

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

PLAN DE SECTEUR PLATEAU DE LA LEYSSE

**DOSSIER D'APPROBATION
18 DÉCEMBRE 2019**

Modification n°1 approuvée le 30/09/2021
Modification n°2 approuvée le 10/11/2022
Modification n°3 approuvée le 09/11/2023
Modification n°4 approuvée le 07/11/2024

4.1.3

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L.151-6 :

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

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

ARTICULATION PADD / OAP

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

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

Le secteur du Plateau de la Leysse bénéficie de l'influence du cœur d'agglomération chambérien tout en conservant un cadre de vie de qualité proche des espaces naturels. Le développement de l'urbanisation sur ce secteur nécessite donc d'être encadré afin de préserver cet équilibre entre attractivité pour les nouveaux arrivants et préservation des espaces agricoles et naturels.

Le PADD met en avant la nécessité de soutenir les villages et les hameaux animés du Plateau de la Leysse (Axe 1 – Orientation 1 du PADD). C'est pourquoi les futures secteurs de développement se situent en continuité de l'urbanisation existante. Les secteurs choisis inscrivent la volonté de diversifier l'offre en logements (formes urbaines et gabarits) mais également de favoriser la

vitalité des communes par le maintien d'équipements et de services de proximité (Axe 1 – Orientation 1 du PADD). Même si ces ambitions se traduisent sur l'ensemble des communes, certains bourgs comme celui de Saint-Jean-d'Arvey qui constitue la centralité du secteur, proposent des projets particulièrement ambitieux.

De plus, le tourisme à La Féclaz constitue un enjeu de développement particulier du fait de son attrait touristique. Il s'agit de conforter la fréquentation touristique hiver/été sur le village en pérennisant l'offre de services et en poursuivant la valorisation d'un cadre urbain de qualité (Axe 3 – Orientation 3).

Les secteurs de développement choisis répondent donc à une ambition d'urbanisation maîtrisée sur des secteurs stratégiques définis au regard des enjeux identifiés au sein du PADD. Cette urbanisation doit se faire en 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 (Axe 1 – Orientation 1 du PADD).

LES SECTEURS D'OAP DU PLATEAU DE LA LEYSSE

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 Plateau de la Leysse :

- > Les OAP à vocation d'habitat : 1 OAP au sein de la zone U, 14 OAP en extension de la zone U dont 1 OAP multi-site ;
- > Les OAP à vocation mixte : 1 OAP à vocation d'habitat et d'équipements en extension de la zone U ;
- > Les OAP à vocation d'équipements : 1 OAP en extension de la zone U ;
- > Les OAP à vocation touristique : 1 OAP 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, Alpes.

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 :
 - > Les bâtiments de grandes longueurs devront demeurer exceptionnels, leur implantation parallèle aux courbes de niveau étant de nature à faire barrage à la vue et à la circulation des eaux pluviales ;
 - > Pour une implantation perpendiculaire aux courbes de niveaux, privilégier une implantation en escalier ;
- > Planter des végétaux d'essences locales, favoriser la diversité des espèces et privilégier les espèces à feuillage caduc par rapport aux espèces à feuillage persistant ;
- > Valoriser les pré-vergers en tant que motifs identitaires du territoire et éléments de qualification des franges urbaines (transition urbain – rural) et des petits espaces publics/communs ;
- > Assurer une cohérence entre les nouvelles constructions et les formes bâties existantes afin de préserver le patrimoine bâti remarquable du Plateau de la Leysse.

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

Curienne

Chef lieu - OAP 28.....	1-1
Cuinet - OAP 29.....	1-4
Le Fornet - OAP 30.....	1-7
Le Vernet - OAP 31.....	1-10

La Thuile

Bas Morion - OAP 32.....	2-1
Haut de Morion - OAP 33.....	2-4
La Chavanne - OAP	2-5

Les Déserts

Centre Bourg - OAP 35	3-1
La Féclaz - OAP 36.....	3-4

Puygros

Chef lieu - OAP 37.....	4-1
Marle - OAP 38.....	4-4

Saint-Jean-d'Arvey

Chef lieu Amont - OAP 39.....	5-1
Chef lieu Aval - OAP 40.....	5-4
Salins Ouest - OAP 41.....	5-7
Thermes - OAP 42.....	5-10

Thoiry

Au Biez - OAP 43.....	6-1
Hameau de Thormeroz - OAP 44.....	6-4
Sous Chez Masset - OAP 45.....	6-7

Verel Pragondran

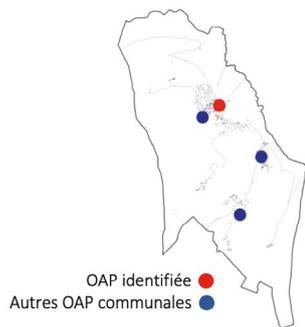
Lachat - OAP 46.....	7-1
--------------------------------------	---------------------

CURIENNE

CHEF-LIEU - OAP 28

CONTEXTE

Curienne
Chef-lieu
1,2 hectare
Mixte



Périmètre d'étude OAP Curienne – chef-lieu/ Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Anticiper le développement futur d'une des portes d'entrée sur le plateau de la Leysse ;
- > Concilier le nouveau centre bourg de Curienne avec ses espaces agricoles et les zones humides ;
- > Faire participer la salle des fêtes et l'école maternelle à la composition du nouveau centre ;
- > Profiter de la réhabilitation de la mairie, pour renforcer l'accueil du public et créer l'accès PMR ;
- > Révéler et renforcer les espaces verts existants et diminuer les surfaces imperméabilisées ;
- > Créer la place de village ;
- > Relier la mairie et les monuments aux morts, auberge, place de village, salle des fêtes, accès aux écoles, bibliothèque, garderie, cantine et terrain de foot ;
- > Retrouver la liaison visuelle entre le centre village et le grand paysage ;
- > Permettre ponctuellement une autre traversée du centre-bourg ;
- > Accompagner le centre bourg par des cheminements doux qui relient les quartiers du village ;
- > Intégrer dans chaque projet une attention particulière sur des enveloppes performantes, les bonnes orientations, l'utilisation d'énergies renouvelables et la valorisation des eaux pluviales.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. De plus, il est localisé sur un terrain plat et ne présente pas de covisibilités avec les espaces alentour. Les vues remarquables sur les montagnes des Bauges sont en revanche bien présentes. Le site est intégrée au tissu urbain existant, au niveau du Chef Lieu, à côté de la mairie et de l'école. Cette position centrale lui confère un enjeu paysager fort afin d'assurer l'intégration des aménagements dans cette dynamique urbaine de centre-bourg. Les constructions devront s'insérer en cohérence avec le rythme et l'implantation du bâti existant.

Déplacements

La ligne 13 du réseau de transport en commun STAC passe au niveau du Chef Lieu à proximité du site d'OAP. L'itinéraire de randonnée, inscrit au PDIPR, du GRP Massif des Bauges, passe au nord et au sud.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles. De plus, il est traversé par des axes d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

Le secteur est sur un espace enherbé (terrain de foot) ponctué de quelques arbres. À proximité, des zones humides ont été identifiées, deux sont alimentées par un axe d'écoulement des eaux pluviales traversant le périmètre. L'alimentation de ces zones humides est donc potentiellement impactées par l'OAP.

Servitudes d'utilité publique

Le site est entièrement concerné par la servitude PT1 de zone de protection des radio télécommunications.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

Réseaux

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Permettre l'implantation d'une trentaine de logements environ afin de renforcer le développement résidentiel du chef-lieu et privilégier des typologies d'habitat individuel et/ou intermédiaire, le tout en respectant une densité d'environ 33 logements à l'hectare ;

Créer la place du village et faire participer la salle des fêtes et l'école maternelle à la composition du nouveau centre ;

Limiter la hauteur des constructions en R+1+c ;

Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Insérer le site dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation dans le respect et la préservation des vues sur les massifs montagnards alentours ;

Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à son environnement afin de faciliter l'insertion du projet et implanter le bâti en cohérence avec le rythme et l'organisation du tissu urbain au sein du chef-lieu ;

Préserver des espaces de respiration entre le bâti au sein du site afin de maintenir une ambiance végétale qualitative ;

Travailler les transitions à l'interface d'un espace agricole/naturel sur la base des éléments structurants existants implantés à l'Est ;

Révéler et renforcer les espaces verts existants et diminuer les surfaces imperméabilisées ;

Retrouver la liaison visuelle entre le centre-village et le grand paysage.

Mobilité & déplacements

Accompagner le centre-bourg par des cheminements doux qui relient les quartiers du village et relier les différents équipements et services du chef-lieu par des cheminements modes doux aménagés ;

Créer deux voies de desserte, une au nord pour desservir la place du village et une au sud pour desservir les futurs logements ;

Prévoir une liaison modes doux (et pompiers) entre ces deux voies ;

Desservir la partie est du site par la création d'un deuxième accès au nord, au niveau du chemin du Moulin.

Qualité environnementale & prévention des risques

Révéler et renforcer les espaces verts existants et diminuer les surfaces imperméabilisées ;

Concilier le nouveau centre-bourg de Curienne avec ses espaces agricoles et les zones humides ;

Préserver les arbres fruitiers de hautes tiges présents sur le site et 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 et d'assurer l'alimentation de la zone humide située en contrebas du site d'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.



CURIENNE

CUINET - OAP 29

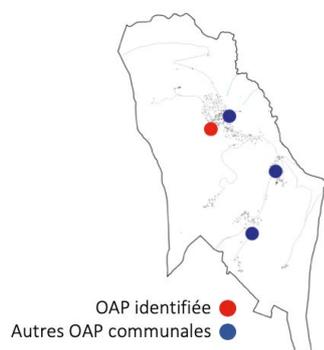
CONTEXTE

Curienne

Cuinet

0,57 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Curienne – Cuinet / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le développement résidentiel du chef-lieu, en ciblant un secteur préférentiel de développement au plus près de la trame bâtie existante ;
- > Conforter la trame bâtie existante par l'insertion de formes urbaines cohérentes ;
- > Travailler l'insertion paysagère du site en veillant aux transitions entre les trames bâties et les espaces agricoles et naturels existants.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Il ne présente pas non plus de covisibilités avec les secteurs urbanisés alentour. En revanche, il est localisé en extension du tissu urbain existant et constituera ainsi une nouvelle frange urbaine ainsi qu'une nouvelle transition avec les espaces agricoles et naturels, qu'il conviendra donc de traiter.

Déplacements

La ligne 13 du réseau de transport en commun STAC passe au niveau du Chef Lieu à proximité du site d'OAP. Un itinéraire inscrit au PDIPR passe au nord-ouest du site, au niveau de l'école.

Risques et nuisances

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

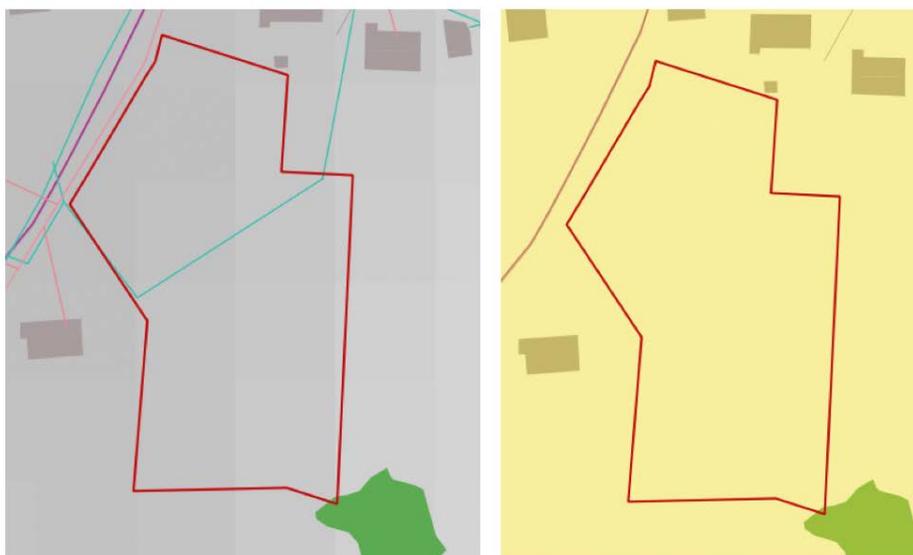
Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est implanté sur un espace enherbé ponctué de quelques arbres en limite est.

Servitudes d'utilité publique

Le périmètre d'étude est entièrement concerné par la servitude PT1 de zone de protection des radio télécommunications.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zonages soumis à prescription
- Zonages inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zonages humides

Réseaux de biodiversité aquatiques

- Réseaux de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation d'environ 7 logements individuels afin de renforcer le développement résidentiel du chef-lieu ;
- > Prévoir une densité d'environ 12 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Intégrer les futures constructions à l'environnement bâti existant et adapter l'architecture en reprenant les formes existantes (hauteurs, gabarits, implantations et reculs par rapport à la voie, etc.) afin de constituer une trame bâtie structurée en continuité du chef-lieu ;
- > Proposer un espace vert paysager commun à l'est du site afin de laisser la possibilité d'aménager une liaison vers le centre-village ;
- > Préserver des espaces de respiration entre le bâti afin de maintenir une ambiance végétale qualitative ;
- > Prévoir un traitement de la limite au sud et à l'est du site afin

de créer une transition entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels environnants.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès unique au site depuis la voie existante à l'ouest afin de desservir l'ensemble des futures habitations.

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Espace vert paysager

Courbes de niveau

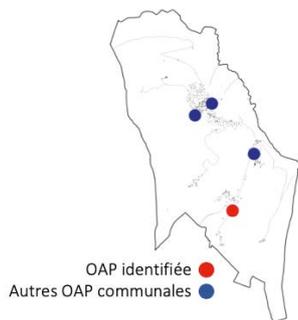
Curienne // Cuinet

CURIENNE

LE FORNET - OAP 30

CONTEXTE

Curienne
Le Fornet
1,59 hectare
Habitat



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

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Mettre en valeur un hameau attractif par une opération de renouvellement urbain permise par la démolition des poulaillers industriels ;
- > Reprendre les orientations induites par les volumes existants ;
- > S'intégrer dans la pente ;
- > Utiliser les routes existantes, pour desservir les accès et les stationnements ;
- > Regrouper les logements pour créer des volumes en cohérence avec ceux existants ;
- > Conserver la coulée verte centrale qui accompagne le ruisseau ;
- > Créer un espace public partagé lié au four et au bassin ;
- > Accompagner la composition par du végétal, mais conserver les respirations entre volumes et des vues ;
- > Prévoir des réhabilitations de qualité, qui respecte l'existant ;
- > Proposer une transition avec les espaces agricoles ou naturels.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site au nord est localisé en extension du Fornet. En pente, il présente des covisibilités avec les habitations situées en contrebas et les nouvelles constructions seront assez visibles depuis la route. Le secteur au sud présente des covisibilités sur le Mont Saint-Michel, secteur de promenade très fréquenté du bassin chambérien. Le hameau du Fornet présente une organisation et une implantation lâche du bâtiment au sein des espaces naturels. Un pré-verger est présent sur le site nord et constitue un élément identitaire du territoire.

Déplacements

L'itinéraire de randonnée inscrit au PDIPR du Pays « Tour des Bauges » passe à proximité directe des sites.

Risques et nuisances

Les secteurs sont concernés par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles et impactés par des axes d'écoulement des eaux pluviales passant au cœur du hameau.

Trame verte et bleue

Le site nord est situé sur des prairies agricoles perméables à enjeu moyen. Un boisement est présent à l'est et pourrait être défriché lors des futurs aménagements. L'impact sur la TVB est donc significatif. En revanche, le site au sud est déjà partiellement artificialisé et n'impacte pas de milieux remarquables pour la TVB.

Servitudes d'utilité publique

Les sites sont entièrement concernés par la servitude PT1 de zone de protection des radio télécommunications.

Analyse environnementale



Servitudes d'utilité publiques



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Servitudes d'utilité publiques

- PT1 Protection des centres de réception radioélectriques
- T5 Dégageant aéroportuaire

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

Réservoirs de biodiversité aquatiques

- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- 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

- > Renforcer l'offre en logements sur la commune de Curienne par la réalisation de 12 à 22 logements environ sur la partie sud et 4 à 6 environ sur la partie nord, pour une densité moyenne de 12 logements par hectare sur la totalité du site ;
- > Proposer une diversification des formes urbaines et un renforcement du parc de logements en petit collectif/intermédiaires ;
- > Proposer des espaces publics qui réunissent et renforcent le hameau et intègrent le four banal et le lavoir ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation :
 - Au fur et à mesure de la réalisation des réseaux pour la partie Nord (AUGi) et centrale (zone UGi) de l'OAP,
 - prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la partie sud de l'OAP.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Partie Nord de l'OAP :
 - > Permettre la construction sur la partie Nord de 3 fois 2 maisons jumelées, encadrées dans la pente comme l'ancienne maison existante, en alignement de la route, avec la possibilité de garer un véhicule devant les maisons le long de la route et dans une annexe située au nord ou dans un garage intégré à la maison ;
 - > Concevoir des gabarits de maisons jumelées en R+1+combles pour se rapprocher des gabarits des maisons existantes le long de cette route ;
 - > Proposer des niveaux de vie au R+1, permettant un accès de plain-pied sur la partie amont du terrain. Sur les pignons sud on peut aussi aménager une terrasse ;
- > Partie Sud de l'OAP :
 - > Proposer la construction sur la partie sud, de quatre ensembles de logements intermédiaires, dont 3 autour d'une placette permettant la desserte des logements. Utiliser la pente pour l'implantation des logements.
 - > Profiter des gabarits des bâtis existants pour intégrer un

autre ensemble et le raccrocher à l'espace public avec le four banal.

Mobilité & déplacements

- > Créer des cheminements doux qui relient les projets au sud et au nord et qui permettent de relier les projets vers l'abris bus ;
- > Pour la partie sud de l'OAP, intégrer en amont de la route dans la pente des stationnements ouverts avec toiture végétalisée, faisant la liaison avec les espaces agricoles en amont ;
- > Créer des séquences pour que la route devienne rue, des resserrements, des respirations, conserver des vues et dévoyer la route pour laisser respirer les pignons existants.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Remplacer les arbres des vergers existants présents sur le site en les replantant à nombre équivalent.
- > Préserver la coulée verte le long du ruisseau.
- > Utiliser dans la conception des logements au minimum 30% d'énergie renouvelable. Soigner tout particulièrement les enveloppes et favoriser le bioclimatisme, notamment de par les orientations et pour profiter au maximum des apports solaires passifs ;
- > Traiter la liaison avec les espaces naturels et agricoles.
- > Proposer si nécessaire des clôtures à base de ganivelles et d'arbustes indigènes et favorisant la biodiversité.
- > 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 intermédiaire / Collectif

 Habitat individuel / Individuel groupé

 Espace partagé

 Bâti existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Arbres existants

 Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

 Coulee verte

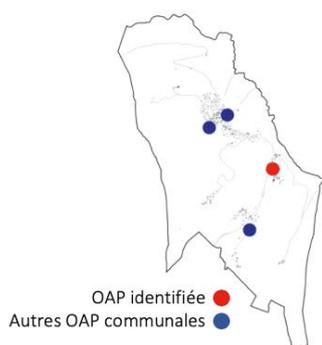


CURIENNE

LE VERNET - OAP 31

CONTEXTE

Curienne
Le Vernet
0,43 hectare
Habitat



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

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Conforter le développement du hameau du Vernet, le long de la RD21 ;
- > Conforter la trame bâtie existante par l'insertion de formes urbaines cohérentes ;
- > Travailler l'insertion paysagère du site en veillant aux transitions entre les trames bâties et les espaces et naturels existants ;
- > Préserver les atouts paysagers et notamment les vues sur les massifs montagnards.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé en extension du hameau du Vernet sur un terrain plat offrant des vues intéressantes sur les massifs alentours. Il est bordé au nord et à l'est par des éléments arborés permettant de marquer naturellement la limite d'urbanisation du secteur d'OAP. Les maisons environnantes sont peu visibles depuis la route, implantées davantage en retrait avec un traitement paysager garantissant leur intégration dans l'environnement (haie, muret en pierres...).

Déplacements

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

Risques et nuisances

Le secteur est concerné par un aléa faible de retrait et gonflement des argiles. Un axe d'écoulement des eaux pluviales passe à proximité au sud-ouest du secteur.

Trame verte et bleue

Le site est localisé sur une pâture, espace relais de la trame verte et bleue. Au nord et à l'est, des éléments arborés d'intérêt sont présents (verger au nord, arbres de haute tige à l'est). À moins de 100 mètres au sud-ouest, le site Natura 2000 rebord méridional du Massif des Bauges est présent et recoupe la ZNIEFF I du Mont Saint-Michel marquant ainsi la biodiversité remarquable de ce secteur.

Servitudes d'utilité publique

Les sites sont entièrement concernés par les servitudes PT1 et PT2 de zone de protection des radio télécommunications.

Analyse environnementale



Servitude d'utilité publique



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Permettre l'implantation de 6 logements individuels environ afin de renforcer le développement résidentiel du hameau ;

Prévoir une densité d'environ 15 logements à l'hectare ;

Limiter la hauteur des constructions en R+1+c ;

Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Intégrer les futures constructions à l'environnement architectural et paysager existant en reprenant les formes existantes (hauteurs, gabarits, implantations et reculs par rapport aux voies, ...) et en préservant et travaillant les vues sur les massifs environnants ;

Préserver des espaces de respiration entre le bâti afin de maintenir une ambiance végétale qualitative ;

Implanter le bâti en cohérence avec le rythme et l'organisation du tissu urbain du hameau du Vernet ;

Prévoir un traitement de la limite au nord / nord-est afin de créer une transition entre les futures habitations et les espaces agricoles et naturels.

Mobilité & déplacements

Créer un accès unique au site depuis la voie existante à l'ouest afin de desservir les futures habitations.

Qualité environnementale & prévention des risques

Préserver les arbres de hautes tiges présents sur le site en limite sud-est et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;

Traiter l'interface avec les espaces arborés et cultivés (verger) ;

Aménager des clôtures en cohérence avec les délimitations voisines type murets en pierre ou haies d'arbustes indigènes et favorisant la biodiversité.

> Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



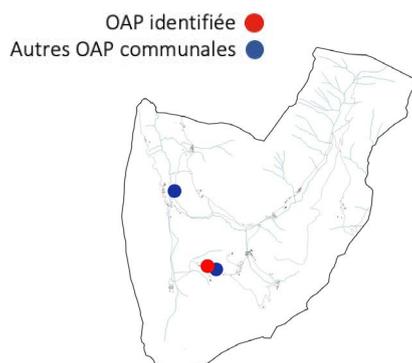


LA THUILE

BAS DE MORION - OAP 32

CONTEXTE

La Thuile
Bas de Morion
0,33 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP La Thuile – Bas de Morion / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Préserver l'identité du hameau en s'inspirant des formes urbaines existantes ;
- > Travailler les transitions entre la trame bâtie et les espaces agricoles et paysagers à l'ouest ;
- > Maintenir un talus paysager le long de la voie existante afin d'adapter le projet au terrain en pente.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Néanmoins, des covisibilités importantes existent entre le site et les alentours dues à une topographie très marquée notamment sur toute la frange est du périmètre d'étude. L'OAP est située en extension de l'enveloppe bâtie et constituera une nouvelle frange urbaine. Les arbres présents au sud participent à l'insertion du hameau dans son environnement et apportent un traitement qualitatif de la frange urbaine actuelle.

Déplacements

La ligne 54 du réseau de transport en commun STAC passe à proximité du site d'OAP vers le lycée du Granier. Un itinéraire inscrit au PDIPR passe en bordure sud-ouest du site.

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est situé sur une prairie agricole perméable. Des éléments arborés sont présents en bordure sud. Ils participent à la fonctionnalité écologique du site.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le périmètre 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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques

- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boissements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 4 logements individuels groupés environ, pour une densité moyenne de 12 logements par hectare ;
- > Respecter une hauteur maximum de R+1+C qui participera à l'insertion urbaine du projet ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Insérer le projet dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation dans la pente des constructions et en adaptant l'architecture des futures constructions (formes, volumétrie, hauteurs, matériaux, etc.) ;
- > Implanter le bâti préférentiellement en continuité du hameau existant pour éviter les opérations de déblais et remblais sur la zone la plus pentue et limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricole.
- > Proposer des formes bâties en cohérence avec l'urbanisation existante afin de préserver le caractère resserré du village et respecter l'alignement du bâti pour les constructions à proximité des axes de circulation ;

- > Mener une réflexion sur les interfaces entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels à l'ouest et maintenir un talus paysager le long de la voie existante au nord, afin de gérer cette zone fortement pentue.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès au site depuis l'extrémité sud du périmètre, au carrefour entre les voies existantes.
- > Possibilité d'un deuxième accès au site depuis le hameau, en contrebas.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



LA THUILE

HAUT DE MORION - OAP 33

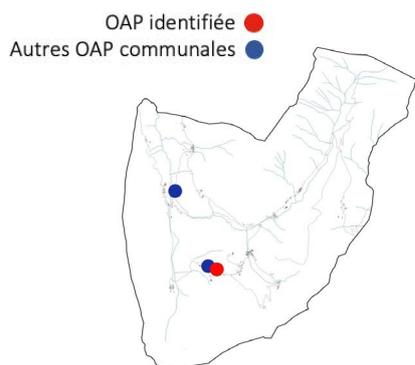
CONTEXTE

La Thuile

Haut de Morion

0,50 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP La Thuile – Haut de Morion / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Mener une réflexion sur l'insertion des futures constructions dans la pente ;
- > Insérer les bâtiments dans leur environnement afin de valoriser les espaces naturels alentour ;
- > Préserver les atouts paysagers et notamment les vues sur les massifs montagnards.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Néanmoins, des covisibilités importantes existent entre le site et les alentours dû à une topographie très marquée sur la totalité du site. L'OAP est située en extension de l'enveloppe bâtie et constituera une nouvelle frange urbaine. Les arbres présents au sud du site d'OAP, le long de la route participent à l'insertion du hameau dans son environnement et apportent un traitement qualitatif de la frange urbaine actuelle.

Déplacements

La ligne 54 du réseau de transport en commun STAC passe à proximité du site d'OAP. Un itinéraire inscrit au PDIPR passe en bordure nord-est du site.

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

Le secteur d'OAP est situé sur une prairie agricole perméable à enjeu reconnu comme moyen. Le site borde une pelouse sèche (réservoir de biodiversité) en limite nord-est.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le périmètre 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

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 5 logements individuels environ sur le secteur, pour une densité moyenne de 10 logements par hectare ;
- > Respecter une hauteur maximum de R+1+C afin d'intégrer le projet à son environnement et de dégager les vues vers le grand paysage ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à son environnement afin de faciliter l'insertion du projet dans le hameau de Morion ;

- > Implanter le bâti préférentiellement en continuité du hameau existant pour éviter les opérations de déblais et remblais sur la zone la plus pentue au nord-est et limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles ;
- > Insérer le site dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site notamment l'implantation dans la pente des constructions et les enjeux de co-visibilité ;
- > Travailler les transitions à l'interface d'un espace agricole/naturel en bordure nord-est sur la base des alignements arborés structurants existants implantés sur le site et alentours.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès à la parcelle pour chacun des lots depuis les voies existantes de part et d'autre du secteur d'OAP.

Ressource en eau

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

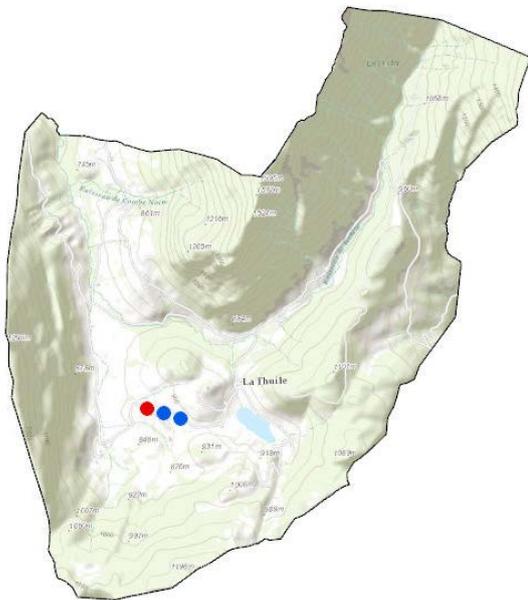


LA THUILE

LA CHAVANNE - OAP 155

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
SECTORIELLE
PLATEAU DE LA LEYSSE

CONTEXTE
La Thuile
Chavanne
0,14 hectare
Equipement



Périmètre d'étude OAP - Google

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Accueillir une activité d'initiation au bivouac
- > Préserver les espaces agricoles et paysagers à l'ouest
- > Préserver les boisements existants

IGI

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Néanmoins, des covisibilités importantes existent entre le site et les alentours dues à une topographie très marquée notamment sur toute la frange est du périmètre d'étude. Les arbres présents au sud participent à l'insertion du hameau dans son environnement et apportent un traitement qualitatif de la frange urbaine actuelle.

Le noyer présent sur la parcelle F460 est protégé par une Obligation Réelle Environnementale (ORE) prévue par l'article L. 132-3 du code de l'environnement.

Déplacements

La ligne 14 du réseau de transport en commun passe à proximité du site.

Un itinéraire inscrit au PDIPR passe à proximité du site.

Risques et nuisances

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

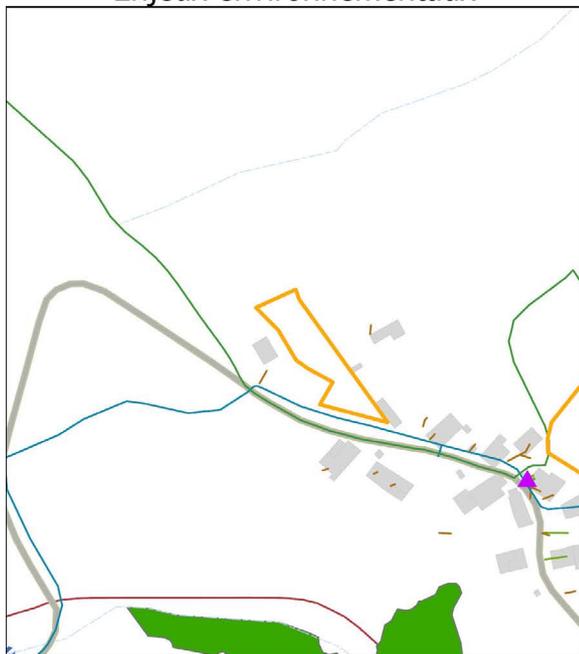
Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est situé sur une prairie agricole perméable. Des éléments arborés participent à la fonctionnalité écologique du site.

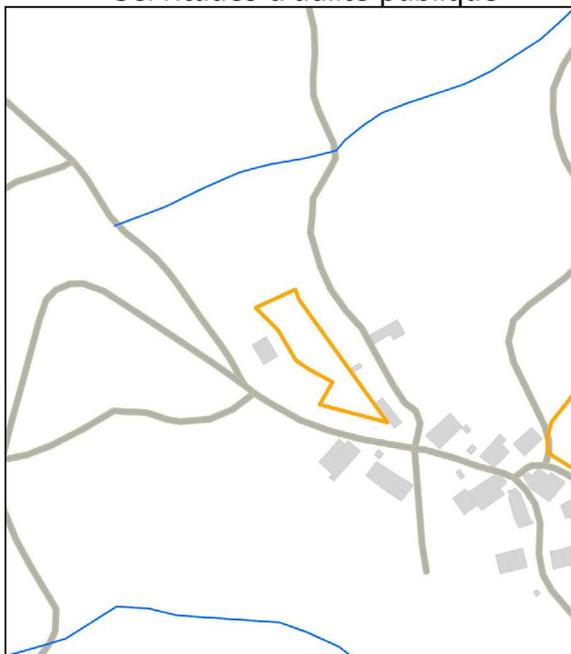
Servitudes d'utilité publique

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

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

TVB

- Trame verte et bleue
- Zones humides

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

Servitudes :

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

Eléments structurants

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

Contour des OAP

- Contour des OAP

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine

& mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation d'une activité d'initiation au bivouac en montagne pour les enfants, et l'installation d'un local technique.
- > La hauteur est limitée à un rez de chaussée, sans possibilité de réaliser un étage.
- > Insertion urbaine, architecturale & paysagère
- > Insérer le projet dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site ;
- > Préserver la haie d'arbres située à l'ouest du tènement
- > Conserver les arbres existants.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès au site depuis le sud du tènement.
- > Qualité environnementale & prévention des risques
- > Privilégier les essences locales ou adaptées au changement climatique pour les plantations d'éléments végétaux.
- > 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.

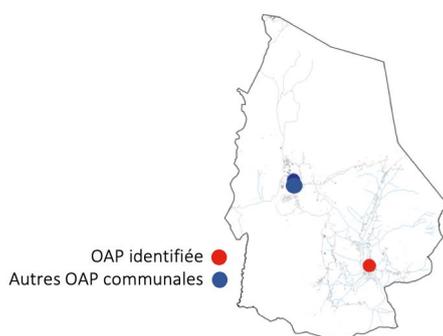


LES DESERTS

CENTRE-BOURG - OAP 35

CONTEXTE

Les Déserts
Centre-Bourg
1,26 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Les Déserts – Centre Bourg / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le renforcement de l'offre résidentielle sur le centre bourg au plus près de l'enveloppe bâtie ;
- > Proposer une diversité des formes urbaines afin de répondre aux besoins des habitants actuels et des futurs arrivants, en proposant une densité dégressive du sud vers le nord ;
- > Maintenir une surface végétale de respiration entre le tissu existant et le projet futur ;
- > Travailler l'interface entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels à l'ouest.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Les secteurs d'étude ne sont pas concernés par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Ils sont situés en extension du tissu urbain existant et renforcent l'urbanisation linéaire constituée au niveau du bourg, le long de la RD912. Ils seront en revanche peu visibles depuis cette voie routière car localisés en second rideau.

Déplacements

La ligne 12 du réseau de transport en commun STAC passe dans le chef lieu. Le sentier GR96 – GRP passe au sud-est du site d'OAP et permet la découverte des massifs alentours.

Risques et nuisances

Les sites ne sont pas concernés par des risques et/ou nuisances spécifiques.

Trame verte et bleue

Les deux périmètres d'OAP sont situés sur des espaces agricoles de prairie. Quelques arbres sont présents sur le site au sud. Une zone humide est présente à 50 mètres à l'ouest du site nord, les aménagements devront préserver sa fonctionnalité et son alimentation, notamment en phase travaux.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe 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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir la construction de 23 à 28 logements environ sur le secteur, pour une densité moyenne de 21 logements par hectare répartis entre les deux sites de la manière suivante :
 - > environ 3 logements individuels sur le secteur nord ;
 - > et 20 à 25 logements intermédiaires et individuels au sud ;
- > Gérer l'intégration du projet dans son environnement par une maîtrise des hauteurs autorisées avec du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement des zones.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Privilégier une architecture s'insérant dans l'environnement du site et reprenant les codes locaux (hauteur, gabarits, implantation, etc.) ;
- > Maintenir une respiration à l'interface entre le futur projet et les habitations existantes ;
- > Privilégier une implantation du bâti à l'alignement comme les constructions existantes pour maintenir le rythme et l'alternance bâti/jardin le long de la voirie ;

- > Mener une réflexion sur les interfaces entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels à l'ouest par un traitement qualitatif des limites.

Mobilité & déplacements

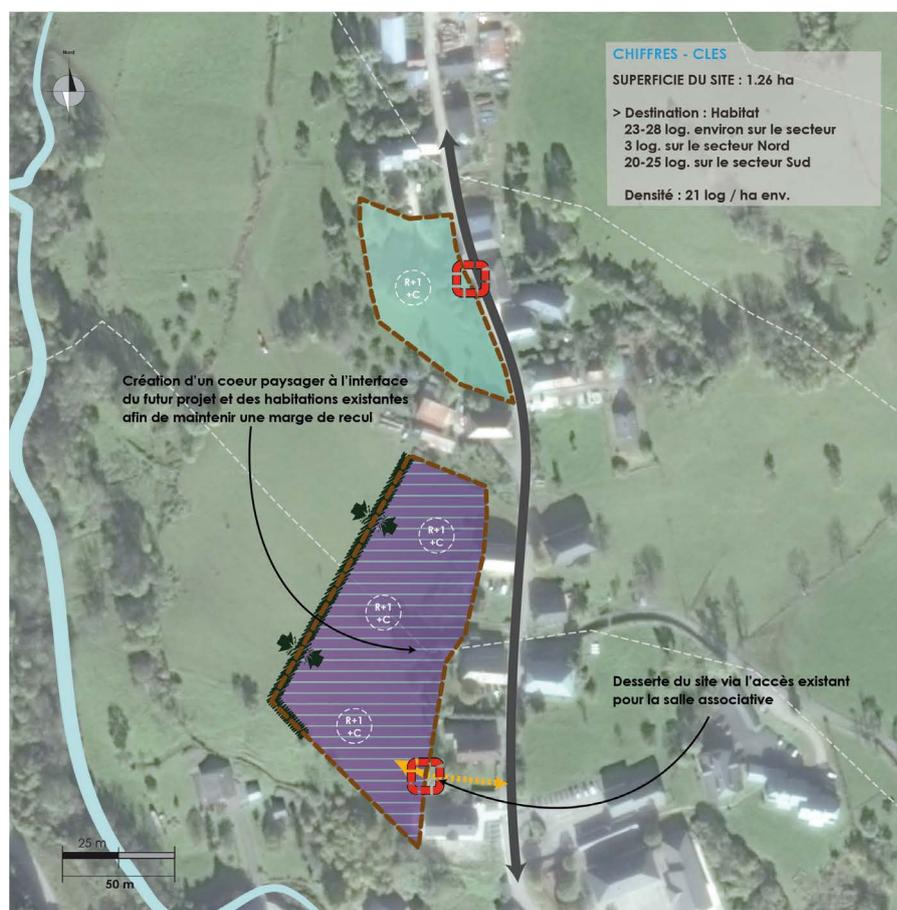
- > Créer un accès depuis la voie existante pour le secteur nord ;
- > Pour le secteur sud, prévoir une desserte du site via l'accès existant de la salle associative.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Garantir l'alimentation de la zone humide ainsi que sa fonctionnalité, notamment en phase travaux.
- > 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 intermédiaire / Individuel
- Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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

Les Déserts // Centre bourg

LES DÉSERTS

LA FÉCLAZ - OAP 36

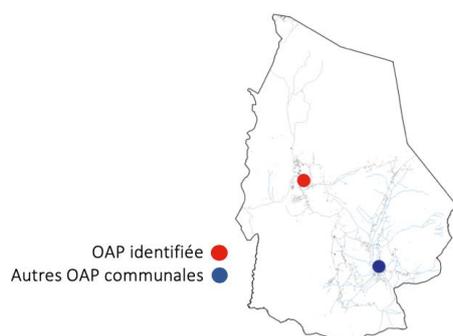
CONTEXTE

Les Déserts

La Féclaz

1,41 hectare

Tourisme



Périmètre d'étude OAP Les Déserts – La Féclaz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre le renforcement de l'offre résidentielle et touristique au sein du tissu existant du centre bourg et en extension au plus près de l'enveloppe bâtie ;
- > Réaliser des aménagements permettant de faire de La Féclaz une station verte quatre saisons dynamique et attractive ;
- > Réaliser des aménagements permettant de proposer de nouveaux services aux touristes en hiver comme en été ;
- > Constituer un cœur de station vivant à chaque saison en augmentant, entre autre, la capacité des lits touristiques ;
- > Respecter le caractère rural et montagnard du site.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur de La Féclaz n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Il est situé au sein de l'enveloppe urbaine sur des parcelles actuellement non bâties, en extension de la station de ski dont les bâtiments sont situés au nord. Le site ne présente pas de covisibilités particulières et bénéficie de délimitations naturelles vis-à-vis des accès et voiries présents en bordure par le biais de haies et éléments arborés structurants.

Déplacements

Un point de desserte par les lignes secondaires des transports en commun est présent au nord, au niveau de la station. On note également la présence d'un sentier connectant le chalet du Sire et la croix du Nivolet.

Risques et nuisances

Le secteur n'est pas concerné par des risques et/ou nuisances spécifiques hormis par le passage d'un axe d'écoulement naturel des eaux pluviales traversant le site d'OAP.

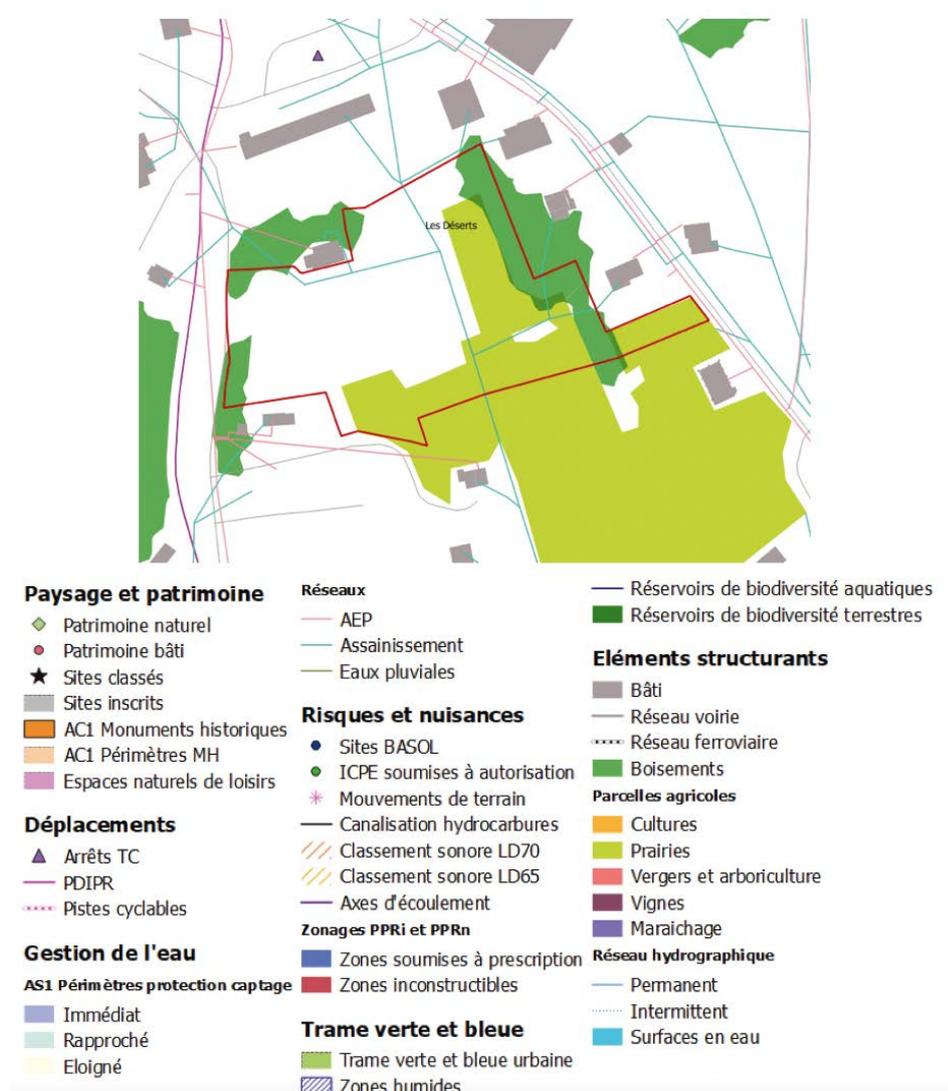
Trame verte et bleue

Le secteur est situé sur des espaces agricoles de prairie. Des alignements d'arbres sont présents en limite ouest et un bosquet recouvre la partie est du site. Il participe donc au continuum naturel de la trame verte et bleue et les éléments structurants existants devront être préservés autant que possible.

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Dégager du foncier en cœur de station pour augmenter les constructions en cœur de bourg et créer un centre resserré attractif et qualitatif autour d'espaces publics fédérateurs ;
- > Conforter l'offre touristique existante en cœur de bourg par le développement d'une offre complémentaire et non concurrentielle au sein du périmètre opérationnel ;
- > Privilégier des constructions en R+3 en cœur de station et en R+2 au sein du périmètre opérationnel afin de traiter la transition avec les espaces naturels et agricoles situés plus au sud ;
- > Travailler les connexions entre les différents espaces publics et reconnecter au cœur de station la salle polyvalente et la coopérative ;
- > Aménager un plan d'eau d'altitude paysager, pastoral et touristique et réaménager / conforter le stade de biathlon existant ;
- > Créer des espaces commerciaux et/ou de showrooms saisonniers en cœur de bourg ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone (périmètre OAP sur le schéma page suivante).

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler l'intégration paysagère des nappes de parkings tout en respectant les contraintes liées à la saison hivernale ;
- > Redimensionner les espaces publics et les structurer notamment avec des fronts plus ordonnés et la création d'un bâtiment signal en cœur de site (réhabilitation du gymnase et de l'office du tourisme par exemple) ;
- > Privilégier les matériaux identitaires (pierres naturelles, bois, ...) dans les aménagements et les futures constructions pour s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

Mobilité & déplacements

- > Créer une bretelle de liaison routière au niveau du passage sous le télésiège de l'Orion pour désengorger le cœur de station, notamment en période hivernale ;
- > Proposer des usages et des aménagements pour les parkings goudronnés en été et/ou à l'intersaison ;
- > Repenser le schéma de circulation en lien avec le projet de déviation afin de redonner de la place aux modes doux et à des espaces publics qualitatifs tout en favorisant autant que possible le partage de l'espace en évitant une séparation des flux et un traitement distinct trop contrasté ;
- > Favoriser les déambulations piétonnes entre les différents éléments constitutifs du cœur de station (périmètre opérationnelle, coopérative, salle polyvalente, ...) ;
- > Proposer des accès au site depuis les voies existantes et veiller à proposer un réseau viaire optimum (principe de

bouclage) ;

- > Travailler les connexions entre les futurs aménagements du secteur opérationnel et le cœur de station.

Qualité environnementale & prévention des risques

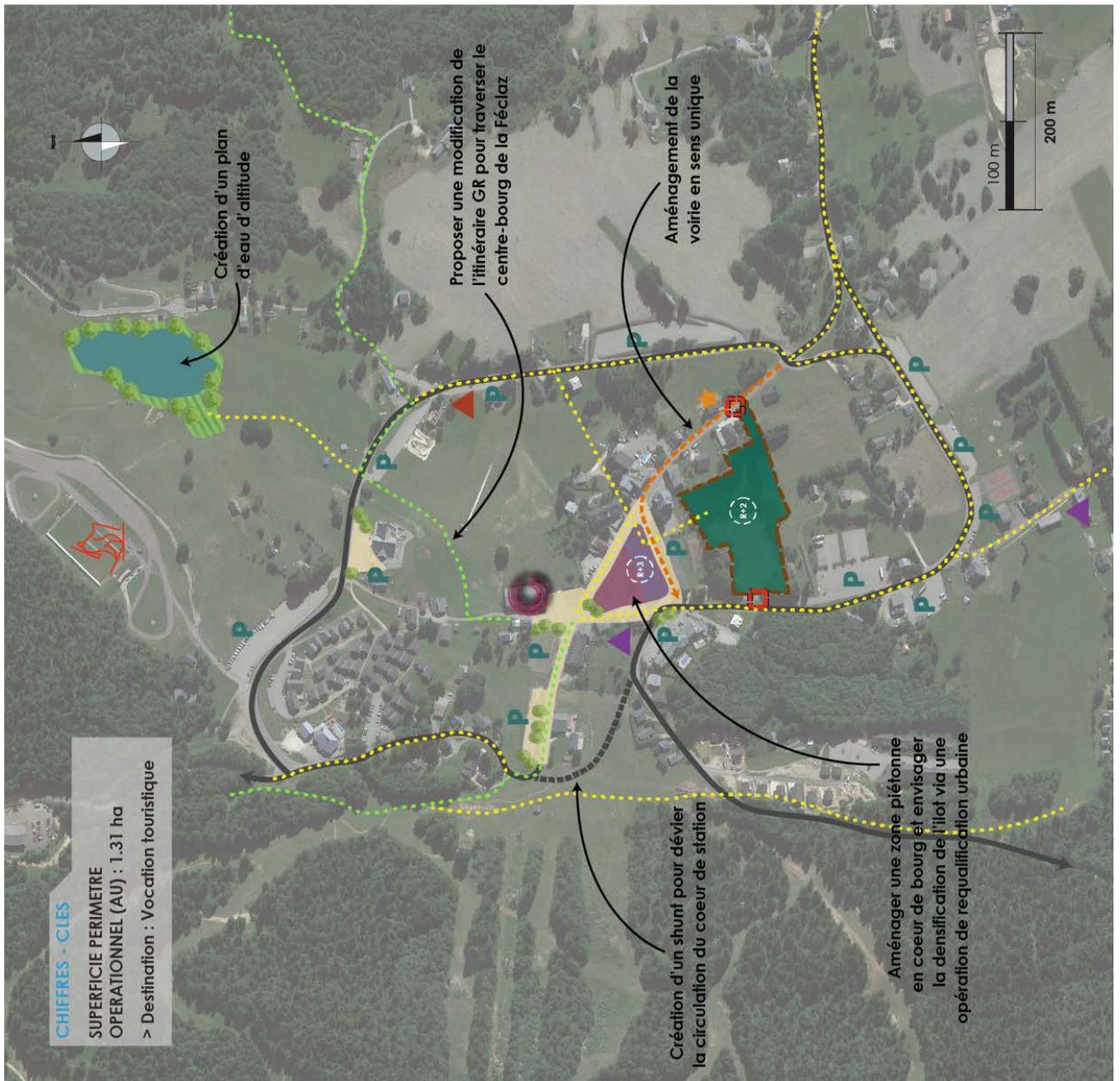
- > Favoriser des essences végétales locales qui s'accorderont au mieux avec le contexte existant environnant ;
- > Préserver autant que possible les éléments arborés existants assurant la fonctionnalité de la trame verte et bleue, l'insertion paysagère du site d'OAP ainsi que la bonne infiltration des eaux pluviales et de ruissellement ;
- > 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'OPAP
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
 Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Secteur de renouvellement urbain
 - Fonctions urbaines mixtes (logements, commerces...)
 - Secteur à vocation touristique (logements, équipements...)
 - Espace partagé
 - Habitat collectif / Equipement
 - Requalification chalet du Bocage
 - Stade multiactions Biathlon
 - Bâtiment signal
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe d'accès tous modes
 - Voies existantes
 - Bretelle routière à créer
 - Voirie sens unique
 - Principe de liaison douce
 - GR modifié
 - Renforcement / extension des espaces de stationnement existants
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager
 - Plan d'eau d'altitude
 - Courbes de niveau

Les Déserts // La Féclaz



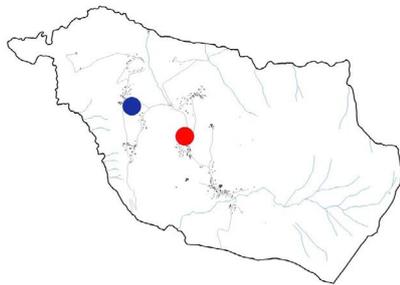
PUYGROS

CHEF-LIEU - OAP 37

CONTEXTE

Puygros
Chef-Lieu
0,74 hectare
Équipements

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Puygros – chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Dans le cadre de ce projet d'extension de la salle des fêtes, préserver la perméabilité écologique du site ;
- > Insérer le futur bâtiment dans son environnement, à partir d'un aménagement paysager qualitatif visible depuis la RD21 ;
- > Valoriser les points de vue sur les massifs alentour.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est situé dans un espace de pente avec de potentielles covisibilités, et à l'écart des zones bâties du chef-lieu. L'urbanisation va donc créer une nouvelle frange urbaine qu'il convient d'intégrer. Des vues sur les massifs alentour participent à la qualité du site et sont à valoriser dans le projet.

Déplacements

La ligne 13 du réseau de transport en commun STAC dessert le chef lieu de Puygros, à proximité directe du site d'OAP.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Un axe d'écoulement des eaux pluviales passe également à proximité directe, en limite est.

Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est situé sur des prairies perméables qualifiées à enjeux fort par la chambre d'agriculture.

Servitudes d'utilité publique

Le périmètre est entièrement concerné par la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

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

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'extension de la salle des fêtes et la réalisation d'aménagements autour de l'équipement existant ;
- > 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 respectueuses des qualités paysagères du site, notamment vis-à-vis des enjeux d'insertion dans la pente et de co-visibilité ;
- > Garantir un traitement paysager qualitatif pour cette nouvelle frange urbaine et entrée de bourg ;
- > Privilégier une implantation à proximité des axes de circulation pour limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles ;
- > Prévoir un traitement qualitatif des limites de l'OAP afin de gérer la transition entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels en continuité directe.

Mobilité & déplacements

- > Utiliser l'accès existant pour la desserte du site ;
- > Prévoir la sécurisation du parking existant.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Réaliser les accès de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ni à accentuer les phénomènes de ruissellement.
- > 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.



PUYGROS

MARLE - OAP 38

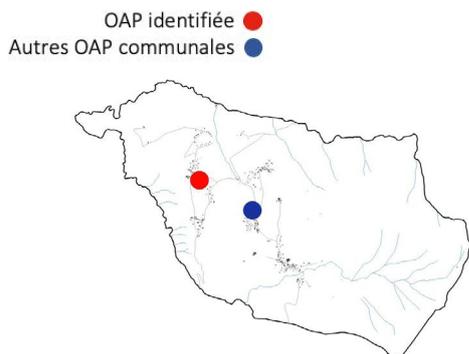
CONTEXTE

Puygros

Marle

0,65 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Puygros - Marle / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Valoriser l'environnement dans lequel le site s'inscrit, notamment en connectant le site au réseau d'itinéraires de randonnée ;
- > Assurer l'intégration des futures constructions dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante, par des formes urbaines et architecturales adaptées ;
- > Travailler les transitions entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels, en préservant notamment les arbres existants.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé sur un espace en pente avec de potentielles covisibilités sur Curienne. En outre, l'urbanisation va créer une nouvelle frange urbaine du hameau de Marle qu'il conviendra donc de traiter. Des vues sur les massifs alentour (Margériaz, Mont Peney, Pointe de la Gallopaz) participent à la qualité du site et sont à intégrer dans le projet.

Déplacements

La ligne 13 du réseau de transport en commun STAC dessert le hameau de Marle, à proximité directe du site d'OAP.

Risques et nuisances

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

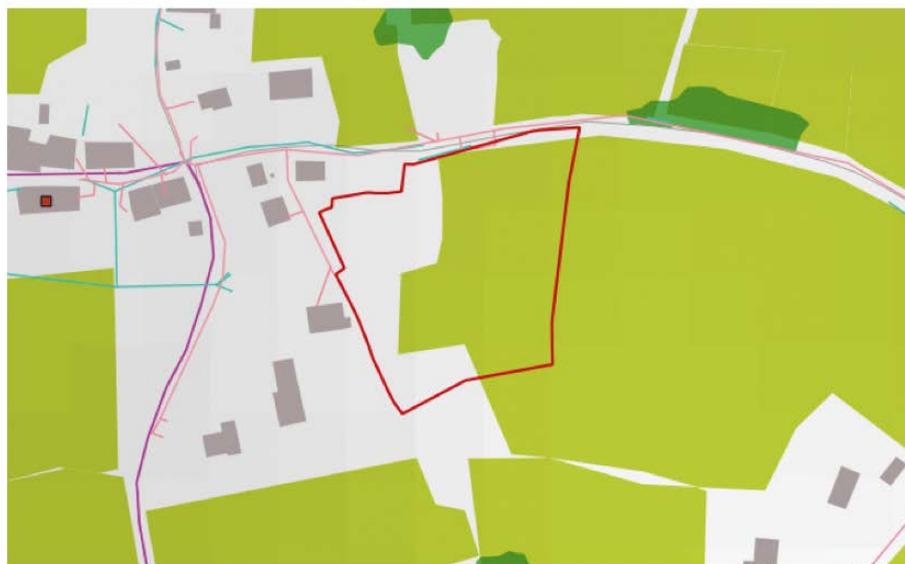
Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est situé sur des prairies perméables qualifiées à enjeux fort par la chambre d'agriculture. En outre divers arbres isolés (noyers notamment) et bosquets participent à l'attrait du site pour sa biodiversité en tant qu'espaces relais pour la TVB.

Servitudes d'utilité publique

Le site est entièrement concerné par la servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Programmer l'implantation d'environ 10 logements individuels pur ;
- > Prévoir une densité d'environ 15 logements à l'hectare ;
- > Limiter la hauteur des constructions à du R+1+C maximum ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Intégrer le projet dans son environnement en prenant en compte les caractéristiques du site, notamment les enjeux de co-visibilité ;
- > Proposer des formes bâties (volumétries, hauteur, matériaux, etc.) respectueuses des qualités paysagères du site et permettant une bonne intégration au tissu urbain existant à l'ouest ;
- > Prévoir un traitement des limites au sud et à l'est du site afin de créer une transition entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels.

Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès principal au site depuis la voie existante au nord afin de desservir l'ensemble des futures habitations ;
- > Autoriser un accès secondaire pour les constructions situées le long du chemin devant le village
- > Envisager la création d'une liaison piétonne avec la possibilité de se connecter aux itinéraires inscrits au PDIPR.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les arbres de hautes tiges présents et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux.
- > 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.



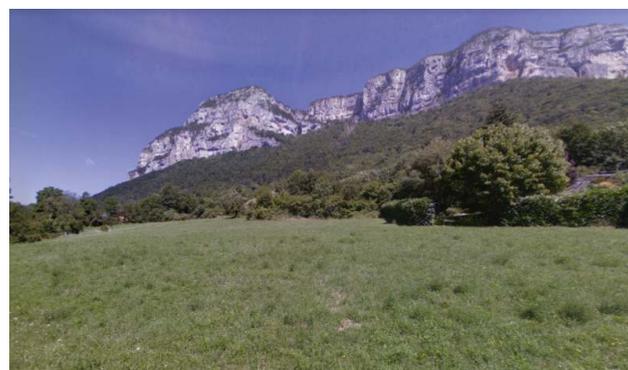
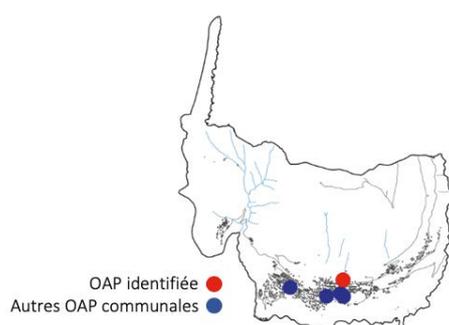
Puygros // Marie

SAINT-JEAN-D'ARVEY

CHEF-LIEU AMONT - OAP 39

CONTEXTE

Saint-Jean-d'Arvey
Chef-Lieu Amont
1,46 hectares
Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Jean-d'Arvey – chef-lieu amont / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer le caractère résidentiel du chef-lieu de la commune par la construction de logements au plus près de l'enveloppe urbaine existante ;
- > Favoriser la mixité des formes urbaines, en cohérence avec le tissu urbain et l'architecture existants ;
- > Assurer une gestion qualitative de la transition entre le nord du site et les espaces naturels et agricoles, par la création d'une trame végétale ;
- > Préserver les atouts paysagers et notamment les vues sur les montagnes alentours ;
- > Intégrer les aménagements dans un secteur à enjeux pour la sécurisation de la ressource en eau potable et pour le risque de mouvement de terrain.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Situé dans un espace de pente avec de potentielles covisibilités, le projet va également créer une nouvelle frange urbaine. Des vues sur les massifs alentours participent à la qualité du site et seront à prendre en compte. Le nord-ouest du site est inscrit dans le périmètre de l'espace naturel de loisirs Doria / Nivolet / Peney.

Déplacements

Des itinéraires inscrits au PDIPR passent en limite sud du périmètre ainsi que des sentiers connectant le Mont Peney et le col de la Doria. La ligne 12 du réseau de transport en commun STAC dessert le chef lieu.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles et se trouve également dans la zone de prescription du PPRn (zone 0) pour le risque de mouvements de terrain.

Trame verte et bleue

Le secteur est situé sur des espaces enherbés inscrits à l'inventaire des pelouses sèches du PNR du Massif des Bauges, espaces considérés en tant que réservoirs de biodiversité. Une ZNIEFF de type 1 (Versant sud Peney-Nivolet), également réservoir de biodiversité, inclut la moitié nord du site. Un corridor écologique départemental est localisé au nord-est du site.

Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné à l'ouest par la servitude AS1 de périmètre de protection de captage éloigné.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

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

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques

- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 50 logements pour une densité d'environ 35 logements par hectare dont au moins 20% de logements locatifs sociaux et au moins 20% d'accession abordable ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines permettant la réalisation de logements individuels et de logements intermédiaires / petits collectifs pour renforcer l'offre de logements sur la commune ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;
- > Prévoir la création d'au moins un espace partagé.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Prendre en compte la topographie contraignante du site dans l'aménagement et permettre une transition progressive entre le projet et l'environnement bâti et naturel par une réflexion sur les formes urbaines en matière de gabarits, de volumétrie et d'implantation ;
- > Travailler sur une urbanisation en greffe du chef-lieu,
- > Porter une attention particulière à la gestion des limites avec les espaces urbanisés environnants.

Mobilité & déplacements

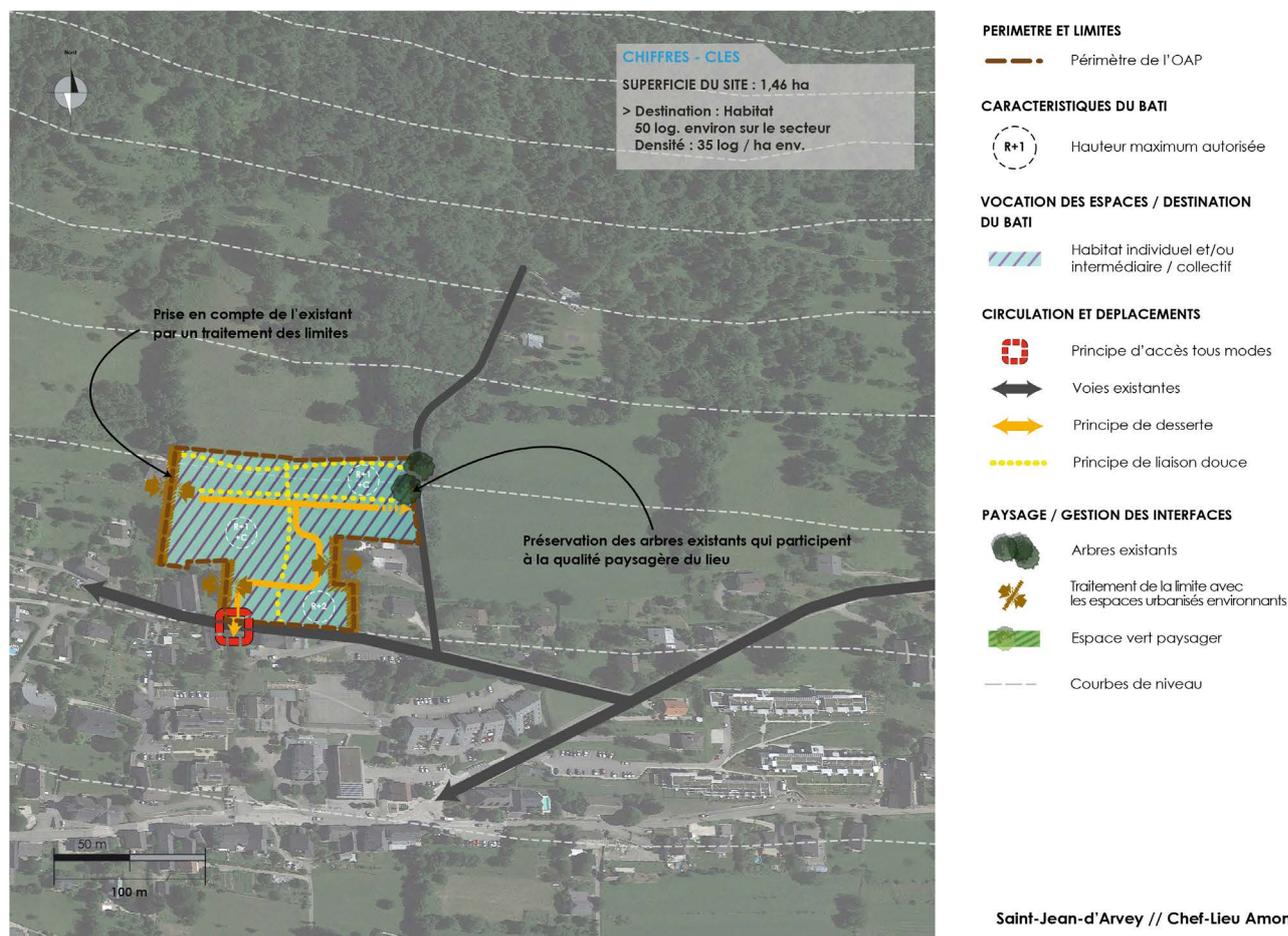
- > Prévoir la création d'une voie de desserte ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site et vers le tissu urbain environnant et les espaces agricoles et naturels ;
- > Favoriser la liaison modes doux entre les deux voies de desserte permettant aux usagers du quartier de passer du secteur ouest au secteur est de manière aisée.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les arbres de hautes tiges et les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux.
- > 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

- > Étudier la potentialité du site vis-à-vis de l'infiltration des eaux pluviales par des études hydrauliques ;
- > 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-JEAN-D'ARVEY

CHEF-LIEU AVAL - OAP 40

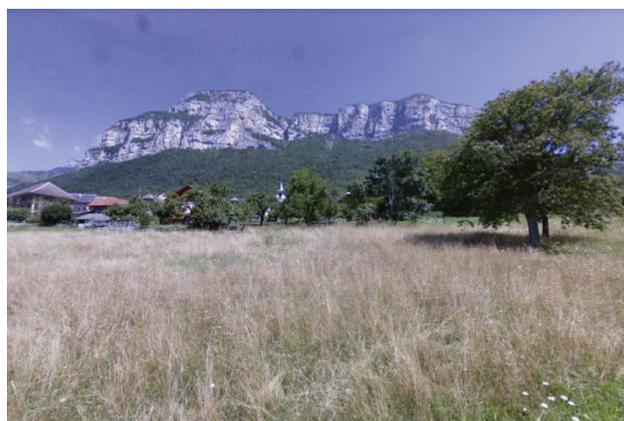
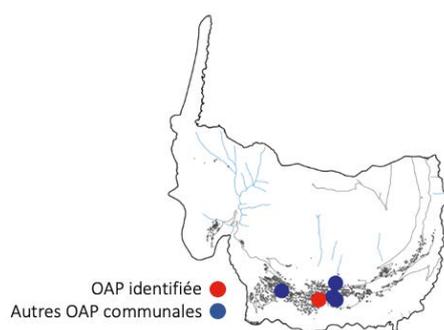
CONTEXTE

Saint-Jean-d'Arvey

Chef-Lieu Aval

0,73 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Jean-d'Arvey – chef-lieu aval / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Encadrer le renforcement du chef-lieu par le développement d'un nouveau secteur d'urbanisation en continuité de l'existant ;
- > Insérer le projet dans le prolongement de la trame bâtie existante, en respectant les volumes, formes et hauteurs ;
- > Valoriser les points de vue sur le Massif des Bauges au nord ;
- > Intégrer les aménagements dans un secteur à enjeux pour la sécurisation de la ressource en eau potable et pour le risque de mouvement de terrain.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est dans un espace de pente avec de potentielles covisibilités et l'urbanisation future va créer une nouvelle frange urbaine à intégrer. Des vues sur les massifs alentour participent à la qualité du site et sont à prendre en compte dans le futur projet.

Déplacements

Des itinéraires inscrits au PDIPR passent en limite sud du secteur. La ligne 12 du réseau de transport en commun STAC dessert le chef-lieu.

Risques et nuisances

Le périmètre est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles ainsi que par la zone de prescription du PPRN (zone 0) pour le risque de mouvements de terrain. À l'ouest, un axe d'écoulement des eaux pluviales est identifié.

Trame verte et bleue

Le secteur est situé sur des espaces enherbés perméables.

Servitudes d'utilité publique

Le site est entièrement concerné par la servitude AS1 de périmètre de protection de captage éloigné.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- ⋯ Pistes cyclables

Gestion de l'eau

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

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boissements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- ⋯ Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création de 10 logements individuels environ sur le secteur pour une densité d'environ 14 logements par hectare, afin de garantir l'intégration du projet dans le tissu pavillonnaire environnant déjà constitué ;
- > Limiter les hauteurs des futures constructions (R+1+C) afin de favoriser leur insertion dans la trame bâtie existante ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Optimiser l'intégration des futures constructions en travaillant sur l'insertion dans la pente et en proposant des formes urbaines adaptées à l'environnement bâti et paysager du site : formes traditionnelles, volumétrie, gabarits, hauteurs, implantations, etc. ;
 - > Sur la base des éléments arborés présents sur le site et à partir de nouvelles plantations, maintenir des espaces de respiration entre les constructions en reprenant la trame des constructions existantes pour éviter la création d'un îlot de chaleur et renforcer la qualité du cadre de vie ;
 - > Travailler les transitions à l'interface d'un espace agricole/naturel en bordure sud et est du site sur la base des alignements arborés existants alentour.
- respect des règles du zonage pluvial.

Mobilité & déplacements

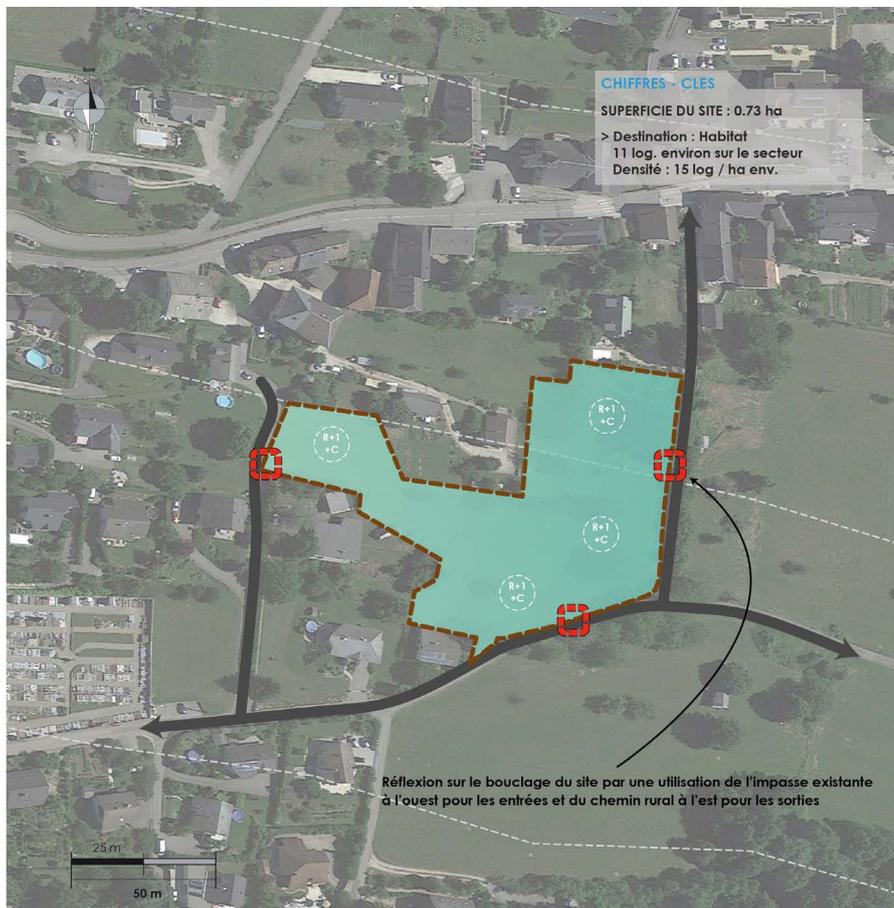
- > Réfléchir à un bouclage du site par l'utilisation de l'impasse existante à l'ouest pour les entrées et du chemin rural de Metral à l'est pour les sorties et prévoir un accès supplémentaire au sud ;
- > Prévoir une voie interne principale permettant de desservir les logements couplée à un principe de liaison douce ;
- > Prévoir la desserte de la parcelle F207, situé à l'arrière, depuis la zone d'OAP sur la partie ouest ;
- > Relier les liaisons douces avec les points de desserte du réseau de transport en commun STAC passant au nord sur la route départementale.

Qualité environnementale & prévention des risques

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

- > Étudier la potentialité du site en matière de gestion des eaux pluviales par des études hydrauliques ;
- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

○ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊕ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

— Courbes de niveau

Saint-Jean-d'Arvey // Chef-Lieu Aval

SAINT-JEAN-D'ARVEY

SALINS OUEST - OAP 41

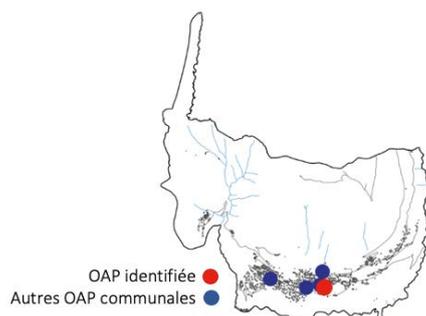
CONTEXTE

Saint-Jean-d'Arvey

Salins ouest

1,33 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Jean-d'Arvey – Salins ouest / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer la centralité du chef-lieu de Saint-Jean-d'Arvey en renforçant son offre d'équipements et de logements ;
- > Assurer une intégration paysagère qualitative des futurs équipements sportifs ;
- > Proposer des formes urbaines en cohérence avec l'existant ;
- > Maintenir la perméabilité écologique du site ;
- > Intégrer les aménagements dans un secteur à enjeux pour la sécurisation de la ressource en eau potable et pour le risque de mouvement de terrain.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Situé dans un espace de pente avec de potentielles covisibilités, le secteur d'étude va également créer une nouvelle frange urbaine. Des vues sur les massifs alentour participent à la qualité du site et sont à intégrer dans le futur projet.

Déplacements

Des arrêts de transports en commun sont présents à proximité au nord du périmètre ainsi que des itinéraires inscrits au PDIPR à l'est, au sud et au nord.

Risques et nuisances

Le secteur est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Il se trouve également dans la zone de prescription du PPRn (zone 0) pour le risque de mouvements de terrain. De plus, le site est traversé à l'ouest par un axe d'écoulement des eaux pluviales.

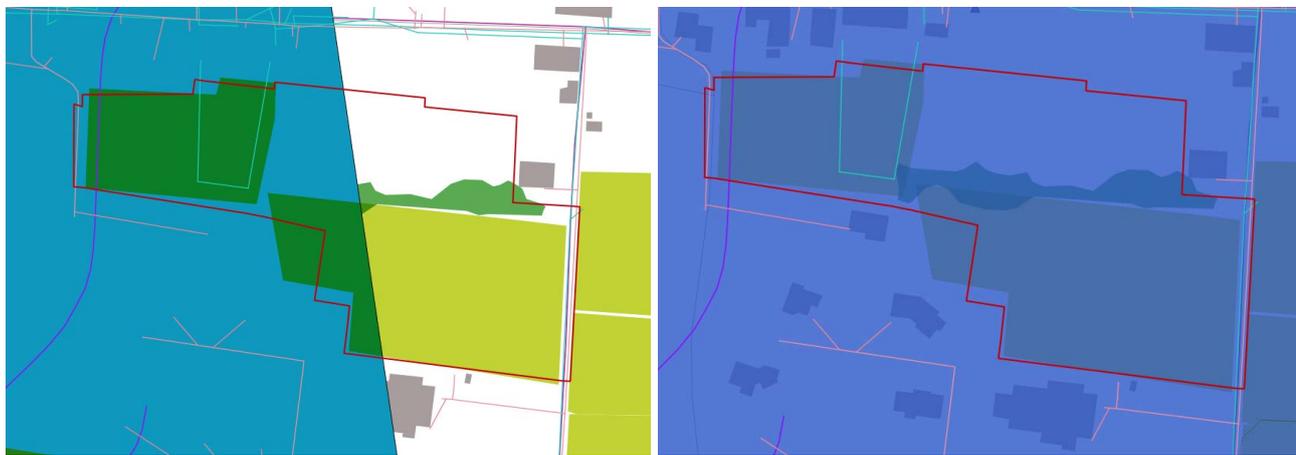
Trame verte et bleue

Le périmètre est situé sur des prairies perméables à enjeu moyen selon le diagnostic agricole de la chambre d'agriculture. Un haie à préserver traverse le site d'est en ouest.

Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné à l'ouest par la servitude AS1 de périmètre de protection de captage éloigné.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation de 15 logements environ au nord du site, pour une densité moyenne de 11 logements à l'hectare ;
- > Diversifier les formes urbaines existantes en permettant la construction d'habitat individuel pur mais également d'habitat individuel groupé et limiter la hauteur des futures constructions à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Insérer le projet dans son environnement en travaillant sur des gabarits adaptés permettant de créer une continuité entre les espaces bâtis de part et d'autre du site (de la Route des Bauges au nord à la salle des fêtes au sud) ;
- > Optimiser l'insertion des futures constructions dans le tissu urbain et le paysage environnants en portant une attention particulière à leur implantation ;
- > Maintenir des espaces de respiration entre les constructions et sur le site par la plantation d'arbres de haute tige à feuille caduque pour éviter la création d'un îlot de chaleur et renforcer la qualité du cadre de vie ;
- > Traiter de façon qualitative la limite avec les espaces urbanisés environnants et préserver la haie d'arbres existante pour faciliter l'intégration du bâti et gérer l'interface entre les futurs logements et les futurs équipements ;
- > Réaliser un dispositif anti-bruit pour les logements en partie sud du projet afin de les préserver des nuisances pouvant être générées par les futurs équipements.

Mobilité & déplacements

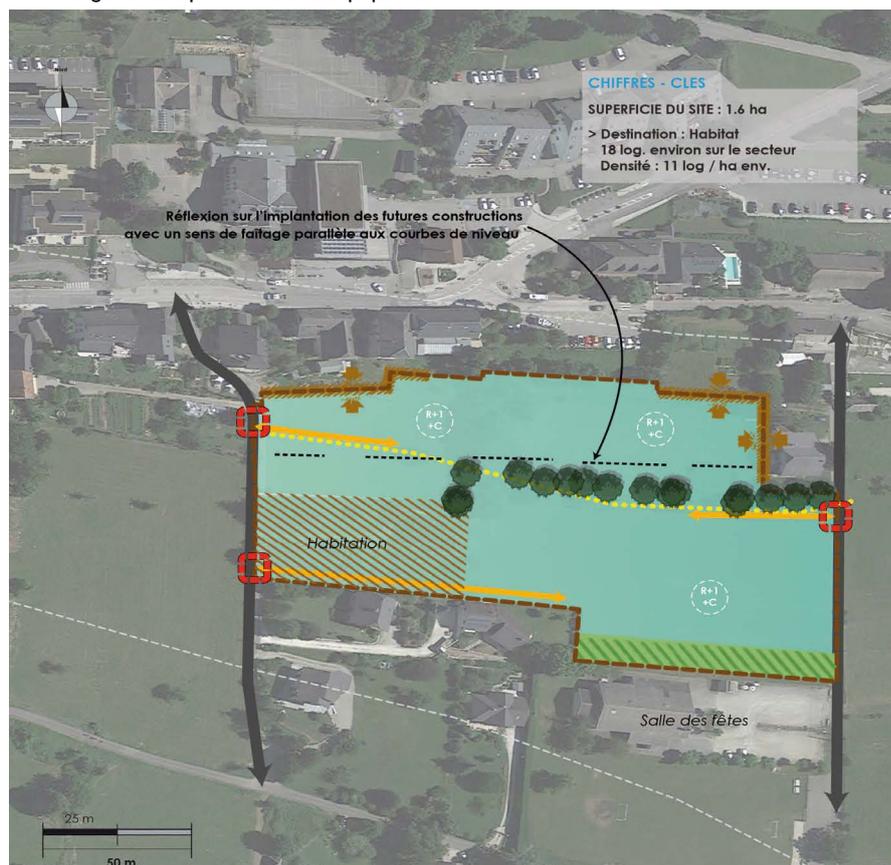
- > Créer trois accès principaux au secteur d'habitat : deux à l'ouest en se raccordant au chemin de Lavi et un à l'est depuis la Route des Salins.
- > Permettre l'élargissement de la Route des Salins sur la portion concernée par le projet d'OAP ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site et, potentiellement, de liaisons vers les équipements existants (salle des fêtes au sud du secteur) ;
- > Assurer les connexions avec les points de desserte du réseau de transport en commun STAC passant au nord sur la route départementale.

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Gestion intégrée de la ressource en eau

- > Étudier la potentialité du site vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales par des études hydrauliques ;
- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

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

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / Individuel groupé
- ▨ Bâti existant

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 urbanisés environnants
- Espace vert paysager
- Courbes de niveau

SAINT-JEAN-D'ARVEY

THERMES - OAP 42

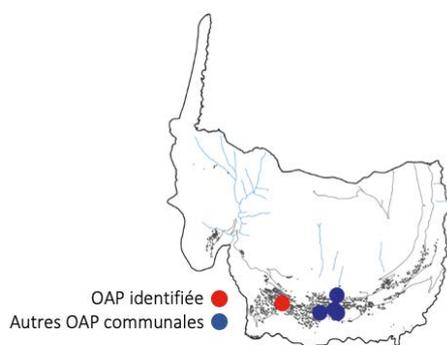
CONTEXTE

Saint-Jean-d'Arvey

Thermes

1,03 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Saint-Jean-d'Arvey – Thermes / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Optimiser les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine ;
- > Reprendre les codes architecturaux de la commune afin de conforter la trame bâtie ;
- > Valoriser les vues sur les massifs alentour ;
- > Intégrer les aménagements dans un secteur à enjeux pour la sécurisation de la ressource en eau potable et pour le risque de mouvement de terrain.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé dans un espace de pente avec de potentielles covisibilités. Des vues sur les massifs alentour participent à la qualité du site et sont à intégrer dans le futur projet.

Déplacements

Des arrêts en transports en commun sont présents à proximité au sud du secteur d'étude.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles. Il se trouve également dans la zone de prescription du PPRN (zone 0) pour le risque de mouvements de terrain.

Trame verte et bleue

Le secteur est situé sur des prairies perméables en dent creuse. L'urbanisation du site entraînera une diminution d'espaces perméables de la trame verte urbaine.

Servitudes d'utilité publique

Le périmètre d'étude est entièrement concerné par la servitude AS1 de périmètre de protection de captage éloigné.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

AS1 Périmètres protection captage

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques

- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 15 logements individuels pour une densité moyenne de 15 logements par hectare environ ;
- > Encadrer les hauteurs des bâtiments en les limitant à du R+1+C sur l'ensemble du projet ;
- > Favoriser l'insertion des constructions dans le paysage au regard du relief évolutif du site ;
- > Aménager un espace vert paysager partagé à l'entrée ouest du site permettant de préserver un espace de respiration appropriable par les habitants du secteur ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Implanter le bâti parallèlement aux courbes de niveau et le long des voies de desserte afin de faciliter l'insertion du futur projet ;
- > Optimiser l'intégration des futures constructions en proposant des formes bâties (architecture, gabarits, aménagements paysagers) en cohérence avec le tissu urbain environnant, la topographie et la grande qualité paysagère du site ;
- > Préserver les arbres existants qui constituent une zone tampon avec les habitations présentes au nord ;
- > Maintenir des espaces de respiration entre les constructions

pour éviter la création d'un îlot de chaleur et renforcer la qualité du cadre de vie.

Mobilité & déplacements

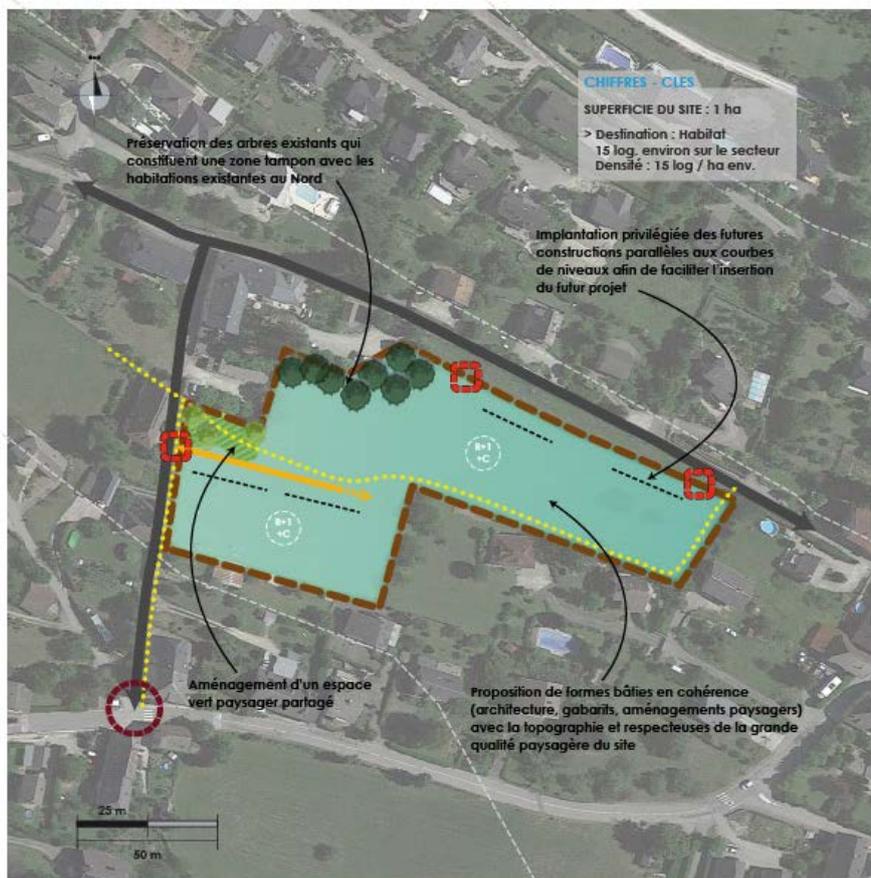
- > Créer des accès depuis le Chemin des Thermes et/ou depuis la VC n°1 chemin de la Plamaz pour la desserte interne les lots ;
- > Créer un principe de liaison douce traversant le site d'ouest en est pour rejoindre le centre-village et l'arrêt de bus situé sur la Route des Bauges ;
- > Reconfigurer le carrefour aval en termes de priorité.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Enterrer les câbles du réseau électrique traversant le secteur d'ouest en est.
- > 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

- > Étudier la potentialité du site vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales par des études hydrauliques ;
- > 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.

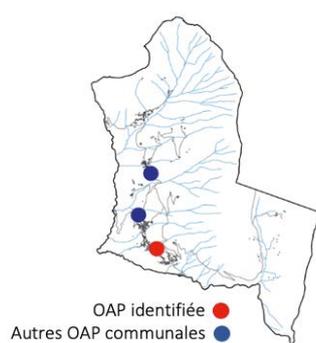


THOIRY

AU BIEZ - OAP 43

CONTEXTE

Thoiry
Au Biez
0,41 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Thoiry – Thermes / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Préserver l'identité du hameau en s'inspirant des volumétries et formes bâties alentour ;
- > Veiller à l'intégration des constructions dans la pente, en valorisant les vues sur le massif des Bauges au nord, et sur le massif de l'Épine au sud ;
- > Ménager une transition entre la trame bâtie et les espaces agricoles et naturels au sud-est du site, et avec la voie d'accès au nord ;
- > Limiter la destruction des espaces naturels remarquables à haute valeur écologique tels que les pelouses sèches.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Néanmoins, il se situe sur un secteur de coteau en pente, en prolongation du tissu bâti existant et présentant des covisibilités intéressantes.

Déplacements

La ligne 13 du réseau de transport en commun STAC dessert le chef lieu à proximité du site d'OAP.

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

Le secteur d'étude est situé sur une prairie agricole de type pelouse sèche identifiée comme réservoir de biodiversité (recensement PNR Massif des Bauges). Le site a donc un intérêt fort pour la trame verte et bleue du secteur.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe 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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- ⋯ Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Prévoir l'implantation d'environ 5 logements pour une densité moyenne de 12 logements par hectare ;
- > Favoriser l'insertion des constructions en limitant leur hauteur à du R+1+C ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Insérer le site dans son environnement en prenant en compte ses caractéristiques intrinsèques et notamment l'implantation dans la pente des constructions et la valorisation des vues sur les massifs alentour ;
- > Proposer des formes bâties en cohérence avec la topographie et le tissu bâti environnant (volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) afin de faciliter l'insertion du projet dans le hameau ;
- > Mener une réflexion sur les interfaces entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels au sud-est par le traitement paysager de la limite à l'urbanisation.

Mobilité & déplacements

- > Prévoir un accès au nord du site afin de desservir les futurs logements depuis la voie existante.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Limiter la destruction des espaces ouverts remarquables de type pelouses sèches.
- > 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

↔ Voies existantes

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

— Courbes de niveau

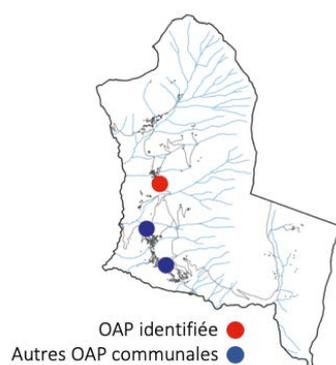
Thoiry // Au Biez

THOIRY

HAMEAU DE THORMÉROZ - OAP 44

CONTEXTE

Thoiry
Hameau de Thorméroz
0,31 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Thoiry – Hameau de Thorméroz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer l'offre de logements sur le hameau de Thorméroz au plus près de l'enveloppe urbaine existante ;
- > Privilégier des constructions s'inspirant des formes urbaines des bâtiments voisins ;
- > Aménager une transition de qualité entre la future trame bâtie et les espaces naturels à l'est du site ;
- > Mettre en valeur le grand paysage alentour en favorisant les vues sur le massif des Bauges au plus proche du site.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Il est situé au cœur du tissu urbain et est peu visible depuis les points de vues alentour malgré une topographie marquée.

Déplacements

Le site n'est pas desservi par les transports en commun. Des itinéraires inscrits au PDIPR passent néanmoins à proximité au nord, au sud et à l'ouest.

Risques et nuisances

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

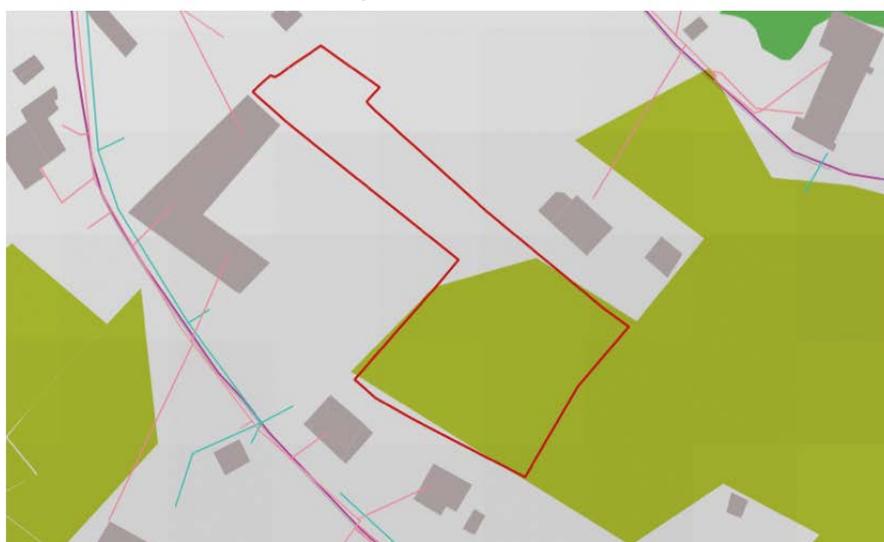
Trame verte et bleue

Le site est localisé en partie sur une prairie agricole perméable à enjeu reconnu comme fort.

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 3 logements individuels groupés afin de renforcer l'urbanisation du hameau de Thorméroz ;
- > Prévoir une densité moyenne de 10 logements par hectare ;
- > Gérer l'intégration du projet dans son environnement par une maîtrise des hauteurs autorisées (R+1+C).

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Orienter les façades des futures constructions perpendiculairement à la pente afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement bâti et paysager ;
- > Proposer une forme bâtie groupée en cohérence avec le tissu urbain environnant et prendre en compte les hauteurs, gabarits, implantations, recul par rapport à la voirie, etc. ;
- > Traiter la limite sud-est de façon qualitative afin de gérer la

transition entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels en continuité directe.

Mobilité & déplacements

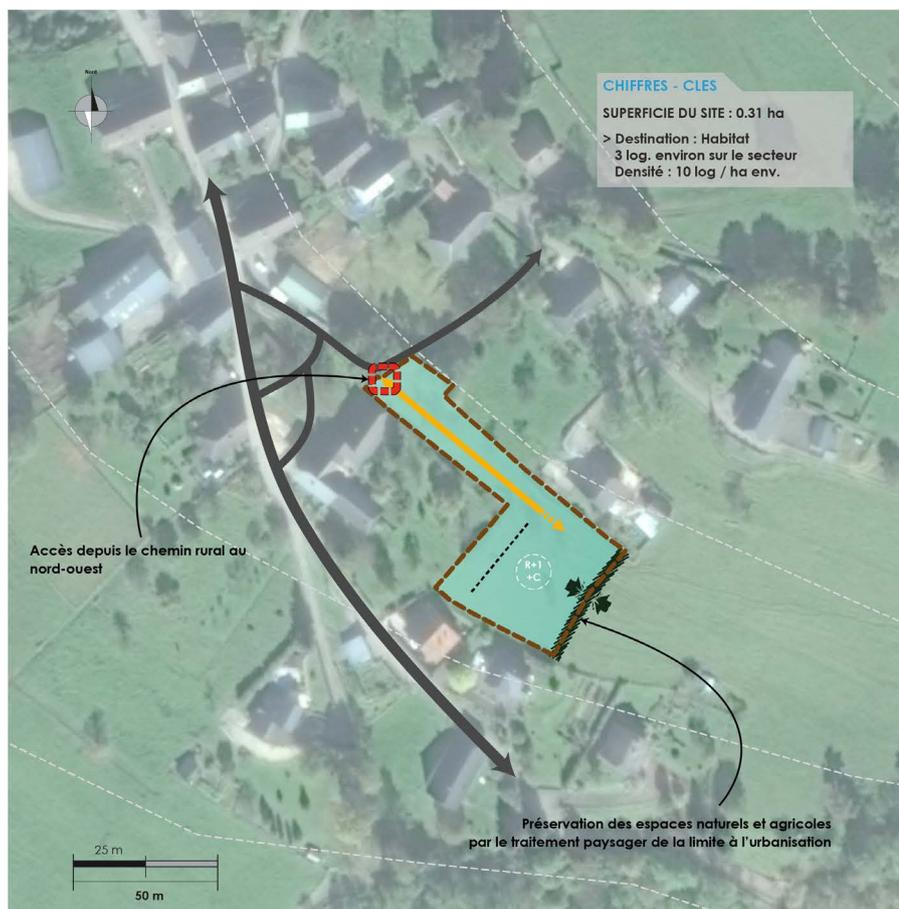
- > Prévoir un accès au nord-ouest du site, depuis le chemin rural et une voie de desserte interne permettant de desservir les logements.

Qualité environnementale & prévention des risques

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

----- Principe d'orientation du bâti

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊙ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

→ Principe de desserte

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

✂ Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

--- Courbes de niveau

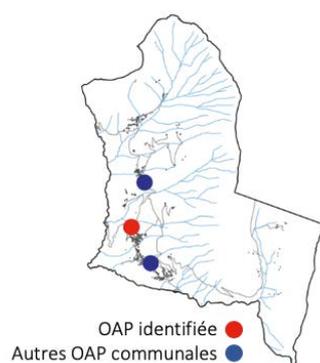
Thoiry // Hameau de Thorméroz

THOIRY

SOUS CHEZ MASSET - OAP 45

CONTEXTE

Thoiry
Sous chez Masset
1,92 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Thoiry – Sous chez Masset / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Renforcer la fonction résidentielle du centre-bourg de Thoiry par la création d'une zone d'habitat au plus proche de l'enveloppe urbaine existante ;
- > Proposer une offre variée en logements pour favoriser la diversification des parcours résidentiels, et de manière à rentabiliser au mieux les équipements investis, notamment le réseau collectif d'assainissement ;
- > Prendre en compte le contexte bâti existant et veiller aux impacts paysagers et à l'accroche urbaine du futur quartier à créer.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Néanmoins, il se situe sur un secteur de coteau en pente légère en extension de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation du site sera donc visible depuis les alentours.

Déplacements

Des itinéraires inscrits au PDIPR passent à proximité, notamment à l'est.

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est situé sur une prairie agricole perméable à enjeu reconnu comme fort. Quelques arbres sont présents sur le site ainsi qu'un boisement de taille importante en limite nord. Le site participe à la fonctionnalité écologique du secteur.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe 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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

- Aléa de retrait / gonflement des argiles**
- Moyen

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine

& mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre l'implantation de 28 à 42 logements environ sur le secteur pour une densité moyenne de 18 logements par hectare dont 20% de logements locatifs sociaux ;
- > Assurer une diversification des formes urbaines par la construction de petits collectifs, de logements intermédiaires et de logements individuels afin de renforcer la centralité du chef-lieu ;
- > Respecter le cadre bâti environnant et accompagner la transition entre le cœur de bourg et les espaces agricoles et naturels par une dégressivité des hauteurs des futures constructions : du R+2+C pour le petit collectif et l'habitat intermédiaire aux abords du chef-lieu au R+1+C pour l'habitat individuel aux franges du secteur ;
- > Ménager une coulée verte entre le haut et le bas du tènement, et à l'interface entre la zone dédiée au petit collectif et à l'habitat intermédiaire et celle dédiée aux logements individuels et intermédiaires afin de préserver la continuité du corridor écologique et d'offrir des espaces non construits récréatifs et fédérateurs à l'échelle du bourg. Cet espace de respiration appropriable par les futurs habitants pourra notamment accueillir un city stade ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être découpée en trois phases (relatives au découpage présent sur le schéma page suivante) qui devront se réaliser dans l'ordre de numérotation des opérations.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Favoriser l'accroche entre le centre-bourg et le secteur en créant une « gradation » dans l'urbanisation du quartier que ce soit dans l'évolution des typologies (du petit collectif aux abords du centre-bourg à l'habitat individuel pour les parties les plus éloignées) ou dans la décroissance du volume des constructions à mesure que l'on s'éloigne du chef-lieu ;
- > Adapter le bâti au profil de la pente et, notamment pour les constructions proches de la RD206, prendre en compte l'entrée du chef-lieu par une implantation avec les façades perpendiculaires ou parallèles aux courbes de niveau ;
- > Mener une réflexion sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futures constructions, notamment vis-à-vis des enjeux forts de co-visibilité et dans une perspective de respect de l'architecture locale ;
- > Conserver une bande inconstructible au nord du site de l'OAP, en lisière d'un réservoir de biodiversité, d'une largeur suffisante pour permettre l'entretien de la ripisylve du ruisseau de Combe-Rousse.

Mobilité & déplacements

- > Aménager un carrefour sécurisé (visibilité suffisante, règle de priorité adaptée, etc.) depuis la RD206, servant d'entrée principale dans le secteur et marquant la nouvelle entrée de bourg ;
- > Prévoir une continuité piétonne en direction de la Mairie et envisager l'implantation d'une aire de covoiturage et d'un arrêt de bus.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les arbres de hautes tiges présents localement sur le site et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux.
- > 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
-  Phasage de l'opération

CARACTERISTIQUES DU BATI

-  Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

-  Habitat intermédiaire / Collectif
-  Habitat individuel et/ou intermédiaire

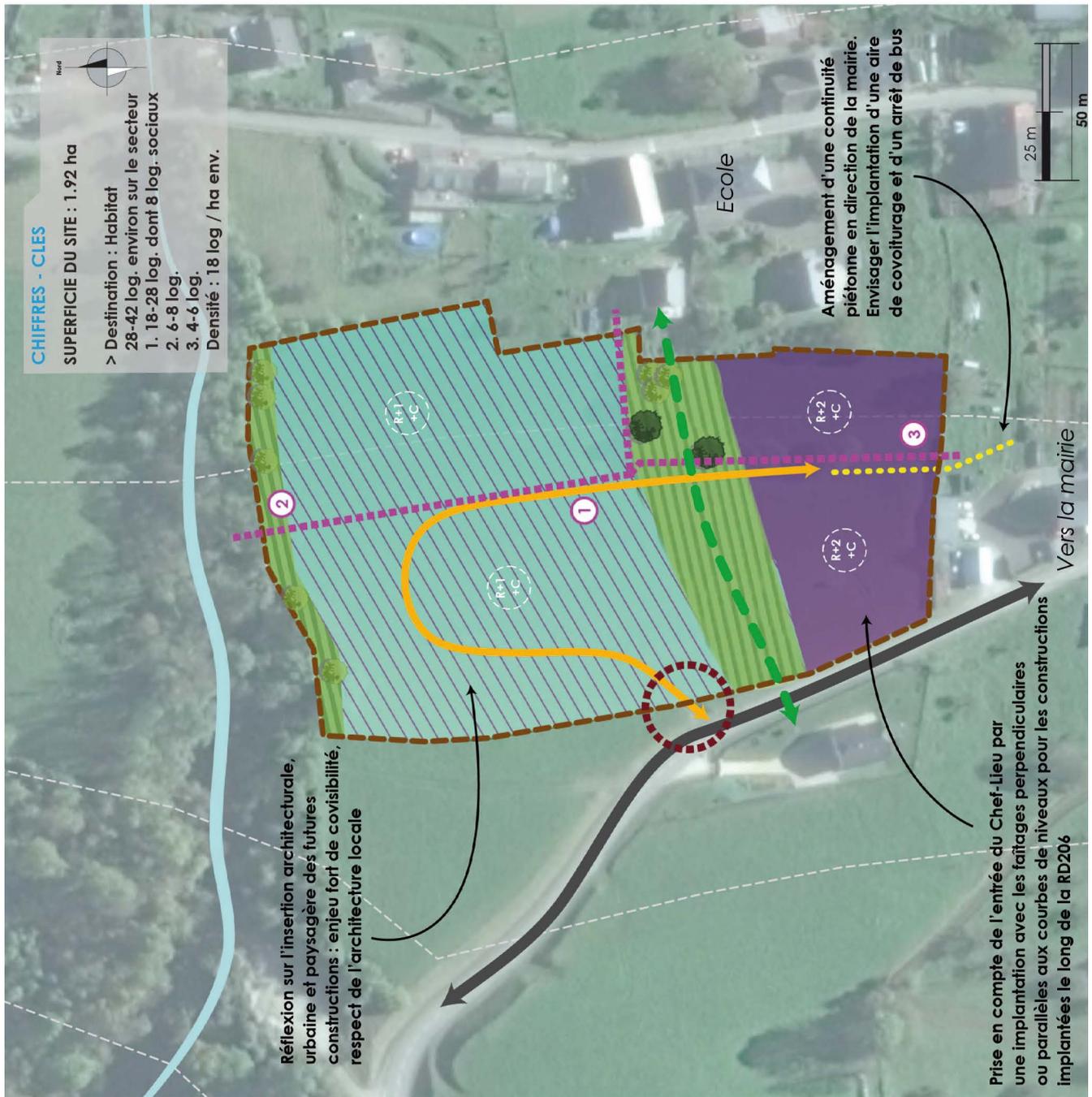
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Arbres existants
-  Espace vert paysager
-  Courbes de niveau
-  Couloir verte

Thoiry // Sous chez Masset



VEREL PRAGONDRAN

LACHAT - OAP 46

CONTEXTE

Verel Pragondran

Lachat

1 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Verel Pragondran – Lachat / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Proposer des formes urbaines diversifiées, adaptées à la trame urbaine existante ;
- > Valoriser les vues sur les massifs alentour ;
- > Renforcer le développement résidentiel du hameau, au plus près de l'enveloppe urbaine existante ;
- > Veiller à la transition entre la future trame bâtie et les espaces naturels, notamment forestiers, environnants.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par des sites d'intérêt patrimoniaux ou architecturaux. Néanmoins, il se situe dans un secteur en pente très visible depuis les massifs alentour et constituera une nouvelle frange urbaine sur cet espace en extension du hameau du Lachat.

Déplacements

Des arrêts en transports en commun sont présents à proximité immédiate du secteur d'étude, au nord. Il s'agit néanmoins de lignes secondaires. Aucun sentier inscrit au PDIPR ne passe à proximité.

Ressource en eau

Le site se trouve dans la zone de sauvegarde des eaux ainsi que dans le périmètre de protection rapproché d'un captage d'alimentation en eau potable.

Risques et nuisances

Le secteur est concerné par un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles à intégrer dans les aménagements.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude s'inscrit sur une prairie perméable à enjeu agricole considéré comme faible par la chambre d'agriculture. Une haie à préserver est présente au sud du site. Un corridor départemental passe en limite Ouest du site d'OAP.

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe 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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

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 l'implantation de 8 à 10 logements individuels ou groupés pour une densité moyenne de 10 logements par hectare afin de compléter l'urbanisation du hameau ;
- > Encadrer les hauteurs des bâtiments en les limitant à du R+1+C afin d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant ;
- > Privilégier l'implantation de logements individuels groupés au nord du site ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Insérer le site dans son environnement en prenant en compte ses caractéristiques intrinsèques et notamment l'implantation dans la pente des constructions et la valorisation des vues sur les massifs alentour ;
- > Proposer des formes bâties en cohérence avec la topographie et le tissu bâti environnant (volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) afin de faciliter l'insertion du projet dans le hameau ;
- > Mener une réflexion sur les interfaces entre le futur projet et les espaces agricoles et naturels au sud et à l'ouest par le traitement paysager de la limite à l'urbanisation.

Mobilité & déplacements

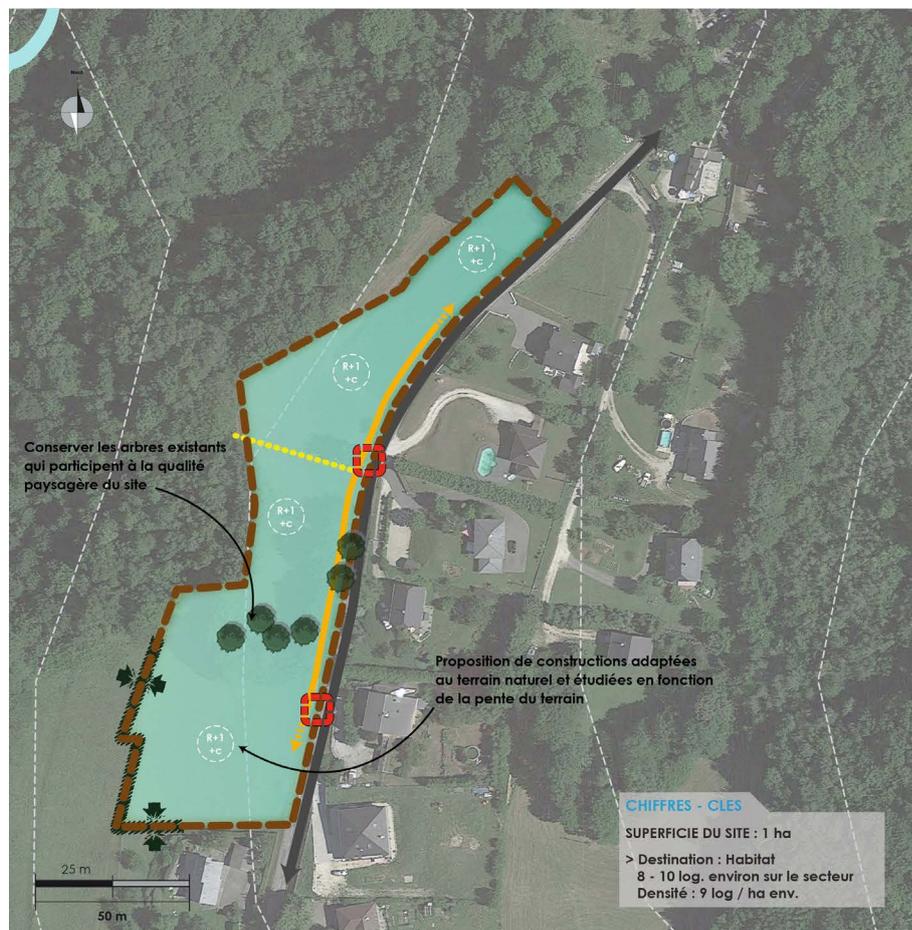
- > Prévoir deux accès au site depuis la D8 et une voie de desserte nord-sud desservant l'ensemble des habitations ;
- > Permettre une liaison piétonne depuis l'entrée du site vers les espaces agricoles et naturels.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver les arbres de hautes tiges présents sur le site d'OAP et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Prendre en compte les prescriptions d'aménagement et de construction du PPRN.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



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