

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

PLAN DE SECTEUR CŒUR DES BAUGES

**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

4.1.4

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 (OAP) viennent en complément du règlement sur des secteurs à enjeux de la commune afin d'encadrer leur développement.

ARTICULATION PADD / OAP

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

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 PADD met en évidence la nécessité de préserver les spécificités et l'identité du Cœur des Bauges :

- > En structurant le développement sur les secteurs ruraux dynamiques (vitalité économique et sociétale) ;
- > En minimisant les impacts sur les milieux naturels et les terres agricoles cultivées.

Le secteur du Cœur des Bauges offre un cadre de vie de qualité grâce à ses richesses naturelles, agricoles et patrimoniales. Le choix des secteurs d'urbanisation future, et donc des OAP, s'inscrit dans une ambition d'urbanisation de nouveaux secteurs tout en préservant et en mettant en valeur le grand paysage (Axe 3 - Orientation 1 du PADD).

La localisation du Cœur des Bauges à l'interface de plusieurs grandes agglomérations, comme Chambéry et Annecy, favorise

son attractivité pour les ménages. Le développement au sein de zone d'extension faisant l'objet d'une OAP, notamment résidentiel, doit se faire au plus près des villages et des hameaux animés (Axe 1 – Orientation 1 du PADD). Il s'agit de recentrer l'urbanisation au plus près des espaces bâtis existants afin de préserver le cadre de vie du Cœur des Bauges (Axe 2 – Orientation 1 du PADD).

Les zones de développement résidentiel vise à permettre une densification maîtrisée des secteurs d'habitat aujourd'hui principalement individuel sur le secteur tout en favorisant la diversification des formes urbaines résidentielles (Axe 1 – Orientation 1 du PADD). Au sein / en continuité des centralités, les projets identifiés dans les OAP permettront de développer des typologies mixtes et innovantes mêlant habitat, commerces, services et artisanat dans un objectif de renforcement des mixités (Axe 1 – Orientation 1 du PADD).

La vitalité du territoire du Cœur des Bauges nécessite également de permettre la pérennisation et l'accueil de nouvelles entreprises (Axe 3 – Orientation 2 du PADD). Les OAP à vocation économique participent au cycle de vie des entreprises locales et à la mise en place des conditions nécessaires au développement des activités.

LES SECTEURS D'OAP DU CŒUR DES BAUGES

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 villages en encadrant l'aménagement et la densité sur les secteurs stratégiques de développement identifiés.

À ce titre, différents types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies sur le territoire du Cœur des Bauges :

- > Les OAP à vocation d'habitat : 24 OAP en extension de la zone U ;
- > Les OAP à vocation économique : 2 OAP en extension de la zone U ;
- > Les OAP mixte (habitat / activités économiques) : 1 OAP 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 les perméabilités visuelle, hydraulique et piétonne ;
 - > Pour une implantation perpendiculaire aux courbes de niveaux, privilégier une implantation en « escalier » ;
- > Planter des végétaux d'essences locales, favoriser la diversité des espèces et privilégier les espèces à feuillage caduc par rapport aux espèces à feuillage persistant ;
- > Valoriser les pré-vergers en tant que motifs identitaires des Bauges et éléments de qualification des franges urbaines (transition urbain – rural) et des petits espaces publics/communs ;
- > Assurer une cohérence entre les nouvelles constructions et les formes bâties baujues existantes afin de préserver le patrimoine bâti remarquable du Massif des Bauges.

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 ;
- > Planter les constructions et les aménagements de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ;

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, Alpes.

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.

- > 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 Énergie pour construire un développement durable et innovant d'un point de vue énergétique.

SOMMAIRE

Aillon-le-Jeune

Chef-Lieu - OAP 1	1.1
Sous la Mense - OAP 2	1.4

Aillon-le-Vieux

Chez Ballaz - OAP 3	2.1
-------------------------------------------	-----

Arith

Chef-lieu - OAP 4	3.1
-----------------------------------------	-----

Bellecombe-en-Bauges

La Scierie - OAP 5	4.1
Les Dodes sud - OAP 6	4.4
Chef-lieu est - OAP 7	4.7

Ecole

Le Villard - OAP 8	5.1
Chef-lieu - OAP 9	5.4
Pré Rabout - OAP 10	5.7

Jarsy

Chef-lieu nord - OAP 11	6.1
Chef-lieu - OAP 12	6.4

La Compôte

Chef-lieu - OAP 13	7.1
Entrée de bourg - OAP 14	7.4

La Motte-en-Bauges

La Combaz - OAP 15	8.1
Chef-lieu - OAP 16	8.4

Le Châtelard

Le Verney - OAP 17	9.1
Le Brillat - OAP 18	9.4

Le Noyer

Chef-lieu -OAP 19	10.1
-----------------------------------------	------

Lescheraines

Le Pont - OAP 20	11.1
Chef-lieu - OAP 21	11.4
Chez Poncier - OAP 22	11.7
Le Brillat - OAP 23	11.10
La Madeleine - OAP 24	11.13

Saint-Francois de Sales

Chef-lieu - OAP 25	12.1
------------------------------------------	------

Sainte-Reine

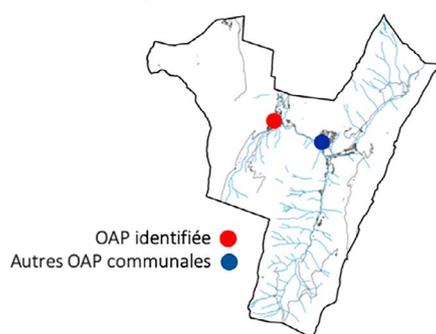
Epernay - OAP 26	13.1
Sur les Frenes - OAP 27	13.4

AILLON-LE-JEUNE

CHEF-LIEU - OAP 1

CONTEXTE

Aillon-Le-Jeune
Chef-Lieu
0,39 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le renforcement du chef-lieu par le développement d'un nouveau secteur d'urbanisation en continuité de l'existant ;
- > Gérer l'interface directe entre le cimetière et le futur projet ;
- > Insérer le projet dans le prolongement de la trame bâtie existante ;
- > Qualifier cette entrée de bourg par la création d'un rythme urbain et le traitement de l'implantation du bâti en cohérence avec le reste du chef-Lieu.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est situé au cœur du bourg-centre, en face de l'église et du cimetière. Les aménagements devront assurer la mise en valeur du cœur du village et de l'entrée de bourg et proposer un traitement paysager qualitatif particulier.

Déplacements

Le site est localisé à proximité directe d'un sentier PDIPR, des liaisons douces devront être aménagées pour permettre la connexion entre les nouvelles constructions, le cœur de village et le sentier PDIPR.

Risques et nuisances

Le secteur d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible. De plus, le site est traversé par des axes d'écoulements des eaux pluviales.

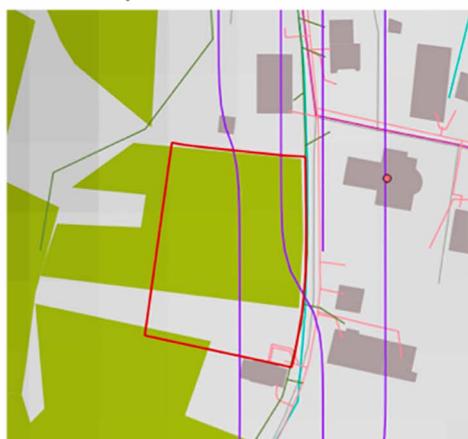
Trame verte et bleue

Le site n'impacte pas d'éléments naturels remarquables et ne contraint pas le réseau écologique ni la fonctionnalité de la trame verte et bleue. Toutefois des arbres de hautes tiges sont présents sur la parcelle agricole et devront être préservés autant que possible.

Servitudes d'utilité publique

Des équipements de radio-télécommunication induisant des servitudes d'utilité publiques impactent la totalité du périmètre. Il s'agit d'une servitude PT2 de protection des centres de réception contre les obstacles.

Analyse environnementale



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

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

Réseaux de biodiversité

- 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

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Programmer l'implantation d'environ 9 logements de type intermédiaire ou petit collectif sur le secteur ;
- > Prévoir une densité d'environ 23 logements par hectare ;
- > Encadrer la hauteur des constructions à du R+1+C maximum ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Intégrer le site dans son environnement en reprenant notamment les architectures réalisées récemment dans le cœur du village, inspirées des formes urbaines baujues ;
- > Prévoir un traitement de la limite à l'ouest du site afin de créer une transition entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels environnants ;
- > Implanter le bâti de manière à marquer l'entrée du chef-lieu par un travail sur un rythme urbain.

Mobilité & déplacements

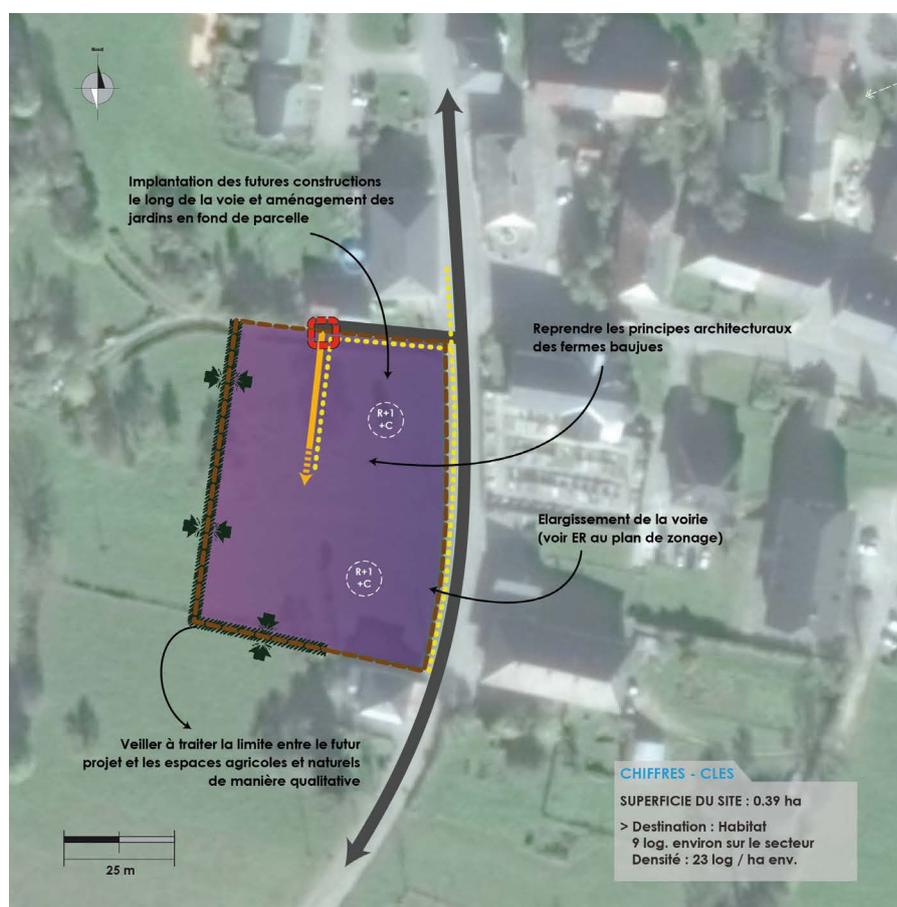
- > Créer un accès unique au site depuis la voie existante à l'est afin de desservir l'ensemble des futures habitations ;
- > Inscrire un principe de liaisons douces en parallèle de la voie de desserte créée, avec une possibilité de raccordement en direction du chef-lieu.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver dans la mesure du possible les arbres fruitiers de hautes tiges présents sur le site et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Implanter les constructions et les aménagements de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Au nord du site, limiter l'urbanisation et aménager une noue végétale afin d'éviter les inondations générées par les écoulements exceptionnels ;
- > 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 + C 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

✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

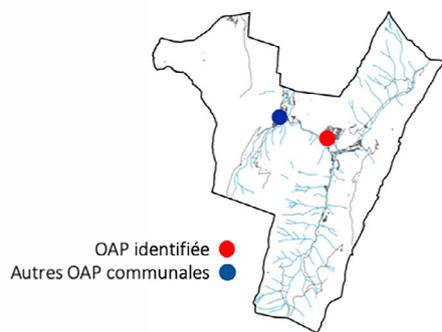
Aillon-Le-Jeune // Chef-Lieu

AILLON-LE-JEUNE

SOUS LA MENSE - OAP 2

CONTEXTE

Aillon-Le-Jeune
Sous la Mense
0,87 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Sous La Mense / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer l'urbanisation du secteur Sous la Mense qui se caractérise par une trame urbaine spécifique : trame bâtie, implantation, volumétries et gabarits, etc. ;
- > Organiser l'urbanisation de manière à optimiser le foncier encore disponible afin de renforcer ce secteur bâti ;
- > Délocaliser les terrains de tennis afin d'optimiser la mutation du foncier disponible ;
- > Travailler à l'insertion du site dans un environnement déjà urbanisé et constitué ;
- > Proposer une insertion paysagère du projet qui sera visible depuis la RD32A en entrée de station ;
- > Valoriser la proximité du site d'OAP avec la forêt départementale de Combe d'Aillon, réservoir de biodiversité reconnu.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site présente des co-visibilités avec les pistes d'Aillon 1000 jusqu'au sommet du Morbier. Une attention particulière du projet dans l'ensemble urbain de la Mense doit être réfléchi. Le chemin au nord-ouest et la haie naturelle qui l'accompagne marquent la délimitation naturelle du site et devront être conservés afin de maintenir l'organisation actuelle du secteur. Les aménagements devront respecter les hauteurs, gabarits et volumes du bâti du hameau de la Mense pour préserver une cohérence des formes et valoriser les vues.

Déplacements

À noter, la présence d'un sentier PDIPR – circuit de Grande Randonnée de Pays (GRP du Massif des Bauges) – en bordure du périmètre. Le traitement paysager d'entrée de hameau devra prendre en compte la qualité du premier plan en bordure du GRP. Des liaisons douces permettront par ailleurs de connecter le nouveau quartier au sentier PDIPR et donc au chef-lieu et à la station.

Risques et nuisances

Le site est localisé à proximité directe de la forêt départementale de Combe d'Aillon qui présente un risque de feux de forêt. De plus, il est traversé par des axes d'écoulements des eaux pluviales.

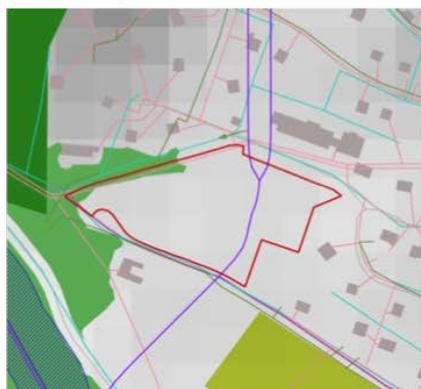
Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est localisé en limite d'espace relais de la trame verte et bleue: prairie permanente et réseau bocager. Les aménagements devront maintenir la haie bocagère en limite ouest de l'OAP.

Servitudes d'utilité publique

Des équipements de radio-télécommunication induisent des servitudes d'utilité publiques impactant le périmètre d'étude. Il s'agit d'une servitude PT2 de protection des centres de réception contre les obstacles et d'une servitude PT1 de protection contre les émissions électromagnétiques.

Analyse environnementale



Servitude d'utilité publique



<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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Immédiat ■ Rapproché ■ Eloigné <p>Servitudes d'utilité publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ● PT1 Protection des centres de réception radioélectriques ■ PT1 Protection des centres de réception radioélectriques ■ PT2 Centres de réceptions radioélectriques 	<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>Zonages PPRI et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zonages soumis à prescription ■ Zonages inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zonages humides 	<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 ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'une dizaine de logements individuels afin d'achever l'urbanisation du secteur Sous la Mense ;
- > Prévoir une densité d'environ 11 logements par hectare ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Insérer le site dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation dans la pente des constructions dans une logique d'économie d'énergie pour les déblais-remblais ;
- > Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à son environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le hameau de la Mense mais aussi dans le but de préserver les vues ;
- > Possibilité de requalifier le talus qui borde le site au nord.

Mobilité & déplacements

- > Privilégier un accès unique depuis le sud du site (topographie la plus favorable).

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Renforcer les éléments arborés sur le site d'OAP afin de préserver l'ambiance boisée générée par la forêt de la Combe d'Aillon ;
- > 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 +C Hauteur maximum autorisée
- 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**
--- Courbes de niveau

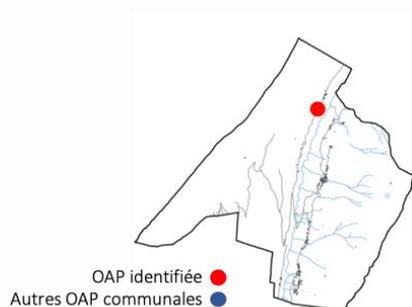
Aillon-Le-Jeune // Sous La Mense

AILLON-LE-VIEUX

CHEZ BALLAZ - OAP 3

CONTEXTE

Aillon-Le-Vieux
Chez Ballaz
0,85 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Chez Ballaz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le développement du hameau Chez Ballaz, secteur attractif de la commune pour les futurs arrivants ;
- > Renforcer la trame bâtie existante en identifiant deux secteurs d'extension à l'urbanisation ;
- > Proposer des formes urbaines en cohérence avec l'existant ;
- > Préserver les atouts paysagers et notamment les vues sur les hameaux voisins et la Dent de Rossanaz ;
- > Valoriser la présence des réservoirs de biodiversité structurants bordant les sites d'OAP : la forêt de Margéraz et le Nant d'Aillon.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Les sites sont localisés en pente et offrent des covisibilités sur les hameaux des Combes et de Chainay Dessous ainsi qu'un point de vue sur la Dent de Rossanaz.

Déplacements

Le secteur d'étude n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

Aucune pression environnementale ne semble contraindre les aménagements sur ce secteur. Les sites d'OAP ne sont pas concernés par le PIZ communal.

Trame verte et bleue

Les deux périmètres sont localisés au sein d'un espace relais de la trame verte et bleue : prairies de fauche. Le site Ballaz Nord impacte une prairie stratégique à fort enjeu pour la chambre d'agriculture. Les réservoirs de biodiversité du Plateau de Margéraz et du ruisseau d'Aillon sont localisés de part et d'autres des sites.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe les périmètres 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

- 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

- > Prévoir la création d'une quinzaine de logements individuels, répartis sur deux sites ;
- > Permettre une densité d'environ 18 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Privilégier une architecture s'insérant dans l'environnement du site et reprenant les codes locaux (hauteur, gabarits, implantation, etc.) ;
- > Prévoir un traitement des interfaces avec les espaces agricoles et naturels en continuité des périmètres d'étude.

Mobilité & déplacements

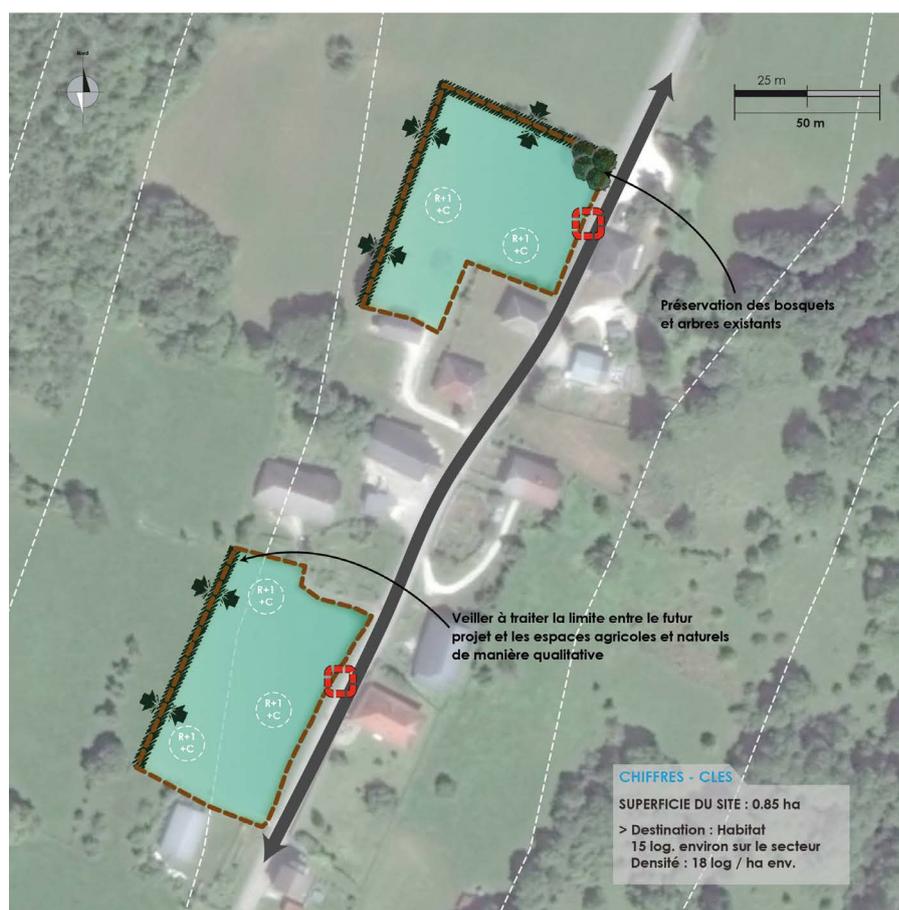
- > Créer un accès unique pour chacune des deux zones afin de ne pas multiplier les entrées sorties sur la voie existante.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux.

Ressource en eau

- > Permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement non collectif dans les aménagements en prenant en compte les éléments naturels (typologie, végétation...) ;
- > 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 + C 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

- Arbres existants
- ✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
- — — Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0.85 ha

> Destination : Habitat
15 log. environ sur le secteur
Densité : 18 log / ha env.

Aillon-Le-Vieux // Chez Ballaz



ARITH

CHEF-LIEU - OAP 4

CONTEXTE

Arith
Chef-Lieu
0,65 hectare
Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadía Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le développement du chef-lieu en ciblant un secteur préférentiel de développement au plus près de la trame bâtie existante ;
- > Reprendre les codes architecturaux du centre bourg afin de conforter la trame bâtie caractéristique du Cœur des Bauges ;
- > Permettre le développement de l'offre de logements en proposant une diversification des formes urbaines ;
- > Travailler l'insertion du projet au sein des habitations existantes (anciennes et récentes) ;
- > Maintenir la perméabilité écologique du site.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site ne présente pas d'enjeu paysager particulier. Localisé dans une pente faible en limite du chef-lieu, le secteur devra malgré tout assurer la préservation des vues sur les contrebas d'Arith et les massifs alentours mais aussi l'insertion paysagère des aménagements dans leur environnement. Les nouvelles constructions devront être accolées à l'enveloppe urbaine existante afin de valoriser l'organisation groupée des constructions dans le village et de maintenir une coupure urbaine permettant de marquer l'entrée dans le chef-lieu.

Déplacements

Le périmètre d'étude n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

La partie sud du site est traversée par un axe d'écoulement des eaux de surfaces qu'il convient de prendre en compte dans les projets de développement à venir. Le secteur est en outre soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le périmètre n'impacte pas d'éléments naturels remarquables et ne contraint pas le réseau écologique ni la fonctionnalité de la trame verte et bleue. En revanche, il est localisé à proximité d'une zone humide dont il faudra préserver l'alimentation et la fonctionnalité notamment en phase travaux.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 — Canalisations hydrocarbures — Classement sonore LD70 — Classement sonore LD65 — Axes d'écoulement <p>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<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 ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent ⋯ Intermittent ■ Surfaces en eau
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 14 logements environ, pour une densité d'environ 21 logements par hectare ;
- > Permettre une mixité des formes urbaines en proposant des logements intermédiaires / petits collectifs sur la partie ouest et des logements individuels sur la partie est ;
- > Gérer l'intégration du projet dans son environnement par une maîtrise des hauteurs autorisées (R+1+C maximum) ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler l'insertion des bâtiments (formes, volumétrie, matériaux, etc.) dans leur environnement : en s'inspirant des bâtis anciens alentour ;
- > Proposer une densité dégressive de l'ouest vers l'est permise par une mixité des formes urbaines : insertion de l'habitat intermédiaire / petit collectif à l'ouest au plus près du chef-lieu et de l'habitat individuel en frange à l'est ;
- > Mener une réflexion sur les interfaces entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels au nord par un traitement des limites.

Mobilité & déplacements

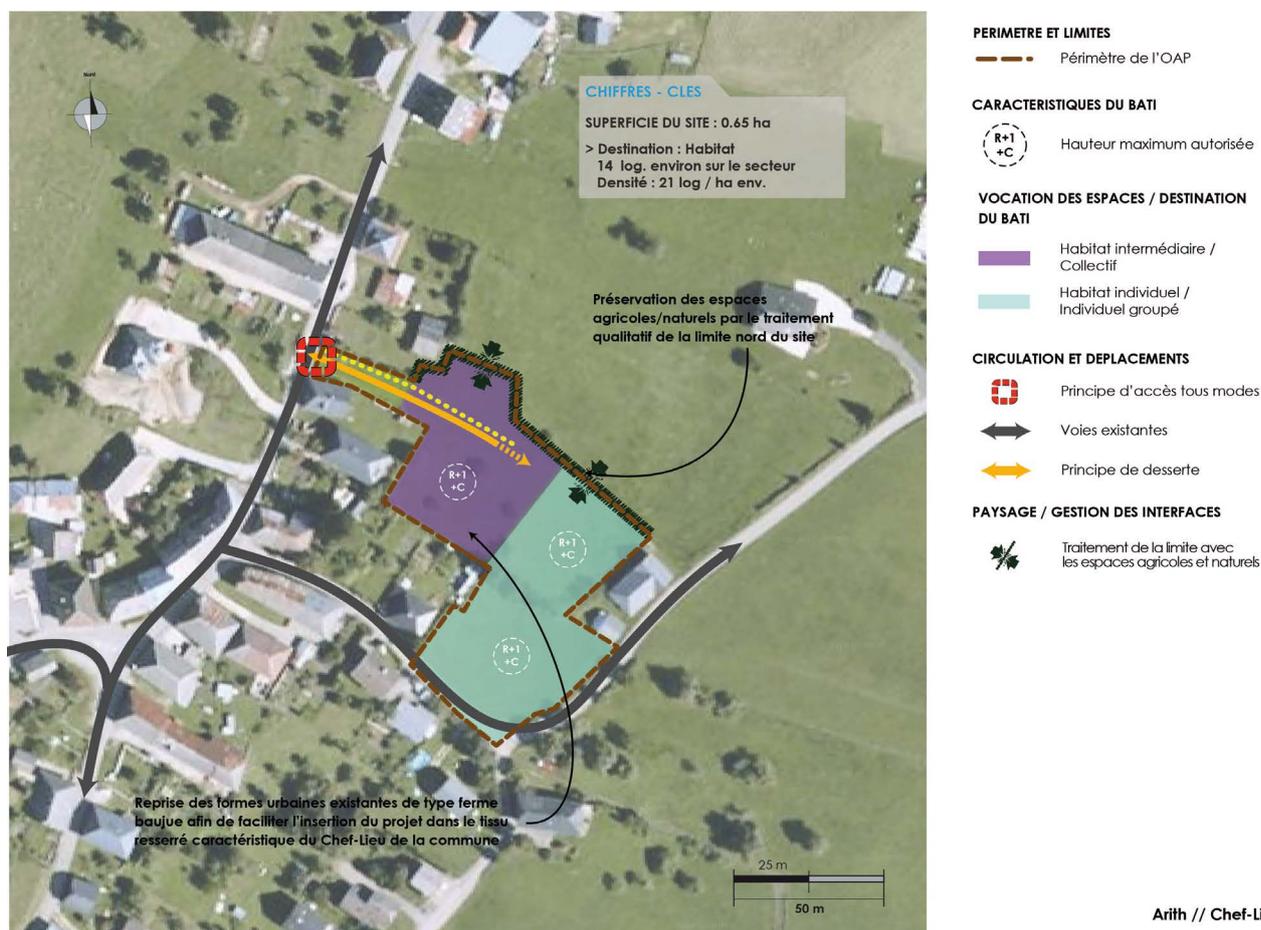
- > Créer un accès unique et une voie de desserte interne permettant de desservir les logements.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les éléments boisés emblématiques présents sur le site et en particulier les haies situées en limite ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Veiller à ne pas impacter l'alimentation et la fonctionnalité de la zone humide.

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.





BELLECOMBE-EN-BAUGES

LA SCIERIE - OAP 5

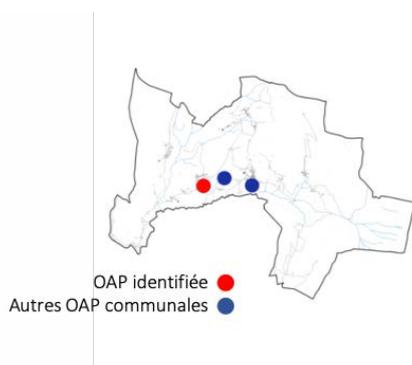
CONTEXTE

Bellecombe-en-Bauges

La Scierie

0,86 hectare

Mixte



ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > S'appuyer sur une ancienne scierie, actuellement en friche, pour reconverter le site en un nouveau secteur d'habitat et proposer l'implantation d'activités ;
- > Intégrer et faire le lien entre le futur projet et les habitations existantes ;
- > Intégrer les aménagements dans le grand paysage et l'environnement local ;
- > Assurer un effet vitrine qualitatif du projet par des aménagements paysagers en cohérence avec les éléments naturels présents.



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site d' OAP présente des points de vue intéressants sur les massifs situés au sud. La scierie est située au bord de la RD61 qui est l'accès principal au village. Ainsi, le traitement paysager des aménagements sera qualitatif et devra garantir l'insertion paysagère du projet dans son environnement. Au nord, une haie bocagère pourra être plantée en continuité de la haie située à l'ouest afin de créer une ambiance végétale cohérente et homogène.

Déplacements

Le périmètre d'étude n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

Le site d'OAP est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

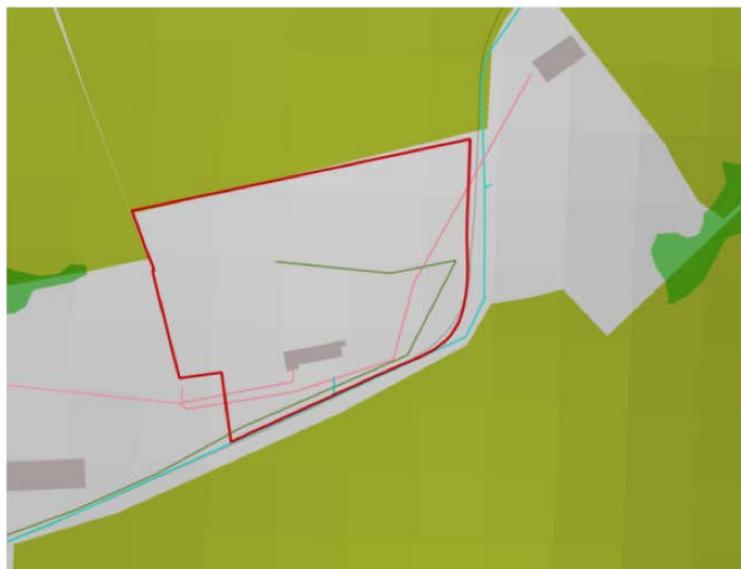
Trame verte et bleue

Le site est déjà artificialisé. Il n'impacte pas d'éléments naturels remarquables et ne contraint pas le réseau écologique ni la fonctionnalité de la TVB.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le périmètre d'OAP.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine	Réseaux	Risques et nuisances	Eléments structurants
◆ Patrimoine naturel	— AEP	● Sites BASOL	■ Réservoirs de biodiversité aquatiques
● Patrimoine bâti	— Assainissement	● ICPE soumises à autorisation	■ Réservoirs de biodiversité terrestres
★ Sites classés	— Eaux pluviales	* Mouvements de terrain	Parcelles agricoles
■ Sites inscrits		— Canalisation hydrocarbures	■ Bâti
■ AC1 Monuments historiques		/// Classement sonore LD70	— Réseau voirie
■ AC1 Périmètres MH		/// Classement sonore LD65	— Réseau ferroviaire
■ Espaces naturels de loisirs		— Axes d'écoulement	■ Boissements
Déplacements		Zonages PPRi et PPRn	■ Prairies
▲ Arrêts TC		■ Zones soumises à prescription	■ Vergers et arboriculture
— PDIPR		■ Zones inconstructibles	■ Vignes
— Pistes cyclables			■ Maraichage
Gestion de l'eau		Trame verte et bleue	Réseau hydrographique
■ AS1 Périmètres protection captage		■ Trame verte et bleue urbaine	— Permanent
■ Immédiat		■ Zones humides	— Intermittent
■ Rapproché			■ Surfaces en eau
■ Eloigné			

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction d'environ 10 logements, de type individuel ou intermédiaire ou petit collectif, pour une densité d'environ 12 logements par hectare ;
- > L'implantation d'un ou deux locaux d'activités est autorisée dans le cas d'une opération mixte ;
- > Limiter les hauteurs des futures constructions (R+1+C) afin de limiter les impacts paysager dans un environnement peu bâti ;
- > Prévoir une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Préserver un espace vert paysager le long de la RD afin de proposer un aménagement qualitatif le long d'un axe structurant à l'échelle de la commune et menant au chef-lieu ;
- > Traiter la gestion des limites avec les espaces agricoles et

naturels par un traitement qualitatif et paysager.

Mobilité & déplacements

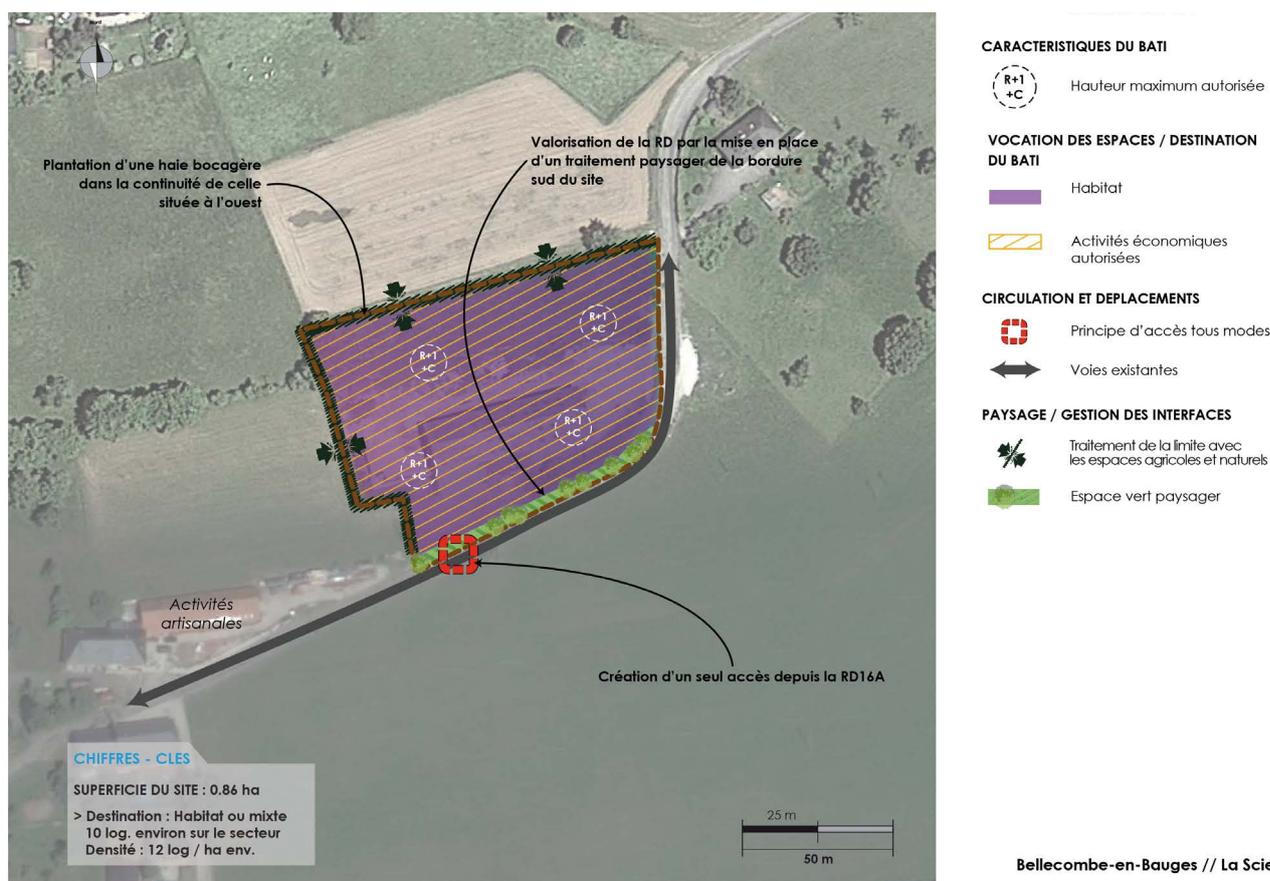
- > Prévoir un seul accès, mutualisé à l'ensemble du site, depuis la RD au sud afin de limiter les entrées / sorties sur une voie de desserte importante à l'échelle de la commune.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Rétablir la fonctionnalité écologique du site en recréant des espaces végétalisés et perméables sur la base des éléments présents au Nord ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.

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.



BELLECOMBE-EN-BAUGES

LES DODES SUD - OAP 6

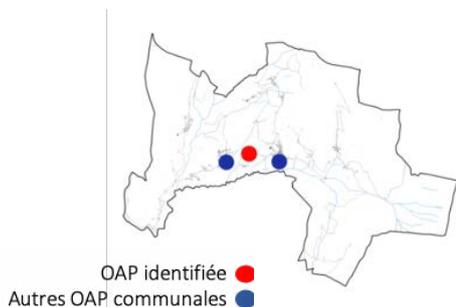
CONTEXTE

Bellecombe-en-Bauges

Les Dodes sud

0,30 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Les Dodes sud / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Achever l'urbanisation du secteur des Dodes (OAP au PLU précédent – urbanisation récente au nord et permis d'aménager accordé au sud) par la mutation d'un secteur restant encore non-bâti ;
- > Proposer un aménagement de qualité dans un environnement préservé faisant le lien entre le hameau de Broissieux à l'ouest et le centre bourg à l'est ;
- > Insérer le projet au sein des habitations existantes (anciennes et récentes) ;
- > Préserver les vues dont bénéficient les habitations existantes en menant une réflexion sur l'implantation du bâti.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site offre des points de vue intéressants sur les massifs alentours. Les aménagements devront maintenir des hauteurs et des gabarits de bâti cohérents avec le reste du village et suivre les courbes de niveau afin de gérer les vues.

Déplacements

Le secteur n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR, le GR Pays des massifs des Bauges étant localisé à près de 10 minutes à pied.

Risques et nuisances

Aucune pression environnementale ne semble contraindre les aménagements sur ce secteur. Le site est soumis à un aléa faible retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est situé sur un espace relais de la trame verte et bleue : une prairie de fauche, identifiée à fort enjeux par la chambre d'agriculture. Aucun espace naturel remarquable n'est en revanche impacté.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 — Canalisations hydrocarbures /// Classement sonore LD70 /// Classement sonore LD65 — Axes d'écoulement <p>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<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 ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 5 logements individuels, pour une densité d'environ 15 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Veiller à la préservation des arbres existants au sud-est du secteur d'OAP, au sein du futur projet ;
- > Réfléchir à un traitement qualitatif en limite sud afin de gérer la transition entre le futur projet et les espaces agricoles/naturels en continuité directe ;
- > Proposer un espace vert paysager en contact avec le secteur en cours d'urbanisation à l'ouest afin de créer une continuité entre les deux espaces (accompagné d'un cheminement piéton).

Mobilité & déplacements

- > Créer une voie d'accès aux véhicules depuis la voie existante à l'est ;
- > Permettre les perméabilités piétonnes entre le secteur d'OAP et le secteur en cours d'urbanisation (Permis d'Aménager accordé) en continuité ouest.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.

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
 - Périimètre OAP Les Dodes au sein du document d'urbanisme actuel : en cours de réalisation
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- (R+1+C) Hauteur maximum autorisée
- 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
 - Espace vert paysager
 - Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

Bellecombe-en-Bauges // Les Dodes sud

BELLECOMBE-EN-BAUGES

CHEF-LIEU EST - OAP 7

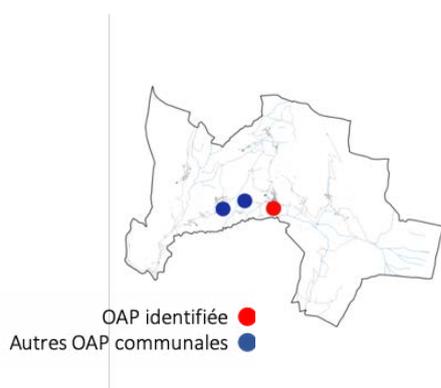
CONTEXTE

Bellecombe-en-Bauges

Chef-Lieu est

1,84 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu est / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le centre bourg de la commune de Bellecombe-en-Bauges par l'accueil de nouvelles populations ;
- > Créer une nouvelle zone d'habitat majeure sur la commune bénéficiant d'une localisation préférentielle : continuité du centre-bourg, proximité immédiate avec l'école ;
- > Permettre la diversification du bâti en intégrant des formes d'habitat nouvelles, reprenant les gabarits des fermes baujues ;
- > Maintenir les vues sur le grand paysage, notamment depuis la RD61 ;
- > Gérer les interfaces entre les trames bâties et les surfaces agricoles.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site offre des points de vue intéressants sur les massifs alentours. Les aménagements devront maintenir des hauteurs et des gabarits de bâti cohérents avec le reste du village et suivre les courbes de niveau afin de gérer les vues.

Déplacements

Le secteur d'étude est localisé à proximité directe d'un sentier PDIPR passant en limite ouest. Des liaisons douces permettront de connecter le nouveau quartier au sentier PDIPR et de fait à la mairie et au centre bourg.

Risques et nuisances

Aucune pression environnementale ne semble contraindre les aménagements sur ce secteur. Le site d'OAP est soumis à un aléa faible retrait et gonflement des argiles.

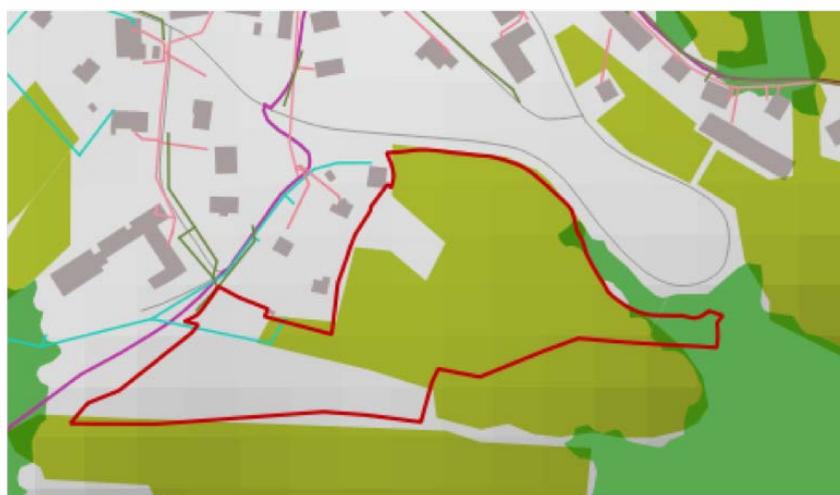
Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est situé sur un espace relais de la trame verte et bleue : une prairie de fauche, identifiée à fort enjeux par la chambre d'agriculture. Aucun espace naturel remarquable n'est en revanche impacté.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> — Réservoirs de biodiversité aquatiques ■ Réservoirs de biodiversité terrestres <p>Eléments structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti — Réseau voirie ⋯ Réseau ferroviaire ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'environ 55 logements sur le secteur pour une densité moyenne de 30 logements par hectare dont 17% de logements locatifs sociaux et 17% d'accession abordable ;
- > Permettre la construction de logements de type intermédiaire ou petit collectif sur l'ensemble du secteur ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble en deux ou trois étapes.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Valoriser l'architecture locale par des constructions en cohérence avec l'architecture baujue existante et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations et reculs par rapport à la voirie, etc. ;
- > Intégrer le bâti dans le sens de la pente, d'orientation principale nord-est / sud-ouest ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti ;
- > Prévoir un traitement qualitatif en limite sud afin de gérer l'interface entre le futur projet et les espaces agricoles/naturels.

Mobilité & déplacements

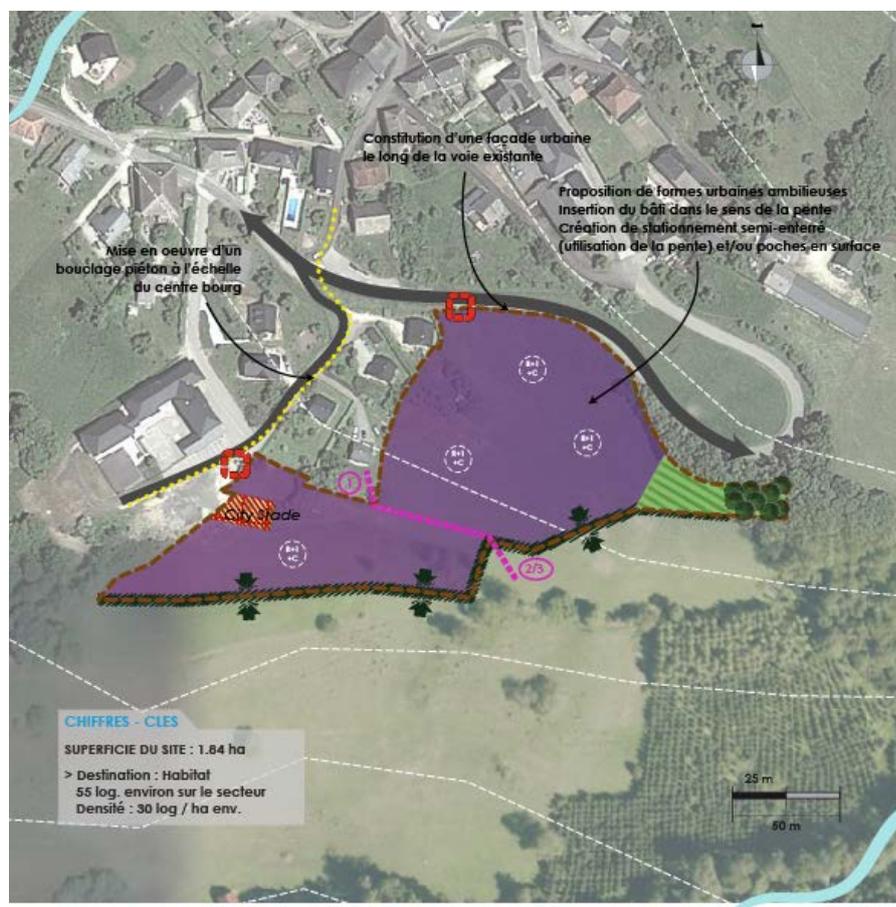
- > Prévoir deux accès au site : un au nord et un à l'ouest, afin de laisser la possibilité d'un bouclage lors de la réalisation du projet.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Veiller à la préservation des arbres existants à l'est du secteur d'OAP, au sein du futur projet ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Implanter 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.



PERIMETRE ET LIMITES	
	Périmètre du site
	Phasage de l'opération
CARACTERISTIQUES DU BATI	
	Hauteur maximum autorisée
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	
	Habitat intermédiaire / Collectif
	Espace vert paysager
	Équipement existant
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	
	Principe d'accès tous modes
	Voies existantes
	Principe de liaison douce
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	
	Arbres existants
	Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
	Courbes de niveau

Bellecombe-en-Bauges // Chef-Lieu est

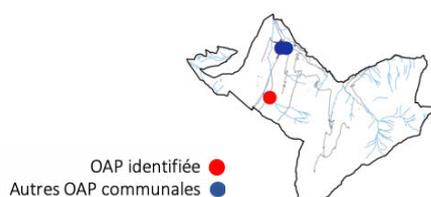


ÉCOLE

LE VILLARD - OAP 8

CONTEXTE

École
Le Villard
0,22 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Le Villard / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer l'offre de logements proposée sur la commune, en appui des secteurs d'aménagement du chef-lieu, par le développement d'une zone résidentielle ;
- > Préserver l'identité du hameau du Villard en s'inspirant des formes bâties existantes ;
- > Préserver les atouts paysagers et notamment les vues sur les massifs alentours, en particulier le Trelod ;
- > Valoriser la présence du réservoir de biodiversité qui borde le site à l'est, représenté par des pelouses sèches remarquables.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site offre des points de vue intéressants sur les massifs alentours et notamment le Trelod. Les aménagements devront maintenir des hauteurs et des gabarits de bâti cohérents avec le reste du village et suivre les courbes de niveau afin de gérer les vues.

Déplacements

Le secteur d'étude est localisé à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

Bien que le site n'impacte pas directement l'axe d'écoulement localisé au sud, il faudra veiller à ce que les accès au site prennent en compte la présence de cet aléa. Le site est, par ailleurs, soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

Trame verte et bleue

Le secteur est situé sur un espace relais de la trame verte et bleue : une prairie de fauche, identifiée à fort enjeux par la chambre d'agriculture. En outre, on trouve des pelouses sèches remarquables à proximité immédiate du site, à l'est.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> — Réservoirs de biodiversité aquatiques ■ Réservoirs de biodiversité terrestres <p>Eléments structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti — Réseau voirie ⋯ Réseau ferroviaire ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation d'environ 2 logements sur cette zone de développement pour une densité d'environ 9,5 logements par hectare ;
- > Privilégier la réalisation de logements individuels ;
- > Encadrer la hauteur maximum des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Intégrer les futures constructions à l'environnement bâti existant et à la trame du hameau du Villard ;
- > Intégrer le bâti dans le sens de la pente, d'orientation principale est-ouest ;
- > Réfléchir à un traitement qualitatif des limites du site en contact avec les espaces agricoles et le futur projet ;

- > Veiller tout particulièrement au traitement de la limite avec le réservoir de biodiversité à l'est, représenté par une pelouse sèche identifiée par le PNR du Massif des Bauges.

Mobilité & déplacements

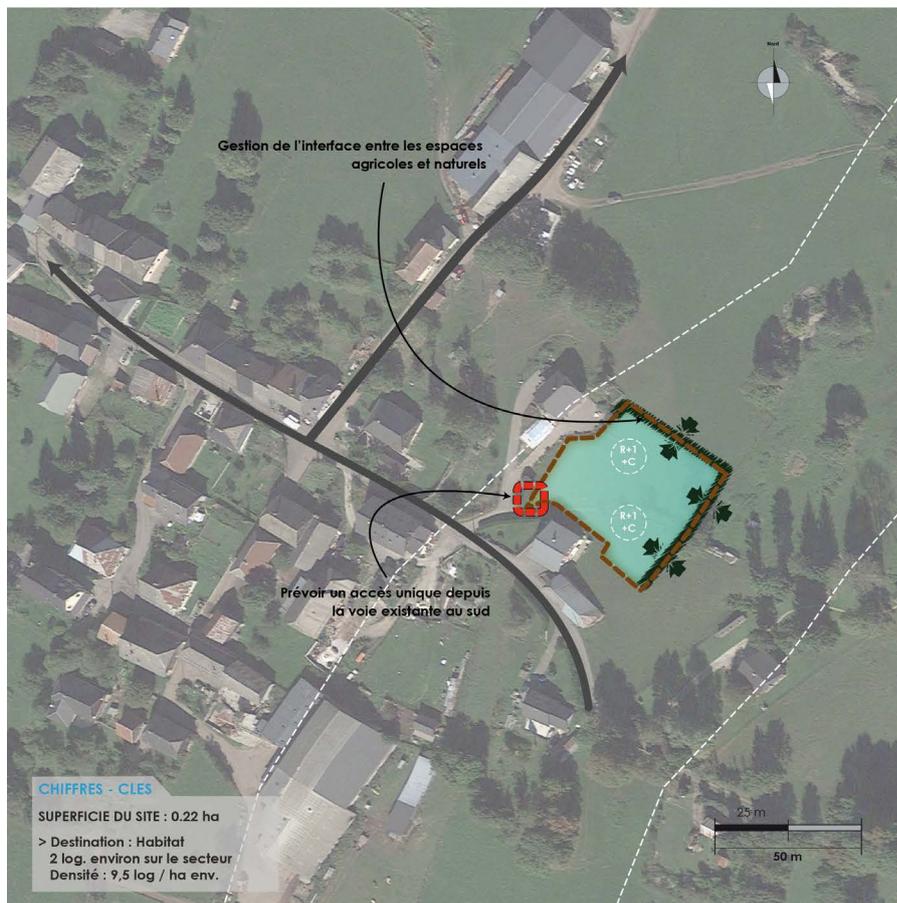
- > Prévoir un accès depuis la voie existante qui gèrera les entrées / sorties du futur projet.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > 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.



ÉCOLE

CHEF-LIEU « ÉCOLE » - OAP 9



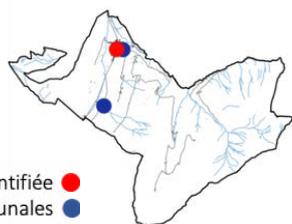
CONTEXTE

École

Chef-Lieu « École »

0,91 hectare

Habitat



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer la centralité historique et fonctionnelle de la commune par la création d'une nouvelle zone d'habitat ;
- > Proposer une diversité des formes urbaines afin de répondre aux besoins des habitants actuels et des futurs arrivants ;
- > Mettre en lien le secteur d'OAP avec le centre-bourg et les équipements associés ;
- > Insérer le bâtiment dans son environnement : bâti existant au sud, projet en cours (terrains viabilisés) à l'ouest, emprise de l'équipement scolaire au nord, et terrains agricoles à l'ouest ;
- > Valoriser les vues sur les grands massifs alentours et préserver le caractère montagnard du secteur d'OAP.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé sur un terrain plat ouvert offrant une vue dégagée sur les reliefs voisins. La perception des aménagements devra être étudiée en veillant à traiter qualitativement la frange avec les espaces ouverts et à prendre en compte la co-visibilité depuis le coteau offrant une vue agréable sur le bourg.

Déplacements

Le secteur d'étude est localisé à proximité d'un sentier PDIPR passant au nord-est, ainsi des connections douces pourront être aménagées afin d'assurer une liaison avec ces sentiers.

Risques et nuisances

Trois sites potentiellement pollués ont été recensés dans la base de données BASIAS à proximité du périmètre d'étude et peuvent générer des nuisances. Des risques naturels sont présents sur la commune mais n'impactent pas le bourg-centre ni le secteur d'OAP (feux de forêt et glissement de terrain). Le site est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

Trame verte et bleue

Situé sur des parcelles agricoles (prairie de fauche) identifiés à fort enjeux par la chambre d'agriculture, le périmètre impacte un espace relais de la TVB.

Servitudes d'utilité publique

Des équipements de radio-télécommunication induisant des servitudes d'utilité publiques impactent le secteur et le périmètre. Il s'agit d'une servitude PT1 de protection contre les émissions électromagnétiques.

Analyse environnementale



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

Servitudes d'utilité publiques

- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- 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

- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zonages 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'environ 22 logements, pour une densité d'environ 24 logements par hectare ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines en permettant la réalisation d'une quinzaine de logements individuels et une dizaine de logements intermédiaires / petits collectifs ;
- > Gérer l'intégration du projet dans son environnement par une maîtrise des hauteurs autorisées allant jusqu'à du R+1+c maximum ;
- > 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 l'insertion des bâtiments (formes, volumétrie, matériaux, etc.) dans leur environnement : architecture baujue, transition avec l'école, les logements individuels récents et le bâti ancien existant ;
- > Prendre en compte l'arbre existant au sud-est dans l'aménagement proposé afin de le préserver ;
- > Travailler les interfaces entre le projet et les espaces agricoles en frange du secteur d'OAP par un traitement qualitatif des limites.

Mobilité & déplacements

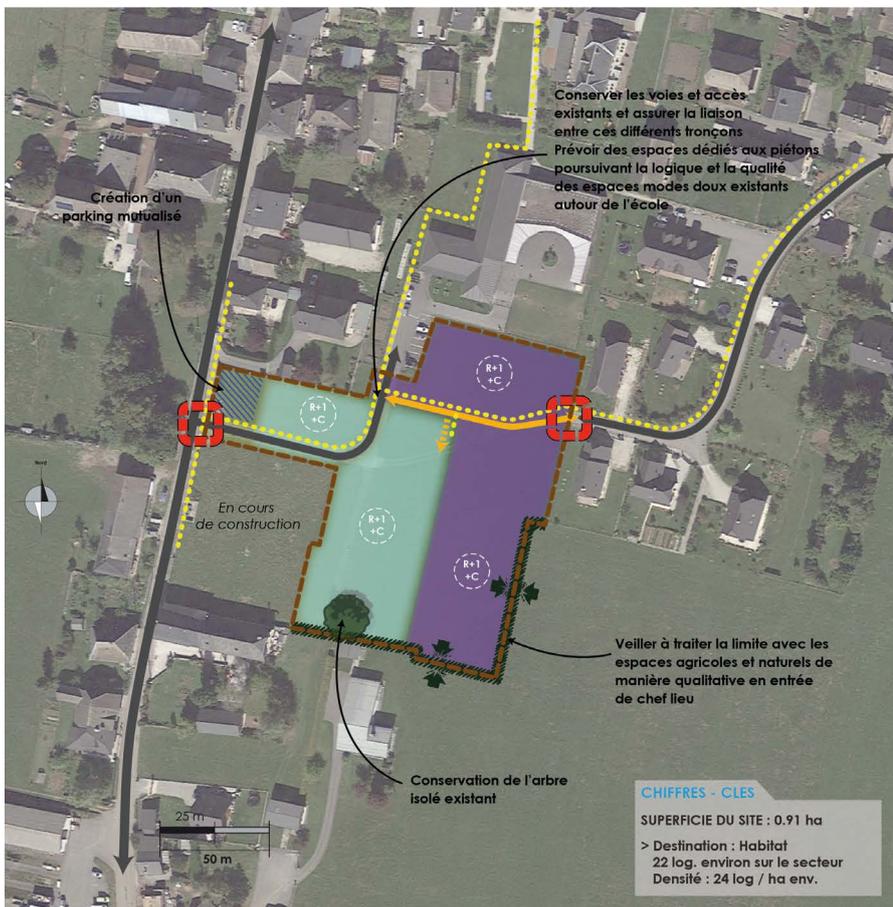
- > Créer deux accès au site : un à l'ouest depuis la RD911 (axe structurant nord-sud) en s'appuyant sur la voie existante et un à l'est se raccordant à la voie de desserte des maisons individuelles récentes, permettant de rejoindre la RD60 axe est-ouest traversant le chef-lieu ;
- > Concevoir une voie est-ouest afin de permettre un raccordement au réseau de voirie existant ;
- > Proposer un espace de stationnement mutualisé en entrée est du secteur d'OAP, le long de la voie, afin de limiter le trafic automobile sur le site.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.

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 +C) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
 ■ Habitat intermédiaire / Collectif
 ■ Habitat individuel / Individuel groupé
 ■ Stationnement mutualisé
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
 (R) 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

Ecole // Chef-Lieu «Ecole»

ÉCOLE

PRÉ RABOUT - OAP 10

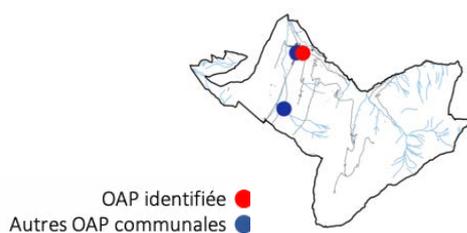
CONTEXTE

École

Pré Rabout

0,85 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Pré Rabout / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Créer une nouvelle zone d'habitat en continuité du chef-lieu à l'est afin de renforcer l'offre en logements sur la commune ;
- > Conforter la trame bâtie existante par l'insertion de formes urbaines cohérentes ;
- > Travailler les interfaces avec les espaces bâtis au nord et les espaces agricoles au sud ;
- > Maintenir la limite d'urbanisation naturelle au sud du périmètre de l'OAP (éléments boisés existants).

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site offre des points de vue intéressants sur les massifs alentours. Les aménagements devront maintenir des hauteurs et des gabarits de bâti cohérents avec le reste du village et suivre les courbes de niveau afin de gérer les vues.

Déplacements

Le secteur d'étude n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

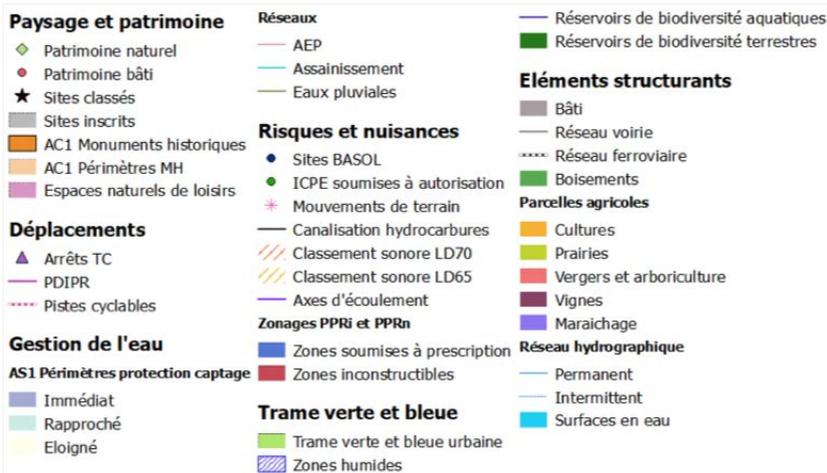
Aucune pression environnementale ne semble contraindre les aménagements sur ce secteur. Le périmètre d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

Trame verte et bleue

Le site est situé sur un espace relais de la trame verte et bleue : une prairie de fauche, identifiée à fort enjeux par la chambre d'agriculture. Aucun espace naturel remarquable n'est en revanche impacté.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la construction de 13 logements environ pour une densité moyenne de 15 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ;
- > Favoriser la diversification des formes urbaines présentes sur la commune par la réalisation d'un projet composé d'habitat intermédiaire / petit collectif et d'habitat individuel ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler l'insertion des bâtiments (formes, volumétrie, matériaux, etc.) dans leur environnement : architecture baujue, transition avec l'école, les logements individuels récents et le bâti ancien existant ;

- > Travailler les interfaces entre le projet et les espaces agricoles en frange sud et est du secteur d'OAP par un traitement qualitatif des limites.

Mobilité & déplacements

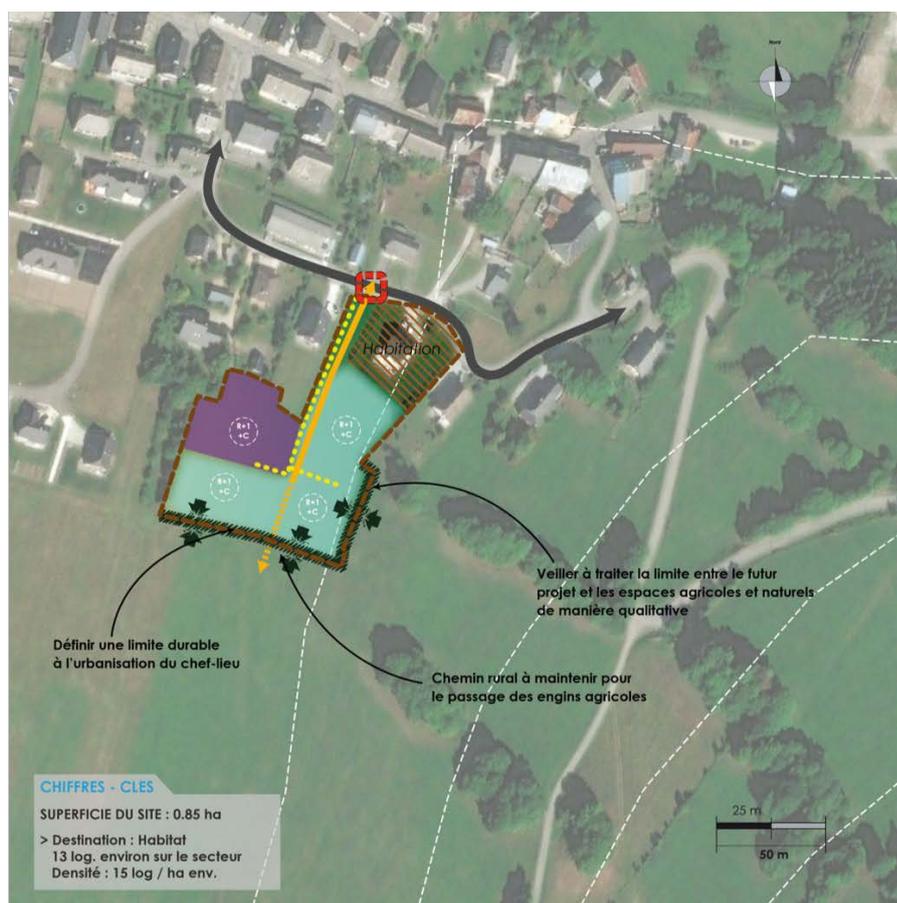
- > Prévoir un accès depuis la voie existante au nord, tout en maintenant le passage des engins agricoles sur le chemin rural existant ;
- > Accompagner la voie de desserte d'un aménagement à destination des modes doux.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.

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.





JARSY

CHEF-LIEU NORD - OAP 11

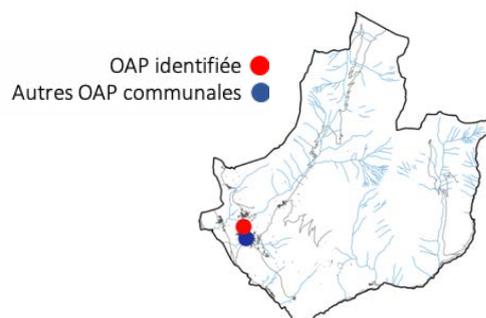
CONTEXTE

Jarsy

Chef-Lieu nord

0,92 hectare

Activités économiques



Périmètre d'étude OAP chef-lieu nord / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre la structuration d'un secteur dédié aux activités économiques sur la commune de Jarsy ;
- > Encadrer les formes urbaines réalisées afin de proposer un aménagement de qualité s'insérant dans l'environnement existant ;
- > Valoriser les vues sur le centre-bourg en menant une réflexion sur l'implantation du bâti.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé sur un terrain plat ouvert offrant une vue dégagée sur les reliefs voisins (le Colombier d'Aillon et le Trelod). La perception des aménagements devra être étudiée en veillant à traiter qualitativement la frange avec les espaces ouverts et à prendre en compte la co-visibilité depuis le coteau offrant une vue agréable sur le bourg.

Déplacements

Le site est localisé à proximité d'un sentier PDIPR passant à l'est, ainsi des connections douces pourront être aménagées afin d'assurer une liaison avec ces sentiers.

Risques et nuisances

Le secteur d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible. De plus, il est impacté par un axe d'écoulement des eaux pluviales en limite nord-est.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est situé sur des parcelles agricoles (prairie de fauche) identifiées à fort enjeux par la chambre d'agriculture. Il n'y a pas d'enjeux particuliers pour la TVB.

Servitudes d'utilité publique

Des équipements de radio-télécommunication induisant des servitudes d'utilité publiques impactent le secteur et le site d'OAP. Il s'agit d'une servitude PT1 de protection contre les émissions électromagnétiques.

Analyse environnementale

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

Servitudes d'utilité publiques

- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- 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

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

- > Permettre la réalisation d'un secteur à destination d'activités économiques ;
- > Se référer au règlement pour la gestion des hauteurs ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Réaliser des bâtiments d'activités bénéficiant d'une réflexion en amont sur les formes et le choix des matériaux notamment, dans un environnement aux multiples enjeux : présence de l'architecture baujue, transition avec le cimetière au sud et le bâti ancien existant aux alentours ;
- > Conserver des espaces de respiration entre les futurs bâtiments du projet afin de préserver au mieux les vues sur le grand paysage et le centre-bourg, en particulier sur le clocher de l'église qui constitue un repère visuel d'intérêt ;
- > Travailler les interfaces entre le projet et les espaces agricoles/naturels en franges nord et ouest du secteur d'OAP, ainsi qu'avec le cimetière au sud-ouest, par un traitement qualitatif des limites.

Mobilité & déplacements

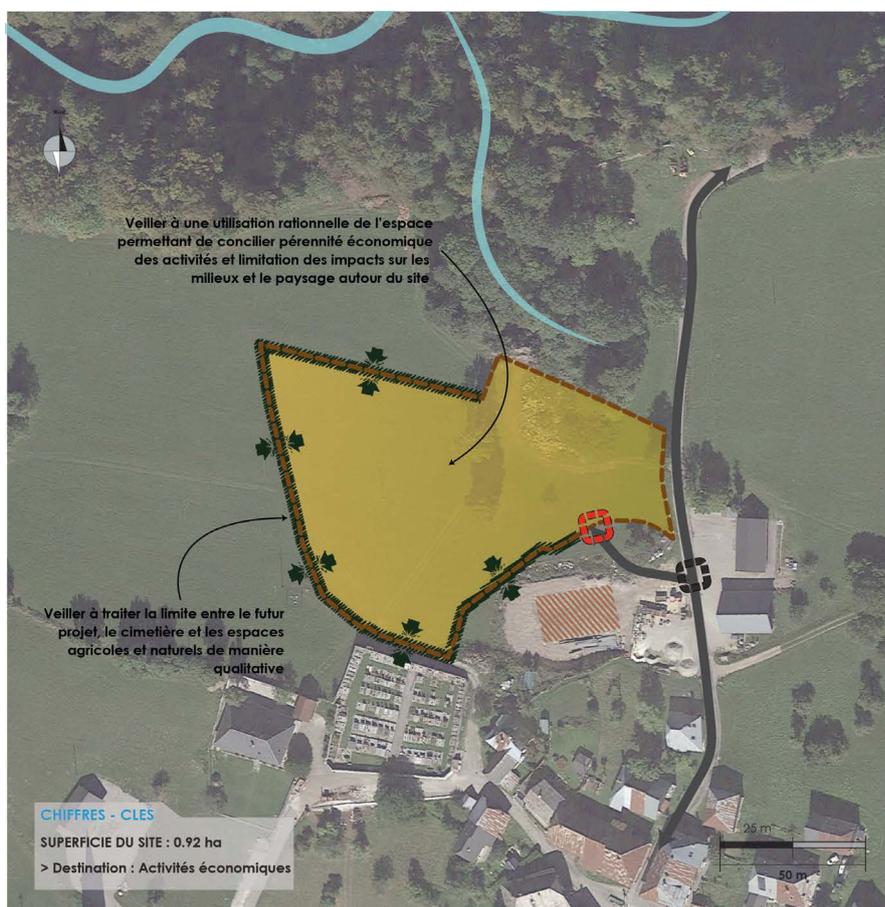
- > Prévoir un accès au sud du site se raccordant à la liaison récemment créée entre le bâtiment d'activités existant et les futures constructions.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude PT1, relative à la protection contre les émissions électromagnétiques (cf. annexe du PLUi) ;
- > 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

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

■ Activités économiques

▨ Bâtiment existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe d'accès tous modes



Accès existant



Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



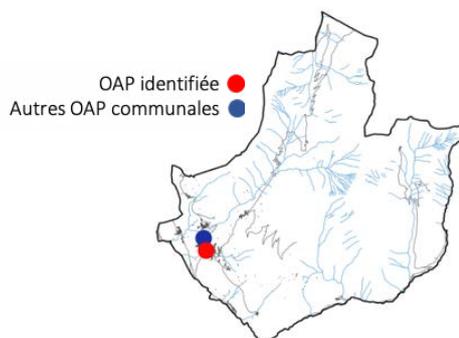
Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

JARSY

CHEF-LIEU - OAP 12

CONTEXTE

Jarsy
Chef-Lieu
0,82 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le renforcement de l'offre résidentielle sur la commune au plus près de l'enveloppe bâtie ;
- > Répondre à la nécessité de diversification du parc de logements de la commune de Jarsy ;
- > Respecter les formes urbaines existantes en proposant un aménagement de qualité ;
- > Mettre en lien les deux sites d'OAP avec le centre-bourg et les équipements associés.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le périmètre d'étude, divisé en deux sites distincts, est localisé sur des terrains plats ouverts offrant une vue dégagée sur les reliefs voisins (le Colombier d'Aillon et le Trelod). La perception des aménagements devra être étudiée en veillant à traiter qualitativement la frange avec les espaces ouverts et à prendre en compte la co-visibilité depuis le coteau offrant une vue agréable sur le bourg.

Déplacements

Les sites sont localisés à proximité de plusieurs sentiers PDIPR, ainsi des connections douces pourront être aménagées afin d'assurer une liaison avec ces sentiers.

Risques et nuisances

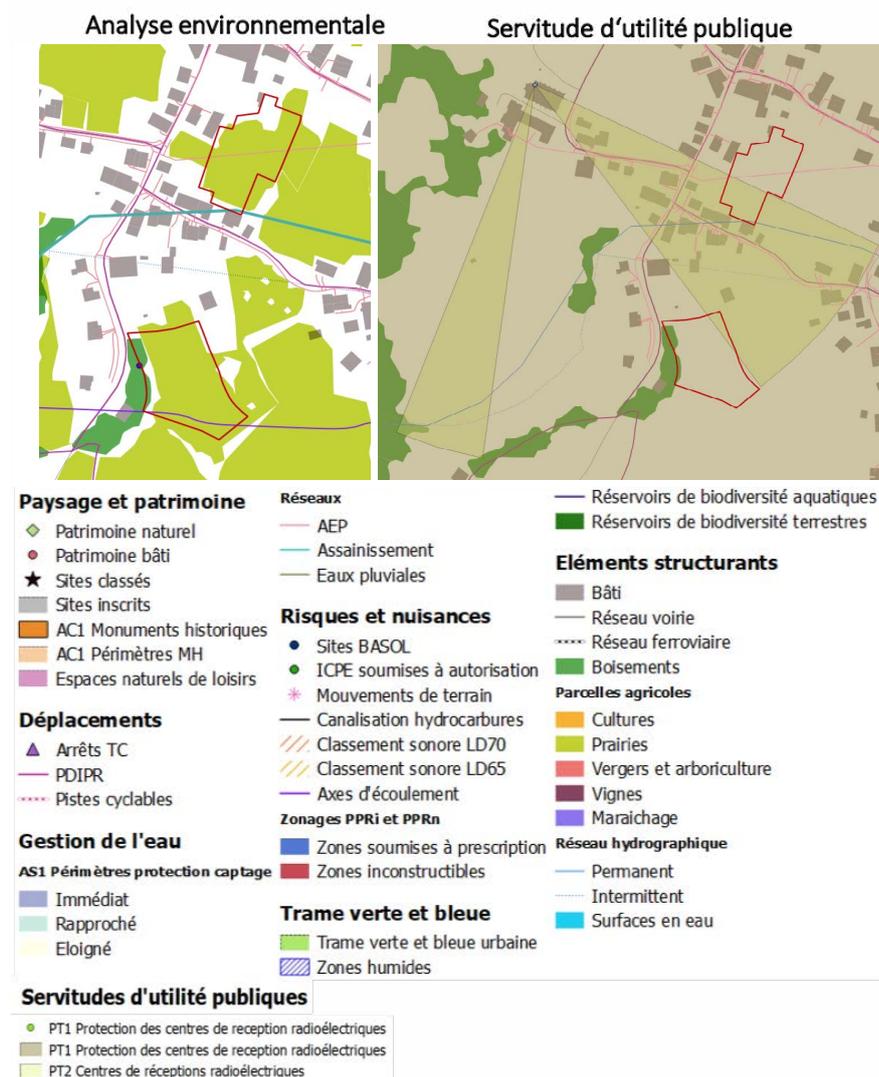
Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible. Le périmètre sud est traversé par un axe d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Les sites sont situés sur des espaces perméables agricoles (prairies de fauche) identifiés à faible enjeux par la chambre d'agriculture. Il n'y a pas d'enjeu particulier pour la TVB sauf pour le site au sud, sur lequel a été identifié une station de plante protégée (Gagée Jaune) en limite ouest du site, et une haie à préserver, ainsi que la présence du ruisseau de Jarsy qui traverse le site au Nord mais qui n'est pas concerné par un classement en Liste 1 ou 2 par le SDAGE Rhône-Méditerranée.

Servitudes d'utilité publique

Des équipements de radio-télécommunication induisant des servitudes d'utilité publiques impactent le secteur et les sites d'étude. Il s'agit d'une servitude PT1 de protection contre les émissions électromagnétiques, d'une servitude PT2 (Sud) de protection des centre radioélectriques contre les collisions (limite de hauteur) et d'une servitude A4 concernant le passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 17 logements environ, pour une densité moyenne de 21 logements sur le secteur ;
- > Respecter une hauteur maximum de R+1+C qui participera à l'insertion urbaine du projet ;
- > Diversifier l'offre de logements existants sur la commune en permettant la construction de logements intermédiaires / petits collectifs / individuels sur le secteur nord et de logements individuels sur le secteur sud ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler l'insertion des bâtiments (formes, volumétrie, matériaux, etc.) dans leur environnement : chef-lieu de Jarsy caractérisé par l'architecture baujue notamment à travers de nombreuses granges ;
- > Travailler les interfaces par une bonne gestion des limites entre le projet et les espaces agricoles/naturels mais aussi pour le secteur nord, prévoir un traitement spécifique du fait de la continuité immédiate avec des habitations existantes ;
- > Intégrer le bâti dans le sens de la pente, d'orientation est-ouest sur les deux secteurs.

Mobilité & déplacements

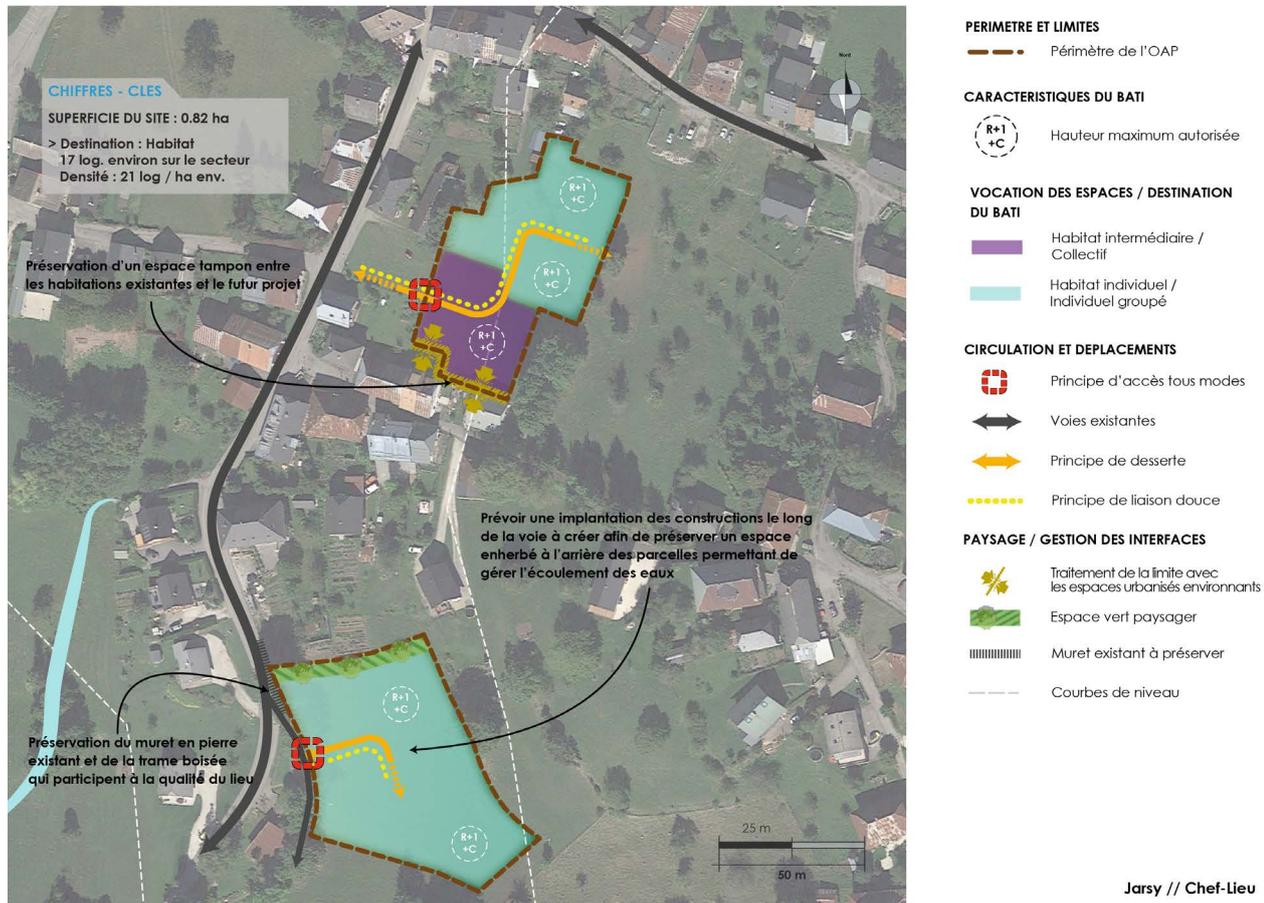
- > Sur le site nord, prévoir la création d'un accès depuis la voie principale traversant le chef-lieu à l'ouest et créer une desserte interne au projet ;
- > Sur le site sud, créer un accès depuis la voie existante à l'ouest accompagnée d'une voie de desserte interne.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Sur le site sud, préserver le muret en pierre existant ainsi que le linéaire d'arbres délimitant le site à l'ouest, qui joue un rôle d'espace relais pour la faune et un élément paysager qualitatif en bordure de site ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude PT1, relative à la protection contre les émissions électromagnétiques (cf. annexe du PLUi) ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales, orientés de l'est vers l'ouest, en direction de la RD60B.

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.

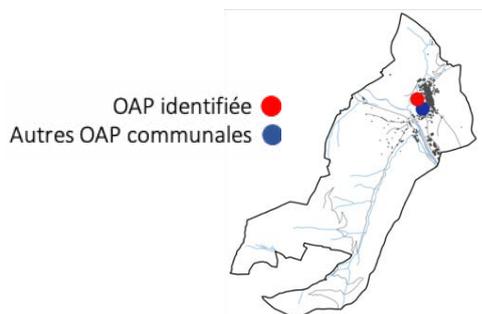


LA COMPÔTE

CHEF-LIEU - OAP 13

CONTEXTE

La Compôte
Chef-Lieu
0,46 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Privilégier le développement de l'urbanisation au plus près du chef-lieu afin de limiter l'étalement aux dépens des terres agricoles et naturelles ;
- > Développer ce secteur à destination d'habitat sur une zone bénéficiant d'une localisation stratégique à proximité des équipements de la commune (salle communale) ;
- > Insérer le site dans son environnement en préservant les vues sur le site des Grangettes au sud et sur le cœur vert du chef-lieu au nord ;
- > Valoriser les vues remarquables sur les grands éléments naturels structurants alentours tels que le Mont Colombier et le Chéran.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Des covisibilités fortes existent avec le site des Grangettes et l'église de Jarsy : caractère patrimoniale fort renforcé par les prévergers du site. Le site est situé en continuité d'un bourg dense de type village-rue et marqué par un « assemblage » de maisons en escalier (sens de faitage majoritairement perpendiculaire à la pente). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ces particularités bâties identitaires. La limite d'urbanisation naturelle constituée par la ripisylve et le lit du Grand Nant au nord-ouest permet également d'aménager une frange qualitative du nouveau quartier et d'assurer son insertion paysagère. Les vues intéressantes sur les massifs environnants, dont le Mont Colombier, ainsi que celles sur le Chéran devront être valorisées.

Déplacements

Un sentier PDIPR passe à proximité du site, des liaisons douces pourront être aménagées afin d'assurer les connexions entre le bourg-centre, le nouveau quartier et les grands espaces naturels.

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles sauf l'extrémité nord-ouest impacté par un aléa moyen. De plus, il est impacté par un axe d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Le périmètre est situé au sein d'un espace relais de la trame verte et bleue : prairie permanente, ripisylve du Grand Nant en limite ouest du site. Le cours d'eau et sa ripisylve ont un rôle de corridor écologique linéaire passant à travers le bourg.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 7 logements, respectant une typologie d'habitat individuel, pour une densité d'environ 15 logements par hectare ;
- > Respecter une hauteur maximum de R+1+C afin de ne pas masquer les vues sur le grand paysage ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mettre en place une bande inconstructible de 10 mètres en limite sud-ouest du secteur d'OAP afin d'imposer une limite durable à l'urbanisation du chef-lieu ;
- > Préserver les vues sur le grand paysage, et particulièrement sur le site des Grangettes, par la préservation d'espaces de respiration entre le bâti ;
- > Respecter l'identité et l'intérêt patrimonial du secteur en prenant en compte ses caractéristiques : architecture baujue, implantation dans la pente, travail sur les gabarits, recul et implantation du bâti par rapport à la voirie etc.

Mobilité & déplacements

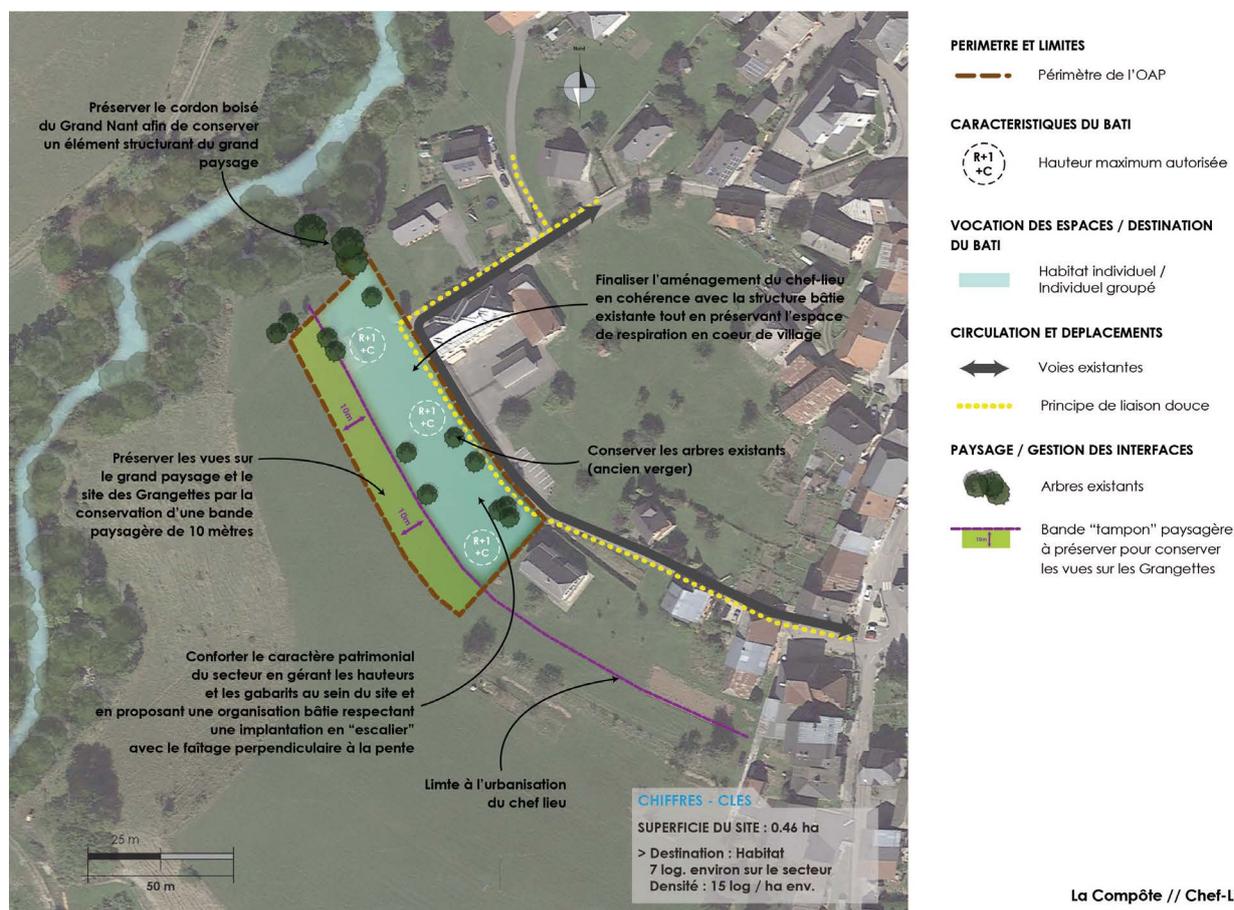
- > Prévoir un accès à la parcelle depuis la voie existante qui longe le secteur d'OAP au nord ;
- > Créer une liaison douce à destination du cœur de bourg.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver le cordon boisé existant à l'ouest du secteur qui constitue un élément structurant du paysage ;
- > Préserver dans la mesure du possible les éléments arborés du site correspondant à un ancien verger ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > 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.



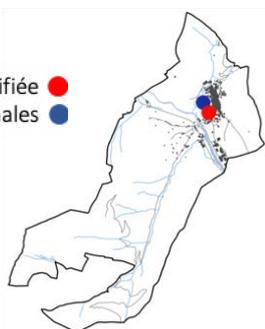
LA COMPÔTE

ENTRÉE DE BOURG - OAP 14

CONTEXTE

La Compôte
Entrée de bourg
0,50 hectare
Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Entrée de bourg / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Prioriser le développement au plus près du chef-lieu afin de conforter le cœur de la commune ;
- > Permettre le renforcement du chef-lieu par le développement d'un secteur d'habitat afin d'accueillir de nouveaux habitants ;
- > Préserver la qualité de l'entrée sud du bourg de La Compôte en respectant la trame bâtie existante ;
- > Travailler sur l'insertion du site en deuxième rideau d'urbanisation à l'interface du tissu bâti d'entrée de bourg à l'est et des espaces agricoles à l'ouest ;
- > Valoriser les vues remarquables sur les éléments naturels et patrimoniaux identitaires alentours tels que le Mont Colombier et les Grangettes.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Des covisibilités fortes existent avec le site des Grangettes et l'église de Jarsy : caractère patrimoniale fort renforcé par les pré-vergers du site. Le périmètre d'étude est situé en continuité d'un bourg dense marqué de type « village-rue » et marqué par un « assemblage » de maisons en escalier (sens de faitage majoritairement perpendiculaire à la pente). Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans ces particularités bâties identitaires. Les vues intéressantes sur les massifs environnants, dont le Mont Colombier, devront être valorisées.

Déplacements

Un sentier PDIPR passe à proximité du secteur d'étude, au sein du chef-lieu. Des liaisons douces pourront être aménagées afin d'assurer les connexions entre le nouveau quartier et le bourg centre.

Risques et nuisances

Le site d'OAP est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. De plus, il est impacté par un axe d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est situé au sein d'un espace relais de la trame verte et bleue : prairie permanente, mais n'impacte pas d'espaces naturels remarquables.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le périmètre.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 — Canalisations hydrocarbures /// Classement sonore LD70 /// Classement sonore LD65 — Axes d'écoulement <p>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<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 ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraîchage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'environ 12 logements sur le site, pour une densité moyenne de 24 logements par hectare ;
- > Permettre une mixité des formes urbaines en intégrant un programme de logements intermédiaires ou de petits collectifs (6 environ) et des logements individuels (6 environ) ;
- > Respecter une hauteur maximum de R+1+C afin d'intégrer le projet à son environnement et de dégager les vues vers le grand paysage ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Gérer la limite avec les espaces agricoles afin de maintenir des ouvertures visuelles sur le grand paysage au sud ;
- > Respecter l'identité et l'intérêt patrimonial du secteur en prenant en compte ses caractéristiques : architecture baujue, implantation dans la pente, travail sur les gabarits, implantation du bâti par rapport à la voirie etc.

Mobilité & déplacements

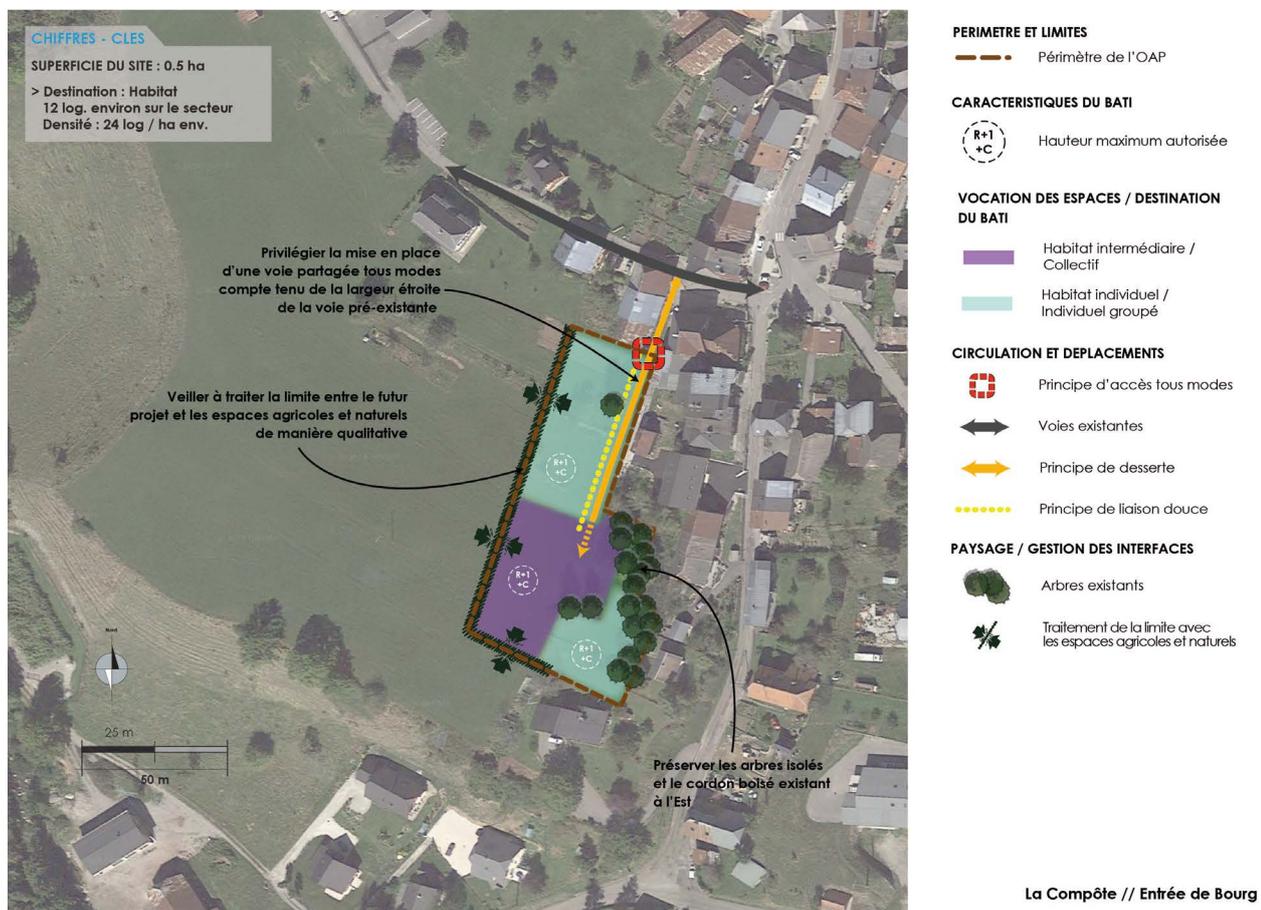
- > Créer un accès depuis la voie existante au nord du site ;
- > Utiliser le chemin nord-sud existant sur une partie du secteur pour desservir le site ;
- > Proposer un espace de stationnement mutualisé qui permettra de gérer le stationnement des futurs logements et celui des habitations existantes qui utilisent actuellement le chemin rural de manière informelle.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Maintenir dans la mesure du possible les éléments arborés du site correspondant à un ancien verger et le cordon boisé en bordure est qui constituent la transition avec la trame bâtie existante et constituent des éléments structurants du contexte paysager ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > 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.



LA MOTTE-EN-BAUGES

LA COMBAZ - OAP 15

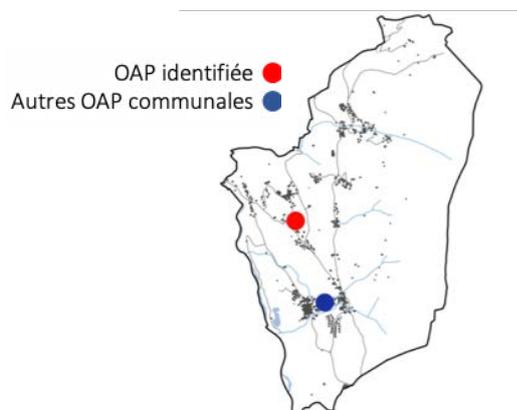
CONTEXTE

La Motte-en-Bauges

La Combaz

1,51 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP La Combaz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le développement de ce secteur de la commune de la Motte-en-Bauges, en parallèle du renforcement du chef-lieu ;
- > Permettre le renforcement de l'offre en logements sur la commune ;
- > Intégrer les aménagements dans le grand paysage et l'environnement local ;
- > Préserver les atouts paysagers et notamment les vues sur les massifs situés à l'ouest.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site, en pente, présente des points de vue intéressants sur les massifs situés à l'ouest. L'intégration des constructions dans la déclivité du terrain devra être privilégiée pour assurer une bonne insertion du bâti dans son environnement. La haie bocagère située en bordure nord du site délimite naturellement le secteur d'étude et devra être maintenue comme élément d'intégration paysagère.

Déplacements

Le périmètre d'étude n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

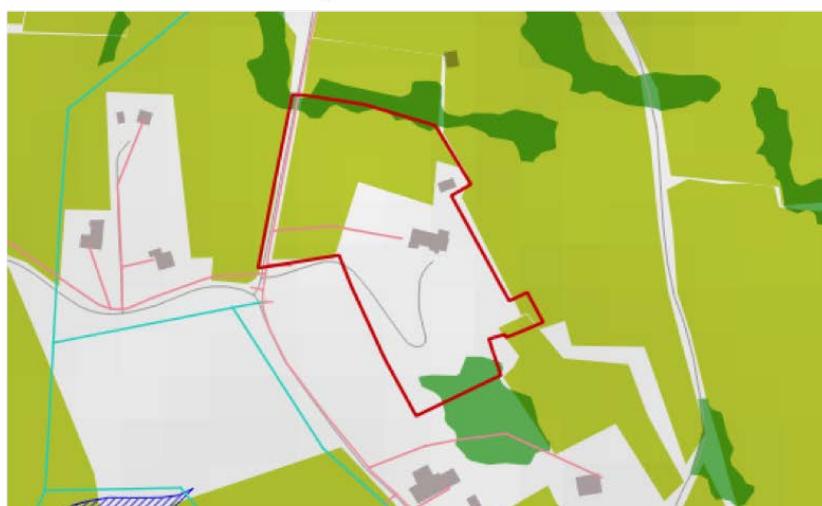
Trame verte et bleue

Le site n'impacte pas d'éléments naturels remarquables mais est localisé sur des espaces relais de la TVB : une haie bocagère en limite nord et une pâture. La haie bocagère présente un intérêt particulier pour la biodiversité, sa préservation devra être assurée dans les aménagements.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 — Canalisations hydrocarbures /// Classement sonore LD70 /// Classement sonore LD65 — Axes d'écoulement <p>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> — Réservoirs de biodiversité aquatiques ■ Réservoirs de biodiversité terrestres <p>Eléments structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti — Réseau voirie ⋯ Réseau ferroviaire ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la construction de 30 logements individuels environ pour une densité moyenne de 20 logements par hectare ;
- > Permettre l'implantation de logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs sur le secteur ;
- > Privilégier l'implantation de logements individuels et limiter la hauteur des constructions à du R+1+C en cohérence avec l'existant ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Veiller à l'intégration des futures constructions par une réflexion sur les formes et gabarits afin d'optimiser l'insertion dans un environnement peu bâti et en continuité avec les espaces agricoles et naturels ;
- > Porter une attention particulière à la gestion des interfaces (traitement des limites) avec l'habitation existante au sein du site en garantissant une insertion optimale des constructions (implantation, gabarit, hauteur, etc.) ;

- > Prévoir un traitement paysager des limites est et sud entre le projet et les espaces agricoles / naturels environnants ;
- > Préserver le linéaire d'arbres feuillus au nord du site, délimitant le site de manière qualitative ;
- > Intégrer le bâti dans le sens de la pente, d'orientation principale est-ouest.

Mobilité & déplacements

- > Réutiliser l'accès existant (habitation au sein du périmètre de projet) pour la partie sud du site ;
- > Créer un accès depuis la voie existante et une desserte interne.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Conserver le linéaire d'arbres, en limite nord du site, qui constitue un élément d'intérêt pour le paysage et un espace relais pour la trame verte et bleue.

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'OA

CARACTERISTIQUES DU BATI

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

VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- ▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif
- ▨ Stationnement privé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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

La Motte-en-Bauges // La Combaz

LA MOTTE-EN-BAUGES

CHEF-LIEU - OAP 16

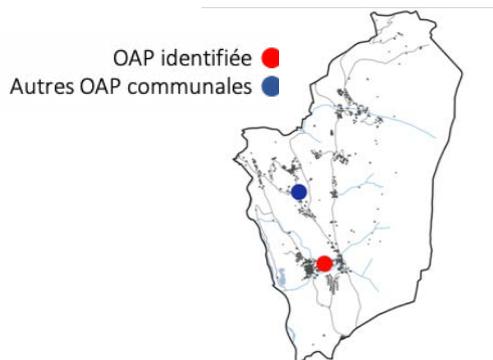
CONTEXTE

La Motte-en-Bauges

Chef-Lieu

1,47 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le développement de la commune sur un site préférentiel d'urbanisation afin de proposer un nouveau secteur à destination d'habitat ;
- > Renforcer le cœur de la commune en créant une continuité urbaine entre le hameau du Rocher à l'ouest et le chef-lieu à l'est ;
- > Gérer les transitions entre le futur site d'urbanisation, les habitations et les jardins présents ;
- > Valoriser les milieux associés aux ruisseaux de la Montagne et de l'Enfer et préserver la bonne fonctionnalité du réseau écologique.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est situé sur un terrain en pente faible en amont du bourg et relie deux secteurs urbanisés. La présence d'arbres de hautes tiges (chênes, noyers) participe à la qualité des lieux. La limite d'urbanisation naturelle constituée par le réseau bocager et la ripisylve des ruisseaux de la Montagne et d'Enfer permet également d'aménager une frange qualitative au nouveau quartier et d'assurer son insertion paysagère.

Déplacements

Le secteur n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

Le site est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le secteur est situé au sein d'un espace relais de la trame verte et bleue : prairie permanente, réseau bocager et ripisylves de cours d'eau intermittents (ruisseaux de la Montagne et d'Enfer) assurant un lien entre le massif boisé du Plateau de Margéraz, réservoir de biodiversité, et la forêt domaniale du Nant des Granges. Quelques arbres de hautes tiges sont présents sur les parcelles en projet et devront être conservés.

Servitudes d'utilité publique

Le ruisseau de la Montagne constitue une SUP imposant une limite d'urbanisation de 4 m de part et d'autre des berges du cours d'eau, en bordure Nord du site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 — Canalisations hydrocarbures /// Classement sonore LD70 /// Classement sonore LD65 — Axes d'écoulement <p>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<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 ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent --- Intermittent ■ Surfaces en eau
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'environ 44 logements, pour une densité d'environ 30 logements par hectare ;
- > Proposer des formes urbaines mixtes permettant de diversifier le tissu résidentiel par l'implantation de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs ;
- > Maitriser la hauteur des futures constructions par une limitation à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Intégrer les habitations existantes dans le projet à l'échelle du site afin de garantir une cohérence d'ensemble ;
- > Porter une attention particulière à la gestion des interfaces (traitement des limites) avec les habitations existantes en bordure de site, en garantissant une insertion optimale des constructions (implantation, gabarit, hauteur, etc.).

Mobilité & déplacements

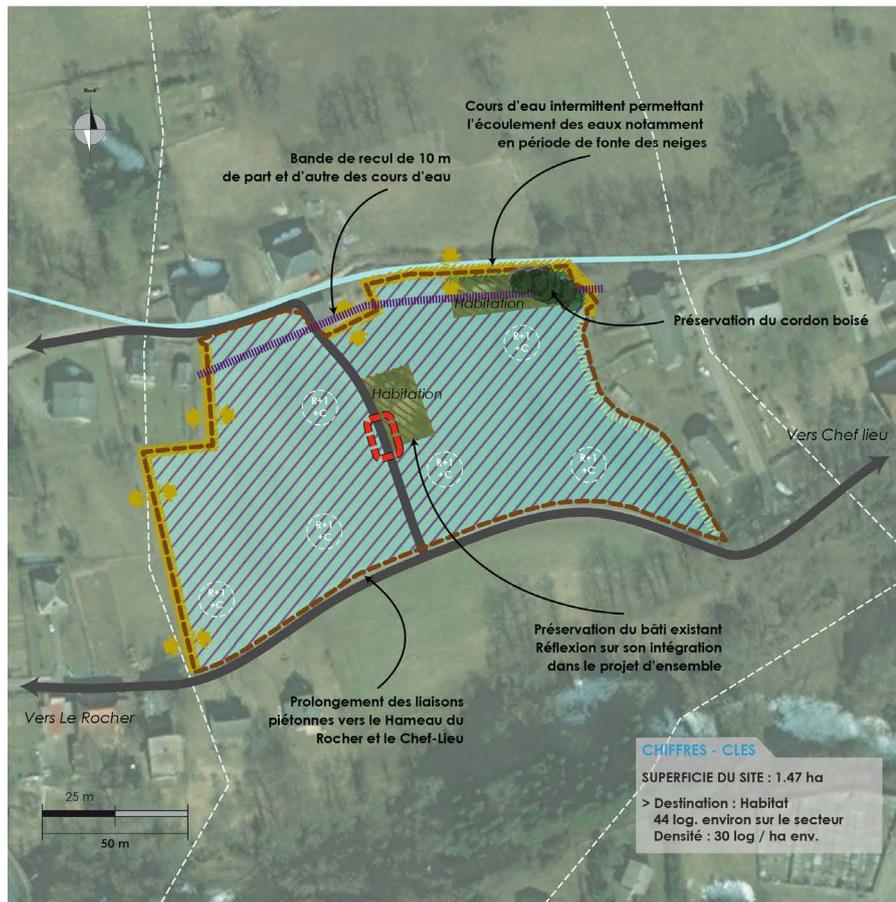
- > Utiliser la voie centrale existante pour constituer un accès principal au site de part et d'autre de cette voie ;
- > Créer des voiries pour la partie est et la partie ouest afin de desservir les futures constructions lors de l'aménagement ;
- > Prévoir une aire de retournement à l'est pour desservir les logements individuels ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Maintenir une bande inconstructible de 10 mètres au nord du site de part et d'autre du ruisseau de la Montagne ;
- > Conserver les arbres de haute tige présents sur les parcelles et maintenir une marge de recul afin de sécuriser les biens et les personnes ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.

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+C Hauteur maximum autorisée

▨ Bâti existant

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

🌳 Arbres existants

🌿 Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants

▨ Talus existant à préserver

▨ Bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau

— Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1.47 ha

> Destination : Habitat
44 log. environ sur le secteur
Densité : 30 log / ha env.

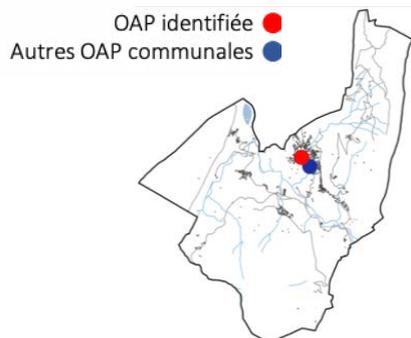
La Motte-en-Bauges // Chef-Lieu

LE CHÂTELARD

LE VERNEY - OAP 17

CONTEXTE

Le Châtelard
Le Verney
0,64 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Le Verney / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre l'installation de nouveaux ménages au plus près des commerces, services et équipements de la commune du Châtelard ;
- > Renforcer le tissu résidentiel de la commune déjà constitué par la création d'une nouvelle zone d'habitat ;
- > Promouvoir une forme urbaine permettant au futur projet de s'insérer dans l'environnement bâti composé principalement de maisons individuelles ;
- > Intégrer le cours d'eau du Nant des Granges ainsi que sa ripisylve en tant qu'élément majeur de la fonctionnalité écologique.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site se trouve en dent creuse, en bordure de la ripisylve et du lit du Nant des Granges. Ces éléments structurants du grand paysage local permettront d'aménager une frange qualitative du nouveau quartier et d'assurer son insertion paysagère.

Déplacements

Le secteur n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR mais des arrêts de transport en commun sont présents à proximité, dans le chef lieu.

Risques et nuisances

Le PIZ communal traduit un risque fort d'inondation et de coulée de boue lié aux crues torrentielles du cours d'eau. Il rend la partie est du secteur non constructible. L'OAAP est considérée en aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le cours d'eau et sa ripisylve ont un rôle de corridor écologique linéaire passant à travers le bourg et connectant le Chéran et la forêt domaniale du Nant des Granges. Leur fonctionnalité doit être préservée, ainsi les aménagements ne devront pas impacter la ripisylve en bordure est du site.

Servitudes d'utilité publique

Le Nant du Granges représente une SUP générant une bande inconstructible de 4 m de part et d'autres de la berge. Des servitudes PT1 et PT2 engendrent des servitudes de protection contre les perturbations sur les signaux radioélectriques émis et reçus.

Analyse environnementale



Extrait du PIZ



<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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> — Réservoirs de biodiversité aquatiques ■ Réservoirs de biodiversité terrestres <p>Eléments structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti — Réseau voirie ⋯ Réseau ferroviaire ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 10 logements individuels pour une densité moyenne de 15 logements par hectare, afin de garantir l'intégration du projet dans le tissu pavillonnaire environnant déjà constitué ;
- > Limiter les hauteurs des futures constructions (R+1+C) afin de favoriser leur insertion dans la trame bâtie existante ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l'environnement bâti (zone pavillonnaire) ;
- > Préserver des espaces de respiration entre les constructions afin de reprendre la trame existante des constructions bordant le secteur ;
- > Privilégier une implantation du bâti reprenant les codes des constructions environnantes (implantation proche de la voie, jardins à l'arrière, etc.).

Mobilité & déplacements

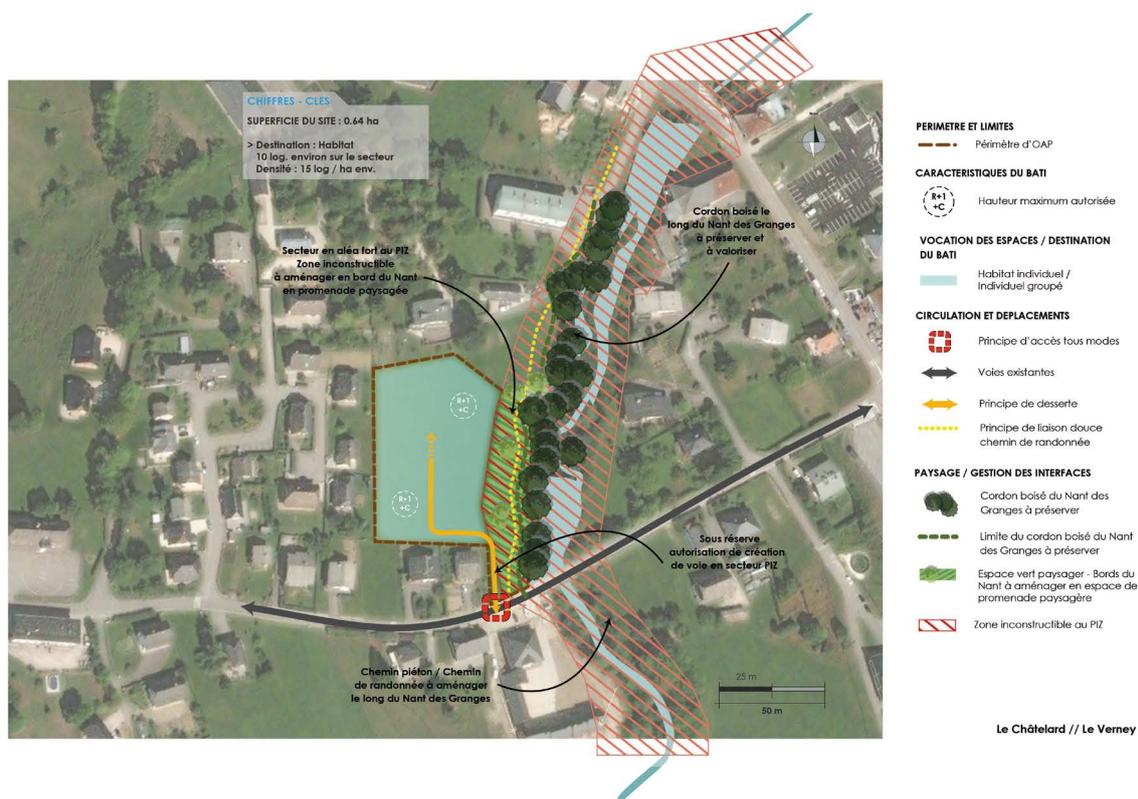
- > Créer un accès depuis le sud du site en le raccordant à la Route du Champet (sous réserve de l'autorisation de création de voie en secteur PIZ) ;
- > Poursuivre l'aménagement du cheminement piéton / de randonnée le long du Nant des Ganges, en continuité de celui projeté au sud sur l'OAP Le Brillat.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver et mettre en valeur le cordon boisé du Nant des Granges en limite est du périmètre ;
- > Proposer un traitement paysager du cheminement piéton s'intégrant dans la continuité du Nant des Granges ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels et maintenir une bande inconstructible en limite est.

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.



LE CHÂTELARD

LE BRILLAT - OAP 18

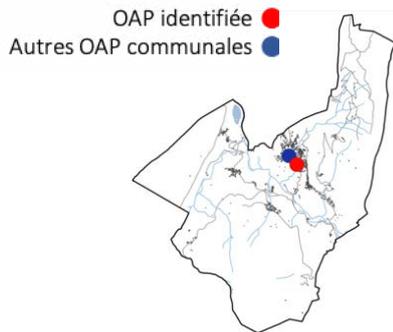
CONTEXTE

Le Châtelard

Le Brillat

2,78 hectares

Habitat



Le site du Brillat depuis le Grand Vys – Citadia Conseil



Le site du Brillat depuis la route du Champet – Citadia Conseil



Le site du Brillat depuis la RD 911 – Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le développement d'un secteur stratégique de la commune, au sein de la polarité fonctionnelle du Châtelard (équipement scolaire en limite est, autres services et équipements comme la salle des fêtes, la maison du PNR, les commerces, etc.) à proximité immédiate ;
- > Maintenir des espaces paysagers support de la TVB et des liaisons piétonnes vers le Nant des Granges ;
- > Développer une trame piétonne / modes doux inter-quartiers ;
- > Garantir une couture urbaine et paysagère qualitative avec le contexte (paysager, présence d'équipements, présence d'habitations sur le site, etc.) ;
- > Prendre en compte la topographie (pente de déclivité est-ouest d'environ 5 à 8% environ) ;
- > Développer un maillage viaire performant permettant de desservir le site du nord au sud ;
- > Garantir l'intégration des constructions dans le paysage (hauteurs, insertion paysagère, trame bâtie, etc.) ;
- > Préserver les vues existantes.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site trouve une limite d'urbanisation naturelle au niveau de la ripisylve et du lit du Nant des Granges. Ces éléments structurants du grand paysage local permettront d'aménager une frange qualitative du nouveau quartier et d'assurer son insertion paysagère.

Déplacements

Le secteur longe un sentier inscrit au PDIPR en limite sud. Des liaisons douces pourront être aménagées et assurer la connexion avec le sentier. Un arrêt TC est présent au niveau du Chef Lieu à proximité directe.

Risques et nuisances

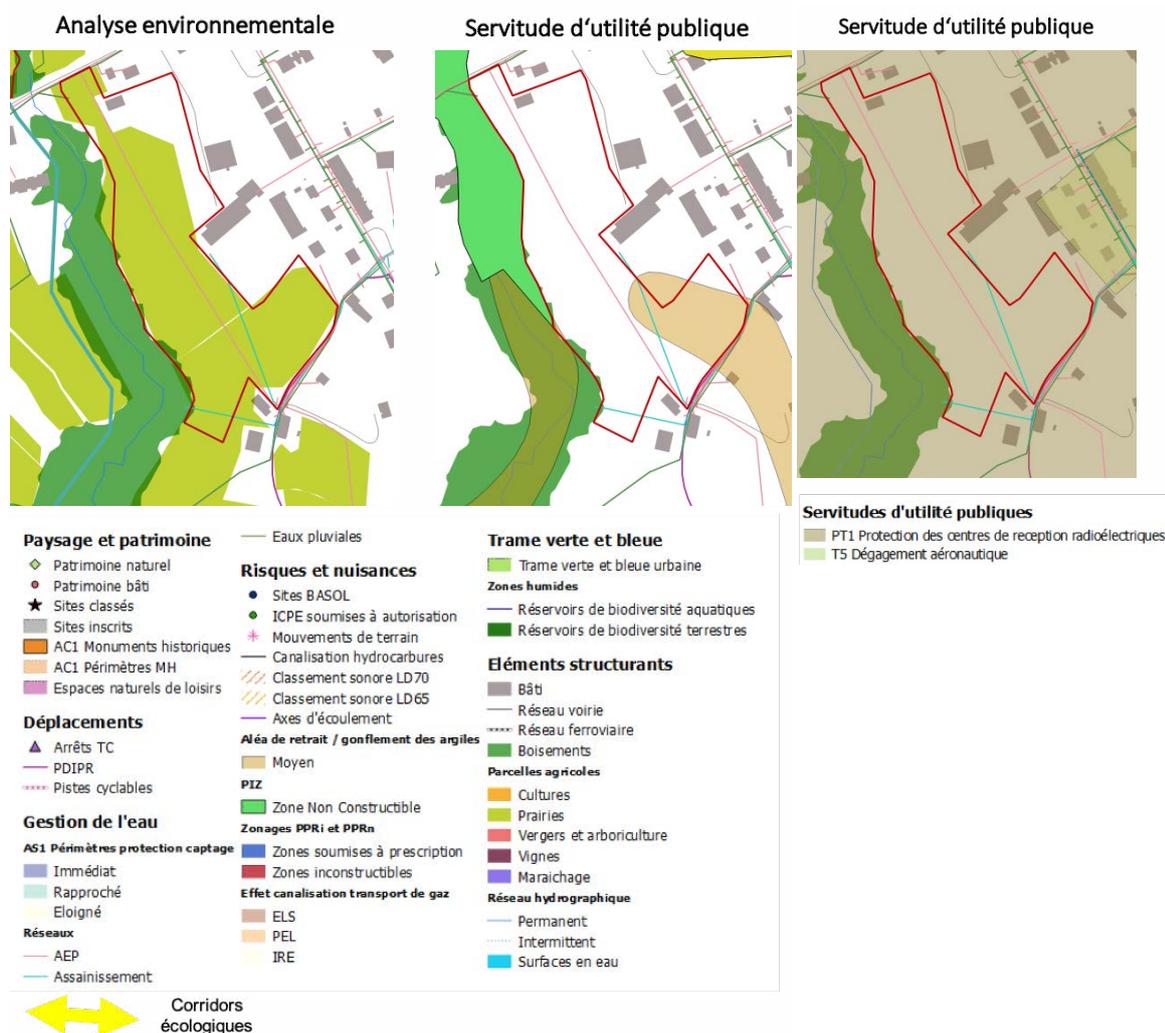
Le PIZ communal a délimité à l'ouest du secteur d'étude une zone soumise à un risque fort d'inondation et de coulée de boue lié aux crues torrentielles du cours d'eau, la rendant inconstructible, mais le secteur d'étude en lui-même n'est pas impacté par cette interdiction. Deux secteurs sont en aléa moyen de retrait et gonflement des argiles (sud de la ripisylve du cours d'eau et sud-est de l'OAP), le reste est considéré en aléa faible. Des axes d'écoulement des eaux pluviales recoupent le site.

Trame verte et bleue

Le cours d'eau et sa ripisylve ont un rôle de corridor écologique linéaire passant à travers le bourg et connectant le Chéran et la forêt domaniale du Nant des Granges. Leur fonctionnalité doit être préservée.

Servitudes d'utilité publique

Le Nant du Granges représente une SUP générant une bande inconstructible de 4m de part et d'autres de la berge. Des servitudes PT et PT2 engendrent des servitudes de protection contre les perturbations sur les signaux radioélectriques émis et reçus.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 70 logements, pour une densité d'environ 27 logements par hectare et encadrer la hauteur des futures constructions à du R+2+C maximum ;
- > Localiser le logement intermédiaire au plus près de la centralité du chef lieu (poste, etc.) et du collège ;
- > Favoriser l'insertion du projet par un travail sur les formes urbaines : transition entre l'habitat intermédiaire et l'habitat individuel pur situé en frange sud du périmètre d'OAP, par de l'habitat individuel groupé ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone mais pouvant être réalisé en plusieurs tranches.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Adapter l'architecture des bâtiments (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l'environnement afin de faciliter l'insertion du projet ;
- > Valoriser les gabarits baujus en proposant des constructions en cohérence avec les gabarits du Massif des Bauges ;
- > Proposer une densification maîtrisée du secteur par un bâti en R+1+C ou R+2+C uniquement sur une partie de l'habitat intermédiaire, afin de respecter la trame bâti existante ;
- > Travailler les interfaces entre l'espace bâti et les espaces agricoles/naturels notamment au sud par la mise en place d'une frange tampon paysagère ;
- > Créer un espace paysager et qualitatif à l'est du périmètre reprenant les codes du verger (en s'inspirant de ce qui a été fait pour le parc de la Maison du PNR).

Mobilité & déplacements

- > Prévoir la création d'une voie de desserte centrale à double sens, avec une voie d'entrée / sortie au nord, se rattachant au réseau viaire existant ;

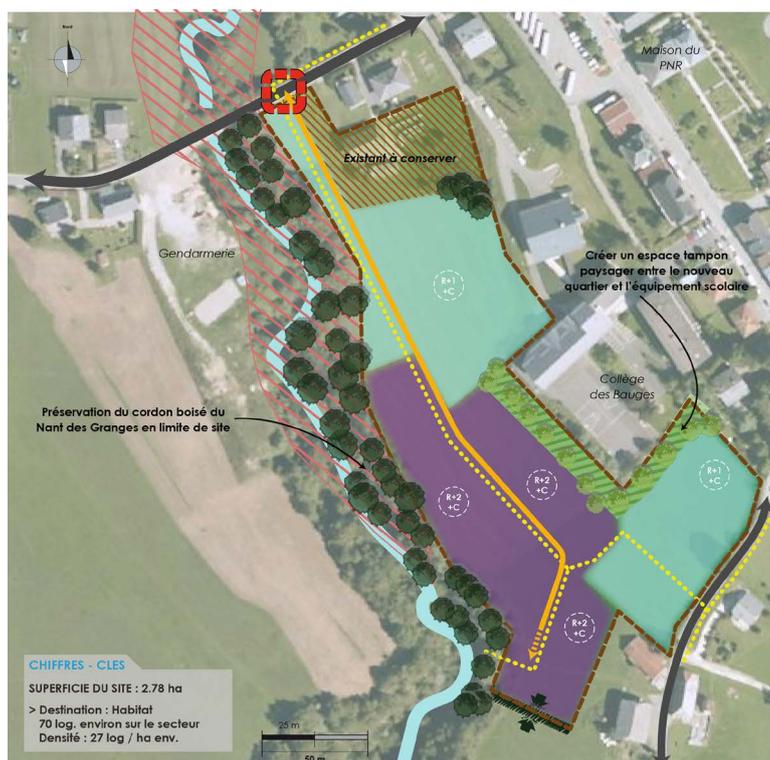
- > Prévoir les espaces de stationnement nécessaires ;
- > Proposer un maillage piéton sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, en réfléchissant aux connexions possibles avec le réseau existant.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver le cordon boisé du Nant des Granges afin de maintenir ses qualités de corridor écologique et de conserver un élément structurant du grand paysage local ;
- > Maintenir une distance raisonnable entre le boisement et les constructions afin de préserver ses qualités écologiques et dans un souci de sécurité au regard des chutes d'arbres ;
- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Orienter les jardins préférentiellement au sud ou à l'ouest ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels et maintenir une bande inconstructible en limite ouest ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Ressource en eau

- > Maintenir une distance de 1,5 m non bâtie de part et d'autres des canalisations AEP et assainissement qui traversent le tènement ;
- > Prévoir des espaces pour la gestion des eaux pluviales (ouvrages linéaires ou surfaciques) afin de préserver les écoulements du bassin versant et d'éviter les ruissellements et inondations potentiels ;
- > 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 ;
- > Prévoir des dispositifs de collecte de déchets sur le site et que ceux-ci soient dimensionnés en conséquence pour le projet (ordures ménagères, tri sélectif et compostage).



PERIMETRE ET LIMITES	— Périimètre de l'OAP
CARACTERISTIQUES DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> (R+1+C) Hauteur maximum autorisée
VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	<ul style="list-style-type: none"> Habitat intermédiaire / Collectif Habitat individuel / Individuel groupé Existant à conserver
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Principe d'accès tous modes Voies existantes Principe de desserte Principe de liaison douce
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	<ul style="list-style-type: none"> Arbres existants Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels Espace vert paysager Zone inconstructible au PIZ

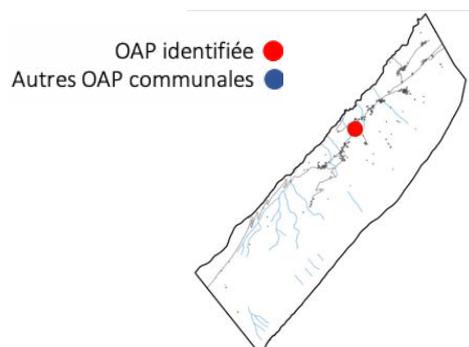
Le Châtelard // Le Brillat

LE NOYER

CHEF-LIEU - OAP 19

CONTEXTE

Le Noyer
Chef-Lieu
0,71 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le renforcement du centre bourg par l'identification d'une seule zone accueillant les besoins en production de logements de la commune ;
- > Mettre en valeur l'entrée du centre-bourg en requalifiant l'espace à l'ouest du secteur d'OAP, qui constitue actuellement un parking et une zone de collecte des déchets ;
- > Préserver la qualité de l'environnement du site et les vues sur le grand paysage (vues sur l'église du Noyer et co-visibilités sur la commune de Saint-François-de-Sales) ;
- > Garantir le maintien de la fonctionnalité du réseau écologique par la préservation des éléments arborés structurants pour la trame verte et bleue.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé en entrée de bourg (depuis la RD912), et est également bordé à l'est par une voie communale. Par ailleurs, il est situé en secteur de pente et dégage une vue sur le bourg et l'église. La limite naturelle d'urbanisation du secteur est constituée par la ripisylve à l'ouest et le bosquet au sud-est, permettant d'aménager une frange qualitative du nouveau quartier et d'assurer son insertion paysagère.

Déplacements

Le site n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

Le périmètre n'est pas soumis à des pressions environnementales particulières hormis un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

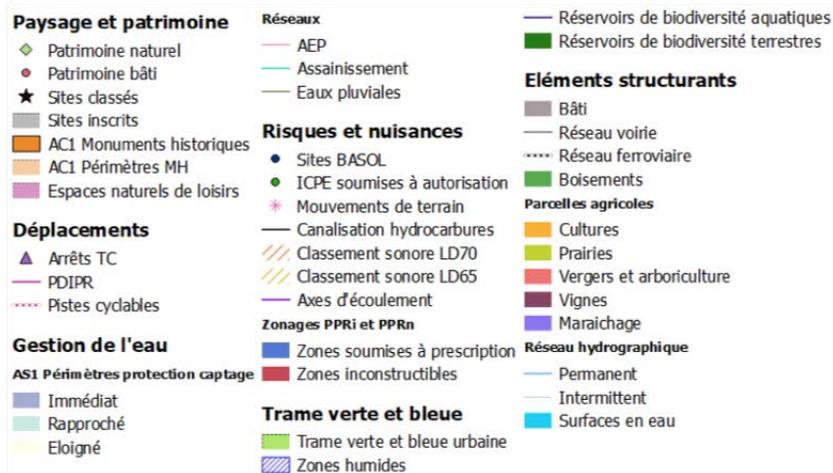
Trame verte et bleue

Le site d'OAP est situé au sein d'un espace relais de la trame verte et bleue : prairie de fauche et verger, mais est bordé par une zone humide générée par le ruisseau de Saint-François. Le cours d'eau et sa ripisylve ont un rôle de corridor écologique linéaire entre la forêt de Saint-François-de-Sales et le massif de Margériaz. Un bosquet est aussi présent en fond de parcelle. Les éléments arborés devront être conservés afin de maintenir la fonctionnalité du corridor écologique passant à l'ouest du secteur d'étude.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

Analyse environnementale



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction d'environ 13 logements pour une densité moyenne de 18 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines sur le secteur de développement de la commune, en permettant la construction de logements individuels mais également de logements intermédiaires ou petits collectifs ;
- > Créer un espace partagé afin de marquer et de qualifier l'entrée du chef-lieu ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer des formes urbaines adaptées à l'environnement bâti et paysager du site : architecture baujue, volumétries, gabarits, hauteurs, implantation, etc. ;
- > Conserver des espaces de respiration entre le bâti permettant de maintenir les vues sur le centre bourg et particulièrement l'église ;
- > Préserver le talus existant afin de maintenir un recul par rapport à la voie et donc par rapport aux véhicules.

Mobilité & déplacements

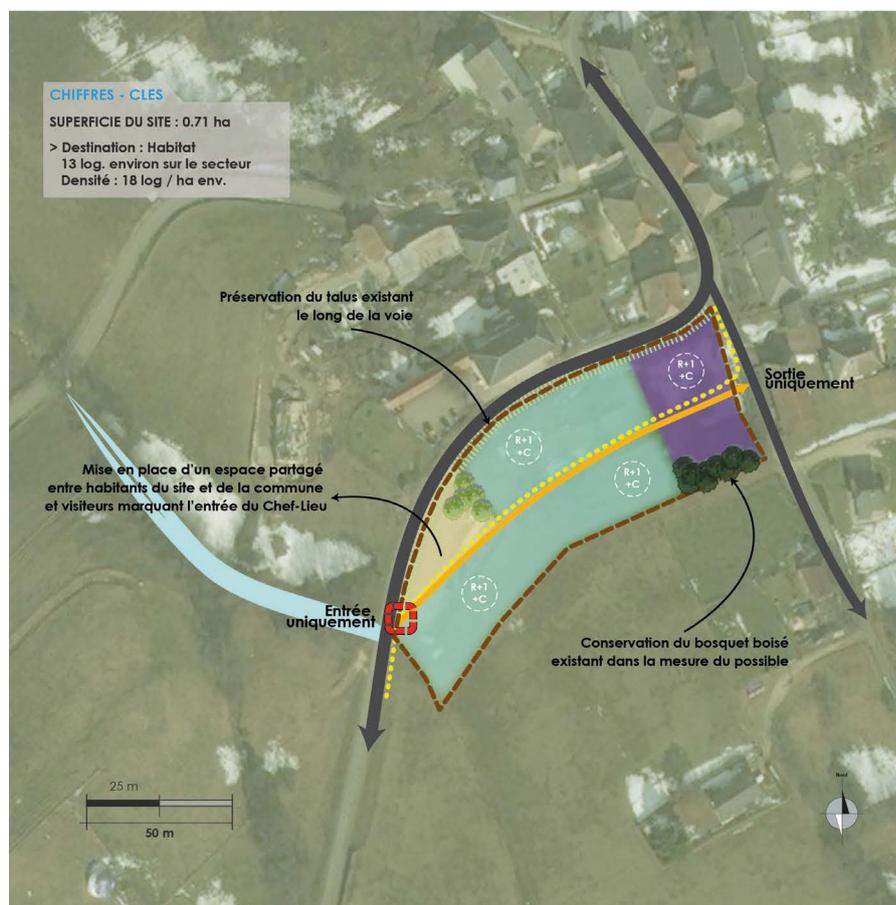
- > Mettre en place une voie à sens unique est-ouest au sein du site ;
- > Prévoir un accès unique permettant d'entrer sur le site depuis la voie existante (RD912), à l'ouest du secteur d'OAP, en entrée du chef-lieu ;
- > Créer une sortie sur la voie existante à l'ouest, qui pourrait nécessiter un réaménagement afin d'accueillir plus de trafic (voie étroite et en pente actuellement et support d'une desserte micro-locale) ;
- > Permettre les déplacements piétons sur le site en créant un cheminement sécurisé le long de la future voie.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver le cordon boisé en limite sud-est du site qui constitue un élément marquant pour le paysage ;
- > Prolonger la ripisylve du ruisseau de Saint-François en bordure ouest du site afin de renforcer la trame verte et bleue et d'insérer les aménagements dans leur environnement ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.

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 +C Hauteur maximum autorisée

VOICATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif
- Habitat individuel / Individuel groupé
- Espace partagé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ⊙ Principe d'accès tous modes
- ↔ Voies existantes
- Principe de desserte
- ⋯ Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbres existants
- Talus existant à préserver

Le Noyer // Chef-Lieu

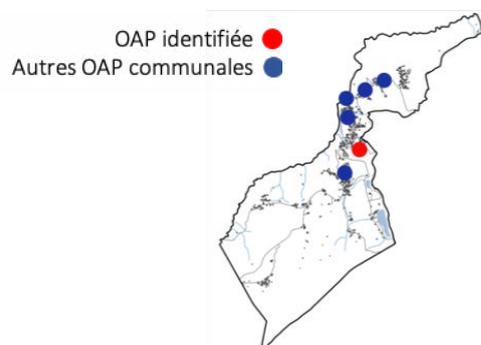


LESCHERAINES

LE PONT - OAP 20

CONTEXTE

Lescheraines
Le Pont /
1,5 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Le Pont / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le secteur du Pont en tant que centralité fonctionnelle de la commune de Lescheraines ;
- > Permettre une mixité fonctionnelle afin de conforter la polarité existante au secteur du Pont : habitat et commerces sur la partie nord et habitat uniquement sur la partie sud ;
- > Développer une offre commerciale en complément de celle existante en veillant à ne pas créer de situation concurrentielle ;
- > Promouvoir une offre en logements conséquente et diversifiée sur un secteur stratégique de développement pour la commune ;
- > Préserver les cours d'eau et leur ripisylve pour leur rôle de corridor écologique et le réservoir de biodiversité du Chéran.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé en dent creuse de l'enveloppe urbaine et constituera une nouvelle frange urbaine en entrée de bourg. Une limite naturelle d'urbanisation existe et est constituée par la ripisylve du Chéran. Elle permettra d'aménager une frange qualitative du nouveau quartier et d'assurer son insertion paysagère.

Déplacements

Le site bénéficie des accès aux réseaux de transport en commun au niveau du pont sur le Chéran, Place des Cantalous ainsi que d'une aire de covoiturage.

Risques et nuisances

Le périmètre d'étude n'est pas concerné par le zonage du PIZ communal qui traduit un risque de crues torrentielles lié à la

dynamique fluviale du Chéran (inconstructibilité stricte des secteurs identifiés en bleu foncé) et n'est donc pas soumis à des restrictions de constructibilité.

Trame verte et bleue

Le site est situé sur un espace relais de la trame verte et bleue : prairie permanente assurant le lien entre la ripisylve dense du Chéran, classé réservoir de biodiversité, au sud du site. Le cours d'eau et sa ripisylve ont un rôle de corridor écologique linéaire reliant le massif du Semnoz à la forêt de Margéziat à travers le bourg. Ces éléments arborés devront donc être préservés.

Servitudes d'utilité publique

Des équipements de radio-télécommunication induisant des servitudes d'utilité publiques impactent la partie sud-ouest du secteur. Il s'agit d'une servitude PT2 de protection des centres de réception contre les obstacles.

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publique et Extrait du PIZ



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction d'une quarantaine de logements environ pour une densité moyenne de 28 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines sur le secteur de développement de la commune, programmation de logements intermédiaires ou de petits collectifs préférentiellement au nord et des logements individuels au sud ;
- > Permettre l'installation de rez-de-chaussée commerciaux le long de la voie existante au nord, afin de conforter le Pont, centralité commerciale de la commune et structurante à l'échelle du Cœur des Bauges ;
- > 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 urbanisation qualitative et maîtrisée du secteur en respectant la silhouette de la trame bâtie tout en permettant une diversification des formes urbaines reprenant les codes architecturaux baujues ;
- > Créer un linéaire commercial de qualité le long de la RD qui marquera demain l'entrée au Pont.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès unique au site depuis la voie existante au nord, afin de limiter les points d'entrées/sorties sur la route départementale ;
- > Mettre en place un bouclage interne structuré autour d'une voie principale ;
- > Proposer un espace de stationnement mutualisé en entrée de site à destination des habitants des logements intermédiaires / petits collectifs, des commerces et des visiteurs pour l'ensemble du site ;
- > Proposer une liaison piétonne, en parallèle de la voirie créée, et prolonger le maillage doux vers le Pont afin de sécuriser les déplacements.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver la lisière boisée en limite sud et ouest du site qui structure une coupure durable à l'urbanisation ;
- > Renforcer la trame verte en plantant des éléments boisés sur le 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.



LESCHERAINES

CHEF-LIEU - OAP 21

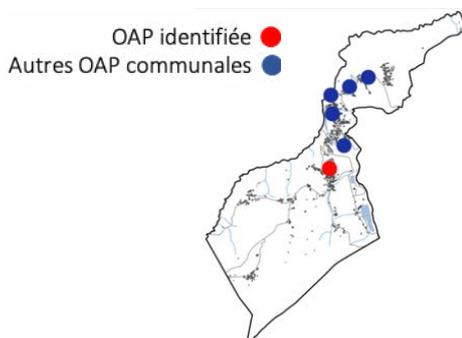
CONTEXTE

Lescheraines

Chef-Lieu

1,27 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadía Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique se situant à l'entrée du chef-lieu, à proximité des équipements (école) ;
- > Créer une transition qualitative entre la trame bâtie ancienne du chef-lieu et le lotissement « La Fenaison » par la création d'un nouveau quartier d'habitat ;
- > Travailler les perméabilités entre les espaces publics/privés au sein du projet mais également avec le chef-lieu et le lotissement ;
- > Proposer des formes urbaines diversifiées et innovantes respectant les gabarits du bâti existant ;
- > Prendre en compte les activités présentes sur le Pré de Foire dans la conception du projet (transition, accès, prise en compte des activités, etc.) ;
- > S'assurer du maintien des connexions écologiques entre les éléments naturels structurants et identitaires bordant le site : ripisylves du Chéran et du ruisseau des Cornes.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Situé en dent creuse de l'enveloppe urbaine du bourg de Lescheraines, le site constituera une nouvelle frange urbaine en entrée de ville. Les aménagements devront assurer la bonne insertion paysagère du site dans son environnement en s'appuyant notamment sur les éléments naturels structurants et identitaires bordant le site : ripisylve du Chéran, arbres de hautes tiges, petits fruitiers... L'église au sud est classée en tant que monument remarquable (classification du PNR) et est visible depuis le site, des cheminements doux sont aussi présents autour du site et permettent de rallier le centre bourg.

Déplacements

Le site bénéficie des accès aux réseaux de transport en commun au niveau du pont sur le Chéran, Place des Cantalous ainsi que d'une aire de covoiturage.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas concerné par le PIZ communal, il n'est pas soumis à des pressions environnementales particulières hormis un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le périmètre est situé en partie sur un espace relais de la trame verte et bleue : prairie de fauche assurant le lien entre la ripisylve dense du ruisseau des Cornes au Sud du site et la frange arborée de la ripisylve du Chéran au nord. Les cours d'eau et leurs ripisylves ont un rôle de corridor écologique linéaire reliant le massif du Semnoz à la forêt de Margéraz à travers le bourg.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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>Zonages PPRI et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> — Réservoirs de biodiversité aquatiques ■ Réservoirs de biodiversité terrestres <p>Eléments structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti — Réseau voirie ⋯ Réseau ferroviaire ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction d'environ 28 logements pour une densité moyenne de 22 logements par hectare ;
- > Renforcer l'offre en logements sur la commune en proposant une diversification des formes urbaines et un renforcement du parc de logements intermédiaires / petits collectifs ;
- > Encadrer les hauteurs des bâtiments en les limitant à du R+1+C sur l'ensemble du projet ;
- > Aménager un espace paysager inter-quartier permettant de connecter la lotissement de La Fenaison au futur projet afin de créer des perméabilités au sein du chef-lieu ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Permettre une transition progressive entre le projet et l'environnement bâti par un travail sur les formes urbaines en matière de gabarits, de volumétrie et d'implantation :
 - > Sur la partie est, transition cohérente avec le lotissement La Fenaison par l'implantation de logements individuels ;
 - > Sur la partie ouest : travail sur une urbanisation en greffe du chef-lieu pour les constructions à

destination d'habitat intermédiaire ou petits collectifs par une répétition de la trame bâtie existante (architecture baujue, volumes, emprises, implantation, etc.) ;

- > Traiter l'interface avec le Pré de Foire en continuité nord du site par la mise en place d'une bande verte paysagère support de valorisation de l'entrée du chef-lieu.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès principal au nord du secteur de projet en se raccordant à la voie existante ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site et vers le chef-lieu et l'école ;
- > Calibrer un ou plusieurs espaces de stationnement à destination des logements intermédiaires.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver, dans la mesure du possible, les éléments arborés de haute tige et les petits fruitiers présents sur le site ;
- > Renforcer la trame verte du chef lieu en plantant des éléments végétaux ornementaux, de préférence d'essence locale.

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.

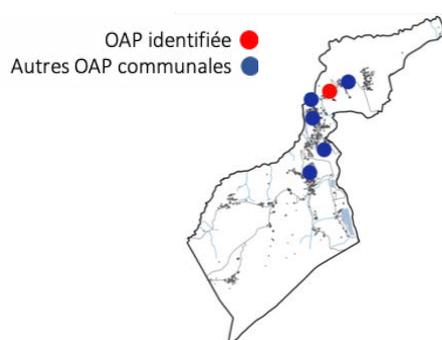


LESCHERAINES

CHEZ PONCIER - OAP 22

CONTEXTE

Lescheraines
Chez Poncier
0,45 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Chez Poncier / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Consolider la trame bâtie existante en permettant le développement d'une zone d'habitat limitée ;
- > Proposer une forme urbaine s'insérant dans le tissu existant composé d'habitat individuel ;
- > Préserver le caractère naturel et boisé de ce secteur peu urbanisé et déconnecté du centre de Lescheraines par des aménagements sobres et un traitement paysager qualitatif.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site de Chez Poncier surplombe la vallée et dégage des vues intéressantes sur les massifs alentours. La présence de haies bocagères et de la ripisylve du ruisseau de Bellecombe, constituant des limites d'urbanisation naturelles, permet d'aménager une frange qualitative du nouveau quartier et d'assurer son insertion paysagère.

Déplacements

Le site n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR, les réseaux de transport en commun sont présents au niveau du chef lieu.

Risques et nuisances

Le PIZ communal traduit un risque de glissement de terrain en bordure Ouest du site d'OAP. Le risque moyen (marron clair) induit des prescriptions pour les constructions (cf. fiche 9 du PIZ).

Trame verte et bleue

Le site est localisé en bordure d'un espace relais de la trame verte et bleue : prairies permanentes. Il longe la frange arborée de la ripisylve du ruisseau de Bellecombe, classé réservoir de biodiversité et jouxte une zone humide associée au cours d'eau.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

Analyse environnementale



Extrait du PIZ



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

- > Prévoir l'implantation d'environ 5 logements de type individuel, pour une densité d'environ 11 logements par hectare ;
- > Limiter les hauteurs des futures constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Adapter l'architecture des constructions (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) afin d'intégrer les aménagements dans un environnement bâti peu dense bordé par des espaces naturels ;
- > Gérer le traitement des limites au nord et à l'ouest du site afin de gérer la transition avec les boisements.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès depuis la voie existante à l'est.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > S'appuyer sur les boisements existants à l'ouest pour constituer une coupure boisée créant une limite à l'urbanisation franche ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels.

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.



LESCHERAINES

LE BRILLAT - OAP 23

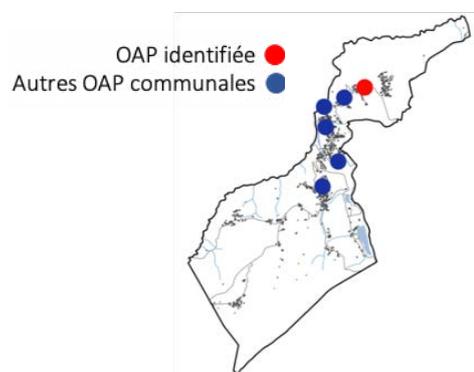
CONTEXTE

Lescheraines

Le Brillat

0,32 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Le Brillat / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Créer une continuité urbaine entre le bâti existant afin de conforter le secteur ;
- > Restaurer une cohérence dans l'urbanisation du hameau du Brillat par des aménagements garants du maintien des caractéristiques bâti locales et identitaires ;
- > Sécuriser l'accès au secteur en évitant une desserte depuis la voie au sud du site.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site rompt la logique de hameaux implantés parallèlement aux courbes de niveaux et représente un risque de déstructuration du paysage. L'enjeu sera de chercher à préserver la logique de hameaux implantés parallèlement aux courbes de niveaux en confortant une densité dans les parcelles en continuité du bourg (à l'ouest) et en privilégiant une implantation plus « lâche » et aérée dans la partie haute (à l'est).

Déplacements

Un sentier du PDIPR passe au nord du secteur et est relié au secteur d'étude par un sentier pédestre passant en bordure ouest.

Risques et nuisances

Le PIZ communal traduit un risque de ruissellement au sud-ouest de l'OAP. Le risque est toutefois faible et induit des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales (cf. fiche 2 du PIZ). Le site devra limiter l'imperméabilisation du sol pour assurer un bon écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Le secteur est situé sur un espace relais de la trame verte et bleue : prairie permanente et réseau bocager. Il n'impacte pas de milieu naturel remarquable sensible à préserver de l'urbanisation.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

Analyse environnementale



Extrait du PIZ



<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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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>Zonages PPRi et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<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 <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent ⋯ Intermittent ■ Surfaces en eau
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'implantation d'environ 4 logements de type individuel, pour une densité moyenne de 13 logements par hectare ;
- > Gérer la hauteur des constructions en les limitant à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Insérer le projet dans son environnement en travaillant sur des gabarits adaptés permettant de créer une continuité entre les espaces bâtis de part et d'autre notamment en travaillant l'urbanisation en premier rideau ;
- > Organiser le bâti de manière à rester cohérent avec la logique du hameau notamment en préservant le rythme urbain et l'implantation des constructions (recul par rapport à la voirie et orientation par rapport à la topographie) ;
- > Traiter l'interface entre le projet et les espaces agricoles et naturels au nord.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès unique depuis le chemin existant à l'ouest du site (possible réaménagement nécessaire), afin d'éviter la multiplication des entrées-sorties directement sur la voie au sud ;
- > Proposer une desserte à la parcelle au sein du site.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Mettre en place une frange tampon paysagère afin de structurer une limite à l'urbanisation forte et de gérer l'interface avec les espaces agricoles au nord du site ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels.

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.



LESCHERAINES

LA MADELEINE - OAP 24

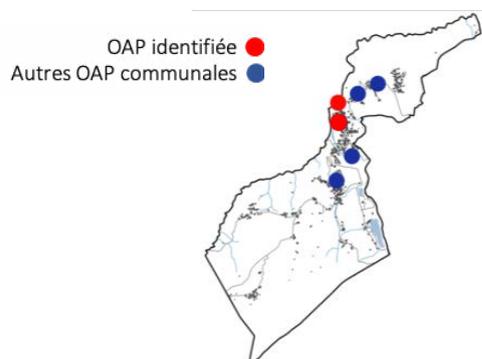
CONTEXTE

Lescheraines

La Madeleine

1,23 hectare

Activités économiques



Périmètre d'étude OAP La Madeleine / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le maintien et le renforcement de l'activités économiques du Cœur des Bauges ;
- > Localiser le développement au sein d'une zone d'activités déjà constituée ;
- > Mettre en place des conditions d'accueil favorables à l'arrivée de nouvelles entreprises ;
- > Assurer un traitement qualitatif d'entrée de ville et de cette nouvelle zone d'activités (effet vitrine) ;
- > Sécuriser les aménagements et les nouvelles constructions dans un secteur aux pressions environnementales fortes (risque d'inondation).

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Les sites s'intègrent en bordure de la zone d'activité, à l'entrée nord de Lescheraines. Bien qu'ils permettent de compléter le maillage de ce secteur économique, leur insertion devra respecter le rythme et l'implantation du bâti alentour afin de trouver une cohérence et une intégration paysagère des constructions. L'entrée dans Lescheraines se fait par la RD911, elle débouche sur le village en surplombant la zone d'activités. Les aménagements devront présenter un traitement paysager qualitatif pour valoriser le quartier de la Madeleine.

Déplacements

Les secteurs d'étude ne sont pas localisés à proximité d'un sentier PDIPR.

Risques et nuisances

Le PIZ communal traduit un risque d'inondation moyen sur les deux sites (fiches n°5 et 6 du PIZ). De plus, le site nord est concerné par un risque moyen de glissement de terrain en limite est (cf. fiche n°9 du PIZ). Le site sud est impacté par des axes d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Les secteurs sont situés dans un contexte naturel particulier où le réseau hydrographique présente une dynamique forte. Le Chéran, réservoir de biodiversité aquatique, passe à l'ouest tandis que le ruisseau de Bellecombe borde le secteur au nord. Cependant, les périmètres n'impacteront pas la TVB puisqu'ils sont localisés en bordure d'espaces relais. Une simple vigilance quant aux pollutions du sol et rejets non traités devra être portée, notamment en phase travaux.

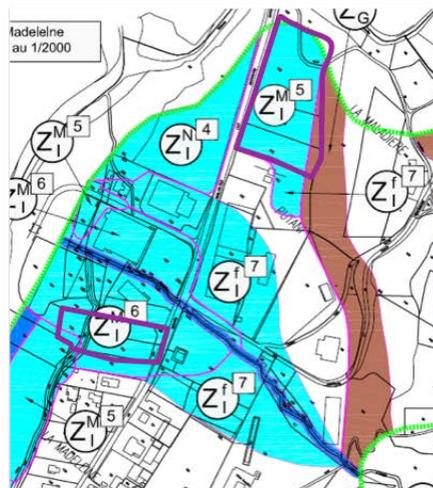
Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe les sites d'OAP.

Analyse environnementale



Extrait du PIZ



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

Réseaux

- 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

- > Permettre le renforcement des activités économiques sur le secteur de La Madeleine ;
- > Respecter les hauteurs maximum indiquées dans le règlement ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer des formes bâties de qualité : réflexion sur les matériaux utilisés et les gabarits réalisés afin de travailler à la qualité de la zone ;
- > Proposer un aménagement de qualité particulièrement sur le site nord qui constitue l'entrée de Lescheraines ;
- > Pour le site nord, veiller à préserver les cordons boisés en limite nord et est du site, qui constituent un élément marquant pour le paysage et facilitent l'intégration du bâti ;
- > Pour le site nord, prévoir un traitement paysager le long de la RD911, en limite ouest du site afin d'offrir une entrée de zone d'activités qualitative (effet vitrine).

Mobilité & déplacements

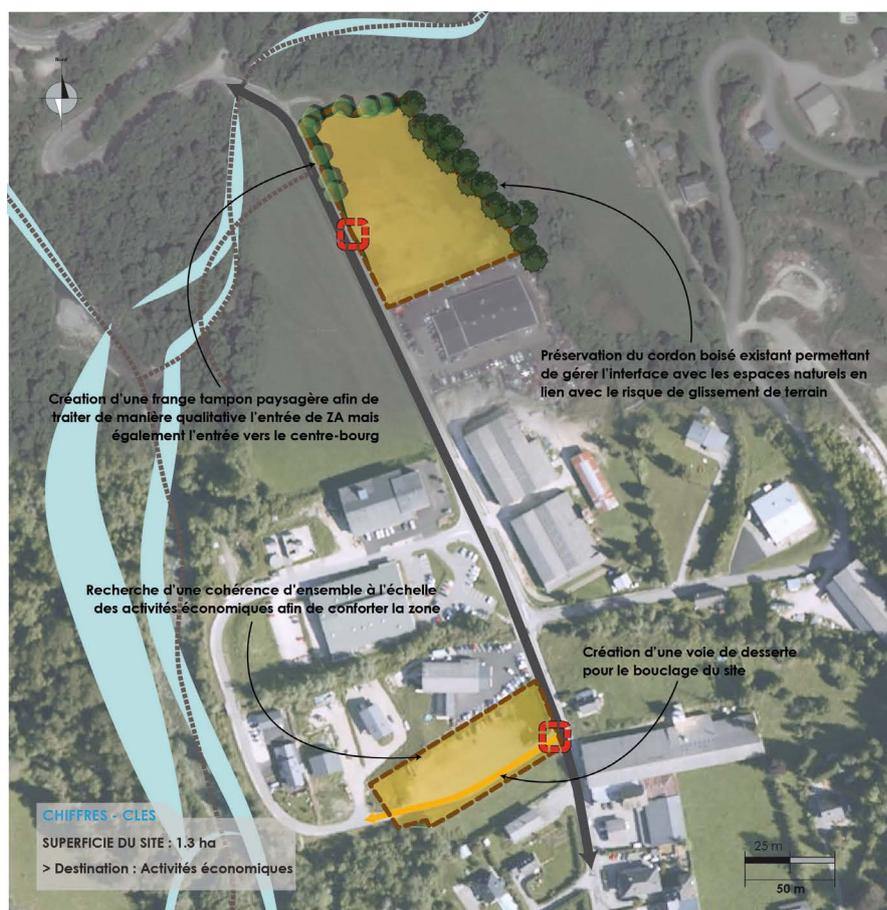
- > Prévoir un accès pour chaque site depuis la voie existante (volonté de ne pas multiplier les entrées / sorties).

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Maintenir un maximum de surfaces perméables afin de maîtriser les risques d'inondation liés au débordement du Chéran, présent à l'ouest des sites ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels ;
- > Sur le site sud, 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-FRANÇOIS-DE-SALES

CHEF-LIEU - OAP 25

CONTEXTE

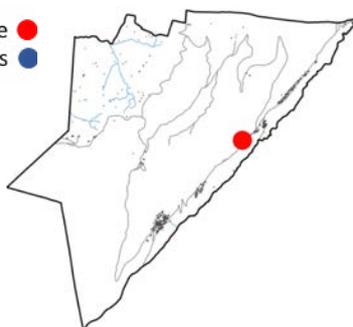
Saint-François-de-Sales

Chef-Lieu

0,38 hectare

Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Créer une zone d'habitat nouvelle au cœur du chef-lieu (mairie/église) ;
- > Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages ;
- > Concevoir un projet qualitatif intégrant les contraintes topographiques et paysagères ;
- > Préserver la fonctionnalité du réseau écologique sensible à proximité du secteur.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est implanté dans une pente fortement marquée : déclivité forte au bord de la route puis replat dans le pré. Cette topographie engendre des covisibilités importantes avec le village du Noyer et directes avec les bâtiments remarquables communaux (église et mairie). L'implantation des constructions de l'ensemble du versant s'est fait parallèlement aux courbes de niveau. Les aménagements devront donc s'intégrer dans ces formes urbaines et cette organisation du bâti mais aussi respecter les hauteurs et gabarits afin de conserver les vues et perceptions.

Déplacements

Un sentier du PDIPR passe en bordure du secteur, au niveau de la voirie.

Risques et nuisances

Le secteur est soumis à condition spéciale au titre du R.151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction, installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols, sera conditionné à une connaissance plus approfondie des risques naturels.

Une partie du périmètre est soumise à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles (moitié est).

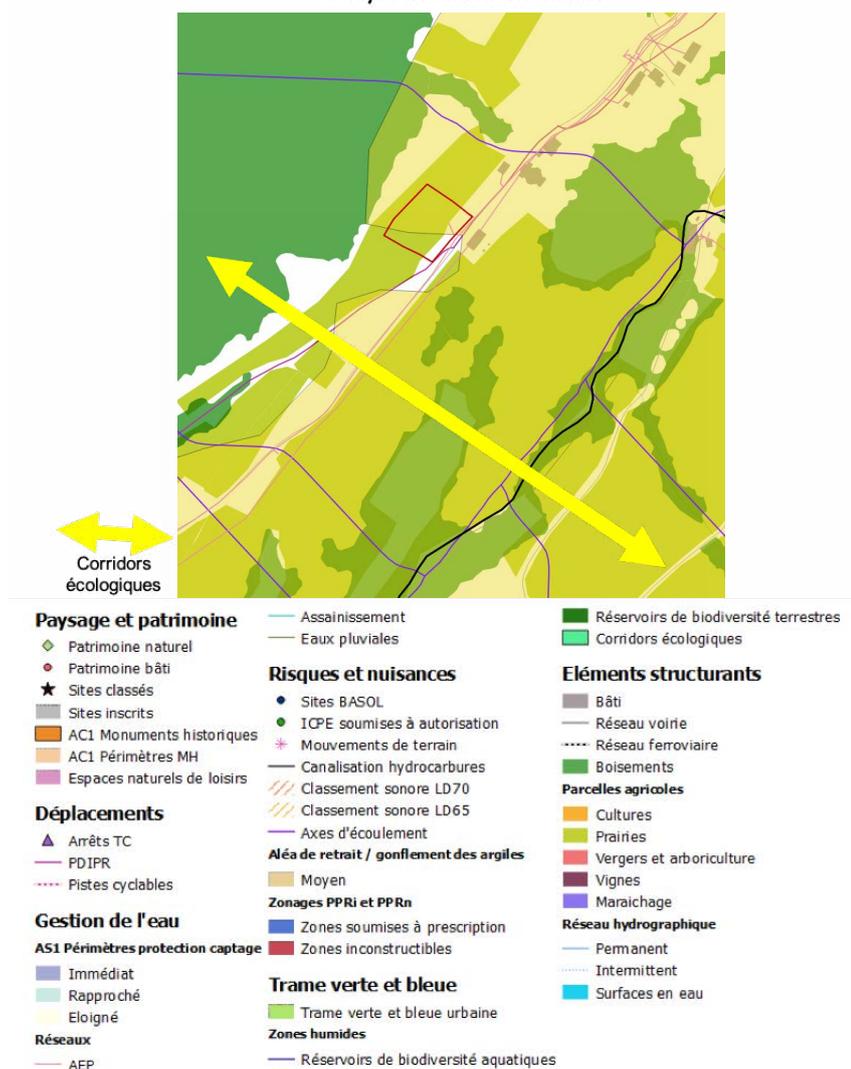
Trame verte et bleue

Le site est localisé au sein d'un espace relais de la trame verte et bleue : prairie permanente en pente. Il est localisé à proximité d'un axe important de déplacement de la faune identifié par le département mais l'emprise réduite du site d'OAP n'empiète pas sur ce grand corridor et n'impactera donc pas la fonctionnalité écologique du secteur.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

Analyse environnementale



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'implantation d'environ 8 logements de type intermédiaires / petits collectifs, pour une densité moyenne de 20 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions (R+1+C) dans le but d'optimiser leur insertion urbaine et paysagère ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer un projet innovant d'un point de vue des formes urbaines mais également des usages associés à la programmation proposée ;
- > Permettre l'insertion des constructions par un travail sur les gabarits et l'implantation du bâti afin de reprendre les codes architecturaux historiques de Saint-François-de-Sales ;
- > Penser l'intégration des constructions et des accès dans la pente en limitant les déblais/remblais.

Mobilité & déplacements

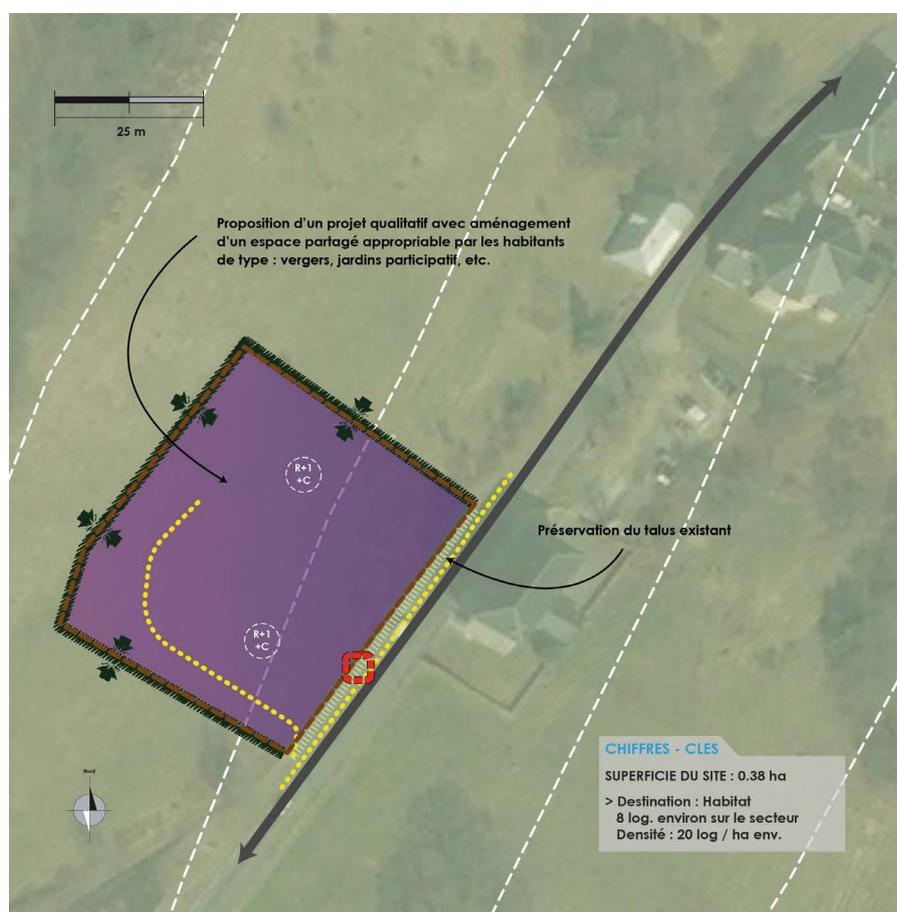
- > Créer un accès unique depuis la voie existante (RD62) ;
- > Créer un cheminement piéton le long de la RD afin de proposer une continuité entre le projet de logements, l'espace public paysager et le chef-lieu ;
- > Maintenir un accès agricole pour les tènements alentour.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Traiter la limite avec les espaces naturels afin de structurer une réelle limite à l'urbanisation ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.

Ressource en eau

- > Prévoir l'installation de dispositifs d'assainissement autonome intégrable dans l'environnement (bassins filtrants végétalisés...) ;
- > 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 +C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat intermédiaire / Collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès tous modes

Voie existante

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

Talus existant à préserver

Courbes de niveau

Saint-François-de-Sales // Chef-Lieu



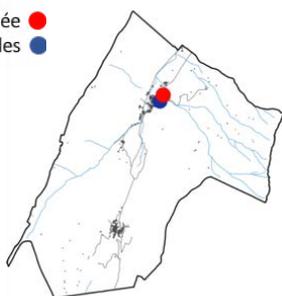
SAINTE-REINE

ÉPERNAY - OAP 26

CONTEXTE

Sainte-Reine
Épernay
0,57 hectare
Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Epernay / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le hameau d'Épernay, constitué d'une trame bâtie ancienne et dense ;
- > Permettre le développement d'une zone à destination d'habitat afin de répondre aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune, ou des habitants actuels évoluant au sein de leur trajectoire résidentielle, notamment par une diversification des formes urbaines proposées ;
- > Maîtriser la densification de ce site qui se situe en limite est du hameau (transition entre l'organisation bâtie du hameau et les espaces agricoles) : préservation de l'identité rurale du hameau ;
- > Gérer les interfaces entre la trame bâtie et les espaces agricoles ;

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

La logique d'implantation bâtie est très marquée au niveau du Hameau d'Épernay avec un sens du faitage perpendiculaire aux courbes de niveau. L'implantation du hameau est quant à elle plutôt linéaire (sur une courbe de niveau) avec un secteur central plus dense (à l'intersection). Le site d'étude propose une vue frontale sur les versants (orientés nord sud) cadrant la vue sur la vallée et la Dent de Pleuven (point focal). Le traitement paysager des aménagements devra respecter ces particularités afin d'assurer l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.

Déplacements

Un sentier du PDIPR passe en bordures ouest et nord, au niveau de la voirie. Des liaisons douces pourront être tracées afin de connecter le site d'OAP au PDIPR.

Risques et nuisances

Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site est localisé au sein d'un espace relais de la trame verte et bleue : grandes prairies et pâtures. Des arbres fruitiers sont aussi présents sur la parcelle et devront être préservés.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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>Zonages PPRI et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<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 ■ Boisements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation de 13 logements environ, pour une densité d'environ 23 logements par hectare ;
- > Diversifier les formes urbaines existantes en permettant l'implantation d'habitat individuel sur la majeure partie du secteur d'OAP mais en permettant également l'implantation d'habitat intermédiaire ou petits collectifs en cœur de site ;
- > Favoriser l'insertion des constructions en limitant leur hauteur à du (R+1+C) ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Optimiser l'insertion des futures constructions en travaillant sur l'insertion dans la pente et en reprenant l'implantation du bâti caractéristique du hameau ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein du site.

Mobilité & déplacements

- > Prévoir la création d'un accès à l'est du site et maintenir les voies existantes au nord et au sud ;
- > Créer un maillage modes doux pour favoriser les déplacements à l'intérieur du site et vers le reste du hameau.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver dans la mesure du possible les arbres fruitiers existants et privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.

Ressource en eau

- > Prévoir l'installation de dispositifs d'assainissement autonome intégrable dans l'environnement (bassins filtrants végétalisés...) ;
- > 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+C) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif
- 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
- Courbes de niveau

Sainte-Reine // Epernay

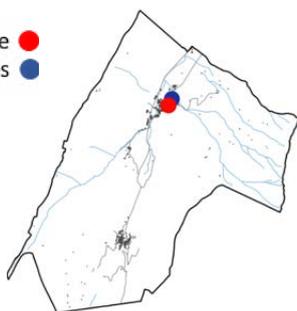
SAINTE-REINE

SUR LES FRÊNES - OAP 27

CONTEXTE

Sainte-Reine
Sur Les Frênes
0,57 hectare
Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Sur Les Frênes / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer l'offre en logement de la commune par l'urbanisation d'une zone à destination d'habitat au nord du hameau tout en économisant le foncier disponible
- > Diversifier les formes d'habitat en proposant une mixité du bâti ;
- > Préserver la qualité de la limite nord à l'urbanisation du hameau par une gestion qualitative des interfaces entre la future zone d'habitat et les terres agricoles ;
- > Proposer des aménagements préservant les vues sur les massifs alentours et valorisant le grand paysage local.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

La logique d'implantation bâtie est très marquée au niveau du site d'OAP avec un sens du faitage perpendiculaire aux courbes de niveau. L'implantation du hameau est quant à elle plutôt linéaire (sur une courbe de niveau). Le secteur d'étude propose une vue frontale sur les versants (orientés nord-sud) cadrant la vue sur la vallée et la Dent de Pleuven (point focal). Le traitement paysager des aménagements devra respecter ces particularités afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans son environnement.

Déplacements

Un sentier du PDIPR passe en bordure ouest, au niveau de la voirie.

Risques et nuisances

Le secteur d'étude est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le périmètre est situé au sein d'un espace relais de la trame verte et bleue : grandes prairies et pâtures. Le site n'impacte pas d'élément naturel remarquable.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le site d'OAP.

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> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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>Zonages PPRI et PPRn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zones soumises à prescription ■ Zones inconstructibles <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Trame verte et bleue urbaine ■ Zones humides 	<ul style="list-style-type: none"> — Réservoirs de biodiversité aquatiques ■ Réservoirs de biodiversité terrestres <p>Eléments structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâti — Réseau voirie --- Réseau ferroviaire ■ Boissements <p>Parcelles agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Cultures ■ Prairies ■ Vergers et arboriculture ■ Vignes ■ Maraichage <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> — Permanent — Intermittent ■ Surfaces en eau
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation de 10 à 12 logements, pour une densité moyenne de 21 logements par hectare ;
- > Intégrer une diversification des formes urbaines sur le hameau d'Épernay par la construction de logements intermédiaires/ petits collectifs et de logements individuels ;
- > L'opération ou les opérations d'ensemble devront garantir une homogénéisation du bâti
- > Gérer les hauteurs futures constructions (R+1+C) afin de favoriser leur insertion dans le paysage ;
- > Création d'une voirie centrale desservant les différents lots permettant de donner une tonalité de hameau et de vie collective tout en favorisant les opérations de déneigement hivernal.
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener un travail sur les formes architecturales proposées afin d'intégrer la diversification des formes urbaines à venir en limite de la structure bâtie du hameau existant ;
- > Porter une attention particulière sur le sens d'implantation des constructions dans le hameau (par rapport à la voirie, à la topographie, à l'ensoleillement) afin de respecter les codes architecturaux baujous ;
- > Structurer une limite forte à l'urbanisation et gérer l'interface avec les espaces agricoles au nord du site ;

- > Traiter la limite entre le futur projet le long de la voie existante à l'ouest afin de conforter la qualité d'une entrée secondaire du hameau.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès depuis la voie existante à l'ouest ;
- > Aménager une seule voie en interne du site desservant les habitations de part et d'autre ;
- > Créer un cheminement à destination des piétons depuis la voie de desserte créée à l'est et vers l'aménagement paysager.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.
- > 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.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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



Grand Chambéry
106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex
Tél. : 04 79 96 86 00
Fax : 04 79 96 86 01