

RAPPORT DE PRÉSENTATION

ÉTUDES ENTRÉE DE VILLE

DOSSIER D'APPROBATION
18 DÉCEMBRE 2019

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article L111-8 du Code de l'urbanisme

« **En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.**

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du paragraphe III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- > aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- > aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

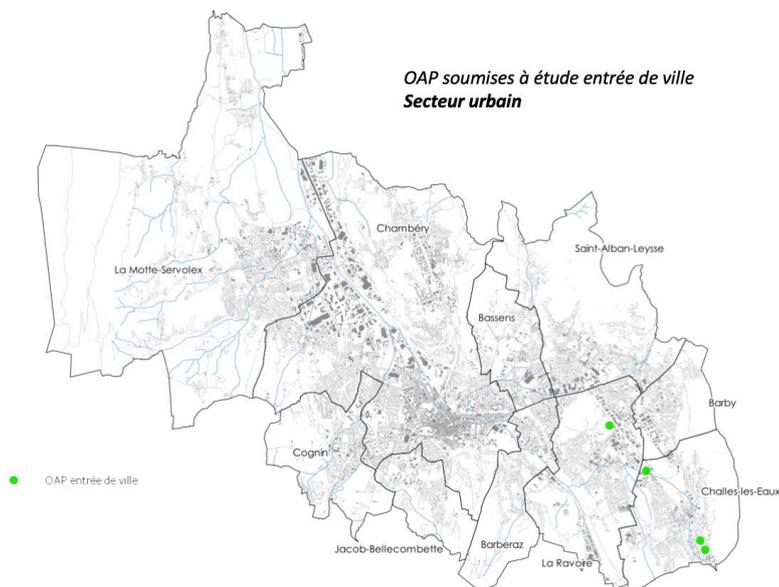
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

PRÉAMBULE

Les OAP présentées dans ce document sont donc des OAP « études entrée de ville » au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme. Elles concernent les secteurs suivants :

Secteur Urbain :

- > Challes-les-Eaux – RD 1006 ;
- > Challes-les-Eaux – Sétérées nord et sud ;
- > La Ravoire – Roc noir.



CHALLES-LES-EAUX

RD 1006

1 – CONTEXTE GÉNÉRAL

La commune de Challes-les-Eaux, qui fait partie du secteur de la cluse urbaine, poursuit des enjeux de développement forts, notamment dans le domaine économique. L'urbanisation de ce secteur concrétise la volonté de développer et d'optimiser les activités économiques à l'échelle de Grand Chambéry.

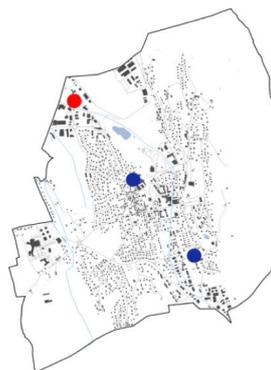
Ce secteur de développement se situe le long de la RD1006, qui est une voie classée à grande circulation, nécessitant la réalisation de la présente étude pour déroger à la bande d'inconstructibilité posée.

Les enjeux de ce secteur futur d'urbanisation sont multiples du fait de ses caractéristiques actuelles :

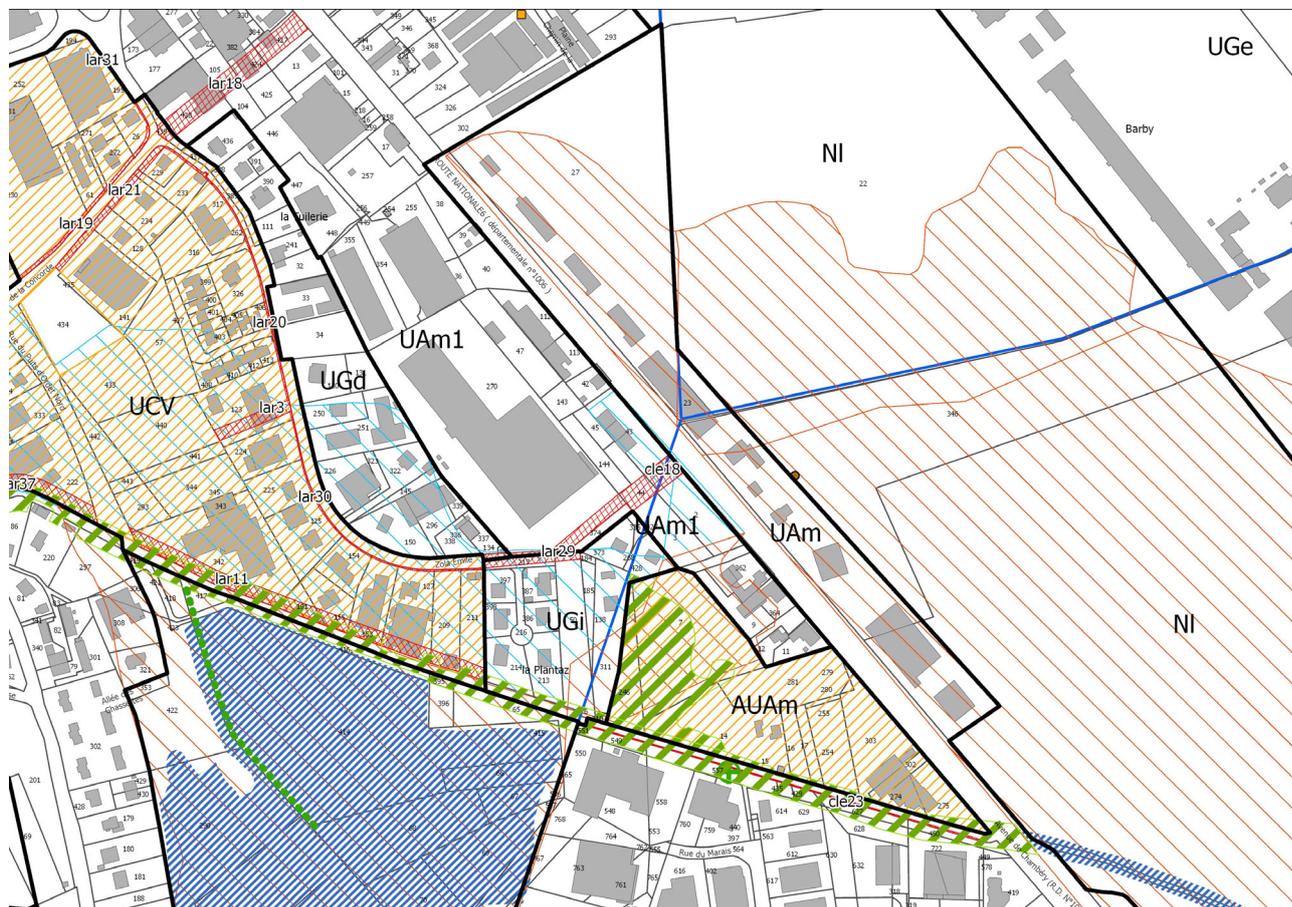
- > Un secteur situé en entrée de ville de Challes-les-Eaux ;
- > Une situation le long de la RD1006 lui donnant une forte visibilité mais également source de nuisances sonores et visuelles qui contraignent les aménagements ;
- > Une localisation entre deux zones d'activités constituées mais de faible qualité soulevant un enjeu de couture urbaine pour la zone à urbaniser ;
- > Une absence de reliefs dégageant des vues sur le grand paysage.

/ La présente étude vise donc à déroger au principe d'inconstructibilité pour assurer l'urbanisation de ce site et la structuration de cette partie de l'axe principal de la commune

de Challes-les-Eaux, en continuité urbaine de La Ravoire. Son urbanisation s'inscrit dans une ambition d'insertion urbaine, architecturale et paysagère. L'enjeu est d'intégrer les futurs aménagements au sein d'une entrée de ville caractérisée par une urbanisation hétérogène, diffuse et réalisée au coup par coup.



Localisation de l'OAP sur la commune de Challes-Les-Eaux



Extrait du Plan de zonage de la commune de Challes-Les-Eaux, PLUi Grand Chambéry

2 – ÉTAT DES LIEUX DU SECTEUR

A. Contexte urbain et architectural

Le caractère d'entrée de ville classique se retrouve dans les occupations du sol retrouvées sur le secteur d'étude et dans son environnement proche :

- > Le passage de la RD est un élément structurant puisqu'il crée une coupure entre l'est - où se situe le secteur d'étude - et l'ouest, donnant une impression de lieu traversé ;
- > La quasi-totalité du site est occupée par des espaces non bâtis et des boisements ;
- > Un bâtiment d'activités, occupé par un garage, est présent en limite sud. Son intégration au périmètre signifie qu'il aura vocation à évoluer.

L'environnement immédiat du site se caractérise par un tissu très hétérogène. Il en résulte un secteur difficilement lisible enserré entre deux zones principales dédiées à des activités économiques. Un restaurant se situe également en continuité le long de la RD. La présence de quelques habitations regroupées vient renforcer cette mauvaise lisibilité du secteur.

L'urbanisation du site d'étude viendra :

- > D'une part, finaliser l'urbanisation en premier rideau tout en ayant pour ambition de contribuer à sa requalification ;
- > D'autre part, consommer des espaces encore non bâtis mais situés dans un secteur déjà artificialisé pour venir créer une continuité entre les espaces d'activités au nord et au sud.



Alternance activités existantes / espaces non bâtis sur le site d'étude



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat individuel
- Activités économiques
- Commerce
- Espace de loisirs
- Espace naturel / agricole

Challes-Les-Eaux // RD1006

B. Contexte paysager et environnemental

La Trame Verte et Bleue

Le site se trouve à la croisée d'un réseau de zones humides inféodé au ruisseau de la Mère et au Marais des Chassettes.

L'est du périmètre est, a priori, peu attrayant pour la trame verte et bleue puisqu'il s'agit de milieux déjà urbanisés. Néanmoins, le reste du secteur semble particulièrement intéressant en raison de la présence d'une ripisylve très bien développée sur les berges du ruisseau de la Mère ainsi que d'un bosquet important en limite ouest.



Inscription du site dans la Trame Verte et Bleue de Grand Chambéry

Le paysage

Le périmètre de projet se localise le long de la RD1006 et viendra combler « un vide » du secteur d'activité existant entre la Ravoire et Challes-les-Eaux. Le site s'inscrit dans un espace de transition entre le cœur de l'agglomération chambérienne et les espaces plus ruraux de la cluse de Chambéry. La partie nord / nord-ouest le long de la RD1006 est marquée par un paysage de zone d'activité peu qualitatif, alors que la partie sud / sud-est est majoritairement à vocation résidentielle.

Par ailleurs le secteur de projet est en entrée de ville de Challes-les-Eaux, marqué par la présence de sites touristiques et de loisirs à proximité (aérodrome, parc et plan d'eau, camping...). À ce titre il présente un enjeu pour la qualification de l'entrée de ville de Challes, ville thermale, en venant créer une nouvelle façade urbaine le long de la RD1006.

Le site dispose, par ailleurs, de larges vues sur les reliefs des Bauges et également la présence d'une ripisylve le long du ruisseau de la Mère qui participe à la qualité des lieux et à l'ambiance paysagère.

De fait, ces boisements servent de corridor naturel entre les différents réservoirs de biodiversité matérialisés par les zones humides de part et d'autre du site. Par ailleurs, le maillage de ces boisements avec les milieux ouverts prairiaux localisés dans le centre du périmètre est favorable à une multitude d'espèces, ce qui affirme l'importance de ce secteur dans la trame verte et bleue locale. Il est donc important de prendre en compte ces espaces dans le futur projet.



Vues sur le Massif des Bauges depuis le secteur d'étude et la RD 1006

La gestion de l'eau

Les réseaux d'adduction en eau potable (AEP) et d'assainissement collectif sont présents sur le site. Concernant l'AEP, une canalisation de 102,2 mm récente (posée en 2002) passe à proximité, au nord. Par ailleurs, la desserte en assainissement collectif est assurée par un collecteur de 250 mm de diamètre qui traverse la partie sud du périmètre. Un branchement desservant la zone y est directement raccordé. A la vue de ces informations, les ouvrages semblent suffisants pour l'alimentation du site. Aucune information sur le réseau d'évacuation des eaux pluviales n'est disponible.

Toutefois, il convient de noter que le périmètre d'étude est présent dans la Zone de Sauvegarde des Eaux et qu'à ce titre des préconisations et recommandations sont annexées au présent PLUi HD (annexe eau potable).



Réseaux
— AEP
— Assainissement
— Eaux pluviales

Réseaux des eaux potables / usées et des eaux pluviales du site d'OAP

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes

Le périmètre est soumis à deux servitudes :

- > Servitude (PT1) concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- > Servitude (T5) concernant les servitudes aéronautiques de dégagement.



Servitudes d'utilité publiques
■ PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
— PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques
■ T5 Dégagement aéronautique

Servitudes d'utilité publique concernant le site d'OAP

C. Accès et desserte de la zone

Le secteur est actuellement desservi grâce à la RD1006, axe nord-sud principal de la commune de Challes-Les-Eaux. Cet axe constitue la liaisons entre La Ravoire au nord et Saint-Jeoir Prieuré au sud. Au global, les activités existantes bénéficient d'un accès direct sur la RD qui peut être mutualisé. La rue Émile Zola, au nord du secteur d'étude, constitue également une voie d'accès puisqu'elle dessert les habitations en continuité.

Le site de projet peut donc bénéficier de plusieurs accès dans le fonctionnement actuel. Cependant, les deux voies le desservant soulèvent des questions dans le cas d'une intensification du trafic lorsque des activités économiques s'implanteront sur le secteur :

- > La possible nécessité de réaménager la rue Émile Zola (lien avec le projet La Plantaz à la Ravoire) ;
- > La sécurisation des débouchés directs et les nuisances sonores et visuelles devront être gérées dans les choix d'aménagement.

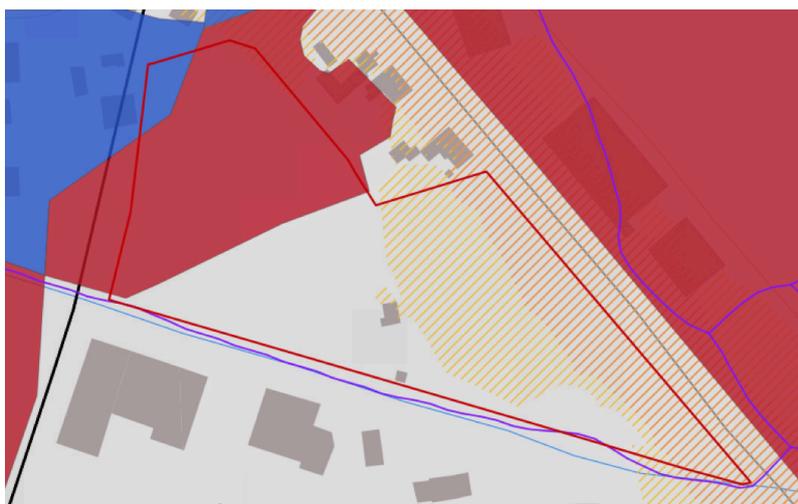


Vue depuis la RD1006 (à gauche) – Vue sur la rue Émile Zola (à droite)

D. Risques et nuisances

Le site est fortement impacté dans sa partie nord par un risque d'inondation souligné par une zone d'inconstructibilité au PPRI du bassin chambérien. Par ailleurs, la RD 1006 est un axe routier majeur du secteur qui engendre un flux journalier de véhicules important. Cette forte fréquentation est source de nuisances

sonores fortes et moyennes sur toute la frange est de la zone d'étude. Ce périmètre n'engendre pas d'inconstructibilité mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces pâtissent d'une ambiance sonore altérée et sont soumis à un isolement acoustique renforcé.



Secteur affecté par le bruit et concerné par les zonages PPRI et PPRn

-  Classement sonore LD70
-  Classement sonore LD65
-  Axes d'écoulement

Zonages PPRI et PPRn

-  Zones soumises à prescription
-  Zones inconstructibles

3 – ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT SUR LE SECTEUR



PERIMETRE ET LIMITES

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite communale

ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

-  Prise en compte des vues existantes sur le grand paysage dans les futurs aménagements
-  Structuration et mise en valeur de l'entrée de ville (continuité de la ZA de la Ravoire)

ENJEUX DE DEPLACEMENTS

-  Aménagement et sécurisation du / des futurs accès au site
-  Encadrement et fluidification du trafic routier sur l'axe structurant de la RD
-  Création d'un maillage mode doux au sein du site avec une possibilité de continuité avec la zone de La Plantaz à l'ouest

ENJEUX USAGES ET PROGRAMMATION

-  Réflexion sur la mutation du périmètre d'étude, situé en entrée de ville, présentant aujourd'hui une occupation du sol mixte
-  Mutualisation et traitement paysager des espaces de stationnement

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

-  Préservation des boisements dans la mesure du possible (ripisylve et arbres de hautes fîges)
-  Prise en compte des risques d'inondation dans les aménagements (inconstructibilité et constructibilité sous conditions)

Challes-Les-Eaux // RD1006

4 – UN PROJET DÉFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'urbanisation du site d'étude participera au renforcement et au développement des parcs d'activités économiques sur la commune de Challes-Les-Eaux et pour l'agglomération de Grand Chambéry. Ce projet présente de forts enjeux d'insertion urbaine :

- > Faire la couture entre les zones d'activités existantes et se mettre en lien avec le projet de La Plantaz ;
- > Structurer l'entrée de ville de Challes-les-Eaux ;
- > Requalifier le front de la RD1006 en proposant des activités économiques aux formes urbaines de qualité.

Requalifier l'entrée de ville par un projet au rôle de couture urbaine

Des activités économiques viendront s'implanter le long de la RD1006, en accroche de l'urbanisation existante en partie nord. L'urbanisation de ce site vient palier à la discontinuité urbaine qui existe entre les espaces dédiés à des activités économiques. Les futures constructions devront être pensées selon une cohérence d'ensemble. Le bâti le long de la RD fera l'objet d'une attention particulière puisque il devra répondre à une exigence élevée en matière de qualité architecturale par un travail sur le choix des volumes (notamment des hauteurs limitées - équivalente à du R+2 maximum) et des matériaux de

qualité. Un front bâti alternant continuité et percées visuelles viendra donner un caractère urbain et une identité au secteur. De ce fait, les espaces de stockage, s'il y en a, seront interdits le long de la voie.

L'urbanisation de la zone sera réalisée par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout le secteur.

Mettre en valeur la végétation le long du Ruisseau de la Mère comme support du traitement paysager du site

L'ambition est de créer un traitement paysager global à l'échelle du secteur d'étude par l'aménagement d'espaces verts, de liaisons et clôtures végétalisées. L'espace entre les constructions et la RD sera également paysager afin de valoriser des perceptions et des vues de qualité. De plus, les espaces de stationnement de surface seront végétalisés et perméables à l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces constitueront des coupures visuelles et des espaces de respiration entre les différents lots et le bâti d'une même activité. L'espace paysager mis en place en complément de la ripisylve du ruisseau de la Mère vient structurer les espaces verts sur l'ensemble du site. Il fait également le lien avec les cheminements doux puisqu'il accompagne la création d'un cheminement piéton.

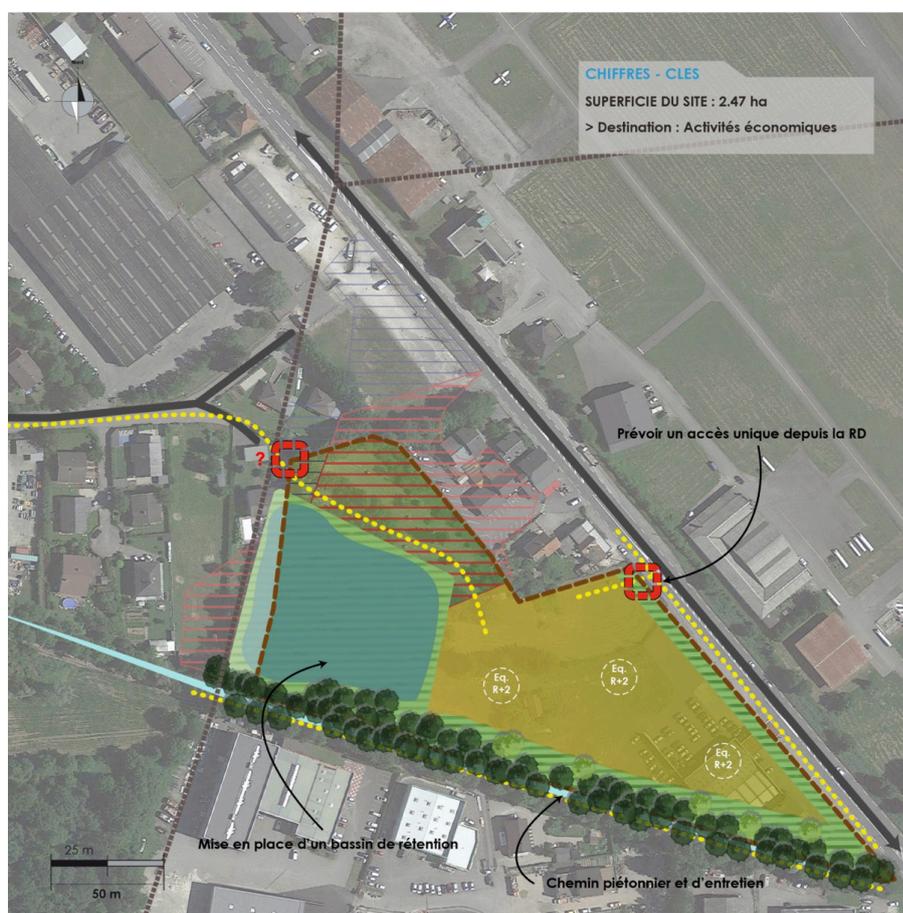
Faciliter les circulations autant piétonnes que modes doux au sein du projet

L'accès principal au site se fera depuis la RD1006 sur laquelle un seul débouché sera créé. Cet accès nécessitera une réflexion sur sa sécurisation au vu du trafic existant sur cette voie. Un second accès sur la rue Émile Zola pourra être étudié mais, dans le cas de sa réalisation, il pourra nécessiter un réaménagement de la voie qui ne supporte actuellement qu'une desserte locale à destination des habitations existantes. De plus, une route pourrait être créée le long du bassin de rétention afin de s'inscrire en continuité du projet de La Plantaz. Une partie du secteur se situant en zone

inconstructible au PPRI, l'aménagement d'une voie devra être compatible avec les prescriptions de ce document.

Des aménagements modes doux viendront compléter la desserte interne du site afin de garantir un confort d'usage aux actifs travaillant sur la zone et aux visiteurs. De plus, un cheminement piéton sera créé le long de la ripisylve du ruisseau de la Mère servant également de chemin d'entretien.

/ Les principes d'aménagement du projet proposés et sa localisation en entrée de ville au sein d'un tissu déjà urbanisé justifie la non application de la bande inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1006.



5 – RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Zone 1AUAm1

Activités autorisées et implantation des constructions

Objectif : Permettre le développement d'activités économiques et assurer une cohérence des constructions le long de la voie

Traduction réglementaire

Article 1 – Destination et sous destination autorisées :

- > Commerce et activités de service : restauration, commerce de gros et artisanat ;

- > Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- > Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire : industrie, entpôt et bureau.

Article 1 – Destination et sous destination autorisées sous conditions :

- > Exploitation agricole et forestière ;
- > Habitation ;
- > Hébergement hôtelier et touristique (inférieur à 200 m² SdP) ;
- > Commerce et activités de services : artisanat et commerce de détail (200 m² SdP maximum), activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (inférieur à 400 m² SdP).

Article 4 – Les constructions doivent s’implanter dans un recul compris entre 3 m et 10 m par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées en limite sauf si la limite séparative est située sur une limite de zone destinée à accueillir des logements. En cas de recul les constructions doivent être implantées à une distance au minimum égale à la hauteur à l’égout du toit divisé par deux (H/2) avec un recul minimum de 3 m.

Aspect des constructions

Objectif : Mettre en valeur l’entrée de ville de Challes-les-Eaux par un projet s’insérant entre des espaces peu qualitatifs actuellement

Traduction réglementaire

Article 4 – La hauteur totale maximale autorisée est de 20 m.

Article 5 – Les façades de grande longueur (supérieures à 30 m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l’effet de masse du bâti.

Traitement interne de la zone, stationnement et aménagement paysager

Objectif : Paysager et végétaliser les espaces libres, limiter l’imperméabilisation des sols et traiter les franges du projet

Traduction réglementaire

Article 6 – Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l’unité foncière. La part d’espaces verts de pleine terre est fixée à 30% minimum de l’unité foncière.

Les espaces libres doivent faire l’objet d’un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Article 7 – Les constructions situées en zone d’activités économiques doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions pour tout projet de plus de 5 000 m².

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 25% d’entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d’un véhicule électrique.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Intégration des exigences énergétiques au regard du contexte de changement climatique

Objectif : Limiter les consommations d’énergies fossiles et émissions de GES induites

Traduction réglementaire

Article 6 – Pour les constructions neuves, la part d’énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d’Energie Primaire.

6 – JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D’INCONSTRUCTIBILITÉ AU REGARD DE L’ARTICLE L.111-8

L’article L.111-1-4 du Code de l’Urbanisme indique que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie et de 75 mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation.

Le site concerné par la présente étude se situe de part et d’autre de la RD1006. Cependant, il présente des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans l’article L.111-1-4 du Code de l’Urbanisme, de déroger à cette règle.

Justifications au regard des nuisances

Les nuisances sonores et visuelles générées par la proximité immédiate avec la RD1006 sont atténuées par plusieurs éléments : recul des constructions par rapport à cet axe et mise en place d’une frange tampon paysagère et implantation / conception des bâtiments (traitement acoustique notamment).

L’absence de logements au sein du projet permet d’éviter une occupation permanente du site. En effet, la présence exclusive d’activités économiques garantit une occupation temporaire, uniquement durant les heures de travail.

Justifications au regard de la sécurité

Les éléments techniques et / ou réglementaires qui pourraient contraindre l’urbanisation du site seront pris en compte lors de l’aménagement.

Les accès directement sur la RD1006 sont limités et réduits à un seul. Ce dernier sera aménagé afin de garantir la sécurité des déplacements. Un accès peut également être créé sur la rue Émile Zola, sa réalisation sera conditionnée à un réaménagement de la voie et une sécurisation du débouché.

La desserte interne est pensée afin de garantir des déplacements fluides et les déplacements modes doux seront présents sur l’ensemble du site, avec, a minima, la réalisation de trottoirs confortables.

Justifications au regard de la qualité architecturale et de l’urbanisme

Un travail est apporté aux futures constructions pour garantir une certaine qualité urbaine et architecturale. Les façades urbaines créées permettent de requalifier l’entrée de ville et jouent la transition avec la RD et les espaces bâtis environnants.

L’aspect des constructions des façades devra respecter les règles fixées par le PLUi : façades, revêtements, couvertures, hauteurs, clôtures, etc.

Justifications au regard de la qualité des paysages

Les principes d’aménagement prévus au sein de la zone ont vocation à requalifier l’entrée de ville et participent donc à la mise en valeur du secteur. La création d’une façade urbaine aménagée et d’un espace de recul paysager est un des éléments principaux de la programmation.

La mise en valeur des bords du ruisseau de la Mère par un traitement paysager constitue également un élément garantissant une certaine qualité paysagère du projet.

Des espaces verts ponctuels accompagnent également l’ensemble des aménagements proposés et permettent de garantir des espaces de qualité.

2 – ÉTAT DES LIEUX DU SECTEUR

A. Contexte urbain et architectural

Le secteur, et globalement l'ensemble des espaces urbanisés de part et d'autre, se caractérise par une urbanisation au coup par coup et, par conséquent, par des fonctions urbaines sans continuité et cohérence d'ensemble. Le site d'étude résulte d'une urbanisation éparse qui a généré de nombreux interstices.

Le secteur et son environnement immédiat présentent donc des fonctions urbaines diverses :

- > Une partie est constituée d'espaces agros-naturels. Ce sont ces espaces qui constituent d'ailleurs la majeure partie du premier rideau du secteur d'étude actuellement ;
- > Des habitations de type individuel sont présentes de part et d'autre de la RD. Le second rideau d'urbanisation au sein du site étudié est constitué de zones pavillonnaires ;
- > Un équipement médical est également présent ;
- > Les activités économiques sont principalement présentes à l'ouest de la RD, en face du site d'étude, même si quelques bâtiments sont disséminés au sein même du site d'étude.

Ce secteur révèle donc un fort enjeu de développement du fait de son emboîtement au sein de fonctions diverses au fonctionnement autonome.



Mixité équipement / habitations (en haut)

Espaces non bâtis actuellement sur les abords de la RD (en bas)



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

MORPHOLOGIE URBAINE

— Habitat individuel

— Habitat collectif

— Activités économiques

— Equipements

— Espace naturel / agricole

Challes-Les-Eaux // Sétérées nord et sud

B. Contexte urbain et paysager

La trame verte et bleue

Le site se situe en dent creuse dans l'urbanisation préexistante. Il s'agit d'espaces agricoles cultivés dans le nord présentant un faible intérêt écologique et d'espaces de déprise très boisés dans le sud, plus particulièrement attractifs pour la faune. Ces boisements conséquents d'arbres de haute tige sont de véritables zones de refuge pour la faune dans ce secteur urbanisé.



Inscription du site d'OAP dans la Trame Verte et Bleue de Grand Chambéry

Par ailleurs, il faut noter que le secteur est localisé entre deux réservoirs de biodiversité situés à proximité : la ZNIEFF de type I – Mont Saint-Michel à l'est et le Bocage de Boigne et de la Ramée à l'ouest. Cet état de fait renforce considérablement l'intérêt de la zone d'étude puisque sa perméabilité écologique en fait un axe de passage privilégié pour la faune entre ces deux réservoirs.

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

Le paysage

Le site de projet se situe le long de la RD1006 et constitue l'entrée de ville de Challes-les-Eaux. Son positionnement marque un seuil entre un paysage de zone d'activités peu qualifié, au sud du site, et l'entrée dans le centre-ville, ce qui fait de ce projet un espace stratégique pour la qualité et l'image de Challes-les-Eaux.

Le site est actuellement constitué d'un secteur agricole ainsi que d'un bosquet pour la partie sud présentant peu d'intérêt pour la composition urbaine.

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

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



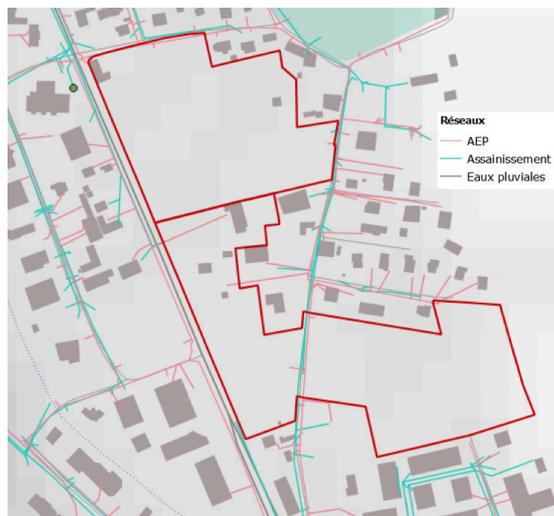
Vues sur les grands massifs depuis le site d'OAP et la RD 1006

La gestion de l'eau

Les réseaux d'adduction en eau potable (AEP) et d'assainissement collectif sont présents sur le site. Concernant l'AEP, le secteur est desservi par deux canalisations principales : une conduite de 60 mm de diamètre à l'ouest qui passe sous la RD1006 et une conduite beaucoup plus importante de 200 mm à l'est sous le chemin Saint-Vincent. Par ailleurs, la desserte en assainissement collectif est assurée par un collecteur de 250 mm de diamètre

au niveau du chemin Saint-Vincent. À la vue de ces informations, les ouvrages semblent suffisants pour l'alimentation du site. Aucune information sur le réseau d'évacuation des eaux pluviales n'est disponible.

Toutefois, il convient de noter que le périmètre d'étude est compris dans la Zone de Sauvegarde des Eaux et qu'à ce titre, des prescriptions s'appliquent en matière de prélèvement en eau.

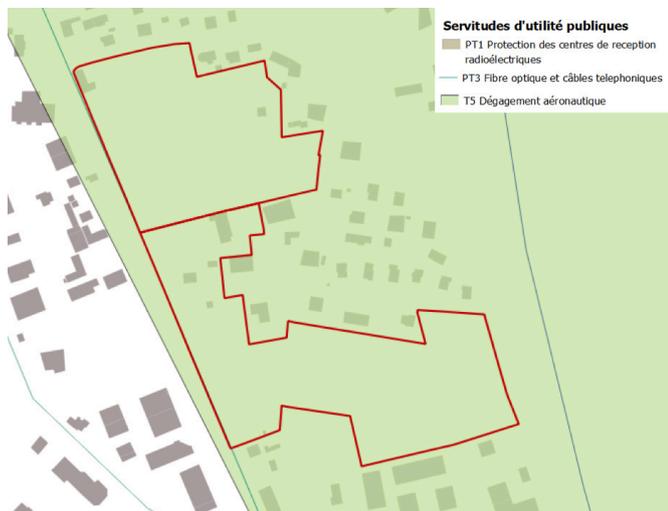


Réseaux des eaux potables / usées et des eaux pluviales du site

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes

Le périmètre est soumis à deux servitudes :

- > Servitude (PT3) attachée aux réseaux de télécommunication ;
- > Servitude (T5) concernant les servitudes aéronautiques de dégagement.



Servitudes d'utilité publique concernant le site d'OAP

C. Accès et desserte de la zone

Le site est desservi par plusieurs axes d'ampleurs différentes :

- > La RD 1006 longe le secteur sur toute sa longueur. C'est un axe principal très fréquenté de la commune. Les accès aux activités existantes sont mutualisés afin de ne pas multiplier les entrées / sorties directes. En ce qui concerne les quelques habitations présentes, elles sont principalement organisées dos à cet axe pour se prémunir des nuisances. La création d'accès direct sur la RD nécessite une réflexion particulière sur la sécurisation des débouchés ;
- > Le chemin Saint-Vincent à l'est dessert le reste des activités. Son gabarit est suffisant en l'état actuel mais pourrait nécessiter un réaménagement lors de l'urbanisation du secteur ;
- > La Rue Ernest Pernet, au nord, fait le lien entre la RD1006 et le chemin Saint-Vincent.

Le fonctionnement actuel permet de desservir l'ensemble du site. Son urbanisation ne nécessite pas obligatoirement d'aménager de nouvelles voiries mais il pourrait engendrer des modifications du gabarit de certaines chaussées.

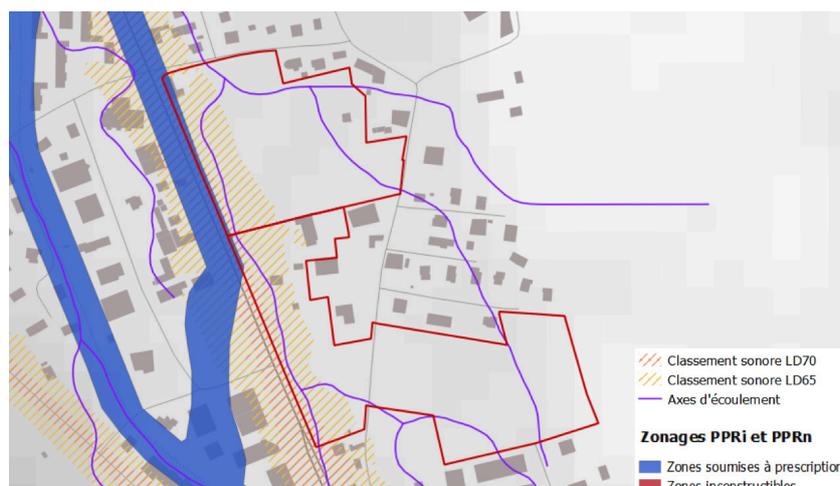


RD 1006 – Carrefour RD1006 / Rue Pernet – Chemin Saint-Vincent

D. Risques et nuisances

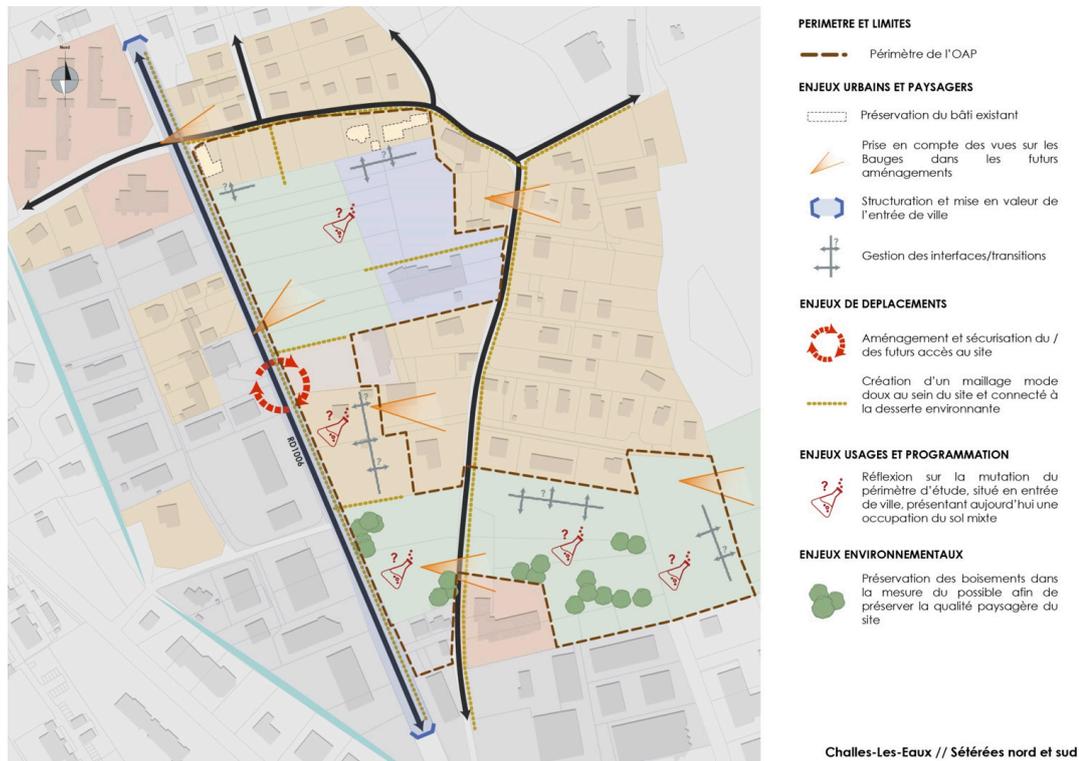
Le site est principalement exposé à des risques naturels. La carte ci-dessous met en évidence des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales sur la majeure partie du périmètre d'étude. Ces axes peuvent être la cause d'inondation par ruissellement lors de forts épisodes pluvieux et conduire à des risques pour la sécurité des personnes et des biens. Cette vulnérabilité est renforcée par le zonage du PPRi du bassin chambérien identifiant une zone soumise à prescriptions de constructibilité en limite Ouest de l'OAP.

La RD 1006, qui longe le site à l'ouest, est un axe structurant fortement fréquenté à l'échelle de l'agglomération chambérienne. Cette fréquentation importante est source de nuisances sonores fortes et moyennes sur toute la frange ouest du secteur d'étude. Ce périmètre n'engendre pas d'inconstructibilité mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces pâtissent d'une ambiance sonore altérée et doivent être soumis à un isolement acoustique renforcé.



Secteur affecté par le bruit et concerné par les zonages PPRi et PPRn

3 – ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT SUR LE SECTEUR



4 – UN PROJET DÉFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'urbanisation de cette zone permettra de renforcer les équipements existants de la commune, sur plus de 2 hectares, mais aussi de créer un nouveau secteur d'habitat, sur 3,5 hectares environ, en continuité d'habitat pavillonnaire existant. Le développement d'un secteur de cette importance nécessite une réflexion globale afin de garantir une bonne gestion des transitions avec l'existant et un aménagement en lien avec la RD.

Penser un aménagement à deux échelles : requalification de la RD et cohérence entre des activités diverses au sein d'un même projet

La partie nord accueillera un équipement de santé, de formation et d'accueil de personnes âgées en continuité du centre pédiatrique existant.

Le secteur sud permettra le développement d'un secteur d'habitat collectif et/ou intermédiaire avec environ 210 logements avec au total 75 logements sociaux et 32 en accession sociale sur la partie Saint-Vincent pour une densité moyenne de 60 logements par hectare.

Au global, les bâtiments s'implanteront en façade sur la RD selon un principe de séquences offrant une discontinuité du bâti et donc une ouverture sur le grand paysage. De plus, une gradation des hauteurs d'ouest en est (hauteurs les plus importantes à l'ouest) participera à la constitution de ce front urbain tout en garantissant une transition optimale avec les secteurs existants.

Prévoir un paysagement du site dans son ensemble en cohérence avec les différentes entités existantes

Une zone tampon végétalisée sera aménagée le long de la voie afin de qualifier le recul entre la voie et les futures constructions. Elle contribuera à donner une identité à cette entrée de ville tout en réduisant l'impact des nuisances générées par le trafic sur les futurs usages.

Un espace vert planté sera créé à l'interface du futur projet d'équipement avec les habitations et le centre pédiatrique déjà en place.

Des espaces verts ponctuels accompagneront les aménagements globaux permettant ainsi la création d'espaces de respiration en cœurs d'îlots, de liaisons plantées et de clôtures végétalisées. De plus, les franges (hors RD), seront traitées de manière qualitative afin d'offrir une transition douce soit avec le bâti soit avec les boisements existants.

Garantir une fonctionnalité de la trame verte et bleue urbaine au sein du site à l'interface de deux réservoirs de biodiversité d'intérêt régional

La position actuelle du site est stratégique pour la trame verte et bleue urbaine, les espaces non bâtis et perméables actuels garantissent le passage de la faune entre deux grands réservoirs de biodiversité.

Le traitement paysager du site, et notamment les principes de végétalisation des espaces libres, permettront de maintenir une certaine continuité naturelle au sein du secteur. Les arbres de haute tige structurants seront conservés au niveau du boisement au sud-est et la frange ouest bénéficiera d'un aménagement d'espace vert paysager. Les liaisons douces au sein du périmètre seront-elles aussi plantées et permettront de renforcer la trame verte urbaine. Le projet d'aménagement permet ainsi de maintenir la fonctionnalité écologique du secteur.

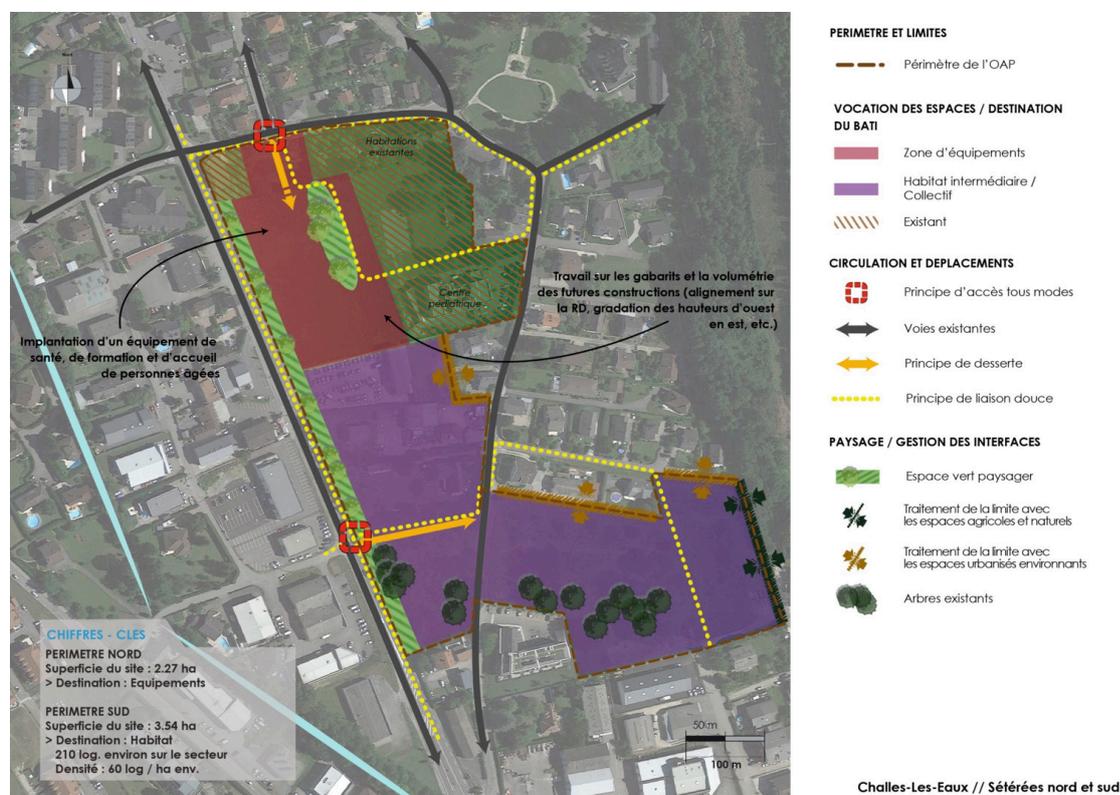
Proposer un maillage interne cohérent et garantir une fluidité des modes doux

La desserte du futur projet se base sur les voies existantes. Il nécessitera néanmoins, à minima, la création d'un accès au nord, sur la rue Ernest Pernet afin de desservir les équipements.

Un accès sera également à créer sur la partie sud comme porte d'entrée du futur secteur d'habitat.

Les cheminements doux sont placés au cœur du projet afin de proposer un confort d'usages et des déambulations piétonnes adaptées renforçant la trame verte des espaces végétalisés créés.

/ Les principes d'aménagement du projet proposés et sa localisation en entrée de ville au sein d'un tissu déjà urbanisé justifie la non application de la bande inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1006.



5 – RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - Zone UGe

Activités autorisées et implantation des constructions

Objectif : Permettre l'implantation d'une zone d'équipements à destination des seniors

Traduction réglementaire

Article 1 – Destination et sous destinations autorisées :

- > Habitation : logement – les terrains familiaux locatifs et l'habitat adapté locatif destinés à l'accueil des gens du voyage ;
- > Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspect des constructions

Objectif : Valoriser le secteur d'entrée de ville de Challes-Les-Eaux (entrée sud)

Traduction réglementaire

Article 5 – Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

Traitement interne de la zone, stationnement et aménagement paysager

Objectif : Paysager et végétaliser les espaces libres, limiter l'imperméabilisation des sols et traiter les franges urbanisées ou non du projet

Traduction réglementaire

Article 6 – Le coefficient de biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 20% minimum de l'unité foncière. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Article 7 – Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de réalisation de parcs de stationnement mutualisés.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Intégration des exigences énergétiques au regard du contexte de changement climatique

Objectif : Limiter les consommations d'énergies fossiles et émissions de GES induites

Traduction réglementaire

Article 6 – Pour les constructions neuves, la part d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'Énergie Primaire.

5 – RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - Zone 1AUGd

Activités autorisées et implantation des constructions

Objectif : Encadrer la densification du secteur à vocation d'habitat dans un environnement déjà urbanisé

Traduction réglementaire

Article 1 – Destination et sous destinations autorisées :

- > Habitation ;
- > Commerces et activités de service : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- > Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- > Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires : bureau, centre de congrès et d'exposition.

Article 1 – Destination et sous destinations autorisées sous conditions :

- > Exploitation agricole et forestière ;
- > Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, commerce de gros ;
- > Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires : industrie et entrepôt.

Article 4 – Les constructions doivent être implantées, en premier rideau :

- > soit à l'alignement le long des axes repérés aux pièces graphiques du PLUi HD ;
- > soit dans une distance comprise entre 3 et 6 m de l'alignement actuel ou futur, le cas échéant. La surface des reculs doit être végétalisée à hauteur de 50% minimum de leur superficie.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Aspect des constructions

Objectif : Mettre en valeur l'entrée de ville sud de Challes-Les-Eaux par un traitement qualitatif des abords de la RD

Traduction réglementaire

Article 4 – La hauteur à l'égout du toit est fixé à 15 mètres maximum. La hauteur totale est fixée à 17 m maximum.

Article 5 – D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de Savoie annexées au PLUi HD) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Traitement interne de la zone, stationnement et aménagement paysager

Objectif : Paysager et végétaliser les espaces libres, limiter l'imperméabilisation des sols et traiter les franges du projet avec l'existant

Traduction réglementaire

Article 6 – Le coefficient de biotope est fixé 50% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 40% minimum de l'unité foncière. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à

dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Article 7 – Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Intégration des exigences énergétiques au regard du contexte de changement climatique

Objectif : Limiter les consommations d'énergies fossiles et émissions de GES induites

Traduction réglementaire

Article 6 – Pour les constructions neuves, la part d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'Énergie Primaire.

6 – JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-8

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme indique que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le site concerné par la présente étude se situe de part et d'autre de la RD1006. Cependant, il présente des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de déroger à cette règle.

Justifications au regard des nuisances

La proximité immédiate de la partie ouest du projet avec la RD n'est pas sans conséquence sonores et visuelles. La réduction de ces nuisances peut être amenées par un travail sur le recul des constructions, leur implantation mais aussi sur le bâti en soi, par des traitements acoustiques par exemple.

Justifications au regard de la sécurité

Les éléments techniques et / ou réglementaires qui pourraient contraindre l'urbanisation du site seront pris en compte lors de l'aménagement.

Un seul accès est créé sur la RD ce qui permet de gérer plus facilement les accès et la sécurisation des abords de cet axe. L'accès créé sur la rue Ernest Pernet permet d'éviter un deuxième débouché sur la RD.

Au sein du site, les aménagements piétons, à minima des trottoirs, accompagnent chaque voirie.

L'augmentation forte du trafic qui résulte de l'urbanisation de ce secteur est pris en compte par la proposition d'aménagements adaptés et sécurisés.

Justifications au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme

L'insertion urbaine et architecturale du projet est garanti par une réflexion menée sur les volumétries et les gabarits des constructions. La gestion des transitions avec l'environnement

existant, qu'il soit urbanisé ou non, ainsi que le travail d'ordonnement des façades proposé le long de la RD permet également son insertion.

Un travail est apporté aux futures constructions pour garantir une certaine qualité urbaine et architecturale. Les règles fixées au sein du PLUi permettent de gérer l'aspect des constructions en matière de : façades, revêtements, couvertures, hauteurs, clôtures, etc.

Justifications au regard de la qualité des paysages

L'urbanisation de ce secteur non bâti le long de la RD1006 donne l'opportunité de proposer un projet permettant de mettre en valeur ce secteur par les orientations d'aménagement définies. Les façades urbaines créées permettent de requalifier l'entrée de ville et jouent le rôle de transition avec la RD et les espaces bâtis environnants.

Les espaces végétalisés répartis sur l'opération créent des espaces de respiration et des éléments de qualité aux yeux des usagers. Ils dégagent également des percées visuelles vers les espaces naturels de proximité et vers le grand paysage.

LA RAVOIRE

ROC NOIR

1 – CONTEXTE GÉNÉRAL

Faisant partie du secteur de la cluse urbaine, la commune de La Ravoire poursuit la volonté de développer ses activités économiques et particulièrement commerciales. Il s'agit de maîtriser le développement des zones commerciales dans une logique de qualité architecturale et d'insertion urbaine et d'amélioration du confort d'usage.

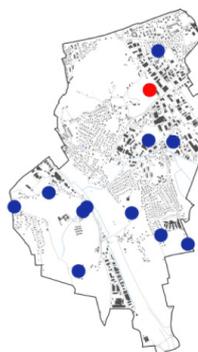
La commune de La Ravoire a misé sur le site de Roc Noir situé le long de la RD1006 en continuité d'une zone commerciale existante.

Le secteur se situe à l'ouest de la RD1006, qui est une voie classée à grande circulation, nécessitant la réalisation de cette étude pour déroger à la bande d'inconstructibilité.

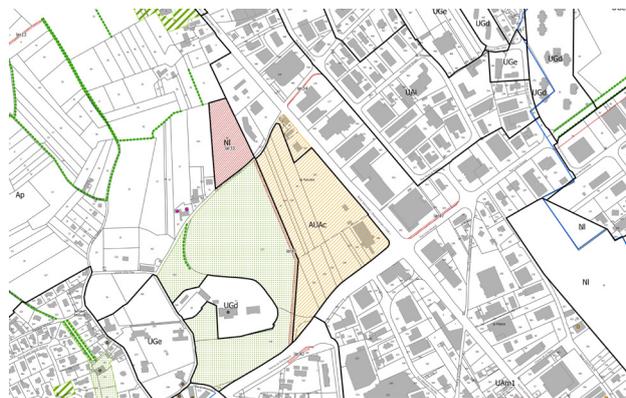
Sa localisation, le long de cet axe structurant à l'échelle du secteur de la cluse en fait un lieu stratégique pour le développement pour plusieurs raisons :

- > Poursuivre le développement des activités commerciales sur la commune ;
- > S'inscrire dans un environnement déjà occupé par des zones commerciales implantées en linéaire le long de la voie ;
- > Traiter le secteur avec une forte attention sur son insertion, comme une vitrine urbaine du fait de sa forte visibilité le long de la RD1006 ;
- > Veiller au traitement des franges avec les espaces agricoles et naturels à l'ouest.

/ La présente étude vise donc à déroger au principe d'inconstructibilité pour assurer l'urbanisation de ce site et la structuration d'un des axes principaux d'entrée de la commune dans un objectif de qualité urbaine, architecturale et paysagère. L'enjeu est d'intégrer les futurs aménagements au sein d'une entrée de ville très fortement marquée par un urbanisme commercial traditionnel des années 1990 peu qualitatif tout en assurant des vues sur le grand paysage, et la transition qualitative avec les espaces agro-naturels environnant.



Localisation de l'OAP sur la commune de La Ravoire



Extrait du Plan de zonage de la commune de La Ravoire, PLUi Grand Chambéry

2 – ÉTAT DES LIEUX DU SECTEUR

A. Contexte urbain et architectural

Le secteur d'étude s'insère dans un environnement urbanisé de manière hétérogène et fortement visible se caractérisant par :

- > Le passage de la RD1006 qui crée une coupure forte entre les activités situées de part et d'autre, même si elles sont du même type. C'est un élément fort qui structure l'organisation du secteur et qui marque le paysage ;
- > Des espaces agricoles et naturels qui occupent une partie importante du site d'étude. Celui-ci marque actuellement la limite avec les activités commerciales et quelques habitations à l'est et fait également le lien à l'ouest avec des habitations diffuses. Le traitement de la frange ouest et la préservation des espaces naturels et agricoles permettra de gérer l'interface entre le site d'étude et l'environnement peu bâti ;
- > Les espaces bâtis le long de la voie qui ne constituent pour le moment qu'un seul rideau d'urbanisation à l'ouest de la RD. La multiplication des activités, habitat, espaces de loisirs (terrain de sport) et commerces, renforcée par la présence d'une vaste zone commerciale sur la partie est, ne donne pas d'identité au secteur qui manque de cohérence. De plus, les formes architecturales composées de grands volumes assez bas ainsi que les matériaux utilisés (bardage métallique par exemple) sont peu qualitatifs. Ils sont complétés par des espaces de stationnement et de stockage.



Transition entre espaces agro-naturels et bâti commercial



Vue depuis la RD sur les surfaces commerciales existantes



PERIMÈTRE ET LIMITES		MORPHOLOGIE URBAINE	
	Périmètre de l'OAP		Habitat individuel
			Espace de loisirs
			Commerce
			Espace naturel / agricole

La Ravoire // Roc Noir

B. Contexte urbain et paysager

La Trame Verte et Bleue

Sur sa partie ouest, le site est constitué d'espaces agricoles prairiaux tandis que l'est est ponctué de bâtiments appartenant à des entreprises ainsi que d'espaces enherbés.

De prime abord, le site ne paraît pas présenter d'intérêt spécifique pour le Trame Verte et Bleue. Pourtant, le périmètre abrite des

arbres de haute tige ainsi que des haies bien constituées au centre du périmètre d'étude. Ces éléments arborés servent de lieux de passage, de reproduction ou de nourrissage pour diverses espèces d'oiseaux et pour la petite faune. Ils sont donc particulièrement utiles en tant qu'espace relais de la trame verte.

Cet intérêt écologique est renforcé par la présence de secteurs identifiés à la Trame Verte et Bleue Urbaine de Grand Chambéry.



Inscription du site dans la Trame Verte et Bleue de Grand Chambéry

Le paysage

Le site de projet est localisé le long de l'avenue de Chambéry, ancienne nationale 6, et constitue à ce titre un axe majeur à l'échelle locale et régionale. À l'échelle du grand paysage, il s'inscrit dans un espace de transition entre le cœur de l'agglomération chambérienne et les espaces plus ruraux de la Cluse de Chambéry. Au sein même du secteur d'activités dans lequel le projet s'inscrit, le site est un espace de transition entre la zone d'activité (à l'est) et les espaces agricoles et pavillonnaire de La Madeleine (à l'ouest). Cette position stratégique fait du périmètre d'étude un espace à enjeux fort pour la valorisation paysagère de l'ensemble de la zone d'activité en venant constituer une nouvelle frange urbaine à l'ouest tout en requalifiant la façade urbaine le long de l'avenue de Chambéry. La zone d'étude dispose de plusieurs atouts paysagers notamment les vues sur les reliefs des Bauges à l'est, et sur des éléments de patrimoine vernaculaire à l'ouest (ferme et château du lycée agricole Costa de Beauregard). La présence d'une végétation arborée sur la partie ouest ménage aujourd'hui une transition douce entre la zone d'activités et le secteur d'habitat et agricole comprenant des bâtiments d'intérêts patrimoniaux.



Haie et éléments arborés du site implantés le long de la RD1006

La gestion de l'eau

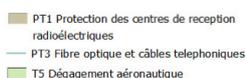
Les réseaux d'adduction en eau potable (AEP) et d'assainissement collectif sont présents sur le site. Concernant l'AEP, une canalisation de 48,8 mm récente (posée en 2000) dessert le site tandis qu'une autre, au sud, de 100 mm de diamètre, peut également alimenter le périmètre d'étude. Par ailleurs, la desserte en assainissement collectif est assurée par un collecteur de 200 mm de diamètre qui traverse tout le secteur de projet.



Réseaux des eaux potables / usées et des eaux pluviales du site

Aucune information sur le réseau d'évacuation des eaux pluviales n'est disponible.

À la vue de ces informations, les ouvrages semblent suffisants pour l'alimentation du site. Toutefois, il convient de noter que le site est présent dans la Zone de Sauvegarde des Eaux et qu'à ce titre des prescriptions s'appliquent en matière de prélèvement en eau.



Servitudes d'utilité publique concernant le site

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes

Le périmètre est soumis à deux servitudes :

- > Servitude PT1 concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- > Servitude T5 concernant les servitudes aéronautiques de dégagement.

La servitude PT3 relative aux câbles téléphoniques passe à proximité directe du site d'OAP, en limite Est.

C. Accès et desserte de la zone

Le site est actuellement desservi par plusieurs accès :

- > La RD1006 longe le périmètre d'étude sur sa partie est. Elle rejoint Chambéry au nord et Challes-les-Eaux au sud. Cependant, du fait de son fort trafic, les activités n'ont pas systématiquement un accès direct sur cette voie. En revanche, les quelques habitations présentes au nord du secteur d'étude bénéficient d'un débouché direct ;
- > La rue Léon Costa de Beauregard longe le nord du périmètre en rejoignant la RD à l'est et en desservant le lotissement existant à l'ouest ;
- > L'avenue du Pré Renaud au sud dessert d'ores et déjà des activités commerciales sur la partie urbanisée. Elle peut donc supporter le trafic généré par la présence de ce type d'activités. Cette voie est par conséquent adaptée au développement de la zone. Elle rejoint la RD1006 à l'est et le centre-ville de La Ravoire à l'ouest.

L'urbanisation du site d'étude ne contraint pas à la création d'accès nouveaux. Cependant, elle peut nécessiter, selon l'ampleur et la vocation du projet, un réaménagement des accès et/ou des voies existantes. La création possible d'accès sur la RD nécessitera de porter une attention particulière à la sécurisation des débouchés.

D. Risques et nuisances

Le site présente une vulnérabilité à certains risques et nuisances identifiés ci-dessous.

Ainsi, il présente une sensibilité aux risques naturels liée aux écoulements d'eau pluviale sur la majeure partie ouest. Lors de fortes précipitations et en présence d'une topographie favorable, ces écoulements peuvent entraîner des inondations.

Par ailleurs, une canalisation d'hydrocarbures traverse le sud



Accès principaux : RD1006 - Rue Beauregard - Avenue du Pré Renaud

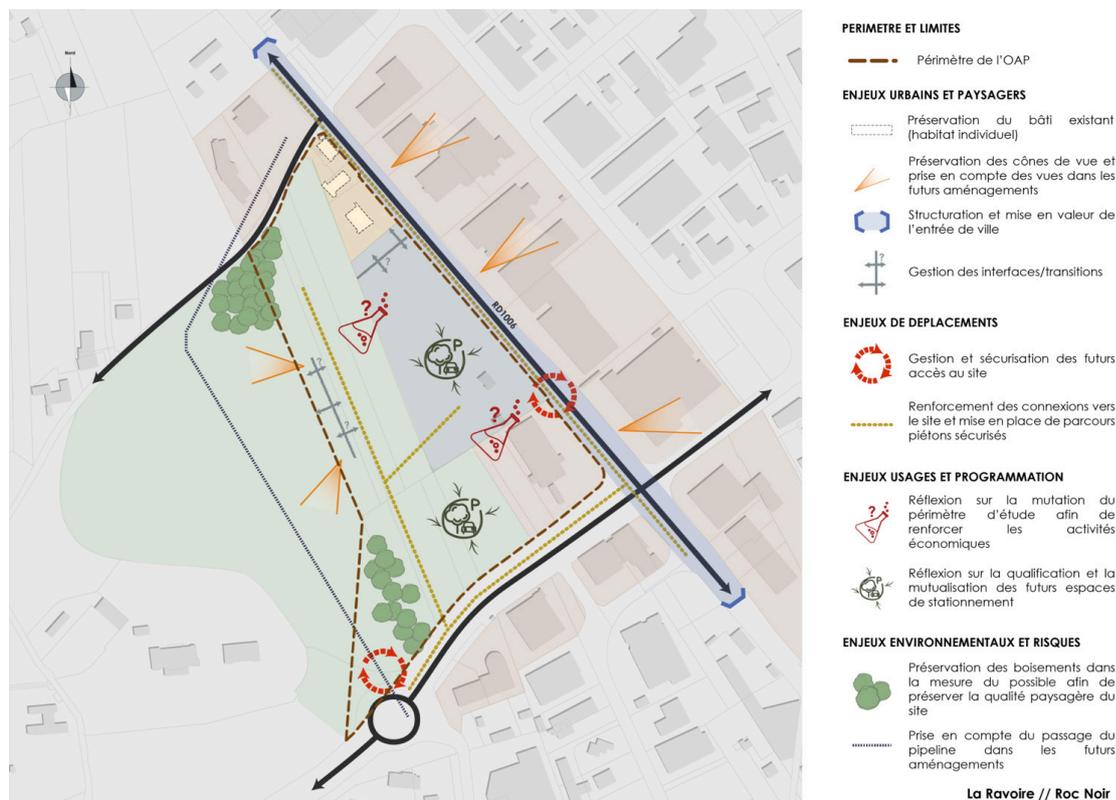
du site et sa zone d'effet impacte fortement tout le secteur de projet, à l'exception d'une frange limitée à l'est.

Enfin, la proximité de la RD1006 est source de nuisances sonores importantes sur toute la limite est du secteur et traduit une ambiance sonore très dégradée. Les nuisances sonores générées par le trafic devront donc être prise en compte lors de la conception du projet et des choix d'aménagement.



Secteur affecté par le bruit et concerné par les effets des canalisations de gaz

3 – ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT SUR LE SECTEUR



4 – UN PROJET DÉFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le développement de cette zone, sur plus de 5 hectares, à vocation commerciale, s'inscrit dans une volonté plus globale d'encadrement et de requalification de ces espaces.

La forte visibilité du projet depuis la RD1006 conforte l'ambition pour la commune d'en faire un projet exemplaire afin de travailler à la qualité d'entrée de ville mais également de l'afficher en tant que vitrine. Il s'agit de faire évoluer ce secteur à dominante routière en harmonie avec l'environnement et les usagers.

Proposer un projet de qualité au rôle de vitrine le long de la RD1006

L'aménagement du site a pour objectif la création d'une halle commerciale comprenant plusieurs cellules commerciales organisées à la manière d'un « village » autour d'un maillage piétonnier central. Un front urbain sera constitué le long de la RD1006 afin de jouer son rôle de vitrine par cette opération de structuration.

Le projet implique la démolition des bâtiments d'activités existants afin de garantir une cohérence d'ensemble.

Un travail sur l'intégration du bâti dans le site sera réfléchi. Les cellules commerciales seront couronnées de toitures cadencées, organisées autour de la place ou de la rue centrale et liées par la trame paysagère. Le projet se veut en rupture avec les bâtiments commerciaux traditionnelles existants. Les futures constructions devront poursuivre une ambition élevée en matière de qualité architecturale : matériaux, gabarits simples, hauteurs cohérentes et maîtrisées.

L'urbanisation de la zone sera réalisée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout le périmètre d'étude.

Mener une réflexion sur la végétalisation comme élément fort du projet

Le maillage piétonnier constitue la colonne vertébrale du projet. Situé au cœur de l'opération, il donnera accès à l'ensemble des commerces et mettra en scène les paysages alentour par la préservation des perspectives et des vues notamment.

Parallèlement, le traitement paysager et la végétalisation des espaces libres permettront de gérer l'interface entre espace agro-naturel et espace urbanisé tout en intégrant les voies de desserte tout modes. Ces espaces extérieurs bénéficieront au confort des usagers en participant à l'animation de la structure commerciale par la création de terrasses, parvis d'entrée, parcs, stationnements vélo, cheminements, etc.

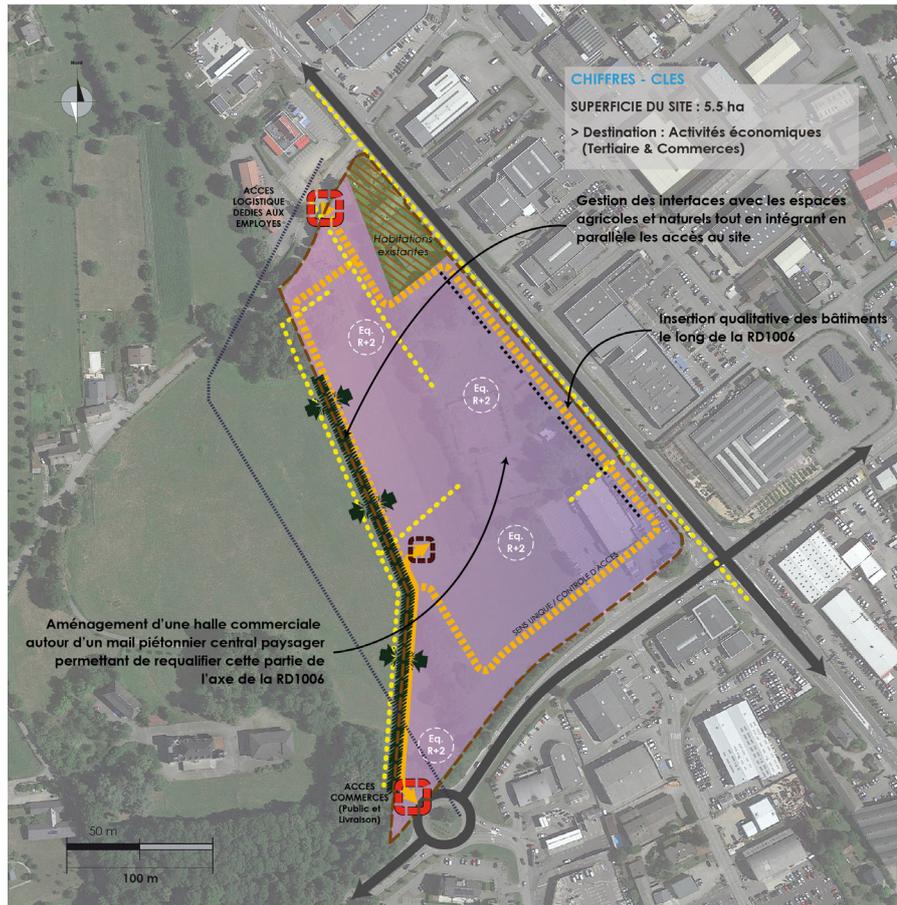
Au sein du site, ces éléments végétaux ornementaux permettront de renforcer la fonctionnalité écologique du secteur et participeront à la trame verte et bleue urbaine.

Prévoir une desserte sécurisée et une valorisation des déplacements modes doux

Deux accès au site seront prévus selon un principe d'accroche à l'existant : un avenue Pré Renaud pour la partie commerce et un rue Costa Beauregard pour la partie bureaux. Un bouclage interne permettra d'assurer les déplacements au sein du site. Les livraisons seront assurées sur toute la périphérie des bâtiments. Le stationnement public sera majoritairement souterrain dans un

souci d'économie du foncier et de préservation de la perméabilité des sols. De ce fait, l'impact visuel sera également modéré.

/ Les principes d'aménagement du projet proposés et sa situation en continuité avec le tissu urbain existant en entrée de ville justifie la non application de la bande inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1006.



5 – RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – 1AUAc

Activités autorisées et implantation des constructions

Objectif : Accompagner le développement d'une zone commerciale

Traduction réglementaire

Article 1 – Destination et sous destinations autorisées :

- > Commerce et activités de service : restauration, commerce de gros, cinéma ;
- > Équipements d'intérêt collectif et services publics : hors établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Article 1 – Destination et sous destinations autorisées sous conditions :

- > Exploitation agricole et forestière ;
- > Habitation : logement ;
- > Équipements d'intérêt collectif et services publics : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

- > Commerce et activités de service : artisanat et commerces de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article 4 – Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives. En cas de recul les constructions doivent être implantées à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisé par deux (H/2) avec un recul minimum de 3 m.

Aspect des constructions

Objectif : S'appuyer sur le projet de halle commerciale pour valoriser l'entrée de ville et créer un front bâti

Traduction réglementaire

Article 4 – La hauteur totale maximale autorisée est de 20 m.

Article 5 – Les façades de grande longueur (supérieures à 30 m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Traitement interne de la zone, stationnement et aménagement paysager

Objectif : Paysager et végétaliser les espaces libres, limiter l'imperméabilisation des sols et traiter les franges du projet avec la RD et les espaces naturels

Traduction réglementaire

Article 6 – Le coefficient de biotope est fixé 35% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 25% minimum de l'unité foncière. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Article 7 – Si les aménagements nécessitent la création d'espaces de stationnement de plus de 20 places, le règlement impose que 25% des places comportent des bornes de recharge pour véhicule électrique.

Intégration des exigences énergétiques au regard du contexte de changement climatique

Objectif : Limiter les consommations d'énergies fossiles et émissions de GES induites

Traduction réglementaire

Article 6 – Pour les constructions neuves, la part d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'Énergie Primaire.

5 – RAPPEL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Zone UAm

Activités autorisées et implantation des constructions

Objectif : Accompagner le développement d'une zone commerciale

Traduction réglementaire

Article 1 – Destination et sous destination autorisées :

- > Commerce et activités de service : restauration, commerce de gros et hébergement hôtelier et touristique ;
- > Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- > Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire : industrie, entrepôt et bureau.

Article 1 – Destination et sous destination autorisées sous conditions :

- > Exploitation agricole et forestière ;
- > Habitation ;
- > Commerce et activités de services : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article 4 – Les constructions doivent s'implanter dans un recul compris entre 3 m et 10 m par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les constructions peuvent être implantées en limite sauf si la limite séparative est située sur une limite de zone destinée à accueillir des logements. En cas de recul les constructions doivent être implantées à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisé par deux (H/2) avec un recul minimum de 3 m.

Aspect des constructions

Objectif : S'appuyer sur le projet de halle commerciale pour valoriser l'entrée de ville et créer un front bâti

Traduction réglementaire

Article 4 – La hauteur totale maximale autorisée est de 20 m.

Article 5 – Les façades de grande longueur (supérieures à 30 m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Traitement interne de la zone, stationnement et aménagement paysager

Objectif :

Paysager et végétaliser les espaces libres, limiter l'imperméabilisation des sols et traiter les franges du projet avec la RD et les espaces naturels

Traduction réglementaire

Article 6 – Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière. La part d'espaces verts de pleine terre est fixée à 30% minimum de l'unité foncière.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Article 7 – Les constructions situées en zone d'activités économiques doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement : 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Intégration des exigences énergétiques au regard du contexte de changement climatique

Objectif : Limiter les consommations d'énergies fossiles et émissions de GES induites

Traduction réglementaire

Article 6 – Pour les constructions neuves, la part d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'Énergie Primaire.

6 – JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-8

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme indique que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le site concerné par la présente étude se situe le long de la RD1006. Cependant, il présente des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de déroger à cette règle.

A. Justifications au regard des nuisances

La mise en œuvre d'un front bâti le long de la RD1006 permettra de gérer les nuisances sonores et visuelles engendrées par la proximité immédiate avec cette voie. De plus, le traitement des franges et la conception des bâtiments (traitement acoustique, implantation des bâtiments, etc.) permettra également de limiter l'impact du trafic sur le projet.

La vocation principalement commerciale de la zone permet également de limiter les impacts sur les usagers et les salariés qui seront présents seulement aux horaires de travail (pas d'habitat prévu).

B. Justifications au regard de la sécurité

Les éléments techniques ou réglementaires, comme le passage à proximité du site du pipeline, qui pourraient contraindre l'urbanisation seront pris en compte lors de l'aménagement.

Aucun accès direct sur la RD n'est prévu dans le projet. Les accès projetés s'appuient sur une desserte existante. La desserte interne est pensée afin de fluidifier le trafic et d'aménager des cheminements sécurisés pour les modes doux.

C. Justifications au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme

Les futurs bâtiments doivent répondre à une certaine qualité architecturale et à une ambition d'insertion urbaine afin de requalifier les abords de la RD en tant que secteur d'entrée de ville. Pour se faire, le projet se veut en rupture avec les formes architecturales produites sur la zone commerciale existante.

L'aspect des constructions (façades, toitures, clôtures, etc.) devra respecter les règles fixées au sein du PLUi.

D. Justifications au regard de la qualité des paysages

Ce projet traduit une volonté forte de requalification et de structuration de cette entrée de ville par des aménagements urbains innovants et de qualité. Il a pour ambition de marquer l'entrée de ville en affirmant son caractère urbain et sa vocation.

La création d'une multitude d'espaces végétalisés, de type espaces publics, bande paysagère, mail paysager, etc. contribuera à offrir un cadre de qualité aux usagers du site.

L'implantation du bâti, avec la constitution d'un front alterné de percées visuelles permettra de préserver les vues sur et depuis le grand paysage et vers les espaces agro-naturels de proximité.



Grand Chambéry

106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex

Tél. : 04 79 96 86 00

Fax : 04 79 96 86 01