hectares

Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint Louis du Mont / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Proposer un secteur d'habitat visant à poursuivre la diversification du parc de logements sur le secteur de Saint Louis du Mont ;
- > Inscrire le projet dans la trame boisée existante en la valorisant et en la préservant dans la mesure du possible ;
- > Proposer un projet prenant en considération la topographie du site ;
- > Mener une réflexion sur le schéma d'accès au secteur : RD très fréquentée et chemin des Monts Dessus desservant uniquement les immeubles OPAC actuellement ;
- > Préserver les vues sur les massifs environnants par une urbanisation maîtrisée ;
- > Maintenir les boisements dans les zones de pente à l'ouest afin de maintenir la stabilité des terrains et limiter le ruissellement.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est inclus dans le périmètre de monuments historiques du CHS et les sites inscrits du Château du Mont et du domaine de Bressieu sont présents en limite est. Le secteur est implanté sur une zone pentue offrant des covisibilités importantes sur la plaine urbanisée de Bassens et les massifs alentours.

Déplacements

Des arrêts de la navette communale sont présents à 50 mètres au sud du périmètre, au niveau du chemin des Monts Dessus. Des sentiers PDIPR bordent le site à environ 100m au nord, à l'est et à l'ouest.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas soumis à une pression environnementale particulière. La topographie est en revanche marquée et peut générer des problématiques de maintien des sols et d'écoulement des eaux. Par ailleurs, le site est localisé en aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le secteur est non urbanisé, bien qu'entouré par le tissu existant de Bassens. Il est constitué de parcelles agricoles ainsi que d'un boisement sur la moitié ouest du site. L'urbanisation de ce secteur induira une perte d'espaces relais fonctionnels pour la trame verte et bleue locale.

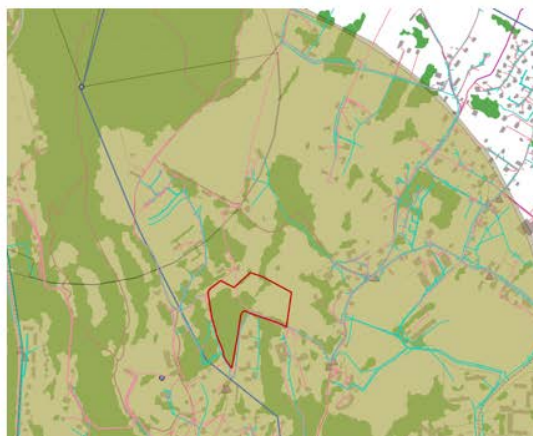
Servitudes d'utilité publique

Les SUP impactant le secteur sont les servitudes liées aux émissions radio et télécommunication (PT1 et PT2).

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

Servitudes d'utilité publiques

- PT1 Protection des centres de reception radioélectriques
- PT1 Protection des centres de reception radioélectriques
- PT2 Centres de réceptions radioélectriques
- PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques

Réseaux

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la construction d'environ 50 logements sur le secteur dont 60% de logements locatifs sociaux ;
- > Respecter une densité d'environ 20 logements par hectare à l'échelle du site dans sa globalité ;
- > Proposer la création de logements de type collectif d'une hauteur maximum équivalente à du R+2/R+3 ;
- > Aménager un espace public à vocation ludique sur le secteur ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure des équipements

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Préserver le talus existant, espace de boisements permettant de conserver un espace de recul entre l'opération et la voie ;
- > Maintenir des espaces de respiration entre les futures constructions ;

- > Permettre l'intégration du projet dans son environnement : transition avec les espaces non bâtis, enjeu de covisibilités du fait de la topographie, etc. ;

Mobilité & déplacements

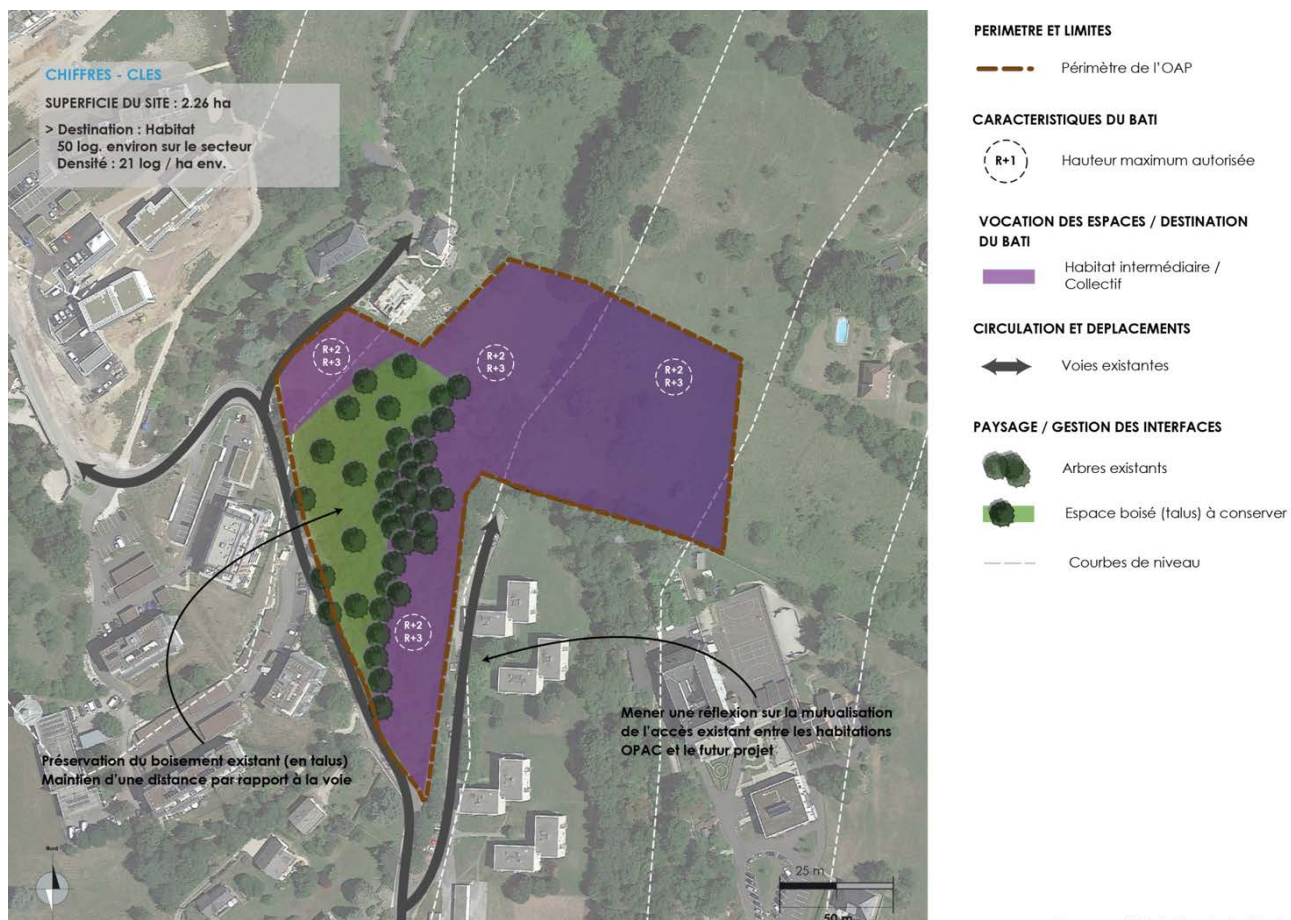
- > Etudier la possibilité de mutualiser l'accès sud avec celui des habitations existantes ;
- > Etudier la possibilité de créer des liaisons douces piétonnes en continuité avec les secteurs environnants ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les principaux arbres de hautes tiges présents sur le site et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;

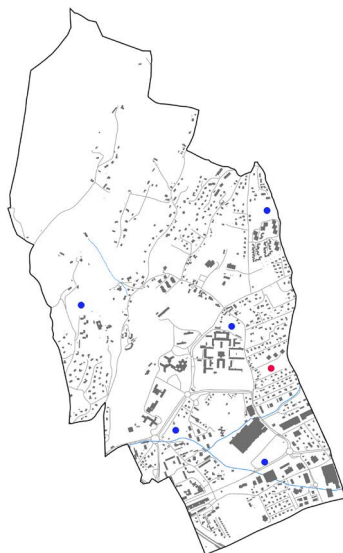


BASSENS

RUE DU PENEY - OAP 97

CONTEXTE

Bassens
Rue du Peney
1,4 hectares
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Vue sur le secteur depuis la rue du Peney

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le tissu résidentiel déjà constitué de Bassens et optimiser les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine pour permettre l'installation de nouveaux ménages à proximité des équipements de la commune ;
- > Créer une continuité bâtie entre le nord composé de petits collectifs, le sud composé de maisons individuelles ;
- > Mettre en valeur le cordon boisé le long du Nant Petchi, classé en zone inconstructible du PPRI, en limite est du secteur ;
- > Maitriser la densification de ce site et permettre la diversification des formes urbaines en implantant des logements individuels, intermédiaires et collectifs ;
- > Gérer l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire environnant par un traitement paysager et des aménagements qualitatifs en bordure de voirie, et porter une attention particulière à la transition avec les maisons environnantes ;
- > Permettre la réalisation d'une liaison douce est-ouest, axe important pour mailler la plaine.



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Situé au cœur de la plaine urbaine, le secteur est une dent creuse, caractérisée par la présence de fruitiers, et bordé à l'Est par le Nant Petchi et sa ripisylve.

Le site est inclus dans le périmètre de protection des Monuments Historiques inscrits (Centre Hospitalier Spécialisé et Château de Bressieu).

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun, les arrêts TC sont présents à proximité de la zone.

Le réseau de pistes cyclables est également situé à proximité.

Risques et nuisances

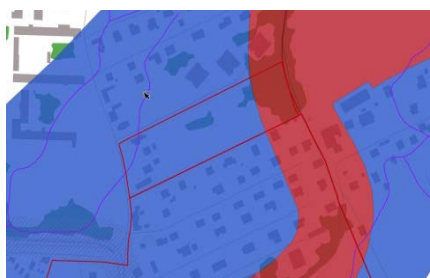
Le secteur d'étude est impacté en bordure Est par la zone d'inconstructibilité du PPRi du Bassin Chambérien (zone 2 : zones vierges ou partiellement urbanisées où il convient de stopper toutes nouvelles implantations).

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est non urbanisé et se situe sur un secteur identifié par la Trame Verte et Bleue urbaine. Le Nant Petchi et tout un tronçon de sa ripisylve ouest, espaces assumant d'importantes fonctions de perméabilité écologique au sein de la Trame Verte et Bleue de Bassens, sont situés au sein du secteur d'étude, à l'est.

Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par la servitude AC 1 Monuments Historiques.



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 30 à 40 logements maximum sur le secteur pour une densité d'environ 40 logements par hectare maximum (sur la partie opérationnelle) ;
- > Imposer la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux et 15% d'accession abordable sur le secteur ;
- > Inscrire le projet dans son environnement, notamment en termes de programmation, en s'appuyant sur les formes urbaines existantes et en privilégiant la réalisation de logements collectifs ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+2+combles maximum sur l'ensemble du secteur.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Limiter les hauteurs de construction à du R+2+combles maximum, afin de faciliter la transition avec le bâti environnant existant ;
- > Permettre l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti et naturel par un travail sur l'architecture et l'implantation du futur projet.

Mobilité & déplacements

- > Prévoir un seul accès sécurisé depuis la rue centrale, pour véhicules, piétons et cycle, maillé au reste du réseau ;
- > Aménager une desserte unique depuis la rue du Peney ;
- > Permettre l'aménagement ultérieur de la liaison douce en direction de l'est, traversant le Nant Petchi.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les principaux arbres de hautes tiges et bosquets présents sur le site et privilégier les essences locales diversifiées pour les plantations d'éléments végétaux afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Protéger strictement la ripisylve du Nant Petchi pour notamment son rôle écologique et hydraulique ;
- > Respecter les prescriptions émises par le PPRI du bassin chambérien en matière de risque d'inondation.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales de l'ensemble du projet dans le respect des règles du zonage pluvial.



PERIMETRE ET LIMITES	
	Périmètre de l'OAP
CARACTERISTIQUES DU BÂTI	
	Hauteur maximum autorisée
	Bâti existant
VOICATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI	
	Habitat individuel/intermédiaire et Collectif
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	
	Principe d'accès tous modes
	Voies existantes
	Principe de desserte
	Principe de liaison douce
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	
	Arbres existants

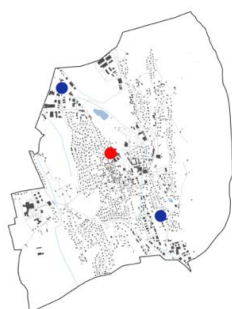
Bassens // Rue du Peney

CHALLES-LES-EAUX

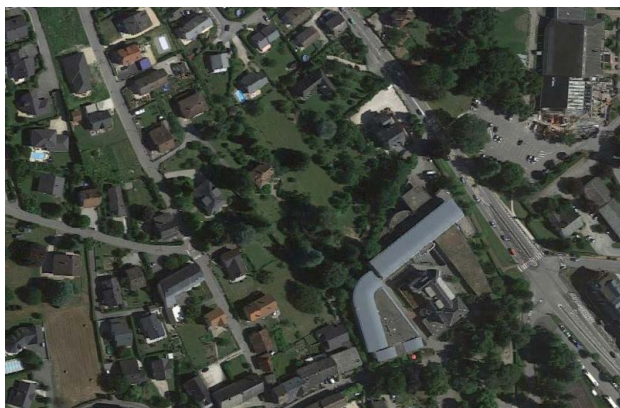
CHEMIN DE LA COMBE - OAP 98

CONTEXTE

Challes-les-Eaux
Chemin de la Combe
0,53 hectare
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Chemin de la Combe / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le tissu résidentiel déjà constitué de Challes-les-Eaux et optimiser les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine en ajoutant une nouvelle zone d'habitat permettant l'installation de nouveaux ménages au plus près des équipements de la commune (médiathèque, centre de loisirs, Mairie, etc.) ;
- > Maîtriser la densification de ce site et permettre une diversification des formes urbaines en implantant des logements intermédiaires et collectifs mais également des maisons individuelles afin de permettre une urbanisation progressive et complète en épandage, pour une bonne intégration au quartier ancien de type pavillonnaire ;
- > Gérer l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire environnant par un traitement paysager des franges du site et porter une attention particulière à la transition avec le lycée professionnel hôtelier en limite sud-est ;
- > Préserver les qualités paysagères et la fonctionnalité écologique du secteur.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, les nouveaux aménagements devront s'intégrer harmonieusement avec le tissu urbain environnant pour conserver une ambiance qualitative.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun (moins de 200 m) mais pas par le réseau de liaisons douces.

Risques et nuisances

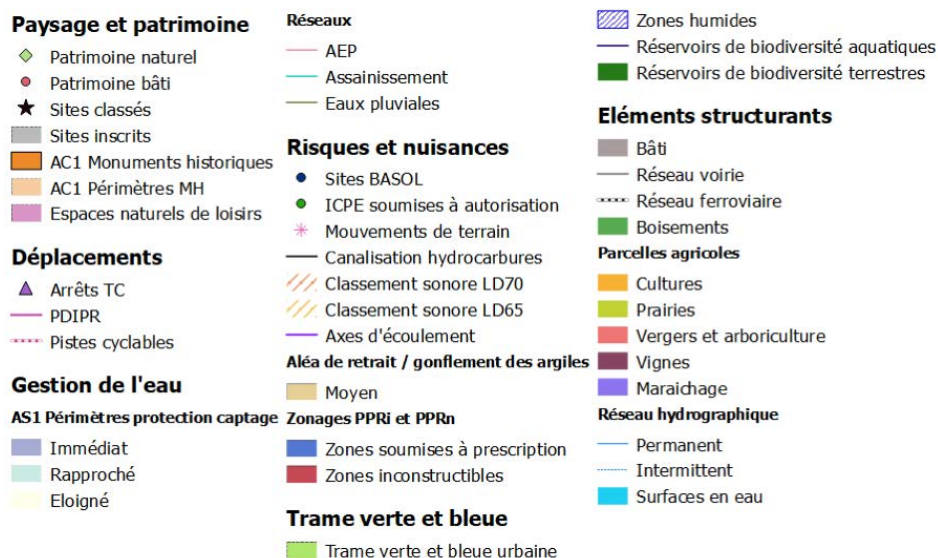
Le périmètre d'étude est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

L'OAP est située en dent creuse sur des espaces perméables identifiés à la trame verte urbaine du Grand Chambéry. Par ailleurs, des bosquets et des arbres isolés sont présents sur le site et participent à son attrait écologique en tant qu'espace relais de la TVB.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur est concerné par deux servitudes : la servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry (T5) et la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques sur l'intégralité du site.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création de 39 logements environ, majoritairement de type collectif et intermédiaire avec la possibilité d'implanter quelques logements individuels dont 35% de logements locatifs sociaux et de 10% en accession abordable ;
- > Prévoir en conséquence une densité d'environ 73 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C, et R+2+C afin de faciliter les transitions avec l'existant ;
- > L'ouverture à l'urbanisation du site n'est pas conditionnée par une opération d'aménagement d'ensemble ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler à l'insertion des futures constructions au cœur d'une zone résidentielle déjà constituée et au contact d'un équipement scolaire ;
- > Prévoir un traitement des limites gérant la proximité entre la

future opération et l'habitat existant ;

- > Créer une bande végétalisée le long de la voie imposant un recul par rapport à l'équipement existant ;

Mobilité & déplacements

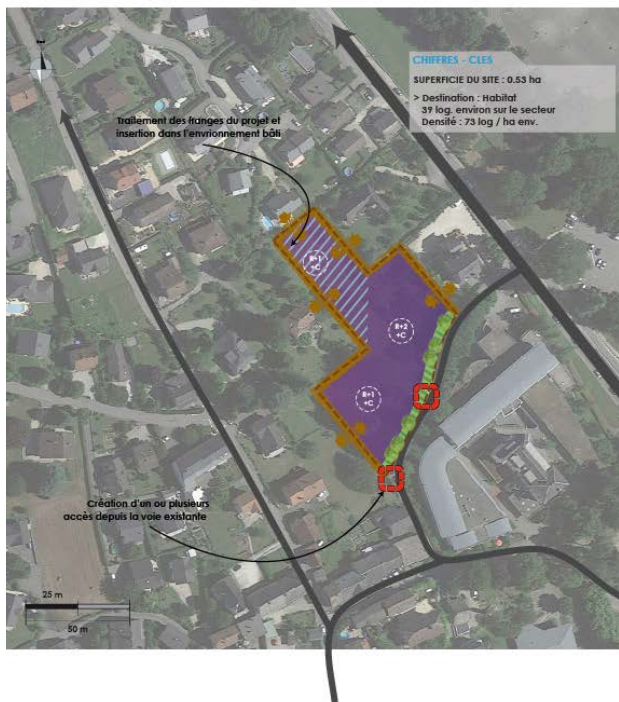
- > Prévoir la création d'un ou plusieurs accès depuis le chemin de la Combe au sud ;
- > Prévoir une desserte interne tout modes ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant ou recréant des boisements qui participent par ailleurs à l'aspect paysager qualitatif du site ;
- > Prendre en compte les prescriptions relatives aux servitudes PT1 et T5 ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



- PERIMETRE ET LIMITES**
 - Périimètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
 - ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
 - Habitat intermédiaire / collectif
 - ▨ Habitat collectif et/ou individuel
- CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS**
 - ⊞ Principe d'accès tous modes
 - ➡ Voies existantes
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
 - 🌿 Espace vert paysager
 - ✂️ Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants

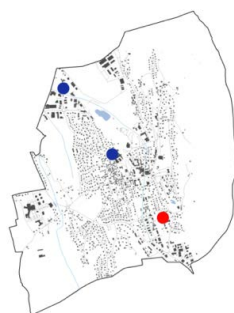
Challes-Les-Eaux // Chemin de la Combe

CHALLES-LES-EAUX

SÉTÉRÉES - OAP 100

CONTEXTE

Challes-les-Eaux
Sétérées sud / Saint Vincent
2,8 hectares
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Sétérées / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Valoriser les espaces encore non bâtis le long de la RD afin de travailler à sa requalification ;
- > Réaliser un travail de couture urbaine avec les espaces urbanisés en continuité ;
- > Atténuer le caractère routier du secteur pour lui donner et donner à la RD une ambiance plus urbaine ;
- > Permettre de renforcer et de poursuivre la diversification du parc de logements ;
- > Travail à la cohabitation des usages plus confortables pour tous au sein du projet ;
- > Inscrire les aménagements dans un secteur fonctionnel pour la trame verte et bleue locale.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Outre sa position en entrée de ville et la possibilité de qualification de celle-ci, le site de projet dispose de larges vues sur les contreforts des Bauges et les sommets, tel que le Nivolet, qui participent à une ambiance de qualité. Toutefois, l'effet couloir de la RD bloque les vues sur ces massifs malgré quelques échappées visuelles.

La proximité avec le château de Triviers et les demeures bourgeoises donnent un caractère patrimonial au contexte et témoignent de l'histoire de la commune, notamment thermale. Depuis la RD1006, les grands arbres majestueux du parc du château sont perceptibles, la vue sur ces éléments en fait un point de repère témoignant du prestige et de l'identité de Challes-les-Eaux. Ce projet localisé en entrée de ville constitue donc un espace stratégique pour la qualité et l'image de Challes-les-Eaux.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun (100m au nord et au sud) ainsi que par le réseau de pistes cyclables (250m à l'ouest) et sentier PDIPR (50m au nord-est).

Ressource en eau

Le secteur est concerné par la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

La limite ouest du site d'OAP est en zone soumise à prescriptions de constructibilité vis-à-vis du risque inondation identifiée par le zonage du PPRI du bassin chambérien. De plus, il est impacté par des axes d'écoulement des eaux pluviales répartis sur l'ensemble du périmètre d'étude. Par ailleurs, la RD 1006 engendre un flux de véhicules important source de nuisances sonores fortes et moyennes sur toute la frange ouest de la zone d'étude. Enfin, le site est localisé en aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site d'OAP est localisé sur des boisements constitués d'arbres de haute tige au sud. Par ailleurs, il faut noter que le secteur est localisé entre deux réservoirs de biodiversité situés à proximité : la ZNIEFF de type I – Mont Saint Michel à l'est et le Bocage de Boigne et de la Ramée à l'ouest. Cela renforce l'intérêt de la zone d'étude puisque sa perméabilité écologique en fait un axe de passage privilégié pour la faune entre ces deux réservoirs.

Servitudes d'utilité publique

Le périmètre est soumis à deux servitudes :

Servitude (PT3) attachée aux réseaux de télécommunication ;

Servitude (T5) concernant les servitudes aéronautiques de dégagement.



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aq
- Réservoirs de biodiversité te

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques



Servitudes d'utilité publiques

- PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques
- T5 Dégagement aéronautique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Développer un secteur d'habitat collectif et/ou intermédiaire avec la création d'environ 226 logements sur la partie sud pour une densité moyenne de 81 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation de 35% de logements locatifs sociaux et de 15% en accession abordable sur la partie sud ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Planter les bâtiments en façade le long de la RD selon un principe de séquences offrant une discontinuité du bâti et donc une ouverture sur le grand paysage ;
- > Travailler sur une gradation des hauteurs d'ouest en est (hauteurs les plus importantes à l'ouest) qui participera à la constitution de ce front urbain tout en garantissant une transition optimale avec les secteurs existants ;
- > Aménager une zone tampon végétalisée le long de la RD afin de qualifier le recul entre la voie et les futures constructions qui contribuera à donner une identité à cette entrée de ville tout en réduisant l'impact des nuisances générées par le trafic sur les futurs usages ;
- > Planter des espaces verts ponctuels favorisant ainsi la création d'espaces de respiration en cœurs d'îlots, de liaisons plantées, etc.
- > Traiter de manière qualitative les franges (hors RD) afin d'offrir une transition douce avec le bâti et les boisements existants ;

Mobilité & déplacements

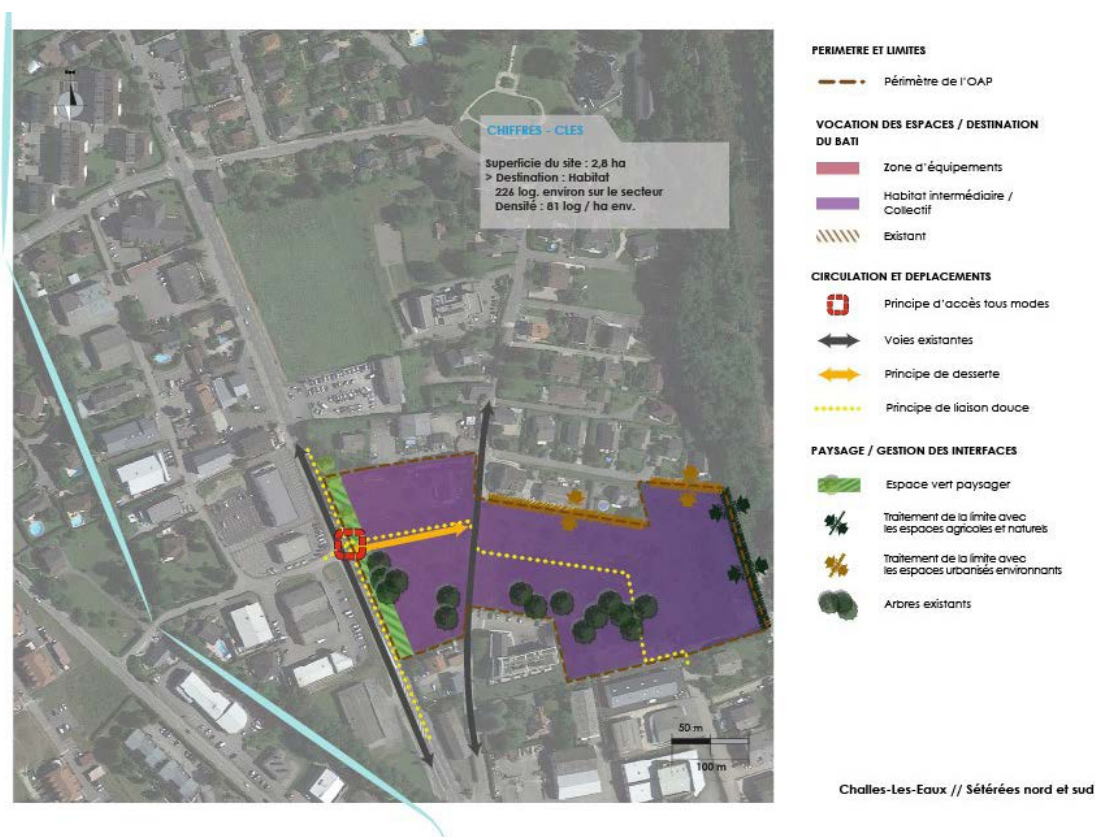
- > Réutiliser les voies existantes pour desservir le site ;
- > Créer un accès sur la partie sud depuis la RD comme porte d'entrée du futur secteur d'habitat ;
- > Placer les cheminements doux au cœur du projet afin de garantir un confort des usages et des déambulations piétonnes adaptées renforçant la trame verte des espaces végétalisés créés ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Garantir une fonctionnalité de la trame verte et bleue urbaine au sein du site à l'interface de deux réservoirs de biodiversité d'intérêt régional ;
- > Prendre en compte les prescriptions relatives aux servitudes PT3 et T5 ;
- > Respecter les prescriptions émises par le PPRi du bassin chambérien en matière de risque d'inondation ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.

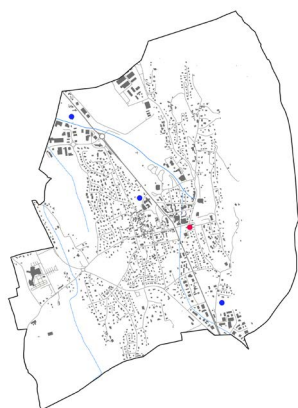


CHALLES-LES-EAUX

AVENUE DOMENGET - OAP 101

CONTEXTE

Challes-les-Eaux
Avenue Louis Domenget
0,4 hectare
Habitat / activités



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Vue sur le Casino depuis l'Av. Louis Domenget

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le tissu résidentiel déjà constitué de Challes-les-Eaux et optimiser les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine en restructurant une zone d'habitat individuel pour permettre l'installation de nouveaux ménages à proximité des équipements de la commune ;
- > Maitriser la densification de ce site et permettre la diversification des formes urbaines en implantant des logements intermédiaires et collectifs ;
- > Proposer une mixité de fonctions urbaines en accueillant commerce et activités de services ;
- > Gérer l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire environnant par un traitement paysager et des aménagements qualitatifs en bordure de voirie, et porter une attention particulière à la transition avec les maisons environnantes.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Situé en centre-ville, le secteur est caractérisé par un mélange de constructions anciennes et de bâtiments récents, dans le prolongement du vaste secteur qualitatif des Thermes et du Casino.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun, les arrêts TC sont présents à proximité de la zone.

L'ensemble des commerces et équipements sont accessibles en modes doux.

Ressource en eau

Le secteur est concerné par la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

L'avenue Louis Domenget est une voirie large en double sens avec aménagements piétonniers, sur laquelle il convient de maîtriser le nombre de véhicules.

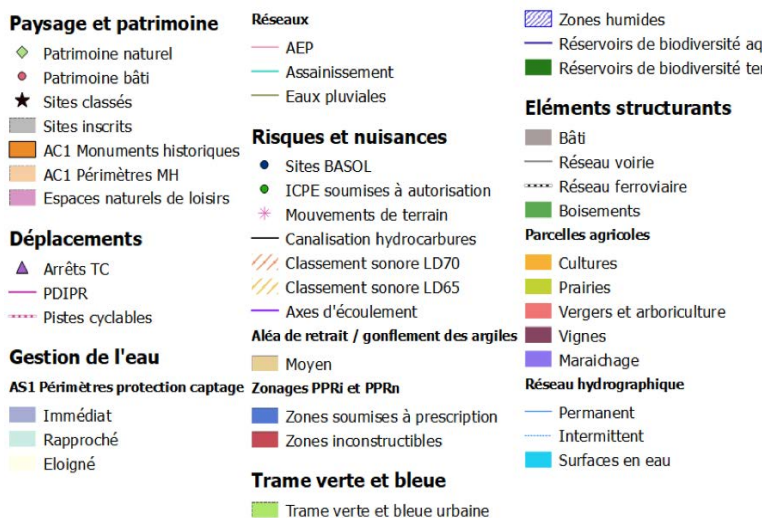
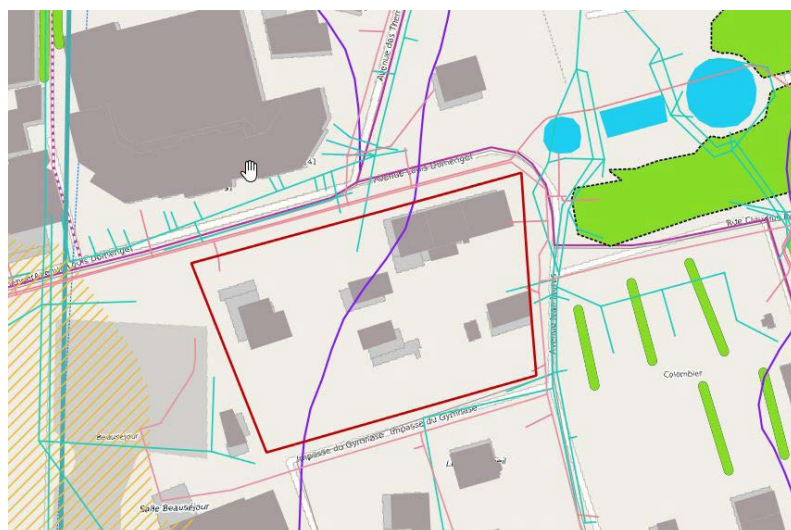
Un axe d'écoulement exceptionnel traverse le site d'est en ouest.

Trame verte et bleue

Le site est situé dans le prolongement immédiat du parc des Thermes, représentant un élément important dans la trame verte locale.

Servitudes d'utilité publique

Servitude (T5) concernant les servitudes aéronautiques de dégagement.



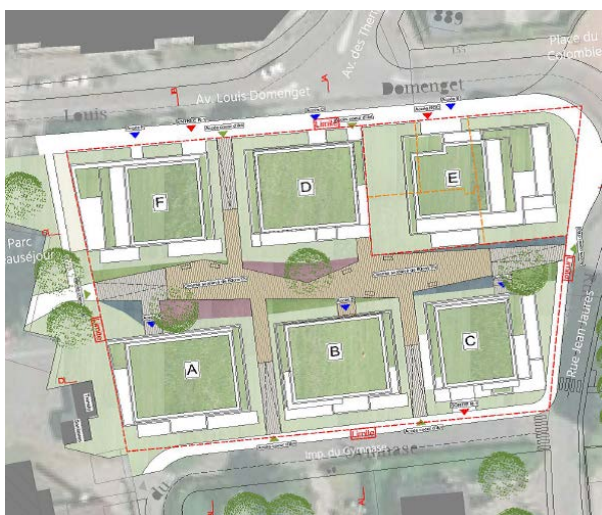
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Développer un secteur d'habitat collectif avec la création de quatre-vingt-dix logements (90) maximum pour une densité d'environ 220 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation de 35% de logements locatifs sociaux et de 15% en accession abordable ;
- > Permettre l'aménagement du secteur par tranche opérationnelle.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Limiter les hauteurs de construction à des bâtiments en R+4+attique en front de rue et R+3+attique en second rideau, afin de faciliter la transition avec le bâti environnant existant ;
- > Travailler à l'insertion des futures constructions au cœur d'une zone résidentielle préexistante, en prévoyant notamment des bâtiments implantés en plot ;
- > Les parcs de stationnement des logements collectifs devront être enterrés ou aménagés dans le volume des constructions, afin de conserver un maximum d'espaces verts sur le site ;
- > Les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement du parking public pour tout ou partie des étages ;
- > Les abords de voirie seront traités avec un trottoir et les bâtiments seront implantés avec un recul pour un aménagement paysager.



Mobilité & déplacements

- > Créer un accès Avenue Louis Domenget permettant l'entrée du site pour les véhicules, avec des conditions de sécurité et de visibilité optimales ;
- > Créer un accès allée BEAUSEJOUR permettant la sortie du site pour les véhicules, avec des conditions de sécurité et de visibilité optimales ;
- > Réaliser les aménagements nécessaires au sein du site pour permettre une circulation des modes doux et des déambulations piétonnes adaptées et sécurisées, facilitant la traversée du tènement ;
- > Les circulations internes seront travaillées avec des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulement des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales sur un secteur partiellement contraint, dans le respect des règles du zonage du pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.

Exemple d'implantation et de volumétrie, à titre illustratif





PERIMETRE ET LIMITES

— Périètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Implantation des constructions (en plot)

VOICATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire / Collectif et commerce / activités de service

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊞ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

⋯ Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

● Arbres

Challes-Les-Eaux // Domenget

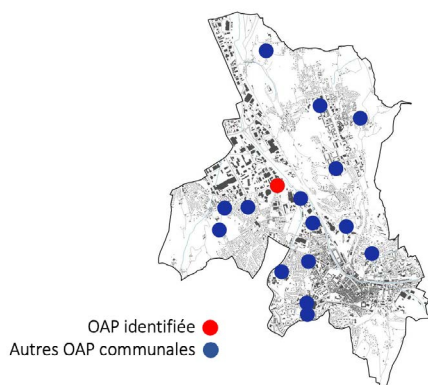
CONTEXTE

Chambéry

Bissy

13,11 hectares

Activités économiques



Périmètre d'étude OAP Bissy / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Requalifier ce secteur situé au coeur du parc d'activités de Bissy ;
- > Développer la mixité des activités économiques autour de l'industrie, de l'artisanat et du tertiaire ;
- > Proposer un aménagement de qualité permettant une mise en valeur du parc d'activités notamment par un traitement paysager et végétalisé ;
- > Intégrer le risque d'inondation par des bâtiments résilients et transparents vis-à-vis des écoulements pour diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens ;
- > Maintenir des espaces perméables et végétalisés afin de diminuer l'imperméabilisation du secteur et ainsi favoriser l'infiltration des eaux pluviales et conforter la trame verte et bleue urbaine.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêt paysagers ou patrimoniaux.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun (réseau STAC). Des pistes cyclables (aménagement cyclables dédiés) traversent le périmètre et l'avenue Verte Nord passe à proximité immédiate et permet ainsi une desserte aisée et sécurisée de l'OAP vers / entre Chambéry et les autres communes de l'agglomération jusqu'à Aix-les-Bains.

Ressource en eau

La zone de Sauvegarde des Eaux englobe tout le périmètre d'étude.

Risques et nuisances

Le site s'inscrit dans la zone de prescriptions (zone 3) du PPRi du bassin Chambéry). Toutefois, il convient de souligner que le site est concerné par des digues sur les rives de l'Hyères et de la Leysse qui assurent une protection jusqu'à la crue centennale de ces deux cours d'eau.

Un axe d'écoulement des eaux pluviales traverse le site du sud au nord.

Par ailleurs, l'OAP est concernée par les 3 zones d'effet d'une canalisation de transport de gaz. De même, un site BASOL de dépôt de ferraille (PURFER - division FONLUPT) se situe à l'ouest de l'OAP. En matière de nuisances sonores, le site est fortement impacté (LD70 et 65). A noter enfin, un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site est déjà très urbanisé (zone industrielle), néanmoins des haies sont présentes sur le site ainsi que des boisements et espaces enherbés plutôt localisés dans le sud du périmètre. Ces éléments participent à la TVB urbaine et cela souligne leur intérêt pour la fonctionnalité de la TVB locale contrainte et fragmentée sur ce secteur. Ces espace devront donc être préservés.

Servitudes d'utilité publique

En plus du zonage PPRi, le site est impacté par trois servitudes :

- > La servitude PT1 de protection des centre de réception radioélectrique contre les perturbations radio électriques ;
- > La servitude I4 relative aux lignes électriques (63 kV) ;
- > La servitude I3 relative à la canalisation de gaz traversant le périmètre d'ouest en est.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles**
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles**
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage
- Réseau hydrographique**
- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques



Servitudes d'utilité publiques

- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- I4 Ligne électrique
- I3 Canalisation gaz

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'activités économiques sur le secteur : activités artisanales, industrielles d'entrepôts et de bureau ;
- > Empêcher la réalisation d'opérations de tertiaire pur pour maintenir une mixité avec de l'activité ;
- > Encadrer la construction de bureaux sur la partie dédiée à de l'activité économique en limitant les surfaces de plancher de bureaux dans la limite de 50% de la surface de plancher totale et à condition qu'il soit intégré dans l'ensemble bâti ;
- > Au sein du sous-secteur (partie hachurée), permettre la réalisation d'activités de services et de restauration le long de l'avenue des Follaz ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Suivre un principe d'alignement des constructions le long de la voie accompagné d'un traitement végétalisé des abords de l'avenue du Grand Ariétaz entre la voie et le front bâti à créer ;
- > Proposer des formes architecturales de qualité par un travail sur les gabarits, les volumétries et les matériaux utilisés ;

Mobilité & déplacements

- > Créer une nouvelle voirie permettant de desservir les lots situés aujourd'hui à l'arrière des terrains ;

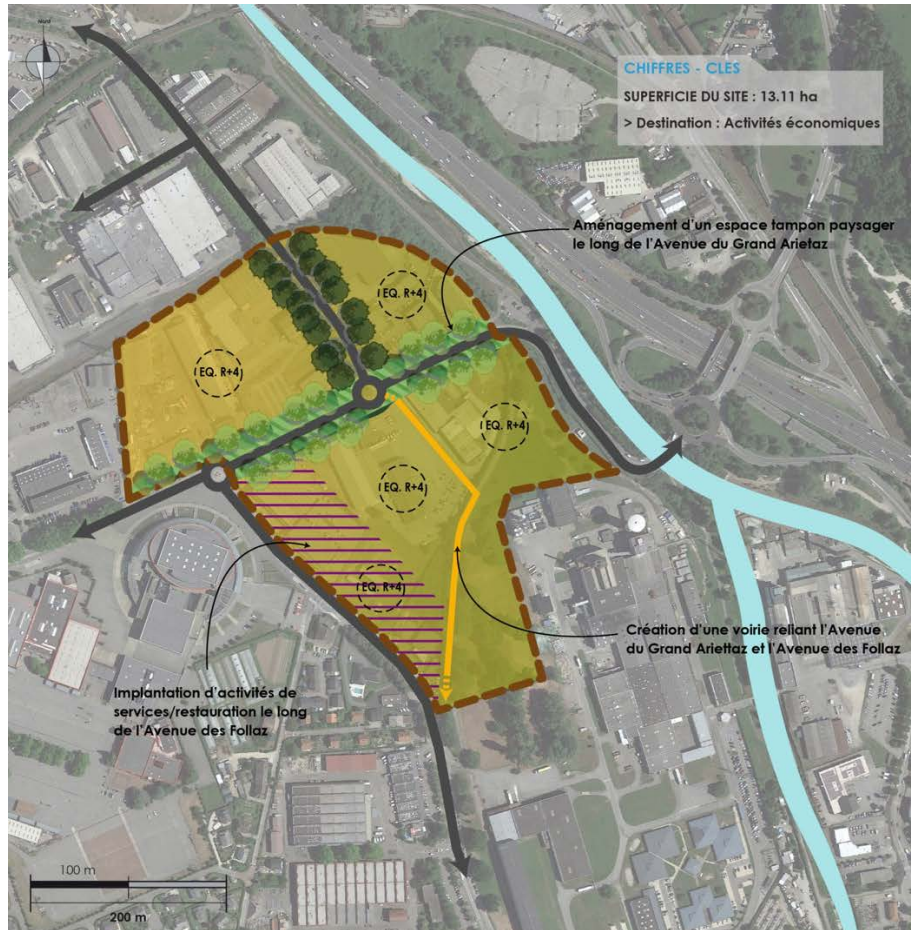
- > Apaiser les déplacements piétons aux abords du phare en permettant de conforter la formation d'un lieu d'animation de la zone ;
- > Fluidifier les déplacements via un aménagement secondaire reliant l'avenue du Grand Ariétaz et l'avenue des Follaz ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'espèces locales et diversifiées pour les espaces végétalisés afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Prescrire la transparence hydraulique à l'échelle du projet notamment au niveau des RDC pour pallier au risque d'inondation ;
- > Respecter les prescriptions émises par le PPRi du bassin chambérien en matière de risque d'inondation ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;
- > Prendre en compte les prescriptions relatives aux servitudes PT1, I4 et I3 ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



PERIMETRE ET LIMITES	— Périimètre de l'OAP
CARACTERISTIQUES DU BATI	(EQ. R+4) Hauteur maximum autorisée
VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	■ Activités économiques ▨ Services / restauration (localisation préférentielle)
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	↔ Voies existantes → Principe de desserte
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	🌳 Arbres existants 🌿 Espace vert paysager

Chambéry // Bissy

CHAMBÉRY

CHAMPS COURTS - OAP 103

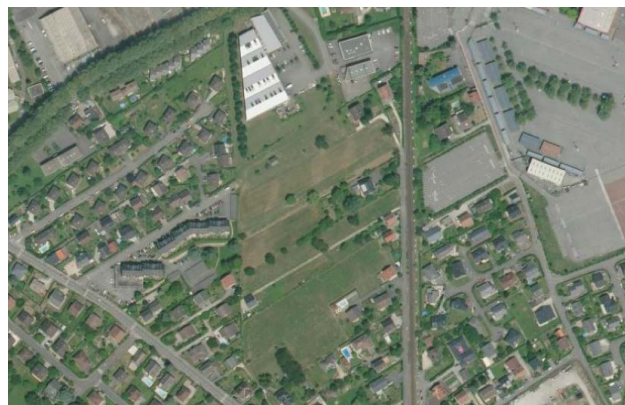
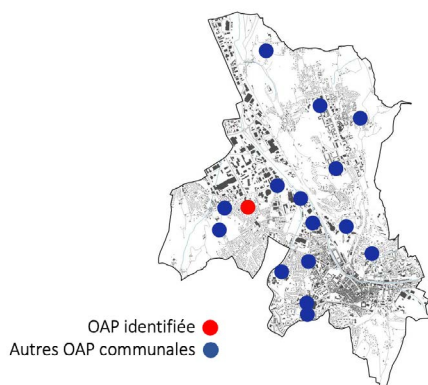
CONTEXTE

Chambéry

Champs courts

3 hectares

Activités économiques



Périmètre d'étude OAP Champs courts / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer les activités économiques présentes sur la commune de Chambéry dans le prolongement du parc d'activités Bissy Erier ;
- > Garantir une gestion maîtrisée des transitions entre le projet et les habitations existantes qui se situent en continuité immédiate sur toutes les franges ;
- > Prévoir de connecter les activités existantes au nord avec le projet en réutilisant la voie existante ;
- > Prévoir une réduction des nuisances liées à la proximité avec la voie ferrée alors de l'aménagement du secteur ;
- > Réaliser des cordons boisés paysagers.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé en dent creuse, inséré dans un cadre pavillonnaire lâche et très végétalisé bénéficiant de vues à 360° qui participent à la qualité du site.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun ainsi que par un aménagement cyclable dédié à l'ouest du périmètre.

Ressource en eau

La Zone de Sauvegarde des Eaux concerne la presque totalité de l'OAP.

Risques et nuisances

La zone est concernée par des axes d'écoulement des eaux pluviales au sud-ouest et en limite est. Le site d'OAP est en aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est peu artificialisé et en dent creuse. Il se situe sur un espace de prairie perméable à enjeu agricole moyen, en partie identifié dans le cadre de la TVB urbaine.

Servitudes d'utilité publique

Le périmètre est impacté par la servitude I4 (ligne électrique aérienne de 63kV au sud-est du site), la T1 (voies ferrées en limite est), la T5 (dégagement aéronautique) et la PT1 (protection des centres de protection radioélectrique).

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

- Zones humides
- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

- T1 Voies ferrées
- T5 Dégagement aéronautique
- I4 Ligne électrique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'accueil d'entreprises artisanales et de Très Petites Entreprises (TPE) et plus particulièrement des locaux d'activités mixant surfaces d'ateliers et de bureaux ;
- > Créer de 10 000 à 15 000 m² de surface de plancher dans des bâtiments regroupant des unités de 200 à 500 m², permettant l'accueil d'environ 20 à 30 entreprises non nuisantes ;
- > Accueillir des ateliers de stockage et des bureaux dans un rapport de 2/3 ateliers et 1/3 bureaux ou 50% ateliers 50% bureaux ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Privilégier une implantation nord-ouest / sud-est des constructions reprenant le découpage parcellaire préexistant et l'organisation du bâti avoisinant ;
- > Ménager une « coupure végétalisée » en limite de zone afin de garantir un espace tampon entre les zones pavillonnaires et économiques ;
- > Soigner la qualité architecturale des bâtiments et intégrer des espaces de respiration dans les cœurs d'îlot afin de garantir un cadre de travail agréable et qualitatif ;

Mobilité & déplacements

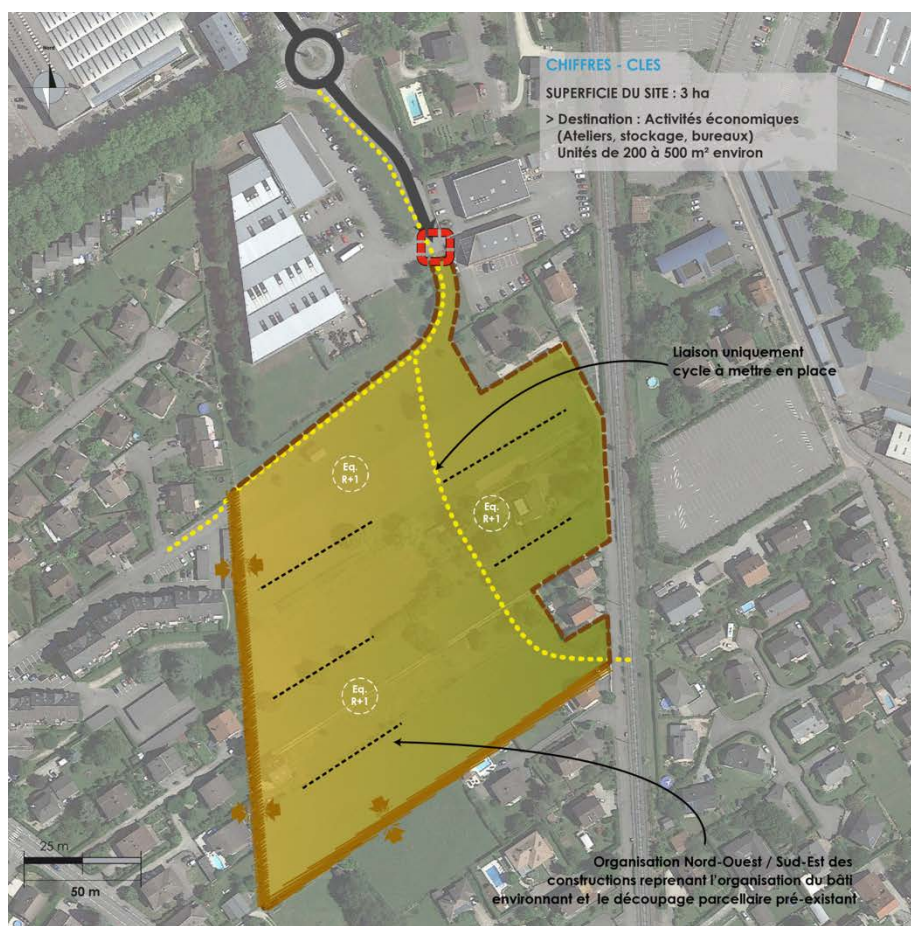
- > Créer un accès au site depuis la voie existante ;
- > Prévoir un maillage interne reprenant le principe d'une voie verte en impasse mais éviter la multiplication des voiries internes afin de proposer une desserte rationalisée ;
- > Aménager des cheminements piétons et cycles en cohérence et dans la continuité de ceux existants ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'espèces locales et diversifiées pour les espaces végétalisés afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Favoriser le traitement qualitatif des abords des bâtiments ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;
- > Privilégier les merlons ou noues séparatives et limiter les espaces clôturés aux parties les moins visibles des parcelles ;
- > Limiter les stockages extérieurs et les maîtriser sur les parties les moins visibles des parcelles ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Activités économiques

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ⊕ Principe d'accès tous modes
- ⇔ Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

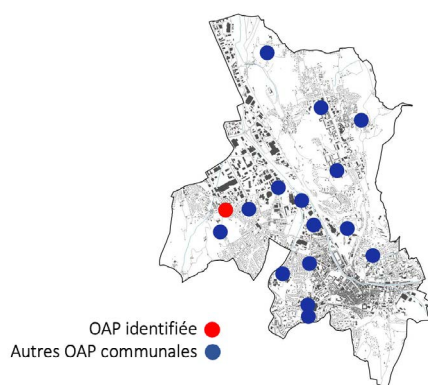
- ✂ Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants
- Courbes de niveau

CHAMBÉRY

BISSY LA CROIX - OAP 104

CONTEXTE

Chambéry
Bissy La Croix
1,81 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Charmilles – Carrefour Rue de Plainpalais Route de Labiaz (en haut) Carrefour Route de Labiaz Avenue de La Motte-Servolex (en bas) / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Assurer le renouvellement et la densification du secteur par la création de nouveaux logements ;
- > Créer une identité singulière à la pointe nord-ouest du site ;
- > Permettre une densification maîtrisée sur les deux axes tout en proposant une transition de gabarit avec le tissu pavillonnaire ;
- > Composer avec les formes urbaines et les gabarits très hétérogènes entre pavillonnaires et immeubles collectifs en proposant des formes urbaines variées permettant de gérer la transition avec les franges et de préserver un espace paysager de qualité ;
- > Penser à l'isolation acoustique des bâtiments en vue de limiter les nuisances sonores dans une optique d'amélioration du cadre de vie des habitants.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé dans le tissu urbain déjà constitué et caractérisé par de nombreux espaces végétalisés qui apportent de la qualité à ce secteur d'habitat peu dense.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun et par des pistes cyclables qui passent en limite est et ouest.

Ressource en eau

Le site s'inscrit dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

La zone est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles et des axes d'écoulement des eaux pluviales

traversent le site d'ouest en est qui devront être intégrés dans les nouveaux aménagements. De plus le site est localisé dans une zone d'écoulements exceptionnels concernant les ruissellements d'eaux pluviales présentant un danger pour les personnes ainsi que dans la zone de débordement du cours d'eau du Merderet.

La zone d'effet de la canalisation de gaz concerne toute la partie nord-est et des nuisances sonores fortes et moyennes provenant du trafic routier impactent le site à l'est.

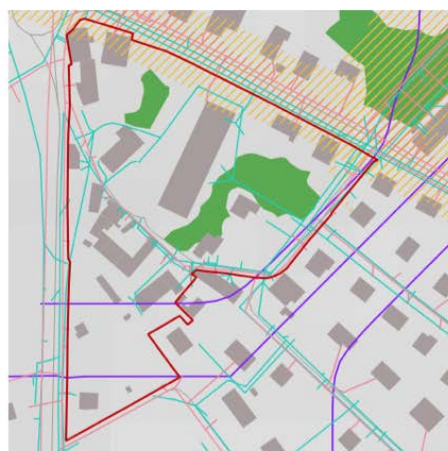
Trame verte et bleue

Le site est localisé dans un espace déjà urbanisé mais qui présente des espaces bien végétalisés inscrits à la Trame Verte et Bleue urbaine. Il s'agit pour la plupart de boisements, haies et d'espaces enherbés qui ont également un intérêt pour l'infiltration des eaux pluviales concourant ainsi à limiter le ruissellement.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur est inclus dans les zones de servitudes T5, I3 et PT1.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ✳ Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la réalisation d'environ 150 logements sur le site, dont 15% de logements locatifs sociaux et 25 % en accession abordable, pour une densité moyenne de 81 logements par hectare ;
- > Permettre la création de formes urbaines différentes (habitat collectif ou habitat individuel de préférence groupé) permettant de jouer sur les hauteurs allant du R+4 au R+1 ;
- > Autoriser mise en place d'activités de type commerces et services en RDC mais en conservant le bâtiment de l'ancienne mairie ;
- > Permettre l'implantation de services en RDC le long de l'avenue de La Motte-Servolex ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être décomposée en plusieurs phases ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Structurer les voies principales existantes (avenue de La Motte-Servolex et route de Labiaz) par la création d'un front bâti ;
- > Préserver le bâtiment de l'ancienne mairie ;
- > Travailler sur les gabarits et les hauteurs des futures constructions par une réflexion portée sur les densités

proposées afin de garantir des transitions douces avec le tissu résidentiel en continuité ;

Mobilité & déplacements

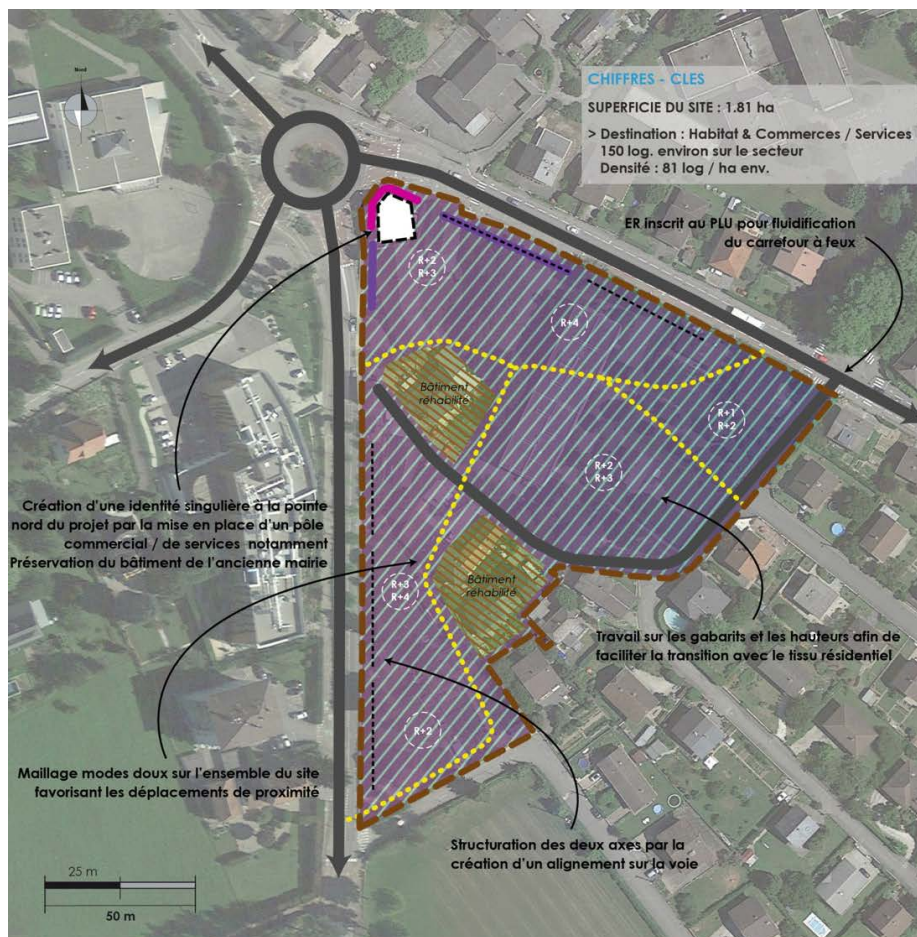
- > S'appuyer sur le chemin de la Croix de Bissy pour desservir le site ;
- > Prévoir un maillage modes doux favorisant les déplacements de proximité au sein de l'opération et créant du lien vers les quartiers environnants ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'essences variées et locales pour empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Intégrer les prescriptions relatives à la zone d'effet de la canalisation de gaz (servitude I3) ;
- > Intégrer les prescriptions relatives aux servitudes PT1 et T5 ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;
- > Garantir la perméabilité hydraulique du projet;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



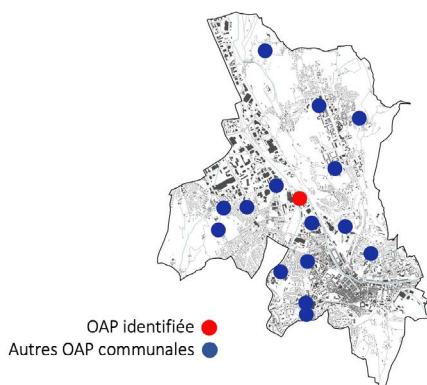
- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée
 - Principe d'orientation du bâti
 - ▨ Bâti existant (réhabilitation)
 - ⊠ Patrimoine à préserver
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- ▨ Habitat collectif et/ou individuel groupé
 - ▬ Linéaire de services en RDC
 - ▬ Linéaire commercial en RDC
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ⊞ Principe d'accès tous modes
 - ↔ Voies existantes
 - ⋯ Principe de liaison douce

CHAMBÉRY

CENTRE NORD - OAP 105

CONTEXTE

Chambéry
Centre nord
7,37 hectares
Mixte



Périmètre d'étude OAP Centre nord - Secteur nord (au-dessus) Secteur sud (au-dessous) / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Secteur nord

- > Donner une vocation urbaine à ce territoire d'entrée de ville en l'enrichissant avec une programmation mixte afin d'en faire autant un espace de proximité qu'un lieu de destination ;
- > Offrir un changement des conditions d'accessibilité du secteur ;
- > Mettre en valeur les rives de l'Hyères en développant ses atouts paysagers et son ouverture sur le grand paysage ;
- > Intégrer le patrimoine paysager (ripisylve des bords de l'Hyères) et architectural (cheminée industrielle, fûts de stockage) dans l'urbanisation future, comme vecteur identitaire du site de confluence ;
- > Intégrer le risque d'inondation et de ruissellement par des aménagements assurant une transparence hydraulique et des espaces végétalisés favorables à l'infiltration des eaux pluviales ;

Secteur sud

- > Conforter le statut d'articulation urbaine entre les axes structurants d'entrée de ville (avenue des Chevaliers et avenue Alsace Lorraine) et secondaires (rue François Guise et rue Garibaldi) ;
- > Affirmer le tracé de l'Avenue Alsace Lorraine comme axe de composition structurant du futur quartier ;
- > Mettre en valeur le rôle stratégique du secteur à l'interface de la ZAC Grand Verger à l'ouest, le cœur de quartier de la ZAC Vetrotex au nord et le tissu pavillonnaire existant au sud ;
- > Renforcer les liaisons est-ouest traversantes pour mettre en synergie les trois quartiers : mail de deux parcs et création d'une nouvelle voirie.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site sud se trouve en partie dans le périmètre de protection des abords de la Rotonde SNCF classée monument historique (servitude AC1). Les sites sont globalement peu qualitatifs du point de vue paysager du fait de la présence de zones d'activités (magasins grande distribution, dépôt de bus...) et industrielles.

Déplacements

Les secteurs d'étude sont desservis par les transports en commun. Une piste cyclable (aménagement cyclable dédié) traverse le site sud et longe le site nord. Par ailleurs, ils sont reliés directement à l'avenue Verte nord.

Ressource en eau

Les périmètres sont inclus dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Les secteurs sont impactés par un risque d'inondation lié à la Leysse et l'Hyères souligné par la présence du PPRI du Bassin Chambérien (zone de prescription). En outre, des écoulements d'eau pluviales sont notables. Une ambiance bruyante les caractérise, en effet ceux-ci sont impactés par des nuisances sonores fortes dues aux sites industriels implantés à proximité de l'autre côté de l'Hyères.

Trame verte et bleue

Les sites sont très urbanisés et présentent peu d'espaces perméables. Des alignements d'arbres sont présents le long de certaines voiries (RD1006 notamment). Les sites d'OAP se trouvent à la confluence entre deux cours d'eau remarquables : la Leysse et l'Hyères, à préserver strictement.

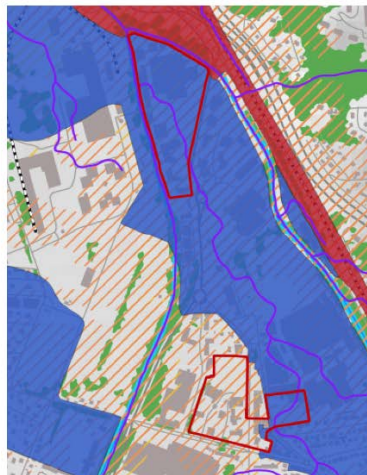
Servitudes d'utilité publique

En plus des servitudes liées au périmètre de protection de monument historique ainsi qu'au zonage du PPRI, des servitudes impactent les sites d'OAP. Elles concernent uniquement le site nord :

- > A4 concernant les servitudes de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux,
- > I4 concernant les servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (à la marge),
- > PT1 concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Analyse environnementale

Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- ▲ PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Éléments structurants

- Zones humides
- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Parcelles agricoles

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

- A4 Zone de protection des cours d'eau
- A5 Protection canalisation AEP
- A8 Protection bois, forêts et dunes
- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- PT2 Centres de réceptions radioélectriques
- PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques
- I3 Canalisation gaz
- Digue
- I4 Ligne électrique
- I4 Transformateur électrique
- /// T1 Voies ferrées
- T5 Dégagement aéronautique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Secteur nord

- > Au nord, proposer des programmes d'équipements rayonnants et de services singuliers (lisibilité depuis la VRU) en lien avec la valorisation du patrimoine industriel, marqueur de l'identité du lieu ;
- > A l'ouest, créer au niveau de l'avenue du Grand Verger (lisibilité métropolitaine, accessibilité), un linéaire de surfaces tertiaires et de locaux d'activités perceptible comme le pendant ouest du parc d'activités de la Leysse ;
- > A l'est, habiter les berges à travers un linéaire de logements de type collectif ou intermédiaire qualifiant le front de l'Hyères au regard de ces atouts paysagers ;
- > En cœur de quartier, créer une nouvelle centralité commerciale tirant parti de son adressage sur l'avenue du Grand Verger ;

Secteur sud

- > Affirmer l'avenue Alsace Lorraine comme axe structurant en prolongeant l'animation urbaine et commerciale vers le sud ;

Périmètre global

- > Imposer la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% en accession abordable ;
- > Réaliser environ 520 logements sur l'ensemble du secteur ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Secteur nord

- > Requalifier l'entrée de ville par un changement de ses conditions d'accessibilité (nord et sud) pour permettre la régénération du secteur ;

Secteur sud

- > Constituer un front bâti à la croisée de l'avenue des Chevaliers Tireurs et de l'avenue Alsace Lorraine pour conforter le tracé des espaces publics existants ;

Mobilité & déplacements

Secteur nord

- > Renforcer le rôle des passerelles existantes sur l'Hyères, en tant que liaisons douces est/ouest (passerelle Armand Challe – passerelle OCV) : intégration au réseau métropolitain ;
- > Créer une nouvelle liaison mode doux sur l'Hyères au nord du secteur, afin d'ouvrir la confluence sur le quartier de Bissy ;

Secteur sud

- > Permettre les liens avec les itinéraires piétons et cyclables existants ;
- > Conforter les axes traversants est/ouest par la création de continuités avec la ZAC Vetrotex par les voies de desserte, des espaces publics fédérateur, des liaisons paysagères et des percées visuelles à travers des îlots privés ;
- > Créer des axes traversants est-ouest : une nouvelle voie de desserte et un tracé fédérateur du mail des deux parcs ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'essences variées et locales pour empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Intégrer les prescriptions relatives à la zone d'effet de la canalisation de gaz (servitude I3) ;
- > Intégrer les prescriptions relatives aux servitudes PT1 et T5 ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;
- > Garantir la perméabilité hydraulique du projet ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.

Qualité environnementale & prévention des risques

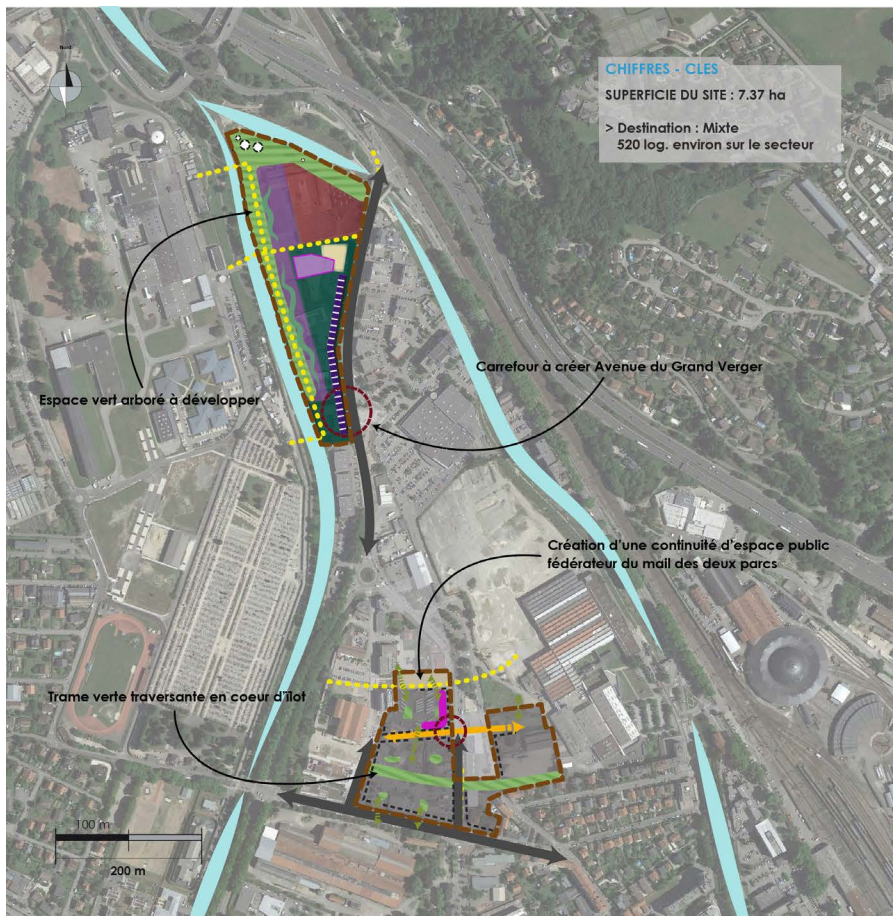
- > Assurer la transparence hydraulique des nouveaux bâtiments ;
- > Créer des espaces perméables et végétalisés pour réinsérer le site au cœur de la trame verte et bleue urbaine ;
- > Imposer la plantation d'essences variées et locales pour empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Respecter les prescriptions architecturales liées à la rotonde SNCF (servitude AC1) ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;

Secteur nord

- > Reconstituer une trame boisée rivulaire sur les berges de la Leysse et de l'Hyères afin de favoriser la perméabilité hydraulique et écologique pour se prémunir des inondations et restaurer la fonctionnalité de la trame bleue ;
- > Respecter les prescriptions liées aux servitudes A4, I4 et PT1 ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



CHIFFRES - CLES
 SUPERFICIE DU SITE : 7.37 ha
 > Destination : Mixte
 520 log. environ sur le secteur

PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Continuité urbaine / Front bâti
- Linéaire tertiaire / Front bâti
- ~ Imbrication bâti (logement) / berge

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif
- Equipements
- Activités tertiaires
- Centralité commerciale
- Linéaire commercial en RDC
- Espace partagé
- Patrimoine industriel à valoriser

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ↔ Voies existantes
- Principe de desserte
- ⋯ Principe de liaison douce
- Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- ▨ Espace vert Paysager
- ➡ Percées visuelles

Chambéry // Centre nord

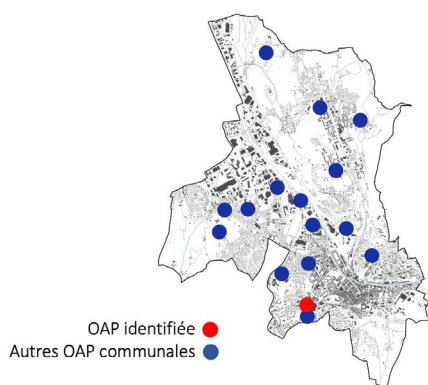
CHAMBÉRY

HAUT MACHÉ - OAP 106

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
SECTORIELLE
URBAIN

CONTEXTE

Chambéry
Haut Maché
1,05 hectares
Habitat & Equipement



Périmètre d'étude OAP Haut Maché / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer la mutation d'une zone actuellement occupée par un groupe scolaire vers une programmation destinée à de l'habitat et au groupe scolaire ;
- > Réfléchir à la fonctionnalité et aux conditions d'accès du secteur situé en cœur d'îlot (continuité voitures / modes doux) ;
- > Travailler sur les transitions afin de garantir une bonne insertion dans l'environnement bâti hétérogène autant par sa forme que par ses fonctions (tissu d'habitat individuel et centre hospitalier) ;
- > Maintenir le parc de l'école et le secteur fleur pour préserver son rôle dans la trame verte urbaine locale ;
- > Privilégier la transparence hydraulique des aménagements dans cette opération de renouvellement urbain.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site d'OAP se trouve en face de la Place de la Croix des Brigands, identifiée comme site inscrit, la croix en elle-même est reconnue monument historique. Le site est constitué d'espaces bâtis, le projet tient donc du renouvellement urbain. Le site accueille par ailleurs un espace de respiration végétalisé constitué par le parc de l'école. Les opérations devront alors veiller à la bonne intégration patrimoniale et paysagère des aménagements afin de valoriser les éléments historiques et végétaux présents au sein et à proximité du site.

Déplacements

Le site d'OAP est desservi par les TC, plusieurs arrêts sont présents au nord et au sud du secteur. Il en est de même avec les pistes cyclables aménagées de part et d'autre du site.

Risques et nuisances

Le site est impacté au nord-est par les nuisances sonores en provenance du faubourg Maché.

Trame verte et bleue

Le site d'OAP est largement recouvert par les espaces arborés du parc de l'école. Ce parc est identifié dans la TVB urbaine de Chambéry, notamment pour la valorisation du secteur « fleur ». Ces éléments ont un rôle important pour la maintien de la biodiversité locale.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur du Haut Maché est impacté en partie est par la servitude PT1.

Analyse environnementale et servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'une trentaine de logements sur le secteur;
- > Privilégier l'implantation de logements intermédiaires / collectifs et le groupe scolaire ;
- > Maitriser les hauteurs avec du R+2+/R+3 maximum en travaillant sur les interfaces avec l'existant ;
- > Permettre la reconstruction du groupe scolaire existant ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une réflexion des futures constructions afin d'optimiser leur insertion dans un environnement hétérogène notamment par un travail de gradation des hauteurs avec du R+2 maximum au contact des maisons de villes à l'ouest et au sud, les immeubles faubouriens au nord avec des perméabilités, et du R+2+3 maximum vers le centre hospitalier ;
- > Prévoir la création d'un cœur d'îlot paysager central permettant de connecter l'existant le long du faubourg et le futur projet et de créer un espace de respiration au sein du site ;

Mobilité & déplacements

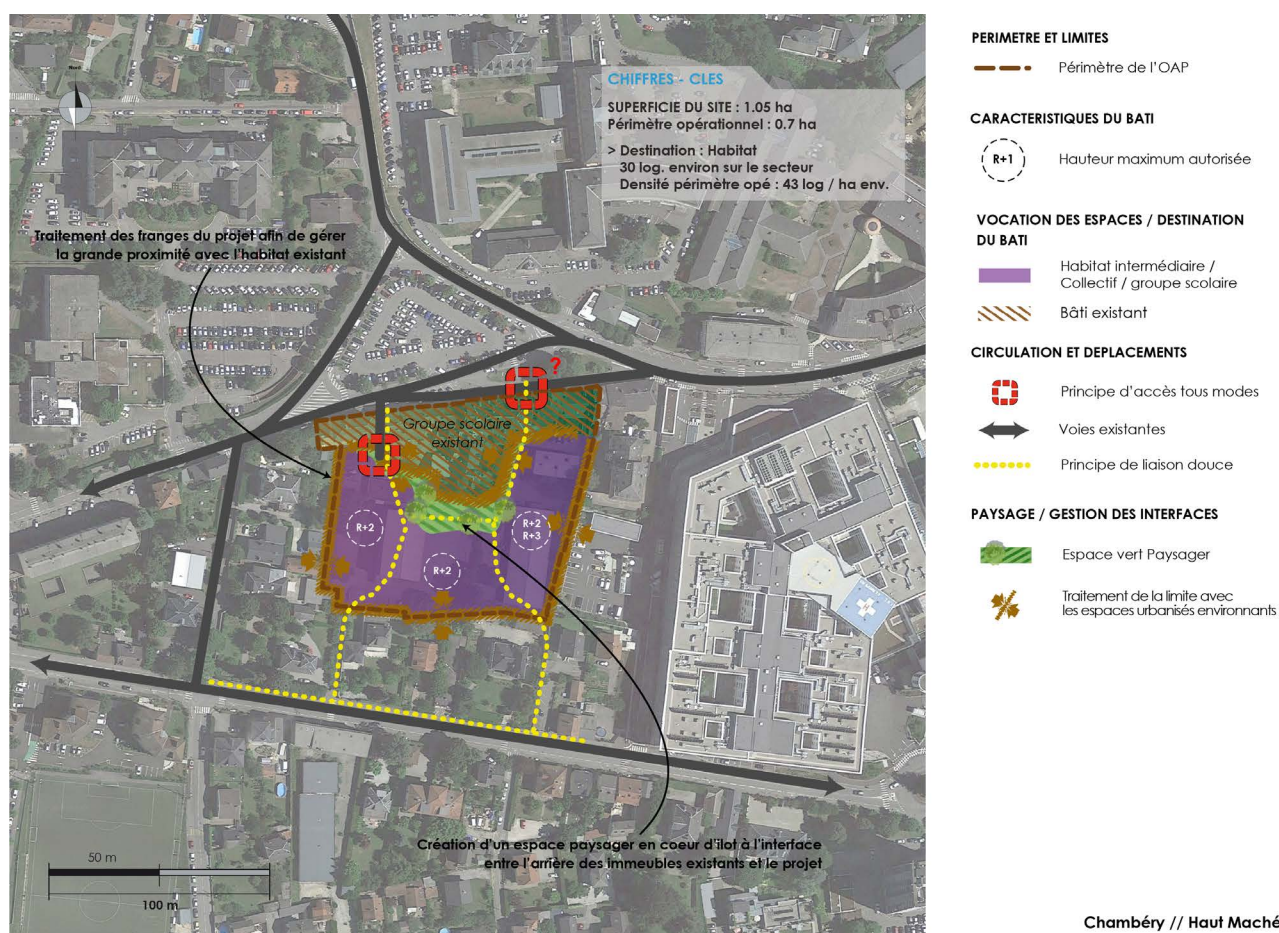
- > S'appuyer sur l'accès existant au nord depuis le faubourg Maché afin de desservir le futur projet ;
- > Etudier la possibilité de créer un deuxième accès depuis la faubourg par une opération de démolition d'un immeuble existant / un raccordement au cheminement piéton existant ;
- > Proposer un maillage doux sur le site en s'appuyant sur les quatre accès piétons existants (deux sur le faubourg et deux sur l'avenue de Lyon) afin de créer des connexions nord sud dépassant le site de projet ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Créer des espaces perméables et végétalisés pour préserver la fonctionnalité du cœur de trame verte urbaine existant ;
- > Imposer la plantation d'essences variées et locales pour empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Respecter les prescriptions architecturales liées à la Croix des Brigands (servitude AC1) et prendre en compte celles de la servitude PT1 ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



CHAMBÉRY

INTERNAT VAUGELAS - MONTJAY - OAP 107

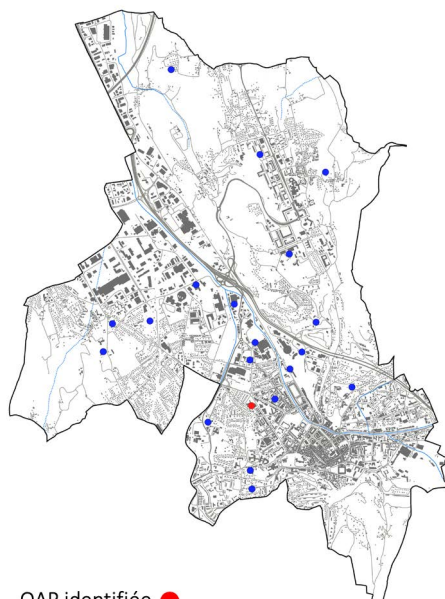
CONTEXTE

Chambéry

Internat Vaugelas – Montjay

1,83 hectare

Mixte (habitat & équipement)



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Internat Vaugelas – Montjay / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer la reconversion d'un site déjà urbanisé, occupé actuellement par un internat ;
- > Proposer une mutation du secteur vers une activité mixte alliant habitat et équipement public ;
- > Permettre l'implantation d'un établissement scolaire induisant une utilisation partagée de l'équipement sportif existant ;
- > Permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement bâti existant par un travail sur les densités et les gabarits : entre tissu pavillonnaire à l'ouest et au sud et immeubles de logements de hauteur importante à l'est ;
- > Conserver les arbres remarquables existants notamment sur la pointe nord du site ;
- > Mettre en place un alignement boisé à l'est pour isoler le site de l'avenue Jean Jaurès et des nuisances sonores.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Les nouveaux aménagements devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain environnant.

Déplacements

Le site d'OAP est desservi par les transports en commun (Bus du réseau STAC). Des pistes cyclables (aménagement cyclables dédiés) passent en limite est.

Risques et nuisances

La zone est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Des nuisances sonores routières fortes, moyennes et

faibles, provenant de l'avenue Jean Jaurès, impactent le secteur à l'est. Un axe d'écoulement des eaux pluviales touche la limite Sud-Est du territoire.

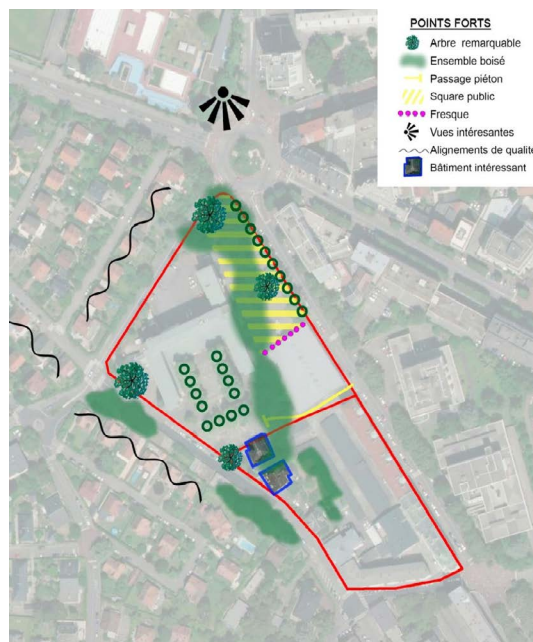
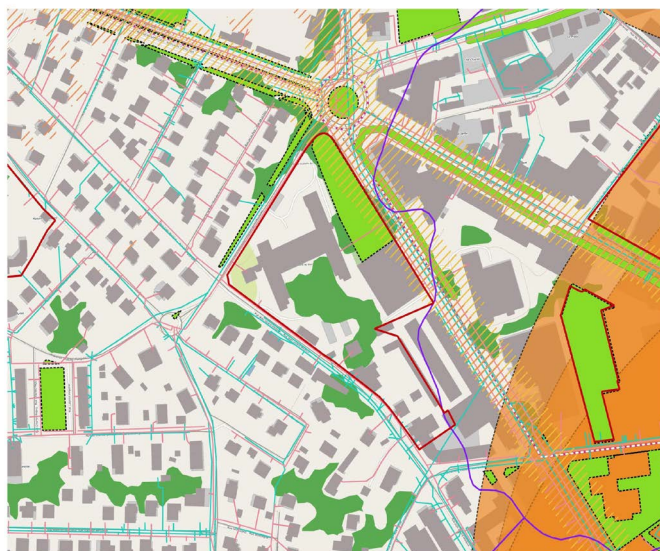
Trame verte et bleue

La zone est déjà urbanisée, néanmoins des haies et bosquets sont notables sur tout le site ainsi que des espaces enherbés. Ils sont tous inclus dans la TVB urbaine et cela souligne leur intérêt pour la fonctionnalité du réseau écologique local. Ces espaces devront donc être préservés.

Servitudes d'utilité publique

Le périmètre d'étude est concerné par la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations radio électriques.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- Classement sonore LD70
- Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la réalisation de 130 à 200 logements de type collectif pour une densité moyenne de 100 logements par hectare ;
- > Imposer la construction de 30% de logements locatifs sociaux et de 10% en accession abordable ;
- > Prévoir la réalisation d'un équipement en limite sud-est du site .

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Garantir une intégration du projet dans son environnement par un travail sur une densité dégressive adaptée et des hauteurs faisant le lien entre l'habitat individuel le long de la rue Girard Madoux et les immeubles de grande hauteurs existants avenue Jean Jaurès ;
- > Apporter un soin particulier aux choix architecturaux mis en œuvre afin de garantir un projet de qualité jouant un rôle de couture urbaine au sein d'un quartier mixte. La restauration du bâtiment de l'internat Vaugelas pourra aussi être envisagée ;

> Principe d'aménagement sur le tènement Vaugelas :

- > En front d'avenue, l'alignement de bâtiments de logements collectifs R+6 seront scindés en deux ou trois volumes pour éviter la succession de logements mono-orientés.
- > Les volumes bâtis à l'arrière devront se découper pour s'étagé et épouser la topographie.
- > Le long du chemin de la Moutarde, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée. Un premier volume en R+1 s'implante à l'aplomb de cette bande de 2m puis, en recul, le bâtiment prend de la hauteur, de R+2 à R+4 du haut vers le bas de la moutarde. Cet étagement évite de présenter de grandes hauteurs directement au contact de la rue, et de positionner les accès piétons aux immeubles seront directement sur le chemin de la Moutarde.
- > En lien avec le boisement important du site, des matériaux naturels et modulaires (bois, bois reconstitué) sont à mettre en oeuvre. Les toitures terrasses seront végétalisées



- > La partie aval de la parcelle est maintenue en parc et les arbres remarquables sont conservés. Une placette est créée sous forme d'une grande esplanade. Le talus actuel est réinvesti en espace récréatif destinés à tous âges.

> Principes du renouvellement du front de rue Girard-Madoux :

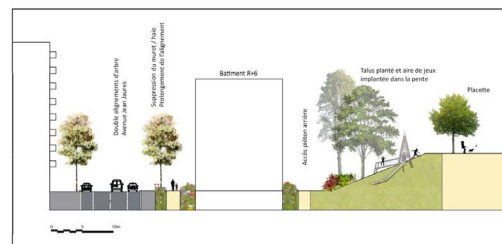
- > Poursuivre l'implantation et l'orientation donnée par les bâtiments existants, notamment la villa au nord-ouest, en biais et en recul par rapport à l'axe de la rue Girard-Madoux, afin de dégager au premier plan une terrasse plantée et atténuer l'impression de hauteur,

- > Ne pas interrompre le socle donné par le mur de soutènement de la rue Girard-Madoux, qui pourra s'ouvrir sur les locaux communs : vélos, OM, hall piéton, escalier extérieur...



- > Construire à R+5 maximum au bas de la rue puis décroître les hauteurs en montant vers le nord-ouest,
- > Organiser le stationnement en souterrain, accessible par l'arrière et la cour existante,
- > Conserver la continuité végétale en pleine terre au droit du talus, qui se prolonge au nord-ouest au travers du terrain de l'internat Vaugelas.

Coupe de principe nord-sud sur le terrain



- > Préserver l'alignement d'arbres existants le long du chemin de la Moutarde et prolonger l'existant sur l'avenue Jean Jaurès avec la suppression du gymnase ;
- > Prévoir la réalisation d'espaces partagés paysagers – notamment en conservant les arbres existants – au sein du site de projet ;
- > Prévoir un aménagement paysager des talus du site en conservant le plus possible les talus végétalisés.

Mobilité & déplacements

- > Prévoir des cheminements piétons entre les espaces partagés permettant de créer un cheminement piéton nord / sud ;
- > Donner la possibilité à terme, en cas de renouvellement du tènement situé en limite de l'emprise de l'internat Vaugelas, d'étendre le parking souterrain et de le rendre accessible par l'avenue Jean-Jaurès. Avec 3 niveaux en sous-sol, cette extension de parking permettrait d'intégrer les garages de la copropriété actuellement aériens et de rendre perméable et paysager le pied d'immeuble.

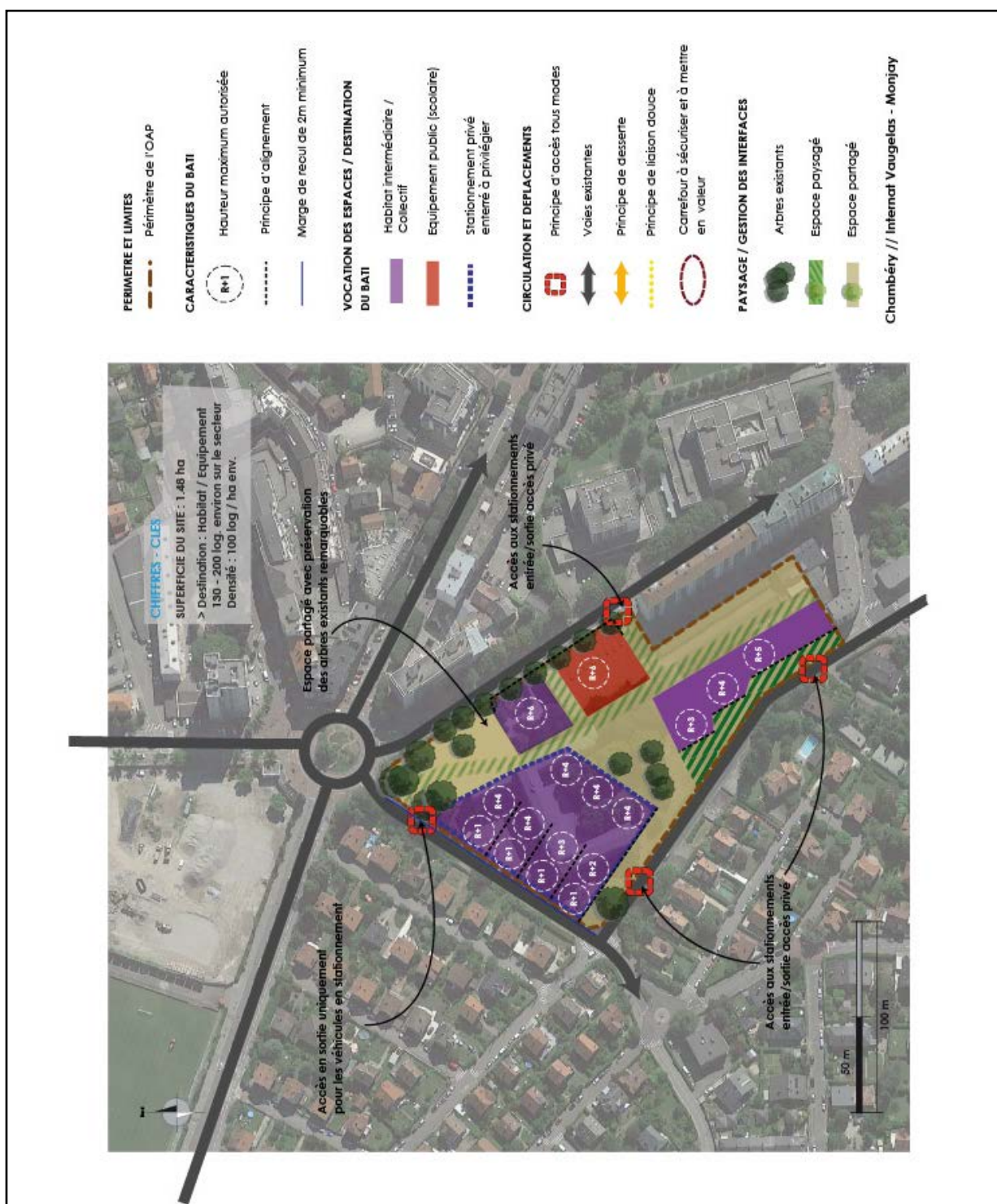


Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'essences variées et locales pour empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Conserver les boisements présents sur le site, talus et place haute, pour maintenir des espaces relais indispensables à la trame verte urbaine ;
- > Intégrer les prescriptions relatives à la servitude PT1 ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



CHAMBÉRY

PETIT BIOLLAY - OAP 108

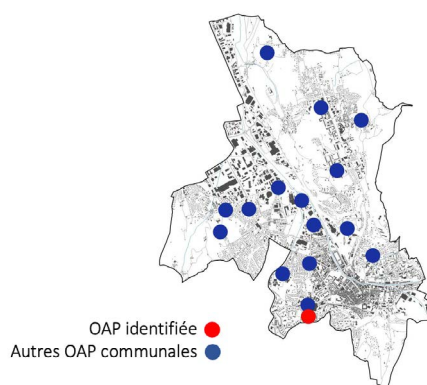
CONTEXTE

Chambéry

Le Biollay

6,63 hectares

Habitat



Périmètre d'étude OAP Le Biollay – Avenue de Lyon (en haut) Chemin de Jacob (en bas) / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Identifier les potentiels de mutation sur le secteur du Biollay afin de densifier l'offre en logements par rapport à l'existant ;
- > Proposer des formes urbaines faisant la transition avec le bâti existant afin de garantir une cohérence d'ensemble pour l'aménagement de ce quartier ;
- > Repenser les circulations voitures sur le secteur et sécuriser les déplacements piétons ;
- > Veiller à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales et conserver des espaces perméables et infiltrants afin de limiter le ruissellement.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est concerné par 3 périmètres de protection des abords de monuments historiques (Croix des brigands, grille de l'ancien Hôtel Dieu, fontaine des deux Bourneaux). Néanmoins, aucune covisibilité ne semble exister entre le site d'OAP et ces 3 éléments. Par ailleurs, le site d'étude se trouve dans un tissu urbain très végétalisé à proximité du centre ancien de Chambéry.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun ainsi que par un aménagement cyclable dédié (marquage au sol).

Risques et nuisances

La zone est concernée par des axes d'écoulement des eaux pluviales sur un axe sud-ouest / nord-est. La partie Nord est soumise à des nuisances sonores élevées et moyennes (LD 70 et 65) issues de l'avenue de Lyon.

Trame verte et bleue

Le périmètre est totalement artificialisé et inclus dans l'enveloppe urbaine. Néanmoins, il s'agit d'une zone d'habitat peu dense avec de nombreux jardins et boisements qui participent grandement à la trame verte et bleue urbaine et sont donc à préserver dans la mesure du possible pour leur rôle d'espace relais.

Servitudes d'utilité publique

La servitude PT1 (protection des centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques) impacte le secteur d'étude.

Analyse environnementale et servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ✳ Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
 - Réseau voirie
 - Réseau ferroviaire
 - Boisements
- Parcelles agricoles**
- Cultures
 - Prairies
 - Vergers et arboriculture
 - Vignes

Parcelles agricoles

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Encadrer la mutation de secteurs identifiés au sein du quartier du Biollay afin de maîtriser sa densification par la réalisation de logements collectifs sur des secteurs privilégiés ;
- > Prévoir la réalisation de 90 à 100 logements sur les secteurs identifiés comme mutables pour une densité moyenne de 100 logements par hectare ;
- > Prévoir 20% de logements en accession abordable ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler à l'insertion des futures constructions au sein de l'existant (qui ne mutera pas dans un premier temps), constitué principalement de maisons individuelles ;
- > Prévoir la réalisation d'un secteur dédié à des jardins partagés pour les futures résidences collectives qui n'auront pas de jardin privé ;
- > Prendre en compte les prescriptions architecturales relatives aux trois servitudes de monuments historiques (AC3) ;

Mobilité & déplacements

- > Revoir les circulations internes afin de fluidifier le trafic automobile ;
- > Privilégier le reclassement des voies du secteur d'étude en « voiries mixtes » afin de favoriser une circulation apaisée et une vitesse réduite (20 km/h par exemple) ;
- > Prévoir l'adaptation nécessaire des aménagements piétons pour assurer la sécurisation des liaisons Chemin du Biollay / Avenue de Lyon ;
- > Réaliser une liaison paysagère réservée aux modes doux en partie sud du site et la conforter de part et d'autre par l'aménagement d'un espace paysager pour favoriser les usages et rencontres (jardin de cueillette par exemple) ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'espèces locales et diversifiées pour les espaces végétalisés afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Respecter les prescriptions relatives à la servitude PT1 ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

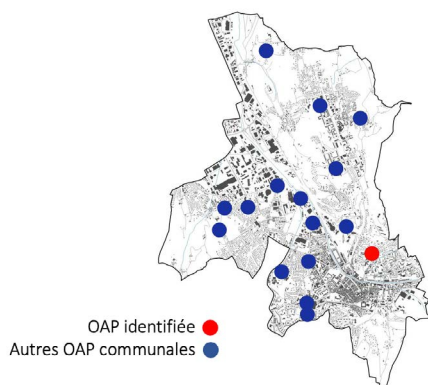
- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



Chambéry // Petit Biollay

CONTEXTE

Chambéry
Lemenc
0,44 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Lemenc / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer la poche d'urbanisation au sein d'un site particulier ;
- > Préserver les espaces non-bâti existants au sein du mur et aménager de manière frugale à terme ces espaces de respiration ;
- > Gérer l'insertion du projet d'habitat dans la pente afin de limiter les impacts visuels ;
- > Faire du lien avec les jardins familiaux de Lémenc ;
- > Conserver les éléments du patrimoine.

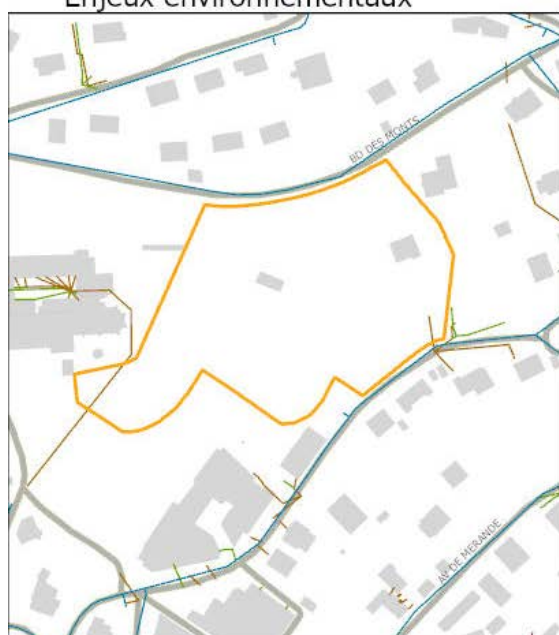
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

- > Le secteur est concerné par 3 sites patrimoniaux inscrits : l'église de Lémenc (Arrêté ministériel du 16/05/1966), le couvent de la Visitation (Arrêté du 05/09/1946) et la crypte et sépulcre de l'Eglise (sans co-visibilité) (Arrêté ministériel du 16/02/1900). Toute la partie Est du secteur est concerné par le périmètre de protection (servitude AC1). De plus, le mur d'enceinte est repéré comme étant à conserver pouvant être percé de manière raisonnée ;
- > Le site est caractérisé par l'abondance de végétation qu'il convient de préserver notamment dans l'enceinte du mur ;
- > En raison de la topographie, des vues dégagées sont présentes et caractérisent les lieux, elles devront être prises en compte ;
- > La maison Falcon peut, en raison de sa taille, être réhabilitée.

Le site est impacté par les servitudes PT1 et PT2.

Enjeux environnementaux



- Contour des OAP
- Paysage et patrimoine**
 - Patrimoine naturel
 - Arrêt de bus
 - Pistes cyclables
 - Sentiers de randonnée
- réseaux**
 - AEP
 - Eau pluviale
 - Eau usée ou unitaire
- Risques et nuisances**
 - Sites BASOL
 - ICPE
 - Etablissements Pollueurs
 - Cavités souterraines abandonnées d'origine minière
 - Axes d'écoulement
- Zonages PPR et PIZ**
 - Aléa fort identifié au PPR
 - Aléa moyen ou faible identifié au PPR
 - Aléa fort identifié au PIZ
 - Aléa moyen ou faible identifié au PIZ
- TVB**
 - Trame verte et bleue
 - Zones humides
- Eléments structurants**
 - Route
 - Voie ferrée
 - Bâtiment
 - Cours d'eau permanent
 - Cours d'eau intermittent
 - Plan d'eau
 - Forêt

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun à moins de 100 m à l'ouest. A noter également la présence d'itinéraires inscrits au PDIPR qui longent en limite nord.

Risques et nuisances

La zone n'est pas concernée par des risques identifiés hormis l'aléa faible de retrait / gonflement des argiles sur la partie est du secteur.

Trame verte et bleue

Le secteur est assez peu urbanisé, à ce titre, il y a encore de nombreux espaces perméables intégrés à la trame verte et bleue urbaine (jardins et espaces verts) ainsi que divers boisements. L'urbanisation de la poche sud-est prévue entraînera une baisse de ces espaces perméables. Par sa limitation, l'enjeu sera de conserver la fonctionnalité du réseau écologique local par les espaces perméables préservés.

Servitudes d'utilité publique

Servitudes d'utilité publique



- Contour des OAP
- Servitudes :**
 - I4 - Equipements électriques
 - PT1 - Equipements radioélectriques
 - T5 - Aéroport
 - A4 - Passage des cours d'eau
 - A5 - Canalisations eau et assainissement
 - EL11 - Autoroute, voie express
 - EL3 - Cours d'eau
 - I1 - Maîtrise urbanisation hydrocarbures
 - I3 - Transport de produits chimiques
 - I4 - Lignes électriques (aériennes)
 - I4 - Lignes électriques (souterraines)
 - I9 - Transport, distribution de chaleur
 - PT3 - Réseaux de télécommunications
 - T1 - Emprise chemin de fer (Chambéry)
 - T5 - Aéroport
 - A1 - Bois et forêts
 - A8 - Bois, forêt ou dune
 - A9 - Zone agricole
 - AC1 - Monument historique
 - AC1 - Périmètre des abords
 - AC2 - Site
 - AC4 - Site Patrimonial Remarquable
 - AR6 - Champ de tir
 - AS1 - Périmètre de protection immédiat
 - AS1 - Périmètre de protection rapproché
 - AS1 - Périmètre de protection éloigné
 - EL4 - Remontés mécaniques, pistes ski
 - I3 - Transport de gaz
 - I6 - Exploitation des mines et carrières
 - INT1 - Cimetière
 - PT1 - Zone de garde
 - PT1 - Zone de protection
 - PT2 - Centre de réception radioélectrique
 - T1 - Emprise chemin de fer
 - T5 - Aéroport
- Eléments structurants**
 - Route
 - Voie ferrée
 - Bâtiment
 - Cours d'eau permanent
 - Cours d'eau intermittent
 - Plan d'eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Créer un parc paysager qualitatif et laisser la possibilité d'extension des jardins familiaux ;
- > Permettre une diversification des formes urbaines par la réalisation d'environ 15 logements de type individuel, individuel groupé, intermédiaire ou petit collectif ;
- > Prévoir l'implantation de logements en R+2 maximum avec des gabarits maîtrisés, une gradation des hauteurs en R+1 aux volumétries découpées ;
- > Réhabiliter la maison Falcon ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > La poche d'urbanisation sera uniquement à l'extérieur de l'enceinte du couvent pour épargner l'espace non-urbanisé ;
- > Prendre en compte les points de vue dégagés avec une insertion des constructions dans le paysage ;
- > Conserver les arbres existants ;
- > Prendre en compte les prescriptions architecturales relatives aux trois servitudes de monuments historiques ;
- > Mener une réflexion sur l'insertion architecturale et urbaine en réalisant un programme de qualité en ce qui concerne les matériaux utilisés, les gabarits choisis et la stratégie d'implantation du bâti ;
- > Préserver le calvaire existant au nord, le long du boulevard , et les bassins au sud.

Mobilité & déplacements

- > Conserver la voirie existante desservant la maison pour les nouveaux logements ;
- > Conserver la voirie existante desservant la maison pour les nouveaux logements ou étudier l'accès alternatif mutualisé
- > Prévoir la création de traversées piétonnes E/O et N/S en garantissant une visibilité des débouchés et en préservant le caractère du mur d'enceinte par une percée raisonnée en préservant au maximum la végétation présente sur le mur ;
- > S'appuyer sur les cheminements piétons existants aux abords du site ;
- > Permettre à terme un accès unique au parc.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'espèces locales et diversifiées pour les espaces végétalisés afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Respecter les prescriptions relatives à la servitude PT1 et PT2 ;
- > Privilégier des aménagements « frugaux » pour le parc paysager.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Mener une réflexion sur la perméabilité du projet

FAMILIAL LE DÉVELOPPEMENT

- Périimètre de l'OAP
- Périimètre de projet

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 +C
- Hauteur maximum autorisée
- Mur d'enceinte à préserver

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- ▨ Habitat individuel groupé/ Petit collectif
- ▨ Bâti existant à préserver

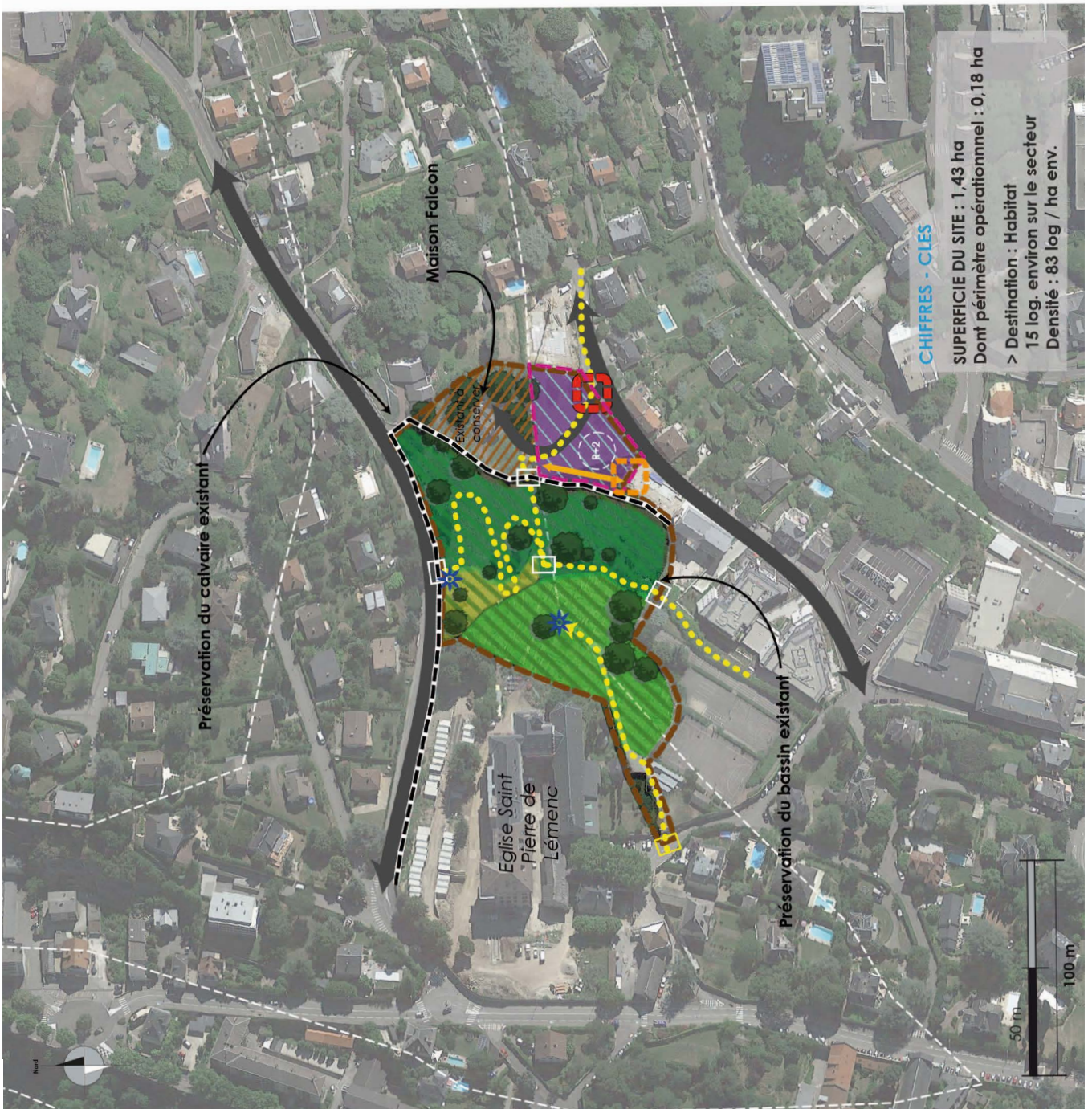
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ⊕ Principe d'accès tous modes
- ⊕ Principe d'accès alternatif
- ↔ Principe de desserte
- ↔ Voies existantes
- ⋯ Principe de liaison douce
- ▭ Accès mode doux existant
- ▭ Accès mode doux à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Courbes de niveau
- ▨ Espace paysagé
- ▨ Jardins partagés
- ▨ Extension possible des jardins partagés
- ★ Point de vue dégagé à prendre en compte

Chambéry // Lémenc



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1,43 ha
Dont périmètre opérationnel : 0,18 ha
 > Destination : Habitat
 15 log. environ sur le secteur
 Densité : 83 log / ha env.

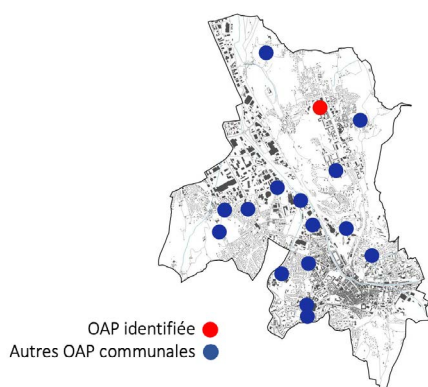
CHAMBÉRY

NORD DES COMBES - OAP 110

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
SECTORIELLE
URBAIN

CONTEXTE

Chambéry
Nord des Combes
12,4 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Nord des Combes – Rue des Combes (en haut) Rue commandant bulle (en bas) / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Engager un projet de renouvellement urbain pour faire du Nord des Combes un secteur résidentiel apaisé ;
- > Proposer de l'habitat diversifié en assurant la transition entre le quartier des Hauts de Chambéry, le parc du Talweg et Chambéry le Vieux ;
- > Redonner un rôle de vie de proximité à la place Demengeat en lui permettant de rayonner sur les secteurs mitoyens grâce à la présence d'équipements et une redynamisation commerciale ;

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Implanté sur un promontoire dominant le parc du Talweg, Chambéry-le-Vieux et la plaine urbanisée, le quartier se trouve au cœur d'un grand paysage naturel très attractif. Le renouvellement urbain du quartier permet de reconstruire la ville sur elle-même et ainsi limiter l'urbanisation des milieux naturels et agricoles limitrophes du quartier.

Construit dans les années 60 pour répondre à un besoin urgent de logements, le quartier est labélisé « Patrimoine du XXème siècle ». Il doit aujourd'hui évoluer pour répondre aux besoins du XXIème siècle.

Déplacements

En entrée Nord de la ville, le quartier des Hauts de Chambéry est favorablement situé le long de la RD 911 (avenue Daniel Rops), axe historique de liaison entre Aix-les-Bains et Chambéry. Il est également facilement accessible depuis l'autoroute par l'avenue Mendès France. Il est traversé par une ligne forte de transports en communs qui relie le quartier au centre-ville.

Ressources en eau

Le ruissellement des eaux pluviales apporte une contrainte importante sur le réseau d'assainissement du fait :

- > d'une artificialisation des sols qui progresse avec une urbanisation qui s'est poursuivie dans les dernières décennies

- en limite du quartier ;
- > d'un sol naturel relativement imperméable (marne) ;
- > de l'absence de cours d'eau permanent (uniquement deux lignes d'écoulement des eaux au sein du parc du Talweg qui rejoignent un bassin de rétention en aval).

Le quartier est soumis aux dispositions du contrat de bassin versant du lac du Bourget.

Risques et nuisances

La zone n'est pas concernée par des risques identifiés hormis l'aléa faible de retrait / gonflement des argiles sur la partie est du secteur.

Trame verte et bleue

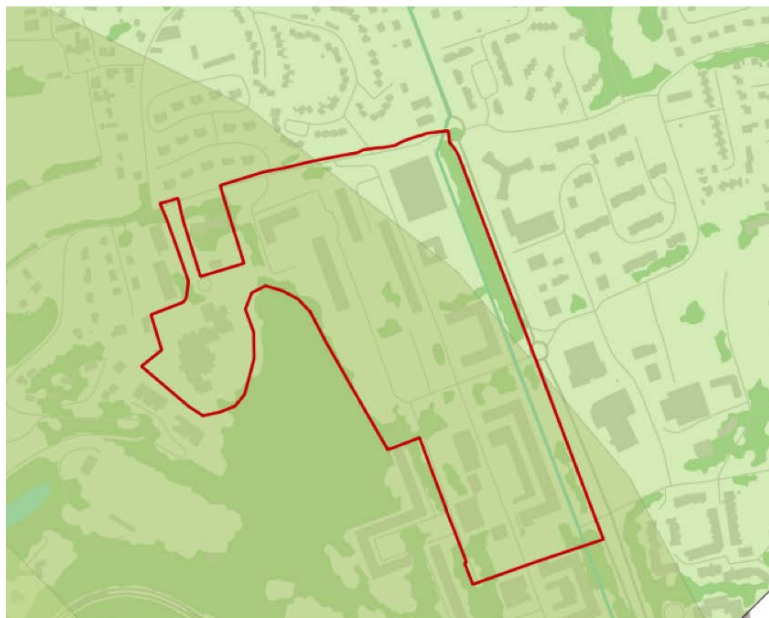
La proximité du parc du talweg, espace boisé de 43 hectares, devra être valorisée par l'aménagement des franges du parc et permettre de le relier au quartier. Au sein du secteur « Nord des Combes », la trame végétale importante contribue à la qualité de vie des habitants et à la biodiversité. Le lien entre le parc du Talweg et la trame verte du quartier devra être conforté dans le cadre du renouvellement urbain.

Servitudes d'utilité publique

Des servitudes impactent le site d'OAP :

- > T5 relative à la zone de dégagement aéronautique ;
- > PT1 concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Servitudes d'utilité publiques



Servitudes d'utilité publiques

- A4 Zone de protection des cours d'eau
- A5 Protection canalisation AEP
- A8 Protection bois, forêts et dunes
- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- PT2 Centres de réceptions radioélectriques
- PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques
- I3 Canalisation gaz
- D Digue
- I4 Ligne électrique
- I4 Transformateur électrique
- ▨ T1 Voies ferrées
- T5 Dégagement aéronautique

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

AS1 Périmètres protection captage

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Implanter environ une centaine de logements de type intermédiaire ou petits collectifs pour une densité moyenne de 50 logements par hectare ;
- > Apporter de la diversité dans l'architecture avec une vigilance particulière sur la dimension environnementale ;
- > Engager une reprogrammation des immeubles locatifs sociaux en divisant les grands logements trop nombreux en petits logements, en adaptant une partie du parc aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie, et en destinant une partie des immeubles existants à la vente après réhabilitation ;
- > Restructurer certains équipements publics afin de les rendre plus attractifs et adaptés aux besoins ;
- > Redynamiser le secteur commercial ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Assurer une transition entre le secteur de grands ensembles des Hauts de Chambéry et le secteur pavillonnaire de Chambéry le Vieux et des Chataigniers ;
- > Affirmer la centralité de proximité de la place Demangeat en pérennisant l'activité commerciale, les services et l'offre socioculturelle ;

Mobilité & déplacements

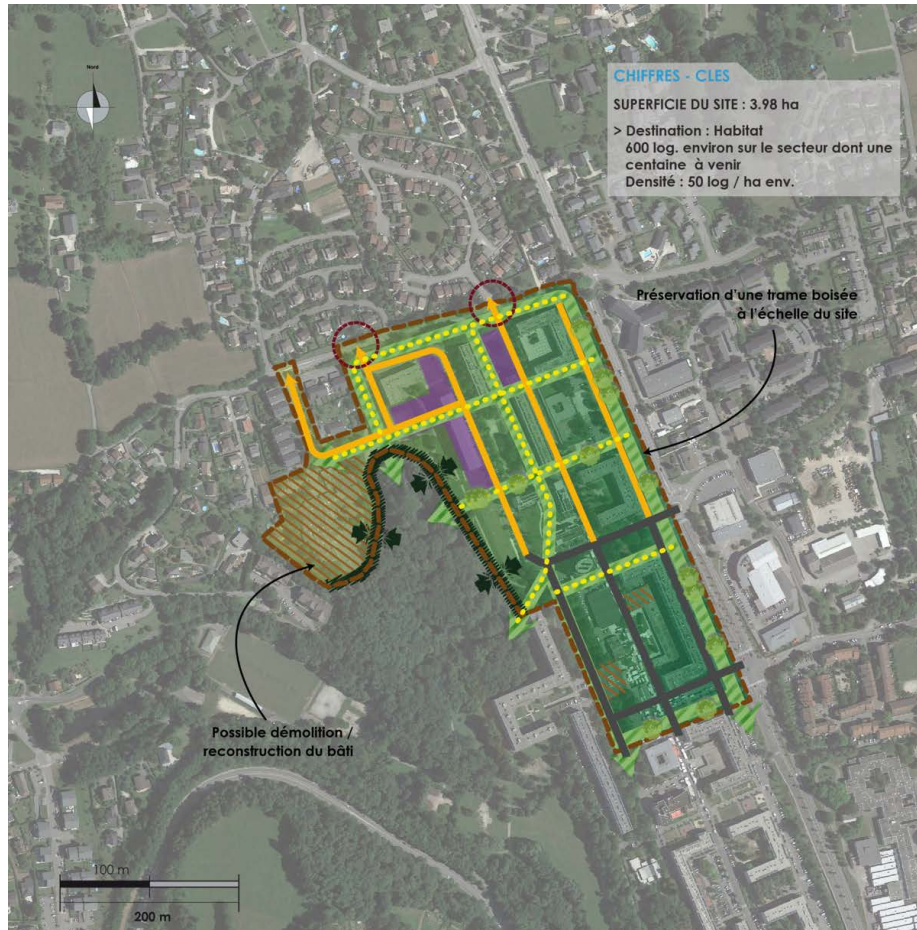
- > Terminer le maillage urbain dans le nord des Combes en permettant l'accroche du quartier avec le groupe scolaire et les secteurs limitrophes ;
- > Faciliter et rendre plus lisible la desserte de l'école de Vert-Bois ;
- > Renforcer les cheminements piétons entre l'Est et l'Ouest du secteur ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Valoriser la proximité du parc du Talweg et la trame végétale du secteur ;
- > Respecter les prescriptions relatives à la servitude PT1 et T5 ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



PERIMETRE ET LIMITES	— — — — —	Périmètre de l'OAP
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI	■	Constructions futures Habitat intermédiaire / Collectif
	▨	Bâti existant Possibilité de démolition / reconstruction
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	↔	Voies existantes
	↔	Principe de desserte Voies à créer ou restructurer
	⋯	Principe de liaison douce
	○	Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	■	Espace vert paysager

Chambéry // Nord des Combes

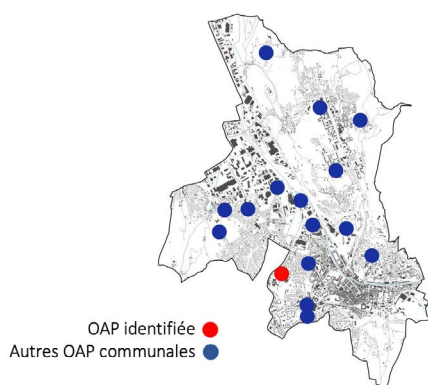
CHAMBÉRY

REVÉRIAZ - OAP 111

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
SECTORIELLE
URBAIN

CONTEXTE

Chambéry
Revériaz
1,98 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Revériaz – Boulevard Henri Bordeaux (à gauche)
Rue de La Revériaz (à droite) / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Accompagner la reconversion d'un secteur actuellement occupé par des activités économiques sur sa quasi-totalité ;
- > Créer un nouveau secteur d'habitat sur la commune en continuité du programme de logements récents qui a été réalisé au nord ;
- > Poursuivre la diversification des formes urbaines avec un projet proposant une densification réfléchie du secteur ;
- > Prendre en compte les nuisances générées par la RD1006 lors de l'aménagement du site et réaliser un espace vert paysager en cœur d'îlot pour conforter le site dans la trame verte urbaine.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés.

Déplacements

Un itinéraire cyclable sur route ouverte et non sécurisé, traverse le périmètre d'étude.

Ressource en eau

Le site d'OAP est inclus dans la zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

La zone n'est pas concernée par des risques identifiés hormis l'aléa faible de retrait / gonflement des argiles ainsi qu'axe d'écoulement des eaux pluviales qui traverse le site d'OAP. En revanche, l'intégralité du périmètre est soumise à des nuisances sonores élevées et moyennes (LD 70 et 65) principalement émises par le trafic routier de la RD 1006. En limite ouest du site, deux ICPE soumises à autorisation sont présentes : SITA et VICAT (sites industriels).

Trame verte et bleue

Le secteur est totalement artificialisé, seuls deux cœurs verts et deux haies (au sud du site) sont présents. Le site n'a donc qu'un intérêt limité sur la Trame Verte et Bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'impacte le secteur.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Zones humides
- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
 - Réseau voirie
 - ⋯ Réseau ferroviaire
 - Boiselements
- Parcelles agricoles**
- Cultures
 - Prairies
 - Vergers et arboriculture
 - Vignes
 - Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation d'habitat de type collectif sur la majeure partie du site ;
- > Encadrer la mutation du secteur ;
- > Prévoir une gradation des hauteurs allant du R+1 à l'est jusqu'au R+3 à l'ouest ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Préserver un principe de percées visuelles entre les bâtiments ;
- > Créer un espace vert paysager : espace de respiration et lieu de rencontre à l'échelle de l'opération ;
- > Maintenir une bande tampon paysagère entre la RD et le futur projet afin de limiter les nuisances sonores et visuelles générées par le trafic automobile ;

Mobilité & déplacements

- > Prévoir l'aménagement d'un carrefour sécurisé qui sera l'accès unique depuis la RD ;
- > Créer un autre accès débouchant sur la rue de Reveriaz et se connectant à la rue Rabelais ;
- > Proposer un maillage en mode doux à l'échelle de l'opération ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Réintégrer le site dans la Trame Verte et Bleue urbaine en créant des espaces verts paysagers et végétalisés avec des essences locales et diversifiées pour limiter les ensembles monospécifiques ;
- > Imposer dans les nouveaux bâtiments des matériaux à haute performance en matière d'isolation acoustique ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Habitat intermédiaire / Collectif

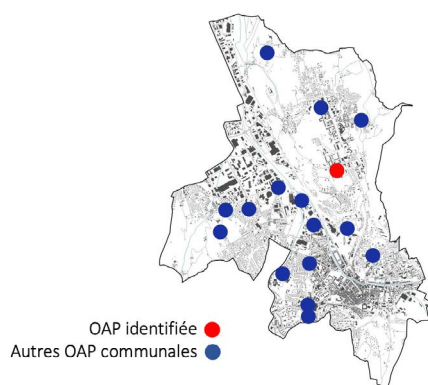
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ⊕ Principe d'accès tous modes
- ↔ Voies existantes à préserver
- Principe de desserte
- ⋯ Principe de liaison douce
- ⊖ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

CHAMBÉRY

SOUS PUGNET - OAP 112

CONTEXTE
Chambéry
Sous Pugnet
3,14 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Sous Pugnet – Square de Normandie (en haut)
Allée des jardins (en bas) / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Valoriser des terrains occupés par des constructions plus ou moins anciennes ne présentant pas toutes un caractère patrimonial ;
- > Proposer une densification de qualité afin de conserver l'identité « rurale » du secteur ;
- > Créer un espace de transition avec Chambéry-Le-Haut et dessiner un tissu urbain cohérent ;
- > Prendre en compte la trame verte et bleue urbaine et prévoir des espaces de respiration dans la programmation pour préserver une fonctionnalité écologique du site et un cadre de vie harmonieux et apaisé.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé dans le périmètre de protection du Château de Caramagne (monument historique). En outre, il se trouve en partie sur des secteurs d'habitat ancien à intégrer. De même, des vues sur le Nivolet sont à préserver et valoriser.

Le site est également concerné par la protection ACR (Architecture Contemporaine Remarquable).

Déplacements

Le périmètre d'étude est desservi par les transports en commun (Bus du réseau STAC). Des pistes cyclables (aménagements cyclables dédiés) traversent le site.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

La zone est déjà très urbanisée, néanmoins des haies et bosquets sont notables sur tout le site ainsi que des espaces enherbés. Ils sont tous inclus dans la TVB urbaine et cela souligne leur intérêt pour la fonctionnalité de ce secteur déjà très contraint. Ces espaces devront donc être préservés.

Servitudes d'utilité publique

Deux servitudes s'imposent aujourd'hui sur le secteur d'étude : les servitudes PT1 et PT2 de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations radio électriques.

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Servitudes d'utilité publiques

- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- PT2 Centres de réceptions radioélectriques

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Proposer un habitat de type petit collectif / intermédiaire et un habitat en terrasse sur le versant ouest tout en limitant les hauteurs à du R+3 ;
- > Permettre la réalisation d'environ 25 à 30 logements pour une densité moyenne de 40 logements par hectare ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Conserver la complémentarité entre le caractère résidentiel et les équipements de proximité en prévoyant un travail de couture urbaine entre le projet et l'existant : implantation des futures constructions, volumétries et espaces extérieurs ;
- > Conserver les bâtiments et le patrimoine végétal existant d'intérêt et prendre en compte le classement ACR (Architecture Contemporaine Remarquable) de certains bâtiments pour la constructions des nouveaux bâtiments ;
- > Proposer une architecture s'inscrivant de manière transitoire entre des architectures très différentes ;
- > Intégrer les prescriptions architecturales relatives au périmètre de protection du Château de Caramagne (servitude AC1) ;

Mobilité & déplacements

- > Dans le cas de sa conservation, sécuriser le carrefour des Noisetiers qui gère l'accès au site en amont ;
- > Respecter l'accès automobile principal défini sur la rue d'Anjou et permettre une fluidité et une continuité des cheminements piétons jusqu'au parc central ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver ou recréer des espaces verts paysagers pour renforcer l'insertion du site dans la trame verte urbaine et imposer des essences locales et diversifiées pour empêcher les ensembles monospécifiques ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
 - Périmètre opérationnel
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
- R+1 Hauteur maximum autorisée
 - ▨ Bâti existant
 - Principe d'orientation du bâti
- VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ⊞ Principe d'accès tous modes
 - ↔ Voies existantes
 - ⋯ Principe de liaison douce
 - ⊞ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- 🌳 Arbres existants
 - 🌿 Espace vert paysager
 - 📐 Vue remarquable
 - Courbes de niveau

Chambéry // Sous Pugnet

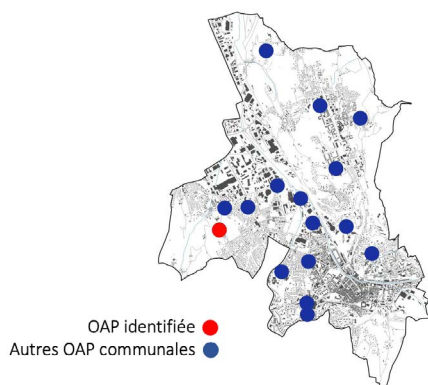
CONTEXTE

Chambéry

Labiaz

1,07 hectares

Equipements



Périmètre d'étude OAP Labiaz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre la création d'une zone destinée à accueillir des équipements ;
- > Valoriser la proximité avec le groupe scolaire au nord ;
- > Créer une transition qualitative entre le château de Bissy à proximité et le futur projet ;
- > Maintenir des espaces perméables pour favoriser la biodiversité sur le site et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le château de Bissy est présent à l'ouest du site de l'OAP. Le secteur est très végétalisé, les nouveaux aménagements devront s'intégrer harmonieusement dans ce tissu très qualitatif.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun. Une piste cyclable (aménagement cyclable dédié) passe en limite est.

Ressource en eau

Le site est inclus dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

La zone est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles. En outre, des axes d'écoulement des eaux pluviales traversent le site et devront être intégrés dans les nouveaux aménagements.

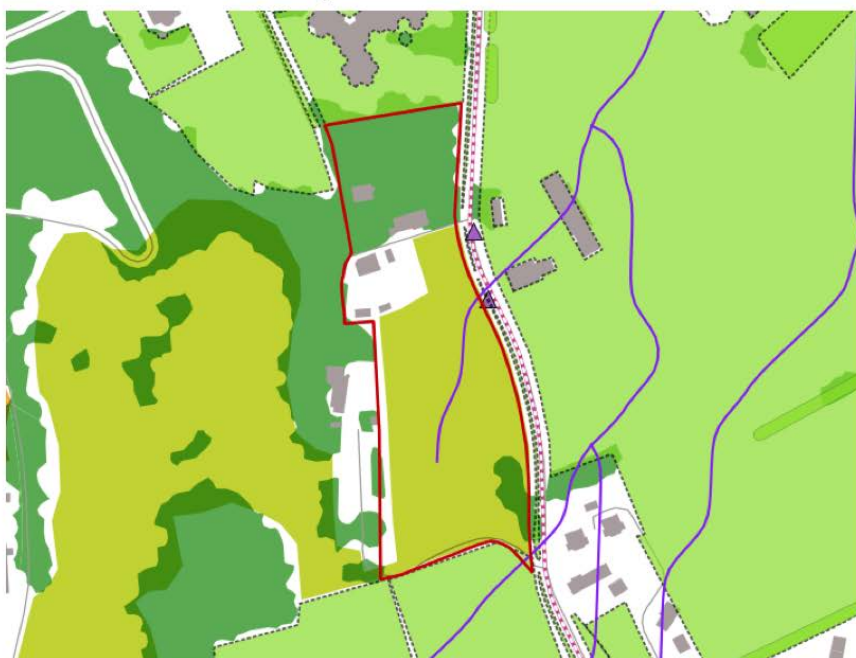
Trame verte et bleue

Le site est très faiblement urbanisé, il se caractérise par un grand espace prairial à enjeu agricole fort dans la moitié sud et par un espace boisé au nord. Un alignement d'arbres longe le site à l'est, le long de la piste cyclable et doit également être préservé pour son rôle au sein de la TVB locale ainsi que pour le cadre paysager.

Servitudes d'utilité publique

Le site est intégralement inclus dans la zone de servitude T5 de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

AS1 Périmètres protection captage

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
 - Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'un ou plusieurs équipements publics sur le secteur ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer une gestion qualitative de la limite entre le projet et les espaces boisés ;
- > Porter une attention particulière à la proximité avec le château de Bissy qui se situe en continuité ouest du futur projet ;

Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès principal au site depuis la rue de Labiaz qui permettra ensuite de gérer la desserte interne du site ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver les boisements et en particulier les haies et alignements d'arbres en limite de l'OAP ;
- > Soigner les limites avec les espaces naturels et boisés à l'ouest et agricoles à l'est ;
- > Imposer la plantation d'essences locales et diversifiées afin de limiter les ensembles monospécifiques ;
- > Respecter les prescriptions relatives à la servitude T5 ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



CHAMBÉRY

LA CROIX ROUGE DESSUS - OAP 114

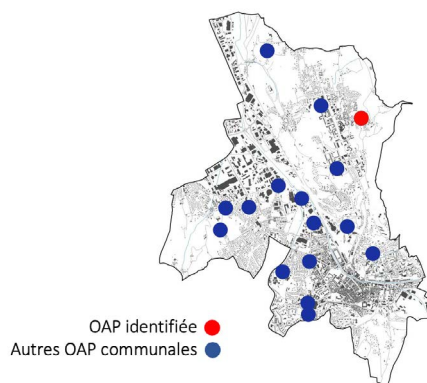
CONTEXTE

Chambéry

La Croix Rouge Dessus

0,63 hectares

Habitat



Périmètre d'étude OAP La Croix Rouge Dessus / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le parc de logements sur le secteur de La Croix Rouge Dessus en ouvrant un nouveau secteur à l'urbanisation à destination d'habitat ;
- > Proposer une urbanisation adaptée à l'interface d'espaces urbanisés peu denses à l'est et à l'ouest ;
- > Garantir le maintien durable d'une limite à l'urbanisation au nord.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, l'urbanisation future créera une nouvelle frange urbaine qu'il convient d'intégrer. En outre, les vues sur les Bauges sont à préserver et intégrer car elles participent à la qualité du secteur. Par ailleurs, il s'inscrit dans un cadre très rural et agréable.

Déplacements

Le périmètre est situé à proximité des transports en commun (STAC) et de pistes cyclables dédiées (à l'ouest). Des itinéraires inscrits au PDIPR sont présents à l'Est.

Risques et nuisances

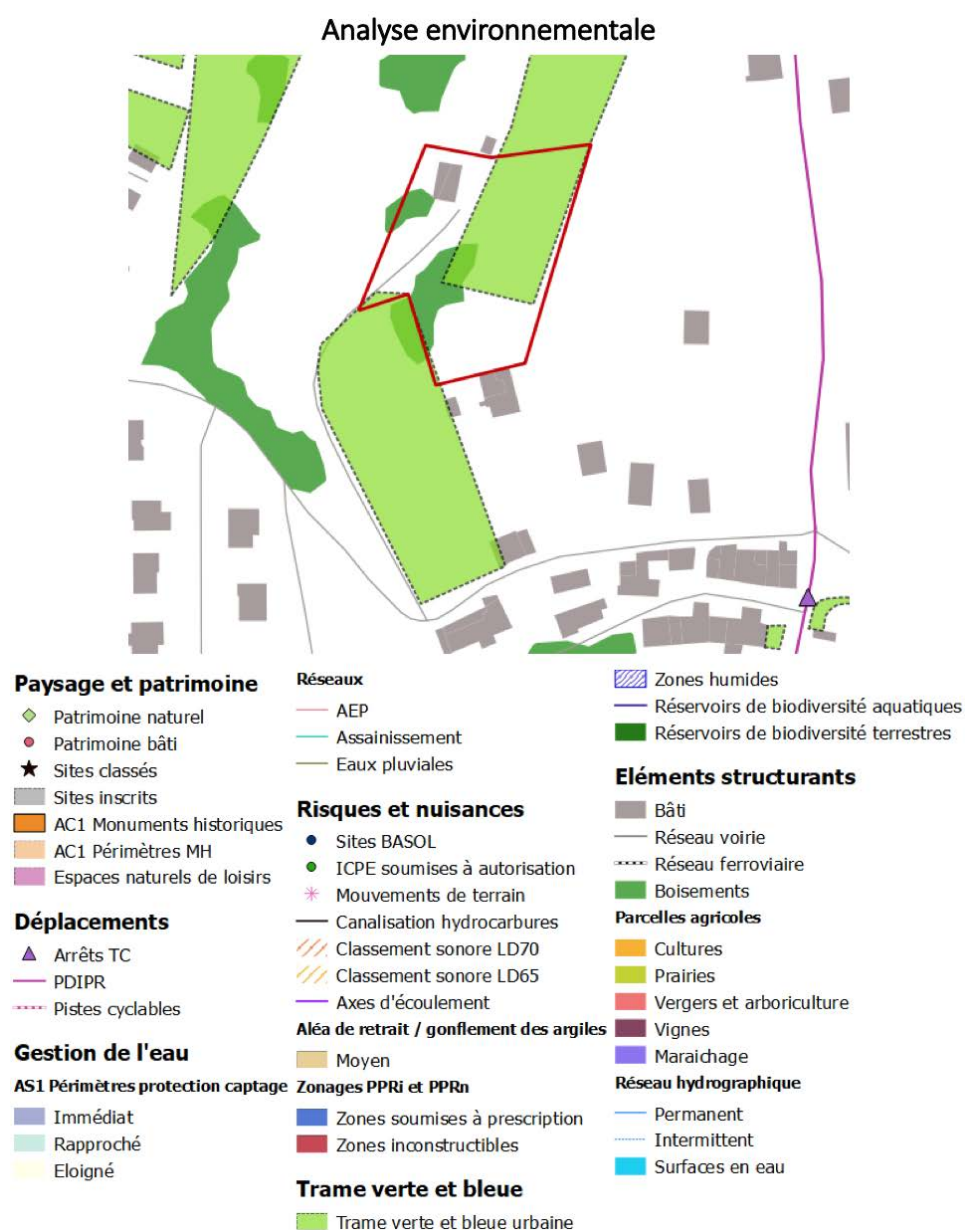
La zone est concernée par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le secteur est très peu artificialisé (une maison et son jardin). Il se compose d'espaces enherbés et de boisements (bosquets, haies,...) à préserver pour le maintien de la TVB urbaine.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est recensée sur le site.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'environ 6 logements de type individuel pour une densité d'environ 18 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1 maximum ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Garantir l'intégration du projet au sein du tissu pavillonnaire existant, en imposant un travail sur les gabarits et les hauteurs ;
- > Prévoir un traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels au nord ;

Mobilité & déplacements

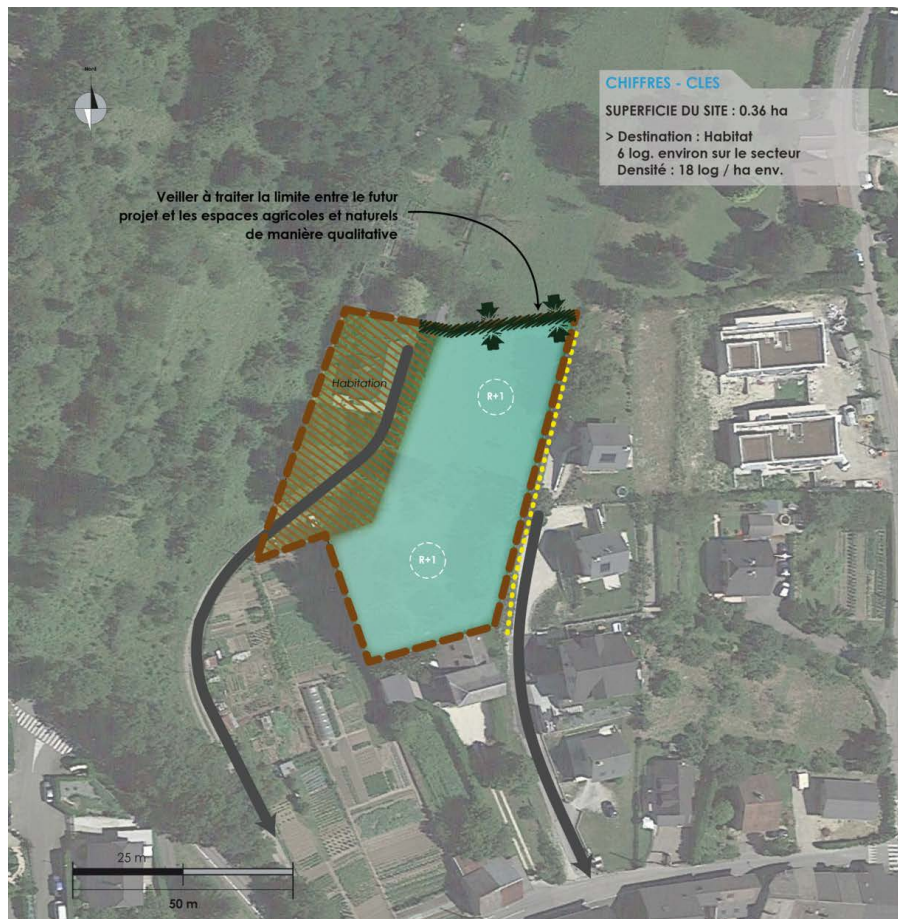
- > Prévoir un accès au site depuis la voie existante desservant les habitations (impasse) ;
- > Assurer des déplacements modes doux sécurisés ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Maintenir des espaces végétalisés pour conserver la perméabilité du site ;
- > Imposer des végétaux locaux et diversifiés pour empêcher les ensembles mono spécifiques ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée
- ▨ Bâti existant

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ↔ Voies existantes
- ⋯ Principe de liaison douce

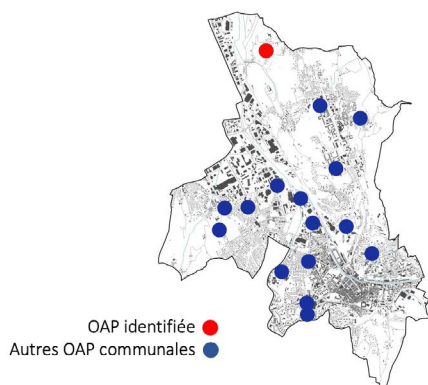
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- 🌿 Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

Chambéry // La Croix Rouge Dessus

CONTEXTE

Chambéry
Les Bois
0,33 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Les Bois / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre la création de logements supplémentaires sur le secteur des Bois ;
- > Inscrire le projet en continuité de la trame bâtie existante ;
- > Préserver la limite boisée au sud qui constitue la limite naturelle à l'urbanisation.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, l'urbanisation du site créera une nouvelle frange urbaine qu'il conviendra donc de traiter qualitativement. Des vues intéressantes sur le massif de l'Epine à l'ouest sont à intégrer pour garantir la qualité du secteur.

Déplacements

Le périmètre d'étude n'est pas desservi par les transports en commun ni par les itinéraires cyclables. Des itinéraires inscrits au PDIPR sont présents en limite nord.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le secteur se situe sur un espace agricole prairial à enjeu agricole moyen mais sans grand enjeu écologique.

Servitudes d'utilité publique

La zone est impactée par la servitude de type T5 qui correspond au dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Réaliser environ 6 logements sur le secteur pour une densité de 18 logements par hectare ;
- > Produire des logements de type individuel en limitant la hauteur à du R+1 ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Privilégier une implantation et des gabarits dans la continuité de l'existant (individuel groupé) à l'est proposant un projet permettant une densification maîtrisée ;
- > Prévoir un traitement des interfaces avec les boisements au sud ;

Mobilité & déplacements

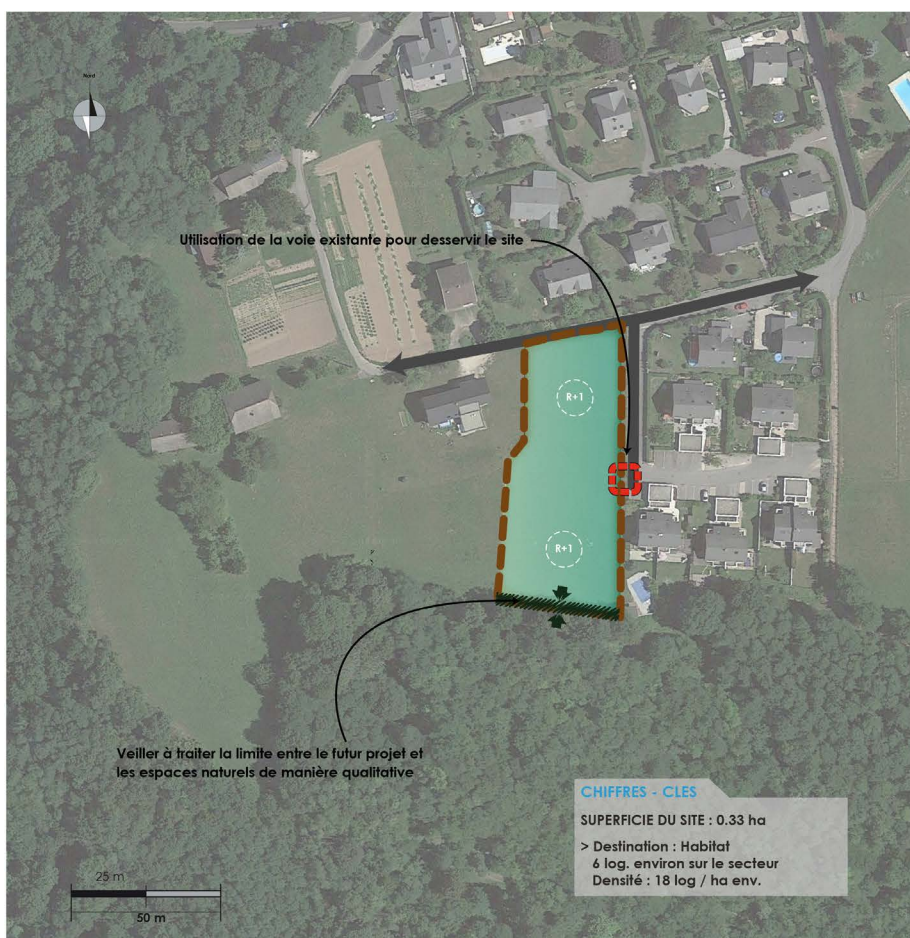
- > Desservir le site en s'appuyant sur le chemin des iris, voie desservant les logements individuels groupés existants ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer des végétaux locaux et diversifiés pour empêcher les ensembles monospécifiques ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ⊕ Principe d'accès tous modes
- ↔ Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- ✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

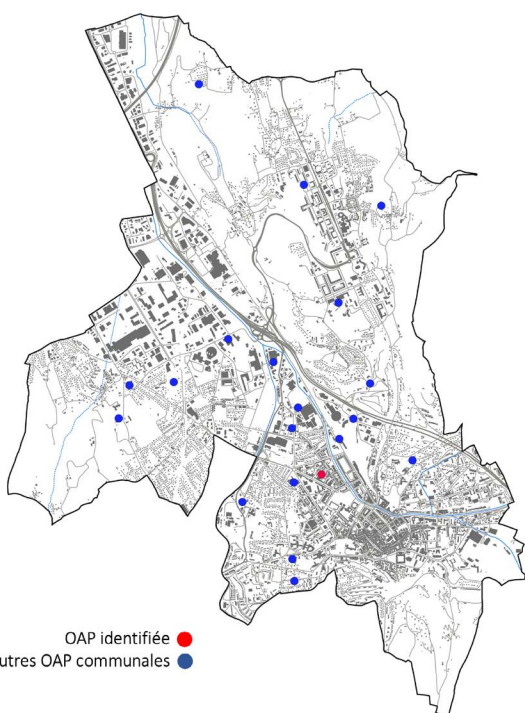
Chambéry // Les Bois

CHAMBERY

NICOLAS PARENT - OAP 116

CONTEXTE

Chambéry
Nicolas Parent
1,68 hectare
Habitat



ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Engager un projet de renouvellement urbain sur un îlot en partie dégradé, situé en périphérie du centre-ville
- > Proposer en cœur d'îlot des formes architecturales de faible hauteur en remplacement des bâtiments vétustes
- > S'appuyer sur l'esprit végétal de l'îlot pour créer un cœur d'îlot largement planté
- > Ouvrir l'îlot aux cheminements, empêcher la pénétration de la voiture en cœur d'îlot
- > Achever de détourner l'îlot en marquant l'angle nord-est par un bâtiment contemporain, ainsi que sur la rue d'Angleterre en permettant la construction d'un bâtiment en pignon
- > Substituer, à terme, les linéaires de garages en prévoyant un nombre de places adéquat à l'occasion de la réalisation des parkings souterrains sur l'îlot



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

- Ilot situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- Le bâtiment situé à l'angle sud-est de l'îlot est répertorié au PLUi HD sous l'indication « Patrimoine bâti et petit patrimoine ».
- Présence de grands arbres autour du périmètre de l'îlot.
- Quelques immeubles sont intéressants au regard de leur architecture (71 rue d'Angleterre). Certains ont déjà fait l'objet d'un ravalement de façade (celui à l'angle de la rue N. Parent et de la rue du Nivolet).

Déplacements

- Desserte en transports en commun à proximité (ligne bus sur avenue Jaurès et avenue de la Boisse).
- aménagement cyclable rue Molière et quai des Allobroges.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

La zone est déjà urbanisée, néanmoins des haies et bosquets sont notables sur tout le site ainsi que des espaces enherbés. Ils sont tous inclus dans la TVB urbaine et présentent donc un intérêt pour la fonctionnalité du réseau écologique local. Ces espaces devront donc être préservés.

Présence d'alignement d'arbres sur trois des rues bordant l'îlot, et la proximité en vis-à-vis d'espaces végétalisés. (Alignement d'arbres et haies à préserver sur l'avenue du Comte Vert).

Nécessité de conserver et développer des zones végétalisées qui participent à la création d'un îlot de fraîcheur.

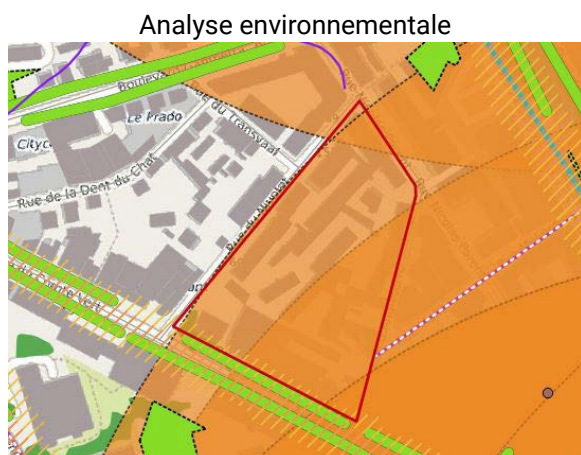
Servitudes d'utilité publique

Le périmètre d'étude est concerné par la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations radio électriques.

Périmètre de protection de captage éloigné (Joppet, Pasteur, Les Iles) – AS1

PPRI du Bassin Aixois : PM1 - PPR naturels ou miniers

PPRI du Bassin Chambérien : PM1 - PPR naturels ou miniers



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ★ Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- Classement sonore LD70
- Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boissements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine

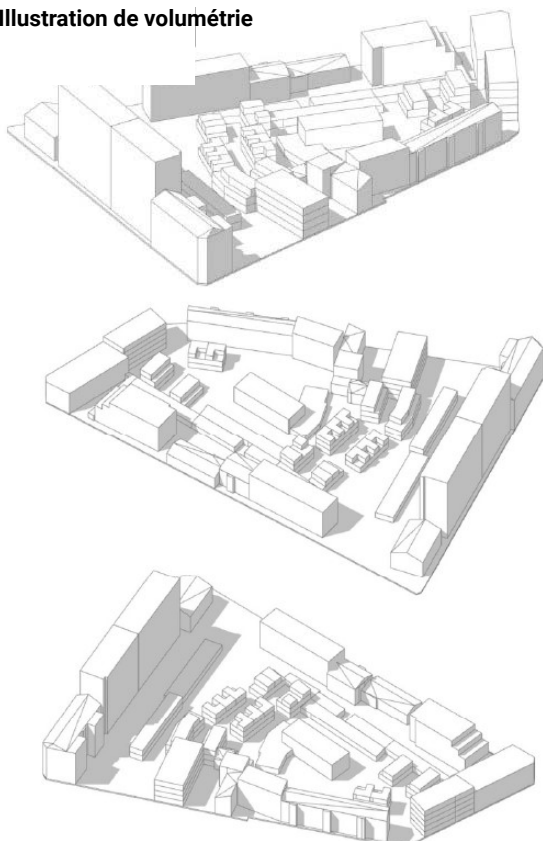
& mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation d'environ 48 logements.
- > Prévoir 20% de logements en accession abordable pour les nouvelles constructions
- > Prévoir 30% de logements locatif sociaux pour les nouvelles constructions, appliqué à l'échelle globale de l'OAP

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Construire en cœur d'îlot des logements intermédiaires :
 - Construire une volumétrie découpée, en R+2, R+1+attique et R+1 ;
 - Créer des espaces extérieurs intimes.
 - Eviter les alignements et les hauteurs identiques pour participer de l'ambiance recherchée de « jardin habité »
- > La construction prévue rue N. Parent pourra être réalisée en R+4 maximum afin :
 - de ne pas créer d'effet « couloir » sur cette section,
 - de ne pas générer d'ombre portée sur les bâtiments existants au nord,
 - de respecter la hauteur du bâtiment attenant.
- > La construction prévue rue d'Angleterre pourra être réalisée en R+4 maximum
- > Les orientations des bâtiments rechercheront le sud

Illustration de volumétrie

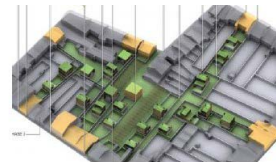


> Développer des ambiances paysagères, en plantant les espaces de pleine terre au sol et en végétalisant les toitures ; la réalisation de parkings souterrains permettra la plantation sur dalle de végétaux

> Création d'un square au nord-est de l'OAP



Références
Bordeaux,
Appel à idées
Cœur d'îlot
2011



Mobilité & déplacements

- > Interdiction d'accès véhicule à l'intérieur de l'îlot ;
- > Créer des stationnements souterrains sous deux bâtiments de logements collectifs neufs, rue Nicolas Parent et d'Angleterre
- > Accéder aux logements de cœur d'îlot à pied, depuis les passages à l'entrée de l'îlot ou les remontées de parking souterrain
- > Permettre des continuités nord-sud et est-ouest à terme au travers des propriétés privées. Ces cheminements pourront être signalés grâce à une expression artistique sur les pignons



Qualité environnementale & prévention des risques

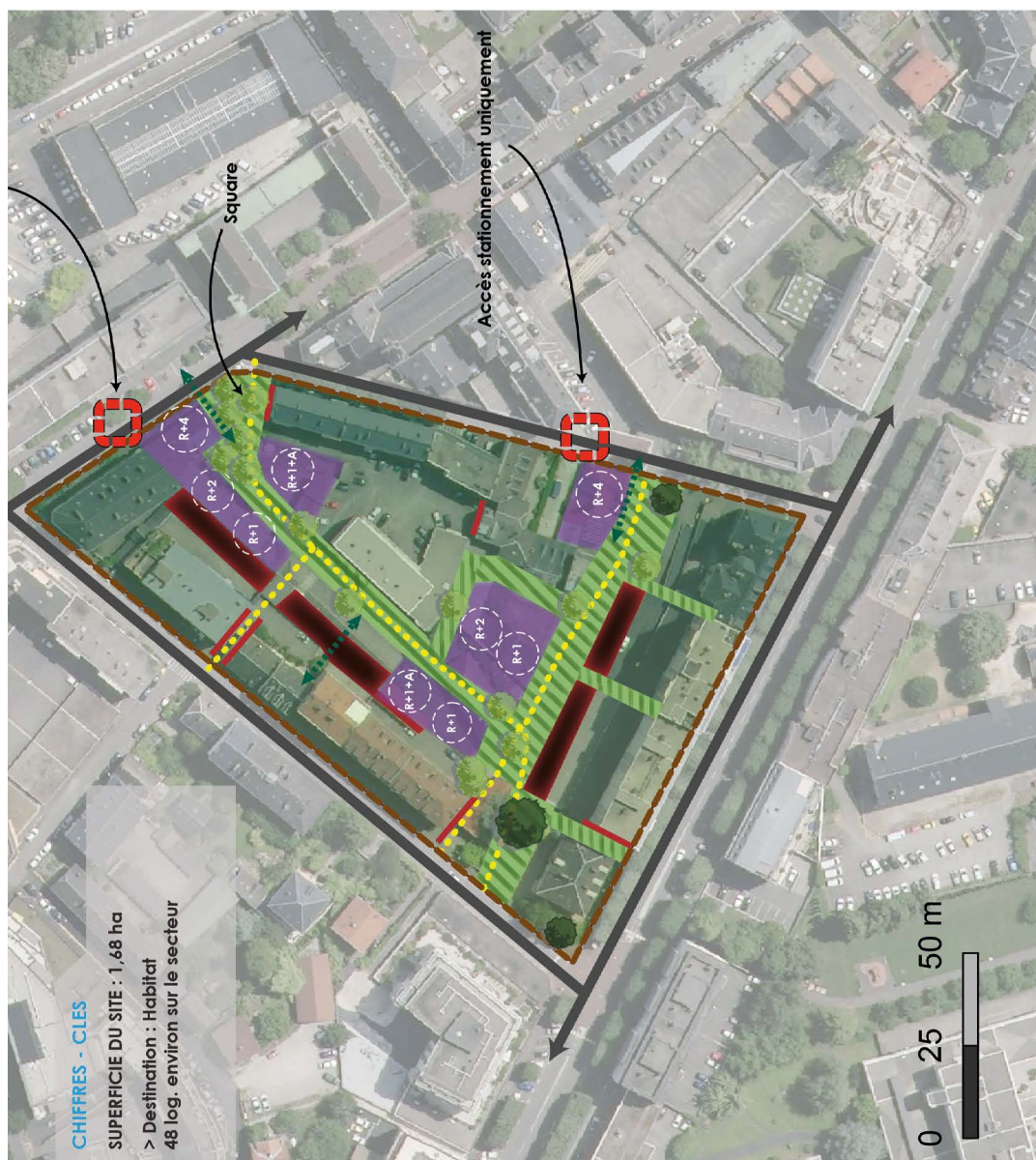
- > Imposer la plantation d'essences variées et locales pour empêcher les ensembles monospécifiques
- > Conserver les boisements présents sur le site pour maintenir des espaces relais indispensables à la trame verte urbaine
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



Chambéry // Nicolas Parei



CHAMBERY-COGNIN

GENERAL CARTIER – OAP 147

CONTEXTE

Chambéry

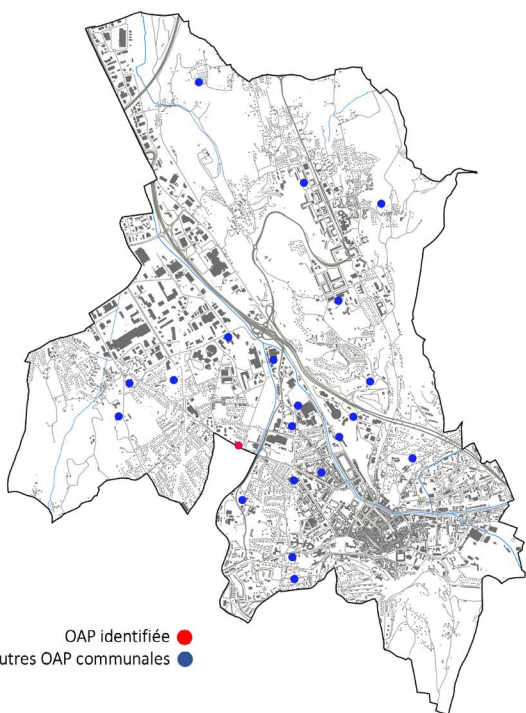
Avenue Général Cartier

14,5 hectares

Mixte (Habitat – Équipements – Activités)

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le renouvellement urbain des abords de l'avenue Général Cartier, entre l'Hyères et la voie ferrée ;
- > Accompagner les transitions urbaines, l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti existant, par un travail sur les formes urbaines ;
- > Prendre en compte les vues dégagées sur les grands paysages et les espaces verts paysagers, privés et publics, dans les projets.



Crédit photo : Grand Chambéry

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

- > Les densités bâties sont variables, le végétal apparaît à la fois sur l'espace public et dans les interstices et espaces non bâtis ;
- > Des échappées visuelles existent sur les chaînes de montagne (Bauges vers l'Est et Épine vers l'Ouest) ;
- > Des bâtiments anciens jouent le rôle de repère : la mairie de quartier, le groupe scolaire, anciennes fermes et villas bourgeoises ;
- > Des bâtiments ou ensemble de bâtiments peu qualitatifs et des murs hauts ferment certaines vues ;

Déplacements

- > Un trafic principalement de transit ;
- > Le fonctionnement du carrefour à feu du Pont d'Hyères est à traiter ; nécessité notamment d'avoir une zone de retournement.
- > Secteur desservi par une ligne de bus « chrono » ;
- > Les pistes cyclables sont confortables, protégées par des terre-pleins ; les voies adjacentes sont néanmoins étroites et peu adaptées à l'usage de modes doux.

Risques et nuisances

- > La zone est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement

des argiles.

- > Un système d'endiguement est recensé en amont du pont d'Hyères en rive gauche sur 650 m.

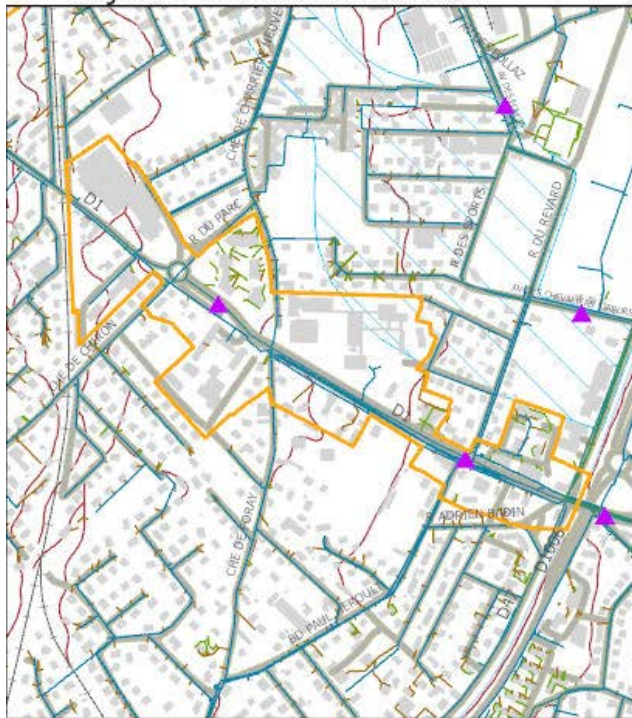
Trame verte et bleue

- > La zone est déjà urbanisée, néanmoins des jardins privés, haies et bosquets sont présents sur tout le site ainsi que des espaces enherbés.

Servitudes d'utilité publique

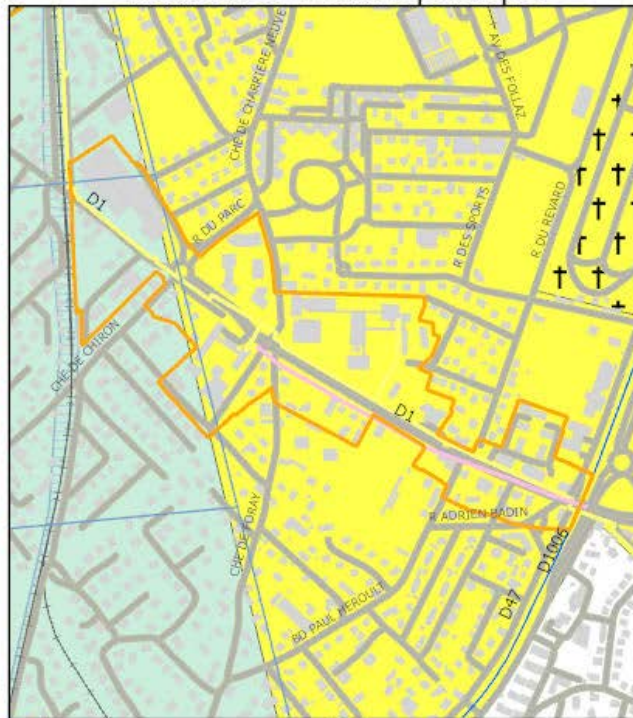
- > Périmètre de protection de captage éloigné – AS1
- > Aéroport – T5
- > PPRI du Bassin Aixois : PM1 - PPR naturels ou miniers
- > PPRI du Bassin Chambérien : PM1 - PPR naturels ou miniers

Enjeux environnementaux



- Contour des OAP
- Paysage et patrimoine**
 - Patrimoine naturel
 - Arrêt de bus
 - Pistes cyclables
 - Sentiers de randonnée
- réseaux**
 - AEP
 - Eau pluviale
 - Eau usée ou unitaire
- Risques et nuisances**
 - Sites BASOL
 - ICPE
 - Etablissements Pollueurs
 - Cavités souterraines abandonnées d'origine non minière
 - Axes d'écoulement
- Zonages PPR et PIZ**
 - Aléa fort identifié au PPR
 - Aléa moyen ou faible identifié au PPR
 - Aléa fort identifié au PIZ
 - Aléa moyen ou faible identifié au PIZ
- TVB**
 - Trame verte et bleue
 - Zones humides
- Éléments structurants**
 - Route
 - Voie ferrée
 - Bâtiment
 - Cours d'eau permanent
 - Cours d'eau intermittent
 - Plan d'eau
 - Forêt

Servitudes d'utilité publique



- Contour des OAP
- Servitudes :**
 - I4 - Equipements électriques
 - PT1 - Equipements radioélectriques
 - T5 - Aéroport
 - A4 - Passage des cours d'eau
 - A5 - Canalisation eau et assainissement
 - EL11 - Autoroute, voie expresse
 - EL3 - Cours d'eau
 - I1 - Maîtrise urbanisation hydrocarbures
 - I3 - Transport de produits chimiques
 - I4 - Lignes électriques (aériennes)
 - I4 - Lignes électriques (souterraines)
 - I9 - Transport, distribution de chaleur
 - PT3 - Réseaux de télécommunications
 - T1 - Emprise chemin de fer (Chambéry)
 - T5 - Aéroport
 - A1 - Bois et forêts
 - A8 - Bois, forêt ou dune
 - A9 - Zone agricole
 - AC1 - Monument historique
 - AC1 - Périmètre des abords
 - AC2 - Site
 - AC4 - Site Patrimonial Remarquable
 - AR6 - Champ de tir
 - AS1 - Périmètre de protection immédiat
 - AS1 - Périmètre de protection rapproché
 - AS1 - Périmètre de protection éloigné
 - EL4 - Remontés mécaniques, pistes ski
 - I3 - Transport de gaz
 - I6 - Exploitation des mines et carrières
 - INT1 - Cimetière
 - PT1 - Zone de garde
 - PT1 - Zone de protection
 - PT2 - Centre de réception radioélectrique
 - T1 - Emprise chemin de fer
 - T5 - Aéroport
- Éléments structurants**
 - Route
 - Voie ferrée
 - Bâtiment
 - Cours d'eau permanent
 - Cours d'eau intermittent
 - Plan d'eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine

& mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation d'environ 730 logements.
- > Sur la commune de Chambéry, prévoir 25% de logements en accession abordable pour les nouvelles constructions (appliqué par opération)
- > Sur la commune de Cognin, prévoir 20% de logements en accession abordable pour les nouvelles constructions (appliqué par opération)
- > Prévoir 25% de logements locatifs sociaux pour les nouvelles constructions (appliqué par opération)
- > Respecter les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée indiqués sur le schéma de l'OAP.

Insertion urbaine, architecturale

& paysagère

- > Encadrer les hauteurs en respectant les principes de gradation du schéma de l'OAP. Les attiques devront respecter la définition donnée dans le lexique du règlement. Lorsqu'un double attique est imposé par le schéma (2A), le deuxième étage en attique aura la même emprise que le premier étage en attique ;
- > Réguler les longueurs de bâtiments de manière à éviter le continuum bâti et à ménager des percées visuelles ;
- > Les vues dégagées sur les grands paysages identifiés devront être prises en compte et mise en valeur ;
- > Les traces du passé : mur et bâtisses agricoles seront à intégrer au maximum dans les projets ;
- > Marquer des pauses dans la continuité du front bâti :
 - par la réalisation de cheminements verts et ombragés, perpendiculaires à l'avenue, d'une largeur confortable pour la circulation des piétons et des cycles ;
 - par la requalification des fronts bâtis, en travaillant notamment l'aspect qualitatif des murs, des murets, et des façades ;
 - par la remise en valeur des espaces publics (dans le secteur de l'école/mairie) et la présence végétale à amplifier à terme.
- > Implantation des constructions :
 - à 5 m de l'alignement sur les parcelles situées au sud de l'avenue Général Cartier, entre le pont d'Hyères et le chemin du Foray ;
 - sur le reste de l'OAP : un recul de 3 à 6 mètres sera accepté pour des motifs architecturaux, paysagers ou relatifs à la création de terrasses ou en lien avec des projets de travaux publics
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Mobilité & déplacements

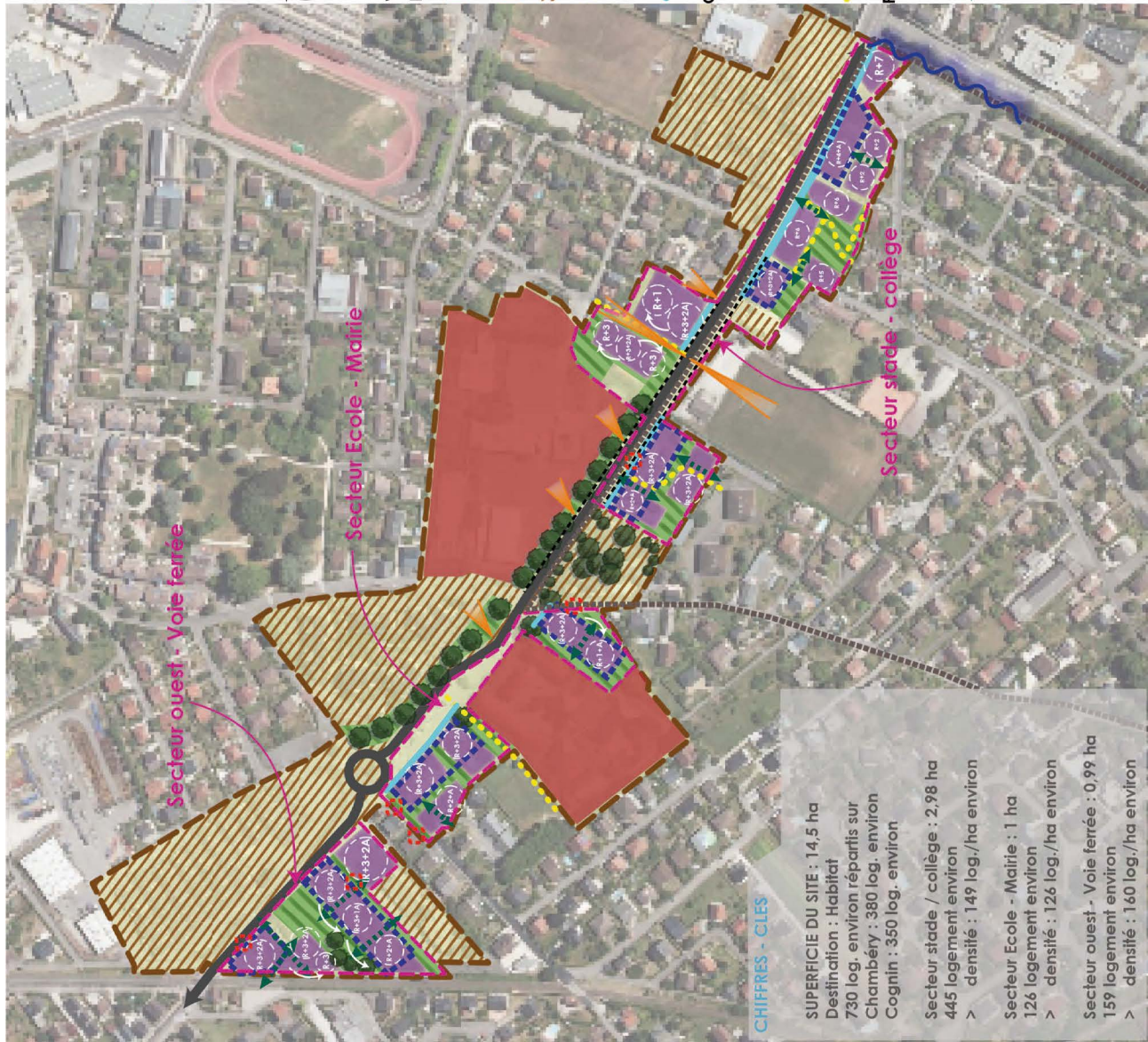
- > Prioriser les bus, les cycles et les piétons ;
- > Conserver des pistes cyclables en site propre ;
- > Privilégier les accès en tourne à droite en entrée et en sortie.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Les prescriptions et interdictions de construire liées au système d'endiguement devront être respectées
- > Imposer la plantation d'essences variées et locales pour empêcher les ensembles monospécifiques
- > Conserver les espaces végétalisés présents sur le site pour maintenir des espaces relais indispensables à la trame verte urbaine
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales

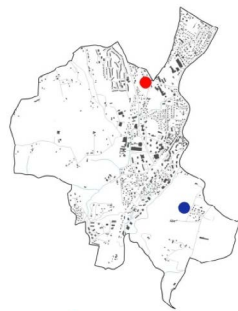
Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



CONTEXTE

Cognin
Foray
3,98 hectare
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Foray / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Conforter l'entrée nord de la commune de Cognin par le renouvellement et la densification du secteur de Foray situé en continuité du tissu urbain de Chambéry ;
- > Gérer la transition avec la voie de chemin de fer au nord-ouest par une gradation des formes urbaines (de l'habitat individuel groupé aux logements intermédiaires) ;
- > Permettre le développement d'un nouveau secteur à destination d'habitat à proximité des équipements (école, Mairie, etc.) afin de répondre aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune ou des habitants actuels évoluant au sein de leur trajectoire résidentielle ;
- > Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants en maintenant des espaces de respiration paysagers en cœur d'îlot et en soignant les transitions paysagères avec la voie ferrée au nord-ouest et le cimetière au sud-est ;
- > Respecter les prescriptions d'intégration architecturale liées au périmètre de protection du Château de Martinel.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

La partie ouest du site est incluse dans le périmètre de protection des abords du site inscrit du Château de Martinel (servitude AC1). En outre, le site est très visible depuis les secteurs élevés des alentours.

Déplacements

Les réseaux de transports en commun et de pistes cyclables passent à proximité du périmètre d'étude.

Ressource en eau

Le secteur est inclus dans la zone de sauvegarde des eaux.

Risques et nuisances

Le périmètre est concerné par des axes d'écoulement des eaux pluviales ainsi que par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

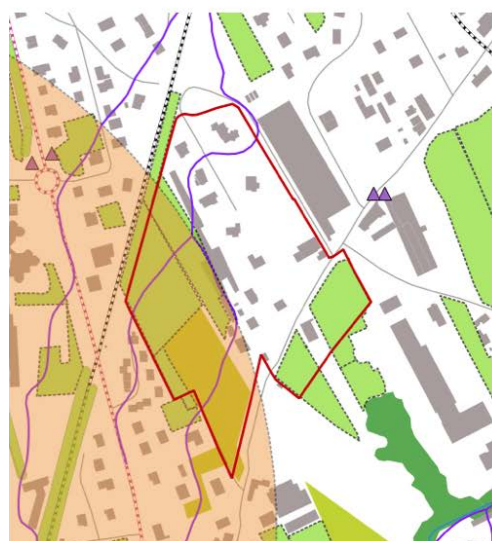
Trame verte et bleue

Le site est peu urbanisé, il abrite principalement des espaces agricoles (prairies et jardins potagers) dont la plupart sont identifiés comme enjeu de la trame verte et bleue urbaine. En outre, les tènements situés à l'ouest du périmètre sont à enjeu agricole fort. Enfin, des boisements sont présents au nord. Le secteur a par conséquent un intérêt certain dans la fonctionnement de la trame verte et bleue urbaine locale.

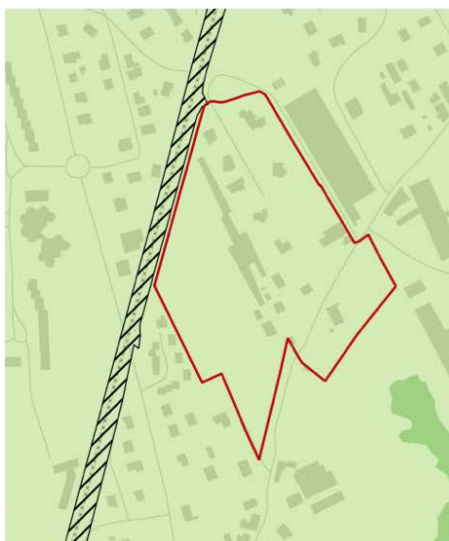
Servitudes d'utilité publique

Des servitudes impactent le périmètre d'étude : la servitude T1 (gestion et fonctionnement des voies ferrées) et la T5 (zone de dégagement aéronautique de l'Aéroport de Chambéry).

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
 - ICPE soumises à autorisation
 - * Mouvements de terrain
 - Canalisation hydrocarbures
 - /// Classement sonore LD70
 - /// Classement sonore LD65
 - Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles**
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

- T1 Voies ferrées
- T5 Dégagement aéronautique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction d'environ 38 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux, pour une densité de 22 logements par hectare environ (espace non bâti) ;
- > Prévoir l'implantation de logements individuels afin de rester en cohérence avec l'existant ;
- > Prévoir également une densité maximum équivalente à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir deux opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs 1 et 2 ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Prévoir une bande tampon végétalisée maintenant un recul entre la voie ferrée et les futures constructions ;
- > Gérer les transitions entre le projet et les espaces bâtis existants : voie ferrée au nord et tissu pavillonnaire de part et d'autre ;

Mobilité & déplacements

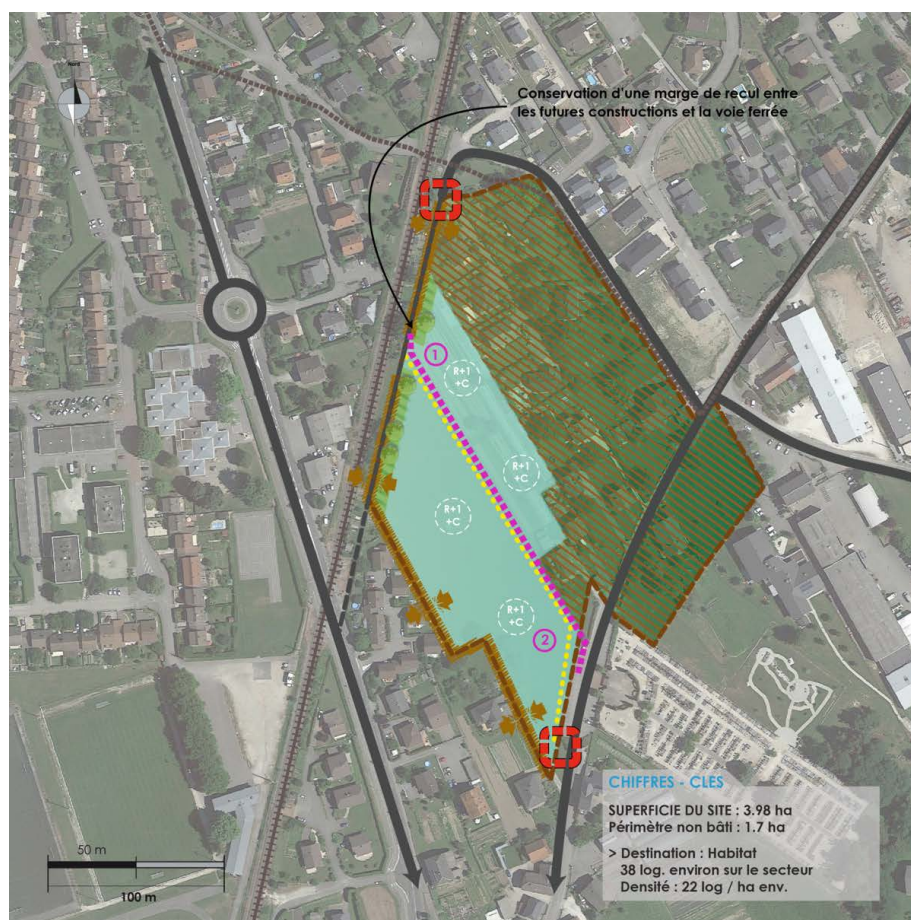
- > Créer un accès au sud sur le chemin de Foray et un au nord depuis le chemin de la voie ;
- > Prévoir un maillage modes doux sur le secteur de projet ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Respecter les prescriptions d'intégration architecturale liées au périmètre de protection du Château de Martinel ;
- > Imposer la plantation d'espèces locales et diversifiées pour les espaces végétalisés afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- HHHHHH Voie ferrée
- Phasage de l'opération

CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Habitat individuel / Individuel groupé
- Bâti existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants

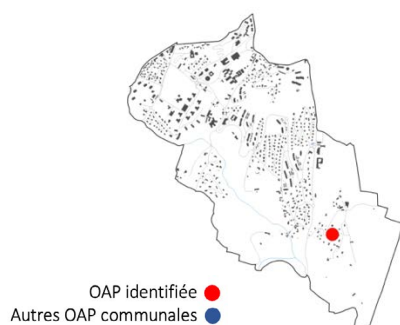


JACOB-BELLECOMBETTE

GROBELLE - OAP 118

CONTEXTE

Jacob-Bellecombette
Grobelle
8,97 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Grobelle / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Prévoir un développement modéré et une intégration paysagère des constructions en adéquation avec les capacités de desserte en réseaux d'infrastructure ;
- > Préserver le caractère champêtre du site et son identité propre ;
- > Conserver les principaux éléments structurants du paysage, de grande qualité, et notamment les alignements boisés et les cônes de vue ;
- > Prévoir un développement modéré et une intégration paysagère des constructions en adéquation avec les capacités de desserte en réseaux d'infrastructure.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et Patrimoine

Le site n'est pas concerné par des secteurs d'intérêt patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, l'OAP est sur un secteur de pente, sur le coteau, très visible depuis les alentours. L'urbanisation créera une nouvelle frange urbaine qu'il conviendra donc d'intégrer. Par ailleurs, le secteur est rural et qualitatif et les nouveaux aménagements devront s'insérer dans ce tissu très lâche.

Déplacements

Le secteur couvert par l'OAP est desservi par les transports en commun avec des arrêts très proches à l'ouest du périmètre. A noter la présence de plusieurs itinéraires inscrits au PDIPR qui passent à proximité et au sein même de l'OAP.

Risques et nuisances

La zone est impactée par un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles la partie ouest qu'il faudra intégrer lors des

aménagement. En outre, deux canalisations de transport de gaz passent au sud du site. Une grande partie sud de l'OAP est ainsi située dans la zone de danger en cas de rupture de la canalisation. Enfin, des axes d'écoulement des eaux pluviales traversent le secteur au nord, à l'ouest et au sud.

Trame Verte et Bleue

Le site est faiblement urbanisé (habitat lâche). Il s'agit principalement d'espaces prairiaux dont certains sont à enjeu agricole fort. Les boisements sont abondants : nombreux arbres isolés (noyers principalement) et des haies structurantes notamment le long de la route. La partie est du secteur est incluse dans un réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type I : Pelouses sèches des Charmettes). Enfin, la présence au sud du corridor biologique qui relie le Massif de la Chartreuse à celui de l'Épine conforte le grand intérêt de ce secteur pour la biodiversité et la trame verte et bleue.

Servitudes d'utilité publiques

Le site est impacté par la servitude I3 - canalisation de gaz (sud du site).

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles**
- Moyen
- Zonages PPRi et PPRn**
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles**
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage
- Réseau hydrographique**
- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

- I3 Canalisation gaz

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques

- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de logements en accord avec les formes urbaines bâties existantes, majoritairement individuelles ;
- > Encadrer la réalisation d'environ 12 logements avec une densité moyenne de 5 logements par hectare dont une partie est d'ores et déjà en cours de réalisation ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Permettre une densité plus importante sur la partie basse où l'impact paysager est moindre ;
- > Organiser l'implantation des constructions au plus proche des accès existants ;
- > Prendre en compte et préserver les principaux cônes de vue depuis l'espace public sur les massifs environnants ;
- > Conserver les haies boisées existantes les plus importantes, et notamment celles le long des cheminements piétons pour préserver l'écrin végétal dans lequel s'insère le site ;

Mobilité & déplacements

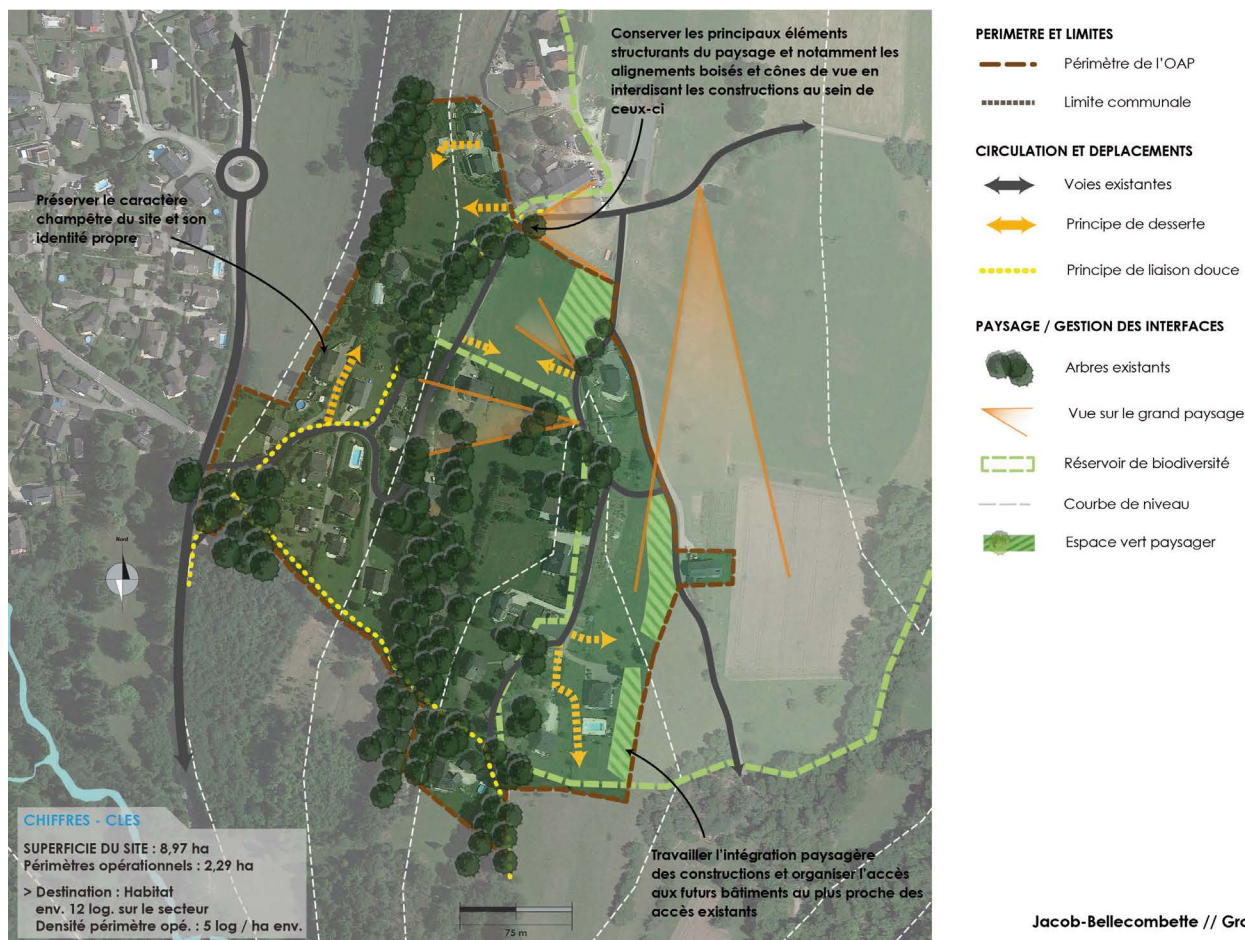
- > S'appuyer sur les voies existantes (automobile et modes doux) pour desservir les futures constructions ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver le caractère champêtre du site et son identité propre ;
- > Conserver les principaux éléments structurants du paysage, de grande qualité, et notamment les alignements boisés et cônes de vue ;
- > Limiter l'urbanisation sur la frange est du site pour préserver la ZNIEFF de type I et la fonctionnalité du corridor afin de conserver les milieux secs et remarquables présents ;
- > Utiliser des essences variées et diversifiées pour la végétalisation des espaces libres afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Respecter les prescriptions relatives à la servitude I3 et notamment la zone d'effet de la canalisation de gaz ;
- > Prévoir une étude géotechnique pour toutes les futures constructions en zone d'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



JACOB-BELLECOMBETTE

CASCADE - OAP 148

CONTEXTE

Jacob-Bellecombette

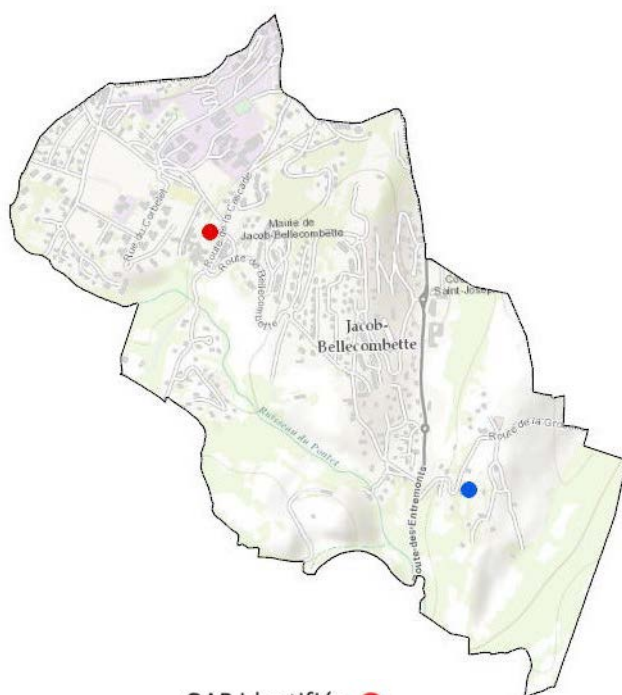
Rue JB Richard / Rte Bellecombette

0.77 hectare

Mixte (Habitat – Equipements)



Crédit photo : Atelier-LGA



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer l'urbanisation du secteur par une intégration environnementale, paysagère et architecturale
- > Renforcer la polarité et la qualité des espaces publics à proximité de la mairie de Jacob-Bellecombette et des équipements publics existants
- > Sécuriser et faciliter les déplacements actifs et l'accès aux transports en commun
- > Sécuriser le carrefour, support notamment de lignes de bus structurantes pour l'agglomération

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et Patrimoine

- Un espace d'articulation à l'interface des grandes entités paysagères, manquant de connexion avec le site naturel de la Cascade
- Des espaces et équipements tournant le dos au grand paysage
- Une ambiance de jardins et de vergers avec la présence d'arbres remarquables

Trame verte et bleue

- Hydraulique et le chemin de l'eau :
- Grand Pré est un point d'accumulation des écoulements
- Peu d'espaces naturels et de rétention disponibles
- Forte interconnexion pluviale avec le Nant du Pontet
- Très faible absorption des sols

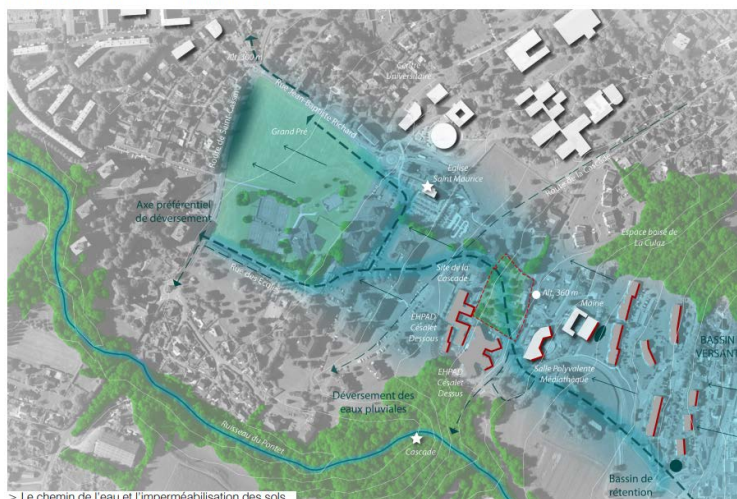
Risques et nuisances

- La zone est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.
- Ecoulements d'eaux pluviales rue Jean-Baptiste Richard, entraînant à l'aval des inondations de riverains de la route de Saint-Cassin.

Déplacements

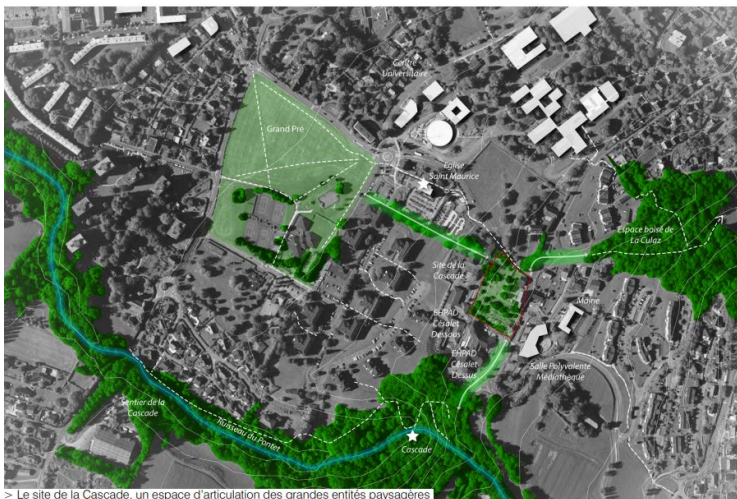
- Un secteur desservi par une ligne structurante de bus très fréquentée ; arrêt de bus non accessible PMR
- Un maillage piéton discontinu de qualité variable : absence de trottoir rue de la Cascade et liaison piétonne vers la mairie à améliorer
- Un carrefour Richard/Cascade accidentogène ; sécurisation du carrefour nécessaire notamment pour les girations bus
- Des charges de trafic importantes aux heures de pointe

L'HYDRAULIQUE ET LE CHEMIN DE L'EAU



> Le chemin de l'eau et l'imperméabilisation des sols

Crédit photo : Atelier-LGA



> Le site de la Cascade, un espace d'articulation des grandes entités paysagères

Crédit photo : Atelier-LGA

Enjeux environnementaux



- Contour des OAP
- Paysage et patrimoine**
- ◆ Patrimoine naturel
- ▲ Arrêt de bus
- Pistes cyclables
- Sentiers de randonnée
- réseaux**
- AEP
- Eau pluviale
- Eau usée ou unitaire
- Risques et nuisances**
- Sites BASOL
- ICPE
- Etablissements Pollueurs
- Cavités souterraines abandonnées d'origine non minière
- Axes d'écoulement
- Zonages PPR et PIZ**
- Aléa fort identifié au PPR
- Aléa moyen ou faible identifié au PPR
- Aléa fort identifié au PIZ
- Aléa moyen ou faible identifié au PIZ
- TVB**
- Trame verte et bleue
- Zones humides
- Eléments structurants**
- Route
- + Voie ferrée
- Bâtiment
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent
- Plan d'eau
- Forêt

Servitudes d'utilité publique



- Contour des OAP
- Servitudes :**
- I4 - Equipements électriques
- PT1 - Equipements radioélectriques
- T5 - Aérodrome
- A4 - Passage des cours d'eau
- A5 - Canalisation eau et assainissement
- EL11 - Autoroute, voie expresse
- EL3 - Cours d'eau
- I1 - Maîtrise urbanisation hydrocarbures
- I3 - Transport de produits chimiques
- I4 - Lignes électriques (aériennes)
- I4 - Lignes électriques (souterraines)
- I9 - Transport, distribution de chaleur
- PT3 - Réseaux de télécommunications
- T1 - Emprise chemin de fer (Chambéry)
- T5 - Aérodrome
- A1 - Bois et forêts
- A8 - Bois, forêt ou dune
- A9 - Zone agricole
- AC1 - Monument historique
- AC1 - Périmètre des abords
- AC2 - Site
- AC4 - Site Patrimonial Remarquable
- AR6 - Champ de tir
- AS1 - Périmètre de protection immédiat
- AS1 - Périmètre de protection rapproché
- AS1 - Périmètre de protection éloigné
- EL4 - Remontés mécaniques, pistes ski
- I3 - Transport de gaz
- I6 - Exploitation des mines et carrières
- INT1 - Cimetière
- PT1 - Zone de garde
- PT1 - Zone de protection
- PT2 - Centre de réception radioélectrique
- T1 - Emprise chemin de fer
- T5 - Aérodrome
- Eléments structurants**
- Route
- + Voie ferrée
- Bâtiment
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent
- Plan d'eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation d'environ 60 logements collectifs, et le cas échéant d'équipements d'intérêt collectif.
- > Promouvoir une densité et une typologie de logements variés.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

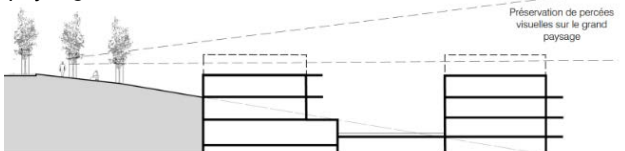
- > L'implantation des constructions se fera en retrait de la route de la cascade afin de permettre une valorisation des vues sur le grand paysage
- > Création dans la zone centrale d'un jardin linéaire en gradins, permettant de préserver la vue sur le paysage et la perception d'une continuité verte



Crédit photo : Atelier-LGA

- > Principe d'épannelages gradués garantissant le maintien d'ouvertures paysagères et la préservation des cônes de vue : R+2 en haut du terrain et R+3 en contrebas

Illustration de la préservation des vues sur les grands paysages



Crédit photo : Atelier-LGA

- > Des vues sur les espaces végétalisés seront également à préserver pour les résidents de l'EPHAD voisin.
- > Implantation linéaire du bâti parallèle aux courbes de niveau s'étaguant dans la pente ;
- > Flexibilité et modularité de la trame bâtie : décrochements et implantations en quiconque, etc ;
- > Fondre le bâti dans la végétation et dans la pente : création de terrasses, vergers et jardins interstitiels ; conserver des espaces généreux de pleine terre et végétalisés ;

- > Privilégier les logements traversants à double ou triple orientations au Nord-ouest (vue lointaine sur les massifs et le lac du Bourget) au Sud-Ouest et Sud-Est (optimisation des apports solaires, éclairage naturel des logements, etc.).
- > La végétalisation des toitures est recommandée.
- > Les constructions seront implantées :
 - avec un recul minimum de 6 mètres environ par rapport à la rue Jean-Baptiste Richard,
 - avec un recul minimum de 8 mètres environ le long de la route de la cascade,
 - avec un recul minimum de 15 mètres environ par rapport au carrefour entre la rue Jean Baptiste Richard et la route de la Cascade.

Mobilité & déplacements

- > Création d'un accès unique et mutualisé sur la partie aval du site, éloignée du carrefour. Cet accès se fera soit via l'accès existant, desservant l'EPHAD, soit via un nouvel accès éloigné du carrefour.
- > Mutualisation des parkings afin de limiter la place de la voiture et favoriser les espaces de pleine terre.
- > Les places de stationnement réalisées en box fermés sont interdites.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Limiter les emprises imperméables : enrobé, béton, en raison du risque d'accélération des écoulements
- > Favoriser les surfaces végétalisées ou perméables
- > Améliorer la rugosité du sol, augmenter les effets de retard sur les écoulements
- > Optimiser les écoulements gravitaires vers le Nant du Pontet dans le déchargement du réseau pluvial local
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.
- > Intégrer les problématiques de ruissellement du bassin versant.
- > Maintenir de la porosité dans l'implantation du bâti.
- > Maintenir de vastes espaces infiltrant (espaces de pleine terre, toitures terrasses végétalisées, stationnements extérieurs perméables et drainant).

- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
 - Retrait des constructions
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Voies existantes
 - Principe de desserte
 - Stationnement perméable
 - Principe de liaison douce
 - Principe d'accès
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Arbres existants
 - Vue sur le grand paysage
 - Vue sur les espaces verts
 - Espace vert paysager
 - Espace paysager non bâti permettant la préservation des vues sur le grand paysage
 - Mur de soutènement en pierre

Jacob-Bellecombette // Cascade



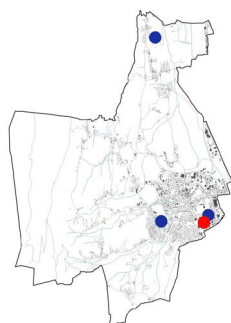


LA MOTTE-SERVOLEX

LES CHAMPAGNES SUD - OAP 119

CONTEXTE

La Motte-Servolex
Les Champagnes sud
1,34 hectare
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Les Champagnes sud / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le renforcement de l'offre en logements sur la commune et particulièrement sur le quartier des Champagnes ;
- > Participer à la diversification des formes urbaines sur un secteur aux formes et aux vocations hétérogènes en continuité de la commune de Chambéry ;
- > Prendre en compte la proximité avec les espaces bâtis en limite afin de préserver des transitions de qualité ;
- > Créer des espaces verts arborés en cœur d'îlot pour maintenir des espaces relais de la trame verte urbaine ;
- > Réaliser des aménagements ne contraignant pas les axes de ruissellement.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites paysagers ou patrimoniaux.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun (arrêt le plus proche à moins de 100 m). Un aménagement cyclable passe à l'ouest du périmètre.

Ressource en eau

L'OAP est totalement incluse dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

La zone est concernée par des axes d'écoulement des eaux pluviales. En outre, il se situe en zone d'aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame Verte et Bleue

Le site est peu artificialisé, en dent creuse sur des espaces enherbés à enjeu agricole moyen et fonctionnels pour la Trame Verte et Bleue urbaine. Les nouvelles constructions entraineront une diminution d'espaces perméables. L'urbanisation du secteur aura donc un impact sur la trame verte et bleue locale.

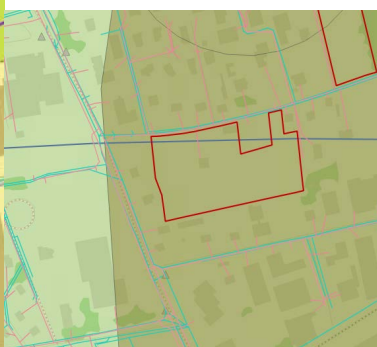
Servitudes d'Utilité Publiques

Les SUP suivantes s'imposent au périmètre d'étude : la servitude PT1 (protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques), la T5 (dégagement aéronautique de l'Aéroport de Chambéry) et la I4 (ligne de transport d'électricité (Aoste – Bissy : 225 kV)).

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boissements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- T5 Dégagement aéronautique
- I4 Ligne électrique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 58 logements environ, dont 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable pour une densité de 38 logements par hectare environ ;
- > Favoriser la diversification des formes urbaines sur le quartier des Champagnes par la production de logements collectifs ou intermédiaires ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C/R+2+C pour rester en cohérence avec l'existant ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Penser un projet qualitatif et cohérent s'insérant dans un environnement déjà bâti et représenté majoritairement par du bâti résidentiel individuel aux formes hétérogènes ;
- > Créer un ou plusieurs espaces verts supports des activités extérieures des futurs habitants et lieux de respiration ;
- > Traiter les franges du site en contact direct avec des espaces pavillonnaires ;

Mobilité & déplacements

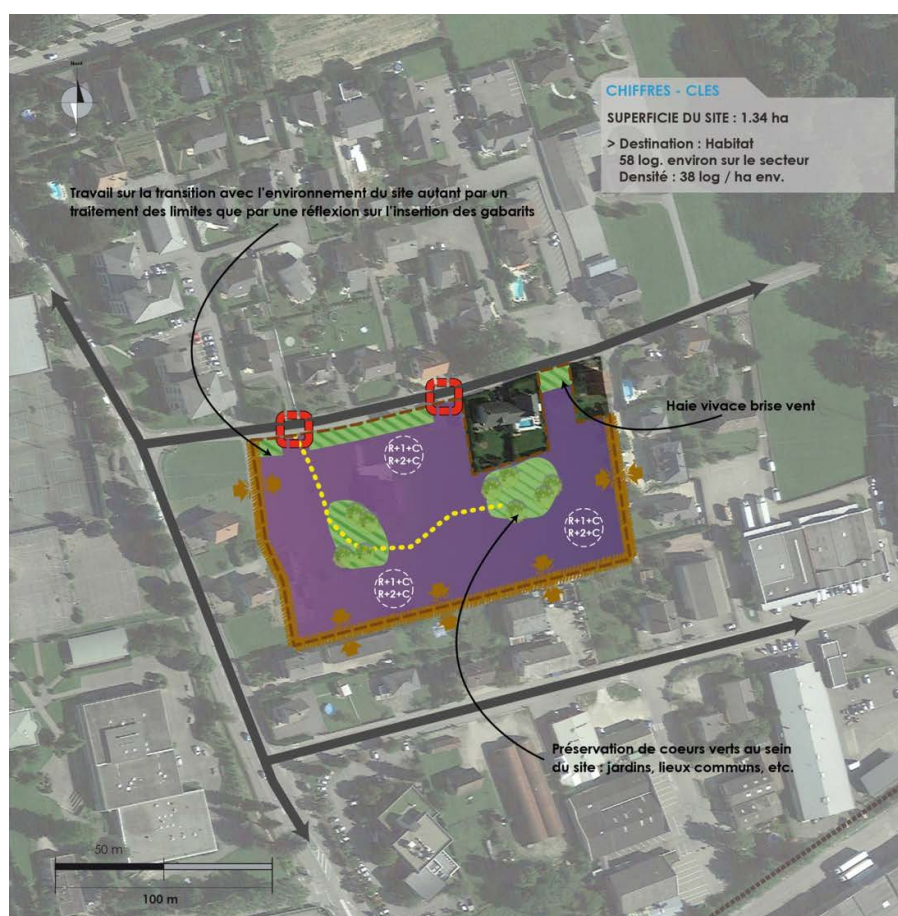
- > Prévoir la création d'un ou plusieurs accès depuis la rue Charles Cabeaud au nord ;
- > Créer un maillage doux interne faisant le lien entre les différents îlots du secteur d'OAP ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer dans les espaces végétalisés prévus dans le cadre de la programmation des essences locales et variées ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire / Collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

⋯ Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Espace vert paysager

✂ Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants

La Motte-Servolex // Les Champagnes Sud

LA MOTTE-SERVOLEX

LES CHAMPAGNES - OAP 120

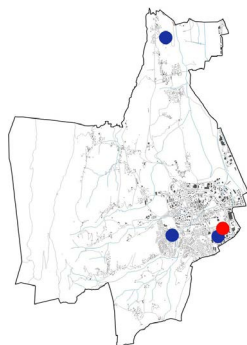
CONTEXTE

La Motte-Servolex

Les Champagnes

1 hectare

Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Les Champagnes / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre l'aménagement d'un espace encore non bâti situé au sein d'une zone urbanisée ;
- > Prévoir l'urbanisation d'un second secteur sur le quartier des Champagnes en poursuivant le développement du parc de logement ;
- > Prévoir un projet en cohérence avec celui réalisé plus au sud par un aménagement de qualité ;
- > Préserver la limite boisée à l'est constituée de jardins privés en évitant une trop grande proximité avec les futures constructions du projet ;
- > Gérer la transition avec les habitations existantes à l'ouest qui sont tournées vers le futur projet ;
- > Conserver un cordon boisé au nord afin d'isoler le site des nuisances sonores de la RD 16A.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites paysagers ou patrimoniaux. Néanmoins, l'urbanisation du secteur va créer une nouvelle frange urbaine visible depuis l'avenue Jean Rostand.

Déplacements

Le secteur n'est pas desservi par les transports en commun (arrêt le plus proche à plus de 400 m). Par contre, les itinéraires cyclables passent en limite au nord.

Ressource en eau

Le site d'OAP longe à l'est le périmètre de protection rapproché du captage du Puits des Iles. L'OAP est totalement incluse dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

L'OAP est située en zone de nuisances sonores moyennes et fortes dans la partie nord ainsi qu'en zone d'aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

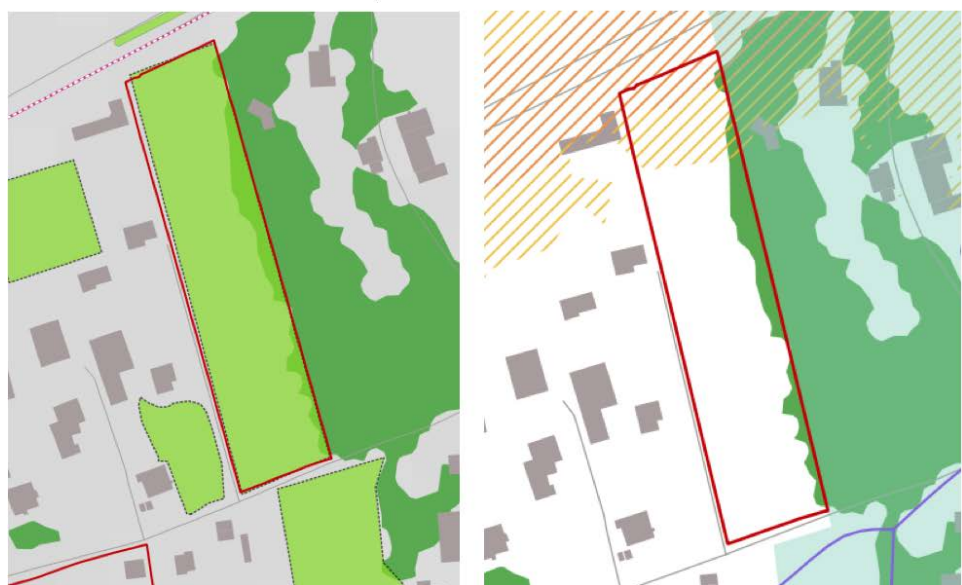
Trame verte et bleue

Le site se caractérise par des prairies agricoles stratégiques à enjeu moyen et fonctionnelles pour la Trame Verte et Bleue urbaine. Un jardin est présent dans la partie ouest et l'existence d'un boisement important en limite est du site est notable. L'urbanisation du secteur aura donc un impact sur la trame verte et bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur est concernée par deux SUP : la servitude PT1 et la T5 (dégagement aéronautique de l'Aéroport de Chambéry).

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles**
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Marichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'environ 45 logements de type individuel au nord et petits collectifs au sud ;
- > Imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C pour faciliter l'insertion du projet dans son environnement (jardins privés à l'est et programmes mixtes de logements récents à l'ouest) ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer des gabarits bâtis adaptés gérant la transition avec les logements récents à l'ouest et les espaces boisés à l'est ;
- > Gérer la limite entre le futur projet et les vastes jardins privés à l'ouest : maintenir un espace de recul entre les constructions et la limite de périmètre et prévoir, dans la mesure du possible, les espaces verts des futures constructions ;
- > Créer une zone tampon végétalisée entre la RD et la future opération ;

> Mobilité & déplacements

- > Prévoir l'accès depuis la rue Charles Cabeaud pour desservir le site ;
- > Proposer un aménagement modes doux à l'est du projet pour accéder aux futures constructions ;

- > Etudier la possibilité de créer une liaison avec la voie verte au nord ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prévoir un point de conteneurisation unique au bord de la rue Cabeaud ;
- > Imposer des essences locales et diversifiées dans les espaces végétalisés pour limiter les ensembles monospécifiques ;
- > Soigner la limite entre les secteurs prochainement urbanisés et le bosquet à l'est ;
- > Prendre en compte les nuisances sonores à proximité de la RD 16A en imposant des dispositifs d'isolation acoustique dans les nouveaux bâtiments ;
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial et dans l'objectif de protection du périmètre rapproché de captage d'eau potable ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de
- > Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



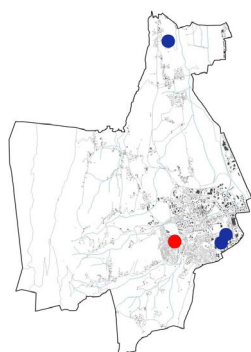
- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périimètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1 +C) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat individuel
 - Habitat collectif
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ⊞ Principe d'accès tous modes
 - ↔ Voies existantes
 - ⋯ Principe de liaison douce
 - Voie verte
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager
 - ✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

LA MOTTE-SERVOLEX

TESSONNIÈRE 2 - OAP 121

CONTEXTE

La Motte-Servoalex
Tessonnière 2
2,72 hectares
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Tessonnière 2 / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Proposer des formes urbaines en cohérence avec l'existant et adaptées selon leur localisation sur le site ;
- > Gérer les transitions avec les habitations en continuité ;
- > Prendre en compte la pente dans les aménagements proposés ;
- > Prendre en compte le passage de la ligne haute tension lors de l'urbanisation du site ;
- > Soigner la transition avec la ripisylve à l'Est du site par une végétalisation de la limite pour maîtriser les nuisances sur cet espace sensible ;
- > Planter et maintenir des espaces végétalisés en vue d'une meilleure insertion de l'OAP dans la trame verte et bleue urbaine ;
- > Réaliser des aménagements transparents hydrauliquement pour ne pas contraindre les axes d'écoulement des eaux pluviales ;
- > Intégrer les problématiques liées à la zone d'effet de la canalisation de gaz ;
- > Prendre en considération les prescriptions architecturales du domaine de Reinach.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur d'étude se trouve en grande partie dans le périmètre de protection des abords du domaine de Reinach, partiellement inscrits (servitude AC1).

Déplacements

Le site est desservi par le réseau de transports en commun (arrêt à proximité) et par des pistes cyclables. En outre, l'OAP est traversée par des itinéraires inscrits au PDIPR.

Risques et nuisances

Le secteur est concerné à l'est par la zone d'effet d'une canalisation de transport de gaz qui passe à moins de 50 mètres du site ainsi que par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Par ailleurs, des axes d'écoulement des eaux pluviales traversent le périmètre d'OAP.

Trame verte et bleue

Le site est très peu artificialisé mais en dent creuse dans l'urbanisation. Il s'agit principalement d'espaces à enjeu agricole moyen (prairies) fonctionnels pour la trame verte et bleue urbaine. De plus, le secteur abrite quelques boisements (haie, arbres). Enfin, la ripisylve du cours d'eau au sud-est de l'OAP est sur un secteur de corridor écologique d'intérêt départemental. L'urbanisation à proximité du cours d'eau ne devra pas impacter la ripisylve ni générer de conséquences sur la fonctionnalité de la trame verte et bleue locale.

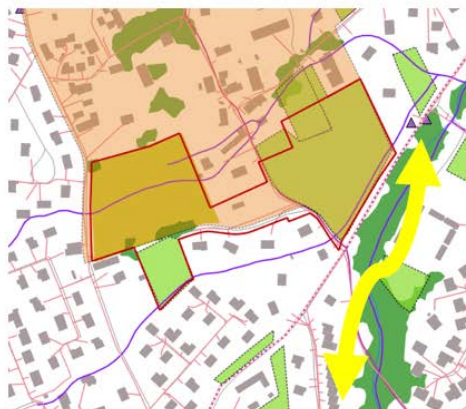
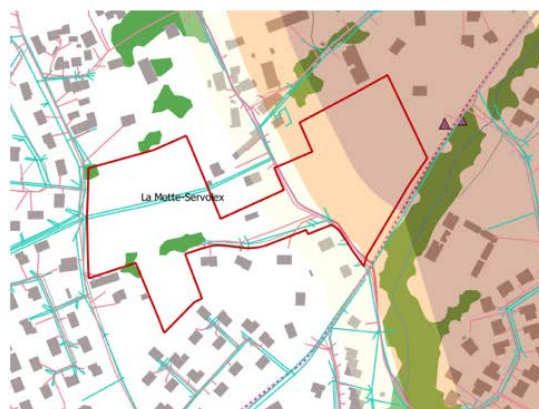
Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par les SUP suivantes :

- > I4 générée par la ligne électrique haute tension (225kV) aérienne traversant le site d'OAP,
- > T5 en lien avec la zone de dégagement de l'aérodrome Chambéry-Aix,

La servitude I3 relative à la canalisation de gaz localisée à l'Est passe à proximité du site d'OAP.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

- Réseaux
- AFD

— Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ✳ Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRI et PPRn
- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

- Effet canalisation transport de gaz
- ELS
- PEL
- IRE

Trame verte et bleue

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres
- Corridors écologiques

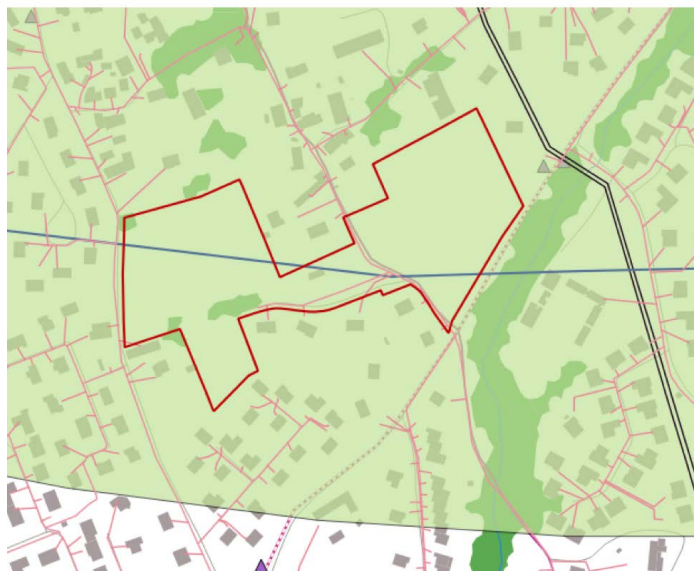
Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques



- Servitudes d'utilité publiques**
- I3 Canalisation gaz
 - I4 Ligne électrique
 - T5 Dégagement aéronautique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la réalisation d'environ 70 logements sur le secteur pour une densité moyenne de 26 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable ;
- > Permettre une diversification des formes urbaines avec une programmation de majorité logements collectifs / petits intermédiaires sur la partie est et une majorité de logements individuels sur la partie ouest ;
- > Permettre une hauteur maximum en R+1/R+2 sur la partie est et limiter la hauteur des constructions à du R+1+C sur la partie ouest ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur deux zones : la phase 2 (ouest) ne peut démarrer qu'une fois que la phase 1 (est) est livrée au minimum à 80% ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Gérer l'insertion dans la pente des futures constructions et au sein d'une trame bâtie constituée et interdire les constructions sous le passage de la ligne haute tension ;
- > Gérer la limite avec l'urbanisation existante en préservant les espaces de jardins attenants aux habitations au nord du projet ;
- > Créer un ou plusieurs espaces verts paysagers en cœur d'îlot en se basant sur l'existant (principe d'espace de respiration structurant la trame bâtie) ;

Mobilité & déplacements

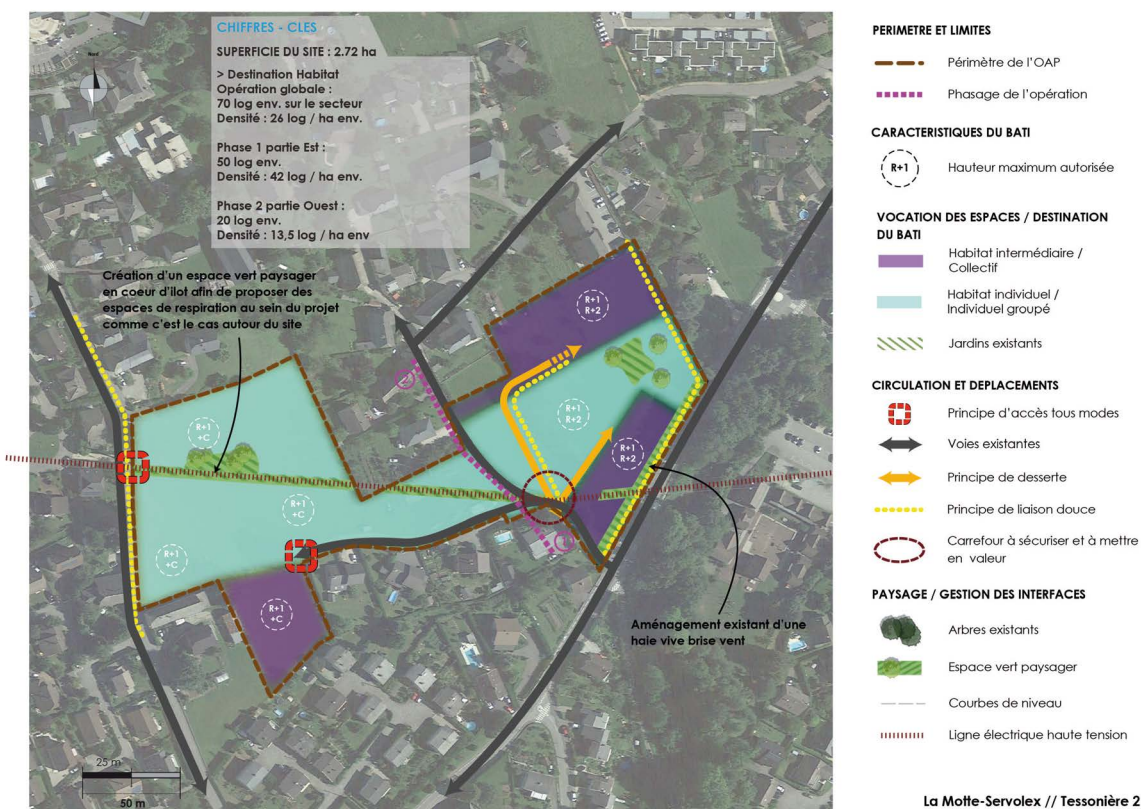
- > Créer plusieurs accès au site depuis les voies existantes : enjeu d'accessibilité du fait de l'étréoussse des voies existantes. Ces principes d'accès visent à préserver le chemin de de la Tessonnière d'en bas pour la desserte locale du vieux village. Les accès à la partie Est de l'OAP doivent donc être réalisés comme indiqué sur le schéma, entre la rue Joseph et Humbert Richard et la bifurcation du chemin de la Tessonnière d'en bas vers la partie ouest.;
- > Sécuriser et valoriser le carrefour existant rue Joseph et Humbert Richerand / chemin de la Tessonnière d'en Bas ;
- > Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble de la zone accompagné de liaisons modes doux ;
- > Prévoir un cheminement doux du nord vers le sud en direction de la rue J. et H Richard.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer des essences locales et diversifiées dans les espaces végétalisés pour limiter les ensembles monospécifiques ;
- > Conserver des espaces non bâtis et végétalisés dans le sud-est du site afin de diminuer l'impact sur le corridor biologique identifié ainsi que sur la ripisylve ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;
- > Prendre en compte les prescriptions d'aménagement relatives aux servitudes I4 et T5.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.

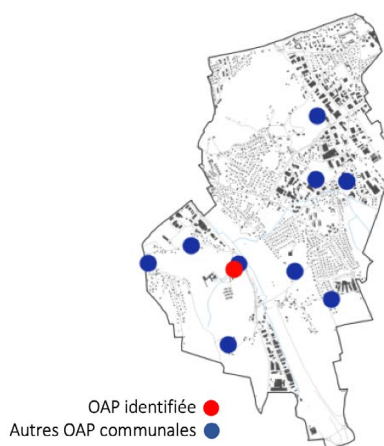


LA RAVOIRE

COTEAU DE LA PIULAZ - OAP 122

CONTEXTE

La Ravoire
Coteau de la Piulaz
0,67 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Coteau de la Piulaz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Organiser l'urbanisation de ce secteur résidentiel en créant une limite bâtie aval structurée ;
- > Travailler l'insertion du projet en cohérence avec le petit noyau d'habitat ancien existant ;
- > Intégrer l'exposition aux nuisances acoustiques de la voie ferrée et de la voie rapide urbaine ;
- > Préserver la fonctionnalité écologique du site à travers la réalisation de jardins.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers, mais, l'urbanisation créera une nouvelle frange urbaine dans un secteur peu urbanisé et très visible depuis la route d'Aprémont. Par ailleurs, des vues sur le massif des Bauges participe à l'attrait du secteur. Les nouveaux aménagements devront intégrer la présence d'un ancien corps de ferme à l'architecture traditionnelle situé en limite ouest.

Déplacements

Le périmètre est desservi par les transports en commun ainsi que par le réseau de mobilités douces au niveau de la RD201, à l'Est.

Risques et nuisances

L'OAP est impactée par des nuisances sonores élevées (LD70) en raison du trafic routier de la D201, la voie ferrée Chambéry-Montmélián et l'A43. le secteur est également soumis à un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Des axes d'écoulement des eaux pluviales passent à proximité directe du site d'OAP.

Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est situé sur des prairies agricoles à enjeu fort non urbanisées. Les limites ouest sont ponctuées de plusieurs noyers de grande taille marquant le paysage et donc à préserver. L'urbanisation de ce secteur aura pour conséquence une diminution d'espaces perméables de la trame verte et bleue.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est recensée sur le site.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Projeter la construction de 20 à 30 logements collectif et/ou individuels groupés dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- > Prévoir une densité de 35 logements environ par hectare ;
- > Proposer une gradation nord / sud des hauteurs avec un maximum en R+2+c au nord et R+1+C au sud ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Privilégier une implantation sud / nord du bâti pour les façades principales et une implantation globale en peigne pour réduire les nuisances acoustiques ;
- > Préserver des percées visuelles entre le bâti vers le grand paysage ;
- > Organiser un secteur de jardins ou d'espaces verts collectifs sous forme de travées paysagères entre les constructions et sur la bordure sud du projet en transition avec l'espace agricole ;
- > Traiter la limite avec la future zone d'activités économiques à l'est ;

Mobilité & déplacements

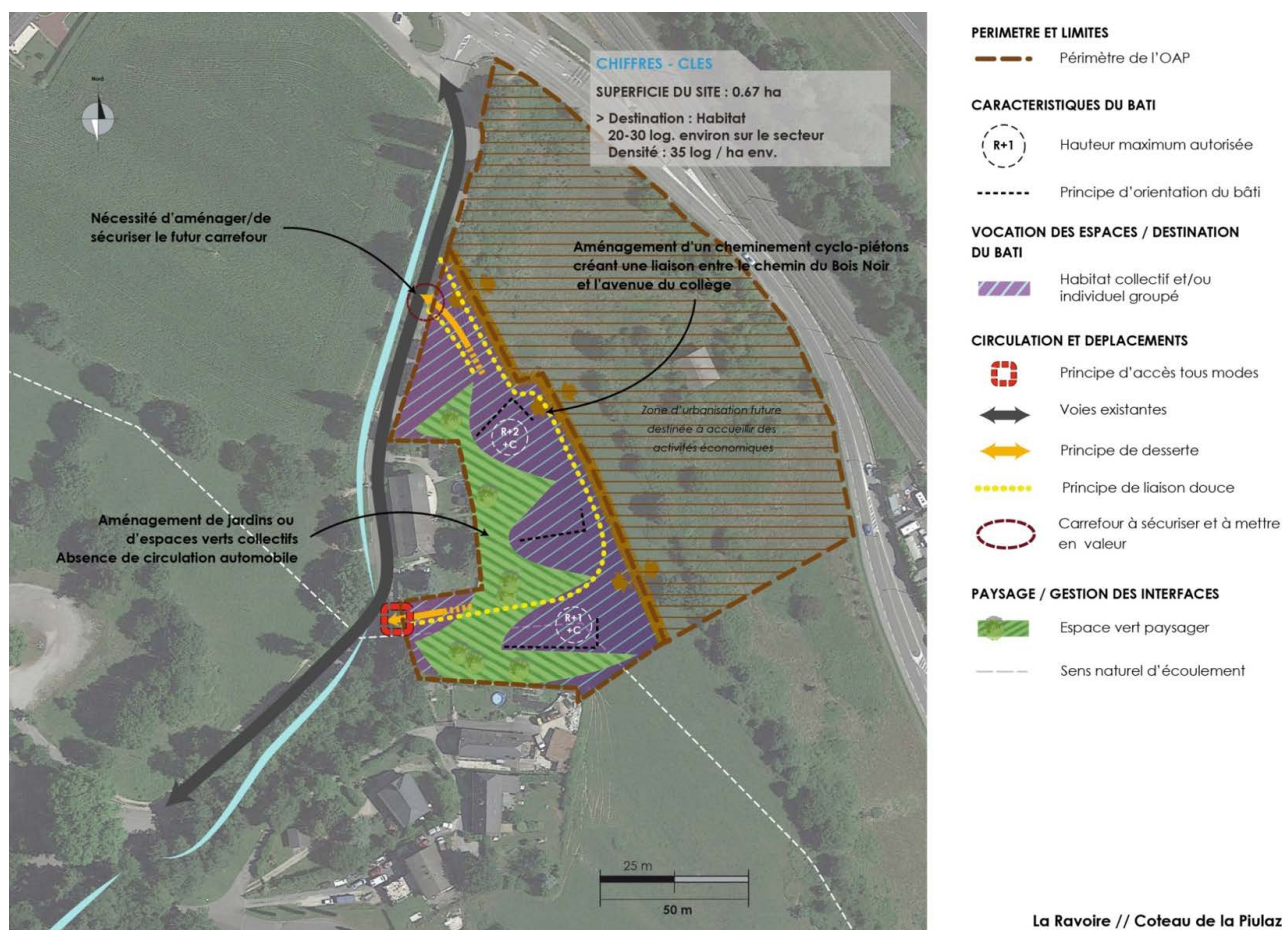
- > Possibilité de prévoir deux accès indépendants se connectant à l'avenue du collège, sans constituer de bouclage ;
- > Prévoir des parkings paysagers au niveau de chacune des entrées lorsque le stationnement est aérien ;
- > Profiter au mieux de la topographie du terrain lorsque le stationnement est couvert ;
- > Créer un cheminement mode doux afin de créer une liaison entre le chemin du Bois Noir et l'avenue du collège et assurant ainsi une transition entre l'opération et l'espace agricole ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver les arbres de haute tige présents le long de l'avenue du collège en tant qu'espace relais de la Trame Verte et participant à l'intérêt écologique et paysager du site ;
- > Prévoir la création d'une haie avec des espèces locales en limite est permettant d'assurer une transition douce avec la future zone d'activité ;
- > Intégrer les nuisances générées par la proximité avec la voie ferrée et la voie urbaine rapide au sein de l'aménagement et de la conception des bâtiments ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



LA RAVOIRE

LA PLANTAZ - OAP 123

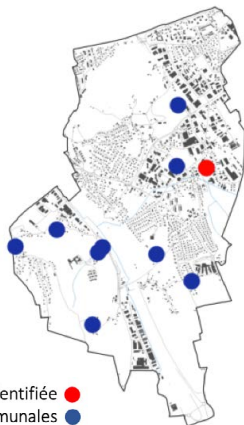
CONTEXTE

La Ravoire

La Plantaz

9,42 hectares

Habitat



Périmètre d'étude OAP La Plantaz/ Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le développement du centre-ville à long terme en mettant en œuvre un projet constituant son extension ;
- > Permettre la reconversion d'un secteur occupé en partie par des bâtiments d'activité ;
- > Permettre la mutation progressive en un quartier à dominante d'habitat ;
- > Créer des connexions avec l'existant et principalement en direction du centre-ville ;
- > Prendre en compte la proximité (limite sud) du secteur avec le ruisseau de la Mère qui génère un risque d'inondation ;
- > Maintenir un espace boisé au droit du ruisseau de la Mère pour assurer la préservation de la trame verte et bleue ;
- > Encourager la réalisation d'espaces perméables pour l'infiltration des eaux pluviales et en tant qu'espace relais pour la TVB.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et Patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Les vues sur les massifs avoisinants (Bauges notamment) participent à l'attrait et à la qualité du site et sont donc à valoriser.

Déplacements

Le secteur d'étude est desservi par les transports en commun ainsi que par le réseau de pistes cyclables (aménagement cyclable au sud et itinéraire conseillé non sécurisé traversant le périmètre).

Ressource en eau

Le site est inclus dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Le périmètre est largement concerné par le risque d'inondation du ruisseau de la Mère. La partie sud du site est comprise dans la zone inconstructible du PPRI du Bassin Chambérien et une large moitié sud est également en zone de prescription. Un axe d'écoulement des eaux pluviales traverse le site. Le périmètre

est également traversé par une canalisation d'hydrocarbures dont la zone d'effet concerne tout le secteur. La totalité du site est en zone d'aléa faible de retrait / gonflement des argiles. La RD1006 génère des nuisances sonores importantes impactant les bâtiments en bordure est de l'OAP. Enfin, un site BASOL est recensé au nord du périmètre.

Trame verte et bleue

Le site est localisé sur des espaces déjà fortement urbanisés. Néanmoins, divers espaces non artificialisés sont demeurés fonctionnels pour la Trame Verte et Bleue urbaine et devront être maintenus (jardins, îlots verts,...). A noter la présence d'une ripisylve le long du ruisseau de la Mère en limite sud.

Le secteur est très proche de zones humides identifiées comme à préserver de toute dégradation (Marais des Chassettes). Une attention toute particulière devra donc être portée vis-à-vis de l'alimentation de la zone humide, notamment pendant la phase de travaux.

Servitudes d'utilité publique

Le site de la Plantaz est concerné par la servitude PT1 relative aux perturbations des signaux radioélectriques transmis et reçus. La servitude T5 de la zone de dégagement aéronautique impacte la totalité du périmètre d'OAP. Enfin, la limite Sud de l'OAP est concernée par la servitude A4 relative à la protection des cours d'eau.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRI et PPRn
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques



Servitudes d'utilité publiques

- A4 Zone de protection des cours d'eau
- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- T5 Dégagement aéronautique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation d'habitat et d'activités de services et commerces (uniquement îlot B) de manière privilégiée en RDC des constructions sur la rue de la Concorde ;
- > Prévoir la construction de 810 logements collectifs environ sur la totalité du secteur pour une densité moyenne de 93 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation de 34% de logements locatifs sociaux (LLS) et de 12% de logements en accession abordable (AA) pour l'îlot B et de 28% de LLS et de 14% de logements en AA pour les autres îlots de l'OAP;
- > Proposer une densité dégressive : gabarits allant jusqu'à du R+6 de part et d'autre de la rue Concorde (îlots A,B,C et D) et hauteur allant du R+3 au R+4 sur le reste du secteur hormis sur l'îlot F qui est situé au sud d'un ensemble de maisons existantes ;
- > Respecter le phasage imposé pour organiser une programmation échelonnée de logements au sein du périmètre global de l'OAP. L'ouverture à l'urbanisation d'un « nouvel îlot » ne pourra se faire qu'à partir du moment où l'« îlot précédent » a fait l'objet d'une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque îlot (tel que défini par une lettre sur le schéma page suivante);

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Conforter le maillage des voies et des espaces publics existants pour accompagner la mutation urbaine du quartier :
 - > Prolongement des espaces piétons du quartier Valmar prévoyant au niveau de l'îlot A un cœur d'îlot paysager et traversant ;
 - > Elargissement de la rue de la Concorde et de la rue Emile Zola pour intégrer des aménagements urbains ;
- > Créer un espace public paysager linéaire permettant d'assurer la liaison mode doux depuis le centre en direction de Challes-Les-Eaux ;
- > Prévoir un alignement bâti sur rue le long de la rue de la Concorde ;

Mobilité & déplacements

- > Accompagner le maillage viaire de liaisons modes doux en lien avec les aménagements existants ;
- > Créer une nouvelle rue entre la rue du Puits d'Ordet et la rue Zola ;
- > Prévoir potentiellement la création d'une voie de desserte interne entre la rue de la Concorde et la rue Kléber en fonction de la composition urbaine retenue sur cet îlot ;
- > Prévoir la création d'une place de stationnement par logement minimum ;

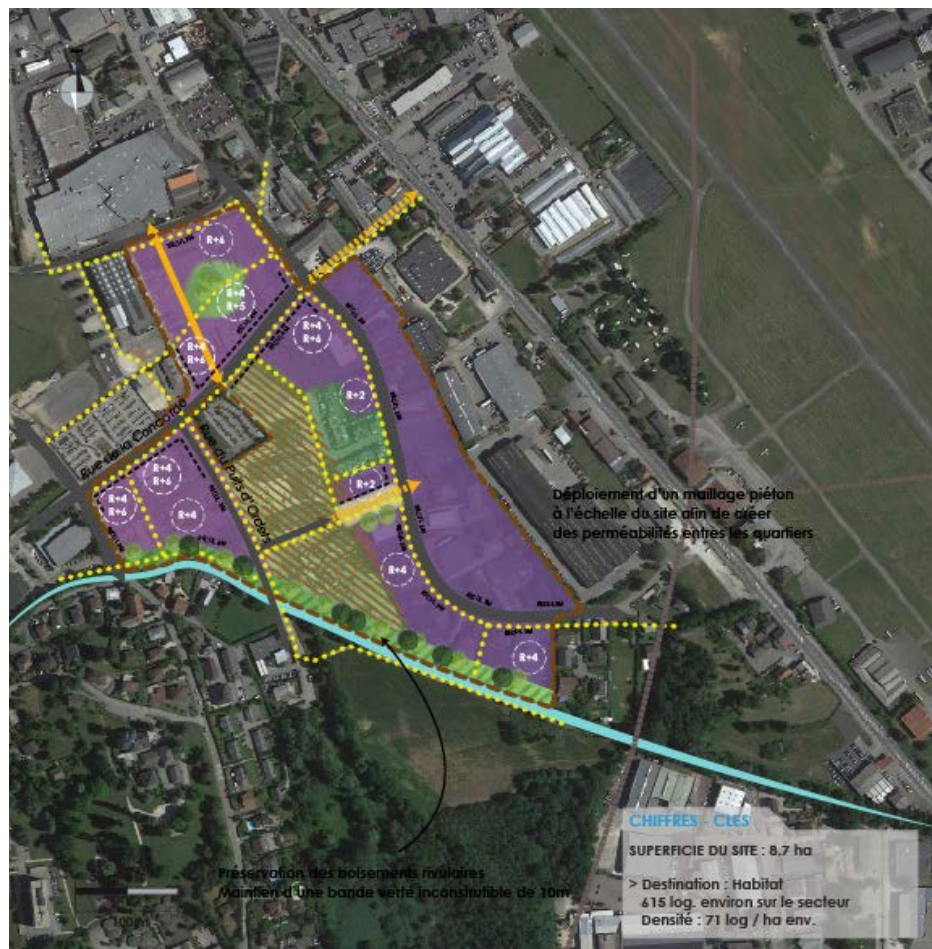
Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les boisements rivulaires au Sud en maintenant une bande verte inconstructible de 10 mètres minimum et portée à 18 mètres entre le tronçon de la rue Richelieu et la rue du Puits d'Ordet ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;
- > Prendre en compte les prescriptions émises par le PPRi du bassin chambérien ;

- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



La Ravoire // La Plantaz

PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

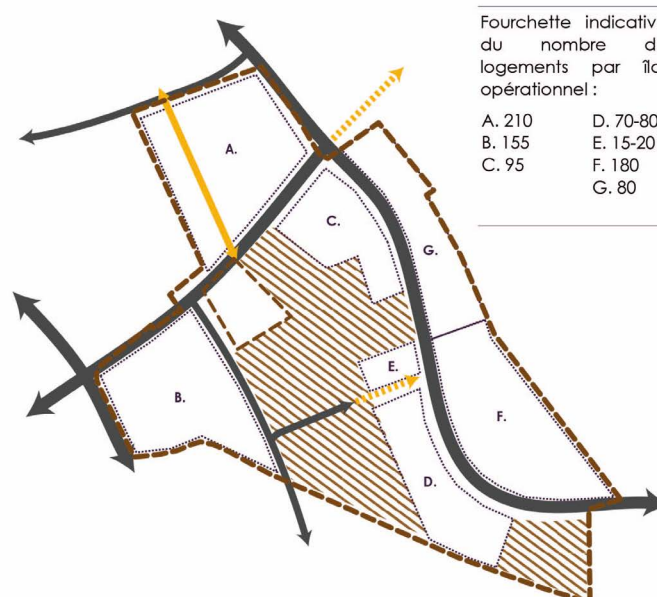
- ▨ Bâti existant (habitations)

PHASAGE DE L'OPERATION

- ⋯ Ilot opérationnel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ↔ Voies existantes
- Principe de desserte

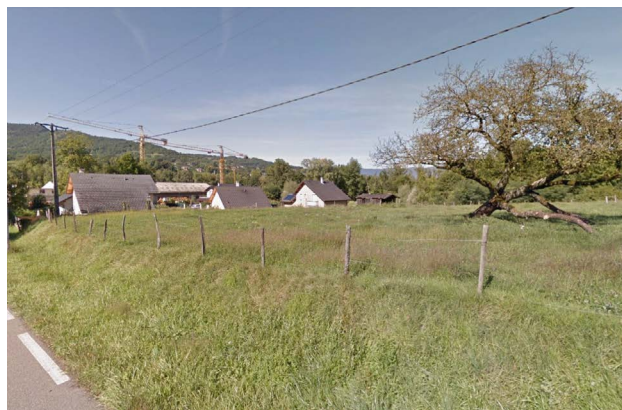
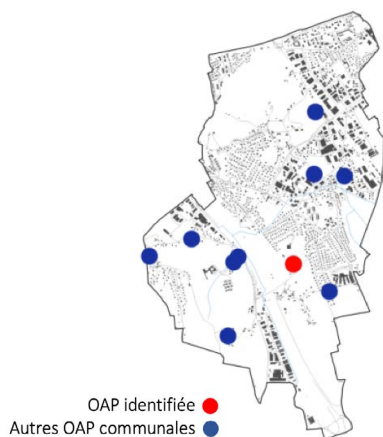


LA RAVOIRE

RUE DE JOIGNY - OAP 124

CONTEXTE

La Ravoire
Rue de Joigny
3,07 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Rue de Joigny / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Participer à la requalification de l'entrée de ville de La Ravoire par la mise en œuvre d'un projet de qualité ;
- > Accompagner la reconversion d'une friche économique (partie sud du site) ;
- > Permettre le développement d'un nouveau secteur d'habitat tout en diversifiant les formes urbaines ;
- > Gérer l'interface avec le lotissement existant au sein du site et avec la zone pavillonnaire au nord ;
- > Encourager l'isolation acoustique des bâtiments
- > Proposer un traitement spécifique de la limite nord au contact d'espaces boisés et du marais de Boige (zone humide identifiée) ;
- > Soigner la limite Sud avec le corridor écologique ;
- > Intégrer les axes d'écoulements dans la faisabilité du projet ;
- > Maintenir un espace de nature en cœur d'îlot pour favoriser la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, l'urbanisation du site dans sa partie nord créera une nouvelle frange urbaine très visible depuis la rue de Joigny.

Déplacements

Le site est desservi par les transports en commun ainsi que par le réseau de pistes cyclables (aménagement cyclable dédié).

Risques et nuisances

L'OAP est impactée par des nuisances sonores élevées (LD70) ainsi que par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Un axe d'écoulement des eaux pluviales traverse le site et, on note, la proximité au nord d'une zone inconstructible liée aux inondations (PPRi du Bassin Chambérien).

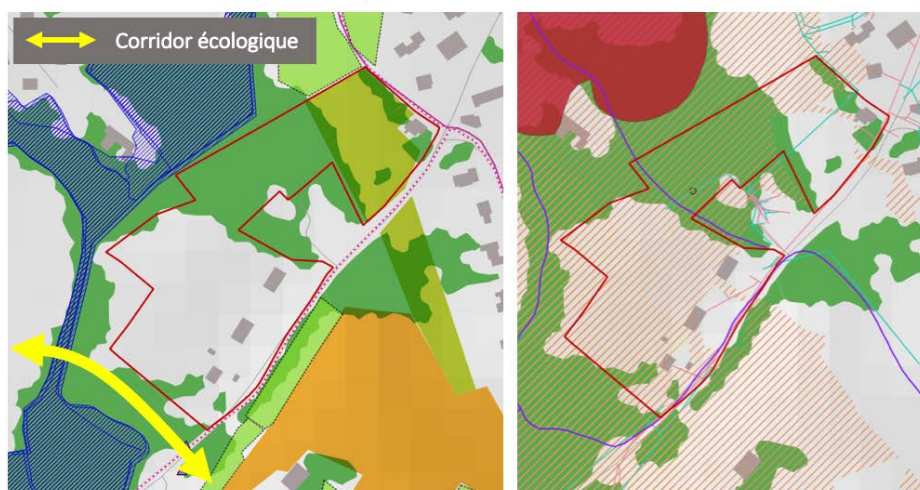
Trame verte et bleue

Le secteur est localisé sur des espaces déjà artificialisés sauf dans la partie nord constituée de prairies et de boisements. Le périmètre est très proche de zones humides (le marais de Boige) à préserver de toute dégradation notamment pendant la phase de travaux. Le site n'est pas inclus dans des espaces remarquables mais sert d'espace fonctionnel et relais pour la trame verte et bleue locale. Ainsi, un corridor départemental est identifié au Sud du site.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est recensée sur le site d'étude.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Réaliser un programme d'environ 100 -110 logements pour une densité de 35 logements environ sur le secteur dans sa totalité ;
- > Imposer la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% de logements en accession abordable sur le secteur Nord ;
- > Imposer la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux et de 20% de logements en accession abordable sur le secteur Sud ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines :
 - > Au nord, pour un total de 38 logements environ, privilégier l'implantation de logements individuels en transition avec le tissu résidentiel existant avec une hauteur maximum allant jusqu'au R+1+C, et prévoir l'implantation de logements collectifs / intermédiaire en entrée allant jusqu'au R+1+C ;
 - > Au sud, pour un total de 70 logements environ, privilégier l'implantation de logements collectifs / intermédiaires avec une hauteur maximum équivalente à du R+2 afin de marquer l'entrée de ville ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mettre en place une façade urbaine participant à la qualification de l'entrée de ville en privilégiant une implantation des constructions parallèle à la voie ;
- > Traiter l'interface entre la frange est du futur projet et les boisements en continuité immédiate ;
- > Travailler à la mise en place d'un espace vert paysager sur

la partie sud comme espace vert collectif et de respiration entre le bâti ;

Mobilité & déplacements

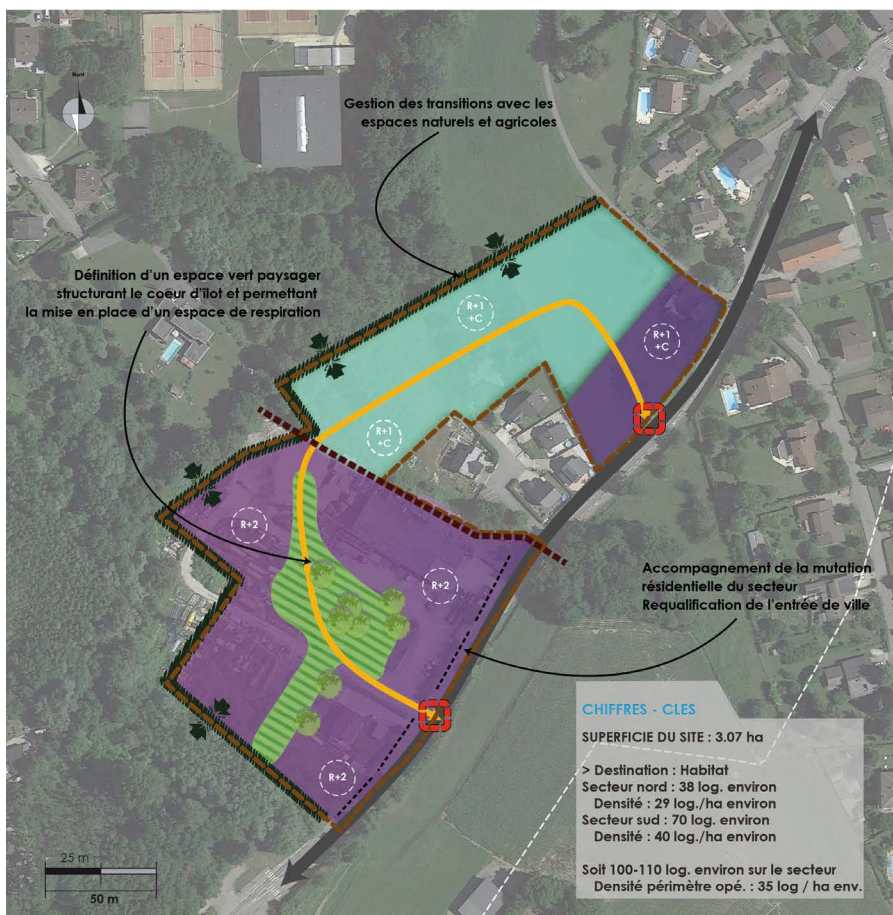
- > Prévoir deux accès au site avec la réalisation d'un bouclage interne afin de fluidifier le trafic ;
- > Créer une liaison douce le long de la rue de Joigny se connectant à la piste cyclable au nord et à la rue des Carpinelles à l'est ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Favoriser les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Renforcer les percées visuelles et les espaces de respiration arborés et végétalisés entre les constructions et connectés aux éléments de trame verte et bleue existants à proximité ;
- > Soigner la transition avec les espaces agricoles et naturels et en particulier avec le marais au nord-ouest et le corridor au sud ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



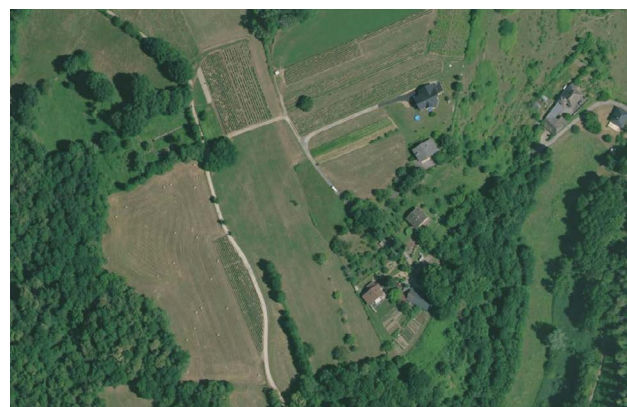
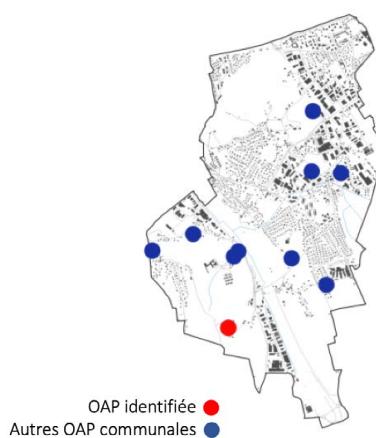
La Ravoire // Rue de Joigny

LA RAVOIRE

CHEZ GRAND / CHEMIN DU BOIS NOIR - OAP 125

CONTEXTE

La Ravoire
Chez Grand /
Chemin du Bois noir
1 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Chez Grand – Chemin du Bois noir / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le développement d'un secteur caractérisé par une urbanisation lâche inscrite dans un cadre naturel fort et proposer une forme d'urbanisation adaptée en conséquence ;
- > Soigner l'intégration des aménagements pour s'inscrire dans un cadre viticole qualitatif ;
- > Valoriser la proximité du site d'OAP avec la zone humide de Néquidé.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers, mais est situé à proximité immédiate de vignes AOC qui participe à l'ambiance qualitative des abords. L'urbanisation du secteur créera une nouvelle frange urbaine à intégrer dans le paysage. Les motifs architecturaux et les alignements seront à prendre en compte dans la programmation urbaine.

Risques et nuisances

La partie sud du site d'OAP est concernée par la zone IRE (Effets irréversibles) d'une canalisation de gaz. Le secteur est également dans une zone d'aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

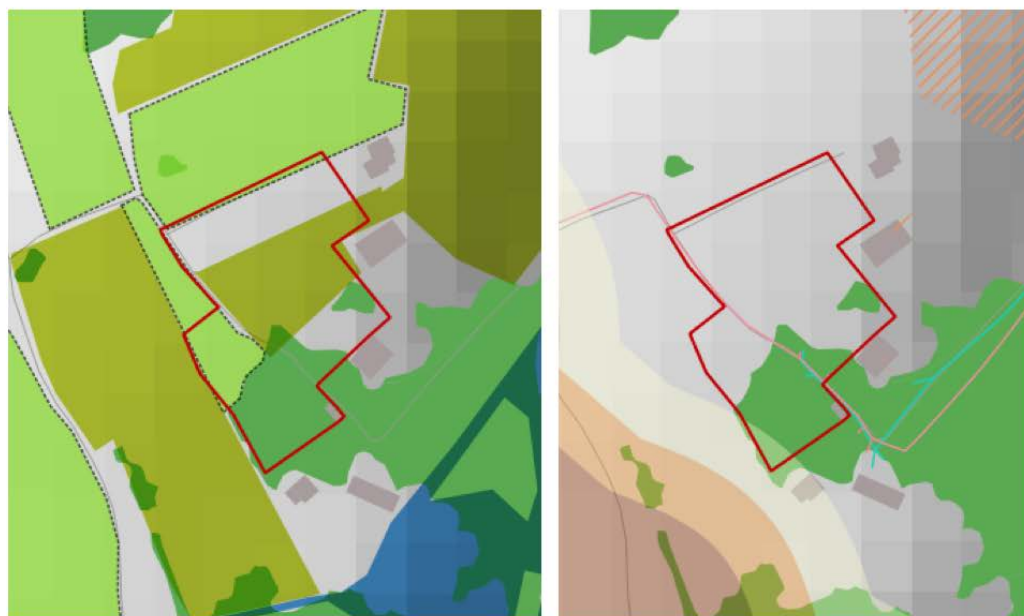
Trame verte et bleue

Le site est faiblement artificialisé, il s'agit principalement d'espaces prairiaux à enjeu agricole fort et de bosquets identifiés pour la trame verte et bleue. Le secteur borde à l'est des espaces forestiers humides. La présence à proximité de réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type I) et de zones humides (Roselière de Néquidé) est notable. Le site est par conséquent intéressant pour la biodiversité car il abrite des espaces perméables et relais fonctionnels pour la TVB locale.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est présente sur le périmètre.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'environ 8 logements de type individuel sur le secteur pour une densité moyenne de 8 logement par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer des formes urbaines permettant une urbanisation maîtrisée et encadrée ;
- > Favoriser l'insertion du projet dans son environnement naturel et agricole par un travail sur le traitement des limites ;

Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès à la parcelle depuis la voie existante traversant le site ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



LA RAVOIRE

LA VILLETTE / CHEZ PYTHON - OAP 126

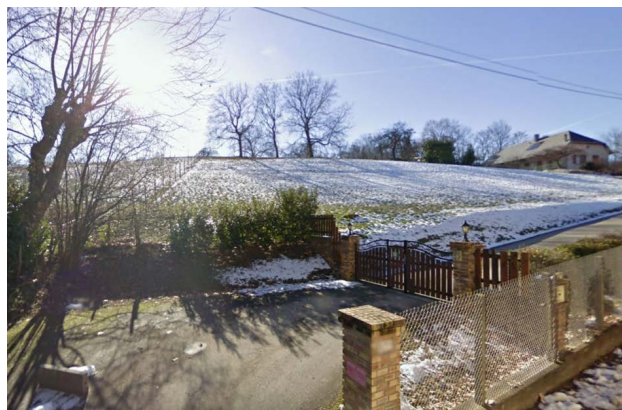
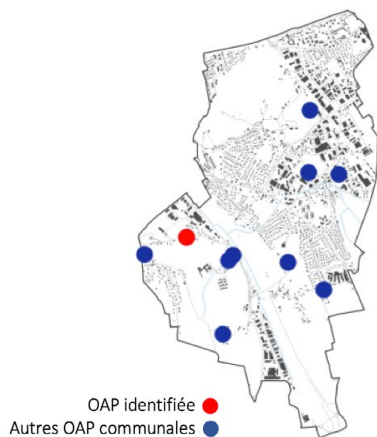
CONTEXTE

La Ravoire

La Villette / Chez Python

0,69 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP La Villette – Chez Python / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le développement d'un nouveau secteur d'habitat selon un principe d'urbanisation en greffe par rapport à l'existant ;
- > Favoriser un projet de qualité apportant de la cohérence à un secteur présentant un tissu bâti varié autant par les formes urbaines que par les fonctions existantes ;
- > Prendre en compte la topographie lors de la construction et de l'implantation des bâtiments ;
- > Prendre en compte l'aléa / retrait gonflement des argile moyen avec une étude géotechnique ;
- > Intégrer les nuisances acoustiques par des matériaux isolants.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Toutefois, il se trouve sur un secteur rural préservé et qualitatif avec des vues sur les Bauges (Nivolet), qu'il convient d'intégrer. L'urbanisation va également créer une nouvelle frange urbaine qui devra être traitée. Par ailleurs, les nouveaux bâtiments devront conserver les motifs architecturaux du bâti ancien à proximité et s'intégrer dans la pente.

Risques et nuisances

Le périmètre est dans une zone d'aléa moyen de retrait / gonflement des argiles dans sa zone centrale. Concernant les nuisances, il faut noter le classement de la presque totalité du site en zone très bruyante (LD70).

Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est non urbanisé et se situe sur un secteur agricole de prairie au nord et un verger au sud. Il présente quelques bosquets bien développés. Ces éléments sont intéressants pour la fonctionnalité de la TVB locale.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est à noter sur le secteur d'étude.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boissements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création de 15 à 20 logements de type individuel dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1 sur le plateau et à du R+1+C sur la partie basse ;
- > Avoir un projet d'une densité moyenne de 23 logements environ par hectare ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant que la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mettre en œuvre un projet urbain, architectural et paysager permettant son insertion dans l'environnement existant ;
- > Privilégier une implantation parallèle à la voie existante sur la partie nord du projet ;
- > Traiter la limite avec l'habitation existante (dont l'accès sera utilisé pour la desserte du projet) qui est en continuité

immédiate du projet ;

- > Assurer la transition avec les espaces agricoles et naturels sur les autres franges du site qui marquent la limite future à l'urbanisation ;

Mobilité & déplacements

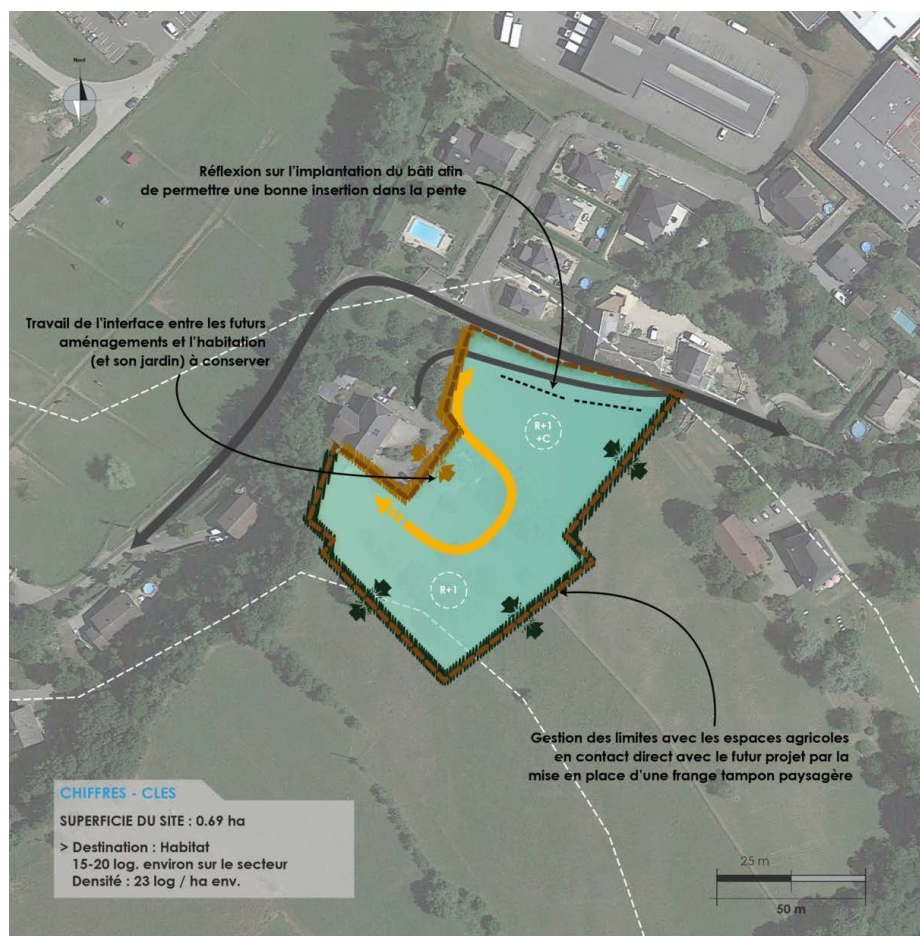
- > Créer une desserte au site en s'appuyant sur la voie existante desservant la maison individuelle ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les éléments boisés existants en périphérie du secteur en tant qu'espace relais de la Trame Verte et participant à l'intérêt écologique du site ;
- > Mettre en place des dispositifs et des matériaux à haute valeur acoustique pour préserver la population des nuisances sonores élevées ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ↔ Voies existantes
- Principe de desserte

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbres existants à préserver
- ✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
- ✂ Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants

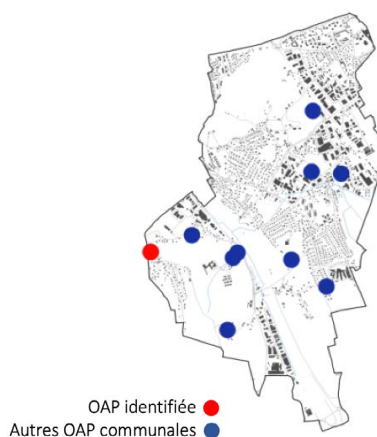
La Ravoire // La Villette - Chez Python

LA RAVOIRE

MONTÉE DES GOTTELANDS - OAP 127

CONTEXTE

La Ravoire
Montée des Gottelands
0,43 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Montée des Gottelands / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Maitriser la densification de ce secteur résidentiel en limite avec la commune de Barberaz ;
- > Proposer un projet en continuité de l'opération d'habitat intermédiaire déjà réalisée en amont du site ;
- > Proposer une implantation des bâtiments cohérente avec la topographie et la trame bâti existante ;
- > Préserver une distance entre le projet et le cordon boisé à l'ouest (hors site de l'OAP) avec la réalisation d'espaces verts jardinés.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, l'urbanisation du site dans sa partie non urbanisée créera une nouvelle frange urbaine qu'il conviendra d'intégrer. Par ailleurs, les nouveaux aménagements devront s'insérer dans le tissu rural environnant et conserver les vues sur le massif des Bauges qui participent à l'attrait du secteur.

Déplacements

Le site est desservi par les transports en commun à environ 100m au sud.

Risques et nuisances

Le site est en aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le secteur n'est pas artificialisé, il s'inscrit sur une prairie à enjeu agricole fort fonctionnelle pour la trame verte et bleue urbaine. Des boisements sont également présents sur le site. Le site participe donc à la fonctionnalité du réseau écologique local.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est recensée sur le site.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création 20 logements environ pour une densité d'environ 50 logements à l'hectare ;
- > Imposer la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux ;
- > Poursuivre la diversification des formes urbaines sur le secteur par le développement de l'offre en logements collectifs ;
- > Permettre une hauteur des bâtiments jusqu'à du R+2+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant que la totalité de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Privilégier la limitation des vis-à-vis par rapport aux constructions existantes et un étagement dans la pente avec une orientation est-ouest des constructions
- > Implanter les bâtiments au plus près de la desserte dans la mesure du possible permettant de dégager des espaces verts / de jardin sur la partie la mieux exposée tout en gérant la pente ;

- > Maintenir une distance entre le bâti et le cordon boisé du ruisseau qui est à préserver, à l'ouest du site afin d'aménager des secteurs de jardins ;

Mobilité & déplacements

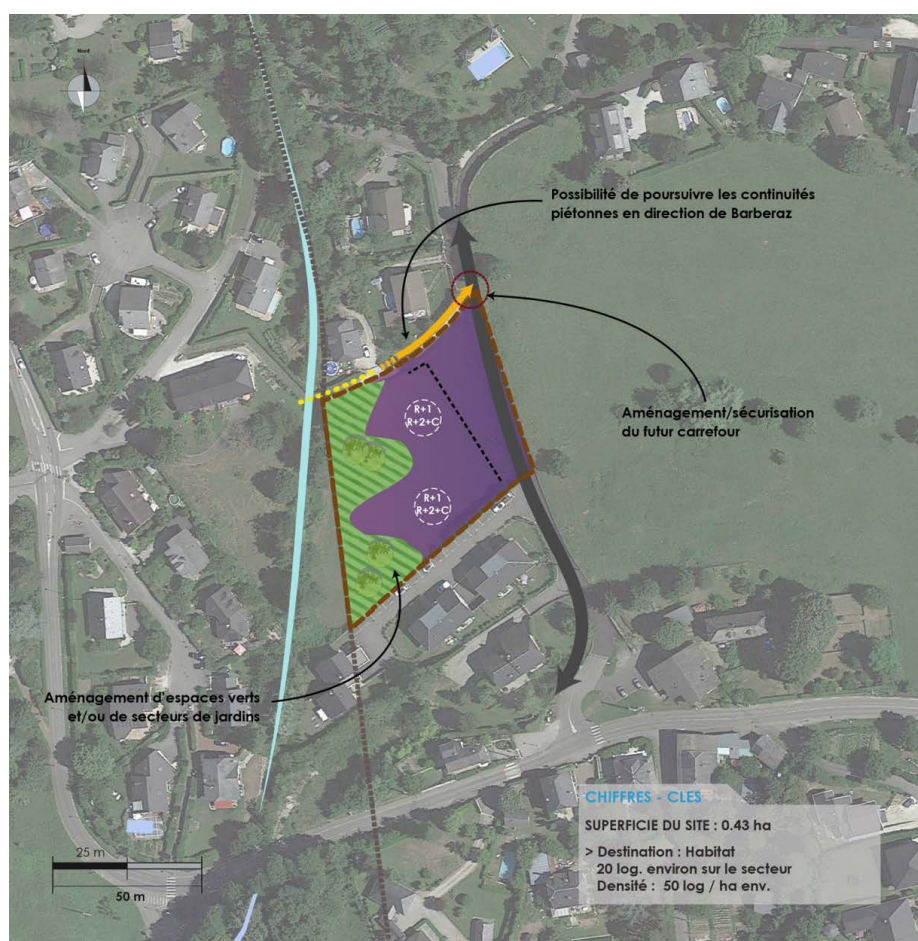
- > Créer un accès directement depuis la montée des Gottelands au nord de l'opération ;
- > Mutualiser le chemin rural de la Capite avec les maisons pavillonnaires ;
- > Etudier la possibilité d'une continuité piétonne en direction de Barberaz ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Limiter les mouvements de terrain par un épannelage des toitures et intégrer le stationnement ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP
- Limite communale

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire/Collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ↔ Voies existantes
- Principe de desserte
- ⋯ Principe de liaison douce
- ⊙ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert paysager

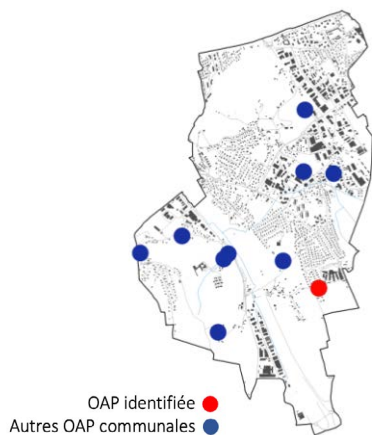
La Ravoire // Montée des Gottelands

LA RAVOIRE

PRÉ JOLI / GRANIER - OAP 128

CONTEXTE

La Ravoire
Pré Joli / Granier
0,74 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Pré Joli – Granier / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation à destination d'habitat sur un tènement appartenant à la commune ;
- > Proposer une urbanisation en continuité du lotissement existant ;
- > S'appuyer sur la limite plantée de l'habitation existante au sud pour créer une limite durable à l'urbanisation ;
- > Traiter l'interface entre le futur projet et les espaces agricoles en continuité et le corridor identifié à l'ouest.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, les aménagements devront s'intégrer dans un paysage qualitatif dont les vues sur les massifs alentours sont à préserver.

Déplacements

Le site est desservi par les transports en commun (200 mètres). Des itinéraires cyclables sur voie partagée ainsi que des itinéraires inscrits au PDIPR sont présents à l'extrémité ouest du secteur.

Risques et nuisances

Le périmètre d'étude est concerné par un aléa faible de retrait gonflement des argiles.

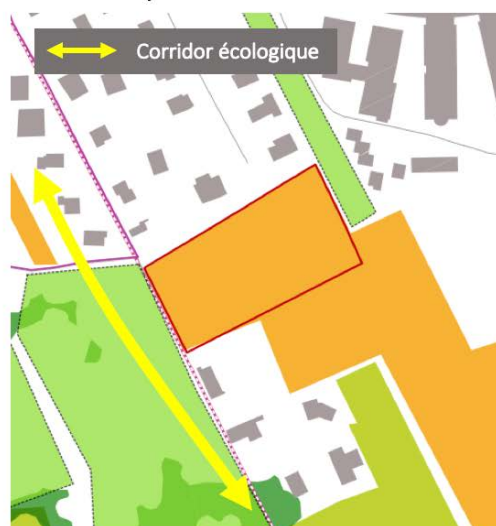
Trame verte et bleue

Le secteur est localisé sur une parcelle cultivée à faible intérêt écologique mais considérée à enjeu fort pour l'agriculture. Il n'y a pas d'enjeu écologique particulier sur le site mais il faut noter la présence d'un corridor écologique départemental passant à l'ouest du périmètre de projet.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est recensée sur le site.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRi et PPRn
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Marais

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Encadrer la réalisation de 15 à 20 logements de type individuel, dont 20% de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 24 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C en continuité du lotissement existant ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Réaliser un espace planté en continuité de l'existant afin de créer une cohérence d'ensemble entre le lotissement existant et le futur projet ;
- > Traiter les franges du site en contact avec les espaces agricoles ;

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès depuis la rue des Carpinelles, à l'ouest ;
- > Créer une liaison piétonne est-ouest au sein du projet ;
- > Etudier la possibilité de créer une liaison douce entre le projet et la future voie verte ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Traiter les limites est et sud avec des espaces végétalisés composés d'essences locales variées pour une transition harmonieuse avec les espaces agricoles ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



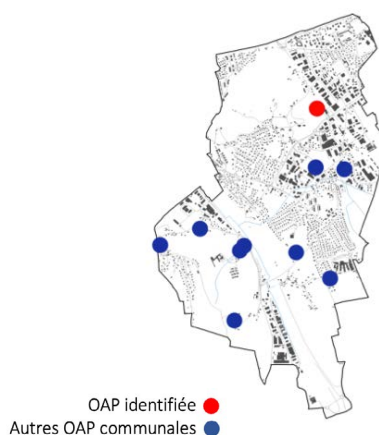
La Ravoire // Le Pré Joli - Granier

LA RAVOIRE

ROC NOIR - OAP 129

CONTEXTE

La Ravoire
Roc Noir
5,50 hectares
Activité



Périmètre d'étude OAP Roc Noir / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Poursuivre le développement des activités économiques sur la commune ;
- > S'inscrire dans un environnement déjà occupé par des zones économiques et commerciales implantées en linéaire le long de la voie ;
- > Traiter le secteur avec une forte attention sur son insertion, comme une vitrine urbaine, du fait de sa forte visibilité le long de la RD1006 ;
- > Veiller au traitement des franges avec les espaces agricoles et naturels à l'ouest ;

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

La zone d'étude dispose de vues sur les reliefs des Bauges à l'est. Des éléments de patrimoine vernaculaire sont présents à l'ouest (ferme et château du lycée agricole Costa de Beauregard). Enfin, la végétation arborée sur la partie ouest ménage aujourd'hui une transition douce entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat et agricole.

Déplacements

Le site est desservi par les transports en commun et les itinéraires cyclables.

Ressource en eau

Le site est inclus dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Une canalisation d'hydrocarbures traverse le sud du site, sa zone d'effet impacte le secteur de projet. La RD1006 engendre une ambiance sonore dégradée avec des nuisances moyennes et fortes impactant l'Est du site d'OAP. Enfin, le site est concerné par des axes d'écoulement des eaux pluviales et un aléa faible de retrait gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site d'OAP abrite des arbres de haute tige ainsi que des haies bien constituées. Ces éléments sont particulièrement utiles en tant qu'espace relais de la Trame Verte et Bleue urbaine.

Servitudes d'utilité publique

Le périmètre est soumis à deux servitudes :

- > Servitude PT1 concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- > Servitude T5 concernant les servitudes aéronautiques de dégagement.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boissements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Développer les activités économiques du secteur en lien avec l'existant.

Prévoir une urbanisation en trois secteurs indépendants :

- > -Secteur 1 : opération en façade de la RD1006 avec un seul accès le long de cette voie
- > -Secteur 2 : opération le long de l'avenue Pré Renaud avec un accès à prévoir via le giratoire
- > -Secteur 3 : opération en arrière du site avec un accès par la rue Costa de Beauregard

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Constituer un front urbain le long de la RD1006 afin que le projet joue son rôle de vitrine par cette opération de structuration ;
- > Mener une réflexion sur l'intégration du bâti dans le site ;
- > Poursuivre une ambition élevée en matière de qualité architecturale : matériaux, gabarits, hauteurs cohérentes et maîtrisées ;
- > Garantir un traitement paysager et végétalisé des espaces libres afin de gérer l'interface entre espace agro-naturel et espace urbanisé tout en intégrant les voies de desserte tout modes ;

Mobilité & déplacements

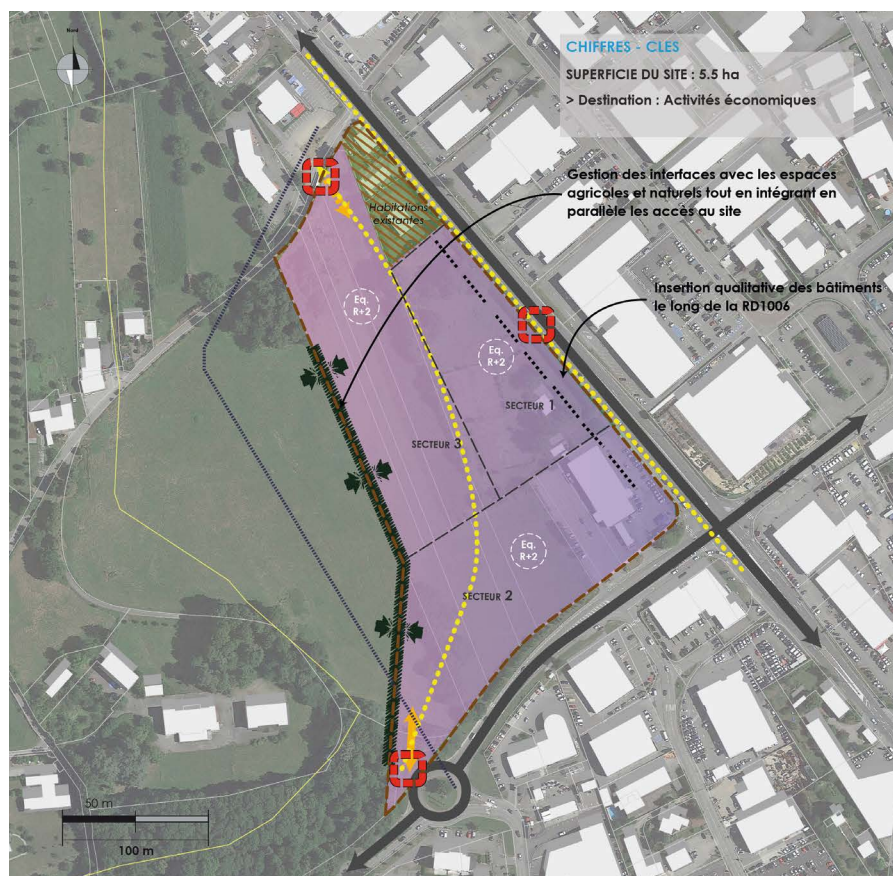
- > Organiser les trois accès différenciés et leur gabarit en fonction des activités de chaque secteur
- > Inscrire une traversée nord/sud du site pour les modes doux piétons / cycles permettant de relier l'avenue de Pré Renaud à la rue Costa de Beauregard en sécurité

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Planter des éléments végétaux ornementaux qui permettront de renforcer la fonctionnalité écologique du secteur et participeront à la trame verte et bleue urbaine ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées aux servitudes PT1 et T5 ainsi que celles associées au passage de la canalisation d'hydrocarbures ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Chaque secteur devra définir une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



	Périmètre de l'OAP
	Secteurs de projet
CARACTERISTIQUES DU BATI	
	Hauteur maximum autorisée
	Principe d'orientation du bâti
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	
	Existant
	Activités économiques
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	
	Principe d'accès tous modes
	Voies existantes
	Principe de desserte
	Principe de liaison douce
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	
	Tracé du pipeline
	Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

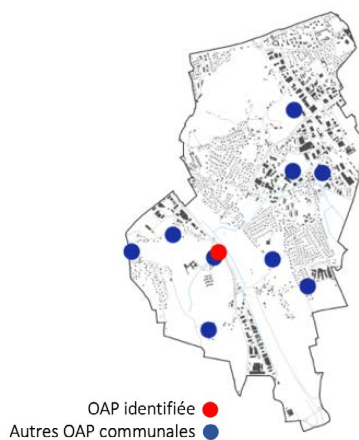
La Ravoire // Roc Noir

LA RAVOIRE

ZONE D'ACTIVITÉS / COTEAU DE LA PIULAZ - OAP 130

CONTEXTE

La Ravoire
Zone d'activités /
Coteau de la Piulaz
1,32 hectare
Activités économiques



Périmètre d'étude OAP Zone d'activités – Coteau de la Piulaz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Développer une nouvelle zone d'activités économiques ;
- > Prendre en compte l'aménagement possible de la zone à l'est (zone AU à vocation d'habitat) lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur économique par un traitement qualitatif des limites ;
- > Inscrire l'aménagement le long de la route d'Apremont ;
- > Prendre en compte les nuisances sonores générées par le passage de la voie ferrée et de l'A43 à l'ouest du site en prévoyant un cordon arboré ;
- > Conserver des espaces perméables et végétalisés afin de maintenir des espaces relais indispensables à la trame verte urbaine ;
- > Effectuer un traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération pour maîtriser le ruissellement.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

L'urbanisation du site créera une nouvelle frange urbaine dans un secteur peu urbanisé et très visible depuis la route d'Apremont, notamment au regard du caractère d'activité de la zone. Par ailleurs, des vues sur le massif des Bauges participe à l'attrait du secteur et peuvent être valorisées.

Déplacements

Le site est desservi par le réseau de transports en commun et par l'avenue Verte Sud (piste cyclable dédiée).

Ressource en eau

Le périmètre est en partie situé dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

L'OAP est impactée par des nuisances sonores élevées (LD70) en raison du trafic routier de la D201, la voie ferrée Chambéry-Montmélian et l'A43. La zone est également soumise à un aléa faible de retrait / gonflement des argiles et un axe d'écoulement des eaux pluviales est présent dans le nord du site.

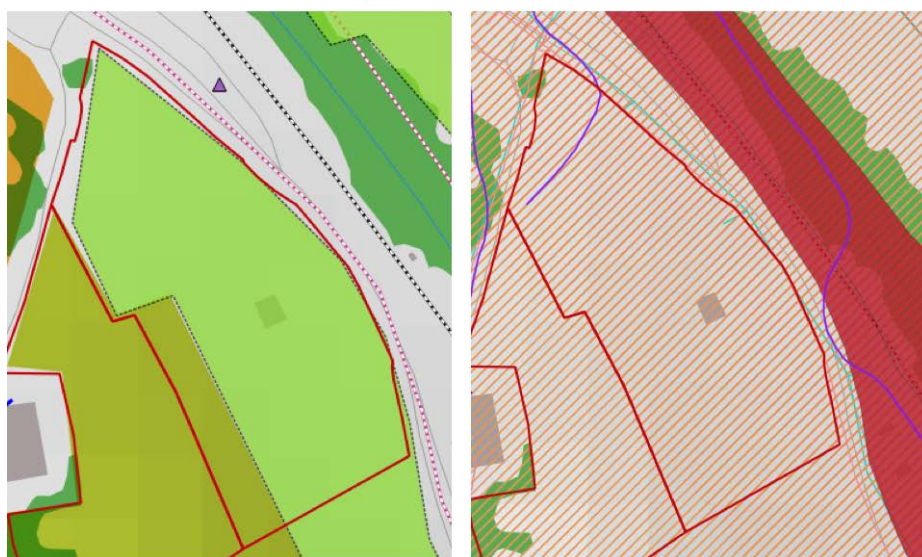
Trame verte et bleue

Le secteur est situé sur des prairies agricoles fonctionnelles pour la TVB urbaine et à enjeu moyen pour la chambre d'agriculture. Les limites ouest sont ponctuées de plusieurs noyers de grande taille marquant le paysage et donc à préserver. Le site d'OAP participe donc à la fonctionnalité du réseau écologique local.

Servitudes d'utilité publiques

Aucune servitude n'est présente sur le secteur d'étude.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zonages PPRi et PPRn
- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Zones humides
- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Créer une zone accueillant des activités économiques ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une réflexion sur l'insertion architecturale et urbaine en réalisant un programme de qualité en ce qui concerne les matériaux utilisés, les gabarits choisis et la stratégie d'implantation du bâti ;
- > Créer une transition qualitative entre la zone d'activités et la future zone d'habitat en continuité ouest afin de gérer l'interface entre des fonctions entraînant des usages et occupations des lieux différents ;

Mobilité & déplacements

- > Etudier l'accès à créer avec les deux gestionnaires (le Département et la commune de La Ravoire) ;
- > Connecter le site avec l'avenue Verte Sud pour favoriser des déplacements domicile – travail en mode doux ;

- > Prévoir des cheminements doux piétons et cyclistes à l'intérieur du site ;
- > Intégrer des places de stationnement réservées aux véhicules électriques avec équipement d'alimentation électrique ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver les arbres de haute tige présents le long de l'avenue du collège en tant qu'espace relais de la Trame Verte et participant à l'intérêt écologique et paysager du site ;
- > Prévoir la création d'une haie avec des espèces locales en limite est permettant d'isoler le site depuis la route ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



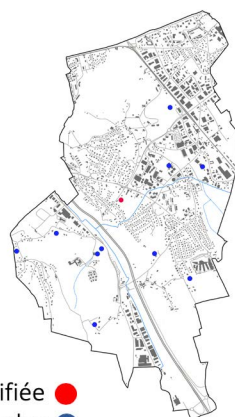
La Ravoire//
Zone d'activités - Coteau de la Piulaz

LA RAVOIRE

RUE DUGUESCLIN - OAP 131

CONTEXTE

La Ravoire
Rue Duguesclin
0,36 hectare
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Vue sur le secteur depuis la Rue Duguesclin

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Organiser l'urbanisation de ce site, en optimisant les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine ;
- > Traiter l'interface entre le futur projet et les espaces agricoles en continuité au sud, secteur inondable ;
- > Organiser la desserte et les accès afin de limiter les nuisances et sécuriser les voiries adjacentes.



Vue aérienne du secteur de l'OAP Rue Duguesclin

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Situé au cœur de la plaine urbaine, le secteur est situé entre la rue Duguesclin et les espaces de loisirs et jardins familiaux au sud.

Il est composé pour parti en jardin aménagé, puis en prairie, et constitue un élément de la trame verte urbaine.

Le site n'est pas concerné par aucun des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, les aménagements devront s'intégrer dans un paysage qualitatif dont les vues sur les massifs alentours sont à préserver.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun, les arrêts TC sont présents à proximité de la zone.

Le réseau de pistes cyclables est également situé à proximité immédiate, avec notamment le passage d'un axe cycle en limite sud.

Risques et nuisances

Le secteur est impacté par les nuisances sonores liées à la Voie Rapide Urbaine.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est non urbanisé et se situe sur un secteur identifié par la Trame Verte et Bleue urbaine.

Le site est ouvert vers une zone agricole plus large, en direction de l'est, soumise aux risques d'inondation.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'est recensée sur le site.



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles**
- Moyen

- Zonages PPRI et PPRn**
- Zones soumises à prescription
 - Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aq
- Réservoirs de biodiversité ter

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boissements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Encadrer la réalisation d'environ 5 lots sur le secteur, de type individuel, pour une densité moyenne de 17 logements par hectare
- > Inscrire le projet dans son environnement, en s'appuyant sur les formes urbaines existantes.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Traiter les franges du site en contact avec les espaces agricoles ;
- > Permettre l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti et naturel par un travail sur l'architecture et l'implantation du futur projet.

Mobilité & déplacements

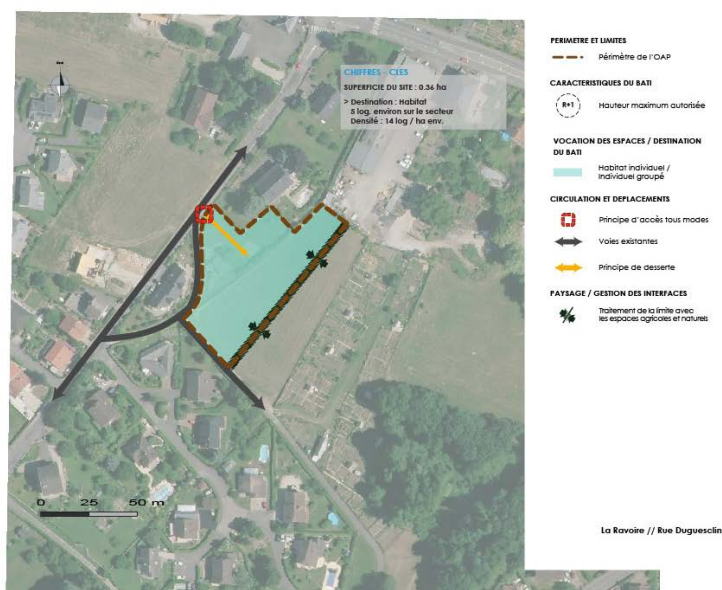
- > Prévoir un seul accès sécurisé depuis la rue Duguesclin, pour véhicules, piétons et cycle, maillé au reste du réseau ;
- > Aménager une desserte unique depuis la rue Duguesclin.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Traiter les limites sud avec des espaces végétalisés composés d'essences locales variées pour une transition harmonieuse avec les espaces agricoles.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.

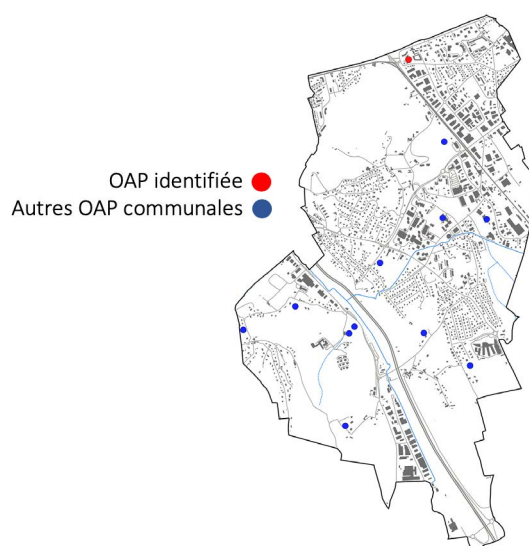


LA RAVOIRE

FEJAZ - OAP 145

CONTEXTE

La Ravoire
Route de Barby
0,6 hectare
Habitat



Vue aérienne du secteur de l'OAP Féjaz



Vue sur le secteur depuis la Route de Barby

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Accompagner le renouvellement urbain d'un secteur en mutation ;
- > Profiter de la proximité immédiate avec des services de transports et des équipements pour favoriser une certaine densité ;
- > Travailler à la diversification des formes urbaines tout en favorisant une bonne gestion des interfaces avec l'existant ;
- > Permettre un aménagement qualitatif sur l'entrée de ville ;
- > Permettre une desserte optimale et sécurisée du secteur.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des secteurs d'intérêt patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il est dans la continuité de quartiers d'habitations qualitatifs et végétalisés (Route de Barby). Par ailleurs, le secteur présente de belles perspectives sur les massifs environnants, et notamment le Mont Peney.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun, les arrêts TC sont présents à proximité de la zone.

L'ensemble des commerces et équipements sont accessibles en modes doux.

Risques et nuisances

Le secteur est concerné par la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Trame verte et bleue

Le secteur est déjà urbanisé et présente assez peu d'enjeux pour la trame verte et bleue localement, excepté les quelques arbustes présents sur le site.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur d'étude est concerné par les servitudes T5 (dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry).

Analyse environnementale



<p>Paysage et patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Patrimoine naturel ● Patrimoine bâti ★ Sites classés ■ Sites inscrits ■ AC1 Monuments historiques ■ AC1 Périmètres MH ■ Espaces naturels de loisirs <p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Arrêts TC — PDIPR — Pistes cyclables <p>Gestion de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ AS1 Périmètres protection captage ■ Immédiat ■ Rapproché ■ Eloigné 	<p>Réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> — AEP — Assainissement — Eaux pluviales <p>Risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sites BASOL ● ICPE soumises à autorisation — Mouvements de terrain — Canalisation hydrocarbures — Classement sonore LD70 — Classement sonore LD65 — Axes d'écoulement — Aléa de retrait / gonflement des argiles ■ Moyen ■ Zonages PPRI et PPRn ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine 	<p>■ Zones humides</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Réservoirs de biodiversité aquatiques ■ Réservoirs de biodiversité terrestres <p>Éléments structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti — Réseau voirie — Réseau ferroviaire ■ Boissements ■ Parcelles agricoles ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraîchage ■ Réseau hydrographique — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
--	--	--

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Développer un secteur d'habitat collectif avec la création de 35 logements environ sur la totalité de l'OAP répartis de la manière suivante : 25 logements environ pour l'ilot nord (soit une densité de 60 log/ha env.) et 10 logements environ pour le sud (soit une densité de 56 log/ha env.).
- > Imposer la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de chaque ilot.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Gérer la transition entre les différentes fonctions urbaines en transition avec l'existant, notamment économique : travail sur l'insertion et l'implantation des futures constructions.

Mobilité & déplacements

- > Prévoir l'accès à chaque ilot au même niveau de la Route de Barby, afin de les sécuriser.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Imposer la plantation d'espèces locales et diversifiées pour les espaces végétalisés afin d'empêcher les ensembles monospécifiques ;
- > Intégrer la présence du bruit lié à la circulation dans la conception urbaine et architecturale, pour réduire la nuisance sonore.

Ressource en eau

- > Définir un projet pour une gestion intégrée des eaux, dans le respect des règles du zonage du pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

■ Habitat intermédiaire / Collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

⇔ Voies existantes

⇨ Principe de desserte

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

✂ Traitement de la limite avec l'urbanisation existante

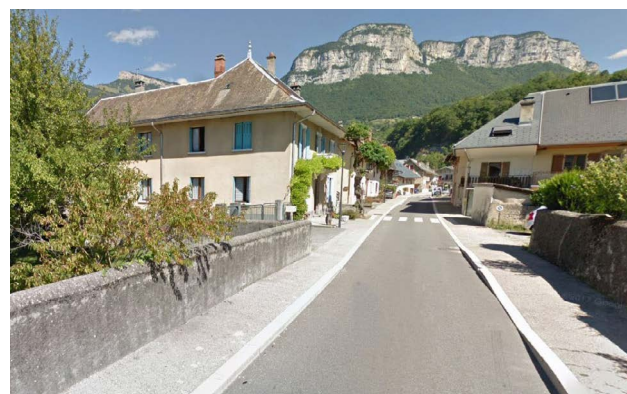
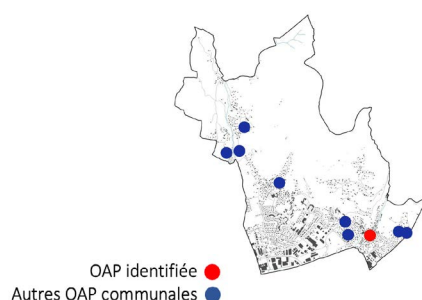
La Ravoire // Féjaz

SAINT ALBAN LEYSSE

LEYSSE CENTRE - OAP 132

CONTEXTE

Saint Alban Leysse
Leysse centre
3,09 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Leysse Centre - Rue des Sablons (en haut) Carrefour RD9 / Rue du Clos (en bas) / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Accompagner l'urbanisation d'un îlot restant encore à construire ;
- > Renforcer la centralité et l'accessibilité de la Leysse par une intervention sur les espaces publics, le bâti, les activités présentes et les connexions ;
- > Poursuivre la diversification de l'offre en logements sur le secteur de La Leysse ;
- > Permettre la réappropriation / la restauration des bords de la Leysse ;
- > Articuler le renouvellement du cœur de Saint Alban Leysse autour des grandes entités agro-naturelles que constituent la Leysse et les espaces agricoles et cultivés.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, l'OAP s'insère dans le secteur ancien de Saint Alban Leysse avec du bâti traditionnel et de nombreux jardins et espaces boisés qui apportent de la qualité au paysage et au cadre de vie.

Déplacements

Des arrêts de transports en commun sont présents au sud du périmètre, de même qu'un itinéraire cyclable conseillé à l'ouest de l'OAP.

Ressource en eau

Le site est localisé dans la zone de sauvegarde des eaux.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles, de plus un axe d'écoulement des eaux pluviales traverse le périmètre.

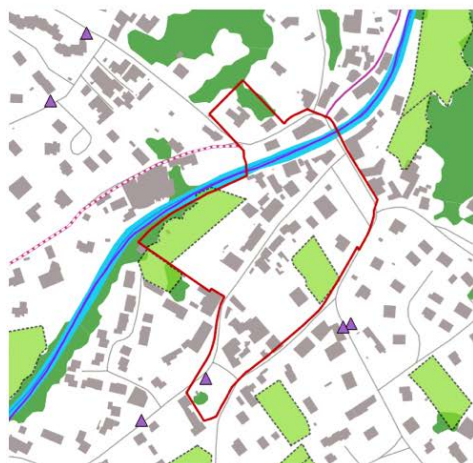
Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des sites remarquables. Néanmoins, la ripisylve en bordure de la Leysse est à préserver. En outre, de nombreux boisements et espaces perméables fonctionnels pour la trame verte et bleue urbaine sont à protéger pour leur rôle fonctionnel sur le plan écologique et paysager.

Servitudes d'utilité publique

Le sud du secteur est inclus dans le périmètre de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry (T5) ainsi que dans la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1). La servitude PT3 relative au passage d'un câble téléphonique impacte le Nord du secteur d'OAP.

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

- T5 Dégagement aéronautique
- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir un réaménagement global du secteur par une intervention autant sur les espaces publics que sur les futurs programmes de construction : place de Leysse, place de la Concorde, implantation bâtie sur les parcelles mutables et réalisation éventuelle d'une surface commerciale sur la place de Leysse ;
- > Permettre la réalisation de 16 à 18 logements environ pour une densité d'environ 46 logements par hectare ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une requalification de la Place de Leysse ;
- > Requalifier l'ancienne école de Leysse notamment par la création d'une salle de convivialité au RDC et de logements d'urgence à l'étage (et création d'un parking de proximité) ;
- > Restaurer les bords de la Leysse et développer un espace vert à caractère naturel avec la mise en place de prairies pour le jeu ;

Mobilité & déplacements

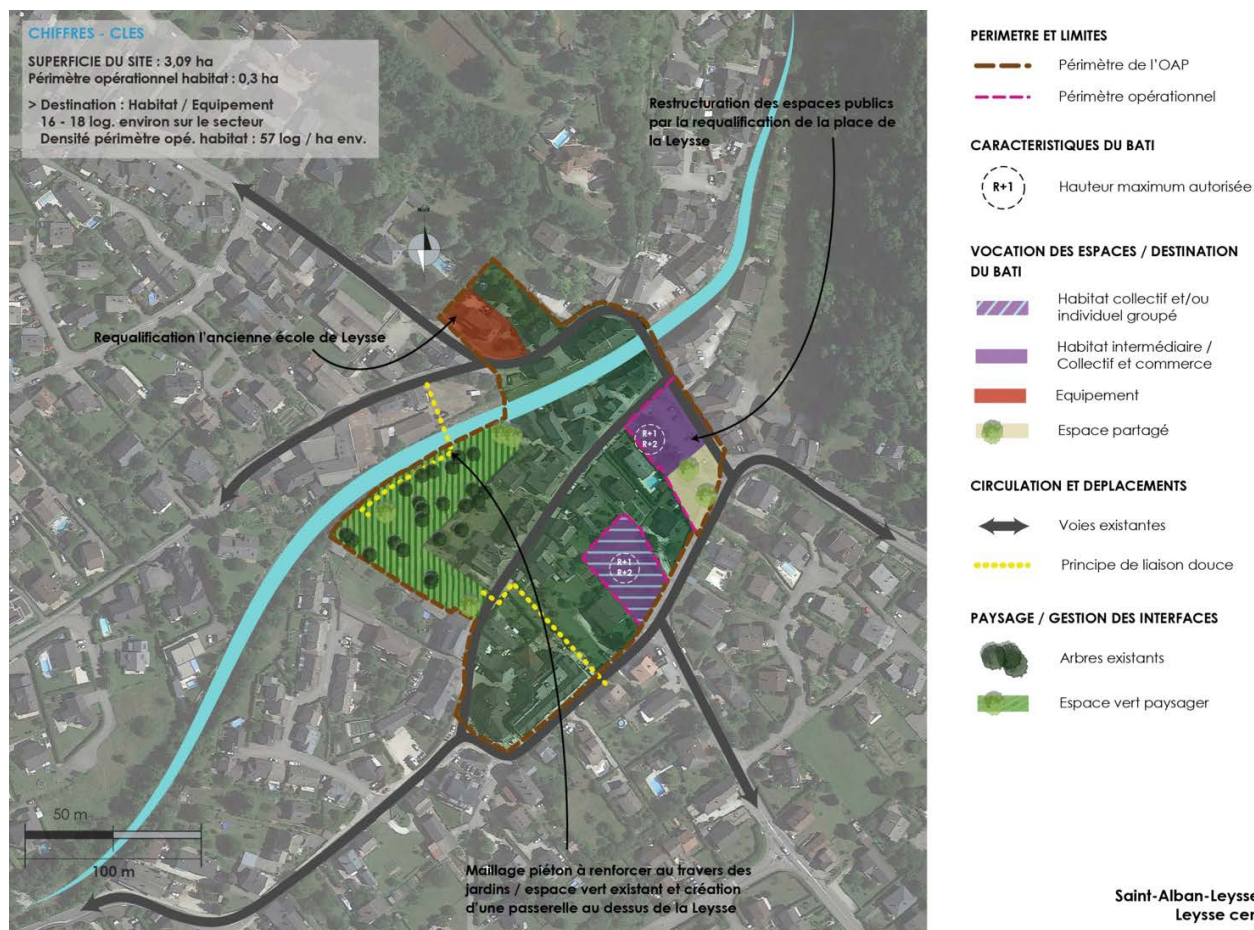
- > Créer une percée piétonne depuis la rue du Clos jusqu'à l'impasse du Moulin à travers le coeur d'îlot et le jardin des Berges de la Leysse ;
- > Permettre la réalisation d'une passerelle sur La Leysse ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les arbres de hautes tiges et bosquets présents sur le site et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Préserver la ripisylve en rendant inconstructible les berges de la Leysse sur une distance de 10 mètres ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Prendre en compte les prescriptions liées aux servitudes PT1, T5 et PT3 ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.



SAINT ALBAN LEYSSE

VILLENEUVE - OAP 134

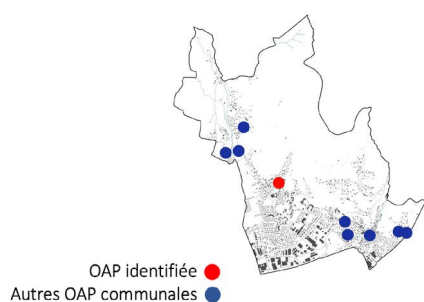
CONTEXTE

Saint Alban Laysse

Villeneuve

1,13 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Villeneuve / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Créer un quartier d'habitat mixant les formes bâties en prenant en compte la topographie du site ;
- > Travailler la hiérarchie des voies en créant un maillage doux (voitures et modes actifs) en lien avec le chef-lieu ;
- > Prendre en compte la structure végétale du secteur (traces agricoles et viticoles) ;
- > Valoriser les vues sur le Granier et les massifs alentours ;
- > Renforcer la perméabilité écologique ainsi que la transparence hydraulique du secteur par des aménagements paysagers qualitatifs.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, l'OAP s'insère sur un secteur de pente qualitatif dans un cadre viticole avec une vue dégagée vers le sud et le Granier.

Déplacements

Des arrêts de transports en commun sont présents au sud du périmètre, de même que des itinéraires inscrits au PDIPR.

Risques et nuisances

La zone est concernée par des axes d'écoulement des eaux pluviales ainsi que par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

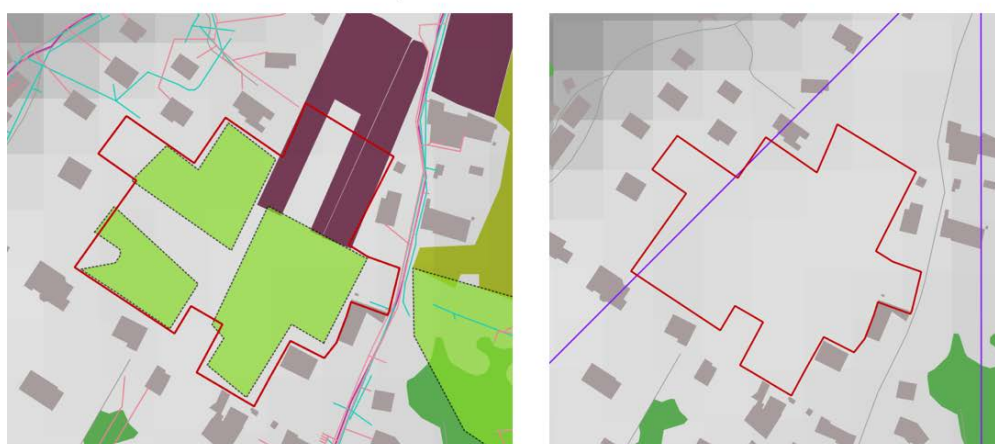
Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est situé sur des espaces perméables enherbés fonctionnels pour la trame verte urbaine. Par ailleurs, des boisements participent à l'attrait du site en tant qu'espace relais pour la faune. A ce titre il possède un intérêt pour la fonctionnalité écologique locale.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude n'impacte le périmètre d'étude.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la réalisation de 10 à 20 logements de type individuels ou intermédiaires dont 35% de logements locatifs sociaux et de 10% de logements en accession abordable ;
- > Prévoir une densité moyenne de 13 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C maximum ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer des formes urbaines en cohérence avec la topographie du site garantissant une optimisation de l'insertion du projet dans son environnement ;

Mobilité & déplacements

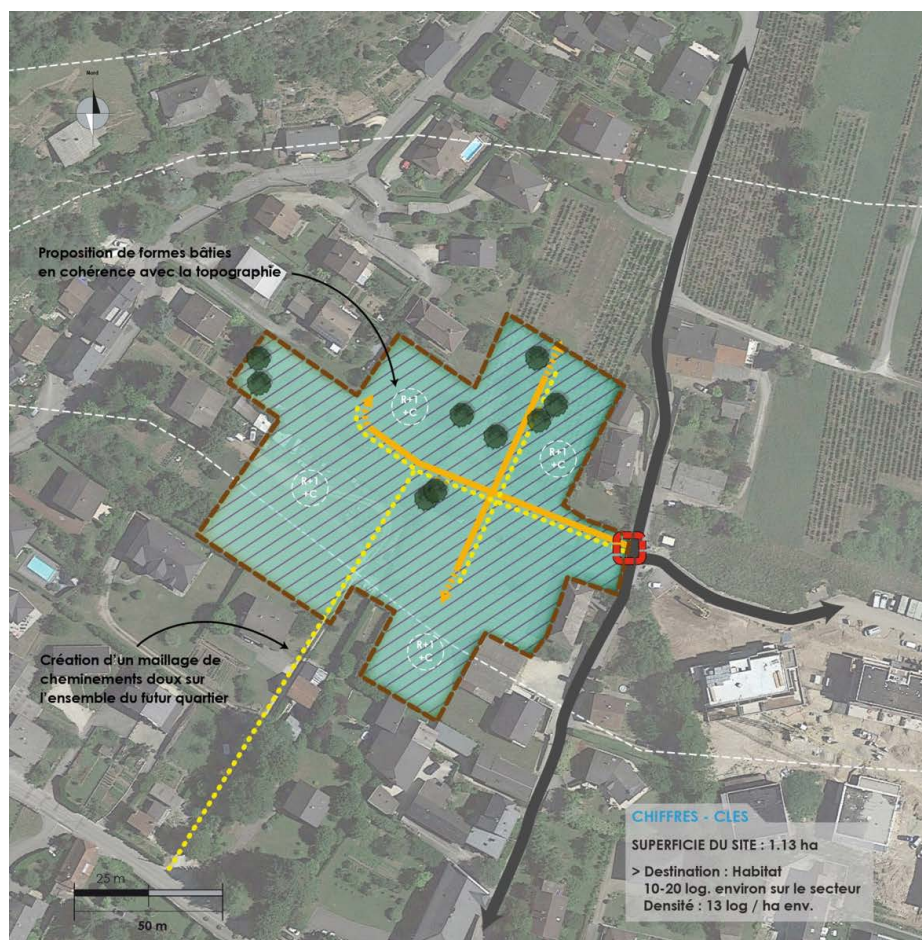
- > Créer une voie principale desservant le quartier depuis la rue de Villeneuve et se déployant à l'intérieur du site ;
- > Créer un maillage doux sur l'ensemble du futur quartier ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver dans la mesure du possible les arbres de hautes tiges et bosquets présents sur le site et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Renforcer les percées visuelles et les espaces de respiration arborés et végétalisés entre les constructions et connectés aux éléments de trame verte et bleue existants à proximité ;
- > Soigner la transition avec les espaces viticoles au nord-est ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

→ Principe de desserte

⋯ Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

🌳 Arbres existants

--- Courbes de niveau

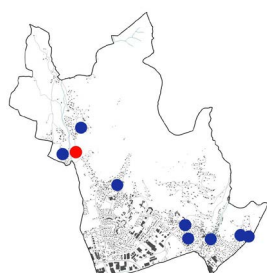
Saint-Alban-Leyssie // Villeneuve

SAINT ALBAN LEYSSE

CHÂTEAU DE LA CROIX - OAP 135

CONTEXTE

Saint Alban Leysse
Château de la Croix
4,49 hectares
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Château de la Croix / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre la création d'un nouveau secteur à vocation d'habitat en accroche à la RD8 ;
- > Maintenir le principe de continuité verte en préservant l'interruption du continuum urbain ;
- > Axe est-ouest : continuité avec les espaces agricoles et naturels,
- > Axe nord-sud : consolidation de la ripisylve et des espaces naturels le long du Nant Petchi ;
- > Mettre en valeur le secteur du château ;
- > Construire un projet de haute exemplarité environnementale mettant en lumière les sensibilités paysagères et naturelles qui caractérisent le secteur du Château de la Croix.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

L'urbanisation du site sera visible depuis les secteurs élevés alentours et entrainera la création de nouvelles franges urbaines à intégrer dans ce secteur rural et préservé. Les ruines du château pourront faire l'objet d'une valorisation.

Déplacements

Des arrêts TC sont présents au sud du secteur, de même que des itinéraires inscrits au PDIPR.

Risques et nuisances

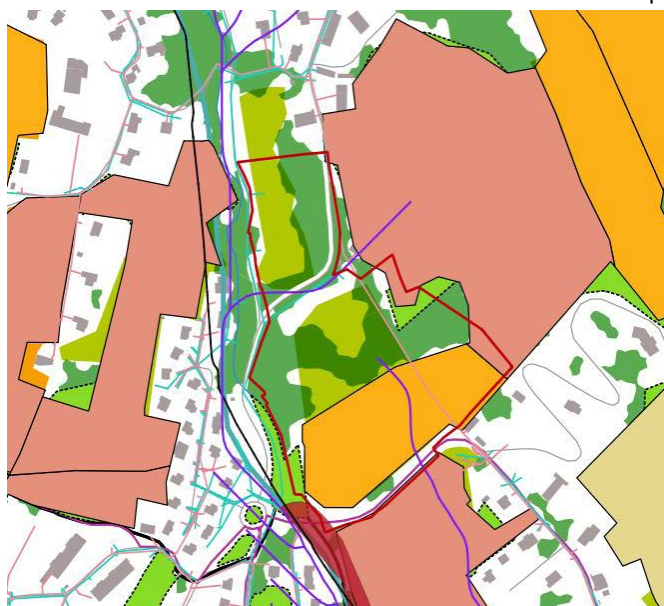
Le site est concerné par les 3 zones d'effet liées à la présence d'une canalisation d'hydrocarbures ainsi que par un aléa moyen de retrait/gonflement des argiles sur une importante partie du périmètre. La pointe sud touche la zone inconstructible du PPRI du bassin chambérien liée au Nant Petchi. Enfin, des axes d'écoulement des eaux pluviales traversent le site en plusieurs endroits.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est dans un secteur agricole bocager où s'alternent haies, boisements et prairies permanentes considérées à enjeu moyen par la chambre d'agriculture. Ces éléments participent à la trame verte et bleue locale. De plus, la ripisylve du Nant Petchi qui borde le site a un intérêt certain pour la fonctionnalité écologique du secteur.

Servitudes d'utilité publique

Le site d'OAP n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique.



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Favoriser la diversification des formes urbaines par la création de 70 à 75 logements environ de type intermédiaire ou collectif, pour une densité moyenne de 21 logements par hectare ;
- > Imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et 10% en accession abordable ;
- > Prévoir la création d'un équipement d'intérêt général au nord ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C au nord et à du R+1 ou R+2+C au sud ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler à l'insertion des constructions au sein du site :
 - > Mettre à distance les constructions des espaces naturels s'adossant au relief et offrant un espace ouvert au niveau du carrefour route de Saint-Saturnin/route de Vérel ;
 - > Mettre en scène la topographie du site en accompagnant les courbes de niveaux de manière discontinue et en offrant des perméabilités en profondeur du site ;
- > Valoriser les ruines du château de la Croix et l'espace boisé comme transition avec les secteurs bâtis ainsi que la vue depuis ce site par un traitement particulier de type belvédère ;

- > Conserver le mur existant côté « route de la Bémaz » (excepté pour la réalisation d'un accès) ;
- > Proposer un traitement paysager continu sur le site permettant d'assurer le principe de continuité verte ;

Mobilité & déplacements

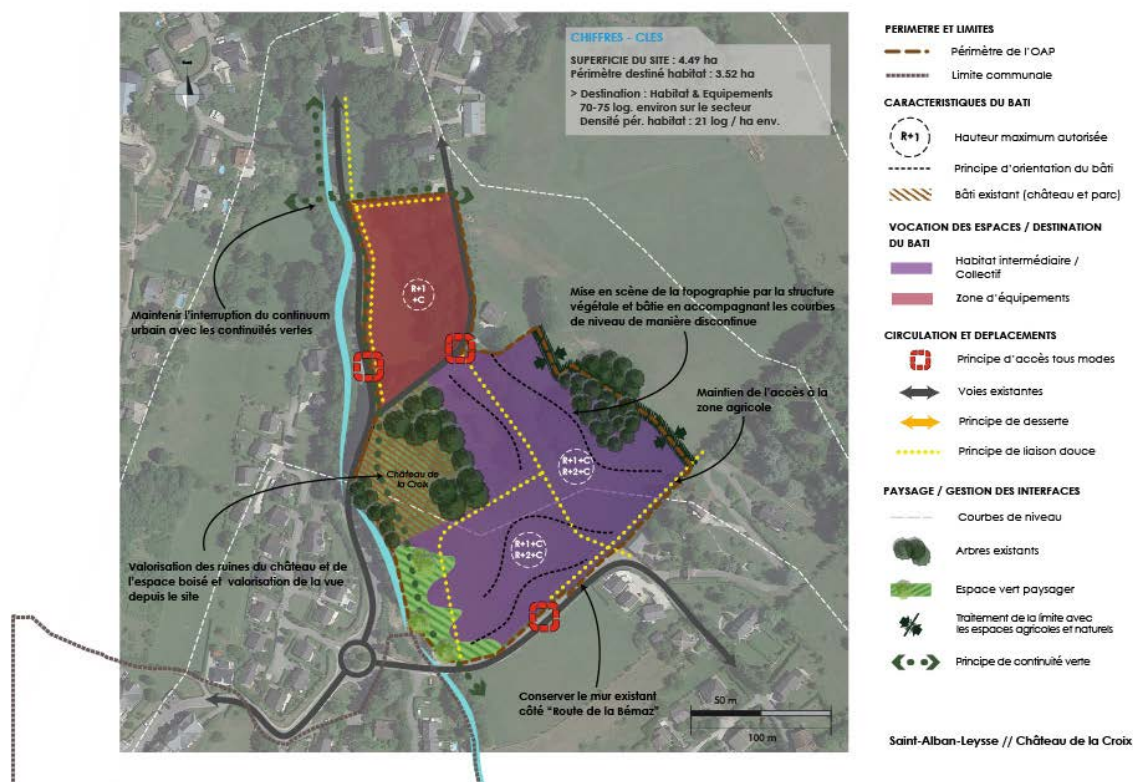
- > Assurer la desserte du site depuis les voies existantes en sécurisant leurs connexions (et sans créer de nouveaux maillage) tout en s'intégrant dans la topographie du site ;
- > Créer un maillage à destination des modes doux à l'échelle du site ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les arbres de hautes tiges et bosquets présents sur le site et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Renforcer les percées visuelles et les espaces de respiration arborés et végétalisés entre les constructions et les connecter aux éléments de trame verte et bleue existants à proximité ;
- > Soigner la transition avec les espaces agricoles et naturels à l'est ;
- > Respecter les prescriptions relatives à la zone d'effet de la canalisation d'hydrocarbures qui passe à proximité à l'ouest ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



SAINT ALBAN LEYSSE

CORNIOLLES 2 - OAP 136

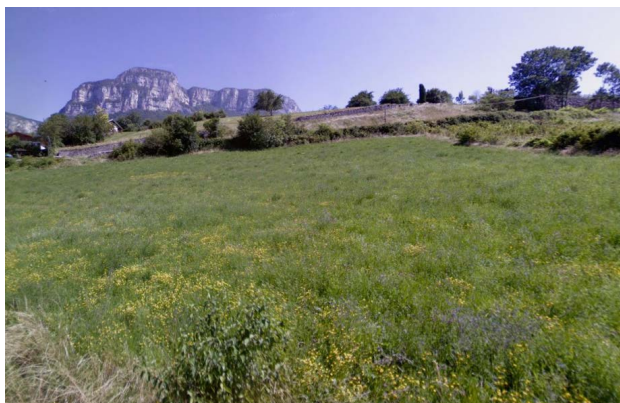
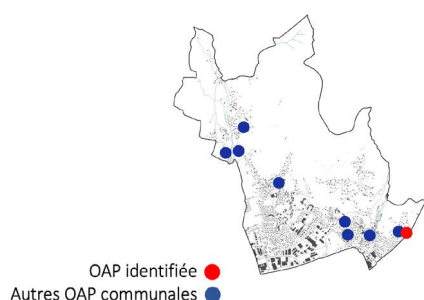
CONTEXTE

Saint Alban Laysse

Corniolles 2

0,34 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Corniolles / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Créer un nouveau secteur d'habitat comme trait d'union entre le projet Grand Clos en cours de réalisation sur la commune de Barby et l'habitat diffus et relativement ancien sur un terrain appartenant à la commune ;
- > Valoriser le patrimoine local riche et identitaire pour intégrer de manière harmonieuse les aménagements dans les Corniolles ;
- > Faire une opération exemplaire en matière d'insertion urbaine et paysagère
- > Prendre en compte les vues sur le grand paysage lors de l'aménagement par un travail sur les gabarits et les implantations ;
- > Mettre en valeur les vignes présentes sur le secteur ;
- > Renforcer la perméabilité écologique ainsi que la transparence hydraulique de ce secteur à la topographie particulière par des aménagements paysagers qualitatifs.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Une distinction forte s'opère entre le haut et le bas du terrain quant à la perception du paysage lointain. La partie haute offre un panorama de la chaîne de l'Épine à l'ouest, de Belledonne au sud en passant par la Chartreuse (Mont Granier). La partie basse offre des points de vue structurants vers le nord sur le massif des Bauges. De même, pour le paysage proche, la perception est différente si l'on est en haut ou en bas du périmètre. Sur le haut, la vue est essentiellement concernée par des murets desquels émergent quelques villas aux couleurs vives, et sur le bas la proximité immédiate du bâti conforte une sensation de péri-urbanité voire d'urbanité plutôt banale.

L'ensemble du secteur de projet est compris dans le périmètre de protection du château de la Bâtie (servitude AC1). Le bâti ancien est diffus, souvent transformé, entretenu ou encore en cours de modification, comme le relais (hôtel) des Cornioles ; de nombreux murets de soutènement, parfois de facture ancienne, peuvent également relever du patrimoine. Des vignes sont encore présentes dans les taillis situés juste au sud-est du cellier.

Déplacements

Le site est desservi par les transports en commun en contrebas et des sentiers piétons sont présents à proximité. On note néanmoins une absence de voies cyclables.

Risques et nuisances

Le site est entièrement concerné par un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le secteur se trouve dans une prairie agricole en pente. Une zone de friche en cours de fermeture concerne le nord-est du site. Le site d'OAP représente peu d'enjeux pour la trame verte et bleue locale.

Servitudes d'utilité publique

Le sud de la zone est concernée par la servitude PT1 relative à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRi et PPRn
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

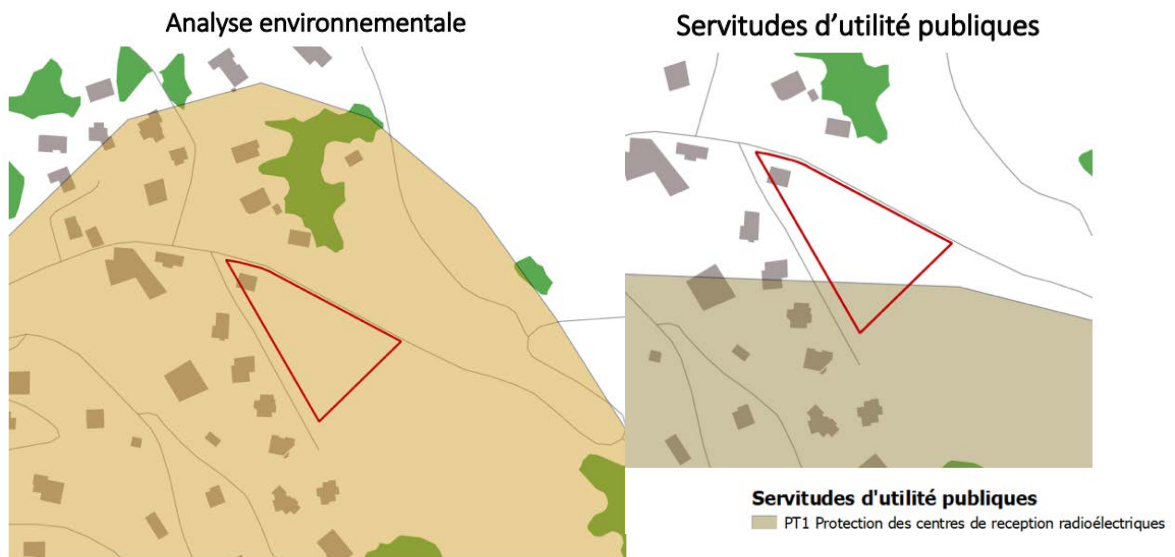
- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage**
- Immédiat
 - Rapproché
 - Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles**
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réseaux de biodiversité aquatiques
- Réseaux de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la réalisation de 9 à 12 logements pour une densité moyenne de 31 logements par hectare et limiter la hauteur des constructions à du R+1 / R+2+C ;
- > Imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et 5% en accession abordable ;
- > Permettre une urbanisation maîtrisée en cohérence avec l'existant, et avec ce qui est construit sur l'OAP Grand Clos à Barby, en proposant de l'habitat individuel ou intermédiaire afin de poursuivre la diversification de l'offre ;
- > Réaliser un espace partagé s'appuyant sur le cellier existant à conserver au nord du site ;
- > Rénover le cellier et intégrer un espace relais et un abri pour les randonneurs ;
- > Créer un espace partagé qui mettra en valeur le cellier ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Préserver le mur en pierre existant qui participe à l'identité du site et mettre en valeur la vigne existante (à minima) et éventuellement étendre son implantation ;
- > Privilégier les matériaux renouvelables, nobles et non sophistiqués pour les futures constructions ;
- > Planter les bâtiments le plus haut possible sur la parcelle et préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau tout en mettant en place un ordonnancement des façades ;
- > Au moins la moitié des logements devra être modulable

et cette modularité devra être permise par extensions successives préalablement planifiées ;

Mobilité & déplacements

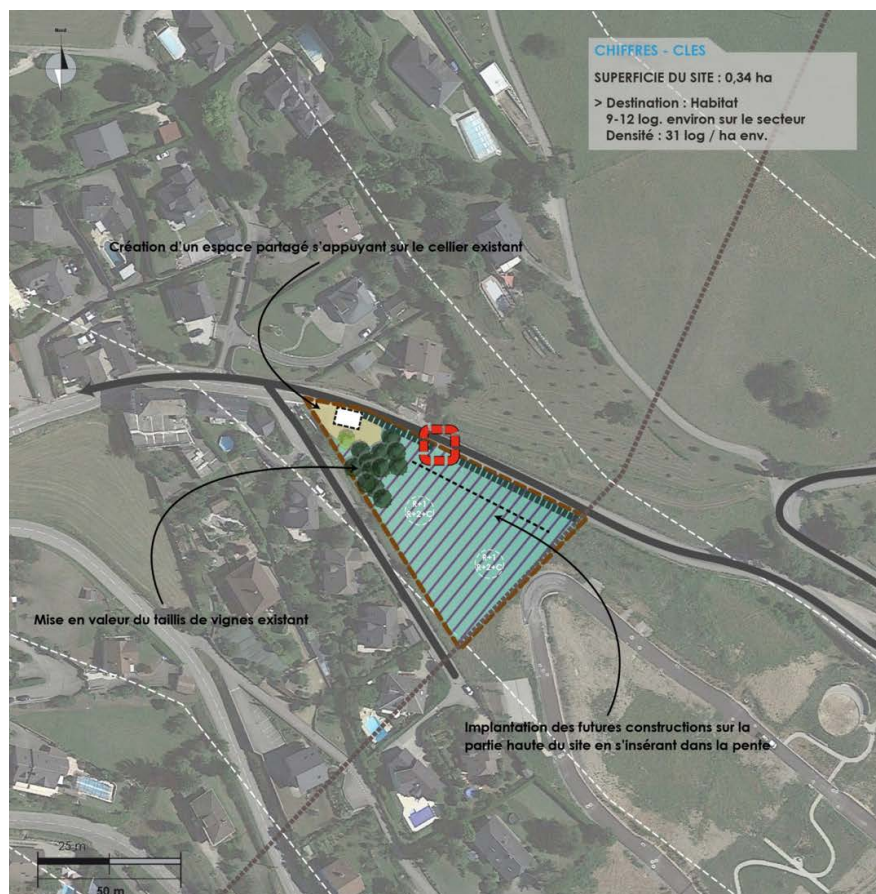
- > Créer un accès au site qui devra reprendre le principe du chemin existant depuis la RD11, avec conservation du muret ;
- > La desserte interne devra préférentiellement s'inscrire parallèlement aux courbes de niveau ;
- > Favoriser le développement des modes doux sur le secteur ;
- > Etudier la possibilité de créer une liaison tous modes avec l'OAP du Grand Clos ;
- > Imposer un minimum de deux places de stationnement par logement auxquelles viennent s'ajouter trois places pour les visiteurs ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver et planter des éléments végétaux avec des essences locales et diversifiées afin de limiter le ruissellement dans ce secteur en pente ;
- > Respecter les prescriptions liées à la présence des servitudes PT1 et AC1 ;
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



PERIMETRE ET LIMITES

- Périphérie de l'OAP
- Limite communale

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ (R+1 / R+2+C) Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- ▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire
- ▤ Cellier existant à conserver Réhabilitation à étudier
- 🌳 Espace partagé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ⊙ Principe d'accès tous modes
- ↔ Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- 🌳 Arbres existants
- ▤ Muret à conserver
- Courbes de niveau

Saint-Alban-Leyse // Cornioles

SAINT ALBAN LEYSSE

LA CLUSAZ HAMEAU - OAP 137

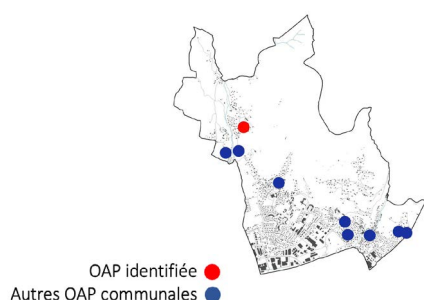
CONTEXTE

Saint Alban Leysse

La Clusaz Hameau

2,41 hectares

Habitat



Périmètre d'étude OAP La Clusaz - Champ Condie / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Proposer une urbanisation en greffe se raccrochant au bâti existant au sein du hameau afin de préserver l'unité urbaine du secteur ;
- > Prévoir des formes urbaines s'intégrant à l'environnement bâti peu dense en limite d'espaces naturels et soumis à une contrainte topographique (pente) ;
- > Intégrer les aménagements dans le respect des formes du hameau de la Clusaz et valoriser les éléments agro-naturels alentours.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et Patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêt paysager ou patrimonial. Néanmoins, l'urbanisation du secteur créera une nouvelle frange urbaine très visible depuis le route de Verel-Pragondran et les points hauts alentours qu'il faudra donc intégrer. Par ailleurs l'OAP devra également prendre en compte les motifs architecturaux du hameau de la Clusaz.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun. Un itinéraire PDIPR est situé en limite nord.

Risques et nuisances

Le périmètre d'étude est impacté par un axe d'écoulement des eaux pluviales ainsi que par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

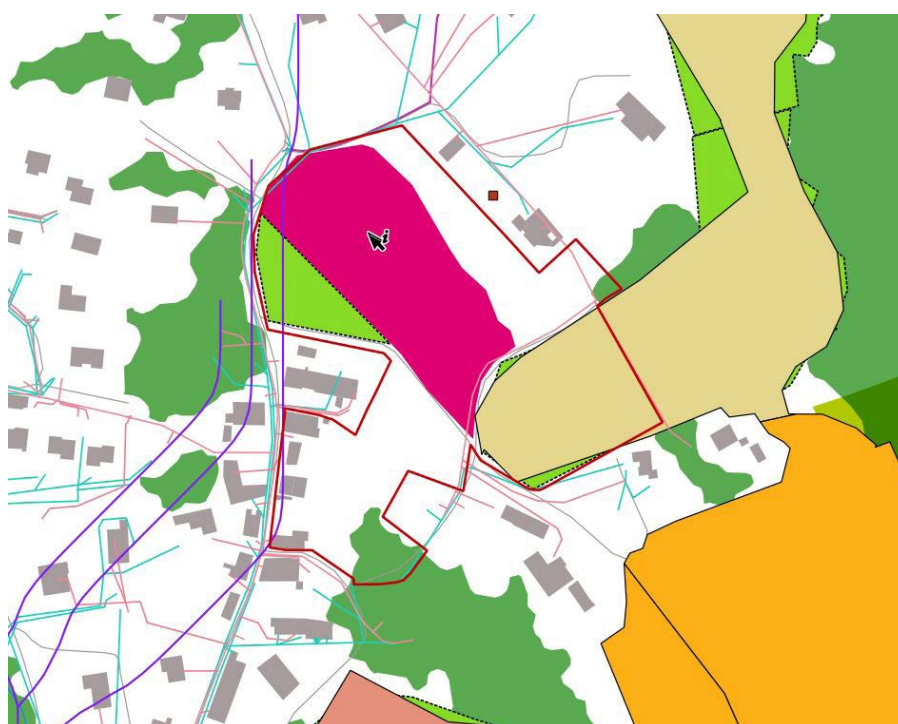
L'extrémité sud-ouest de l'OAP est concerné par les zones d'effet liées au passage d'une canalisation d'hydrocarbures située à l'ouest.

Trame Verte et Bleue

L'OAP est sur un secteur agricole non urbanisé (boisement, verger et prairies) participant à la trame verte et bleue locale. Le site d'OAP a donc un rôle pour le maintien de la fonctionnalité du réseau écologique.

Servitudes d'utilité publiques

Aucune servitude n'impacte le secteur d'étude.



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'environ 65 logements sur le secteur dont 20% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable ;
- > Permettre une mixité des formes urbaines par l'implantation d'habitat individuel et collectif ;
- > Appliquer un principe de densité graduée avec une moyenne de 27 logements par hectare : R+1+/R+2 maximum sur l'ensemble de l'OAP ;
- > Prévoir la réalisation d'un espace partagé ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Gérer les limites du site en transition avec les espaces agricoles et la façade bâtie existante (arrière de la Clusaz) ;
- > Valoriser les vues dans la continuité des cheminements piétons créés ou améliorés ;
- > Implanter les constructions principalement de manière parallèle à la voie de desserte ;

Mobilité & déplacements

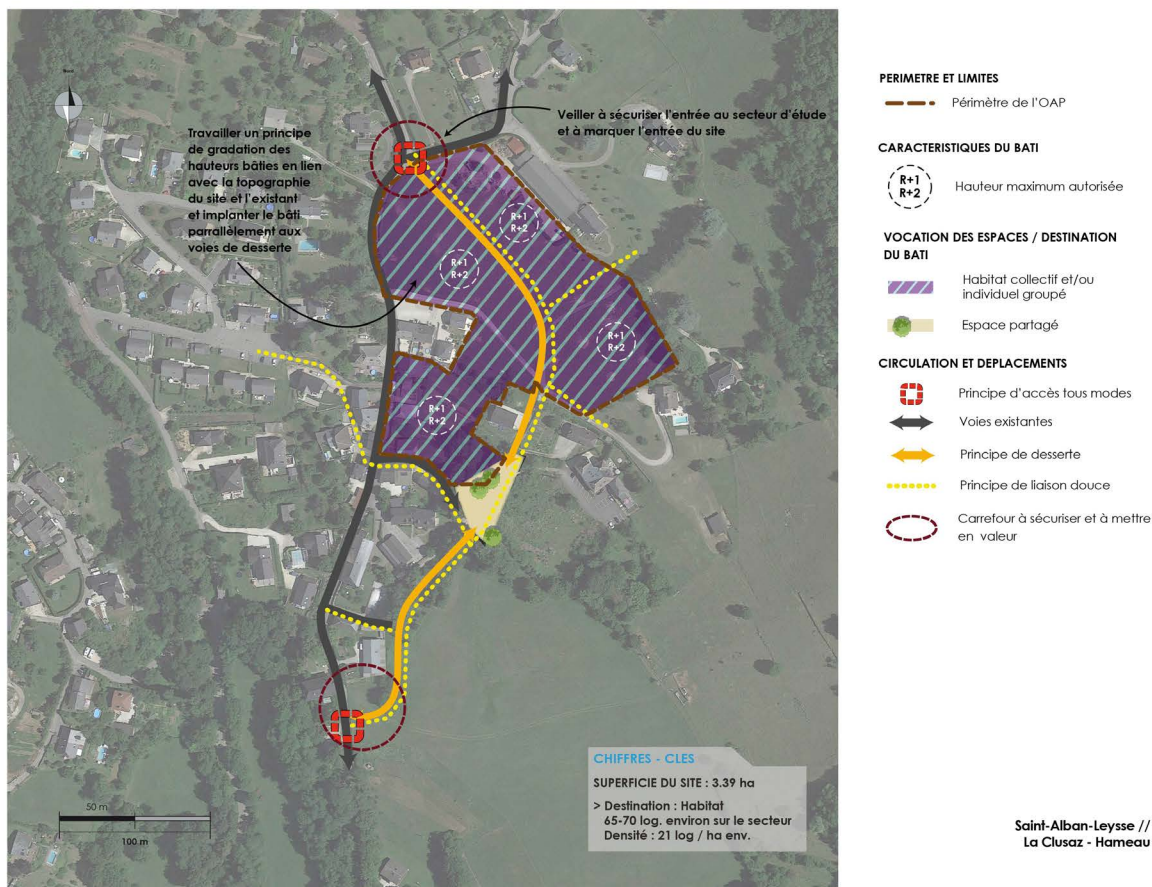
- > Marquer les entrées du site : sécurisation des carrefours par exemple ;
- > Permettre un bouclage piéton de l'opération au travers de la placette piétonne au cœur de la nouvelle urbanisation ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver dans la mesure du possible les arbres de hautes tiges et les éléments arborés d'intérêt et planter des éléments végétaux avec des essences locales et diversifiées ;
- > Soigner la transition avec les espaces agricoles et en particulier l'exploitation existante à l'est ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Respecter les prescriptions liées aux zones d'effet de la canalisation d'hydrocarbures ;

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



SAINT ALBAN LEYSSE

LA CÔTE - OAP 138

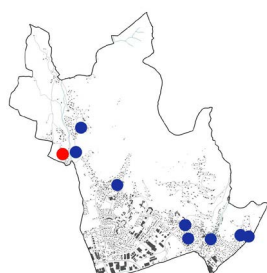
CONTEXTE

Saint Alban Leysse

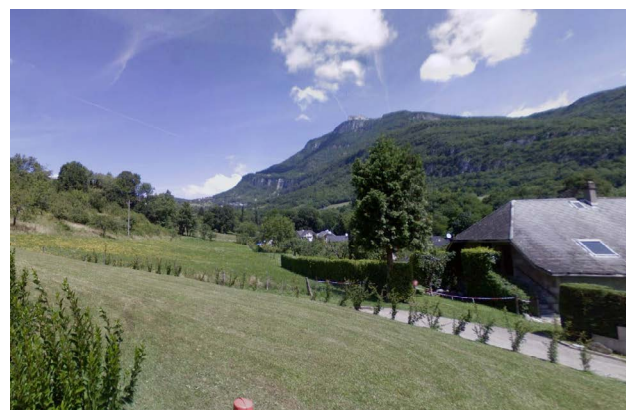
La Côte

2,56 hectares

Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP La Côte / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Développer une offre de logements de densité intermédiaire géant la transition entre le lotissement pavillonnaire sur le bas et la résidence collective au sud ;
- > Inscrire de manière qualitative les aménagements dans un secteur de covisibilités sensible ;
- > S'appuyer sur la topographie existante pour les choix d'urbanisation notamment l'implantation des bâtiments ;
- > Préserver la perméabilité écologique ainsi que la transparence hydraulique du secteur par des aménagements paysagers de qualité notamment en frange.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et Patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Il faut souligner que l'urbanisation du secteur entrainera des covisibilités avec les versants alentours, les nouveaux aménagements devront donc s'intégrer au mieux dans ce secteur de pente.

Déplacements

Le périmètre est desservi par les transports en commun et le réseau de voies vertes (aménagement cyclable) qui passe à proximité au sud. La présence d'itinéraire PDIPR est notable, également, en limite sud du site.

Risques et nuisances

La zone est concernée par un canalisation d'hydrocarbures au nord qui génère une zone d'effets sur la quasi-totalité du site. Un axe d'écoulement des eaux pluviales traverse aussi le périmètre dans ce secteur.

Trame Verte et Bleue

Le périmètre n'est pas artificialisé. Il s'agit d'un secteur de prairie à enjeu agricole fort d'après la chambre d'agriculture. En outre, le site abrite un espace fonctionnel pour la TVB urbaine constitué des zones boisées et en particulier une ripisylve inféodée au Nant Petchi située en limite nord, à préserver de l'urbanisation. Ces espaces participent au réseau écologique local et sont donc à préserver dans la mesure du possible.

Servitudes d'utilité publiques

Le secteur est impacté par la servitude A4 liée au Nant Petchi et à la protection de ses berges.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◇ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- * Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRi et PPRn

- Zonages PPRi et PPRn
- Zonages PPRi et PPRn
- Zonages PPRi et PPRn
- Zonages PPRi et PPRn

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Zones humides
- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Réseau hydrographique
- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre une diversification de l'offre en logements avec la création de logements individuels et intermédiaires / collectifs ;
- > Prévoir la création d'environ 70 logements pour une densité moyenne de 20 logements par hectare nécessitant une maîtrise des hauteurs avec un maximum en R+1+C ;
- > Inclure la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable
- > Imposer une opération d'aménagement d'ensemble avec possibilité de phasage pour ouvrir le secteur à l'urbanisation : possibilité de réalisation en plusieurs tranches en commençant par le sud ;
- > Prévoir la création d'un espace de jardins / aire de jeux au nord ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ;

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Implanter les constructions en respectant les courbes de niveau sur la partie haute du site et en respectant une orientation principale au sud sur la partie basse ;

> Conforter les limites paysagères :

- > A l'ouest, par un traitement paysager des limites pour conserver les vues lointaines depuis la route de Saint-Saturnin vers le sud-est ;
- > Au nord, par l'affirmation d'une coupure paysagère franche avec le hameau de la Clusaz en concentrant les espaces de jardins et de jeux collectifs ;

Mobilité & déplacements

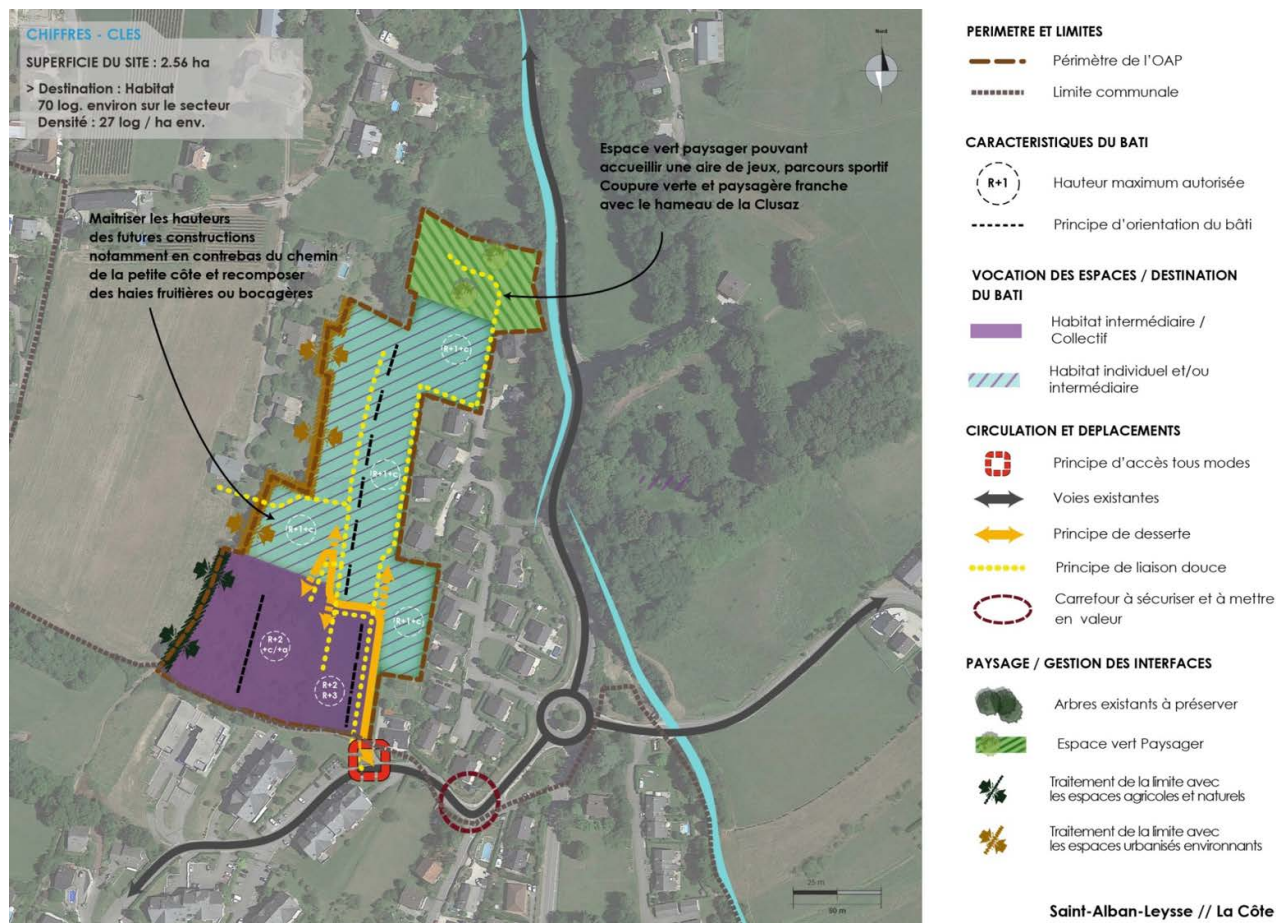
- > Sécuriser et améliorer l'accès par la rue du Chapitre et la rue Georges Lamarque et prévoir un accès au site (pas de bouclage avec la sortie au nord) ;
- > Prévoir un maillage modes doux avec la résidence située au sud du site, sur la commune de Bassens et à l'est vers le lotissement existant ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Intégrer des espèces locales et diversifiées dans les espaces végétalisés prévus dans le cadre de la programmation ;
- > Intégrer les prescriptions relatives à la servitude de la canalisation d'hydrocarbures ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;



SAINT ALBAN LEYSSE

CENTRE BOURG - OAP 146

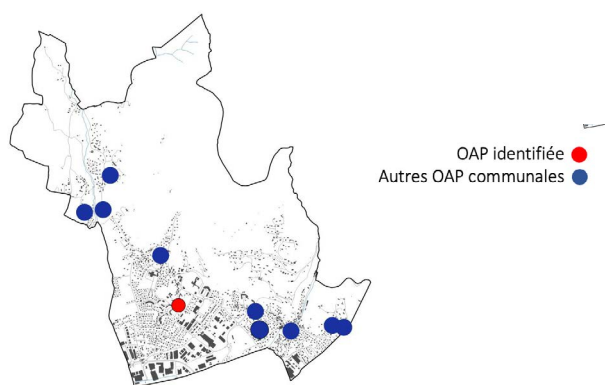
CONTEXTE

Saint Alban Leysse

Rue des Ecoles / multi-site

1,62 hectare

Habitat et équipements publics



Vue sur le secteur Phase 2



Vue sur le secteur Phase 3



Vue aérienne du secteur de l'OAP Centre bourg

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Poursuivre le réaménagement du centre bourg, par la mise en œuvre opérationnelle des phases 2 et 3 ;
- > Optimiser le foncier communal, en encadrant des opérations de renouvellement urbain ;
- > Encadrer le développement du potentiel constructible sur un secteur à enjeux d'entrée de ville en maîtrisant la densification et permettre la diversification des formes urbaines en implantant des logements collectifs et des équipements ;
- > Permettre l'implantation d'un pôle santé et des équipements publics, en complément des programmes de logements en cours et à venir ;
- > Valoriser la proximité avec le centre-bourg de Saint Alban-Leysse et avec les équipements à proximité ;
- > Favoriser les déplacements modes doux sur le secteur en lien avec les programmes alentours.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et Patrimoine

Situé dans le prolongement immédiat de la phase 1 du projet centre bourg, le secteur est entouré d'urbanisation d'époques et de typologies différentes : logements individuels et collectifs, équipements publics et commerces.

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers. Néanmoins, l'OAP bénéficie de points de vue intéressants sur les massifs alentours (notamment le Nivolet). Ce cadre paysager qualitatif devra être valorisé dans les futurs aménagements ;

La phase 3 bénéficie actuellement d'un cadre arboré le long de l'école qui ne sera pas impacté par le projet en fonction de l'état de santé des spécimens.

Déplacements

Le secteur est desservi par les transports en commun, les arrêts TC sont présents à proximité de la zone.

L'ensemble des commerces et équipements sont accessibles en modes doux.

Ressource en eau

Le secteur est concerné par la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Un axe d'écoulement exceptionnel longe le site du nord au sud, sur la partie ouest du tènement de la phase 2.

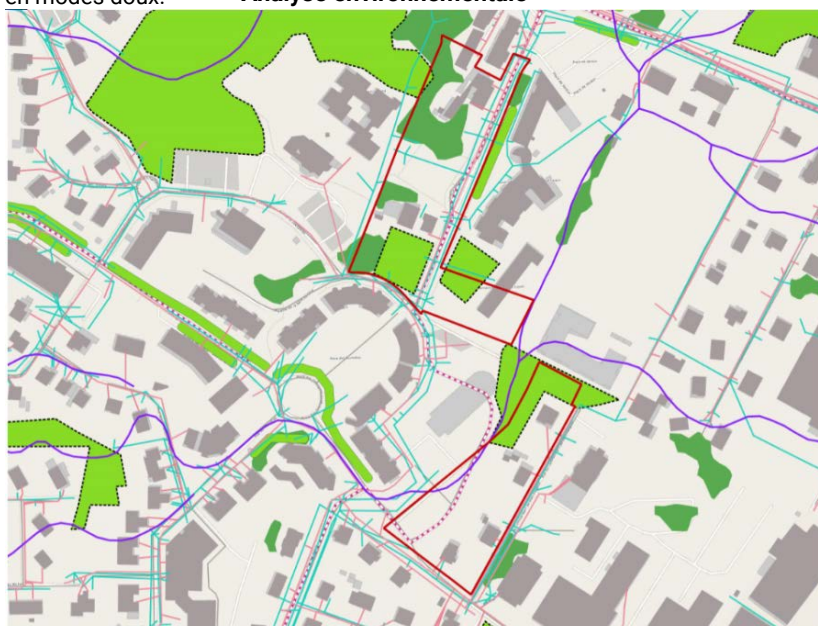
Trame Verte et Bleue

Le site est ponctué par des espaces identifiés par la Trame Verte et Bleue urbaine, et notamment des boisements. On note la présence d'espaces enherbés non imperméabilisés ainsi que arbres de haute tige. De manière générale le site à un certain intérêt pour la trame verte et bleue urbaine.

Servitudes d'utilité publiques

Le secteur d'étude est concerné par les servitudes T5 (dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry).

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

- ◆ Patrimoine naturel
- Patrimoine bâti
- ★ Sites classés
- Sites Inscrits
- AC1 Monuments historiques
- AC1 Périmètres MH
- Espaces naturels de loisirs

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ★ Mouvements de terrain
- Canalisation hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Aléa de retrait / gonflement des argiles
- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Développer un secteur d'habitat collectif avec la création de 105 logements environ sur le site;
- > Imposer la réalisation d'au moins 35% de logements locatifs sociaux globalement sur les phases 2 et 3 (phase 2 : opération à 20% LLS, phase 3 : deux opérations à 100% LLS pour l'une et 20% LLS pour l'autre).
- > Créer un pôle santé (sur la phase 2) et des équipements publics, complémentaires à l'offre déjà existante ;
- > Maintenir le commerce existant de la phase 3 (par une maîtrise foncière publique).

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler à l'insertion des futures constructions au cœur d'une zone urbaine préexistante.
- > Permettre une implantation libre des constructions (pas de retrait imposé) ;
- > Pour la phase 2, marquer l'entrée de centre-bourg à l'angle Rue des Ecoles – Rue de la Perrodière, par un signal architectural, urbain et/ou paysager ;
- > Maintenir le caractère patrimonial de la phase 3 (privilégier une implantation à l'alignement par exemple...).

Mobilité & déplacements

- > Pour la phase 2, prévoir un accès unique par l'Est du tènement via la rue du Commandant Jacques Hospital déjà existante ;
- > Réaliser les aménagements nécessaires au sein du site pour permettre une circulation des modes doux et des déambulations piétonnes adaptées et sécurisées, facilitant la traversée du tènement et notamment prévoir un cheminement doux traversant d'Ouest en Est la phase 2 ;
- > Les circulations internes seront travaillées avec des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement ;
- > Stationnement :
 - > pour le logement : prévoir au minimum 1 place / logement
 - > pour les services/accueil de clientèle : minimum 1 place / 25 m² de surface de plancher.
- > Création d'un cheminement doux permettant ainsi la continuité avec le gymnase et les équipements publics.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Dans la mesure du possible, maintenir les arbres existants ;
- > Privilégier la plantation d'essences locales et diversifiées dans le traitement paysager et végétal du site.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Prendre en compte les préconisations de la Zone de Sauvegarde des Eaux pour assurer la protection de la ressource en eau.

- PERIMÈTRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
 - Phasage de l'opération
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Habitat intermédiaire / Collectif
 - Commerce à maintenir
 - Pôle santé
- CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS**
- Voies existantes
 - Principe de desserte
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Arbres existants
 - Signal d'entrée sur le centre bourg



Saint-Alban-Laysse // Centre Bourg

ACRONYMES

BASOL : Base de donnée du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire référençant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDIPR : Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

PLU : Plan Local d'Urbanisme

R+xx+C : Rez-de-Chaussée + un nombre d'étages avec des combles

RD : Route Départementale

Nuisances sonores : elles font référence à l'arrêté préfectoral portant recensement et classement sonore des infrastructures de transport terrestres, routières et ferroviaires du département de la Savoie (classement ci-dessous). L'unité LD représente le bruit (en décibel dB) mesuré en période de référence Laeq (22h-6h).

Pour les infrastructures routières et pour les lignes ferroviaires à grande vitesse :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (db[A])	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (db[A])
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

TC : Transports en commun

TVB : Trame verte et bleue



Grand Chambéry
106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex
Tél. : 04 79 96 86 00
Fax : 04 79 96 86 01