

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

## PLAN DE SECTEUR PIEMONTS

**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  
Modification n°4 approuvée le 07/11/24

# 4.1.2

## 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.*

## ARTICULATION PADD / OAP

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en avant un développement maîtrisé sur les communes périurbaines et un développement cohérent et équilibré sur le secteur Piémont (Axe 1 – Orientation 1).

Les secteurs de développement choisis répondent donc à une ambition d'urbanisation cohérente et maîtrisée sur des secteurs stratégiques définis au regard des enjeux identifiés au diagnostic et au sein du PADD. L'urbanisation du secteur Piémont doit permettre de façonner une image de ville qualitative, aux portes du cœur d'agglomération et préservant les équilibres « ville-campagne » et de maintenir la vitalité économique et sociale et respectant l'identité rurale.

Afin de mettre en œuvre le projet de territoire souhaité par les élus du secteur Piémont, Il était important de localiser les

*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.

secteurs stratégiques à proximité des centralités dans l'objectif de conforter leurs dynamismes ou de les faire émerger pour répondre aux besoins quotidiens des ménages et limiter les besoins en déplacements au sein de l'agglomération.

Il était également important de soutenir les villages et les hameaux du secteur Piémont. Ainsi les secteurs stratégiques en extension urbaine se situent en continuité de l'urbanisation existante, poursuivant l'ambition de préserver les espaces de coteaux fortement visibles en contenant le mitage et l'urbanisation linéaire afin de préserver les coupures agricoles et naturelles.

Les secteurs stratégiques choisis inscrivent la volonté de diversifier l'offre en logements, mais aussi d'assurer une évolution cohérente des formes urbaines existantes au regard des capacités d'accueil des communes, de leurs caractéristiques, rurales ou périurbaines et de leurs contraintes topographiques.

Par ailleurs, le tourisme constitue un enjeu de développement particulier sur la commune de Vimines. Le secteur de Pierre-Rouge porte l'ambition de reconquérir une friche d'un complexe de centre de vacances en gardant sa vocation touristique tout en permettant l'implantation d'activités économiques et commerciales. Il s'agit de conforter la destination touristique de pleine nature en recréant une offre de services et en poursuivant la valorisation d'un cadre de vie de qualité (Axe 3 – Orientation 3).

## OAP DU SECTEUR PIÉMONT

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 secteur Piémont :

- > Les OAP à vocation d'habitat :
  - > 6 OAP au sein de la zone U dont 1 OAP multi-site ;
  - > 17 OAP en extension de la zone U dont 2 multi-sites ;
  - > 2 OAP multi-sites qui regroupent des périmètres en zone urbaine et en extension ;

- > Les OAP à vocation économique : 1 OAP au sein de la zone U, 1 OAP en extension de la zone U ;
- > Les OAP à vocation mixte : 1 OAP à vocation économique et touristique en extension de la zone U.

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, Alpages.

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

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX

### Insertion environnementale, urbaine, architecturale & paysagère

- > Veiller à l'implantation des constructions dans une logique topographique et pour assurer une bonne insertion du bâti :
  - > Pour une implantation parallèle aux courbes de niveau, fractionner les longueurs de bâtiment pour assurer des perméabilités visuelle, hydraulique et piétonne ;
  - > Pour une implantation perpendiculaire aux courbes de niveau, 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 ;
- > Conserver les coteaux viticoles et vergers en tant que motifs identitaires du secteur Piémont et éléments de qualification des franges urbaine (transition urbain – rural) et des petits espaces publics/communs ;
- > Assurer une cohérence entre les nouvelles constructions et les formes bâties existantes afin de préserver le patrimoine bâti remarquable du secteur Piémont.

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

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

- > Assurer une transparence hydraulique et écologique des clôtures pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune ;
- > Se référer aux orientations stratégiques de l'OAP Cycle de l'Eau pour :
  - > assurer un aménagement sécurisé pour les biens et les personnes et optimiser pour la ressource en eau ;
  - > définir un projet de gestion intégrée des eaux pluviales ;
  - > prendre en compte les préconisations liées à la protection de la ressource en eau.

### Performance énergétique du bâti et gestion des déchets

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



## SOMMAIRE

<b>Montagnole</b>	<b>1</b>
<a href="#">Les Chasseurs, Routens et Maistre - OAP 47/48/49</a>	1-1
<a href="#">Les Lauriers et les Confins- OAP 50/51</a>	1-5
<a href="#">Les peupliers et La Traverse Nord/Sud - OAP 52/53/54</a>	1-8
<a href="#">Le Fenestro et les Vignes du Fenestro - OAP 55/56</a>	1-11
<a href="#">Les Fourches- OAP 57</a>	1-14
<a href="#">Le Mapas et la Maison brûlée - OAP 58/59</a>	1-17
<a href="#">ZA du Pontet - OAP 60</a>	1-21
<b>Saint Baldoph</b>	<b>2</b>
<a href="#">Chanay - OAP 61</a>	2-1
<a href="#">Les Crauses - OAP 62</a>	2-4
<a href="#">Secteur Nord - OAP 63</a>	2-7
<b>Saint-Cassin</b>	<b>3</b>
<a href="#">Côte Cosson - OAP 64</a>	3-1
<a href="#">La Désertaz - OAP 65</a>	3-4
<a href="#">La Thiolière - OAP 66</a>	3-7
<a href="#">Route des Huires - OAP 67</a>	3-10
<b>Saint-Jeoire-Prieuré</b>	<b>4</b>
<a href="#">Les Côtes - OAP 68</a>	4-1
<a href="#">Lachat - Chemin de la Crouette - OAP 69</a>	4-4
<a href="#">Lachat - Chemin de Lachat - OAP 70</a>	4-7
<a href="#">Montée de la Boissette - OAP 71</a>	4-10
<b>Saint-Sulpice</b>	<b>5</b>
<a href="#">Chef lieu sous les côtes - OAP 72</a>	5-1
<a href="#">Grande Combe - OAP 73</a>	5-4
<b>Sonnaz</b>	<b>6</b>
<a href="#">Le Crêt - OAP 74</a>	6-1
<a href="#">Sous le Chef-Lieu - OAP 75</a>	6-4
<b>Vimines</b>	<b>7</b>
<a href="#">Grands Prés - OAP 76</a>	7-1
<a href="#">Les Fontaines - OAP 77</a>	7-4
<a href="#">L'Hodié - OAP 78</a>	7-7
<a href="#">Les Perriers - OAP 79</a>	7-10
<a href="#">Vimines - OAP 80</a>	7-13
<a href="#">Pierre Rouge - OAP 81</a>	7-16
<a href="#">Les Bisettes - OAP 82</a>	7.19

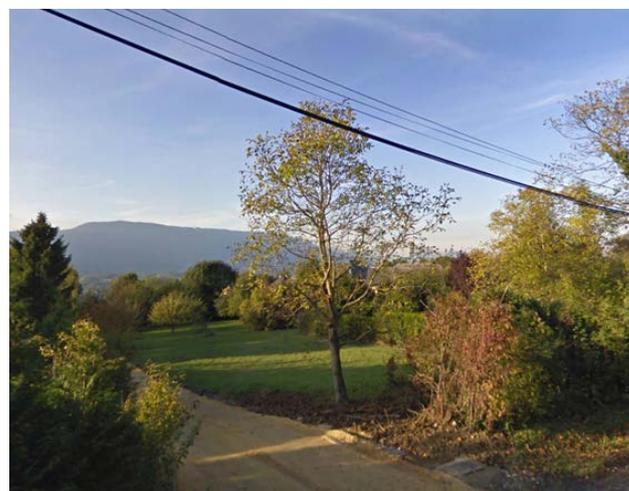
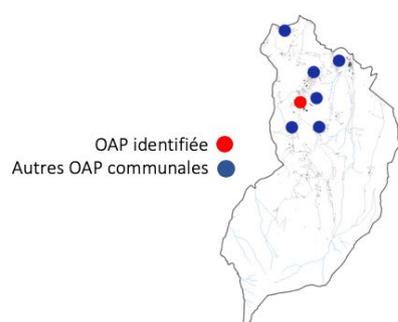


# MONTAGNOLE

**LES CHASSEURS, ROUTENS & MAISTRE - OAP 47/48/49**

## CONTEXTE

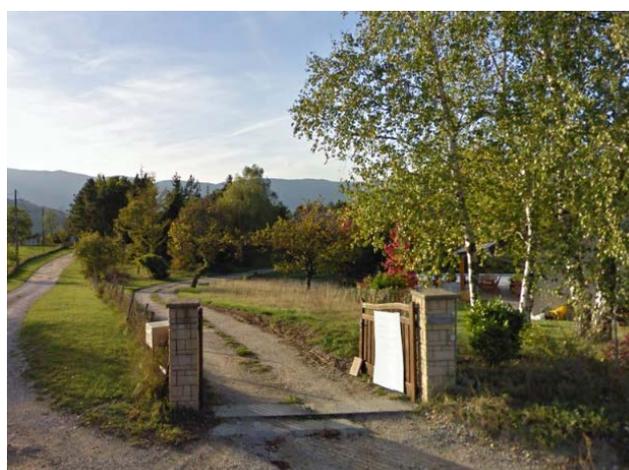
Montagnole  
Les Chasseurs, Routens & Maistre  
0,98 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Montagnole – Les Chasseurs, Routens, Maistre / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le tissu résidentiel déjà constitué de la commune par la création de nouvelles zones d'habitat ;
- > Permettre l'installation de nouveaux ménages au plus près du chef-lieu et des équipements (école) de la commune de Montagnole ;
- > Gérer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions au sein de la trame bâtie existante ;
- > Mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux du site.



# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le secteur d'OAP, composé de trois sites distincts, s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de Montagnole. Bien que non concernés par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers, ces sites constituent des ouvertures vertes intéressantes (espaces agricoles et naturels) dans un contexte d'urbanisation croissante. Une vigilance devra être portée à l'intégration du bâti avec les habitations alentours et la RD6, constituant l'axe structurant du centre bourg. Le site Le Maistre est délimité par un muret en pierre qui rythme les circulations sur la RD6.

## Déplacements

L'arrêt de transport en commun le plus proche est situé à moins de 100 m du site Le Maistre. Un itinéraire inscrit au PDIPR est localisé à proximité directe des périmètres d'étude, au niveau de la RD6.

## Risques et nuisances

Les 3 zones sont concernées par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles, et par un aléa moyen au nord-ouest du site Les Chasseurs.

## Trame verte et bleue

Les sites se localisent dans l'enveloppe urbaine mais sur des secteurs peu denses qui font office de niches écologiques potentielles pour la petite faune et comprennent plusieurs arbres isolés et bosquets intéressants pour la TVB. De plus, le site Les Chasseurs est constitué d'un pré-verger identitaire.

## Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne concerne le secteur.

### Analyse environnementale



#### Paysage et patrimoine

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

#### Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

#### Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

#### Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

#### Risques et nuisances

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

#### Aléa de retrait / gonflement des argiles

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

#### Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

#### Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

#### 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 la construction :
  - > d'environ 5 à 6 logements sur le secteur des Chasseurs pour une densité moyenne de 16 logements par hectare,
  - > de 6 logements minimum sur le site de Maistre pour une densité de 17 logements par hectare environ (dont, au minimum, 2 logements au nord et 4 logements au sud du secteur),
  - > de 3 logements environ sur le site de Routens pour une densité moyenne de 11 logements par hectare ;
- > Privilégier l'implantation de logements individuels et/ou groupés sur l'ensemble des sites afin de garantir l'intégration du projet dans le tissu pavillonnaire environnant ;
- > Encadrer la hauteur des bâtiments en les limitant à du R+1+C sur l'ensemble des projets.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre les futurs projets et le tissu urbain constitué par un traitement qualitatif des limites avec les habitations alentours ;
- > Garantir une insertion optimale des constructions en proposant des formes urbaines adaptées à l'environnement bâti et paysager des différents sites (implantation, gabarit, hauteur, matériaux, etc.) ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti permettant de maintenir les vues sur les massifs environnants, notamment depuis la RD6 ;
- > Prévoir un traitement paysager qualitatif le long de la route de Montagnole afin de garantir une ambiance rurale d'intérêt, en continuité des aménagements et trames naturelles existantes ;
- > Préserver le mur en pierre qui délimite le site de Maistre de façon qualitative le long de la RD6 et qui participe au maintien d'une ambiance rurale ;
- > Veiller à l'intégration du bâti sur le site de Maistre, surélevé par rapport à la RD6 et qui présente ensuite une forte pente est-ouest.

### Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès au site de Routens depuis la RD6 sur le chemin existant au sud pour limiter les emprises de voiries et le nombre de carrefours sur la RD6 ;
- > Regrouper les accès au site de Maistre par 2 a minima, depuis la route du Village de Maistre à l'arrière du secteur afin d'éviter des entrées et sorties multiples et directes sur la RD6 ;
- > Prévoir l'accès principal au site des Chasseurs depuis la RD6 : réaménagement du chemin existant pour desservir les futurs logements, et un accès direct à la parcelle pour la construction au nord depuis la route de l'Auberge des Chasseurs.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver au maximum les éléments arborés et le pré-verger présents au sein des sites et participant à la trame verte locale et à une ambiance paysagère qualitative ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Préconiser une étude géotechnique sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
- > 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 de l'OAP

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

■ Habitat individuel / Individuel groupé

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

⊕ Principe d'accès tous modes principal

⊙ Accès secondaire uniquement

↔ Voies existantes

Montagnole //  
 Les Chasseurs, Routens & Maistre

# MONTAGNOLE

LES LAURIERS & LES CONFINS - OAP 50/51

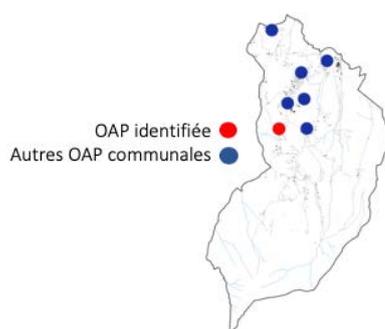
## CONTEXTE

Montagnole

Les Lauriers & Les Confins

0,26 hectare & 0,16 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Montagnole - Les Lauriers / Citadia Conseil



Périmètre d'étude OAP Montagnole - Les Confins / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Optimiser les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Montagnole ;
- > Conforter et finaliser l'urbanisation du hameau des Guillermins par l'implantation de formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espaces ;
- > Insérer le bâti dans le tissu pavillonnaire existant en proposant un aménagement de qualité ;
- > Travailler l'aménagement de l'entrée nord du hameau par la route des Confins.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le secteur au Sud s'inscrit au cœur d'un secteur pavillonnaire, sur un terrain plat. Il n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. De même, il est peu visible depuis les alentours et présente donc peu d'enjeux d'un point de vue paysager. Le site au Nord prend place au niveau d'un bosquet d'arbres de haute tige en bordure d'une parcelle agricole. Ce site offre des vues intéressantes sur les massifs alentours.

## Déplacements

Des itinéraires inscrits au PDIPR passent à proximité des secteurs d'OAP.

## Risques et nuisances

Les sites sont concernés par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Le site au Nord est traversé en limite Est par un axe d'écoulement des eaux pluviales.

## Trame verte et bleue

Le secteur d'étude au Sud est localisé sur un espace enherbé perméable (pré de fauche) utile à l'infiltration des eaux pluviales. Une petite haie est présente en limite nord. L'intérêt du site pour la trame verte et bleue est présent mais limité. En revanche le site au Nord est localisé au niveau d'un bosquet de feuillus intéressant pour la TVB. Ces arbres de haute tige constituent un espace relais qualitatif pour la biodiversité locale.

## Servitudes d'utilité publique

Les sites ne sont pas concernés par aucune servitude.

Analyse environnementale



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

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation d'environ 4 logements individuels et/ou groupés sur le secteur des Lauriers et 2 à 3 logements environ sur le secteur des Confins afin de conforter le caractère résidentiel du secteur des Guillermins ;
- > Prévoir une densité moyenne de 15 logements par hectare sur le secteur des Lauriers et 12 logements / hectare sur le secteur des Confins ;
- > Encadrer les hauteurs des futures habitations en les limitant à du R+1+C pour favoriser leur intégration dans le tissu pavillonnaire existant ;
- > Pour le secteur des Confins, 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 en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc. ;
- > Travailler les interfaces entre le projet et les espaces naturels en limite sud-ouest du secteur par un traitement qualitatif ;
- > Sur le site des Lauriers, conserver les arbres existants en limite nord, le long de l'allée des Lauriers, favorisant le maintien d'une interface qualitative en continuité de l'existant (délimitation des parcelles par des éléments naturels et des lignes de bois) ;

- > Sur le site des Confins, préserver les arbres existants en limite sud, le long de l'allée des Lauriers ;
- > Traiter la limite nord du site des Confins de manière qualitative et paysagère afin de délimiter durablement l'extension du hameau.

### Mobilité & déplacements

- > Sur le site des Lauriers, créer un accès au nord, depuis l'allée des Lauriers ;
- > Sur le site des Confins, l'accès préférentiel se fera sur la route des Confins. Un autre accès est possible à l'est, depuis la route départementale 6.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Préserver dans la mesure du possible les arbres de haute tige et la perméabilité écologique du site au Nord ;
- > 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.



# MONTAGNOLE

## LES PEUPLIERS & LA TRAVERSE NORD / SUD - OAP 52/53/54

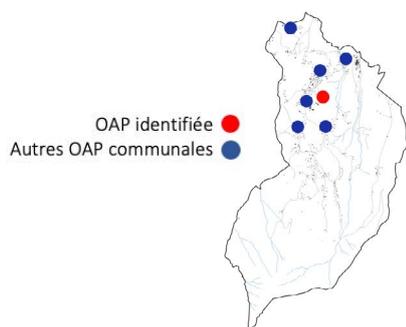
### CONTEXTE

Montagnole

Les Peupliers & La Traverse nord / sud

1,35 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Montagnole – La Traverse sud / Citadia Conseil



Périmètre d'étude OAP Montagnole – Les Peupliers & La Traverse nord / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Conforter le chef-lieu de Montagnole par l'urbanisation de nouveaux secteurs au sein du tissu pavillonnaire constitué, à proximité de l'école et des équipements ;
- > 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 ;
- > Gérer les interfaces entre la trame bâtie et les espaces agricoles et maîtriser, notamment, la densification du site de la Traverse sud qui se situe en limite sud du chef-lieu, sur un talus, en extension du village ;
- > Mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux du secteur.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le secteur d'OAP, divisé en trois sites distincts, s'inscrit en continuité est du centre bourg de Montagnole. Les deux sites les plus au nord sont localisés en dents creuse du tissu urbain, tandis que le site de la Traverse sud constitue une extension urbaine à plus forts enjeux. En effet, l'urbanisation du site sera très visible (secteur de pente) et créera une nouvelle frange urbaine en limite d'espace agricole à enjeux. Localisée en entrée de village est, l'insertion paysagère du projet devra être qualitative pour préserver l'ambiance rurale de Montagnole et intégrer les constructions dans leur environnement.

### Déplacements

La zone d'étude dispose d'un arrêt de transport en commun à environ 200 m au nord-ouest des sites des Peupliers et de la Traverse Nord.

### Risques et nuisances

Seul le site de la Traverse Sud est concerné par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. De plus, le PIZ communal identifie un risque faible de glissement de terrain (zone jaune sur la carte ci-contre) sur ce périmètre d'OAP dont les prescriptions sont données sur la fiche n°7 du PIZ.

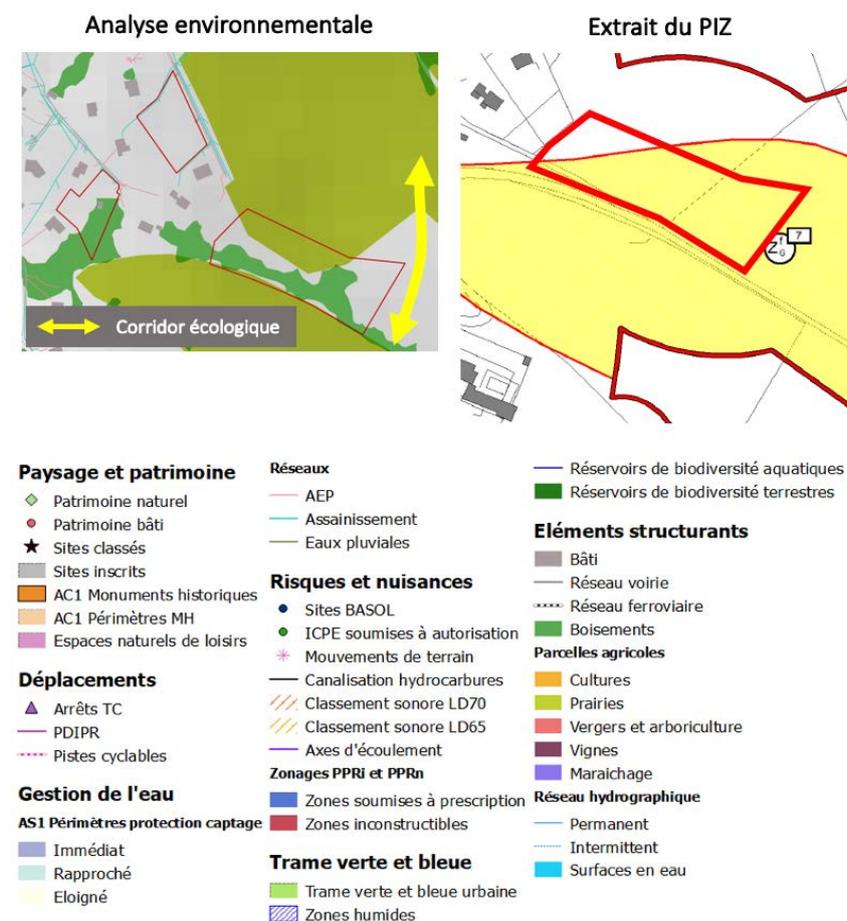
### Trame verte et bleue

Le secteur de la Traverse Sud est situé sur des espaces agricoles prairiaux identifiés à enjeux très fort. Une haie structurante à conserver est présente sur toute la moitié sud. Un corridor du SRCE passe dans la partie est et devra être préservé. Le site a donc un intérêt pour la fonctionnalité de la trame verte et bleue locale et son urbanisation telle que prévue (forme linéaire du secteur d'OAP) aura un impact non négligeable sur la fonctionnalité de ce corridor.

Le site des Peupliers est constitué d'un bosquet en continuité de la haie de la Traverse Sud. Ces deux éléments représentent des continums fonctionnels pour la trame verte et bleue.

### Servitudes d'utilité publique

Le secteur d'étude ne recoupe aucune servitude d'utilité publique.



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'implantation :
  - d'environ 3 logements sur le site des Peupliers pour une densité moyenne de 14 logements par hectare ;
  - de 4 à 8 logements environ sur le site de la Traverse Nord pour une densité moyenne de 22 logements par hectare ;
  - d'environ 9 à 15 logements sur le site de la Traverse sud pour une densité moyenne de 14 logements par hectare ;
- > Prévoir la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux sur le secteur Traverse Sud ;
- > Conforter l'urbanisation du chef-lieu en favorisant une diversification des formes urbaines par la construction de logements intermédiaires sur le site de la Traverse sud et de logements individuels et/ou groupés sur les sites de la Traverse Nord et des Peupliers ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions des sites de la Traverse Nord et des Peupliers à du R+1+C afin d'optimiser leur insertion dans la trame bâtie ;
- > Maîtriser la hauteur des futurs bâtiments du site de la Traverse sud par une limitation à du R+2+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone de la Traverse Nord et de la Traverse Sud.

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener un travail sur les formes architecturales (hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc.) proposées afin d'intégrer la diversification des formes urbaines à venir dans le tissu pavillonnaire constitué et en limite de la structure bâtie du chef-lieu ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein des différents sites ;

gabarits et sur l'implantation des constructions et des accès dans la pente en limitant les déblais/remblais, notamment sur le site de la Traverse Sud ;

- > Structurer une limite forte à l'urbanisation et gérer l'interface avec les espaces agricoles et naturels au nord et à l'est du site de la Traverse Sud ;
- > Préserver le linéaire d'arbres existants en bordure sud du site de la Traverse Sud afin de conserver les qualités paysagères du lieu et de l'entrée de ville.

## Mobilité & déplacements

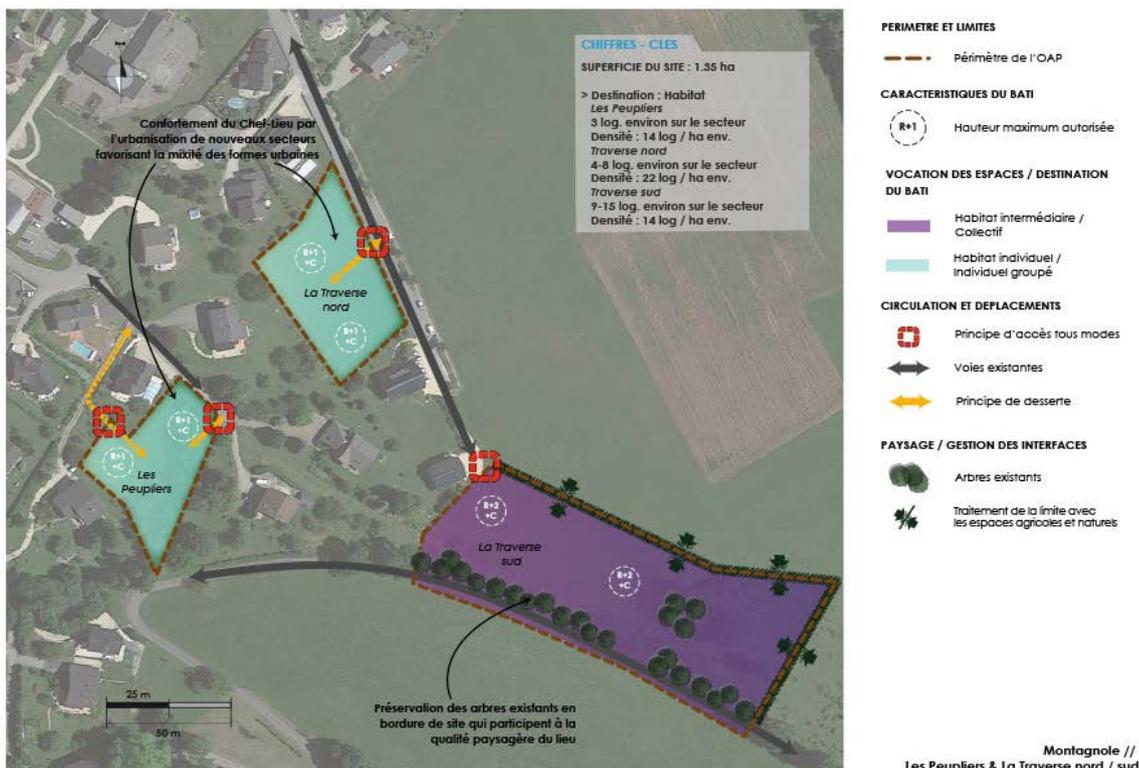
- > Créer deux accès au site des Peupliers depuis l'impasse des Peupliers : depuis l'ouest et le nord-est ;
- > Aménager un accès à la Traverse Nord depuis la route de la Traverse ainsi qu'une voie interne desservant les habitations de part et d'autre ;
- > Prévoir un accès au site de la Traverse Sud au nord-ouest.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Pour le site de la Traverse Sud, conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant une zone tampon non constructible dans la partie est et en y maintenant les éléments naturels (arbres, haies, friches herbacées) qui participent à la trame verte régionale ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques de glissement de terrain.
- > 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.

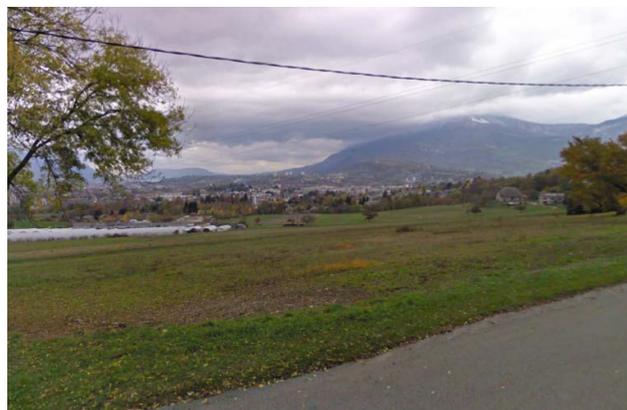
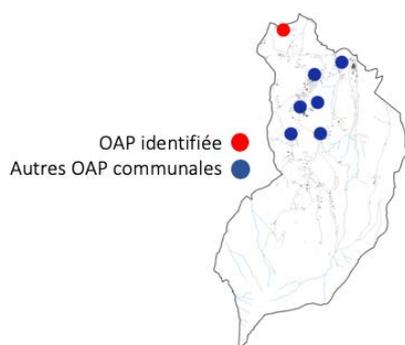


# MONTAGNOLE

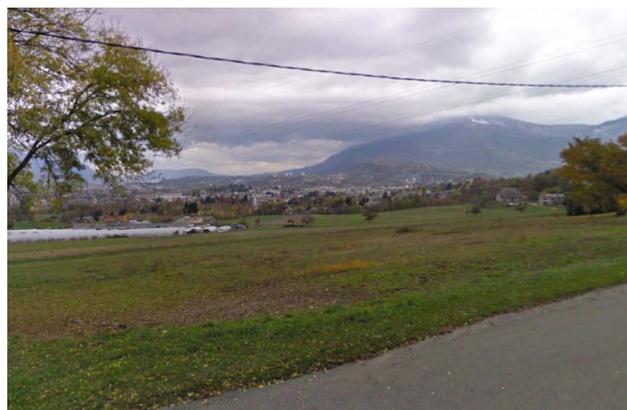
## LE FENESTRO & LES VIGNES DU FENESTRO OAP 55/56

### CONTEXTE

Montagnole  
Le Fenestro & Les Vignes du Fenestro  
0,85 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Montagnole – Le Fenestro / Citadia Conseil



Périmètre d'étude OAP Curienne – Le Vernet / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le développement de ce secteur de la commune de Montagnole, en parallèle du renforcement du chef-lieu ;
- > Proposer une forme urbaine s'insérant dans le tissu existant composé d'habitat individuel ;
- > Préserver les atouts paysagers et notamment les vues sur les massifs alentours ;
- > Gérer de façon qualitative les interfaces entre les trames bâties et les surfaces agricoles, au nord comme au sud du hameau, afin de préserver les limites à l'urbanisation du hameau du Fenestro.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Les deux sites ne sont pas concernés par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, l'urbanisation de ces 2 secteurs créera une nouvelle frange urbaine à intégrer. De plus, ils bénéficient d'une vue imprenable sur les massifs environnants (Chartreuse, Épine, Chambotte, lac du Bourget, Bauges), qui seront à intégrer et à valoriser dans le cadre du projet.

## Déplacements

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

## Risques et nuisances

Les deux sites d'étude sont concernés par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Le PIZ identifie également un risque faible de glissement de terrain. Enfin, le périmètre le plus au sud s'inscrit dans la zone d'effet d'une canalisation de gaz.

## Trame verte et bleue

Les deux OAP sont localisées sur des espaces agricoles prairiaux à enjeux très fort. En outre, des boisements sont présents : haies et arbres isolés seront à préserver. Les sites ont donc un intérêt pour la TVB en tant qu'espace relais.

## Servitudes d'utilité publique

Deux servitudes d'utilité publiques recoupent les secteurs. Il s'agit d'une servitude relative à la ligne électrique aérienne de 63 kV (I4), qui traverse les sites en diagonale selon une direction nord-ouest/sud-est, et d'une servitude liée au dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry – Aix les bains (T5).

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

### Servitudes d'utilité publiques

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

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 4 à 6 logements sur le site du Fenestro pour une densité moyenne de 17 logements par hectare et de 4 constructions environ sur le site des Vignes du Fenestro pour une densité moyenne de 8 logements par hectare ;
- > Prévoir l'implantation de logements individuels et/ou groupés sur les deux sites et limiter la hauteur des constructions au R+1+C afin d'intégrer ces nouvelles franges urbaines dans le tissu pavillonnaire environnant ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des deux secteurs.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Veiller à l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti pavillonnaire et en continuité avec les espaces agricoles et naturels par une réflexion sur les formes, les gabarits, les hauteurs, les matériaux, etc. ;
- > Conserver des espaces de respiration entre les futurs bâtiments afin de préserver au mieux les vues sur le grand paysage et en particulier sur les massifs environnants (Chartreuse, Épine, Chambotte, lac du Bourget, Bauges) ;
- > Mener une réflexion sur l'intégration paysagère de ces sites très visibles aux alentours et traiter, de façon qualitative, les transitions avec les espaces agricoles et naturels au nord et au sud du hameau du Fenestro afin de structurer une limite à l'urbanisation forte ;

- > Préserver les linéaires d'arbres feuillus délimitant les sites à l'ouest de manière qualitative ;
- > Privilégier, sur le site du Fenestro une implantation du bâti long de l'impasse des Vignes du Fenestro, afin d'assurer une homogénéité avec l'organisation des habitats existants à proximité ;
- > Prévoir un traitement paysager de part et d'autre de la ligne électrique à haute tension traversant le site des Vignes du Fenestro.

### Mobilité & déplacements

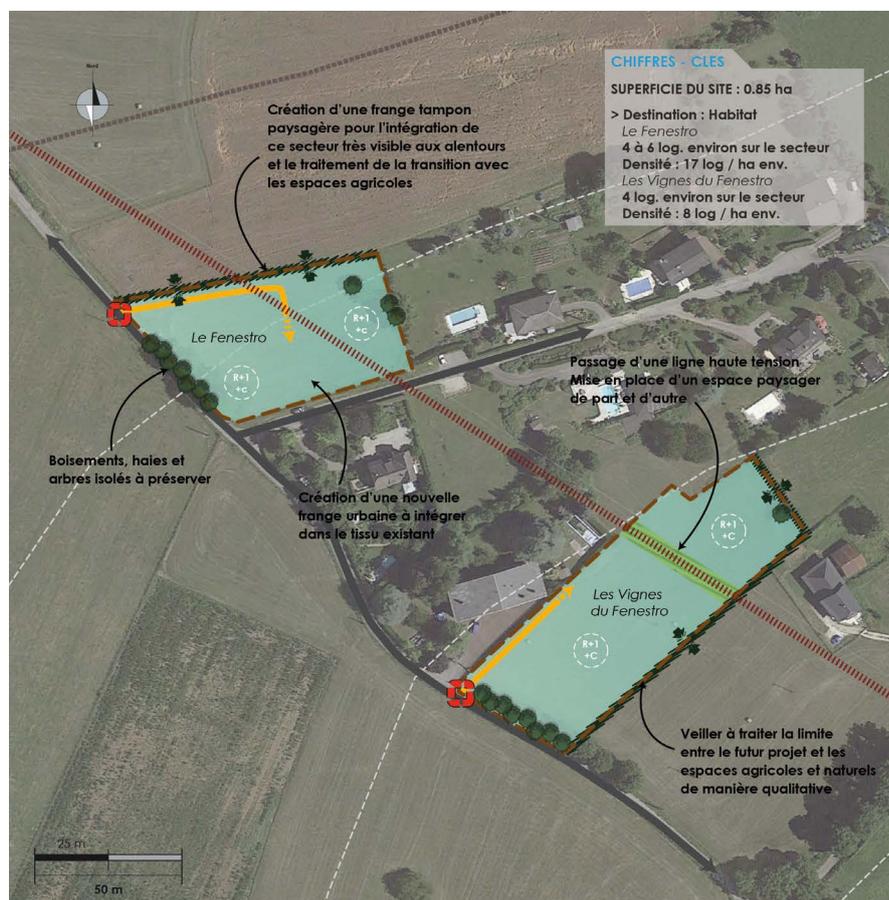
- > Prévoir un accès au nord-ouest de chacun des sites et un voie de desserte le long de la limite nord.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prendre en compte les prescriptions liées aux deux servitudes d'utilité publique (servitudes I4 et T5) ;
- > 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.



#### PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / Individuel groupé

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

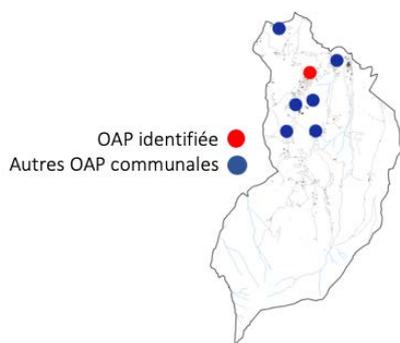
- Arbres existants
- Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
- Espace vert Paysager
- Ligne électrique haute tension
- Courbes de niveau

# MONTAGNOLE

## LES FOURCHES - OAP 57

### CONTEXTE

Montagnole  
Les Fourches  
1,85 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Montagnole – Les Fourches / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages afin de répondre aux besoins des habitants actuels et des futurs arrivants tout en tenant compte des enjeux paysagers forts du site des Fourches ;
- > Concevoir des aménagements et un projet sobres et qualitatifs afin de préserver le caractère naturel et boisé du site et offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants ;
- > Maîtriser la densification de ce site qui se situe à l'entrée nord du chef-lieu de Montagnole et travailler la transition avec les espaces agricoles et naturels ;
- > Prendre en compte les risques impactant le site et promouvoir une résilience des aménagements.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Intégralement recouvert par une forêt d'arbres feuillus (partie sud du bois de Cadet), il constitue toutefois un espace naturel d'intérêt en contexte péri-urbain, et limite les covisibilités possibles entre certaines habitations et la route de Montagnole. Localisé au nord de la ville de Montagnole et délimité par une voie de desserte structurante, cet espace offre également une entrée de ville qualitative (effet vitrine) qu'il s'agira de conserver dans la mesure du possible.

### Déplacements

Les arrêts de transport en commun les plus proches sont situés à moins de 200 m au nord-est et sud-ouest du site.

### Risques et nuisances

Le périmètre d'étude est concerné par un aléa moyen de retrait/gonflement des argiles en limite nord-ouest. Aussi, le PIZ identifie un risque moyen d'effondrement au nord-est du site (prescription sur le bâti) et un risque faible de glissement de terrain (zone jaune sur la carte ci-contre).

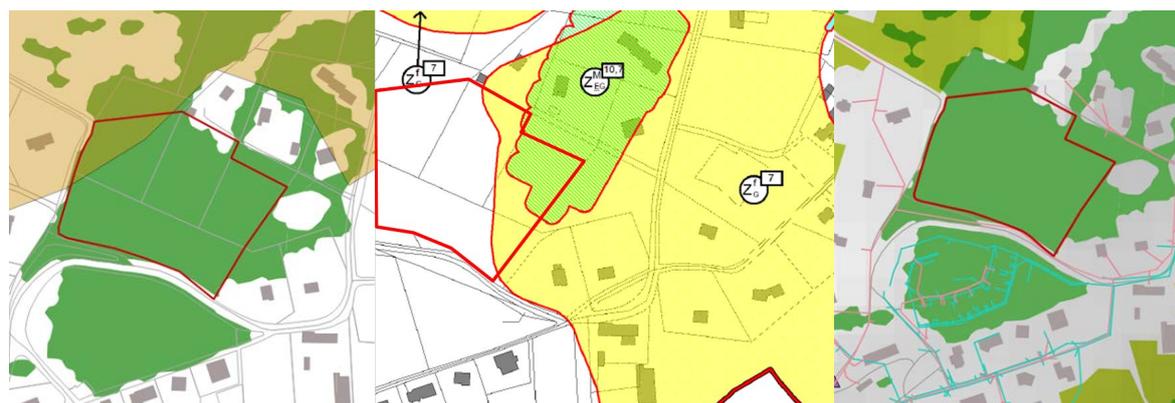
### Trame verte et bleue

Le secteur se situe sur une zone intégralement boisée qui devra être défriché pour permettre les nouveaux aménagements. Il y aura donc un impact fort sur la fonctionnalité de la trame verte et bleue du fait de la destruction de ces milieux forestiers.

### Servitudes d'utilité publique

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

### Analyse environnementale



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

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 35 à 40 logements, pour une densité moyenne de 21 logements par hectare, à l'entrée nord du chef-lieu de Montagnole ;
- > Assurer la diversification des formes urbaines et le renforcement de l'offre d'habitat sur la commune par la construction de logements intermédiaires et de logements individuels et/ou groupés ;
- > Gérer l'intégration du projet dans son environnement par une maîtrise des hauteurs autorisées allant jusqu'au R+1+C maximum ;
- > Conditions d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble.

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages en menant une réflexion sur les formes d'habiter afin de préserver la qualité du lieu par un travail sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie, les matériaux, etc. ;
- > Concevoir des aménagements sobres et qualitatifs et conserver les arbres de hautes tiges les plus intéressants au cœur de l'OAP afin de préserver le caractère naturel et boisé du site et d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants selon un principe de « forêt habitée » ;
- > Permettre une transition progressive entre le projet et l'environnement bâti, naturel et agricole existant en implantant de préférence l'habitat intermédiaire au sud et à l'ouest du site, le long de la RD6 et les logements individuels et/ou groupés au nord-est ;
- > Maintenir des espaces de respiration sur le site afin d'éviter la création d'un îlot de chaleur ;
- > Travailler les interfaces avec les espaces agricoles et naturels d'une part et avec les espaces bâtis d'autre part (tissu urbain

existant et RD6) en préservant des zones tampons arborées participant à la qualité paysagère de l'entrée nord du chef-lieu de Montagnole et à la réduction des covisibilités.

## Mobilité & déplacements

- > Prévoir deux accès au site des Fourches, un au nord-ouest et un au sud-est ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les arbres de hautes tiges justifiant d'un intérêt écologique et/ou paysager sur le site d'OAP (qui devront être identifiés lors d'une étude complémentaire préalable) et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Préserver une continuité écologique du site avec le bois de Cadet en prévoyant des aménagements paysagers qualitatifs en limite nord ;
- > Préserver la partie nord-est du site de tout aménagement afin de maîtriser le risque d'effondrement en maintenant les arbres utiles au maintien des sols ;
- > Prévoir une étude géotechnique sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques de glissement de terrain et d'effondrement.
- > 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 de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- R+1 Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat individuel / intermédiaire / Collectif
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ⊕ Principe d'accès tous modes
  - ⇄ Voies existantes
  - Principe de desserte
  - ⋯ Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Arbres existants
  - Courbes de niveau

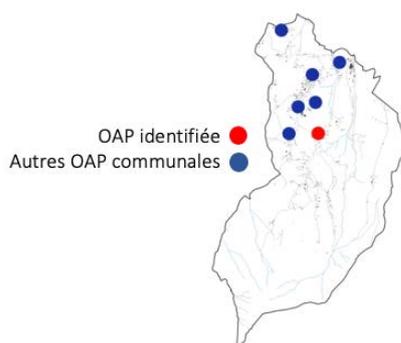
Montagnole // Les Fourches

# MONTAGNOLE

## LE MAPAS & LA MAISON BRÛLÉE - OAP 58/59

### CONTEXTE

Montagnole  
Le Mapas & La Maison Brûlée  
1,29 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Montagnole – Le Mapas / Citadia Conseil



Périmètre d'étude OAP Montagnole – Maison Brûlée / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le développement résidentiel des hameaux de Mapas et de la Maison Brûlée en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant et en proposant des formes urbaines diversifiées ;
- > Sécuriser l'accès au site du Mapas par un aménagement de la sortie sur la RD912 ;
- > Veiller au traitement qualitatif des interfaces avec les espaces bâtis et les espaces agricoles environnants ;
- > Prendre en compte les risques impactant les sites et promouvoir une résilience des aménagements.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le périmètre d'étude, divisé en deux sites distincts, est localisé sur une butte de part et d'autre de la route de la chartreuse (RD912). Malgré une absence d'enjeux paysagers et architecturaux forts, le secteur d'OAP est très visible depuis les alentours. De plus, une nouvelle frange urbaine sera à intégrer.

## Déplacements

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

## Risques et nuisances

Le site nord est concerné par un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles à intégrer dans la construction. Le PIZ identifie un risque moyen de glissement en limite est.

Le site sud est quant à lui uniquement soumis à un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

## Trame verte et bleue

Les deux zones sont localisées sur des prairies agricoles à enjeu très important. Les enjeux sur la trame verte et bleue sont limités compte tenu de la localisation des secteurs le long d'une route départementale et de l'occupation du sol actuelle. Malgré tout, l'urbanisation du site nord va créer un continuum urbain le long de la RD 912 qui va fragmenter des espaces potentiels de déplacement de la faune.

## Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe les deux périmètres d'OAP.

Analyse environnementale



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

### Analyse environnementale



### Extrait du PIZ



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

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création de 12 à 20 logements environ sur le site du Mapas pour une densité moyenne de 22 logements par hectare afin de renforcer l'urbanisation des deux hameaux ;
- > Permettre l'implantation de 6 logements individuels et/ou groupés au minimum sur le site de la Maison Brûlée pour une densité d'environ 11 logements par hectare ;
- > Prévoir la réalisation de 3 à 5 logements (secteur Le Mapas) en accession abordable ;
- > Assurer une diversification des formes urbaines par la construction de logements intermédiaires et de logements individuels et groupés sur la partie est du Mapas et de logements individuels et groupés sur la partie ouest du Mapas et sur le site de la Maison Brûlée ;
- > Limiter, pour les deux sites, les hauteurs des futures habitations à du R+1+C afin de respecter le cadre bâti environnant ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque secteur.

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Favoriser, pour la partie est du Mapas, l'insertion du projet dans le tissu existant par une « gradation » des typologies en implantant les logements intermédiaires en continuité avec le tissu du hameau au sud et les logements individuels et/ou groupés au nord du site ;
- > Veiller à la qualité du traitement des interfaces entre les projets et les espaces agricoles et naturels ainsi que des limites avec les habitations existantes environnantes et la

RD912 ;

- > Mener une réflexion sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futures constructions, notamment vis-à-vis des enjeux d'intégration dans la pente et de covisibilités ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein des deux sites.

## Mobilité & déplacements

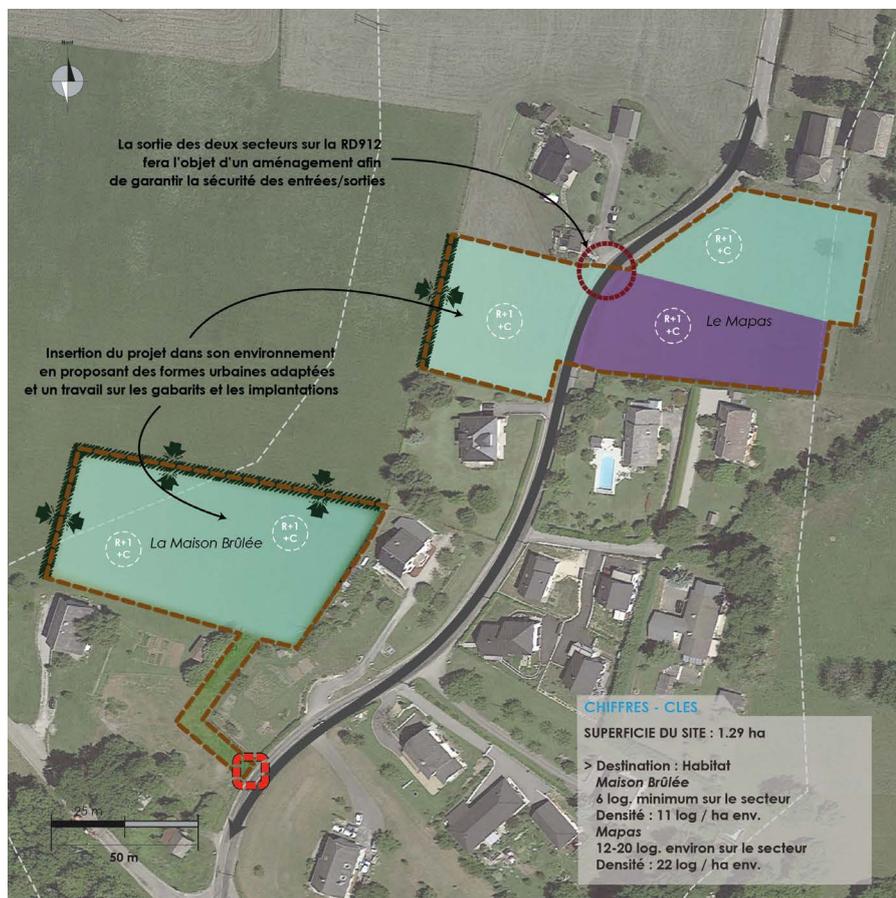
- > Créer un accès unique au site de la Maison Brûlée depuis la RD912 ;
- > Prévoir un aménagement de la sortie des deux secteurs du Mapas afin de garantir la sécurité des entrées et sorties sur la RD912.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels ;
- > Prévoir une étude géotechnique sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
- > 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

— Péri-mètre de l'OAP

### CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 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

⊕ Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

— Courbes de niveau

Montagnole //  
Le Mapas & La Maison Brûlée

# MONTAGNOLE

ZA DU PONTET - OAP 60

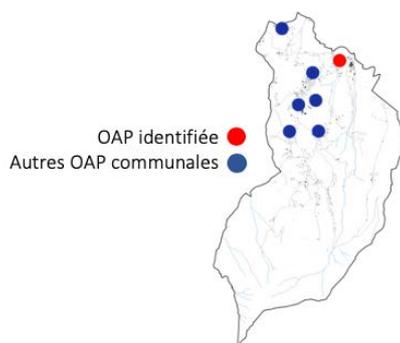
## CONTEXTE

Montagnole

ZA du Pontet

2,37 hectares

Activités économiques



Périmètre d'étude OAP Montagnole ZA du Pontet / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Aménager une zone d'activités économiques à vocation intercommunale, destinée à l'accueil d'entreprises ne présentant pas de nuisances pour l'environnement ;
- > Assurer un traitement qualitatif de l'entrée nord-est de Montagnole et de cette nouvelle zone d'activités (effet vitrine) ;
- > Limiter les conflits d'usages et impacts potentiels, notamment visuels et sonores, liés à l'implantation d'une zone d'activités dans une zone à vocation principale d'habitat individuel ;
- > Sécuriser les aménagements et les nouvelles constructions dans un secteur soumis à des risques naturels (retrait / gonflement des argiles) et technologiques (canalisation de transport de gaz) ;
- > Préserver et valoriser les vues sur le Plateau de la Leysse.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le site s'inscrit sur un secteur légèrement en pente (orientation principale du sud vers le nord), dont les vues sur le Plateau de la Leysse au nord-est seront à valoriser. L'urbanisation future créera une nouvelle frange urbaine potentiellement difficile à intégrer compte tenu de la nature du projet (zone d'activités) contrastant avec la vocation d'habitat des espaces environnants. Par ailleurs, le périmètre d'étude s'inscrit en bordure est de la RD912 et en entrée de la commune de Montagnole et du hameau du Pontet. Par conséquent, les aménagements devront présenter un traitement paysager qualitatif pour valoriser l'entrée de ville et faciliter son intégration dans un secteur d'habitat.

## Déplacements

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

## Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa moyen de retrait / gonflement

des argiles dans la partie ouest. La partie nord est incluse dans la zone de vigilance d'une canalisation de transport de gaz (effets irréversibles, premiers effets létaux et effets létaux significatifs). De plus, le périmètre est traversé par des axes d'écoulements d'eau dans la partie ouest. Enfin, Le PIZ de la commune identifie des zones sensibles aux glissements de terrain, faible dans la partie ouest de l'OAP et moyen dans la partie nord-est. Les prescriptions relatives à ces zones de risques sont données dans les fiches n°6 et n°7 du PIZ.

## Trame verte et bleue

Le site est localisé sur des espaces de friche non artificialisés. Des haies et bosquets bien développés sont présents. Le secteur a donc un intérêt pour la fonctionnalité écologique.

## Servitudes d'utilité publique

La zone d'étude est concernée par une servitude liée au passage d'une ligne électrique aérienne de 63kv (servitude I4). Elle traverse le cœur du secteur, selon un axe nord-ouest/sud-est.

Au nord une canalisation de gaz (servitude I3) impacte le secteur à travers les zones d'effets.

### Analyse environnementale



#### Paysage et patrimoine

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

#### Déplacements

- ▲ Arêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

#### Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

#### Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

#### Risques et nuisances

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

#### Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

#### Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

#### Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

#### Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

#### Parcelles agricoles

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

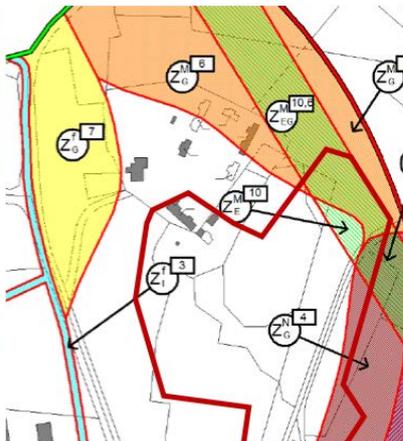
#### Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publique



Extrait du PIZ



**Servitudes d'utilité publiques**

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

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation d'une zone d'activités économiques à vocation intercommunale, destinée à l'accueil d'entreprises ne présentant pas de nuisances pour l'environnement ;
- > 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 en menant une réflexion sur les matériaux utilisés et les formes et les gabarits réalisés afin de favoriser l'insertion de la zone dans l'environnement bâti et paysager ;
- > Conserver des espaces de respiration entre les futurs bâtiments du projet afin maintenir les vues sur le Plateau de la Leysse au nord-est ;
- > Prévoir un traitement paysager le long de la RD912, en limite ouest du site, en s'appuyant sur les éléments naturels existants (linéaire d'arbres et de haies) afin :
  - > d'assurer un traitement qualitatif de cette nouvelle zone d'activités et de faciliter l'intégration du bâti,
  - > de préserver une ambiance rurale pour l'entrée nord-est de Montagnole (effet vitrine),
  - > de proposer une interface avec les habitations localisées de l'autre côté de cet axe.

## Mobilité & déplacements

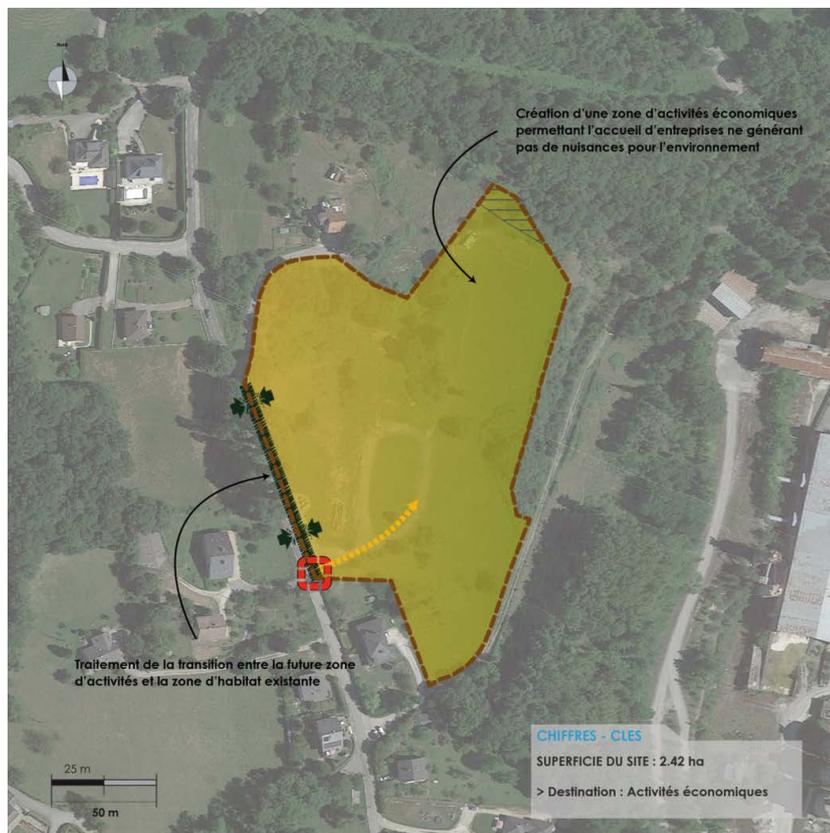
- > Prévoir un accès depuis la RD912 à l'ouest du site.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les cordons boisés en limite nord et est du site, qui constituent des éléments structurants de la trame verte et bleue et du paysage ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels ;
- > Valoriser les surfaces de toitures du bâti en développant la production d'énergie renouvelable, notamment à travers l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- > Prévoir une étude géotechnique sur le site afin de définir des règles de construction adaptées à l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

## Ressource en eau

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



### PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Activités économiques

### 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
- Zone constructible sous conditions au PIZ

Montagnole // ZA Le Pontet

# SAINT-BALDOPH

CHANAY - OAP 61

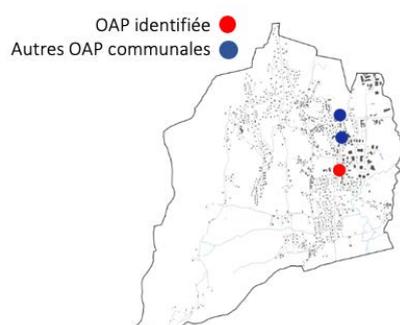
## CONTEXTE

Saint-Baldoph

Chanay

1,63 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint Baldoph – Chanay / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le tissu résidentiel déjà constitué de Saint-Baldoph par la création de nouvelles zones d'habitat permettant l'installation de nouveaux ménages au plus près des équipements de la commune de Saint-Baldoph (école, bibliothèque, etc.) ;
- > Gérer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions au sein de la trame bâtie existante ;
- > Valoriser les vues sur le Granier au sud du site.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il se situe en entrée du centre-bourg et doit donc faire l'objet d'une intégration qualitative. En outre, les vues sur le Granier devront être valorisées.

## Déplacements

Le secteur d'OAP est raccordé au réseau de transport en commun via la route d'Apremont. Un itinéraire cyclable « conseillé » sur route ouverte est situé dans la partie est.

## Risques et nuisances

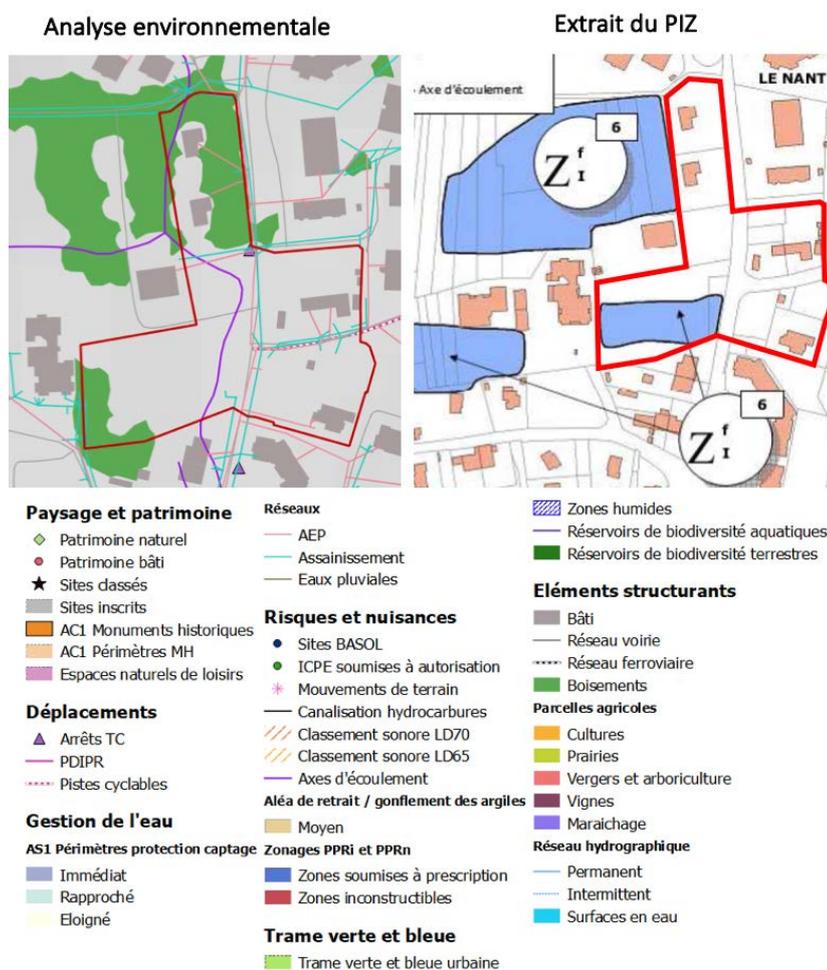
La zone d'étude est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles. De plus, elle est traversée par des axes d'écoulements des eaux pluviales. Le site est impacté en partie sud-ouest par une zone de risque inondation faible du PIZ communal.

## Trame verte et bleue

Le site comprend une dent creuse constituée d'un espace prairial dans sa partie Ouest. La partie Est est, quant à elle, déjà urbanisée. Au nord, un boisement participe au renforcement de la trame verte et bleue urbaine. Le secteur présente peu d'enjeux pour la trame verte et bleue urbaine.

## Servitudes d'utilité publique

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



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création d'environ 90 à 100 logements collectifs pour une densité moyenne de 58 logements par hectare afin de conforter le caractère résidentiel de Saint-Baldoph et de répondre aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune ou des habitants actuels évoluant au sein de leur trajectoire résidentielle ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions au R+2 ou R+3 pour faciliter l'insertion du projet dans le tissu urbain constitué ;
- > Permettre l'implantation de petits commerces de proximité et services en RdC des logements situés le long de la route d'Apremont sur la partie nord-est, et au nord de l'îlot 4, sur le chemin de pré Martin ;
- > Prévoir la réalisation d'environ 20% de logements locatifs sociaux sur les tranches 1 et 2. L'opération d'aménagement d'ensemble n°3 comprendra 100 % de logements locatifs sociaux et des commerces en front de rue sur la route d'Apremont;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation, phasage de réalisation des 4 îlots :
  - Ilots 1 et 2 dans un 1er temps, successivement ou concomitamment,
  - Ilot 3 dans un 2ème temps, après livraison des îlots 1 et 2,
  - Ilot 4 dans un 3ème temps, après livraison de l'îlot 3.

Chaque îlot doit faire l'objet de sa propre opération d'ensemble.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler l'intégration urbaine du projet en implantant les bâtiments parallèlement à la route d'Apremont afin de se placer en continuité de la trame bâtie existante et de structurer la voie ;
- > Mener une réflexion sur l'insertion architecturale et paysagère (volumes, gabarits, implantation, matériaux, etc.) des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants ;
- > Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec les bâtiments d'habitation et les équipements environnants ;
- > Préserver des espaces de respiration entre les différentes constructions au sein du site afin de préserver les vues sur le Granier et d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.
- > Au nord de l'OAP, le long du chemin du Pré Martin, sur l'îlot 4, les constructions seront implantées avec un recul de 4 à 8 m au nord de l'OAP.

### Mobilité & déplacements

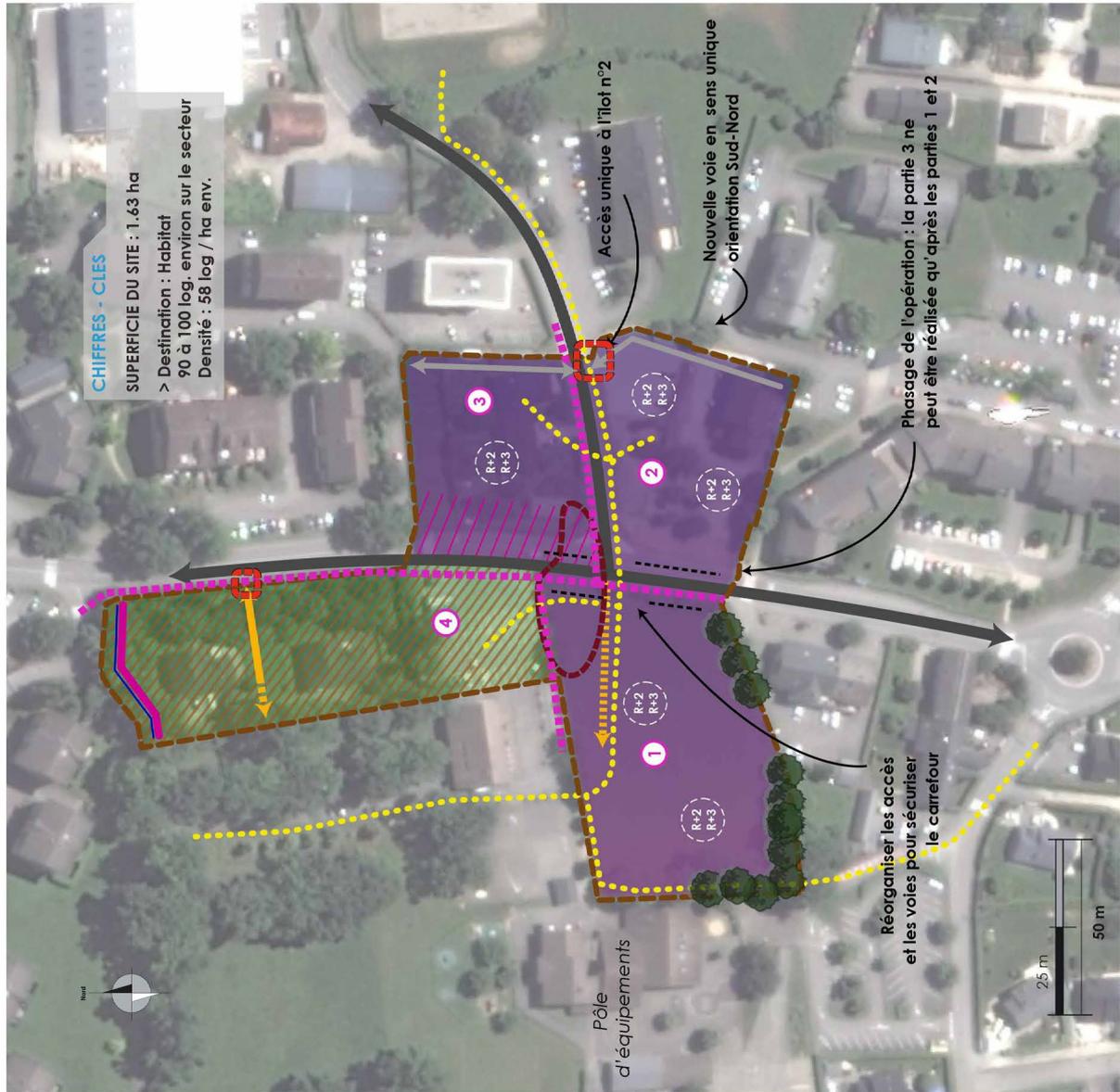
- > Réorganiser les accès et les voies existantes pour élargir le carrefour et créer une nouvelle voie de desserte à l'ouest ;
- > Mettre en place un maillage mode doux en complément des voies de desserte et des liaisons vers les équipements et commerces existants à l'est et à l'ouest ;
- > L'îlot 2 sera desservi par un accès unique, en lien avec le réaménagement et la sécurisation du carrefour entre le chemin du Chanay et la future voie de sortie de l'Espinier.
- > La nouvelle voie entre l'Espinier et le chemin du Chanay sera en sens unique, dans le sens Sud-Nord. Aucune desserte de l'Espinier ne pourra se faire par le Nord, y compris via l'îlot 2.
- > Imposer deux places minimum par logement. Les ratios applicables aux autres destinations sont ceux indiqués dans le règlement écrit.
- > Envisager la création d'un futur accès au nord de l'OAP ;
- > Réaménager le carrefour de Chanay en respectant les indications inscrites au plan de zonage (emplacement réservé).

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les éléments arborés existants les plus structurants (hautes tiges, essences locales) et privilégier les essences locales dans la plantation de végétaux ornementaux ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels ;
- > 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 de l'OAAP
- Phasage de l'opération

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

- Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation du bâti
- Marge de recul de 4 à 8m
- Linéaire commercial en RDC
- Bâti existant

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

- Habitat intermédiaire / Collectif
- Implantation préférentielle des commerces et services

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Voies à créer
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce
- Elargissement du Chemin de Pré Martin / réaménagement du carrefour du Chanay (ER)

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

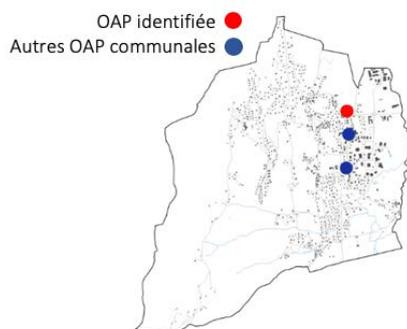
- Arbres existants

# SAINT-BALDOPH

## LES CRAUSES - OAP 62

### CONTEXTE

Saint-Baldoph  
Les Crauses  
1,49 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint Baldoph – Les Crauses / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Améliorer l'entrée nord de la commune de Saint-Baldoph en maîtrisant la densification de ce site et en aménageant de façon qualitative les abords de la route de la Charpine et le carrefour avec la RD9 ;
- > Permettre une diversification des formes urbaines afin de répondre aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune ou de permettre le parcours résidentiel des habitants actuels ;
- > Travailler l'insertion du site au sein du tissu bâti existant et conserver un accès aux terrains agricoles au nord tout en définissant une limite claire à l'urbanisation par un traitement paysager de qualité ;
- > Garantir le maintien de la fonctionnalité du réseau écologique par la préservation des éléments arborés structurants pour la trame verte et bleue ;
- > Préserver le caractère naturel du secteur, notamment en intégrant et en pérennisant la zone humide du marais des Crauses située en limite nord en tant qu'élément majeur réservoir de biodiversité.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Malgré un terrassement récent d'une partie du secteur, il est marqué par un caractère naturel relativement préservé qu'il sera nécessaire de valoriser. Le terrain est plat au centre et se révèle en pente légère vers l'ouest jusqu'à la rue du Prieuré. Le site d'OAP marque l'entrée de l'agglomération de Saint-Baldoph au nord, autour d'un carrefour complexe, et doit donc faire l'objet d'une intégration qualitative.

## Déplacements

La zone d'étude se situe à proximité du réseau de transport en commun, l'arrêt le plus proche se trouvant à 100 m au sud.

## Ressource en eau

Une station de relevage des eaux pluviales par Chambéry Métropole est prévue et fait l'objet d'un emplacement réservé (zone inconstructible) au sud.

## Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles et est traversé en limite sud par un axe d'écoulements des eaux pluviales.

En revanche le PIZ identifie un risque inondation dont les catégories non constructibles au niveau de la zone humide au nord et constructibles sous prescriptions au niveau de la frange boisée qui impactent le site d'étude. (cf fiche du PIZ).

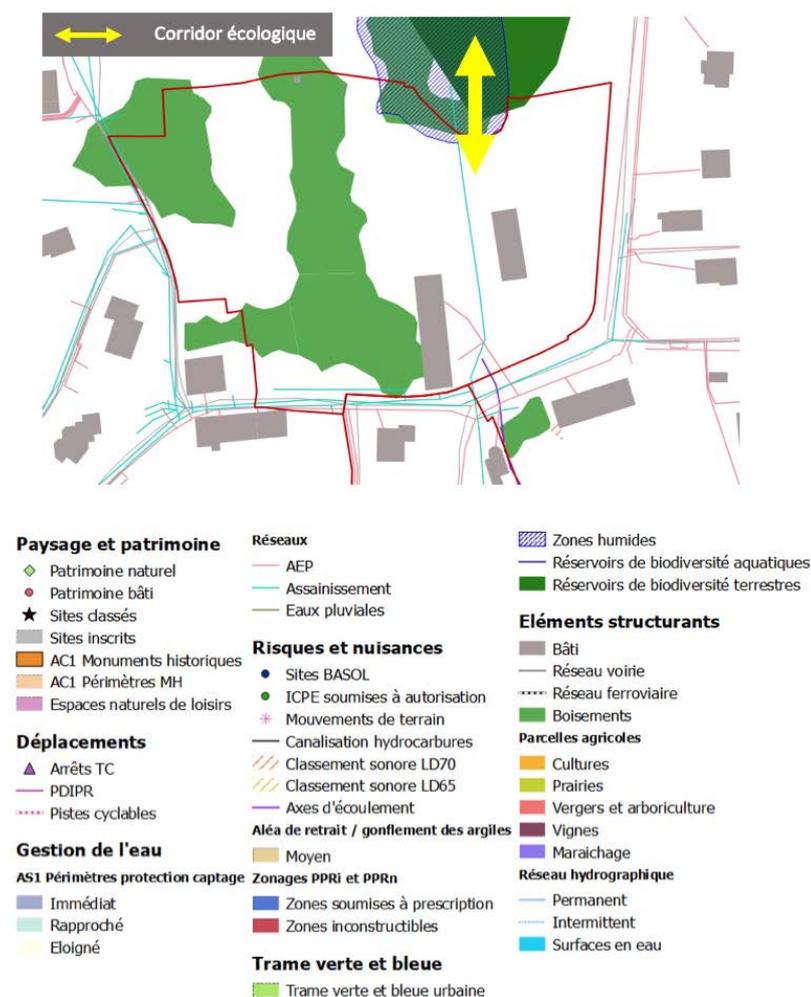
## Trame verte et bleue

Le site s'inscrit sur un secteur partiellement artificialisé en friche ainsi que sur une parcelle agricole à fort enjeu dans la partie ouest. À noter la présence de bosquets et boisements d'importance au cœur du site. Un corridor écologique d'intérêt départemental, composé d'une zone humide et d'une ZNIEFF de type 1 inféodées au ruisseau de l'Albanne, recoupe le site sur sa partie nord. Une vigilance sera apportée afin de maintenir la fonctionnalité écologique de ces espaces.

## Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 48 à 52 nouveaux logements pour une densité moyenne de 36 logements par hectare et prévoir la réalisation de 15 à 20% de logements locatifs sociaux ;
- > Assurer une diversification des formes urbaines par la construction de logements individuels et/ou groupés à l'ouest du site et d'habitat intermédiaire ou de petit collectif sur la partie est ;
- > Limiter les hauteurs des logements individuels et/ou groupés à du R+1+C aux abords des constructions existantes et celles de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif au R+2+C pour accompagner la transition entre le tissu pavillonnaire à l'est du site et l'entrée nord de la commune le long de la route de la Charpine ;
- > Implanter un espace vert paysager au sein de la zone non constructible couverte par le périmètre de réciprocité induit par l'installation d'élevage à proximité ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Optimiser l'insertion des futures constructions en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, implantation, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein du site afin de garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants et d'insérer le futur projet dans la trame urbaine existante ;
- > Structurer une limite forte à l'urbanisation et de qualité permettant notamment de gérer l'interface avec la zone humide au nord du site ;

### Mobilité & déplacements

- > Créer deux accès au site des Crauses : le principal au sud depuis la route des Clarines et un secondaire à l'ouest depuis le chemin du Prieuré ;
- > Conserver un accès aux terrains agricoles au nord et un principe de liaison douce nord / sud support de perméabilités vers les espaces agricoles et naturels ;
- > Prévoir un aménagement paysager de qualité des abords de la route départementale de la Charpine afin d'améliorer l'entrée nord de Saint-Baldoph et de sécuriser le carrefour avec la RD9.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Respecter le périmètre sanitaire de réciprocité identifié au sud du site afin de réduire l'exposition des futurs habitants aux potentielles nuisances relatives à l'exploitation de la ferme ;
- > Maintenir une distance raisonnable entre la langue boisée et les constructions afin de préserver ses qualités écologiques et dans un souci de sécurité au regard des chutes d'arbres ;
- > Garantir la fonctionnalité et l'alimentation de la zone humide au nord notamment en phase travaux ;
- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > 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

- > Veiller à respecter la bande inconstructible au sud pour la création de la station de relevage (emplacement réservé) ;
- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



#### PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire / Collectif

■ Habitat individuel / Individuel groupé

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

⇔ Voies existantes

⋯ Principe de liaison douce

▨ Aménagement de voirie RD

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

⊕ Périmètre de réciprocité autour de l'installation d'élevage

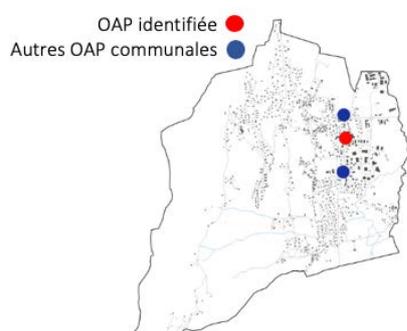
⊕ Espace vert paysager

# SAINT-BALDOPH

## SECTEUR NORD - OAP 63

### CONTEXTE

Saint-Baldoph  
Secteur nord  
3,43 hectares  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint Baldoph – Secteur Nord / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre un renouvellement et une valorisation de l'entrée nord de Saint-Baldoph par une diversification des typologies d'habitat et des fonctions et un réaménagement de la route d'Apremont permettant d'intégrer des modes doux et d'apaiser la voie ;
- > Travailler à l'insertion des futures constructions dans un environnement déjà urbanisé et constitué (implantation par rapport à la voie, modulation des hauteurs, etc.) ;
- > Renforcer la trame verte urbaine sur ce secteur en assurant une cohérence avec les éléments naturels présents.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le site se situe sur un secteur déjà urbanisé, en entrée du centre-bourg et doit faire l'objet d'une intégration qualitative. L'entrée nord est peu qualifiée et présente une friche sur le tènement Loire Matériaux. L'intégration des constructions devra tenir compte de l'aménagement futur de la route d'Apremont afin d'intégrer les modes doux et d'apaiser la voie. La qualité végétale et la volumétrie des constructions devra participer à l'entrée du centre de Saint-Baldoph.

### Déplacements

Le secteur est raccordé au réseau TC via la route d'Apremont, traversant le site du nord au sud, mais n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR ou de réseaux de mobilités douces. Le futur aménagement de la route d'Apremont sera une opportunité de raccorder le site aux modes doux.

### Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles et est traversé d'ouest en est par des axes d'écoulements d'eau. Des nuisances sonores pouvant perturber le cadre de vie du voisinage ont par ailleurs été identifiées au sud est et au nord ouest du site. Le PIZ de Saint-Baldoph identifie en outre une bande inondable inconstructible au sud du site.

### Trame verte et bleue

L'intégralité du secteur est urbanisé et ne présente pas d'enjeu particulier pour la TVB. Certains espaces publics et privés végétalisés contribuent à une trame verte locale et constituent des espaces de respirations à conserver.

### Servitudes d'utilité publique

Le secteur est concerné par une servitude relative au passage du réseau de fibre optique et de câble télécom (PT4), au niveau de la voie de desserte principale.

#### Analyse environnementale



#### Servitudes 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
- PIZ
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné
- Réseaux
- AEP
- Assainissement

#### Eaux pluviales

#### Risques et nuisances

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

#### Effet canalisation transport de gaz

- ELS
- PEL
- IRE

#### Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides
- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres
- Corridors écologiques

#### Éléments structurants

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

#### Servitudes d'utilité publiques

- PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques

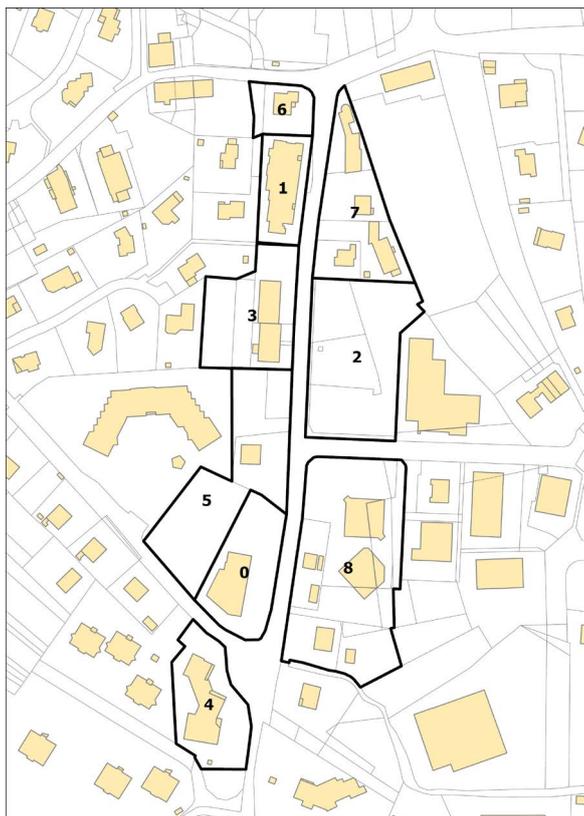
# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'implantation d'environ 233 logements pour une densité moyenne de 68 logements par hectare tout en assurant une diversification des formes urbaines ainsi que le renforcement et le renouvellement de l'offre d'habitat sur la commune par le développement d'un tissu majoritairement collectif et intermédiaire ;
- > Prévoir la réalisation de 15% de logements en accession aidée pour toute opération de plus de 10 logements et de 20% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 10 logements sur le secteur indiqué sur le schéma ;
- > Permettre l'implantation de commerces en RdC et le développement d'un secteur multi-activités (dont commerces avec surface de vente < 1000 m<sup>2</sup>) au sud-est de la route d'Apremont ;
- > Permettre l'implantation d'une façade commerciale sur la façade sud de l'ilot 5, le long du chemin du Verger ;
- > Retrouver une centralité marquée au sud-ouest du carrefour chemin du Verger / Apremont par l'aménagement d'un espace partagé fédérateur ;
- > Mener un travail de requalification de la route d'Apremont afin de retrouver une qualité urbaine et paysagère en proposant notamment des espaces partagés au nord-est et au sud-ouest au dessus de la Résidence du Verger.

### Phasage et réalisation de l'opération

Le déclenchement des phases successives est conditionné par l'approbation de projets d'aménagement pour chacun des ilots mis en place, sous forme d'un projet d'ensemble pour chaque ilot. L'aménagement d'un ilot ne pourra être autorisé qu'après achèvement de l'opération d'aménagement de l'ilot précédent :



- Ilot 0 : Construction existante
- Ilot 1 : Construction existante
- Ilot 2 : Constructions existantes
- Ilot 3 : Logements
- Ilot 4 : Secteur « Place des Commerces » : projet d'aménagement d'espaces publics et extension ponctuelle de surfaces commerciales
- Ilot 5 : Logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées + commerces en front du chemin du Verger + logements en accession à destination des jeunes
- Ilot 6 : Logements
- Ilot 7 : Logements
- Ilot 8 : Station essence -Projet immobilier de logements mixte LLS et accession + commerces en front de la route d'Apremont

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Favoriser l'insertion de cette nouvelle entrée nord de Saint-Baldoph dans le contexte urbain existant par une gestion des hauteurs autorisées :
    - > proposer du R+2 et R+2+a sur la partie ouest du site d'OAP,
    - > graduer les hauteurs du nord au sud de la partie est du secteur (du R+1 au R+2+a) pour accompagner l'entrée dans la commune ;
  - > Prendre en compte le projet de réaménagement de la route d'Apremont et favoriser l'implantation en peigne des futures constructions permettant des césures de part et d'autre de la voie ;
  - > Respecter, pour l'implantation des constructions le long de la route d'Apremont :
    - > une marge de recul minimum de 3 m à l'ouest, allant de la route des clarines au nord jusqu'à l'ER sba5 au sud (l'ER sba5 n'étant pas concerné par la marge de recul), et à l'est, au sud du chemin de Ficologne sur la parcelle AH66.
    - > une marge de recul minimum de 5 m à l'est, allant de l'ER sba2 au nord jusqu'au chemin de Ficologne. L'ER sba2 n'est pas concerné par la marge de recul.
- La marge de recul se mesure par rapport aux emplacements réservés (alignements futurs) ;
- > Permettre la modulation des hauteurs dans les opérations afin de garantir l'intégration des projets dans l'environnement bâti et paysager existant et de tenir compte des variations topographique du terrain ;
  - > Optimiser l'insertion des futures constructions en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, implantation, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
  - > Renforcer la qualité paysagère de l'entrée nord de Saint-Baldoph en :
    - s'appuyant sur les éléments naturels et paysagers déjà présents (boisements de qualité et coulée verte aux abords de la Résidence du Verger, haies, arbres feuillus, etc.),
    - proposant des aménagements paysagers aux abords de la route d'Apremont (plantation d'un linéaire arboré, pieds d'immeuble végétalisés, etc.) tout en préservant un large trottoir devant les commerces,
    - préservant les vues sur le Granier, en particulier depuis la résidence du Verger,

- proposant des cœurs végétalisés et des percées visuelles depuis la route d'Apremont sur les îlots (les bâtiments devront comporter des césures significatives toute profondeur).

## Mobilité & déplacements

- > Requalifier la route d'Apremont par des aménagements paysagers et modes doux afin d'offrir plus de confort aux différents usagers (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite, etc.) et de redonner une image qualitative de la commune (effet vitrine) ;
- > Réaménager et sécuriser les différents carrefour qui jalonnent le secteur de l'OAP ;
- > Anticiper l'évolution future du secteur en préservant les accès existants et des débouchés de voie potentiels à l'est ;
- > Respecter les différents accès VL à la parcelle imposés ;
- > Mettre en place un maillage modes doux, supports de perméabilités au sein du site ;
- > Réaliser les 2/3 des stationnements du secteur multi-activités en sous-terrain.
- > Une desserte mode doux de l'îlot 5 est à prévoir, par le sud, sur le chemin du Verger.
  - > 'îlot 5 sera desservi par un accès unique, en lien avec le réaménagement et la sécurisation du carrefour entre la route d'Apremont et le chemin de Ficologne. Aucun accès, hors modes doux, ne pourra être réalisé sur le chemin du verger.
  - > Imposer deux places minimum par logement. Les ratios applicables aux autres destinations sont ceux indiqués dans le règlement écrit.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prévoir l'aménagement de cœurs végétalisés afin de limiter les îlots de chaleurs urbains ;
- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude PT4 relative au passage du réseau de fibre optique et de câble télécom ;
- > 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.

- Périimètre de l'OAP
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
- Hauteur maximum autorisée
- Bâti existant
- Principe d'orientation du bâti (discontinuité à respecter)
- Marge de recul de 5m minimum à compter de l'ER
- Marge de recul de 3m minimum à compter de l'ER

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**

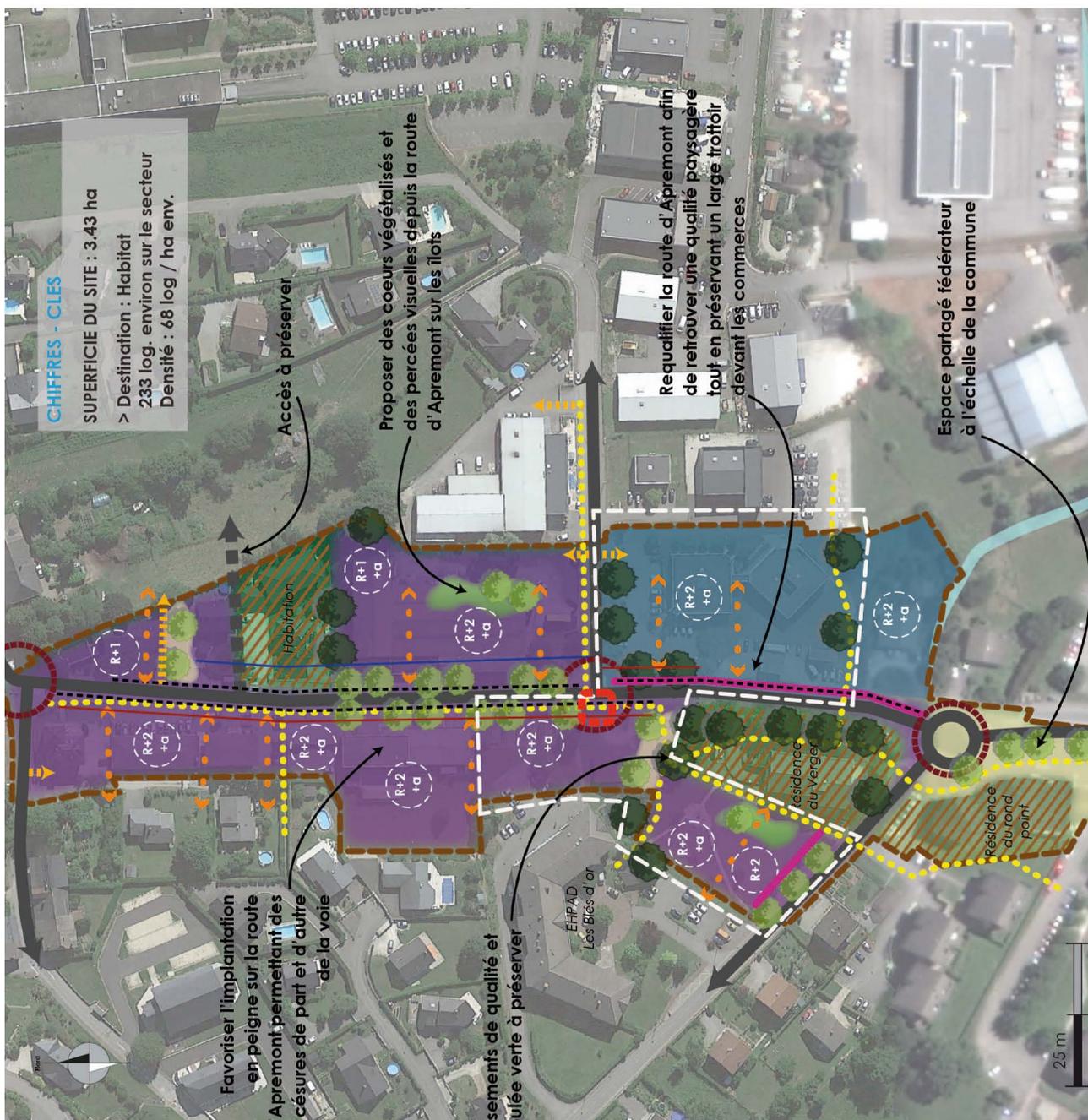
- Habitat intermédiaire / Collectif
- Secteur multi-activités
- Linéaire commercial en RDC
- Espace partagé
- Secteur mixité sociale LLS / AA

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

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

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

- Arbres existants
- Coeur d'ilot paysager
- Arbres d'alignements sur voirie
- Percée visuelle

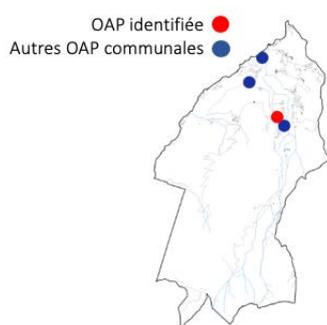


# SAINT-CASSIN

## CÔTE CHOSSON - OAP 64

### CONTEXTE

Saint-Cassin  
Côte Chosson  
0,64 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Cassin - Côte Chosson / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Assurer la jonction urbaine entre le noyau bâti dense de la résidence Saint-Claude et le secteur d'habitat diffus qui s'est développé à l'ouest ;
- > Maîtriser l'urbanisation de ce secteur en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage (hauteurs, insertion paysagère, trame bâtie, etc.) ;
- > Prendre en compte la topographie (pente de déclivité sud-nord) et préserver les vues existantes ;
- > Prendre en compte les risques impactant le site, en particulier le risque de mouvement de terrain, et promouvoir une résilience des aménagements.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le site s'inscrit sur la bordure ouest de la « langue d'urbanisation » des Huires/Grignon. Elle est délimitée en amont par la route de la Combe et en aval par la route de la Désertaz. Cet espace correspond aujourd'hui à un espace de transition (terrain agricole classé en « importance moyenne ») entre l'îlot bâti de la résidence Saint Claude et tout un secteur d'habitat diffus. Le secteur d'étude se développe en pente légère en direction du nord et présente une petite dépression sur la bordure nord-est.

## Déplacements

Un sentier inscrit au PDIPR passe en limite sud du périmètre.

## Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. De plus, il est traversé en limite nord-est par un axe d'écoulement des eaux pluviales. Enfin, le PIZ identifie un risque faible de glissement sur le secteur d'étude ainsi qu'un risque moyen en limite au sud-ouest.

## Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est localisé sur une prairie perméable à enjeu moyen. Des arbres et boisements participant à la trame verte locale sont présents en limite de site. Le projet devra veiller à préserver leur fonctionnalité.

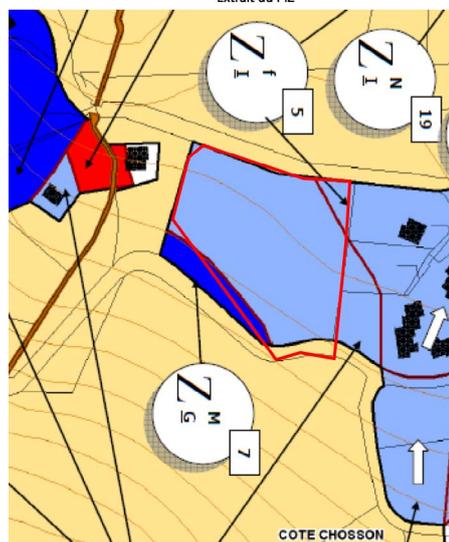
## Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude ne recoupe la zone d'étude.

Analyse environnementale



Extrait du PIZ



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

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation d'environ 10 à 15 logements pour une densité moyenne de 20 logements par hectare ;
- > Prévoir la réalisation de 25% de logements en accession abordable ;
- > Prolonger le noyau bâti dense de la résidence Saint Claude par la construction de logements individuels et/ou groupés ;
- > Limiter la hauteurs des futures constructions à du R+1+C ou du R+2 en toiture terrasse.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener un travail sur les formes architecturales proposées (hauteurs, implantation, volumétrie, matériaux, etc.) afin de maîtriser l'urbanisation de ce site situé à la jonction entre un secteur d'habitat diffus et un tissu bâti plus dense ;
- > Insérer le projet 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 ;
- > Préserver les linéaires d'arbres qui délimitent le secteur d'OAP au nord et au sud de manière qualitative et qui facilitent l'insertion du bâti dans cet espace de pente ;
- > Gérer les transitions entre le futur site d'urbanisation et les bâtis présents à l'est et à l'ouest en prévoyant des aménagements paysagers de qualité ;
- > Mettre en valeur la zone dépressionnaire au nord-est du site à des fins paysagères, en encourageant la plantations d'arbres d'essences locales, et de gestion des eaux pluviales

de l'opération.

### Mobilité & déplacements

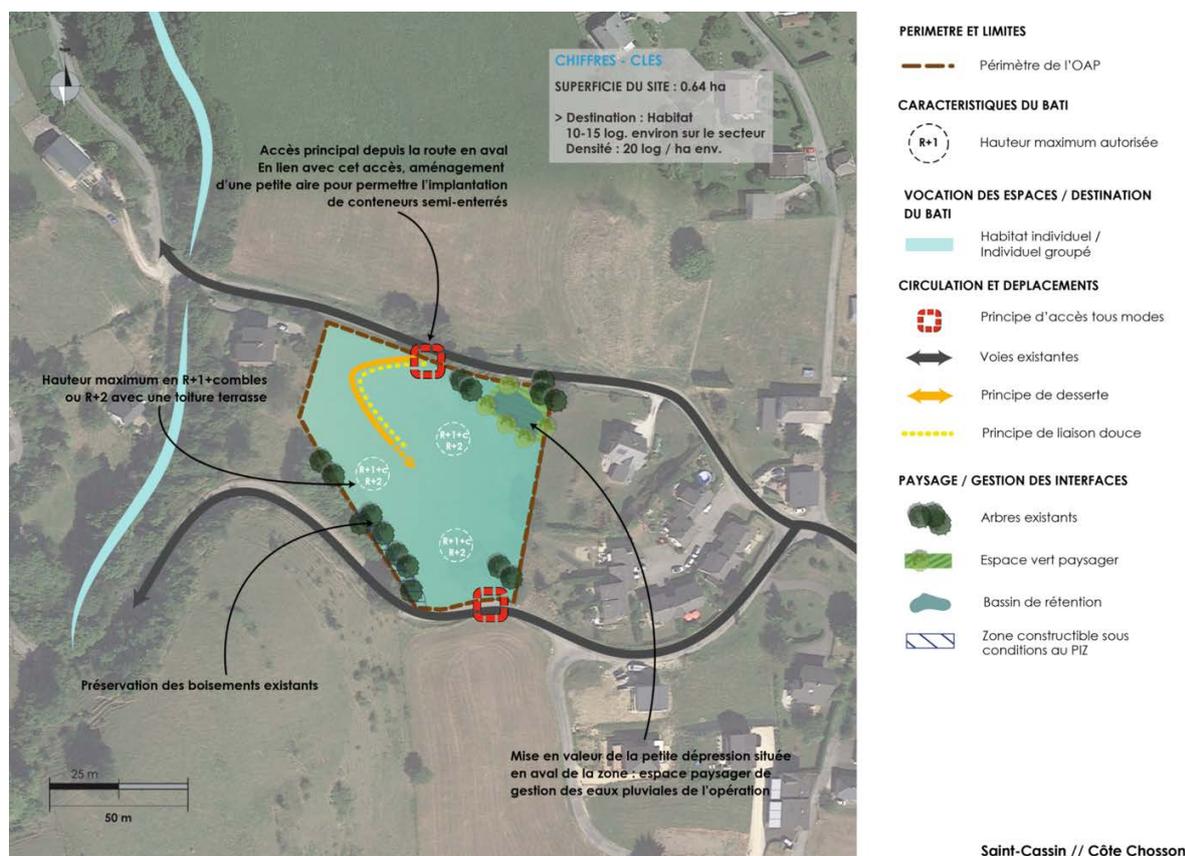
- > Prévoir un accès principal depuis la route de la Désertaz en aval du site et aménager, en lien avec cet accès, une petite aire pour permettre l'implantation de conteneurs semi-enterrés ;
- > Permettre un accès secondaire depuis la route de la Combe ;
- > Prévoir une voie de desserte depuis l'accès nord doublée d'un principe de liaison douce.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant les arbres existants qui assurent également un rôle majeur dans la rétention des sols ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels ;
- > 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.

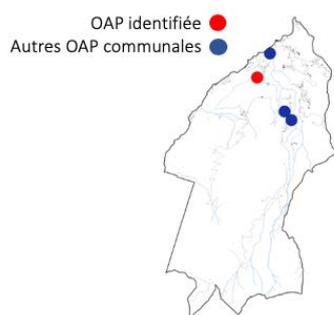


# SAINT-CASSIN

## LA DÉSERTAZ - OAP 65

### CONTEXTE

Saint-Cassin  
La Désertaz  
1,02 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Cassin – La Désertaz / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Maîtriser l'urbanisation de ce secteur en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant afin de garantir l'intégration des constructions dans le contexte environnant (hauteurs, insertion paysagère, trame bâtie, etc.) ;
- > Prendre en compte la topographie et les enjeux de covisibilité avec les maisons résidentielles alentours et plus généralement avec le hameau de la Désertaz ;
- > Sécuriser les aménagements et les nouvelles constructions dans un secteur aux pressions environnementales fortes (risque d'érosion des berges, d'effondrement, glissement et inondation).

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le secteur d'étude n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il s'inscrit dans la partie haute des hameaux de la Roche Fougère et de la Désertaz, en amont et en aval d'habitats pavillonnaires, et possède donc des covisibilités importantes avec les habitations alentours.

Le périmètre d'OAP est constitué d'une langue de prairies, délimitée par le chemin de Chabran au sud, par la route de la Désertaz à l'est, et par les habitations de la Roche Fougère au nord.

### Déplacements

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

### Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles à l'extrême est du périmètre d'OAP. Le PIZ identifie

plusieurs risques sur le secteur dont :

- > un risque fort d'érosion des berges à l'Est (inconstructibilité) ;
- > un risque moyen d'effondrement, glissement et inondation (prescriptions) au centre ;
- > des risques de glissement faibles à l'ouest et au sud.

De plus, le périmètre est traversé par des axes d'écoulement des eaux pluviales.

### Trame verte et bleue

Le site est localisé sur une prairie perméable à enjeu moyen, qui représente un espace relais intéressant pour la trame verte et bleue grâce à sa connexion avec des boisements denses. Un ruisseau intermittent délimite le secteur à l'est et participe à la trame bleue locale. Par conséquent, le secteur représente un espace à enjeu pour la trame verte et bleue, dont la fonctionnalité sera à préserver dans le cadre du projet.

### Servitudes d'utilité publique

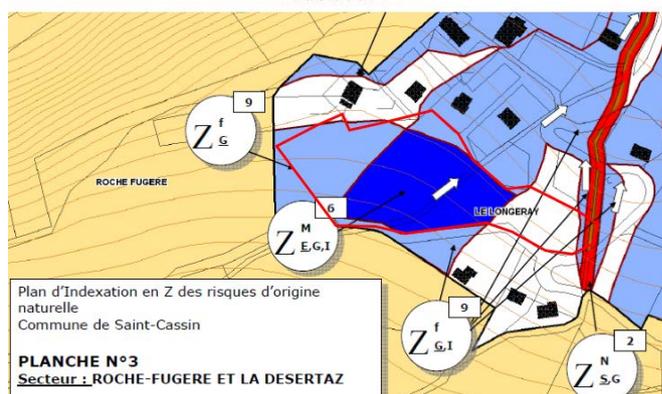
Le site est concerné par la servitude T5 de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry.

### Analyse environnementale



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

### Extrait du PIZ



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la création de 10 à 15 logements individuels et/ou groupés environ pour une densité moyenne de 11 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ou du R+2 en toiture terrasse afin de garantir leur insertion dans l'environnement bâti et paysager.

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une réflexion sur l'intégration des futurs bâtiments et des accès dans la pente en limitant les déblais/remblais et prendre en compte les prescriptions du PIZ dans les aménagements ;
- > Conserver des espaces de respiration entre le bâti permettant de maintenir les vues sur le grand paysage et les hameaux de La Roche Fougère et de la Désertaz ;
- > Assurer un traitement paysager qualitatif afin de gérer les interfaces du projet avec les habitations alentours, en particulier au sud et au nord ;
- > Prévoir un espace vert paysager en amont du site afin de promouvoir un cadre de vie de qualité, en s'appuyant si possible sur le maintien des arbres existants.

## Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès au nord, dans le prolongement de la voie existante et une voie de desserte est-ouest pour les logements implantés au nord ;

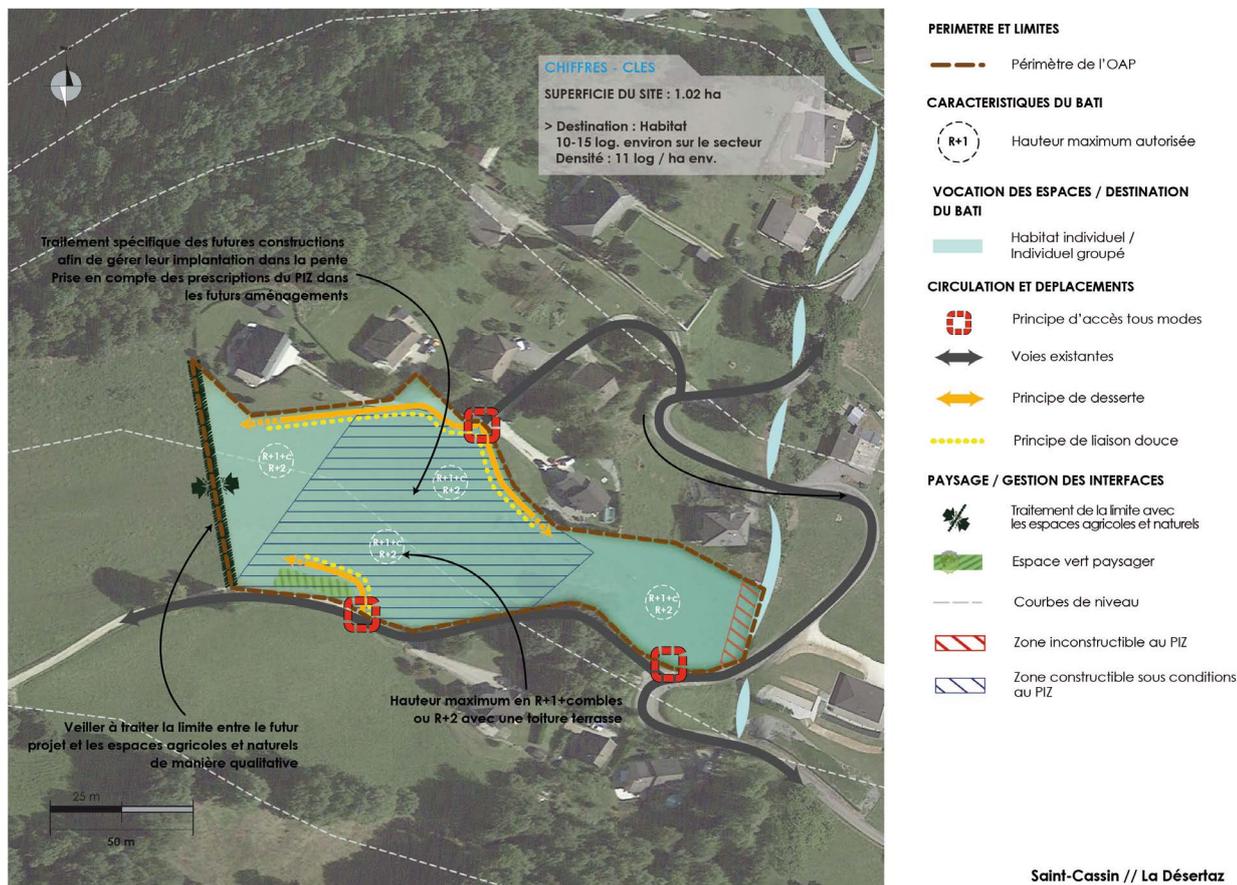
- > Créer deux accès au sud du site ;
- > Créer un maillage modes doux pour favoriser les déplacements à l'intérieur du site.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prendre en compte la zone inconstructible à l'est du site, liée à un risque fort d'érosion des berges et s'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels ;
- > Prendre en compte les prescriptions de la servitude T5 de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry (cf. annexe du PLUi) ;
- > Prévoir la plantation d'arbres d'essences locales sur le site afin de stabiliser les sols et donc de maîtriser les risques d'effondrement et de glissement de terrain ;
- > Prévoir une zone tampon végétalisée en limite ouest du site afin de maintenir une fonctionnalité et perméabilité écologique en lien avec les zones prairiales ;
- > 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.

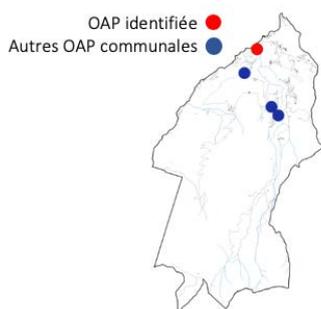


# SAINT-CASSIN

LA THIOLIÈRE - OAP 66

## CONTEXTE

Saint-Cassin  
La Thiolière  
0,44 hectares  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Cassin – La Thiolière / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Structurer l'urbanisation du site en raccrochant le petit pôle d'habitat diffus situé à l'aval du site ;
- > Gérer les interfaces avec le chemin de fer et les habitations situées à proximité ;
- > Valoriser la proximité du site d'OAP avec le boisement associé au torrent du Merderet à l'est ;
- > Prendre en compte les risques impactant le site (érosion de berge, inondation) et promouvoir une résilience des aménagements.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Ce site à topographie plane s'inscrit sur la partie basse de la commune à proximité d'un carrefour de jonction avec la route de Lyon et à proximité de la voie ferrée. Il est délimité par la route communale de la Désertaz, un chemin de desserte privé et est bordée par les boisements associés au torrent du Merderet à l'est.

## Déplacements

Une piste cyclable est identifiée à moins de 50 m au nord. Néanmoins, le chemin de fer empêche une desserte directe du périmètre d'étude via ces modes doux.

## Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Aussi, le PIZ souligne un risque fort (inconstructibilité) en limite sud de la zone pour le risque d'érosion de berges. Par ailleurs, une grande partie de l'OAP de la Thiolière est également concernée par un risque faible d'inondation, lié au débordement du torrent de Merderet.

## Trame verte et bleue

Le secteur est localisé sur une prairie perméable à enjeu agricole moyen qui laisse supposer un intérêt pour la trame verte et bleue urbaine et l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, il s'inscrit en bordure d'une ripisylve dense et fonctionnelle d'un point de vue écologique. Le projet devra veiller à ne pas impacter ce corridor écologique à fort enjeu.

## Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par la servitude T5 de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry.

Analyse environnementale



### Paysage et patrimoine

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

### Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

### Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
  - Rapproché
  - Eloigné

### Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

### Risques et nuisances

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

### Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRI et PPRn
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

### Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

### Zones humides

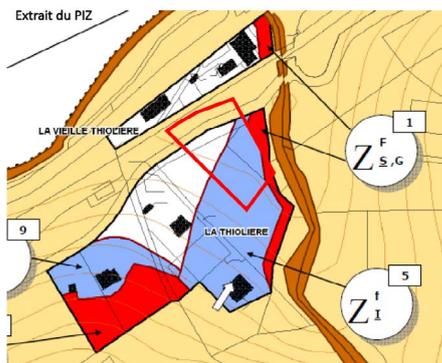
- Réseaux de biodiversité aquatiques
- Réseaux de biodiversité terrestres

### Eléments structurants

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

### Servitudes d'utilité publiques

- T5 Dégagement aéronautique



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction de 10 à 15 logements environ pour une densité moyenne de 27 logements par hectare ;
- > Prévoir la réalisation 25% de logements en accession aidée et de 25% de logements locatifs sociaux ordinaires ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions au R+2+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer un projet innovant du point de vue des formes urbaines mais également des usages associés à la programmation proposée ;
- > Prévoir l'aménagement d'un espace paysager avec plantation d'arbres d'essences locales le long de la route de la Désertaz afin de limiter les covisibilités du projet avec le trafic ferroviaire au nord et potentiellement d'intégrer les stationnements ;
- > Gérer les transitions entre le futur site d'urbanisation et les habitations présentes à l'ouest en prévoyant des aménagements paysagers de qualité.

### Mobilité & déplacements

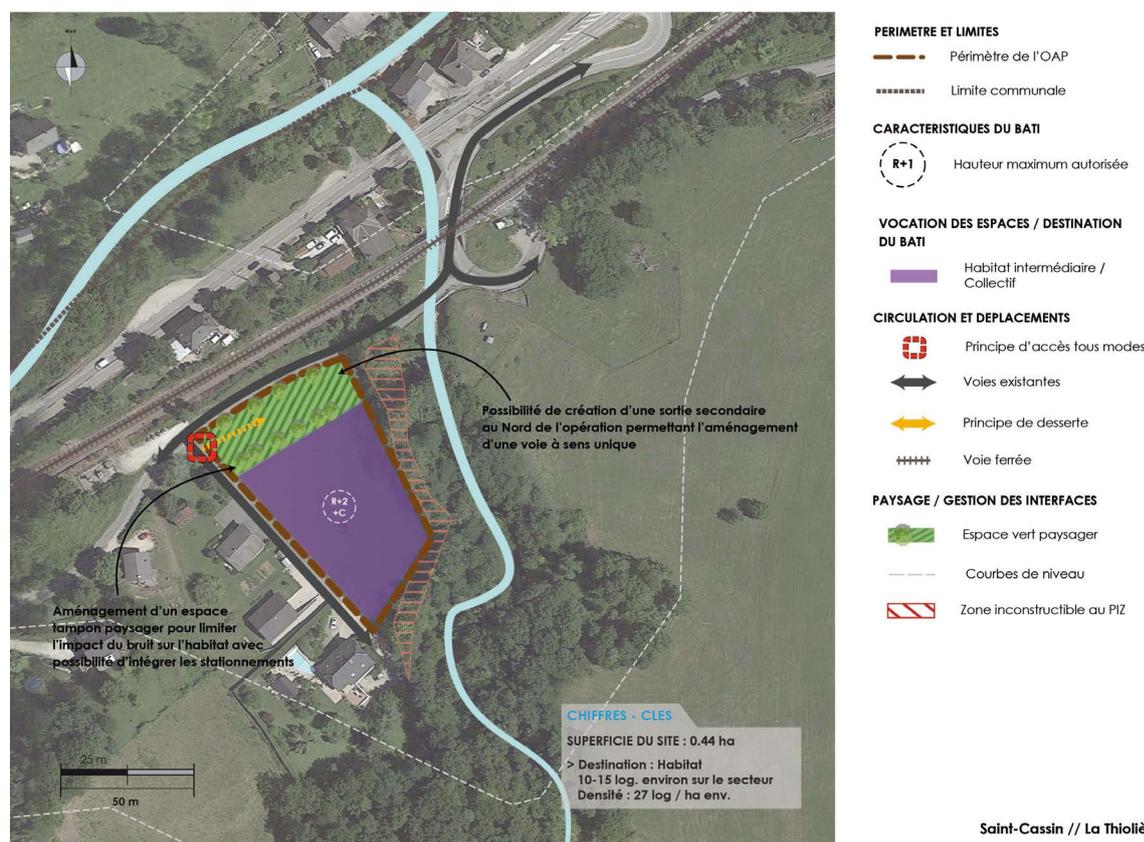
- > Créer un accès direct depuis la route de la Désertaz au nord et envisager la possibilité de créer une sortie secondaire au nord-est afin d'aménager une voie de desserte à sens unique au calibrage réduit ;
- > Prévoir l'espace nécessaire à l'implantation éventuelle d'une consigne à vélos complémentaire de celle du parking de la Poterie à Cognin (3x5 m) et la réalisation de places de stationnement dédiées.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prendre en compte les prescriptions à la servitude T5 de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry ;
- > Aménager une zone tampon végétalisée et inconstructible afin d'assurer une transition progressive avec le front boisé à l'est (effet lisière diffuse) ;
- > Prévoir un aménagement paysager qualitatif en accompagnement de la future desserte dans la partie nord afin de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores liées au passage du chemin de fer ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ, en particulier la zone inconstructible au sud, pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels.
- > 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.

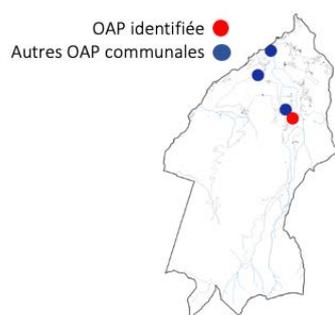


# SAINT-CASSIN

## ROUTE DES HUIRES - OAP 67

### CONTEXTE

Saint-Cassin  
Route des Huires  
0,40 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Cassin – Route des Huires / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le développement résidentiel du hameau des Huires en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant ;
- > Maîtriser la densification de ce secteur et préserver l'identité du hameau en proposant des formes urbaines diversifiées, adaptées au tissu pavillonnaire existant ;
- > Valoriser la proximité du site d'OAP avec le boisement associé au torrent du Merderet à l'est ;
- > Prendre en compte les risques impactant le site (glissement de terrain) et promouvoir une résilience des aménagements.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Il s'inscrit sur une parcelle agricole en dent creuse du tissu urbain du hameau des Huires. Le secteur d'OAP est marqué par une légère déclivité d'ouest vers l'est, en direction du torrent de Merderet.

### Déplacements

Un itinéraire inscrit au PDIPR passe en limite ouest du site, sur la route des Huires.

### Ressource en eau

Un dispositif de défense incendie est identifié à 5 m au nord ouest du périmètre d'étude, de l'autre côté de la route des Huires.

### Risques et nuisances

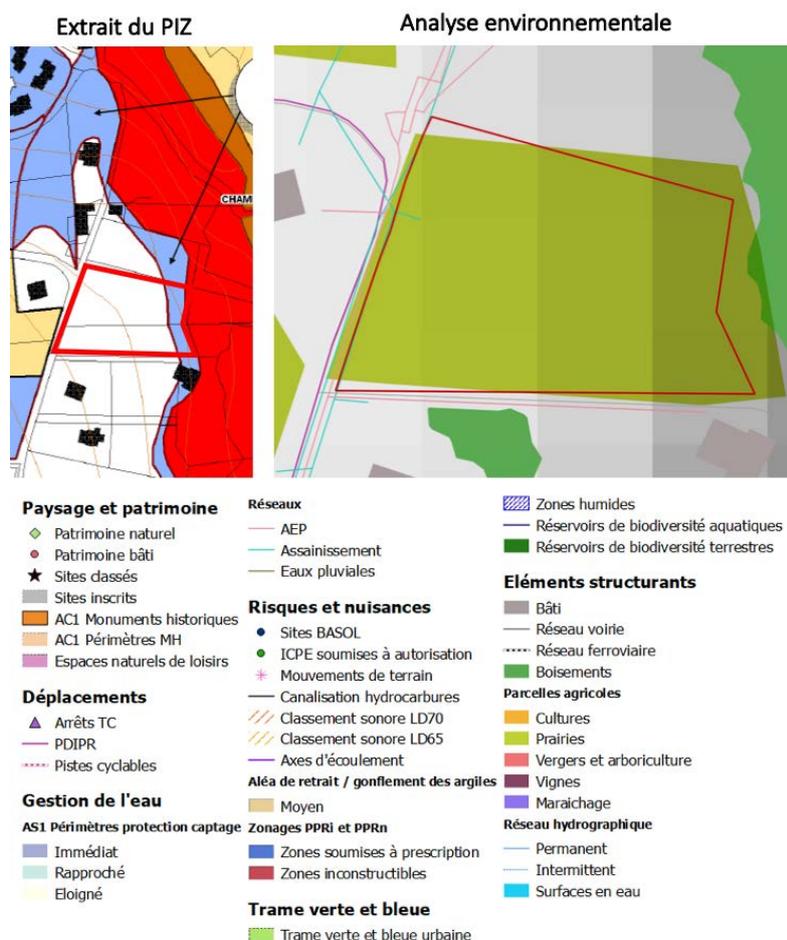
Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. De plus, le PIZ souligne un risque faible de glissement à l'est du secteur.

### Trame verte et bleue

Le périmètre est localisé sur une prairie perméable à enjeu agricole moyen. Malgré son encerclement au nord, à l'ouest et au sud par des voies de desserte et des habitations, il constitue un espace relais de la trame verte et bleue en lien avec le torrent du Merderet et sa ripisylve dense. Le projet devra veiller à ne pas impacter la fonctionnalité écologique du secteur.

### Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude ne recoupe le site d'étude.



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation d'environ 4 à 6 logements individuels et/ou groupés pour une densité moyenne de 15 logements par hectare, réparties en
- > Le périmètre de projet comprend deux tranches :
  - > tranche 1 : environ 3 logements ;
  - > tranche 2 : environ 1 à 2 logements ;
- > Encadrer la hauteur des futures constructions (R+1+C maximum) afin de favoriser leur insertion dans la trame pavillonnaire existante ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque tranche. Les deux tranches pourront être réalisées concomitamment ou indépendamment (la tranche 1 ne conditionne pas la réalisation de la tranche 2).

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une réflexion sur l'insertion urbaine, architecturale et paysagère du futur projet, notamment vis-à-vis des enjeux d'intégration dans la pente et de covisibilités ;
- > Assurer un traitement paysager qualitatif des interfaces entre le projet et les habitations alentours.

## Mobilité & déplacements

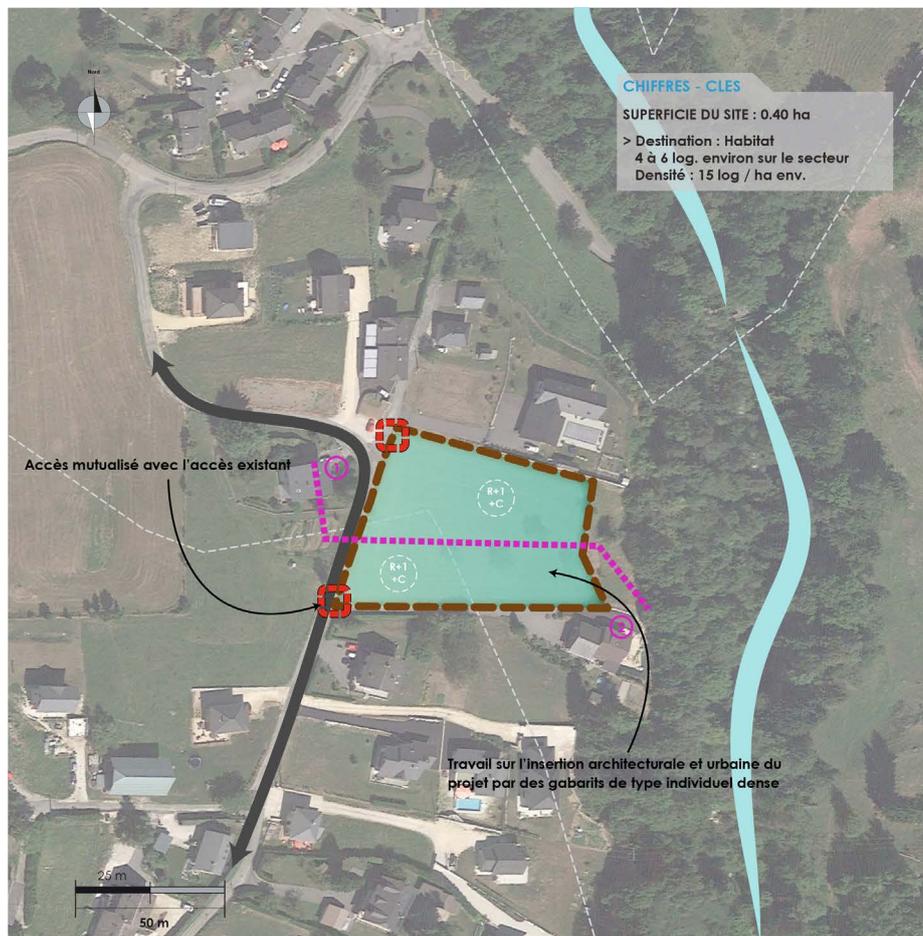
- > Prévoir deux accès au site d'OAP, un au nord et un au sud, mutualisé avec l'accès existant.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prendre en compte les prescriptions du PIZ vis-à-vis des risques impactant le site à l'est et promouvoir une résilience des aménagements ;
- > Aménager une zone tampon végétalisée en bordure est du site afin d'assurer :
  - > une transition progressive avec le front boisé à l'est (effet lisière diffuse) et ainsi maintenir la fonctionnalité écologique du secteur ;
  - > une stabilisation des sols sur cet espace soumis à un risque de glissement de terrain.
- > 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

- Périimètre de l'OAP
- Phasage de l'opération tranche 1 / tranche 2

### CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / Individuel groupé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Courbes de niveau

Saint-Cassin // Route des Huires

# SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ

LES CÔTES - OAP 68

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION  
**SECTORIELLE**  
PIÉMONT

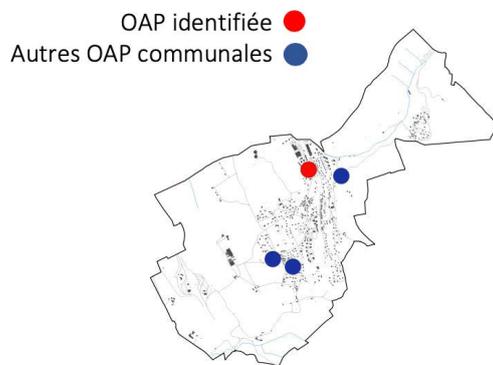
## CONTEXTE

Saint-Jeoire-Prieuré

Les Côtes

0,42 hectare

Activités économiques



Périmètre d'étude OAP Saint-Jeoire-Prieuré – Les Côtes / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le maintien et le renforcement de l'activité économique du secteur Piémont en localisant 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 ;
- > Intégrer les covisibilités avec l'église de Prieuré au sud du secteur, classée comme monument historique ;
- > Assurer des interfaces qualitatives dans cet espace de transition entre une zone d'habitat pavillonnaire et en continuité de la zone artisanale et commerciale ;
- > Préserver une entrée de ville de qualité le long de la RN6 en proposant des aménagements adaptés à l'environnement (effet vitrine).

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le site s'intègre au sud d'une zone d'activité existante, en bordure d'un axe routier structurant (RD1006) et en entrée de ville. Bien qu'il permette de compléter le maillage de ce secteur économique, son insertion devra respecter le rythme et l'implantation du bâti alentour afin de trouver une cohérence et une intégration paysagère des constructions. En outre, il est inclus dans le périmètre de protection « Monument Historique » de l'église de Prieuré et une covisibilité en certains points du site nécessitera des efforts d'intégration paysagère.

## Déplacements

La zone est raccordée au réseau de transport en commun via la RD1006 avec un arrêt présent au Sud-Est du site d'OAP.

## Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles ainsi que des nuisances sonores modérées liés au trafic sur la RD1006.

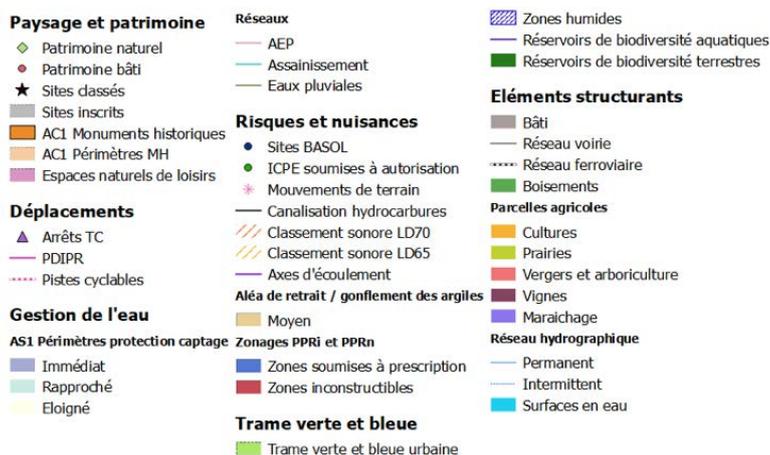
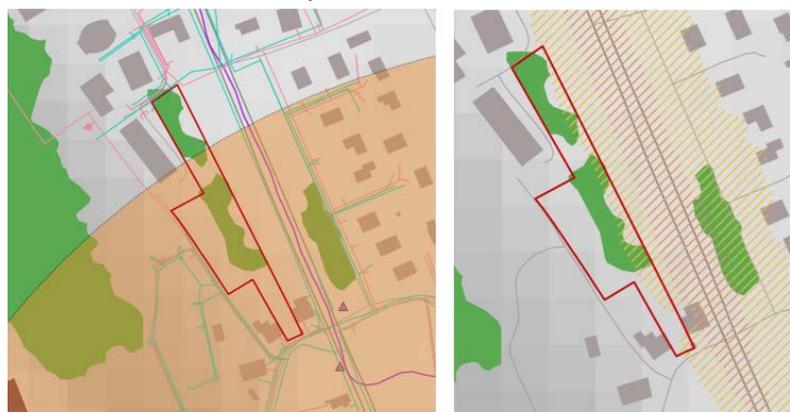
## Trame verte et bleue

Le secteur s'inscrit sur un secteur peu artificialisé, composé d'un espace agricole et d'un alignement d'arbres remarquables qui contribuent à la trame verte locale.

## Servitudes d'utilité publique

En dehors du périmètre de protection du monument historique, aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le secteur.

Analyse environnementale



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation d'une zone d'activités économiques à vocation intercommunale destinée à accueillir des bâtiments artisanaux ou commerciaux ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à un équivalent R+2 afin d'optimiser leur intégration dans le cadre bâti environnant ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Proposer des formes bâties de qualité en menant une réflexion sur les matériaux utilisés et les formes et gabarits réalisés afin de favoriser l'insertion de la zone dans l'environnement bâti et paysager ;
- > Maintenir une qualité visuelle d'entrée de ville depuis la RD1006 en conservant le linéaire d'arbres à l'est du site et en prévoyant une végétalisation de type haie, en transition de la bande enherbée ;
- > Prévoir un traitement des interfaces du projet avec le contexte alentour afin :
  - > d'assurer la continuité avec la zone d'activités existante au nord du site ;

- > de créer des transitions de qualité avec le tissu pavillonnaire à l'ouest et au sud.

### Mobilité & déplacements

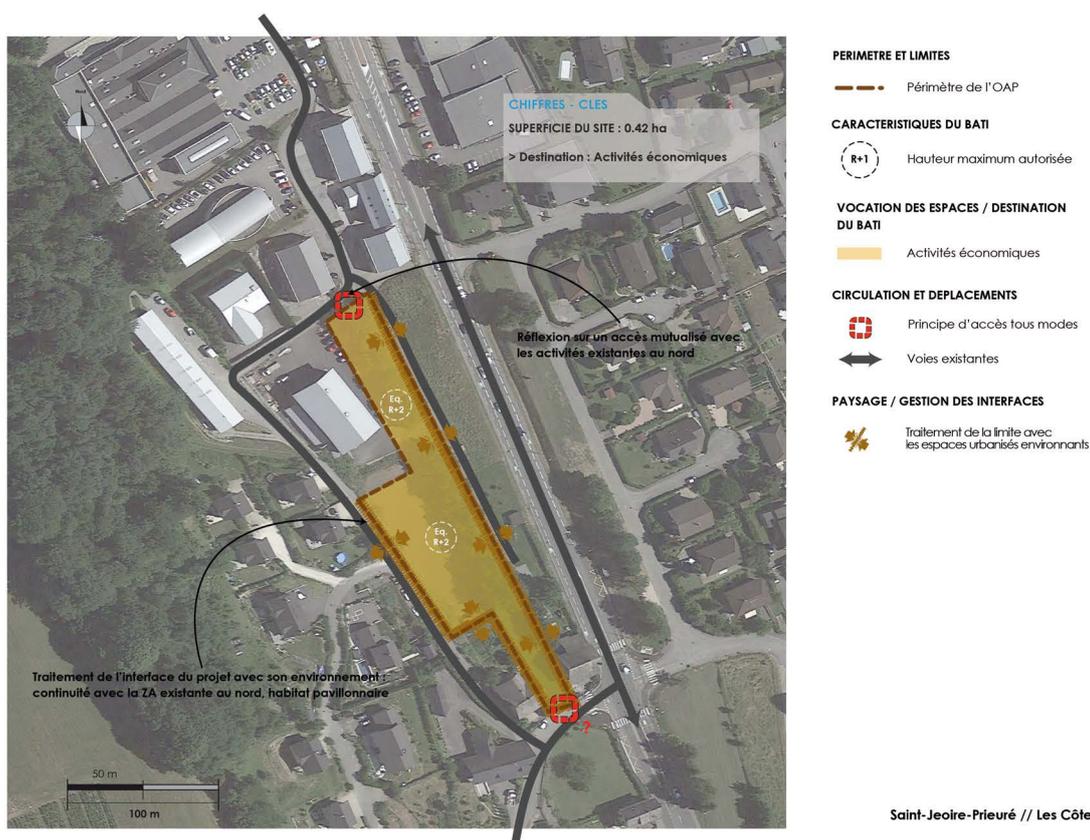
- > Mener une réflexion sur la création d'un accès mutualisé avec les activités existantes au nord ;
- > Envisager la possibilité de créer ultérieurement un second accès au sud du site.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver le linéaire d'arbres qui constitue un élément d'intérêt pour le paysage et un espace relais pour la trame verte et bleue et privilégier les essences locales dans les plantations de végétaux ornementaux ;
- > Valoriser les surfaces de toitures du bâti en développant la production d'énergie renouvelable, notamment à travers l'installation de panneaux photovoltaïques si cela est compatible avec l'opération.
- > 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.



# SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ

## LACHAT-CHEMIN DE LA CROUETTE - OAP 69

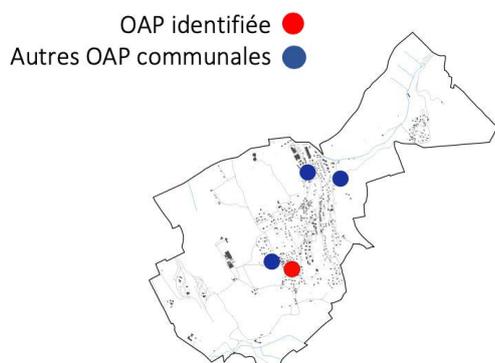
### CONTEXTE

Saint-Jeoire-Prieuré

Lachat-Chemin de la Crouette

1,47 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Jeoire-Prieuré – Lachat-Chemin de la Crouette  
Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le développement résidentiel du hameau de Lachat en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant ;
- > Maîtriser la densification de ce site et préserver l'identité rurale du hameau en proposant des formes urbaines diversifiées, adaptées à la trame bâtie existante ;
- > Préserver la qualité de l'environnement du site et les vues sur le grand paysage (sommets de Montgelat, le Mont Ronjou, le Mont Saint-Michel) ;
- > Gérer les interfaces entre le projet et les habitations alentours ;
- > Préserver la fonctionnalité du réseau écologique sur le site.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le périmètre d'OAP est localisé au sommet d'un coteau en faible pente et est par conséquent très visible depuis les alentours. Il bénéficie également de vues intéressantes sur les massifs alentours, en particulier le sommet de Montgelat, le Mont Ronjou, le Mont Saint-Michel.

### Déplacements

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

### Risques et nuisances

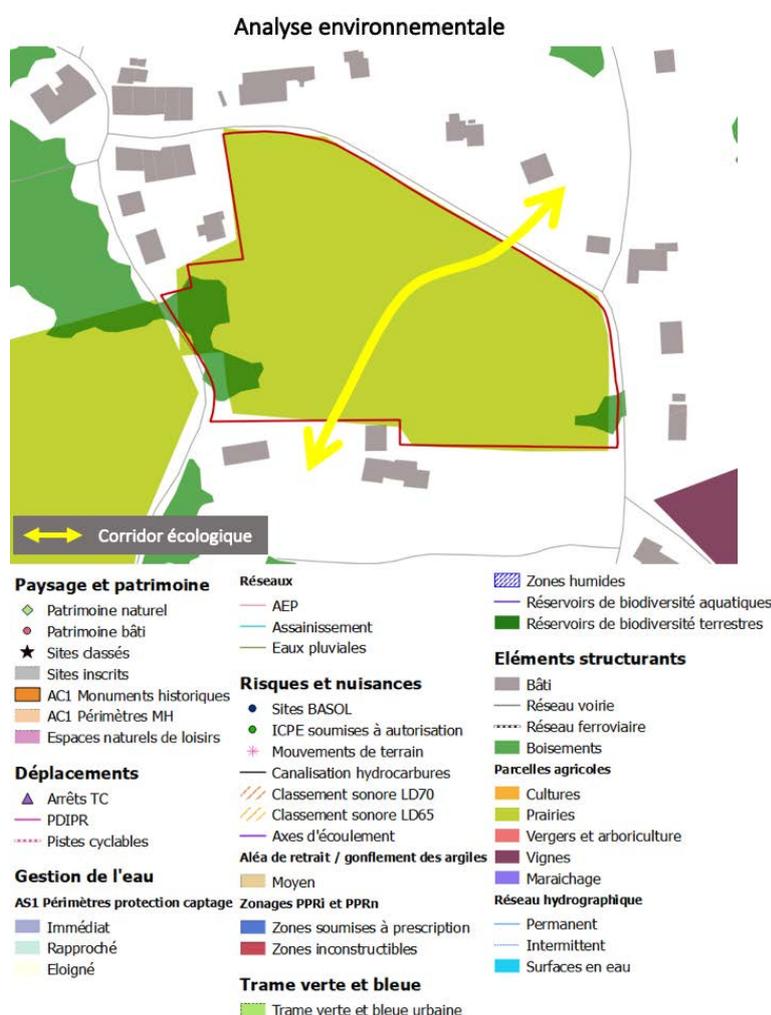
La zone d'étude est concernée par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

### Trame verte et bleue

Le site est localisé sur un secteur de prairie fonctionnelle à enjeu agricole reconnu comme moyen. Des boisements sont présents à l'ouest ainsi qu'un alignement d'arbres structurant au nord-ouest. Enfin, un corridor régional du SRCE reliant les Bauges à la Chartreuse traverse le périmètre du nord-est au sud-ouest. Toutefois, son intérêt écologique doit être nuancé compte tenu de l'urbanisation récente sur cet axe.

### Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe la zone d'étude.



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'implantation de 20 à 30 logements environ sur le secteur pour une densité moyenne de 17 logements par hectare afin de renforcer l'urbanisation du hameau de Lachat ;
- > Imposer la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux ;
- > Assurer une diversification des formes urbaines par la construction de logements intermédiaires au sud du site et d'habitat individuel et groupé au nord ;
- > Permettre l'intégration du nouveau projet dans le cadre bâti environnant par une limitation des hauteurs à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une réflexion sur l'insertion architecturale et paysagère (volumes, gabarits, implantation, matériaux, etc.) des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants ;
- > Assurer un traitement paysager qualitatif des limites du site afin de gérer les interfaces avec l'habitat pavillonnaire alentour.

## Mobilité & déplacements

- > Prévoir deux accès différents au site : un au nord depuis le chemin de Lachat et un à l'est depuis le chemin des Petrales.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver le boisement au sud-ouest du site qui présente un intérêt écologique et paysager fort ;
- > 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.



### PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

### CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ R+1 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

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Arbres existants  
--- Courbes de niveau

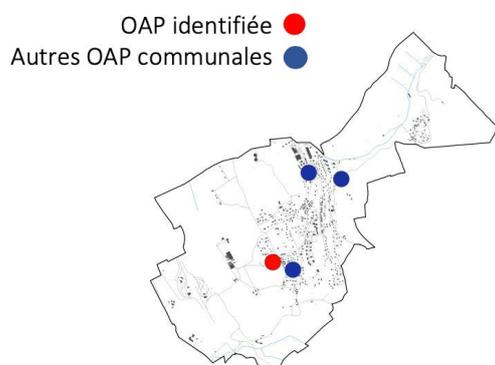
Saint-Jeoire-Prieuré //  
Lachat - Chemin de la Crouette

# SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ

## LACHAT-CHEMIN DE LACHAT - OAP 70

### CONTEXTE

Saint-Jeoire-Prieuré  
Lachat-Chemin de Lachat  
0,77 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Jeoire-Prieuré – Lachat-Chemin de Lachat / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Structurer l'entrée du hameau de Lachat et maîtriser la densification de ce site en continuité avec le bâti existant ;
- > Conforter et valoriser l'identité du hameau de Lachat en s'appuyant sur les éléments naturels (vergers, boisements) et architecturaux (mur en pierre) existants et en proposant des formes urbaines diversifiées, adaptées à la trame bâtie existante ;
- > Veiller au traitement qualitatif des interfaces entre le projet et les habitations alentours ;
- > Mettre en valeur les vues possibles depuis le site, en particulier sur les reliefs alentours (Mont Saint-Michel et sommet de Montgelas) ;
- > S'assurer du maintien des connexions écologiques entre les éléments naturels identifiés sur et à proximité du site ;
- > Sécuriser les aménagements et les nouvelles constructions face aux risques potentiels induits par le passage d'une canalisation d'hydrocarbure à proximité.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le secteur d'OAP bénéficie de vues intéressantes sur les massifs alentours, en particulier sur le Mont Saint-Michel et le sommet de Montgelas. Ce terrain constitue une enclave naturelle qualitative au sein d'une zone pavillonnaire, où les arbres isolés remarquables (noyers) et un mur en pierre patrimonial longeant la limite sud agrémentent le paysage et participent à l'ambiance du lieu.

## Déplacements

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

## Risques et nuisances

La moitié ouest de la zone est concernée par une zone de danger relative à une canalisation d'hydrocarbure passant à environ 150 m à l'ouest (premiers effets létaux et effets irréversibles). Le secteur est également soumis à un aléa faible de retrait / gonflement des argiles.

## Trame verte et bleue

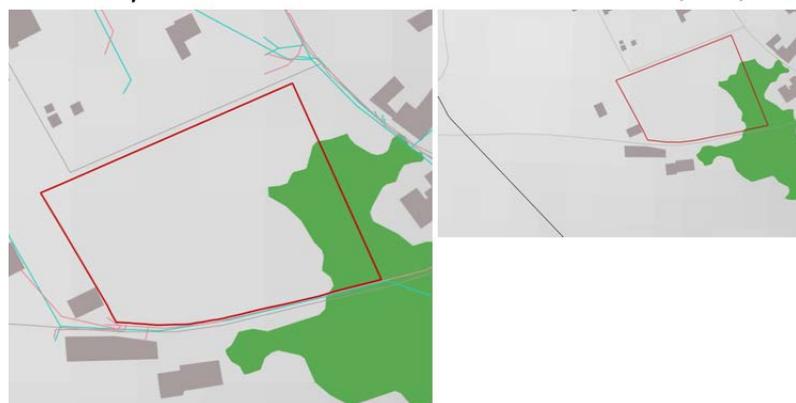
Le site est situé sur un secteur de prairie fonctionnelle à enjeu agricole reconnu comme moyen. Des boisements sont présents à l'est ainsi que de nombreux arbres isolés (noyers) qui participent à la trame verte locale.

## Servitudes d'utilité publique

Les zones d'effets de la canalisation d'hydrocarbure passant à 150 m à l'Ouest impactent le site d'OAP. Cette canalisation est une SUP de type I3.

Analyse environnementale

Servitudes d'utilité publique



### Paysage et patrimoine

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

### Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ..... Pistes cyclables

### Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

### Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

### Risques et nuisances

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

### Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen
- Zonages PPRi et PPRn
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

### Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

### Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

### 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 la création de 10 à 15 logements individuels et/ou groupés afin de renforcer le développement résidentiel du hameau de Lachat ;
- > Prévoir une densité d'environ 16 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des futures habitations au R+1+C pour insérer le projet dans la trame urbaine et paysagère existante ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Privilégier une implantation des constructions le long de la voie au sud, en continuité avec le bâti existant, afin de structurer visuellement l'entrée du hameau de Lachat ;
- > Optimiser l'intégration des futurs logements en proposant des formes bâties (gabarits, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) en cohérence avec le contexte urbain et paysager alentours ;
- > Préserver les vues sur les reliefs alentours, en particulier le Mont Saint-Michel et le sommet de Montgelas, en prévoyant des espaces de respiration entre les futurs aménagements ;
- > Valoriser les éléments de patrimoine présents sur le site, en particulier le mur en pierre au sud et certains noyers, afin de conserver l'ambiance rurale du site et affirmer l'identité du secteur (démolition/suppression permise en cas de nécessité

pour l'aménagement des accès) ;

- > Travailler les transitions à l'interface des espaces bâtis alentours en prévoyant un traitement paysager qualitatif.

### Mobilité & déplacements

- > Prévoir deux accès différents au site, un depuis la voie existante au nord et un au sud-est, depuis le chemin de Lachat.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver la fonctionnalité écologique du site ainsi que sa connexion avec les espaces au sud (bois, espaces agricoles) en maintenant le cordon boisé à l'est et conforter cet espace par une plantation d'arbres feuillus et une haie bocagère ;
- > Respecter les prescriptions liées aux risques relatifs à la canalisation d'hydrocarbure dans la partie ouest de l'OAP.
- > 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 de l'OAP

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

○ R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Principe d'orientation du bâti

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel / Individuel groupé

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

||||| Muret existant

●●● Arbres et haie bocagère à créer

# SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ

## MONTÉE DE LA BOISSERETTE - OAP 71

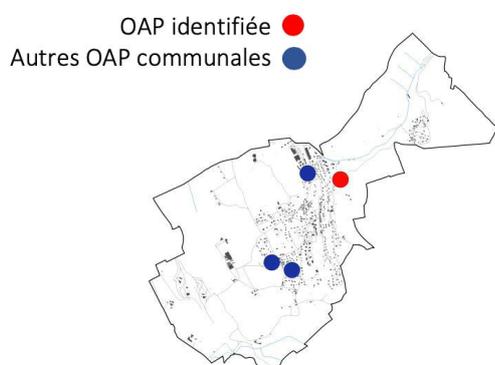
### CONTEXTE

Saint-Jeoire-Prieuré

Montée de la Boisserette

1,50 hectares

Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Jeoire-Prieuré - Montée de la Boisserette / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Concevoir un projet de qualité proposant des formes urbaines diversifiées et innovantes intégrant les contraintes topographiques et paysagères ;
- > Préserver le caractère naturel et boisé de ce secteur en extension par des aménagements sobres et un traitement paysager qualitatif afin de valoriser l'arrivée dans le centre-bourg de Saint-Jeoire-Prieuré depuis la montée de la Boisserette (effet vitrine) ;
- > Préserver la fonctionnalité du réseau écologique sensible à l'est du secteur ;
- > Intégrer le torrent de la Boisserette ainsi que sa ripisylve en tant qu'élément majeur de la fonctionnalité écologique.

## **ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Paysage et Patrimoine**

Le site s'inscrit dans un contexte topographique particulier, sur le versant ouest du Mont Ronjou, et au sud du Mont Saint-Michel. Cette situation en balcon engendre des fortes covisibilités depuis la vallée et les alentours et rend possible les vues sur les massifs de l'Épine et de la Chartreuse. Par ailleurs, le secteur d'OAP est situé non loin de l'église du Prieuré (monument inscrit) et par conséquent dans son périmètre de protection. L'aménagement devra ainsi s'insérer paysagèrement afin de conserver l'aspect qualitatif du site et les vues sur les massifs et éléments bâtis remarquables alentours.

### **Déplacements**

Le périmètre d'étude est localisé à proximité du réseau de transport en commun et des itinéraires inscrits au PDIPR à l'ouest. Des liaisons douces en lien avec ces itinéraires pourront être réalisées.

### **Risques et nuisances**

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

### **Trame verte et bleue**

Le secteur s'inscrit sur des espaces de pente calcaire comprenant des pelouses sèches en cours de fermeture. Il accueille une mosaïque d'habitats riches avec une alternance de milieux ouverts et fermés propices à une fonctionnalité écologique qualitative : pelouses sèches, boisements, haies bocagères, prairies et terres agricoles. En outre, la zone d'étude bénéficie de connexions écologiques avec un corridor d'intérêt régional (SRCE) traversant le boisement à l'est. Par conséquent, le site représente un enjeu fort pour la trame verte et bleue qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans le projet.

Aux abords du site (nord) se trouve un espace de fort intérêt écologique identifié en tant que pelouses sèches.

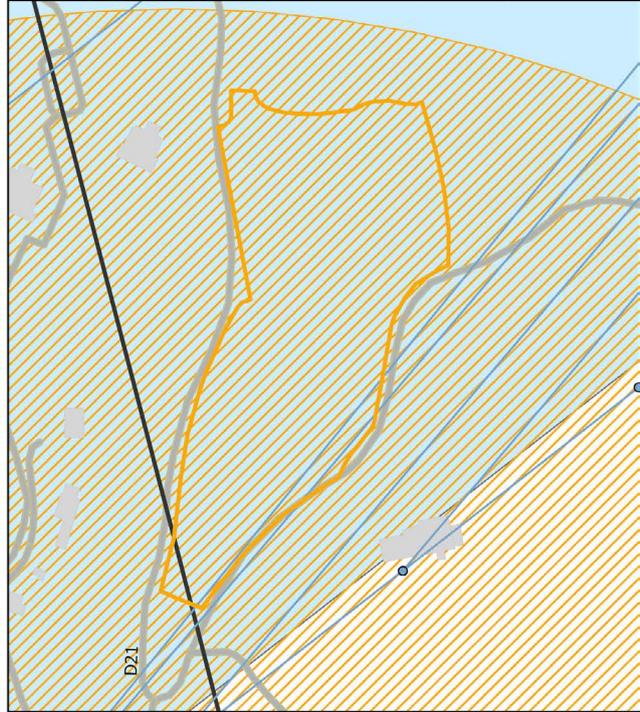
### **Servitudes d'utilité publique**

Le site est concerné par la servitude T5 de dégagement de l'aérodrome de Chambéry Challes-les-Eaux. La pointe sud du site est en outre concernée par une servitude I4 liée au passage d'une liaison électrique 225kv.

## Enjeux environnementaux



## Servitudes d'utilité publique



### Paysage et patrimoine

- Patrimoine naturel
- Arrêt de bus
- Pistes cyclables
- Sentiers de randonnée

### réseaux

- AEP
- Eau pluviale
- Eau usée ou unitaire

### Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE
- Etablissements Pollueurs
- Cavités souterraines abandonnées d'origine non minière
- Axes d'écoulement

### Zonages PPR et PIZ

- Aléa fort identifié au PPR
- Aléa moyen ou faible identifié au PPR
- Aléa fort identifié au PIZ
- Aléa moyen ou faible identifié au PIZ
- Aléa moyen ou faible identifié au PIZ complémentaires
- Aléa fort identifié au PIZ complémentaires

### Éléments structurants

- Route
- Voie ferrée
- Bâtiment
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent
- Plan d'eau
- Zones humides
- Forêt
- Pelouse sèche
- Zone de protection écologique
- Contour des OAP

### Servitudes :

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

### Éléments structurants

- Route
- Voie ferrée
- Bâtiment
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent
- Plan d'eau
- Contour des OAP

200

Mètres

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

> Prévoir la création d'environ 60 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux, et 20% de logement en accession abordable pour une densité moyenne de 40 logements par hectare ;

> Encadrer les futures constructions à du R+3+C maximum afin d'optimiser l'intégration des constructions sur ce site très en pente et de prendre en compte les enjeux urbains et paysagers, notamment de covisibilités ;

> Favoriser l'insertion du projet par un travail sur les formes urbaines : implantation d'habitat collectif, intermédiaire et d'individuel groupé ;

> Conditions d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'aménagement de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

> Proposer une densification maîtrisée du site et adapter l'architecture des constructions (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l'environnement bâti et paysager ;

> Se référer aux orientations fixées dans l'OAP thématique énergie-climat pour une approche bioclimatique du projet d'aménagement.

> Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3m aux voies et emprises publiques,

> Préférer une implantation des bâtiments avec un sens de faitage perpendiculaire aux courbes de niveau et penser l'intégration des constructions et des accès dans la pente en limitant les déblais/remblais ;

> Préserver des espaces de respiration entre le bâti afin de maintenir les vues sur les massifs de l'Épine et de la Chartreuse ;

> Travailler les interfaces entre l'espace bâti et les espaces naturels à l'est afin de préserver le caractère naturel et boisé de ce secteur ;

> Valoriser les murets en pierre qui délimitent de manière qualitative le site à l'ouest et la montée de la Boisserette

et participent à l'ambiance rurale du secteur (démolition/suppression permise en cas de nécessité pour l'aménagement des accès) ;

> Favoriser des limites de jardin perméables à la vue, de type végétation basse et éparse, muret en pierre ou clôture bois ;

> Maintenir une frange paysagère qualitative de part et d'autre de la montée de la Boisserette afin d'assurer une entrée de ville d'intérêt depuis cet axe (effet vitrine) ;

> Prévoir de masquer les ouvrages et éléments techniques.

### Mobilité & déplacements

> Prévoir un accès au tènement par le nord-ouest pour desservir l'ensemble de la zone, le débouché pourra être envisagé au sud au niveau de la montée de la Boisserette;

> Proposer un maillage piéton traversant la zone d'Est en Ouest et aménager un cheminement le long de la Route Départementale vers l'accès au domaine de Planchamps.

> Préserver les accès agricoles existants

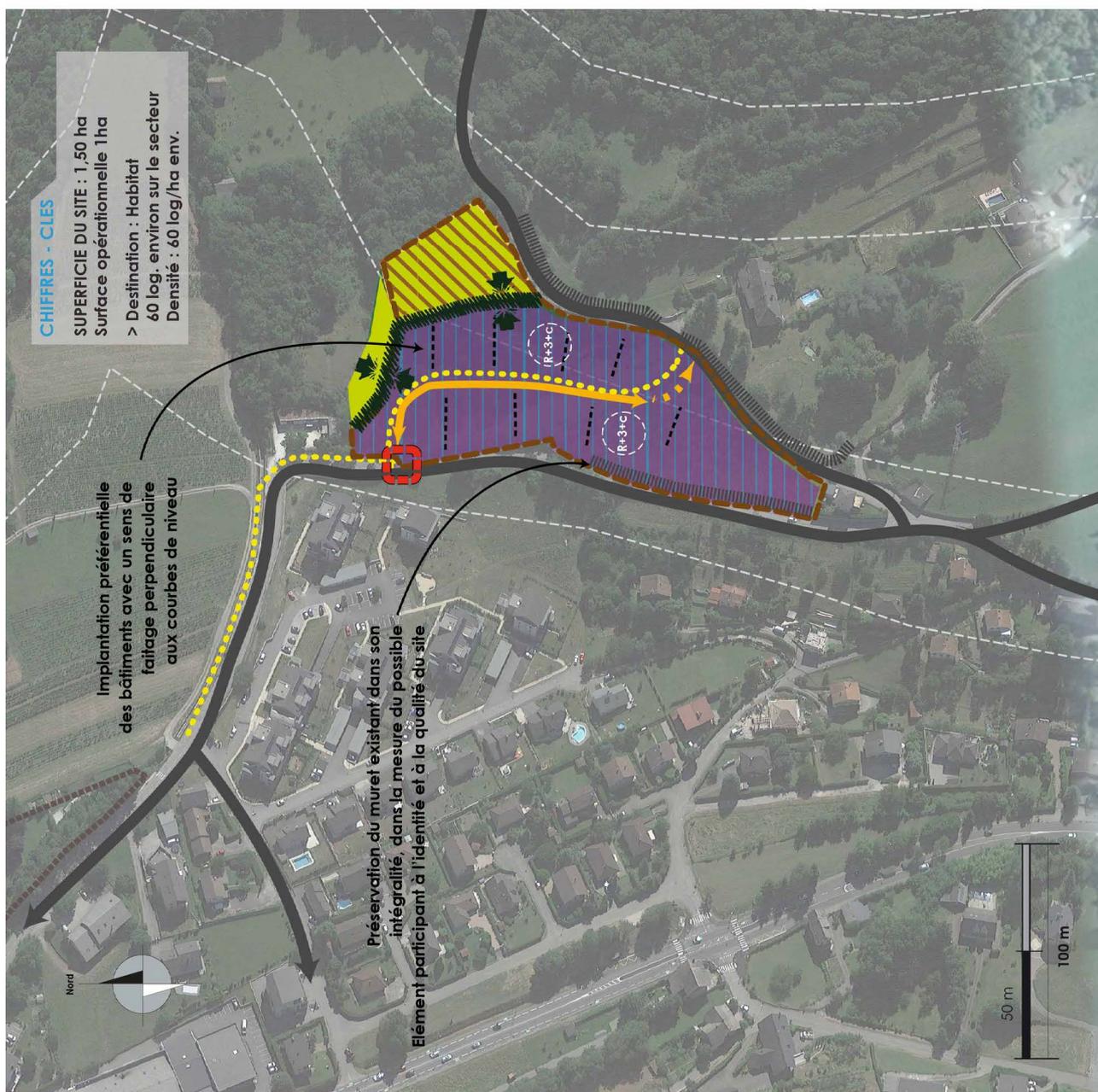
### Qualité environnementale & prévention des risques

> Intégrer les prescriptions relatives à la servitude T5 de dégagement de l'aéroport de Chambéry ;

> Assurer l'entretien et le défrichage au nord du site afin de maintenir un milieu ouvert.

### 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
- Limite communale

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

- Hauteur maximum autorisée
- Principe d'orientation des faitages

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

- Habitat Intermédiaire / Collectif et individuel

**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
- Courbes de niveau
- Muret existant
- Pelouse sèche à préserver et entretenir
- Secteur en enfrichement à réouvrir pour les pelouses sèches

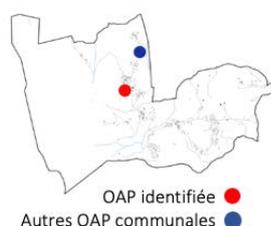
**Saint-Jeoire-Prieuré //  
Montée de la Boissereffe**

# SAINT-SULPICE

## CHEF-LIEU SOUS LES CÔTES - OAP 72

### CONTEXTE

Saint-Sulpice  
Chef-Lieu sous les Côtes  
0,60 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Sulpice – chef-lieu sous les Côtes / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Conforter le chef-lieu de Saint-Sulpice par l'urbanisation de ce secteur situé à proximité des équipements (école, Mairie, etc.) ;
- > 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 ;
- > Assurer l'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet par un traitement qualitatif des interfaces avec le tissu urbain constitué et l'espace public à venir mais également avec les espaces naturels et agricoles ;
- > Veiller à la qualité du traitement de l'aménagement de cette nouvelle entrée du village et préserver son ambiance rurale ;
- > Maintenir et valoriser les vues sur les massifs de l'Épine et des Bauges ainsi que le Lac du Bourget ;
- > Préserver la fonctionnalité écologique du secteur, intégré dans un corridor écologique du SRCE Rhône-Alpes.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il se trouve dans un secteur qualitatif à proximité du centre ancien de Saint Sulpice. Par ailleurs, le projet aura des covisibilités fortes avec l'église de Saint-Sulpice, surplombant l'entrée sud du village, à l'est de la zone d'étude Le projet devra respecter ce cadre architectural et paysager identitaire tout en veillant à intégrer les aménagements dans la pente (orientée vers l'est).

## Déplacements

Un itinéraire inscrit au PDIPR passe à l'est du site.

## Risques et nuisances

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

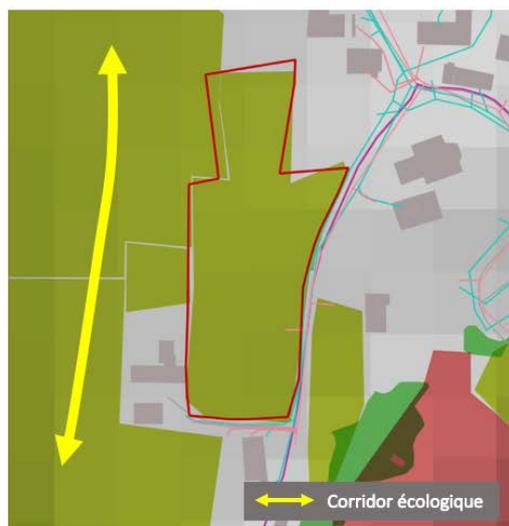
## Trame verte et bleue

Le secteur est localisé sur une prairie perméable à enjeu agricole fort, en outre un siège d'exploitation est présent à proximité à l'est. Le périmètre d'étude recoupe un corridor écologique identifié par le SRCE Rhône Alpes, qui relie l'Épine à la Chartreuse. Il sera donc important de veiller à la perméabilité du site.

## Servitudes d'utilité publique

La zone d'étude est concernée par la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectrique. Il s'agira ainsi de limiter les interférences dans le cadre du projet.

Analyse environnementale



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

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'implantation de 18 logements environ pour une densité moyenne de 30 logements par hectare ;
- > Conforter l'urbanisation du chef-lieu de Saint-Sulpice en favorisant une diversification des formes urbaines par la construction d'habitat intermédiaire et de logements individuels et/ou groupés ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C afin d'optimiser leur insertion dans la trame bâtie ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener un travail sur les formes architecturales proposées (hauteurs, gabarits, implantations, matériaux, etc.) afin d'intégrer la diversification des formes urbaines à venir dans le tissu pavillonnaire constitué et en limite de la structure bâtie du chef-lieu ;
- > Penser l'intégration des futurs logements dans la pente, notamment vis-à-vis des enjeux de covisibilité avec l'église de Saint-Sulpice ;
- > Conserver des espaces de respiration entre le bâti permettant de maintenir les vues sur le grand paysage, en particulier les massifs de l'Épine et des Bauges ainsi que le lac du Bourget ;
- > Structurer une limite forte à l'urbanisation par une gestion paysagère de l'interface avec les surfaces agricoles identifiées au nord-ouest du site ;
- > Travailler la liaison entre le futur projet, le chef-lieu et l'espace

public à venir (extension Mairie) en créant un espace vert collectif à l'interface avec le tissu urbain constitué ;

- > Prévoir des aménagements paysagers le long de la voie existante à l'est afin :
  - > de maintenir une ambiance rurale sur le secteur et une interface qualitative avec l'église de Saint Sulpice,
  - > d'intégrer et de sécuriser les cheminements piétons.

### Mobilité & déplacements

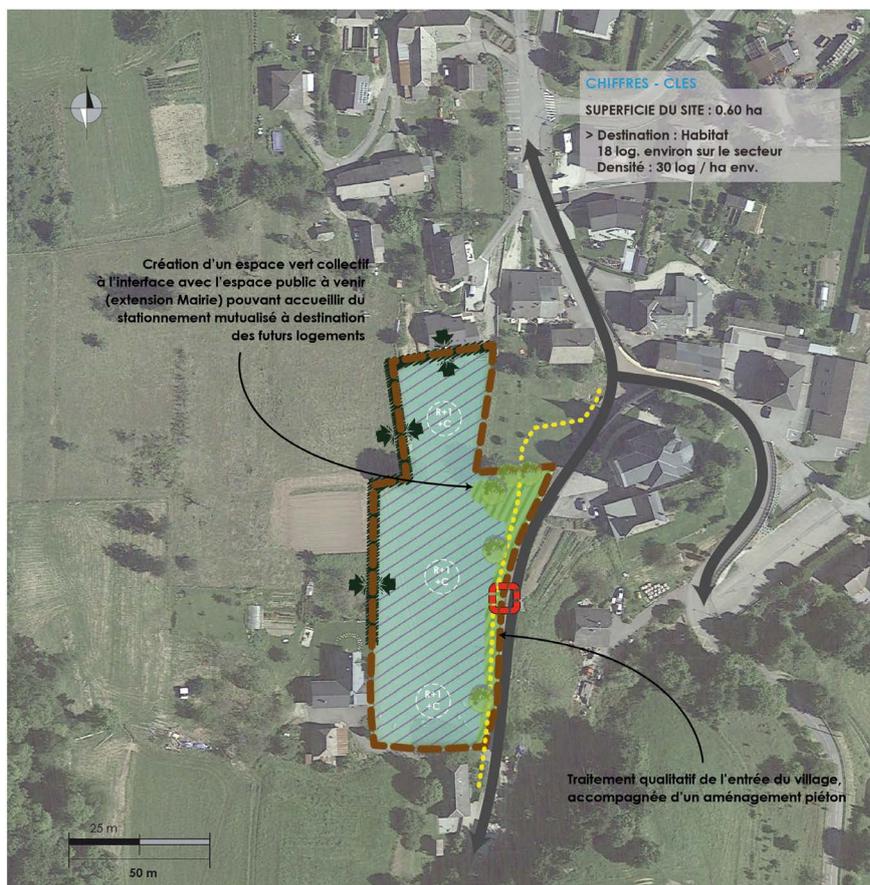
- > Prévoir un accès depuis la voie existante à l'est ;
- > Intégrer un aménagement piéton sécurisé au traitement paysager de l'entrée du village le long de la voie existante à l'est débouchant sur l'espace public à venir (extension Mairie) ;
- > Envisager d'intégrer du stationnement mutualisé à destination des futurs logements dans l'espace vert collectif créé en bordure nord-est du site.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectrique ;
- > 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.



#### PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

#### CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- ▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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

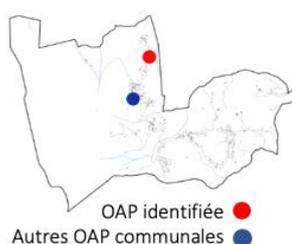
Saint-Sulpice // Chef-Lieu sous les Côtes

# SAINT-SULPICE

## GRANDE COMBE - OAP 73

### CONTEXTE

Saint-Sulpice  
Grande Combe  
0,31 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Sulpice – Grande Combe / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Maîtriser la densification de ce site situé en balcon sur la D15 et proposer un projet tenant compte des enjeux paysagers forts du site de Grande Combe ;
- > Concevoir des aménagements et un projet sobres et qualitatifs, prenant en compte la topographie du site (forte pente vers l'est), afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage ;
- > Maintenir et valoriser les vues sur les massifs de l'Épine et des Bauges ainsi que le lac du Bourget ;
- > Gérer l'intégration des constructions dans l'environnement bâti existant.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le site s'inscrit en dent creuse du hameau de la Grand Combe, au sein d'une boucle délimitée par la route de Villard Marin (RD15). Il est situé sur un secteur en pente douce orientée vers l'est, en direction des habitations localisées à l'aval. Le projet veillera à préserver les vues sur les massifs de l'Épine et des Bauges ainsi que le lac du Bourget.

### Déplacements

La zone d'étude n'est pas desservie par les transports en commun ni par des voies de mobilités douces.

### Risques et nuisances

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

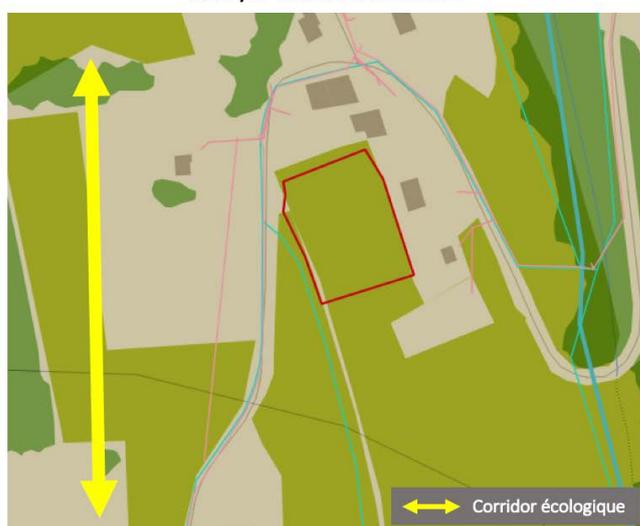
### Trame verte et bleue

Le périmètre est localisé sur une prairie perméable à enjeu agricole fort et à proximité d'un corridor écologique identifié par le SRCE Rhône Alpes qui relie l'Épine à la Chartreuse. Néanmoins, le passage de la RD15 entre ces 2 espaces réduit fortement les connexions possibles et limite ainsi l'impact potentiel du projet sur ce corridor régional. Malgré tout, le site possède une connexion avec les prairies situées au sud. Il sera donc important de veiller à préserver sa perméabilité.

### Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectrique. Il s'agira ainsi de limiter les interférences dans le cadre du projet.

Analyse environnementale



<p><b>Paysage et patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◇ Patrimoine naturel</li> <li>● Patrimoine bâti</li> <li>★ Sites classés</li> <li>■ Sites inscrits</li> <li>■ AC1 Monuments historiques</li> <li>■ AC1 Périmètres MH</li> <li>■ Espaces naturels de loisirs</li> </ul> <p><b>Déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Arrêts TC</li> <li>— PDIPR</li> <li>--- Pistes cyclables</li> </ul> <p><b>Gestion de l'eau</b></p> <p><b>AS1 Périmètres protection captage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immédiat</li> <li>■ Rapproché</li> <li>■ Eloigné</li> </ul>	<p><b>Réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— AEP</li> <li>— Assainissement</li> <li>— Eaux pluviales</li> </ul> <p><b>Risques et nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Sites BASOL</li> <li>● ICPE soumises à autorisation</li> <li>* Mouvements de terrain</li> <li>— Canalisation hydrocarbures</li> <li>/// Classement sonore LD70</li> <li>/// Classement sonore LD65</li> <li>— Axes d'écoulement</li> </ul> <p><b>Aléa de retrait / gonflement des argiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Moyen</li> </ul> <p><b>Zonages PPRi et PPRn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zones soumises à prescription</li> <li>■ Zones inconstructibles</li> </ul> <p><b>Trame verte et bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Trame verte et bleue urbaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zones humides</li> <li>■ Réservoirs de biodiversité aquatiques</li> <li>■ Réservoirs de biodiversité terrestres</li> </ul> <p><b>Eléments structurants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâti</li> <li>— Réseau voirie</li> <li>--- Réseau ferroviaire</li> <li>■ Boisements</li> </ul> <p><b>Parcelles agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cultures</li> <li>■ Prairies</li> <li>■ Vergers et arboriculture</li> <li>■ Vignes</li> <li>■ Maraichage</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Permanent</li> <li>— Intermittent</li> <li>■ Surfaces en eau</li> </ul> <p><b>Servitudes d'utilité publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ PT1 Protection des centres de réception radioélectriques</li> </ul>
---	--	---

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 4 logements individuels et/ou groupés pour une densité moyenne de 13 logements par hectare ;
- > Encadrer la hauteur des constructions (R+1+C maximum) afin d'optimiser l'intégration du bâti dans ce site situé en balcon par rapport aux habitations existantes et à la RD15 ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Veiller à l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager existant par une réflexion sur les formes, les gabarits, les hauteurs, les matériaux, etc. ;
- > Mener une réflexion sur un traitement spécifique et innovant des futures constructions afin de gérer, par une implantation de qualité dans la pente, les enjeux de covisibilités et d'économie d'énergie en limitant les déblais-remblais ;
- > Conserver des espaces de respiration entre le bâti permettant de maintenir les vues sur le grand paysage, en particulier les massifs de l'Épine et des Bauges ainsi que le lac du Bourget ;
- > Prévoir une bande inconstructible le long du talus jouxtant la RD15 à l'ouest, en ayant un traitement paysager de qualité (strate herbacée ou arbustive de manière à ne pas entraver les vues depuis cet axe) ;
- > Gérer les interfaces entre le projet et les habitations présentes

- à proximité par un traitement paysager de qualité ;
- > Favoriser des limites de jardin perméables à la vue, de type végétation basse et éparse, muret en pierre ou clôture bois, contribuant également à maintenir une ambiance rurale du secteur.

## Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès unique au site depuis la RD15 à l'ouest.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectrique ;
- > Conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant une perméabilité écologique avec les prairies au sud-ouest ;
- > Maintenir les arbres fruitiers présents dans la partie nord du site, assurant un rôle esthétique et écologique d'intérêt.
- > 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

- Périimètre de l'OAP

### CARACTERISTIQUES DU BÂTI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

### VOCACTION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

- Habitat individuel / Individuel groupé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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

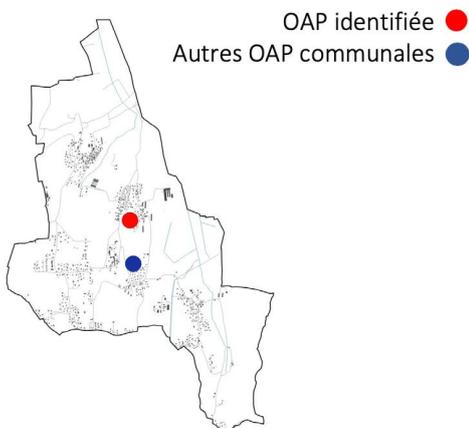
Saint-Sulpice // Grande Combe

# SONNAZ

## LE CRÊT - OAP 74

## CONTEXTE

Sonnaz  
Le Crêt  
1,80 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Sonnaz – Le Crêt / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le développement résidentiel du Crêt en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant 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 ;
- > Maîtriser l'urbanisation de ce secteur en proposant des formes urbaines en cohérence avec l'existant afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage et le tissu urbain constitué ;
- > Maintenir et valoriser les vues sur le Massif des Bauges en prenant en compte la topographie ;
- > S'appuyer sur les éléments paysagers existants pour gérer les interfaces du projet avec, d'une part les espaces agricoles et naturels et d'autre part le tissu urbain existant ainsi que les covisibilités éventuelles avec le château de Sonnaz (monument historique) ;
- > Limiter la fragmentation du réseau écologique en préservant les éléments structurant du continuum naturel.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le site constitue une enclave naturelle et agricole au sud d'une zone d'habitat pavillonnaire, et constituera une nouvelle frange urbaine. Il est inclus dans le périmètre de protection monument historique du château de Sonnaz. Il se trouve dans un secteur de pente entraînant des covisibilités importantes avec les secteurs situés à l'est. Cette topographie offre également des vues privilégiées sur le Massif des Bauges qu'il conviendra de mettre en valeur dans le projet.

## Déplacements

Plusieurs arrêt de transport en commun sont présents à moins de 50 m à l'ouest, au niveau de la route du Crêt. Des sentiers inscrits au PDIPR passent au nord du site, à environ 150 m.

## Risques et nuisances

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

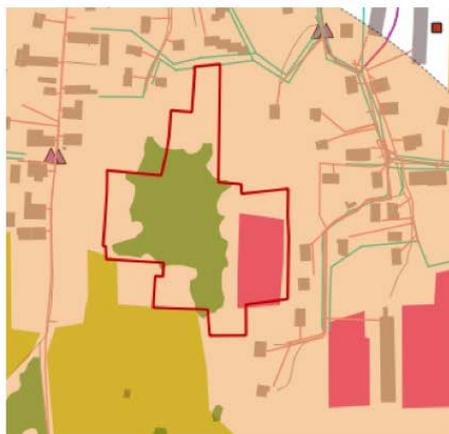
## Trame verte et bleue

Le secteur est composé de 2 entités naturelles et agricoles distinctes : des zones de pâturages à enjeu fort dans la moitié est et une friche arbustives et arborés à l'ouest. Ces espaces relais de la TVB assurent une continuité écologique avec les espaces naturels au sud et les jardins privatifs alentours. Par conséquent, le site présente un intérêt certain pour la TVB locale qu'il conviendra de préserver.

## Servitudes d'utilité publique

Deux servitudes (AC1 et T5) recouper le site d'OAP.

Analyse environnementale



### Paysage et patrimoine

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

### Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

### Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

### Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

### Risques et nuisances

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

### Zonages PPRI et PPRn

- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

### Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine

### Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

### 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

- > Prévoir la construction de 20 à 25 logements environ, dont 10% de logements locatifs sociaux pour une densité moyenne de 12 logements par hectare ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines en programmant de l'habitat intermédiaire, préférentiellement au nord, et des logements individuels et/ou groupés sur le reste du site afin de renforcer la centralité du hameau du Crêt et d'être en cohérence avec l'existant ;
- > Respecter le cadre bâti et paysager en limitant la hauteur des constructions au R+1+C et intégrer un espace partagé au cœur du site (placette) permettant d'offrir un espace de respiration appropriable par les habitants et y intégrer les stationnements ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une réflexion sur l'insertion urbaine, architecturale et paysagère (gabarits, implantations, matériaux, etc.) des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants à proximité du site ;
- > Organiser le bâti dans la pente dans le prolongement du tissu existant de façon à rester cohérent avec la logique du hameau du Crêt et à répondre aux enjeux de covisibilités posés par ce secteur présentant un dénivelé important ;
- > Proposer des espaces de respiration au sein du secteur (cœur d'îlot paysager) en s'appuyant sur les éléments naturels existants afin de préserver les vues sur le Massif des Bauges et d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants ;
- > Maintenir des ouvertures visuelles le long de la route du Crêt, afin de conserver les vues depuis cet axe d'entrée dans le hameau (effet vitrine) ;

- > Prendre en compte les covisibilités éventuelles avec le château de Sonnaz, présent à près de 200 m au sud-ouest du site ;
- > Prévoir de masquer les ouvrages et éléments techniques.

### Mobilité & déplacements

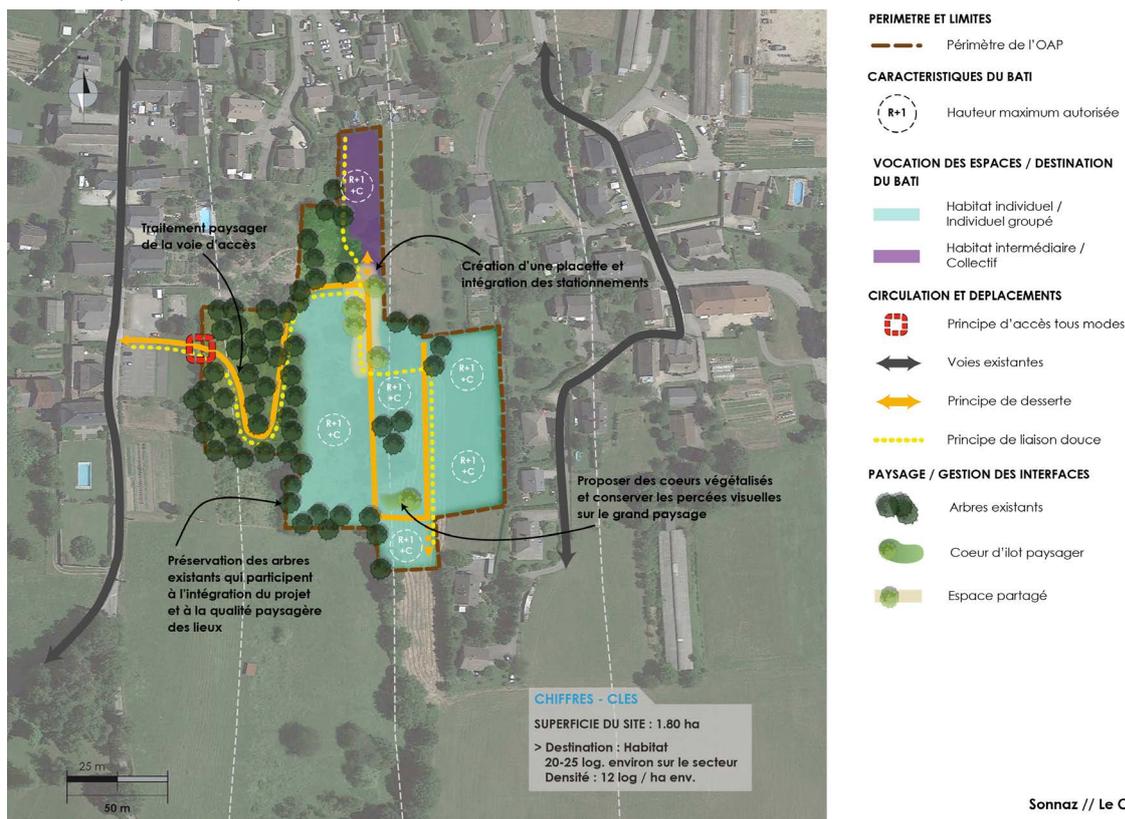
- > Créer un accès à l'ouest, en amont du site, depuis le parking existant ;
- > Prévoir un traitement paysager des voies de desserte, notamment en préservant les éléments paysagers en amont du site formant un socle naturel au hameau du Crêt ;
- > Prévoir une intégration particulièrement qualitative de la voie à créer à l'ouest dans la pente, notamment en limitant les mouvements de terres (déblais remblais), afin de limiter au maximum les impacts paysagers en vue lointaine ;
- > Mettre en place un maillage mode doux en complément des voies de desserte et des liaisons vers l'intérieur du hameau du Crêt et le lotissement voisin à l'est.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver la haie bocagère en limite sud-ouest du site, favorisant l'insertion du bâti et le maintien des connexions écologiques avec les espaces naturels au sud ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées à la covisibilité du monument historique AC1 et à la servitude T5 de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry (cf. annexe du PLUi).
- > 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.

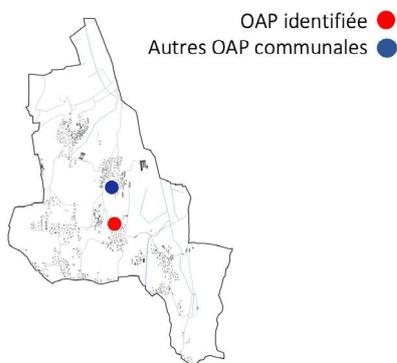


# SONNAZ

## SOUS LE CHEF-LIEU - OAP 75

### CONTEXTE

Sonnaz  
Sous le Chef-Lieu  
1,72 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Sonnaz – Sous le chef-lieu / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Conforter le chef-lieu en accueillant de nouvelles populations ;
- > Proposer un projet innovant en matière de formes urbaines et d'usages afin de répondre aux besoins des habitants actuels et des futurs arrivants tout en tenant compte des enjeux paysagers, notamment de covisibilités ;
- > Concevoir des aménagements et un projet sobres et qualitatifs, prenant en compte la topographie du site (forte pente vers l'est), afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants ;
- > Maîtriser l'urbanisation de la commune, particulièrement sur ce site situé sous le chef-lieu, par le développement d'un habitat moins consommateur d'espace ;
- > Intégrer et valoriser les linéaires d'arbres en tant qu'éléments majeurs de la fonctionnalité écologique et éléments structurants du paysage ;
- > Mettre en valeur les vues sur le Massif des Bauges possibles depuis le site ;
- > Traiter les interfaces entre le projet et les espaces agricoles et bâtis alentours.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le site d'étude s'inscrit sur des zones de pâturage en forte pente (inclinaison d'ouest vers l'est) entraînant des covisibilités importantes avec les espaces situés en aval. Les vues sur le Massif des Bauges devront être préservées. Par ailleurs, il est inclus dans le périmètre de protection monument historique du château de Sonnaz (servitude AC1). Néanmoins, le secteur ne présente pas d'enjeu de covisibilité avec ce monument.

### Déplacements

Les arrêts de transport en commun les plus proches sont présents à environ 150m au sud-est du périmètre. Notons le passage d'un itinéraire inscrit au PDIPR en limite ouest, au niveau de la route de la Grande Côte.

### Risques et nuisances

La zone est concernée par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. De plus, elle est traversée par un axe d'écoulement des eaux pluviales à l'est.

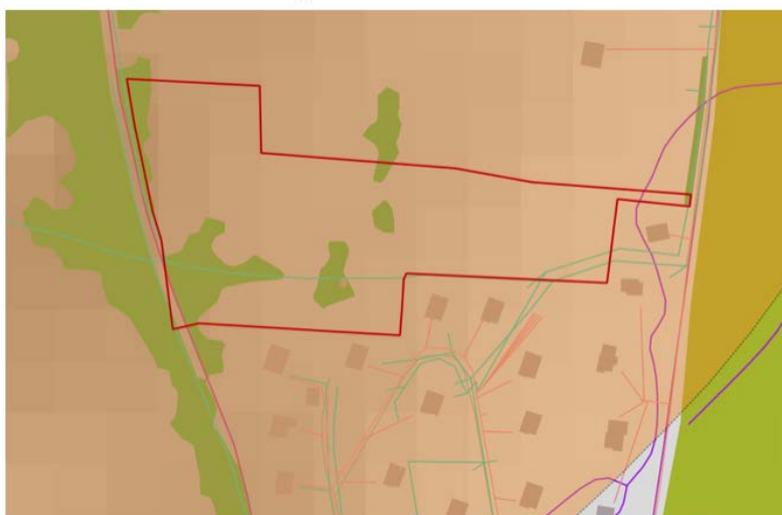
### Trame verte et bleue

Le site se trouve sur des secteurs de prairie dont l'enjeu est considéré comme moyen à fort par la Chambre d'Agriculture. Quelques boisements de haies et d'arbres sont présents au sein du secteur.

### Servitudes d'utilité publique

Le périmètre est concerné par deux servitudes liées au périmètre de protection du monument historique (servitude AC1) et au dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry (servitude T5).

### Analyse environnementale



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

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation de 30 à 35 logements environ, dont 10% de logements locatifs sociaux, pour une densité de 19 logements par hectare ;
- > Assurer la diversification des formes urbaines et le renforcement de l'offre d'habitat sur la commune par la construction de logements intermédiaires et individuels groupés et limiter les hauteurs des futures constructions au R+1+C afin de ne pas concurrencer visuellement le 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

- > Proposer un projet innovant en matières de formes urbaines et d'usages en menant une réflexion sur les formes d'habiter afin de préserver la qualité du lieu par un travail sur l'implantation, les gabarits, la volumétrie, les matériaux, etc. ;
- > Implanter de préférence l'habitat individuel groupé à l'est, en aval du site, en continuité avec le tissu pavillonnaire existant et les logements intermédiaires à l'ouest en contrebas de la route de la Grande Côte ;
- > Mener une réflexion sur l'intégration du bâti dans la pente en privilégiant une implantation avec un sens de faitage perpendiculaire aux courbes de niveau ;
- > S'appuyer sur les éléments paysagers existants pour favoriser l'intégration du projet dans son environnement et offrir aux habitants un cadre de vie qualitatif : préserver le linéaire d'arbres existants à l'ouest et le talus, qui délimitent le site de façon qualitative et jouent le rôle d'interface avec la route de la Grande Côte, et les prolonger vers l'aval du site par des espaces verts paysagers ;
- > Structurer une limite forte à l'urbanisation et gérer l'interface avec les surfaces agricoles identifiées au nord du site par

un traitement paysager de qualité ;

- > Implanter les constructions de façon à préserver les vues sur le Massif des Bauges.

## Mobilité & déplacements

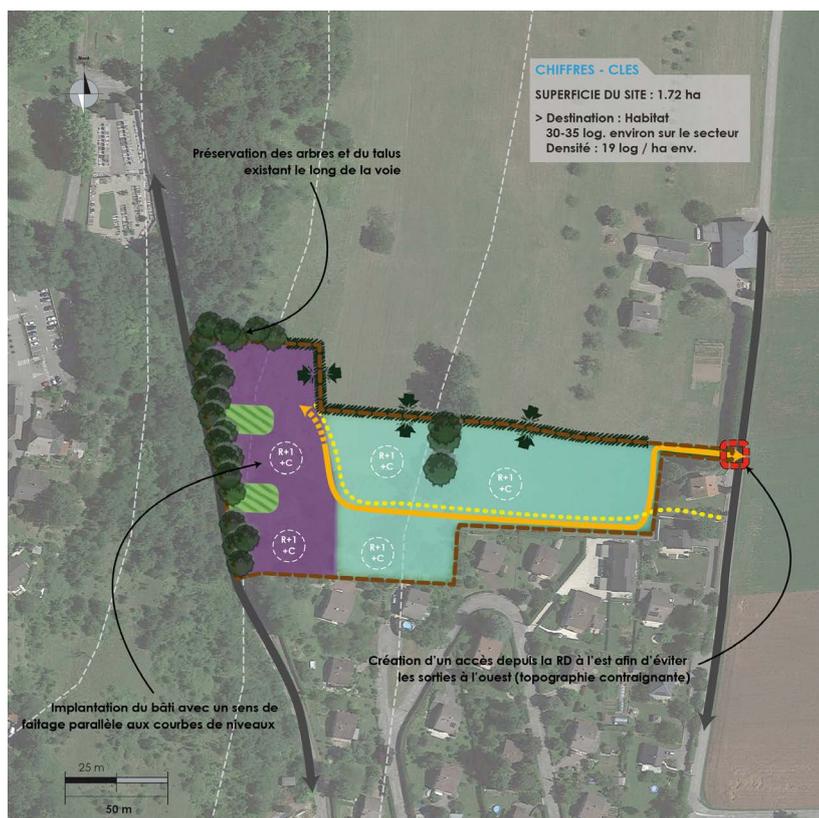
- > Créer un accès unique depuis la route départementale de la Grande Grange à l'est afin d'éviter les sorties à l'ouest (topographie contraignante) et prévoir une voie de desserte est-ouest ;
- > Prévoir un principe de liaison douce remontant vers le chef-lieu depuis le cheminement existant en aval du site avec possibilité de raccordement à l'itinéraire inscrit au PDIPR passant le long de la route de la Grande Côte.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver la fonctionnalité écologique du site en maintenant le linéaire d'arbres feuillus qui traverse le cœur du site ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées à la covisibilité du monument historique AC1 et à la servitude T5 de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry (cf. annexe du PLU) ;
- > 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

— Périimètre de l'OAP

### CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) 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  
🌿 Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels  
🌿 Espace vert paysager  
--- Courbes de niveau

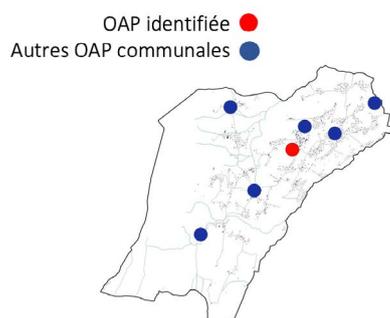
Sonnaz // Sous le Chef-lieu

# VIMINES

## GRANDS PRÉS - OAP 76

### CONTEXTE

Vimines  
Grands Prés  
0,67 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Vimines – Les Grands Prés / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le développement de la commune sur un site préférentiel d'urbanisation à proximité immédiate du chef-lieu afin de renforcer et d'identifier cette centralité communale comme un pôle de vie ;
- > Développer 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 ;
- > Mettre en valeur la zone humide tout en veillant à pérenniser son rôle de corridor écologique et ses services écosystémiques riches : intérêt paysager, rétention des eaux pluviales, accueil de la biodiversité, etc. ;
- > Prendre en compte les activités présentes sur le Grands Prés dans la conception du projet (transition, accès, etc.) ;
- > Intégrer l'exploitation du bâtiment agricole induisant des périmètres sanitaires de réciprocité au nord-ouest du site ;
- > Maintenir et valoriser les vues sur le grand paysage, en particulier sur le Corbelet en prenant en compte la pente d'orientation principale nord-sud.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le site s'inscrit dans un secteur en pente (5 à 9%) en direction du sud. Il se trouve à proximité de granges et fermes traditionnelles de Grands Prés. Il bénéficie d'un beau panorama sur le Corbelet et d'un patrimoine arboré de qualité autour d'une zone humide à l'ouest. Ces éléments participent grandement à la qualité paysagère et l'identité du secteur et seront à préserver et à valoriser dans le cadre du projet.

### Déplacements

La zone n'est pas localisée à proximité d'un sentier PDIPR et ne bénéficie pas d'accès direct aux réseaux de mobilités douces ou de transport en commun, l'arrêt le plus proche étant situé à environ 300 m au nord.

### Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles et une partie du secteur recoupe un périmètre sanitaire de réciprocité lié à l'activité de la ferme au nord-ouest, introduisant une règle d'inconstructibilité de 15 m à partir du bâtiment agricole.

### Trame verte et bleue

Le site est localisé sur une prairie perméable à enjeu fort. Une zone humide à conserver est identifiée (bois et bosquet humides du Thét) au droit du site et constitue un réservoir écologique à fort enjeu. Le projet devra prendre en compte cet habitat sensible en proposant des aménagement préservant l'alimentation de la zone humide.

### Servitudes d'utilité publique

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

#### Analyse environnementale



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

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation d'une vingtaine de logements, dont 33% de logements locatifs sociaux, sur le secteur pour une densité d'environ 30 logements par hectare ;
- > Diversifier les formes urbaines existantes en permettant la construction de logements intermédiaires en limitant la hauteur des futures constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir deux opérations d'aménagement d'ensemble (voir le découpage présent sur le schéma page suivante) qui devront se réaliser dans l'ordre de numérotation des opérations.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une réflexion sur l'insertion urbaine, architecturale et paysagère (gabarits, implantation, matériaux, etc.) des futures constructions en respectant l'environnement bâti et les gabarits existants, en particulier des granges et fermes traditionnelles à proximité du site ;
- > Organiser le bâti dans le sens de la pente de manière à rester cohérent avec la logique du hameau de Grands Prés ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein du site, en privilégiant une végétalisation de ces espaces et proposer des espaces extérieurs de type jardins, balcons, terrasses d'usage privé ou semi-collectif pour chaque logement afin de conserver l'ambiance rurale sur le secteur d'OAP ;
- > 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 sud du site.

### Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès unique et sécurisé au nord du site depuis le chemin du Freydet ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site dont le tracé sera à définir au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Valoriser la zone humide existante et conserver sa fonctionnalité écologique et son alimentation en maintenant une distance inconstructible de 5m de part et d'autre et en busant uniquement les secteurs dédiés aux accès ;
- > Préserver dans la mesure du possible les arbres existants au nord-ouest du site, constituant des gîtes potentiels pour certaines espèces d'oiseaux et de chiroptères ;
- > Respecter le périmètre sanitaire de réciprocité identifié au nord-ouest du site afin de réduire l'exposition des futurs habitants aux potentielles nuisances relatives à l'exploitation de la ferme située à proximité.
- > 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

- > Prévoir un espace tampon et une noue végétalisée entre le futur bâti et l'espace agricole au sud afin d'assurer une rétention des eaux pluviales pour l'alimentation de la zone humide au sud ;
- > 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
- Phasage de l'opération

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- 🌿 Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
- ▭ Zone humide à préserver
- Courbes de niveau

# VIMINES

## LES FONTAINES - OAP 77

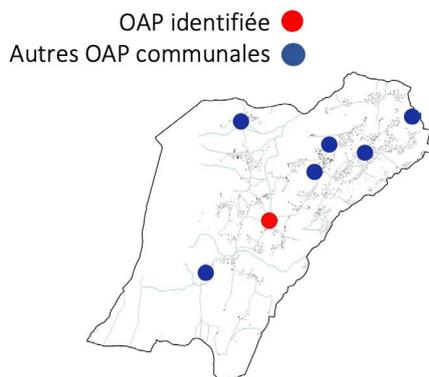
### CONTEXTE

Vimines

Les Fontaines

0,57 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Vimines – Les Fontaines / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Maitriser l'urbanisation de la commune et particulièrement de ce site, situé à proximité du chef-lieu, marqué par un terrain relativement ouvert bénéficiant d'une localisation préférentielle en entrée de hameau ;
- > Proposer des formes urbaines diversifiées et innovantes respectant les gabarits du bâti existant ;
- > Permettre une transition entre les tissus bâtis anciens et récents, une intégration paysagère des constructions, stationnements et voiries et la mise en place de principes environnementaux vertueux ;
- > Faciliter les circulations par la création d'une nouvelle voie ;
- > Valoriser les vues remarquables depuis le site, en particulier sur le Massif des Bauges, la Dent du Chat, le Corbelet et la chaîne de l'Épine ;
- > Préserver les zones humides environnantes pour son rôle de corridor écologique et ses services écosystémiques riches : intérêt paysager, rétention des eaux pluviales, accueil de la biodiversité, etc. ;
- > Insérer le site dans son environnement en prenant en compte la mixité d'usages existants à proximité (zone d'habitat, serres maraichères, parcelle agricole).

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Un four à pain est présent à proximité de la limite sud du site, pouvant servir de point d'appui pour créer et conforter un espace de vie en interface sud du projet. De même, il s'inscrit dans un cadre paysager remarquable avec de nombreux points de vues sur le Massif des Bauges, la Dent du Chat, le Corbelet et la chaîne de l'Épine. Le secteur est relativement visible depuis la frange nord et les axes d'entrées de villes compte tenu d'une absence de relief et de l'occupation du sol actuel (espaces agricoles).

### Déplacements

La zone n'est pas localisée à proximité d'un sentier PDIPR.

### Risques et nuisances

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

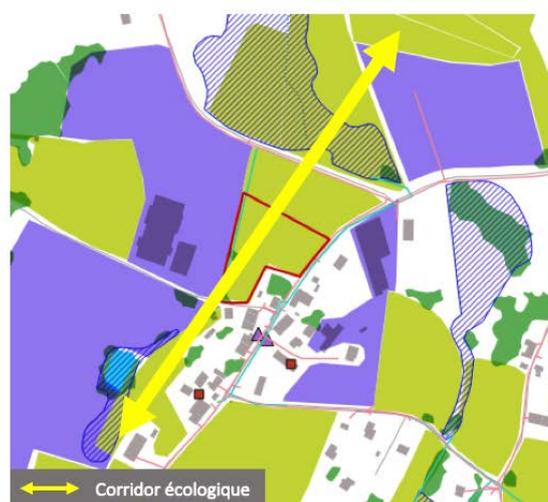
### Trame verte et bleue

Le secteur se situe sur des secteurs agricoles prairiaux identifiés à enjeux très forts au cœur d'un corridor identifié par le SRCE, connectant les remarquables ZNIEFF de type 1 du ruisseau de Forez au nord et celle du Mont Outheran au sud. Plusieurs zones humides sont identifiées autour du périmètre. Il a donc un intérêt pour la fonctionnalité écologique qu'il conviendra de pérenniser dans le cadre du projet.

### Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne concerne le site d'étude.

#### Analyse environnementale



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

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Créer une douzaine de logements intermédiaires répartis en 3 volumes bâtis pour une densité d'environ 20 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C pour permettre l'insertion du projet dans un environnement paysager très ouvert ;
- > Mettre en œuvre un habitat de type intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant les espaces extérieurs ;
- > Renforcer et épaissir le cœur de vie communal en prévoyant un espace partagé récréatif au sud du site, en continuité du four communal ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Prévoir une intégration paysagère soignée du projet dans son ensemble ;
- > Organiser le bâti de manière à rester cohérent avec la logique du hameau des Fontaines, notamment en préservant le rythme urbain et l'implantation des constructions (privilégier une orientation parallèle par rapport à la RD 47) ;
- > Mettre en place une frange tampon paysagère afin de structurer une limite à l'urbanisation forte et gérer l'interface avec les espaces agricoles au nord du site ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein du site afin de garantir un cadre de vie agréable et le maintien

des vues remarquables (Massif des Bauges, Dent du Chat, Corbelet et chaîne de l'Épine) ;

- > Gérer les interfaces entre le projet et les espaces bâtis alentours (serres agricoles, habitat individuel) en assurant un traitement paysager qualitatif.

## Mobilité & déplacements

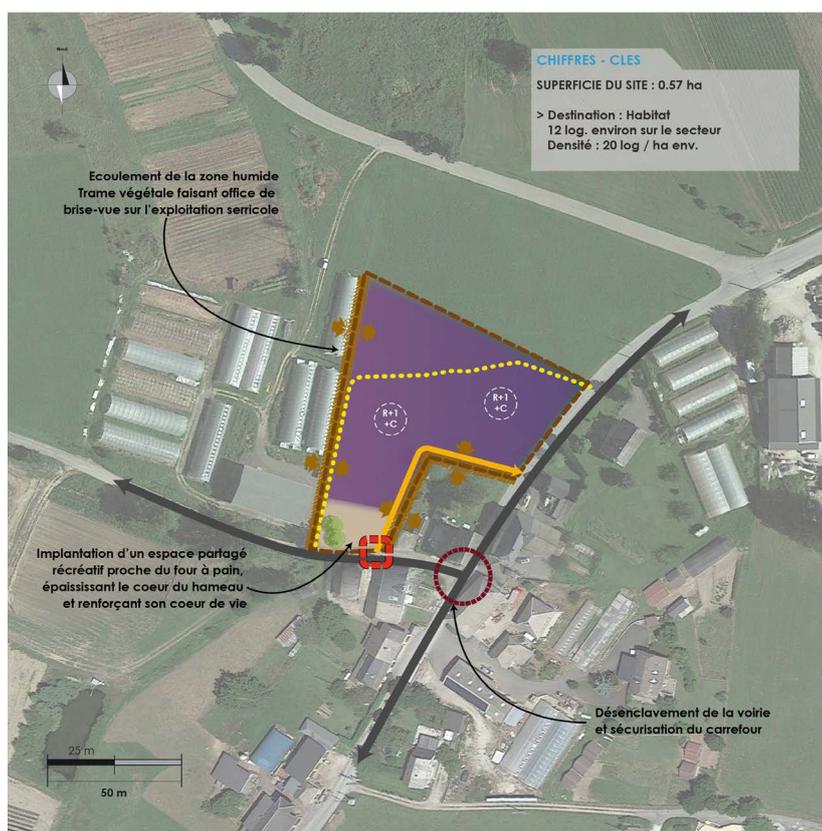
- > Prévoir l'accès au site depuis la voie existante au sud et desservir les logements par une voie traversante shuntant le carrefour avec la D47 afin de le sécuriser et de désenclaver la voie ;
- > Aménager un cheminement piéton pour rendre l'espace perméable et l'intégrer au hameau.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Veiller à ne pas impacter la fonctionnalité écologique de la zone humide (réservoir de biodiversité) en maîtrisant les aménagements en frange ouest du site et notamment en phase travaux ;
- > 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.



### PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

### CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif
- Espace partagé

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- ✂ Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants

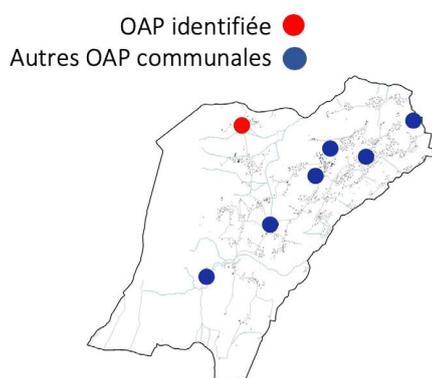
Vimines // Les Fontaines

# VIMINES

L'HODIÉ - OAP 78

## CONTEXTE

Vimines  
L'Hodié  
0,36 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Vimines - L'Hodié / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Optimiser les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine de Vimines ;
- > Conforter l'urbanisation du hameau de l'Hodié par l'implantation de formes urbaines plus compactes et moins consommatrices d'espaces ;
- > Insérer le projet dans le tissu pavillonnaire existant et maintenir l'ambiance rurale du hameau et les vues sur le grand paysage ;
- > Prendre en compte les risques impactant le site et promouvoir une résilience des aménagements.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le site s'inscrit en dent creuse du tissu urbain de Vimines, sur une parcelle agricole en pente, selon une direction ouest-est. Cette topographie engendre des covisibilités importantes avec le village. 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

Le site est localisé à proximité d'un sentier PDIPR passant au nord.

### Risques et nuisances

Le périmètre d'étude est concerné par la zone de prescription du PPRn relative au risque de déformations liées aux mouvements du sol. L'OAP est considérée en aléa faible de retrait et gonflement des argiles.

### Trame verte et bleue

La zone d'étude est localisée sur une parcelle cultivée à enjeu fort pour l'agriculture mais considérée à faible intérêt écologique. Néanmoins, quelques arbres présents au droit du site seront à préserver afin de maintenir la trame verte locale.

### Servitudes d'utilité publique

Le site se trouve dans la zone d'effet liée au passage de la canalisation de gaz à 50 m à l'ouest (servitude I3).

Analyse environnementale



<p><b>Paysage et patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Patrimoine naturel</li> <li>● Patrimoine bâti</li> <li>★ Sites classés</li> <li>■ Sites inscrits</li> <li>■ ACI Monuments historiques</li> <li>■ ACI Périmètres MH</li> <li>■ Espaces naturels de loisirs</li> </ul> <p><b>Déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Arrêts TC</li> <li>— PDIPR</li> <li>--- Pistes cyclables</li> </ul> <p><b>Gestion de l'eau</b></p> <p>AS1 Périmètres protection captage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immédiat</li> <li>■ Rapproché</li> <li>■ Eloigné</li> </ul>	<p><b>Réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— AEP</li> <li>— Assainissement</li> <li>— Eaux pluviales</li> </ul> <p><b>Risques et nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Sites BASOL</li> <li>● ICPE soumises à autorisation</li> <li>✱ Mouvements de terrain</li> <li>— Canalisation hydrocarbures</li> <li>/// Classement sonore LD70</li> <li>/// Classement sonore LD65</li> <li>— Axes d'écoulement</li> </ul> <p><b>Aléa de retrait / gonflement des argiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Moyen</li> </ul> <p><b>Zonages PPRi et PPRn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zones soumises à prescription</li> <li>■ Zones inconstructibles</li> </ul> <p><b>Trame verte et bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Trame verte et bleue urbaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zones humides</li> <li>■ Réservoirs de biodiversité aquatiques</li> <li>■ Réservoirs de biodiversité terrestres</li> </ul> <p><b>Eléments structurants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâti</li> <li>— Réseau voirie</li> <li>--- Réseau ferroviaire</li> <li>■ Boisements</li> </ul> <p><b>Parcelles agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cultures</li> <li>■ Prairies</li> <li>■ Vergers et arboriculture</li> <li>■ Vignes</li> <li>■ Maraichage</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Permanent</li> <li>— Intermittent</li> <li>■ Surfaces en eau</li> </ul> <p><b>Servitudes d'utilité publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— I3 Canalisation gaz</li> </ul>
--	--	--

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation de 5 logements environ pour une densité moyenne de 14 logements par hectare afin de conforter le caractère résidentiel du hameau de l'Hodié ;
- > Assurer une diversification des formes urbaines par la construction de logements individuels groupés et d'habitat intermédiaire ;
- > Encadrer les hauteurs des futures habitations en les limitant à du R+1+C pour favoriser leur intégration dans le tissu pavillonnaire existant ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Implanter préférentiellement les futures habitations dans le sens de la pente afin d'optimiser l'insertion du projet dans la silhouette du hameau et de respecter une logique d'économie d'énergie pour les déblais-remblais ;
- > Proposer une forme bâtie en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, matériaux, etc. ;
- > Préserver des espaces de respiration entre les constructions afin de maintenir les vues sur le grand paysage et notamment sur le massif de la Chartreuse ;

- > Prévoir un traitement paysager de qualité le long de la route du chemin du Lard et de l'Hodié afin de faciliter l'intégration du bâti et renforcer l'ambiance rurale du hameau.

### Mobilité & déplacements

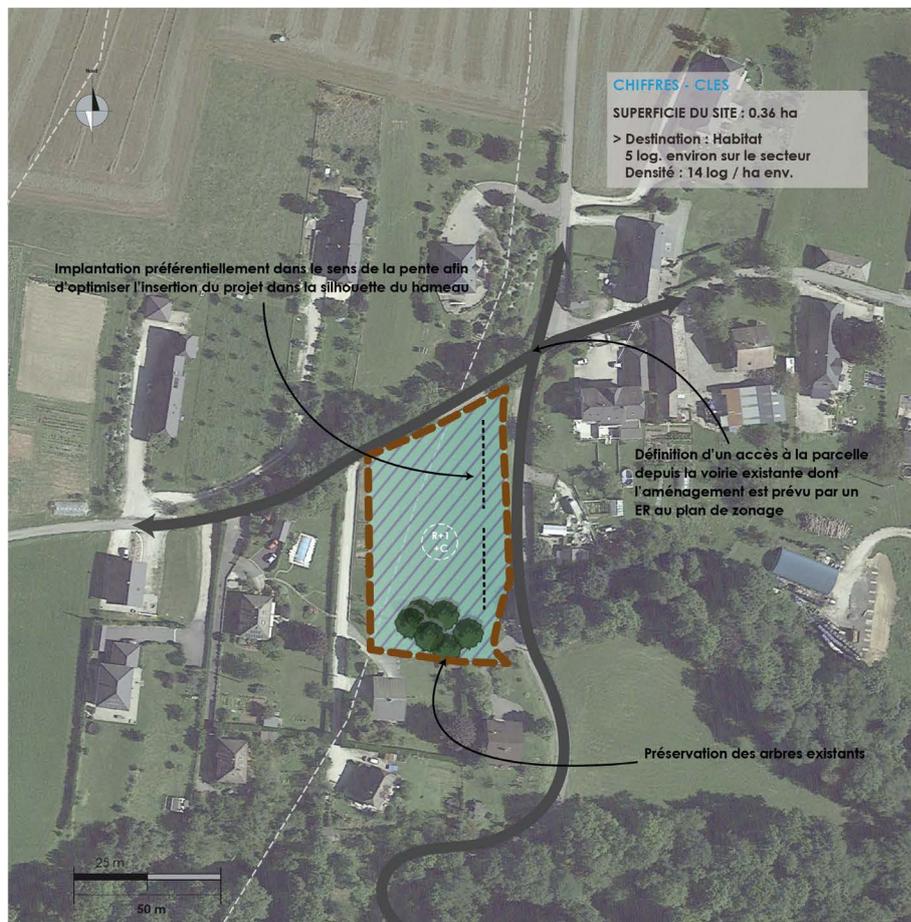
- > Définir un accès à la parcelle depuis la voirie existante.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Maintenir dans la mesure du possible les arbres de hautes tiges existants au sud du site, constituant des gîtes potentiels pour certains oiseaux et chiroptères et participant à la trame verte locale ;
- > Intégrer les prescriptions du PPRN vis-à-vis du risque de déformation liée au mouvement des sols dans le projet, en assurant notamment une végétalisation du site pour favoriser le maintien des sols ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude I3 relative au passage de la canalisation de gaz à proximité du site.
- > 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 de l'OAP

#### CARACTERISTIQUES DU BÂTI

⊙ R+1 Hauteur maximum autorisée

----- Principe d'orientation du bâti

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

↔ Voies existantes

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

🌳 Arbres existants

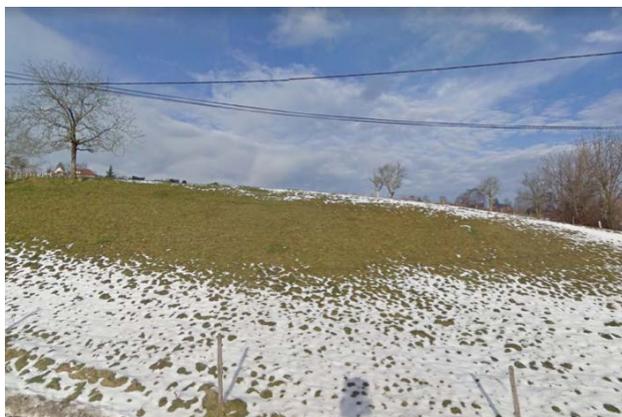
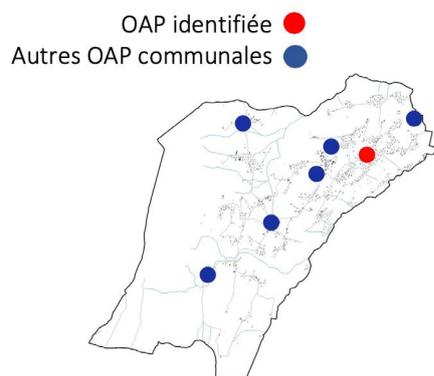
--- Courbes de niveau

# VIMINES

## LES PERRIERS - OAP 79

### CONTEXTE

Vimines  
Les Perriers  
0,36 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Vimines - Les Perriers / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le développement résidentiel du hameau des Perriers en créant une continuité urbaine au sein du bâti existant ;
- > Maîtriser la densification de ce site et préserver l'identité rurale du hameau en proposant des formes urbaines diversifiées, adaptées à la trame bâtie existante ;
- > Préserver la qualité de l'environnement du site et les vues sur le grand paysage (massifs de l'Épine et de la Chartreuse) ;
- > Veiller au traitement qualitatif des interfaces entre les espaces bâtis et les espaces agricoles environnants.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Néanmoins, il est situé sur une zone de pente avec des covisibilités depuis les alentours.

### Déplacements

Le secteur n'est pas localisé à proximité d'un sentier PDIPR mais bénéficie d'un raccordement au réseau de transport en commun à l'est.

### Risques et nuisances

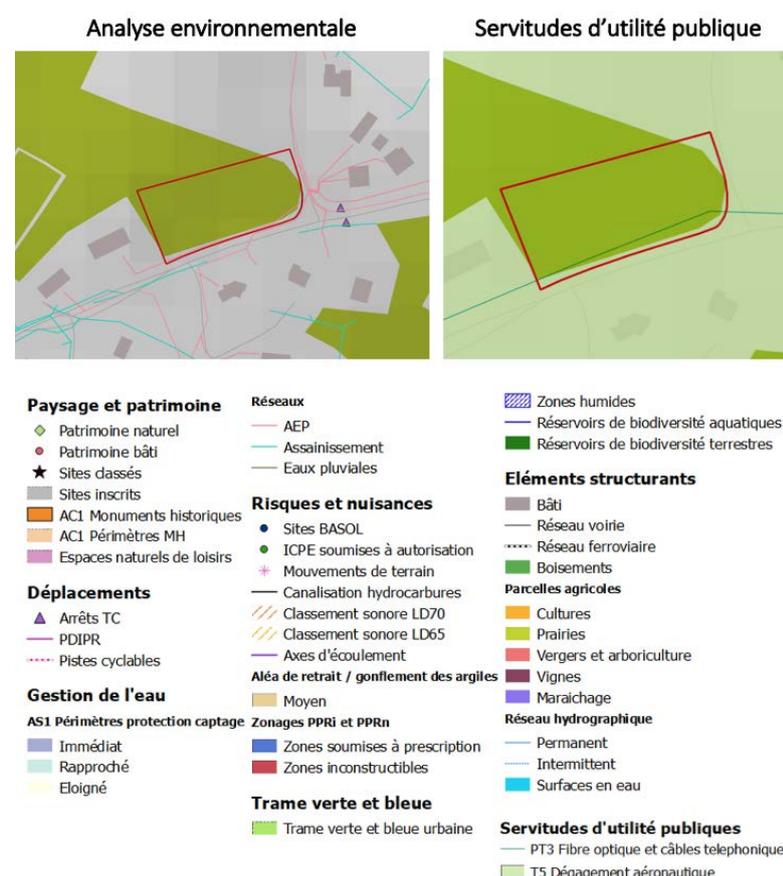
Le périmètre d'étude est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles. A noter à proximité, la présence de la zone de prescription d'un PPRN concernant le risque de déformations liées aux mouvements du sol.

### Trame verte et bleue

Le site est situé sur une prairie perméable à enjeu fort, assurant le rôle d'espace relais de la trame verte et bleue. Le projet aura pour effet de créer une nouvelle frange urbaine le long de la RD47, limitant ainsi la perméabilité écologique de cet espace. En outre, quelques arbres sont présents et devraient être préservés pour renforcer la trame verte et bleue.

### Servitudes d'utilité publique

Deux servitudes d'utilité publiques relatives à la fibre optique et câble téléphonique (PT3) et au dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry – Aix-les-Bains (T5), concernent le secteur d'OAP.



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction d'environ 7 logements pour une densité de 19 logements par hectare afin de renforcer l'urbanisation du hameau des Perriers ;
- > Assurer une diversification des formes urbaines par la construction de logements individuels groupés et d'habitat intermédiaire et limiter la hauteur des futures habitations à du R+1+C afin de respecter le cadre bâti environnant ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

## Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Mener une réflexion sur l'insertion des futurs bâtiments dans la pente (en escalier, par exemple) et respecter un principe d'implantation du faitage perpendiculairement à la pente ;
- > Valoriser l'architecture locale par des constructions en cohérence avec le bâti existant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations et reculs par rapport à la voirie, etc. ;
- > Structurer une limite forte à l'urbanisation et gérer l'interface avec les espaces agricoles au nord du site ;
- > Conserver des espaces de respiration entre le bâti permettant de maintenir les vues sur le grand paysage, en particulier sur les massifs de l'Épine et de la Chartreuse et préserver les arbres existants dans la mesure du possible qui participent à la qualité paysagère du site ;
- > Préserver le talus existant le long de la RD47 ;

- > Conserver le linéaire de haies qui délimite le site à l'est le long de la route des Perriers, de manière qualitative et participe à l'ambiance rurale du hameau.

## Mobilité & déplacements

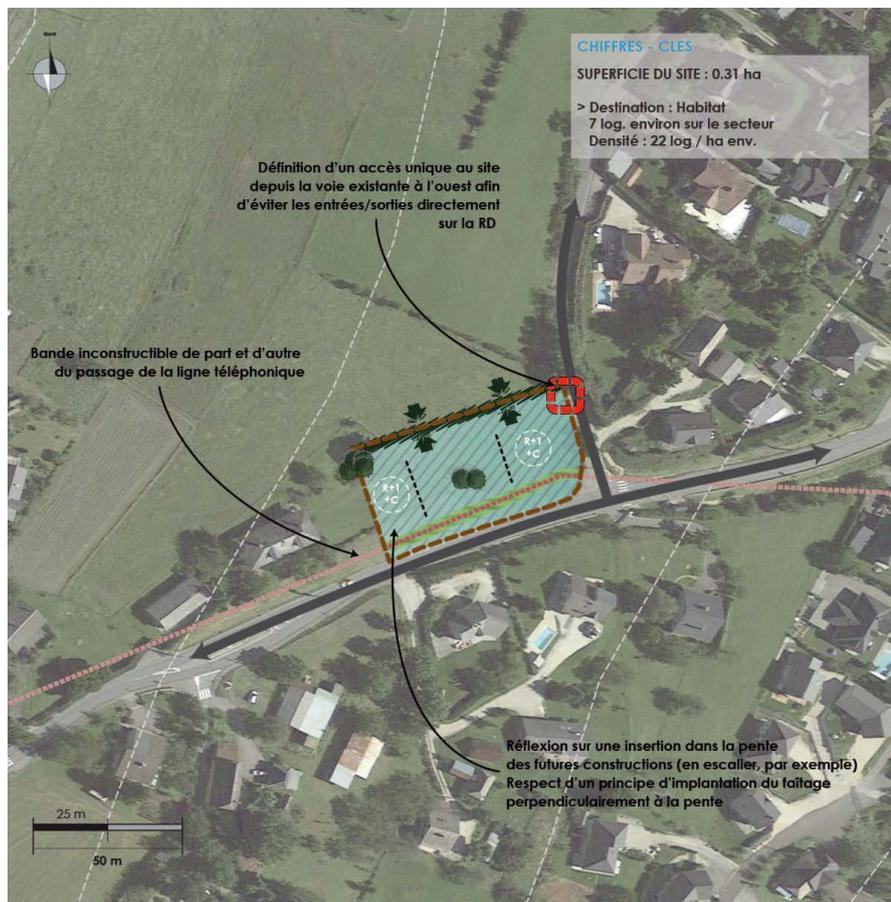
- > Prévoir un accès unique au site depuis la voie existante à l'est afin d'éviter les entrées et sorties directement sur la RD 47 ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver les arbres de haute tige présents sur le site dans la mesure du possible et maintenir une marge de recul afin de sécuriser les biens et les personnes ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées aux deux servitudes d'utilité publique (servitudes I4 et T5) et prévoir une bande inconstructible de part et d'autre de la ligne électrique le long de la RD47, en intégrant un traitement paysager de qualité.
- > 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.



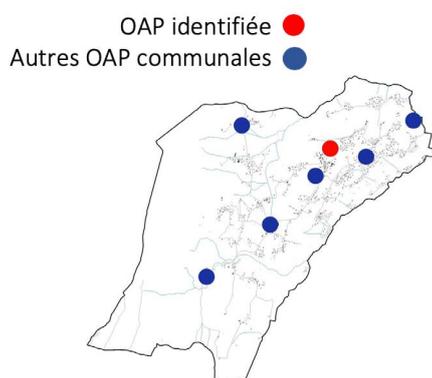
PERIMETRE ET LIMITES	
	Périmètre de l'OAP
CARACTERISTIQUES DU BATI	
	Hauteur maximum autorisée
	Principe d'orientation du bâti
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	
	Habitat individuel et/ou intermédiaire
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	
	Principe d'accès tous modes
	Voies existantes
PAYSAGE / GESTION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

# VIMINES

**PIERRE BAISSE - OAP 80**

## CONTEXTE

Vimines  
Pierre Baisse  
0,84 hectare  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Vimines – Pierre Baisse / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le développement de la commune sur un site préférentiel d'urbanisation à proximité immédiate du chef-lieu afin de renforcer et d'identifier cette centralité communale comme un pôle de vie ;
- > Développer 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 ;
- > Organiser l'urbanisation autour du cœur de village et des hameaux périphériques par la création d'une entrée de village ;
- > Intégrer et valoriser le front boisé au nord en tant qu'élément majeur de la fonctionnalité écologique et élément structurant du paysage ;
- > Gérer les interfaces entre la trame bâtie et les espaces agricoles ;
- > Prendre en compte les risques impactant le site et promouvoir une résilience des aménagements.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le site n'est pas concerné par des sites d'intérêts patrimoniaux ou paysagers identifiés. Présent au sein de parcelles agricoles, le boisement au nord et le bâtiment à l'est limitent les vues sur le secteur. En revanche, il est localisé en extension du tissu urbain existant et constituera ainsi une nouvelle frange urbaine et une nouvelle transition avec les espaces agricoles et naturels à traiter.

## Déplacements

Le périmètre est localisé à moins de 150 m à l'ouest d'un arrêt de transport en commun. En outre, un sentier inscrit au PDIPR passe au sud-est du secteur, au droit du chemin du Mollard aux Perriers.

## Risques et nuisances

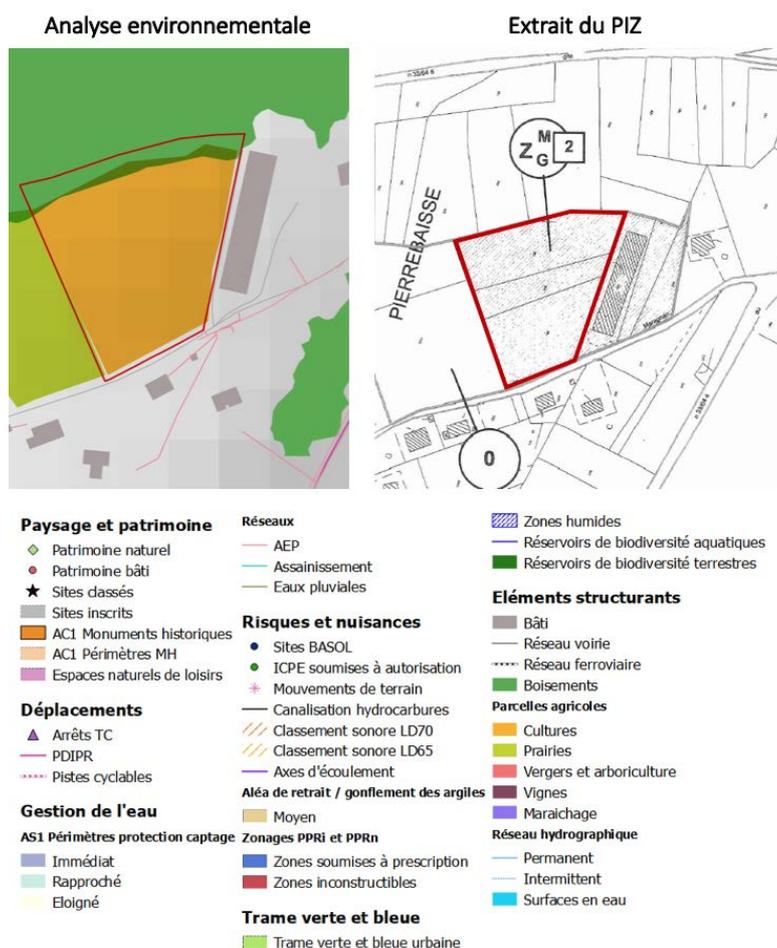
Le secteur est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles et par un risque de glissement de terrain moyen identifié au PIZ, et qui a fait l'objet d'un complément d'étude (cf. annexe).

## Trame verte et bleue

La zone d'étude s'inscrit sur une parcelle agricole à forts enjeux mais peu fonctionnels sur le plan écologique. Le site borde un boisement en limite nord. Le projet devra veiller à ne pas porter atteinte à cet espace relais du réseau écologique.

## Servitudes d'utilité publique

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



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la construction d'environ 25 logements, dont 33% de logements locatifs sociaux, pour une densité moyenne de 30 logements par hectare ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines sur le site en programmant du petit collectif, préférentiellement au nord, des logements intermédiaires et de l'habitat individuel et/ou groupé au sud afin de renforcer la centralité du chef-lieu ;
- > Respecter le cadre bâti et paysager environnant et accompagner la transition entre le front boisé au nord et le tissu pavillonnaire par une dégressivité des hauteurs des futures constructions : du R+2 pour le petit collectif et l'habitat intermédiaire vers la frange nord du site au R+1+C pour les logements intermédiaires, individuels et/ou groupés aux abords des constructions existantes ;
- > Intégrer un espace vert partagé au cœur du site permettant d'offrir un espace de respiration appropriable par les futurs habitants ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Aménager une transition progressive avec le front boisé, qui présente une valeur ajoutée paysagère participant à la qualité du cadre de vie du site, par la recherche d'un effet de lisière diffuse et la définition d'un recul minimum des constructions ;
- > Observer un retrait minimum vis-à-vis du bâtiment linéaire à l'est (Le Poulailler) pour ne pas créer d'ombre portée et lui garder sa luminosité actuelle ;

- > Optimiser l'intégration des futures constructions en proposant des formes bâties (volumes, gabarits, implantation, matériaux, etc.) en cohérence avec le tissu urbain environnant, la topographie et la grande qualité paysagère du site ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein du site afin de garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants et une visibilité sur le grand paysage ;
- > Prévoir un traitement paysager qualitatif le long du chemin de Maragnan au sud du site et préserver les arbres existants afin de contribuer à l'insertion du projet et à la qualité de l'entrée de ville (effet vitrine).

### Mobilité & déplacements

- > Créer un accès unique au site depuis le chemin de Maragnan au sud et une voie de desserte le long de la limite ouest ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site ;
- > Mener une réflexion sur la voirie et l'augmentation des flux automobiles.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver la fonctionnalité écologique du site en assurant une transition progressive avec le front boisé au nord (effet lisière diffuse) ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques de glissement de terrain.
- > 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

- Périimètre de l'OAP

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

- (R+1) Hauteur maximum autorisée

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif
- Habitat individuel et/ou intermédiaire
- Habitat individuel / Individuel groupé
- Espace partagé (localisation indiquée à titre d'exemple)

#### 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
- Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants

# VIMINES

PIERRE ROUGE - OAP 81

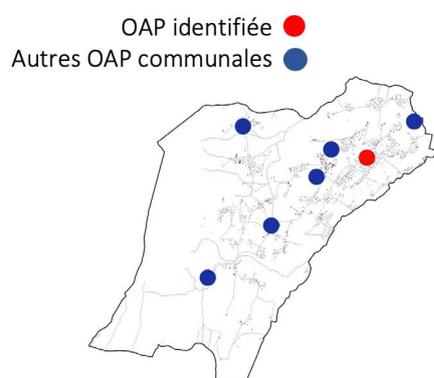
## CONTEXTE

Vimines

Pierre Rouge

1,11 hectare

Tourisme & Activités économiques



Périmètre d'étude OAP Vimines – Pierre Rouge / Citadia Conseil

## ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Reconquérir cette friche relativement importante sur la commune en terme de superficie et d'impact paysager ;
- > Accompagner la reconversion de cet ancien complexe de centre de vacances propriété de l'armée française en implantant des activités touristiques et/ou économique ;
- > Mettre en valeur les vues sur le grand paysage, en particulier sur le Corbelet et la chaîne de l'Épine ;
- > Conserver une perméabilité écologique sur le site, intégré dans un corridor écologique régional ;
- > Intégrer le cours d'eau du Nouant Jouan et sa ripisylve en tant qu'éléments majeurs de la fonctionnalité écologique.

## ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Paysage et patrimoine

Le site s'inscrit dans un secteur rural, au sud de Vimines et à l'aval du versant est de la chaîne de l'Épine. Ancien complexe de centre de vacances dont les bâtiments sont inoccupés, il constitue une friche importante en termes de superficie. Cet espace présente des impacts non négligeables sur le paysage local, en faisant face à l'entrée du Val de Couz, et en disposant d'une vue ouverte sur le Corbelet et la chaîne de l'Épine qu'il conviendra de valoriser.

### Déplacements

Le périmètre d'étude est traversé par un itinéraire inscrit au PDIPR.

### Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles ainsi que par la zone de prescription du PPRn pour le risque d'écoulements de surface à forte charge solide (limite ouest). Cette prescription impose sur le mur amont des façades aveugles et résistantes de façon homogène à 20 Kpa de pression.

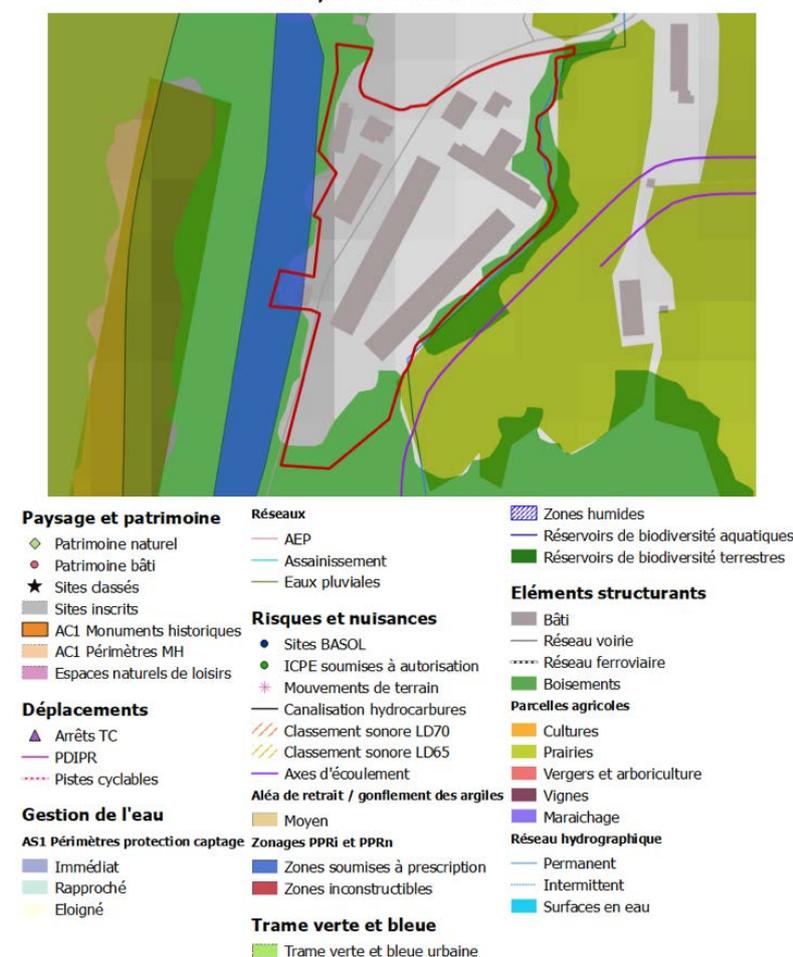
### Trame verte et bleue

Le site est localisé sur un secteur déjà artificialisé avec un alignement d'arbres et une ripisylve en bordure est, le long du cours d'eau de Nant Jouan. Il est situé au cœur d'un corridor écologique régional du SRCE, reliant la Chartreuse Orientale au massif de l'Épine. De ce fait, le site présente un enjeu fort pour la TVB. Le projet veillera à renforcer, voire à rétablir la fonctionnalité écologique sur le site.

### Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude ne recoupe le site d'étude.

Analyse environnementale



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir une reconversion, un renouvellement et/ou une réhabilitation du site avec la possibilité d'implanter des activités économiques et touristique ;
- > Préserver la possibilité de réaliser des hébergements en lien avec l'activité et des bâtiments destinés à la restauration ;
- > Limiter la hauteur des futurs bâtiments à l'équivalent du R+3 pour permettre l'insertion du projet dans l'environnement bâti et paysager existant ;
- > Conserver et renforcer la vocation de l'espace vert et de loisirs au sud du site ;
- > 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 un projet innovant de reconquête de cette friche relativement importante sur la commune en terme de superficie et d'impact paysager, notamment du point de vue des usages associés à la programmation proposée ;
- > Dans le cadre d'un projet de démolition/reconstruction, organiser le bâti de manière à rester cohérent avec la logique initiale du site et à optimiser l'insertion du projet dans un environnement peu bâti ;
- > Dans le cadre d'un projet de reconversion, de renouvellement comme de réhabilitation du site, proposer des aménagements et des formes bâties de qualité en portant une réflexion sur les matériaux utilisés et les gabarits réalisés ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein

du site afin de maintenir les vues sur le grand paysage, notamment sur le Corbelet et la chaîne de l'Épine.

## Mobilité & déplacements

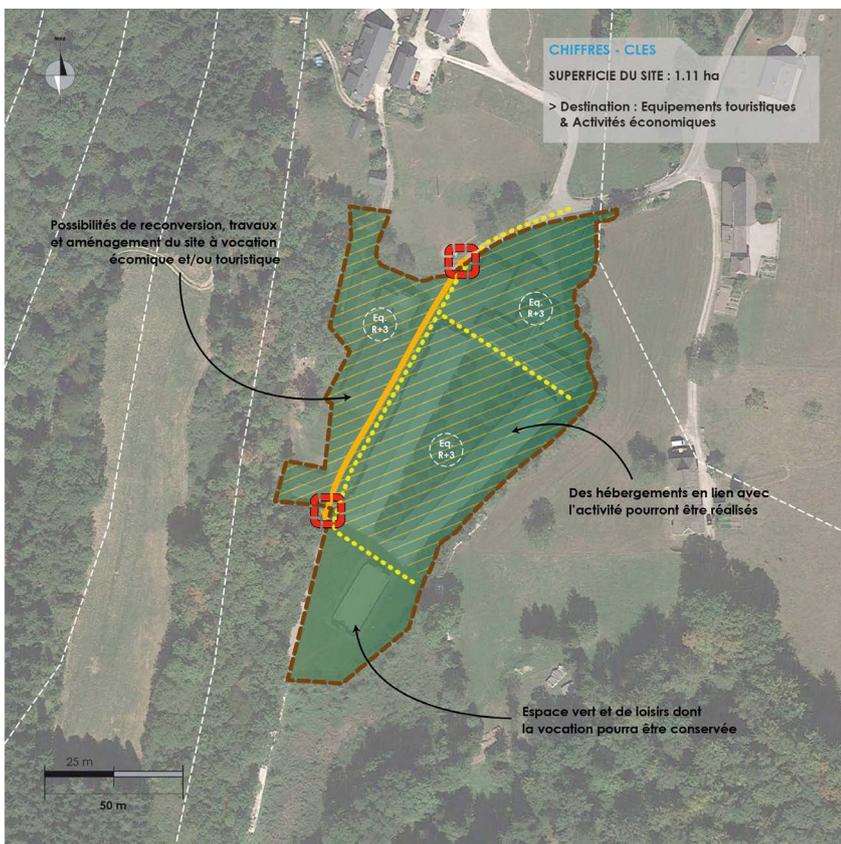
- > Prévoir deux accès au site de Pierre Rouge, un au nord et un au sud, afin de conserver la voie de desserte nord-sud existante ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site.

## Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prendre en compte les risques impactant le site à l'ouest (écoulements de surface à forte charge solide) et promouvoir une résilience des aménagements ;
- > Conserver la fonctionnalité écologique du site en assurant une transition progressive avec le boisement à l'ouest (effet lisière diffuse) ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Maintenir une zone tampon inconstructible le long du Nant Jouan et de sa ripisylve afin de ne pas entraver leur fonctionnalité écologique.
- > 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**

- Périimètre de l'OAP

**CARACTERISTIQUES DU BÂTI**

- R+1 Hauteur maximum autorisée

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**

- Équipements touristiques
- Équipements touristiques / Activités économiques

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

- Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte
- ⋯ Principe de liaison douce

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

- Courbes de niveau

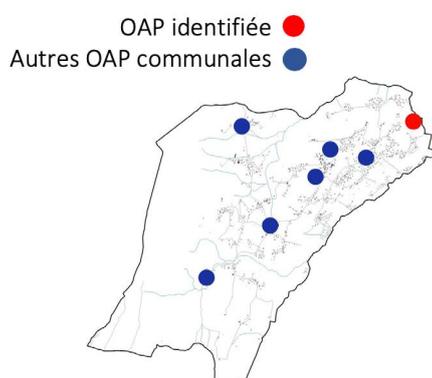
Vimines // Pierre Rouge

# VIMINES

## LES BISETTES - OAP 82

### CONTEXTE

Vimines  
Les Bisettes  
1,86 hectares  
Habitat



Périmètre d'étude OAP Vimines – Les Bisettes / Citadia Conseil

### ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le développement de la commune sur un secteur limitrophe avec la commune de Cognin ;
- > Développer une zone à destination d'habitat afin de répondre aux besoins en logements des nouveaux arrivants sur la commune ou des habitants souhaitant évoluer au sein de leur trajectoire résidentielle, notamment par une diversification des formes urbaines ;
- > Intégrer et valoriser le front est boisé et les abords du cours d'eau qui traverse le site d'est en ouest ;
- > Gérer les interfaces entre la trame bâtie et les espaces agricoles ;
- > Prendre en compte les risques impactant le site et promouvoir une résilience des aménagements.

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Paysage et patrimoine

Le site s'inscrit dans un contexte d'entrée de ville de Vignes et de Cognin, en retrait de la D47 et limitrophe aux jardins d'un lotissement résidentiel de la commune de Cognin. Située sur une pente exposée nord-est, il s'agit d'un espace doté d'une vue splendide sur le Massif des Bauges, mais qui est aussi perceptible depuis la vaste zone de la vallée de Chambéry. En sus de sa position topographique qui lui confère une certaine valeur paysagère, le périmètre d'étude s'inscrit au sein d'un espace mixte mêlant prairie ouverte et boisement éparses, qui offre une certaine dynamique à l'environnement Vignais. Cet espace présente ainsi un intérêt notable pour le paysage local.

## Déplacements

Le périmètre d'étude est traversé par un itinéraire inscrit au PDIPR.

## Risques et nuisances

Les deux tiers de la zone d'étude sont sujets à un risque de déformations liées aux mouvements du sol maîtrisé par un PPRN qui soumet cette portion du secteur pour partie à une inconstructibilité absolue (au centre-ouest) et pour le reste à une constructibilité sous condition. Par ailleurs, une partie du secteur

sud-est de la zone d'étude est sujet à un risque d'inondation identifié par le PIZ de la commune : la section la plus au nord de cette zone est inconstructible et le reste est constructible sous condition.

Le périmètre d'intérêt est en outre concerné par la zone de prise en compte des risques concernant le passage d'une canalisation de gaz à l'ouest. Enfin Le site est impacté par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.

## Trame verte et bleue

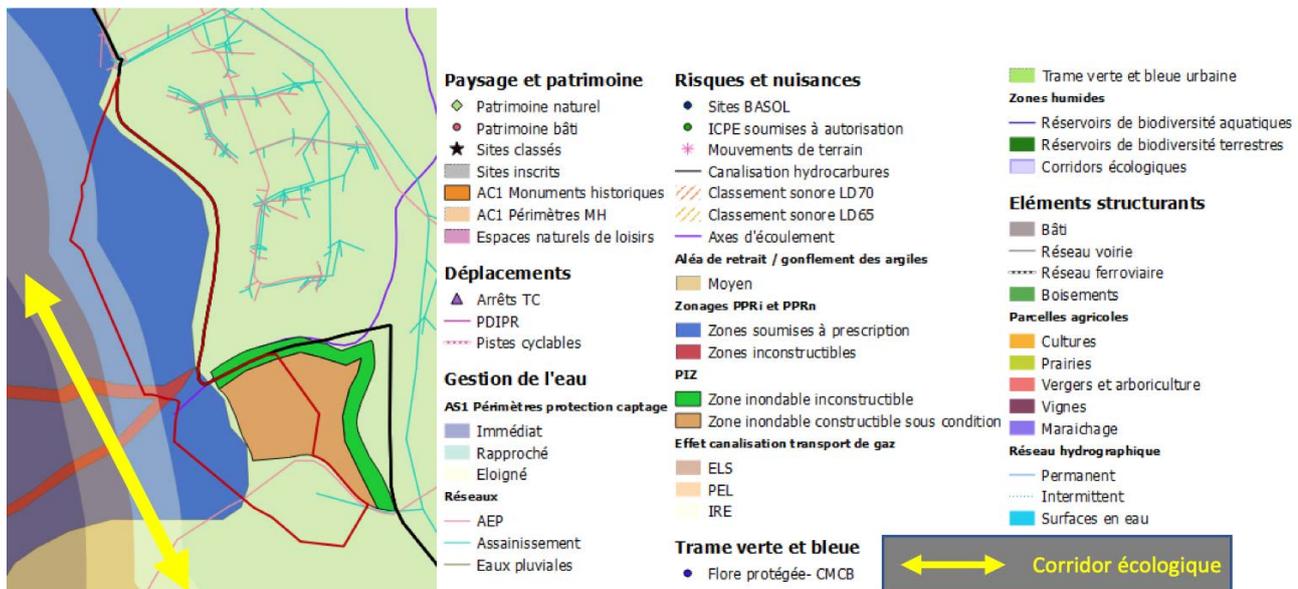
Le périmètre n'est localisé sur aucun site d'intérêt écologique particulier pour la trame verte et bleue, hormis une partie à l'extrême ouest qui entrecoupe une prairie permanente d'intérêt agronomique remarquable.

Il est cependant nécessaire de préciser qu'à l'ouest de la zone d'étude passe un grand corridor écologique reliant, au nord, la ZNIEFF de type I du Ruisseau du Forezan, avec au sud, celle des Falaises septentrionales du massif de la Chartreuse. Les aménagements devront veiller à ce qu'aucun dérangement n'impacte cet axe essentiel pour la perméabilité écologique du territoire.

## Servitudes d'utilité Publique

La totalité du site est concernée par une servitude d'utilité publique T5 liée au dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry-Aix.

### Analyse environnementale



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 60 à 70 logements sur l'ensemble du site pour une densité moyenne de 35 logements par hectare, dont 20 % de logements locatifs sociaux ;
- > Permettre l'implantation de logements individuels et/ou intermédiaire sur le secteur nord pour une densité d'environ 20 logements par hectare. Les nouvelles constructions pourront être en R+2, si elles sont intégrées dans la pente, si non en R+1 maximum ;
- > Permettre l'implantation de logements collectifs sur la partie sud du site d'étude pour une densité d'environ 45 logements par hectare et une hauteur maximum en R+2+C ou R+3 avec toit terrasse ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble.

### Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Veiller à l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager, en continuité avec les espaces agricoles et naturels par une réflexion sur les formes, les gabarits, les hauteurs, les matériaux, l'insertion dans la pente, etc. ;
- > Conserver des espaces de respiration entre les futurs bâtiments afin de préserver au mieux les vues sur le grand paysage ;
- > Travailler les transitions entre les nouvelles constructions

et l'existant conservé en partie sud du site ;

- > Préserver les espaces plantés existants notamment aux abords des cours d'eau qui traversent le site au centre, d'est en ouest.

### Mobilité & déplacements

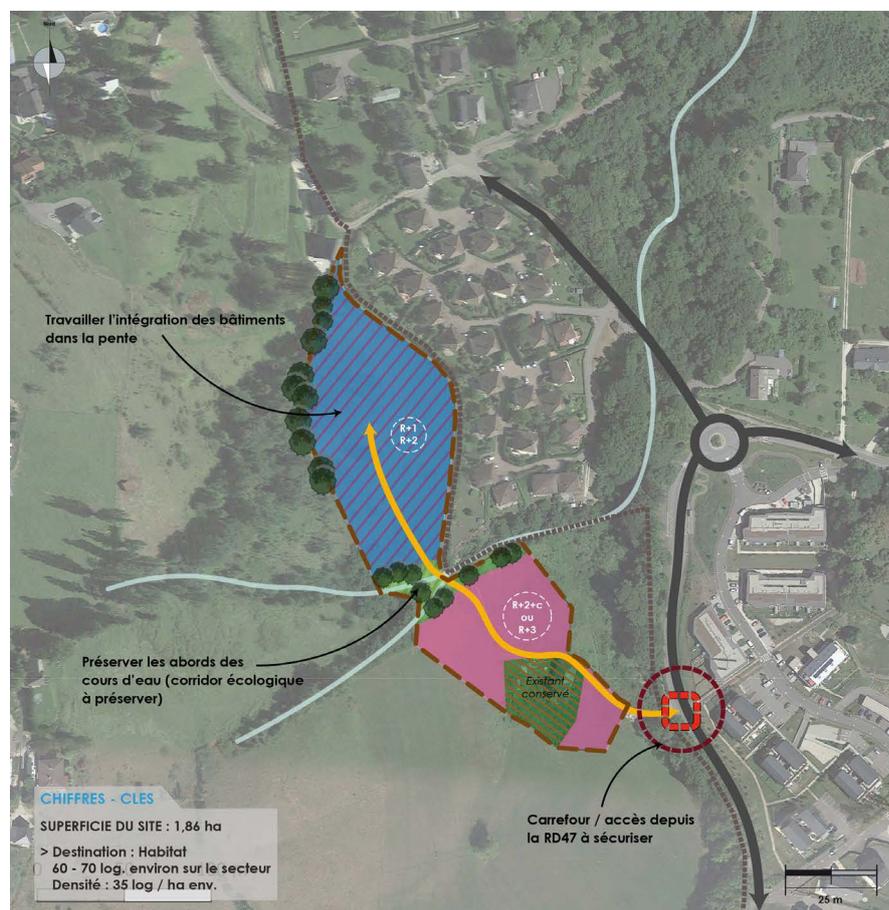
- > Prévoir un accès unique au sud-est du site (reprise de l'accès existant) depuis la RD47 ;
- > Prévoir une sécurisation du carrefour avec la RD47 (aménagements spécifiques) afin de faciliter et de sécuriser les entrées / sorties pour les futurs habitants du secteur d'étude.

### Qualité environnementale & prévention des risques

- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude d'utilité publique T5 ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Prendre en compte le PPRN et le PIZ impactant le site d'étude.
- > 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.



## ACRONYMES

**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