

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

VALANT RÈGLEMENT URBAIN

DOSSIER D'APPROBATION 18 DÉCEMBRE 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17/12/20

Modification n°1 approuvée le 30/09/21

Modification n°2 approuvée le 10/11/22

Modification n°3 approuvée le 09/11/23

Modification n°4 approuvée le 07/11/24

4.1.5

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation, définies aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, permettent de traduire les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent des principes d'aménagement qui s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit et graphique.

Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

« 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 (...) »

Dans le cadre de projets complexes, l'article R151-8 du code de l'urbanisme peut être appliqué afin de définir de manière plus précise les OAP, en complément du zonage et du règlement.

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- > La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- > La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- > La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- > Les besoins en matière de stationnement ;*
- > La desserte par les transports en commun ;*
- > La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

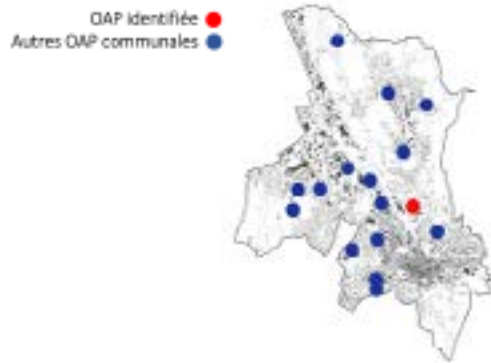
PRÉAMBULE

Les OAP présentées dans ce document sont donc des OAP « valant règlement » au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme. Elles concernent les secteurs suivants :

- > Chambéry – ZAC Cassine-Chantemerle ;
- > Chambéry – Secteur Vetrotex ;
- > Cognin – Villeneuve ;
- > La Motte-Servolex – Éco-hameau des Granges ;
- > La Ravoire – ZAC Valmar.

CONTEXTE

Chambéry
ZAC Cassine - Chantemerle
22,5 hectares
Mixte (habitat et activités)



Périmètre d'étude ZAC Cassine - Chantemerle à Chambéry

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Préambule sur le contexte

Le secteur Cassine-Chantemerle se situe en immédiate proximité du centre-ville de Chambéry et de la gare SNCF et présente un visage composite marqué par son passé industriel en grande partie détruit, et par l'implantation de programmes de logements sur sa frange est. En effet, l'arrêt de l'activité de nombreuses entreprises a donné au site de Cassine un caractère de friche urbaine. Sa situation entre la gare de Chambéry et la Voie Rapide Urbaine (VRU), l'absence d'une composition urbaine structurée rendent l'occupation de ce secteur totalement obsolète par rapport à sa situation centrale dans l'agglomération. La zone d'étude s'inscrit au sein de la ville de Chambéry et comprend 2 secteurs : au sud « le secteur Cassine » et au nord de la VRU le « secteur Chantemerle ».

Enjeux et objectifs :

- > Créer un quartier majoritairement à vocation tertiaire, développant une mixité des fonctions à travers la création d'un parc de logements d'une taille suffisante pour conforter la qualité de vie de l'habitat collectif et individuel existant en périphérie immédiate et intégrer une offre de services et de commerces en adéquation avec les besoins des actifs et des habitants ;
- > Assurer une desserte qualitative à partir de la voie rapide urbaine vers le centre-ville et inversement, et l'inscrire dans le schéma global de fonctionnement de la mobilité de l'agglomération ;
- > Faciliter la liaison depuis le secteur nord jusqu'au centre-ville ;
- > Maintenir la richesse écologique sur Chantemerle et mettre en avant ses atouts paysagers en développant également un quartier avec une très forte ambition en termes de performance énergétique.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

L'OA est concernée par le périmètre de protection des abords (servitude AC1) du site de « la rotonde SNCF ». Des covisibilités sont possibles depuis le secteur Cassine à proximité du monument, mais aussi plus largement depuis le secteur Chantemerle, situé en coteau sur le versant des Monts. Des prescriptions architecturales s'appliquent donc aux secteurs concernés. Le secteur Chantemerle s'inscrit dans une ambiance très qualitative en raison de nombreux boisements et d'un tissu urbain peu dense et perméable. Il doit assurer la transition entre ces secteurs d'habitats au nord et les zones économiques au sud. Le secteur Cassine bénéficie d'une ambiance paysagère très dégradée en raison de nombreux sites industriels abandonnés et de friches et d'une absence de cohérence globale.

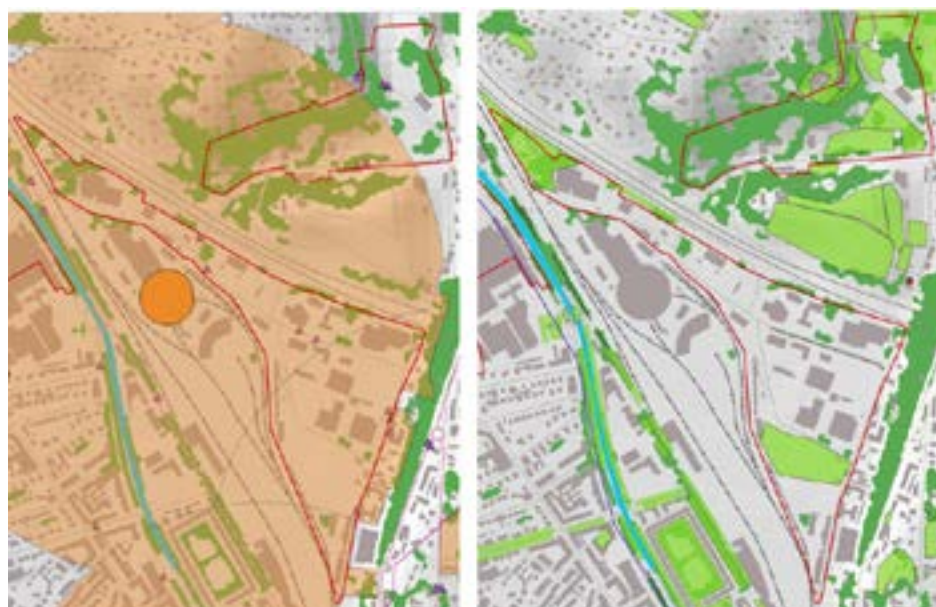
Déplacements

Les deux secteurs sont desservis par les transports en commun. Seul le secteur de la Cassine bénéficie de la proximité de modes doux avec un aménagement cyclable dédié qui traverse l'ouest du secteur et permet une liaison avec l'avenue Verte Nord.

Trame verte et bleue

Le secteur Chantemerle est globalement préservé de l'urbanisation. Il est constitué de nombreux boisements dont certains de taille importante mais également de divers espaces enherbés repérés à la TVB urbaine du Grand Chambéry. Ces espaces participent grandement à la fonctionnalité écologique du secteur notamment pour leur rôle d'espace relais.

Le secteur Cassine est fortement artificialisé du fait du passé industriel de la ville de Chambéry. Toutefois, quelques bosquets d'arbres ont été conservés ainsi qu'une haie d'arbres de haute tige le long de la VRU en limite de site. Par ailleurs, des espaces enherbés au sud et à l'ouest du site renforcent la présence de la nature en ville.



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Trame verte et bleue

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

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles
 - Cultures
 - Prairies
 - Vergers et arboriculture
 - Vignes
 - Marais/bâge

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Ressource en eau

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont présents au niveau de la voie de desserte. Par ailleurs, le secteur Cassine est inclus dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

Risques et nuisances

Les risques et nuisances se concentrent sur le secteur de la Cassine. Le secteur d'étude est fortement impacté par des nuisances sonores élevées prouvant en grande partie de l'activité du site mais également du bruit routier émanant de la VRU toute proche. Une ICPE soumise à autorisation est présente à l'est (Cafés Folliet). Enfin, divers axes d'écoulements traversent le périmètre et devront être pris en compte. Il convient de noter la présence du PPRI du bassin Chambérien à proximité immédiate à l'ouest.

Le secteur de Chantemerle est impacté à la marge à l'ouest par des nuisances sonores (LD70 et 65). Un axe d'écoulement traverse l'OAP dans la partie est.

Servitudes d'utilité publique

L'OAP est concernée par les servitudes suivantes :

- > T1 relatives aux chemins de fer (sud du secteur de la Cassine),
- > PT1 concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- > PT2 concernant les servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.



Gestion de l'eau

AS1 Périmètres protection captage

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Risques et nuisances

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

Servitudes d'utilité publiques

- M1 Zone de protection des cours d'eau
- PT2 Centres de réceptions radioélectriques
- PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Principes généraux de composition et d'insertion urbaine et paysagère

- > Créer une vie de quartier animée, sur la base d'une mixité renforcée entre travail, habitat et commerces, la création de lien entre entreprises habitants et commerçants, en favorisant l'émergence de services à forte valeur ajoutée ;
- > Créer un parc en cœur du projet contribuant à favoriser la strate végétale existante ;
- > Articuler la gestion des nuisances sonores (VRU + faisceau ferroviaire) avec une flexibilité du plan de composition ;
- > Développer plusieurs séquences urbaines adaptées aux spécificités du contexte : infrastructures et nuisances, tissu bâti existant, topographie, cadre paysager, patrimoine architectural ;
- > Ouvrir les projets sur le paysage ;
- > Reconstituer les continuités urbaines fortement altérées par la VRU et le plateau ferroviaire ;

- > Mettre en valeur la topographie du site marquée par de forts dénivelés ;
- > Réintégrer les espaces paysagers périphériques dans une trame verte à grande échelle.

Les espaces publics, alignements et retraits par rapport aux voies

- > Proposer un cœur de quartier apaisé (à l'interface est avec le chemin Cassine et son tissu de faubourg) immergé dans le végétal comme le programme prévu sur le secteur Chantemerle ;
- > Concevoir le projet de manière à aménager l'espace dans un site verdoyant, dans un parc et de mettre en relation le grand paysage et le patrimoine chambérien ;
- > Combiner les espaces publics structurants pour mettre en place un axe majeur reliant les principaux espaces verts ;
- > Faire du Cours de la Rotonde l'armature urbaine du quartier suivant un parcours transversal fédérant l'ensemble les espaces paysagers ;
- > Border la majorité des espaces publics par une façade bâtie sur un côté et s'ouvrir sur l'autre sur un élément paysager.



Diversité des milieux projetés

Formes urbaines et règles de mixité

- > Constituer une vitrine métropolitaine le long de la VRU par la création d'une bande active d'immeubles d'activités (Bâtiments « Vitrine »). Cet ensemble servira aussi d'écran acoustique par rapport au bruit venant de la VRU ;
- > Composer une façade ferroviaire (Bâtiments « Train »). Ces constructions serviront également de protection acoustique pour le quartier, vis-à-vis du trafic ferroviaire ;
- > Mettre en place une série de construction immergés dans la nature, autour du parc central et sur Chantemerle (Bâtiments « Archipel »).

Programmation de logements et activités

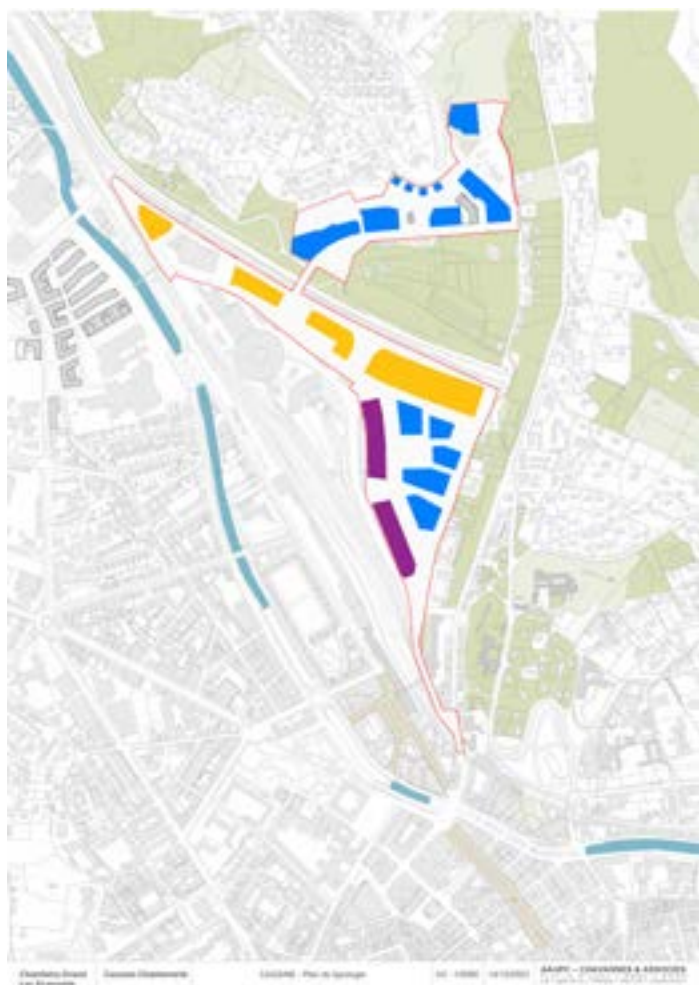
- > Prévoir la création de 460 logements environ sur le secteur et de 210 hébergements ;
- > Créer environ 9 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités et 76 000 m² de SdP pour l'implantation de tertiaire/bureaux de tous types ;
- > Dans le secteur Chantemerle (au nord de la VRU), les nouvelles constructions à usage de commerce de détail sont autorisées à la condition que la surface de vente soit inférieure à 500 m².

Programmation des équipements

- > Prévoir la réalisation de commerces de destination, de commerces de proximité, et de services, à hauteur de 8000 m² de SdP environ;
- > Intégrer une offre d'hôtellerie diversifiée à hauteur de 15 000 m² de SdP environ.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Mettre en scène le cycle de l'eau par un réseau de noues à ciel ouvert garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales en tenant compte des contraintes de ruissellement existantes ;
- > Restaurer et mettre en valeur la zone humide conservée ;
- > Limiter l'imperméabilisation des sols malgré les contraintes du site et créer un bassin filtrant au sein du parc (sous réserve de la perméabilité et de l'état des sols) ;
- > Améliorer la fonctionnalité écologique du site : irriguer le quartier par le prolongement de la trame verte existante et augmenter la richesse écologique du site par la création de mosaïques d'habitats et de micro-habitats ;
- > Proposer un parc central au sein de Cassine, poumon vert et créer des zones refuges pour la faune ;
- > Concevoir un effet de canopée reliant la végétation des différentes hauteurs d'aménagement et favoriser les essences locales et rustiques ;
- > Et privilégier un approvisionnement à partir des pépinières locales ;
- > Préserver la richesse écologique sur Chantemerle en reconstituant des habitats boisés autour des futures constructions avec des essences locales de qualité pour la faune et la flore ;
- > Traiter le bâtiment dans une démarche favorable à la biodiversité : toitures végétalisées, nichoirs, ruches, etc.



Typologie des bâtiments

Mobilité & déplacements

Desserte par les voies et les réseaux

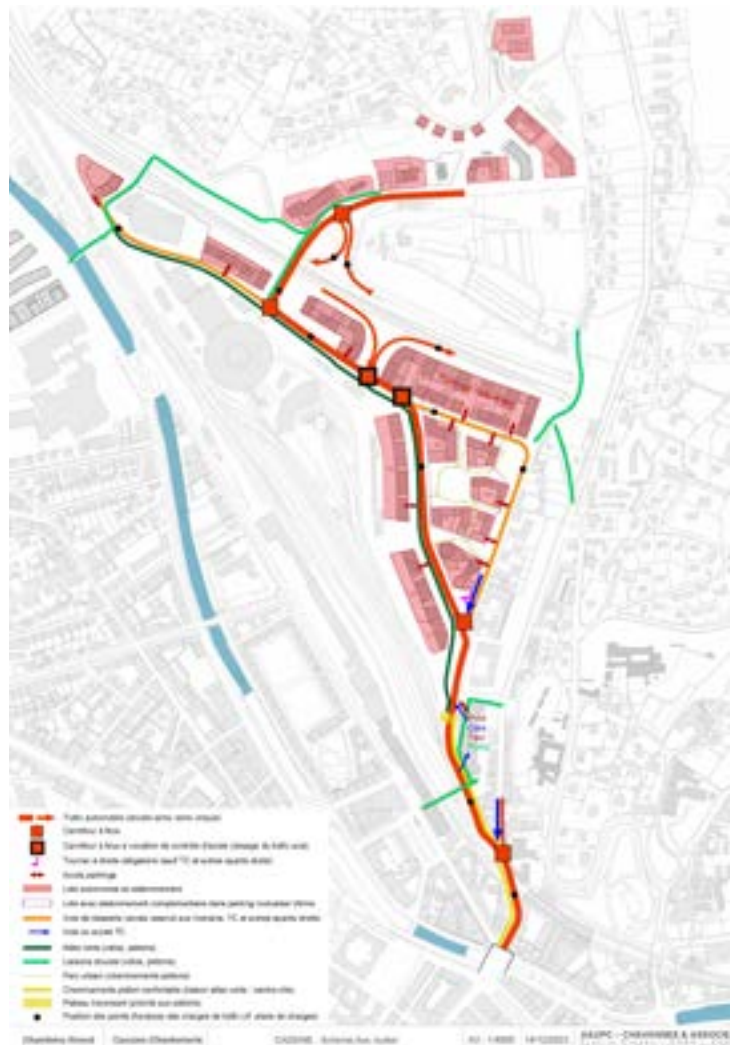
- > Maintenir et améliorer le fonctionnement du demi-échangeur Sud existant, par la mise en place d'un dispositif de double carrefour ;
- > Positionner le quartier de la Cassine au cœur des mobilités de l'agglomération, avec l'intégration de la gare routière de Chambéry à la pointe Sud, en prolongement du Pôle d'Échange Multimodal (PEM) ;
- > Mettre en place un axe emblématique pour le quartier (« le Cours de la Rotonde »), en faisant écho aux espaces publics du centre-ville ;
- > Sur le secteur Cassine, reprendre la trame existante et distinguer :
 - > Le « Cours de la Rotonde », axe principal composé du chemin de la Rotonde et du bas du chemin de la Cassine,
 - > Une voie de desserte locale, composée de la rue Docteur Vernier et du haut du chemin de la Cassine ;
- > Concentrer l'essentiel des flux de trafic routier et des accès aux différents parkings sur le Cours de la Rotonde qui devra également être bordé sur toute sa longueur par une allée verte ;
- > Développer un environnement favorable à la marche et au vélo (pistes cyclables, chemins piétons, parc central, local à vélos, accroches vélos dans les bâtiments).



Schéma illustrant la mise en réseau des espaces verts et publics : l'allée verte

La desserte par les transports en commun / modes doux

- > S'appuyer sur les transports en commun et les infrastructures existantes pour desservir le site (PEM, ...) ;
- > Réserver un axe structurant aux modes actifs et à une éventuelle navette autonome (« Allée Verte ») ;
- > Positionner l'allée verte côté ouest de l'axe routier pour permettre une circulation des cycles sans interférence majeure avec le trafic routier ;
- > Assurer les continuités entre l'allée verte et les différentes liaisons douces désenclavant le site.



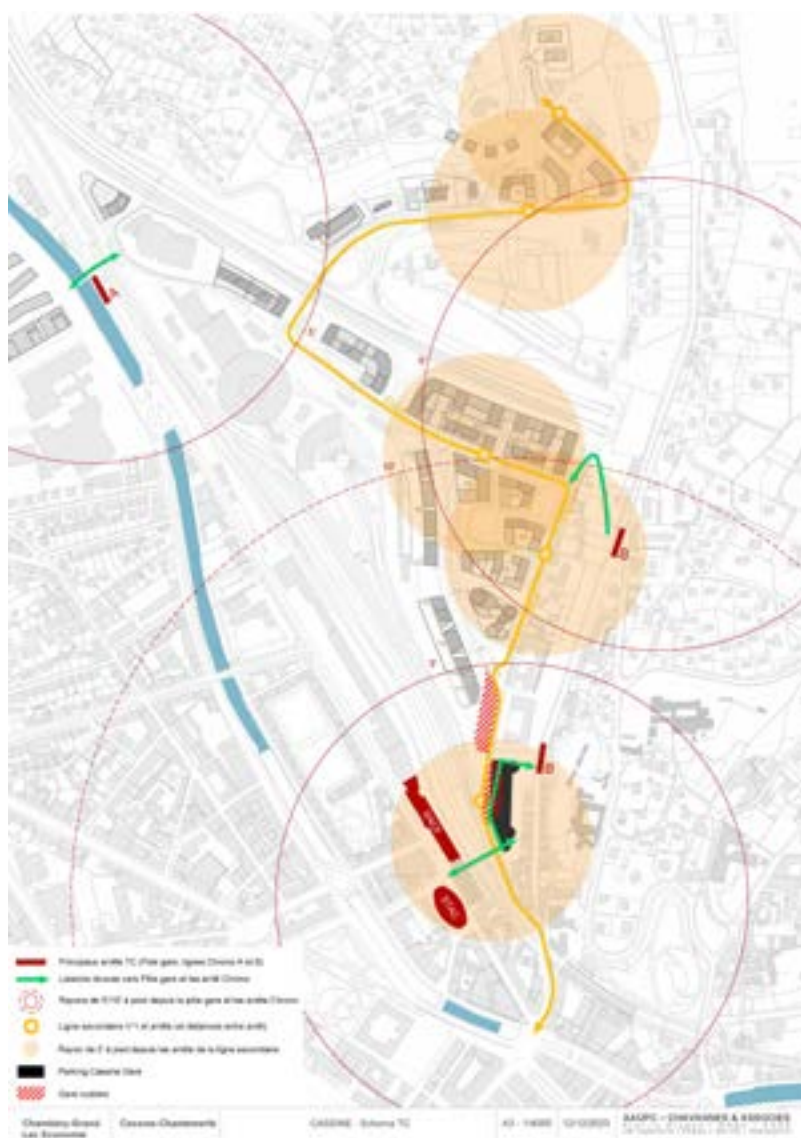
Scénario axe routier et allée verte en cœur de quartier

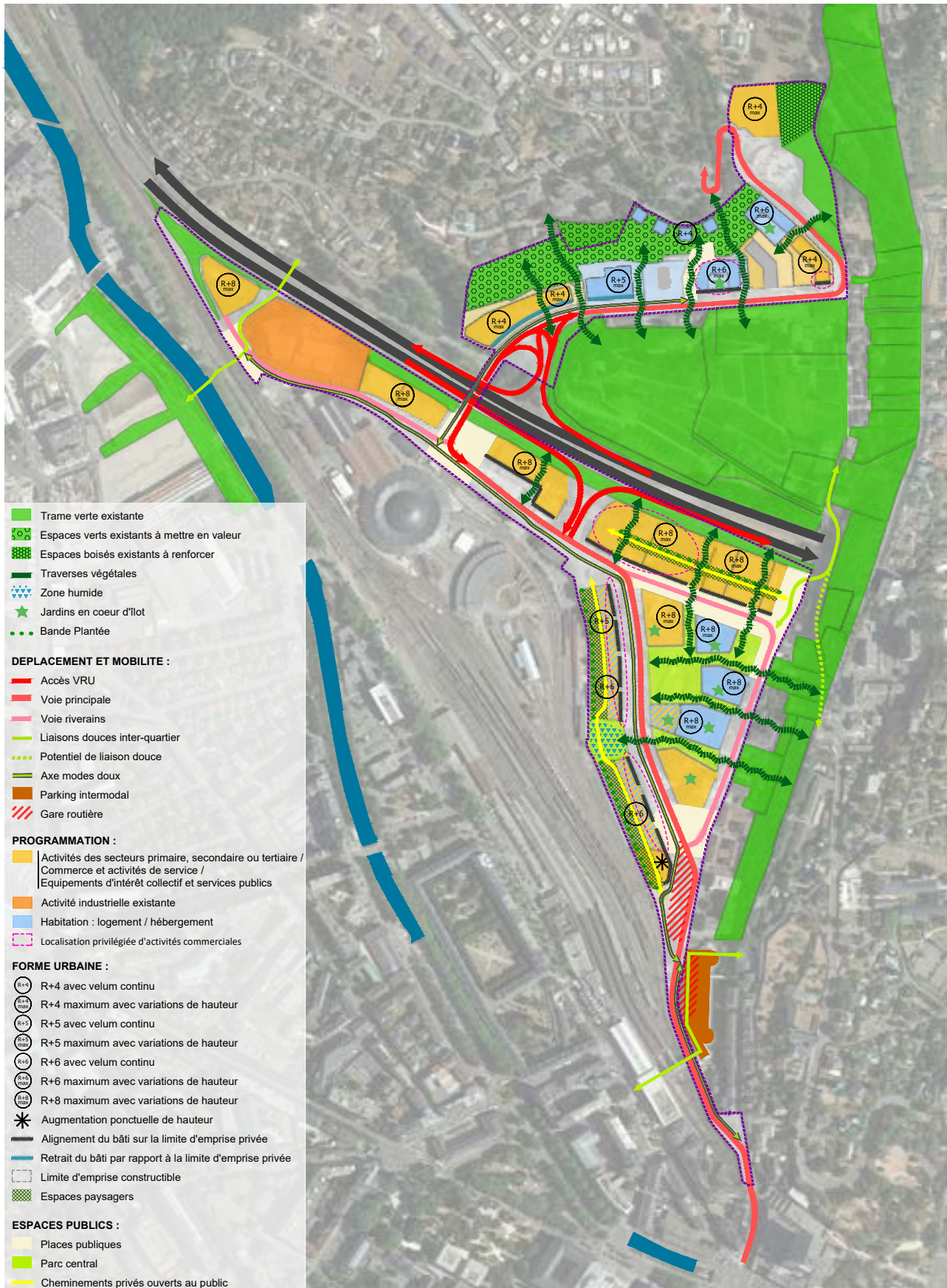
Les besoins en matière de stationnement

- > Prévoir une satisfaction des besoins en parking à la parcelle et en parking mutualisé ;
- > Prendre en compte les contraintes liées à la proximité de la nappe souterraine qui limite les possibilités constructives en sous-sol ;
- > Privilégier, autant que possible, des parkings comprenant un seul niveau enterré ;
- > Prévoir, quand cela est possible, des ouvrages communs à plusieurs lots ;
- > Mutualiser les stationnements dans le quartier par la création de socles communs.

Les réseaux

- > Raccorder les projets aux différents réseaux qui sont présents sur le site ;
- > Éviter d'accroître les rejets dans le réseau d'eaux pluviales ;
- > Prévoir une collecte des eaux pluviales et favoriser un principe d'infiltration ;
- > Prévoir une collecte des eaux de voiries par un réseau de noues à ciel ouvert.





Chambéry-Grand Lac Economie	Cassine-Chantemerle	PLUI-HD M4 : OAP Cassine - Schéma d'aménagement général Version 4	A3 - 1/4000	22/12/2023	AAUPC – CHAVANNES & ASSOCIES Profils Etudes / RR&A / E.O.D.D LM-Ingénierie / Pampa / Saville / Adequation
--	----------------------------	--	-------------	------------	--

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, les services instructeurs devront se référer au plan guide en vigueur au moment de la date de dépôt pour instruire la demande.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

1.1. Volumétrie et implantation des constructions

- > L'implantation des constructions devra respecter les principes contenus dans le schéma d'aménagement général.
- > Pour les constructions implantées à l'alignement, les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,3 m de haut à partir du niveau de la rue.
- > Les gabarits doivent être harmonisés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.
- > La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+8.
- > Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement de la construction contiguë existante.
- > Les équipements publics ou constructions d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.
- > En cas de grande longueur, le bâtiment devra être fractionné en plusieurs volumes.

1.2 Aspect des constructions

1.2.1 Façades

- > Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- > En rez-de-chaussée sur voie ou emprise publique, les façades aveugles ou comportant plus d'un accès de garage par façade d'immeuble sont interdites. Les entresols aveugles sont autorisés s'ils sont traités qualitativement.
- > Les murs pignons aveugles visibles depuis la voie ou l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec les caractéristiques des constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance urbaine globale à l'échelle de la rue ou du projet.

1.2.2 Toitures

- > La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m² est obligatoire.
- > Les toitures accessibles ayant un accès collectif doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

1.2.3 Ouvertures et systèmes d'occultation

- > Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.
- > Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment.
- > Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

1.2.4 Matériaux et couleurs

- > Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et du secteur.
- > L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.
- > L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

1.3 Adaptation au terrain naturel

- > Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres.
- > Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulement des eaux ainsi que les zones d'accumulation des eaux de pluie.
- > Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- > Les murs de remblais sont interdits à moins de deux mètres des limites séparatives ou des voies et emprises publiques.
- > Ces dispositions ne concernent par le Domaine Public Autoroutier concédé.

1.4 Qualité des espaces libres

- > Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- > Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale indicative dans les dispositions générales du règlement) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre (excepté aménagements provisoires). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.
- > En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les traits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés pour former un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.
- > Les parcs de stationnement (excepté aménagements provisoires) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.
- > La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.
- > Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels des noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

1.5 Clôtures

- > Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.
- > Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.
- > Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.
- > Une harmonie doit être recherchée avec la construction et

avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

- > La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.
- > Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,8 m.
- > Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être préférentiellement encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

2. LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	(0)	
	exploitation forestière		(1)
Habitation	logement		
	hébergement		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		(1)
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hôtel		
	autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
	Lieux de culte		
autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie		(1)
	entrepôt		(1)
	bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		(1)

(0) A condition de respecter le caractère de centralité urbaine et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec les constructions autorisées dans la ZAC

(1) Constructions nouvelles interdites.

Constructions existantes :

- > La réhabilitation des constructions à condition de respecter le caractère de centralité urbaine majeure de la zone et ne pas entraîner de nuisances supplémentaires ;
- > L'extension limitée des constructions, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD, à conditions de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.

L'extension des constructions industrielles existantes inscrites sur le plan guide de la présente OAP est autorisée, sans limitation de surface

2.2 Mixité fonctionnelle

- > L'implantation des constructions devra respecter les principes contenus dans le schéma d'aménagement général.
- > Des exploitations maraîchères pourront être installées sur les espaces paysagers répertoriés dans le schéma d'aménagement général
- > Le projet de quartier de la Cassine a pour vocation de constituer un quartier urbain de dimension métropolitaine à forte dominante économique.
- > Cet espace, à proximité du centre-ville, bien desservi par des grandes infrastructures, doit proposer une offre de tertiaire urbain de grande qualité mais aussi réunir l'ensemble des fonctions urbaines support, en vue de constituer une nouvelle centralité dans un cadre urbain attractif et animé.
- > Les linéaires de commerces et activités à rez-de-chaussée seront localisés le long du nouveau Cours de la Rotonde et de l'Esplanade du Docteur Vernier ainsi qu'au niveau de la rue Jean Pellerin, conformément aux indications figurant sur le plan guide du projet.

- > La destination de ces locaux et leur traitement architectural devra contribuer à renforcer l'animation du quartier, ainsi que l'interaction entre espace public et espace privé.

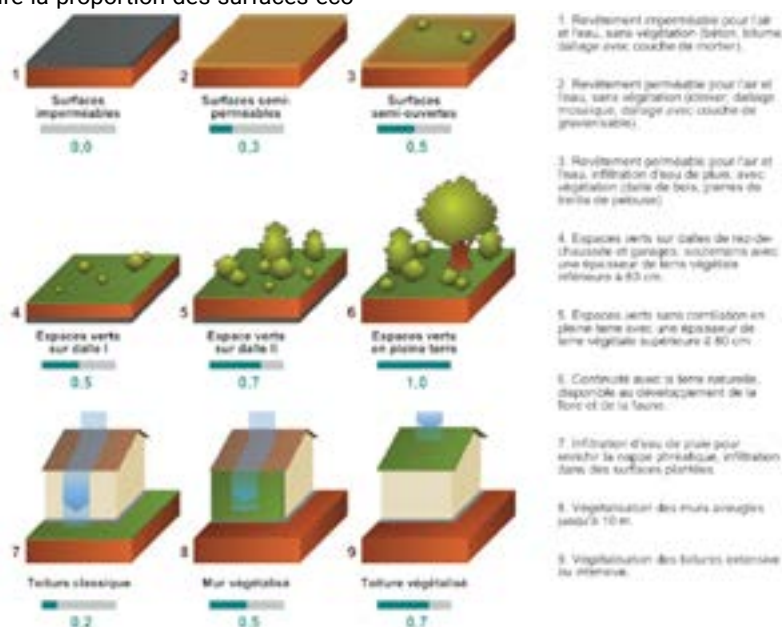
2.3 Mixité sociale

- > L'objectif de mixité sociale pour les logements neufs à l'échelle de la ZAC est de 20% d'accession abordable à la propriété et
- > de 20 % de logements locatifs sociaux

3. LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

3.1 Coefficient de Biotope (CBS)

- > Le Coefficient de Biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- > Cet indice devra traduire la proportion des surfaces éco-



Les différents coefficients d'écovaleur (exemple de Berlin) - Source : http://www.MaBtenteidung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/w/bff_berechnung.shtml

3.2 Paysage et environnement

Dans les secteurs de zones humides identifiés sur le schéma d'aménagement général est interdit :

- > toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;
- > tout exhaussement et affouillement de sol ;
- > tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;
- > tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.

Sont admis sous conditions :

- > les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;
- > l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.

Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

3.3 Performance énergétique

- > Pour les constructions neuves et les extensions soumises à la Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT « adaptée ».
- > Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry.
- > Les constructions raccordées au réseau de chaleur de Chambéry ne sont pas soumises à cette obligation.
- > Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code

aménageables par rapport à la surface totale de la parcelle selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménageable}}{\text{surface de la parcelle}}$$

- > Il sera calculé en utilisant les valeurs ci-dessous :

de l'urbanisme, pour les constructions, qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.

- > Dans le cas de travaux de rénovation et réhabilitation soumis à la réglementation thermique en vigueur, il est demandé d'atteindre, pour au moins un poste, l'exigence du Référentiel thermique de Grand Chambéry (se référer aux dispositions générales du règlement). Cette exigence doit être justifiée par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre chargé d'une mission de conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

- > Un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit peut être autorisé, pour les rénovations et réhabilitation atteignant l'ensemble des postes du Référentiel thermique de Grand Chambéry. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, selon le modèle établi par Grand Chambéry.

- > La bioclimatique du bâtiment sera privilégiée avec un travail sur la compacité, la performance des parois et les ouvertures de l'enveloppe.

- > Les dispositions seront prises pour favoriser les moyens passifs de confort d'été, par exemple en :

- > Mettant en œuvre des protections solaires extérieures amovibles et contrôlables par les utilisateurs sur l'ensemble des baies exposées ;
- > Privilégiant l'inertie au cœur du bâtiment associée à une stratégie de ventilation nocturne ;
- > Travaillant le confort d'été de manière ressentie pour limiter les besoins de froid aux périodes les plus chaudes.

4. LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

4.1 Stationnement pour véhicules motorisés

4.1.1. Principes généraux

- > Afin d'assurer, en dehors des voies publiques et de desserte, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, il est exigé :
- > Les normes de stationnement automobile pour les sous-destinations non décrites dans les tableaux ci-dessus sont définies en fonction du besoin.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	NORME DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE
Habitation	Logement	1 place de stationnement par studio, T1 et T2, et un minimum de 1,3 places par logement de plus de deux pièces (T3)
	Hébergement	1 place pour 5 logements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 80 m ² de surface de vente
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
	Hôtel	1 place pour 2 chambres
	Autre hébergement touristique	1 place pour 2 chambres
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureaux	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	En fonction des besoins
	Industrie	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction des besoins
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	En fonction des besoins
Équipements et services publics		En fonction des besoins

4.1.2. Principes de foisonnement

- > Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée et concerner les programmes de construction situés à une distance maximum de 500 mètres de cette réalisation groupée.
- > **Pour les constructions à usage d'habitation** : dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les 0,3 places exigées au-delà de 1 place par logement peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.
- > **Pour les constructions à usage de bureaux** : dans ce cas, si

les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les 0,3 places exigées au-delà des 0,7 place pour 80 m² de bureaux peuvent ne pas être exigées. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

- > **Pour les constructions à usage d'hôtel, de commerces et d'activités de service** : dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires exigées peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

4.2 Dispositions relatives aux deux-roues non-motorisés

- > À l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques et communs aux logements, ou un ou plusieurs emplacements clos et couvert, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m².
- > Lorsque la surface globale exigée (voir tableaux ci-après) est égale ou supérieure à 9 m², une surface supplémentaire de 3 m² sera appliquée afin de tenir compte de l'utilisation de nouveaux cycles tels que les vélos cargos, remorques enfants, triporteurs.
- > La surface minimale d'une place de stationnement vélo (hors espace de dégagement) est fixée à 1,5 m². Un couloir d'au moins 1,80 m de largeur doit être prévu afin de permettre l'accès aux vélos cargos, remorques enfants, triporteurs, etc
- > Ce local doit être :
 - > bien identifiable et signalé, uniquement dédié au stationnement des vélos ;
 - > sécurisé avec un système de fermeture ;
 - > au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, sauf impossibilité technique (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés) ;
 - > proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1er sous-sol ou au 1er étage ;
 - > accessible de préférence directement depuis l'extérieur et par défaut sans avoir besoin de franchir plus de deux portes ; fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans

- > le bâtiment...). Il est recommandé que la porte du local s'ouvre vers l'extérieur ;
- > éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant la stabilité et l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

La surface de 3 m² dédiée aux vélos cargo, triporteurs, etc, sera équipée de mobilier spécifique pour les vélos cargos ou bien laissée libre.

Les locaux devront également être équipés de quelques prises électriques pour la recharge des batteries.

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

- > Arceaux pour le stationnement des visiteurs

À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ne disposant pas d'espace non bâti sur leur tènement. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

Lorsque le stationnement vélo est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement des habitants et/ou employés	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement visiteurs
Habitations	Logements	1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 places par logements à partir de 3 pièces principales	1 arceau pour 10 logements ou chambre dans le cas d'hébergement et Co living
	Hébergements	1 place par chambre dans le cas d'hébergement et Co living Pour les résidences sénior, 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher	
Commerces et activités de services	Artisanats et commerces de détail	1 place pour 5 emplois	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 arceau par tranche de 50 m ² de surface de vente, cette exigence étant plafonnée à 10 arceaux - le nombre d'arceaux doit représenter au minimum 10 % de la capacité du parc de stationnement, cette exigence étant plafonnée à 100 arceaux
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - 1 place pour 50 m ² de surface de plancher	"Un minimum de 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin"
	Entrepôts		
	Industries		
	Centres des congrès et d'exposition		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		
Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - Lorsque l'établissement dispose d'un parc de stationnement VL, le nombre de places vélos correspond à 25 % de la capacité du parc"	Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin, avec un minimum de 15 % de l'effectif d'usagers accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage, et sans pouvoir être inférieur à 2 arceaux
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 5 emplois Pour les établissements scolaires : 1 place pour 5 emplois et pour les élèves accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage : 0,2 place par élève de maternelle 0,4 place par élève d'élémentaire et de collègue 0,3 place par élève de lycée et d'enseignement supérieur	
	Salles d'art et de spectacle	1 place pour 5 emplois	
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		

5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- > Le site de la Cassine est appelé à devenir la façade Nord du Pôle d'Échange Multimodal de Chambéry, en lien direct avec la gare SNCF.
- > Une ligne de bus desservira le quartier avec une fréquence renforcée, au cœur d'un itinéraire qui relie les Hauts de Chambéry à l'Université Jacob.
- > Les connexions aux lignes de bus à haute fréquence seront également renforcées :
 - > avec la ligne de bus Chrono A sur l'Avenue de la Boisse, grâce à la requalification des accès au passage souterrain existant ;
 - > avec la ligne bus Chrono B sur la rue du Faubourg Reclus, par le biais de la passerelle intégrée au parking Cassine.

6. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- > Ces dispositions ne concernent par le Domaine Public Autoroutier concédé.

6.1 Voiries

6.1.1 Conditions d'accès

- > Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.
- > Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existante doit être privilégiée.
- > Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- > Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- > Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.
- > Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine privé. Les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.
- > Le raccordement de l'accès à la voirie ouverte au public sera conçu de manière à optimiser les conditions de sécurité, en privilégiant notamment :
 - > Un raccordement perpendiculaire à la voirie circulée ;
 - > La création d'une zone de stockage d'un véhicule à plat ou en tout état de cause avec une pente de 5% maximum au droit du raccordement ;
 - > Le dégagement de la visibilité (muret, clôture, haie...).

6.1.2 Caractéristiques

- > La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- > Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- > Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
- > Hors événement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.
- > L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.
- > Les nouvelles voiries devront :
 - > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
 - > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
 - > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
 - > comprendre du stationnement sur voie.

6.2 Alimentation en eau potable

- > Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur ainsi qu'au schéma directeur d'alimentation en eau potable. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
- > L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

6.3 Assainissement – eaux usées

- > Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUi HD, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les principes généraux sont les suivants :
 - > Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte lorsqu'il existe.
 - > Le recours à un système d'assainissement autonome devra rester exceptionnel et être motivé par une impossibilité technique de raccordement au réseau

public de collecte. Le système d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif.

- > sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement.

6.4 Assainissement – Eaux pluviales

- > Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUi HD, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

6.4.1 Principes généraux

- > L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...). En conséquence, toute construction neuve doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire et possible.
- > Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.
- > Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).
- > Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive... sur le domaine public sont interdits.
- > Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement et/ou confinement) pour gérer convenablement ces risques.

6.4.2 Règles par niveaux de pluie

Gestion des pluies courantes :

- > Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :
 - > Des surfaces perméables et/ou végétalisées ;
 - > Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols ;
 - > La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle ci-dessus s'applique de manière uniforme sur l'ensemble du territoire ;
 - > Le champ d'application de cette règle et les cas d'ajustements possibles sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

Gestion des pluies moyennes à fortes :

- > Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage spécifique) et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage spécifique). L'infiltration doit être privilégiée.
- > Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - > Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - > Favoriser l'utilisation de surfaces végétalisées ;
 - > Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
 - > Pour obtenir l'autorisation de rejeter un débit régulé vers les ouvrages publics de gestion des eaux pluviales, le demandeur devra justifier qu'il n'est pas en mesure d'infiltrer les eaux pluviales in situ à partir des résultats de tests d'infiltration.

Gestion des pluies exceptionnelles :

- > Tout nouvel aménagement doit :
 - > Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui provoqueront des débordements des dispositifs ;
 - > Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

6.5 Electricité

- > Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

6.6 Télécommunication

- > Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.
- > L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

6.7 Ordures ménagères

- > Les projets comprenant plus de deux logements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets (ordures ménagères, collectes sélectives et bio-déchets). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

CHAMBÉRY

SECTEUR VETROTEX - OAP 140

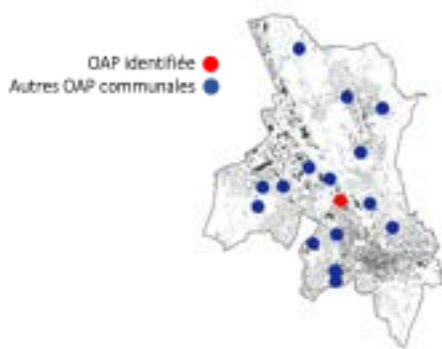
CONTEXTE

Chambéry

Secteur Vetrotex

7,91 hectares

Mixte (habitat et commerces / services)



Périmètre d'étude Secteur Vetrotex à Chambéry

PRÉAMBULE SUR LE CONTEXTE

À l'origine site naturel de confluence, puis aire agricole largement irriguée, ce secteur centre-nord de Chambéry présente actuellement un visage composite marqué par son passé industriel. Sur ce territoire d'entrée de ville, une première opération de « reconquête urbaine » a été engagée avec la ZAC du Grand Verger, destinée à accueillir des activités tertiaires. Au cœur du secteur, l'usine « A Vetrotex » – dont l'activité a cessé en 2005 – constitue un site emblématique, qui illustre l'histoire de la réussite industrielle de la ville. Ce lieu de mémoire collective appelle une mise en scène particulière, en lien avec la programmation de nouveaux usages. Au cœur d'un territoire à enjeux, son aménagement doit s'inscrire dans la dynamique de mutation et de développement de cette partie de Chambéry.

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Répondre aux besoins de développement démographique et économique de la ville tout en assurant une cohérence du projet avec le tissu urbain environnant ;
- > Créer une continuité avec le centre-ville, la ZAC du Grand Verger et les berges de la Leysse ;
- > Poursuivre l'extension du centre vers le nord, en requalifiant et organisant la reconversion d'un secteur anciennement industriel ;
- > Requalifier l'entrée de ville de Chambéry ;
- > Inscrire l'urbanisation future dans une démarche de développement durable définie dans le cadre de l'Agenda 21 de la ville et de la charte « Construire Réhabiliter Aménager Durable », et s'inscrire dans la démarche de labellisation écoquartier.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

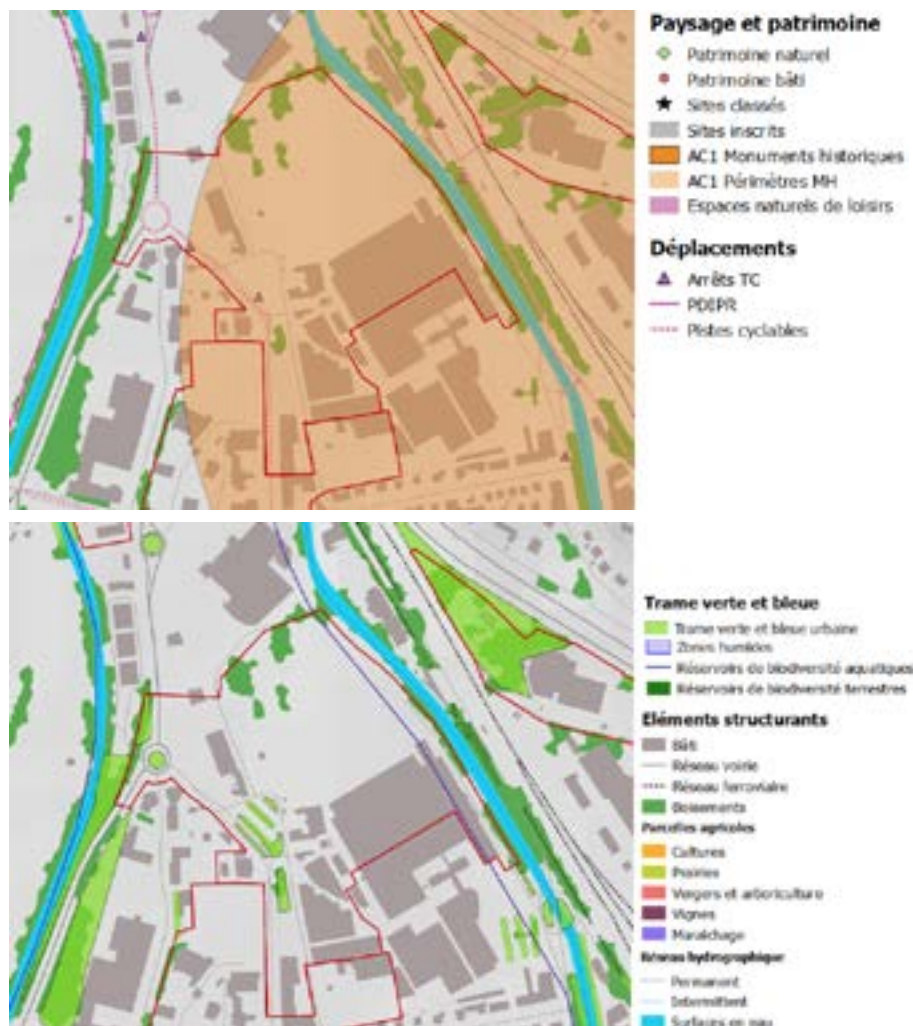
L'OAP est concernée par le périmètre de protection des abords (servitude AC1) du site de « la rotonde SNCF ». Des covisibilités sont d'ailleurs possible depuis la frange est du site. Des prescriptions architecturales s'appliquent donc aux secteurs concernés. L'OAP bénéficie d'une ambiance paysagère dégradée du fait de la présence de diverses friches héritées de l'histoire industrielle de la ville de Chambéry et de grandes surfaces peu qualitatives. Les prescriptions d'aménagement devront intégrer cette dimension notamment en raison de la situation du site en entrée de Chambéry.

Déplacements

Le secteur d'étude est desservi par les transports en commun. Il est également traversé du nord au sud par un aménagement cyclable dédié qui permet une liaison avec l'avenue verte Nord en direction du Bourget du Lac et avec la piste cyclable reliant la zone de Landiers à la gare de Chambéry. Le secteur est donc accessible très facilement avec les modes doux.

Trame verte et bleue

Le périmètre d'étude est très imperméabilisé par la présence de parkings et de friches industrielles, qui se caractérise par une végétation pionnière peu diversifiée. Toutefois, la présence d'alignements d'arbres, de haies et d'arbres de haute tige identifiés à la trame verte urbaine du Grand Chambéry participe à l'amélioration de la fonctionnalité écologique du site en tant qu'espaces relais pour la biodiversité. Par ailleurs, la Leysse et l'Hyères sont des cours d'eau listés et donc considérés comme des réservoirs de biodiversité. Ils passent à proximité immédiate du site et doivent donc être protégés.



Ressource en eau

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont présents au niveau de la voie de desserte. Par ailleurs, le secteur est inclus dans la Zone de Sauvegarde des Eaux.

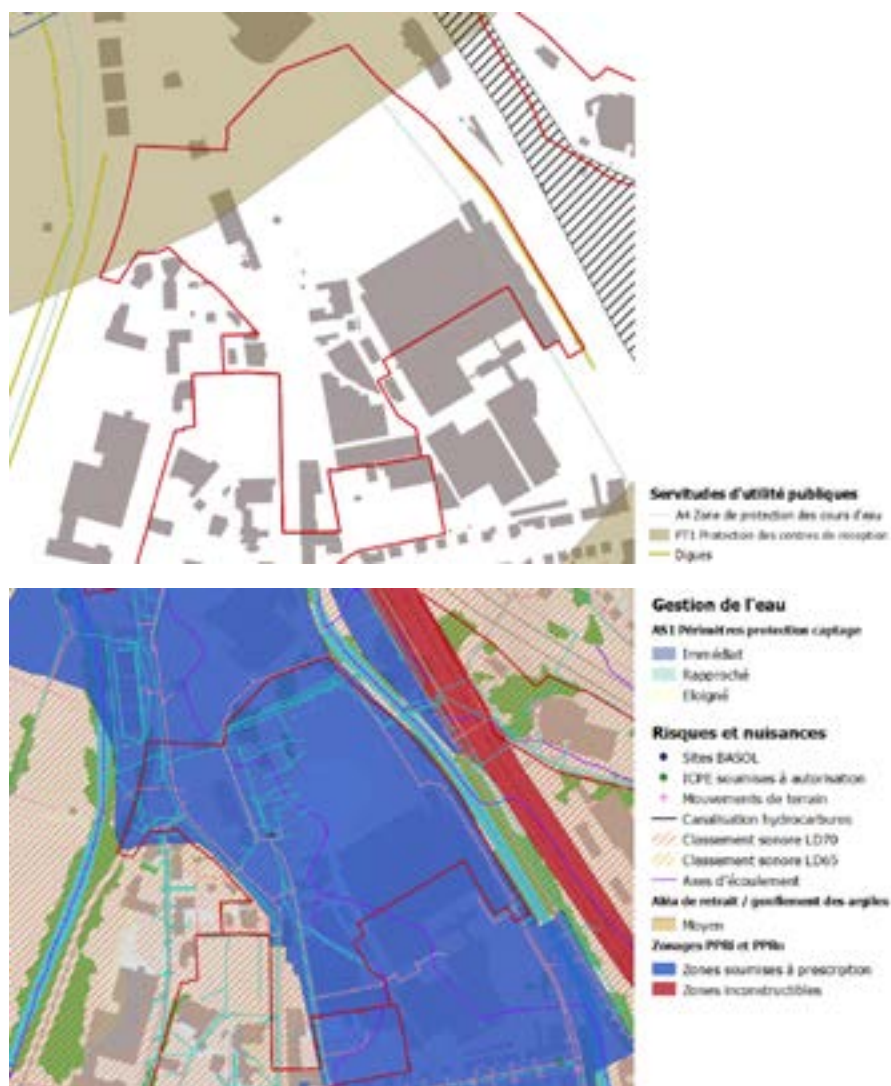
Risques et nuisances

Le secteur d'OAP impacté par des risques et nuisances. Le risque d'inondation est prépondérant en raison de la zone de prescription du PPRi bassin chambérien qui impacte la majeure partie du site. Par ailleurs, des axes d'écoulements d'eaux pluviales traversent le site du sud vers le nord. Des nuisances sonores fortes sont identifiées sur la quasi totalité du site.

Servitudes d'utilité publique

L'OAP est concernée par les servitudes suivantes :

- > A4 concernant les servitudes de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux ;
- > PT1 concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Principes généraux de composition et d'insertion urbaine et paysagère

- > Mettre en valeur les Bords de la Leyse par la réalisation d'un espace vert majeur sur sa rive gauche ;
- > Réorganiser l'entrée de ville de Chambéry pour optimiser les déplacements, faciliter l'intermodalité et requalifier les espaces publics ;
- > Poursuivre l'extension de la ville vers le nord en créant un écoquartier en lien direct avec l'hyper-centre historique et avec une identité originale et attractive ;
- > Mettre en scène le paysage des montagnes environnantes dans l'espace public et dans l'habitat.

Les espaces publics, alignements et retraits par rapport aux voies

- > Créer un cœur de quartier vivant, en lien avec l'avenue Alsace Lorraine ;
- > Concevoir l'allée du verre textile en rapport avec le passé industriel du site et développer un lieu de vie et d'animation à travers l'aménagement de la place.
- > Créer un lieu de promenade ouvert en interface entre le quartier d'habitat et le cours d'eau en bords de Leyse ;
- > Créer un parvis au croisement entre les rues Alsace Lorraine et Garibaldi permettant de proposer un lieu de convivialité bordé de commerces ;
- > Réaliser une ouverture sur la rue François et Henry Lansard en direction de la Leyse par l'aménagement d'un parvis qui créera une place de cœur de quartier.

Formes urbaines et règles de mixité

- > Prévoir une hauteur décroissante des bâtiments d'ouest en est, en direction du parc des Bords de Leyse, pour privilégier les perspectives vers le grand paysage ;
- > Varier les hauteurs, le tout réparti en 3 typologies d'îlots :
 - > Des bâtiments en U le long de l'avenue Alsace Lorraine pouvant aller jusqu'en R+6 avec possibilité de double hauteur sur le dernier niveau et créant un front bâti sur l'avenue tout en s'ouvrant à l'arrière sur un îlot tourné vers la rue François et Henry Lansard ;
 - > Des bâtiments en lanières long du parc des Bords de Leyse pouvant aller jusqu'en R+6 permettant de créer un front bâti sur la rue François et Henry Lansard. Prolonger le tout par un socle plus bas en R+3 ;
 - > Des bâtiments en émergence sur socle de 13 m de hauteur, le long du passage avec des hauteurs totales comprises dans les gabarits décroissants :
 - > 45 m à l'ouest
 - > 39 m à l'est
 - > 42 m au centre
- > Veiller à diminuer les hauteurs au contact de l'existant pour se raccorder au mieux avec celui-ci ;
- > Intégrer dans les opérations neuves de plus de 10 logements une part minimum de 10% d'accession abordable à la propriété et de 10% de LLS (logements locatifs sociaux).

Programmation de logements et activités

- > Prévoir une offre de logements diversifiée correspondant

à 790 logements environ au total dont une centaine en résidences spécialisées ;

- > Prévoir la réalisation de commerces / services à hauteur de 1 097 m² de surface de plancher environ et des ateliers et locaux associatifs aux alentours de 1 200 m² SdP environ. Seuls les commerces d'une surface de plancher inférieure à 400 m² ou d'une surface de vente inférieure à 300 m² sont autorisés.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Intégrer le futur quartier dans le grand paysage ;
- > Prendre en compte les contraintes hydrologiques dans les différents aménagements et notamment les axes d'écoulement identifiés ;
- > Inscire dans une démarche de développement durable l'urbanisation future, définie dans le cadre de l'Agenda 21 de la ville de Chambéry ;
- > Intégrer de manière résiliente la gestion du risque d'inondation exceptionnel (prescriptions du PPRi) et la gestion des eaux pluviales.

Mobilité & déplacements / desserte par les voies et les réseaux

- > Renforcer le maillage viaire est-ouest par la création d'un axe majeur ;
- > Remplacer le giratoire existant par un carrefour en T afin de fluidifier la circulation sur l'avenue du Grand Verger en venant du nord et sur l'avenue du Repos venant du sud ;
- > Prolonger cet axe par la porte de la Boisse par la réalisation d'un pont au dessus de la Leyse qui permettra de faire le lien avec l'avenue de la Boisse ;
- > Requalifier et prolonger l'avenue Alsace Lorraine existante pour rejoindre le tracé du chemin des Anciens Abattoirs ;
- > Assurer la desserte du quartier pour les habitants via la rue François et Henry Lansard ;
- > Aménager le futur axe de la Porte de la Boisse en sens unique est-ouest pour faciliter la desserte du quartier ;
- > Mettre en œuvre une gestion pluviale mutualisée au sein de l'espace public en mettant en place des ouvrages, préférentiellement à ciel ouvert ;
- > Paysager les espaces de rétention et les positionner dans le parc des Bords de Leyse, dans les espaces de transition vers ce parc ainsi qu'en accompagnement des voies structurantes.

La desserte par les transports en commun / modes doux

- > Renforcer les liaisons est-ouest en créant une traversée piétonnière majeure entre la Leyse et l'Hyères, complétée par un maillage secondaire pour les piétons et pour les véhicules ;
- > Prévoir la desserte du quartier par deux lignes de bus structurantes de niveau 1 à proximité du secteur et de niveau 2 à travers le quartier.

Les besoins en matière de stationnement

- > Afin d'assurer en dehors des voies publiques et de desserte le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, il est exigé :
 - > **Pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement par studio, T1 et T2, et un minimum de 1,3 place par logement de plus de deux pièces (T3). Un minimum de 50% de l'ensemble des places de stationnement doit être couvert, sauf dans le cadre

de la réhabilitation d'un bâtiment existant ;

- > **Pour les bureaux, commerces et locaux d'artisanat** : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- > **Pour les constructions à usage de foyer-logement, foyer de travailleurs, les résidences services, logements adaptés pour les personnes âgées, ainsi que pour les chambres** : une place pour 5 logements, une place pour 40 m² de surface de plancher de bureaux ;
- > **Pour les restaurants** : aucune place de stationnement exigé ;
- > **Pour les hôtels** : une place de stationnement pour 2 chambres ;
- > **Pour les équipements publics et autres cas non-prévus ci-dessus** : le nombre et la localisation des aires de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées. Il n'est pas exigé d'aire de stationnement pour les salles de réunion des équipements de quartier ;

> Principes de foisonnement : les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée et concerner les programmes de construction situées à une distance maximum de 500 mètres de cette réalisation groupée :

- > **Pour les constructions à usage d'habitation** : dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les 0,3 place exigée au-delà de 1 place par logement peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages devra être préalablement estimé et justifié ;

> **Pour les constructions à usage de bureaux** : dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les 0,3 place exigées au-delà des 0,7 place pour 40 m² de bureaux peuvent ne pas être exigées. Ce foisonnement des usages devra être préalablement estimé et justifié ;

> **Pour les constructions à usage d'hôtel, de commerces et d'activités de service** : dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondant à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires exigées peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages devra être préalablement estimé et justifié ;

> Interdire les stationnement en sous-sol du fait des risques d'inondation dans les secteurs situés en zone 3 du PPRI.

Les réseaux

- > Étudier la possibilité d'un raccordement au réseau de chaleur urbain de la ville de Chambéry ;
- > Compléter le mode d'approvisionnement choisi par des énergies renouvelables de type solaire, thermique et photovoltaïque ;
- > Distribuer l'énergie via le réseau de chaleur urbain et d'électricité actuellement présents à proximité du quartier en le déployant sur celui-ci.



- PERIMETRE ET LIMITES**
 - Périmètre de l'OAAP
- CARACTERISTIQUES DU BARI**
 - Délimitation des îlots
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BARI**
 - Fonctions urbaines mixtes
 - Espace partagé
 - Espaces verts
 - Espaces de jardins privés
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
 - Principe de liaison douce

Chambéry // Secteur Vétrotex

CONTEXTE

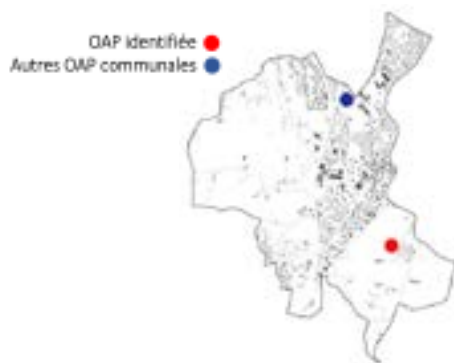
Cognin

Villeneuve

24,5 hectares

Dont 8,3ha ZAC du Coteau

Mixte (Habitat et Équipements)



Périmètre d'étude ZAC Villeneuve à Cognin / Citadia Conseil

PRÉAMBULE SUR LE CONTEXTE

Le secteur d'urbanisation de Villeneuve est localisé dans la première couronne de l'agglomération chambérienne, entre Cognin et les secteurs du Biollay et Jacob-Bellecombette. Le secteur de Villeneuve est un plateau qui s'appuie sur les contreforts du massif de la Chartreuse et offre une vue sur le Lac du Bourget. Le site se caractérise aujourd'hui par :

- > des espaces agricoles et naturels, notamment des boisements ;
- > la présence de bâtis existants : de qualité (château de Villeneuve, château de Salins) mais aussi plus hétérogène du pavillonnaire et un bâti de type industriel à l'est de la RD7.

Le secteur d'OAP se caractérise également par une topographie pentue orientée sud-nord et par la présence de l'Hyères, barrière physique entre le site et le centre-ville de Cognin.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- > Intégrer le quartier dans son environnement urbain proche et travailler la liaison avec le centre-ville de Cognin ;
- > Prendre en compte les caractéristiques paysagères fortes du site ;
- > Favoriser l'intermodalité et encourager l'évolution des comportements ;
- > Proposer une capacité d'évolution spatiale et programmatique avec un phasage, garant de la faisabilité économique du projet ;
- > Promouvoir une résilience des aménagements et notamment un mode de gestion durable de l'eau.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est à proximité du château de Villeneuve au sud, patrimoine bâti local et, au nord, du château Salins. L'urbanisation future créera de nouvelles franges urbaines et, compte tenu de la superficie de l'OAP, l'impact paysager des aménagements sera significatif.

Déplacements

Le réseau de TC et de pistes cyclables pénétreront dans le quartier.

Ressource en eau

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents dans le quartier.

Risques et nuisances

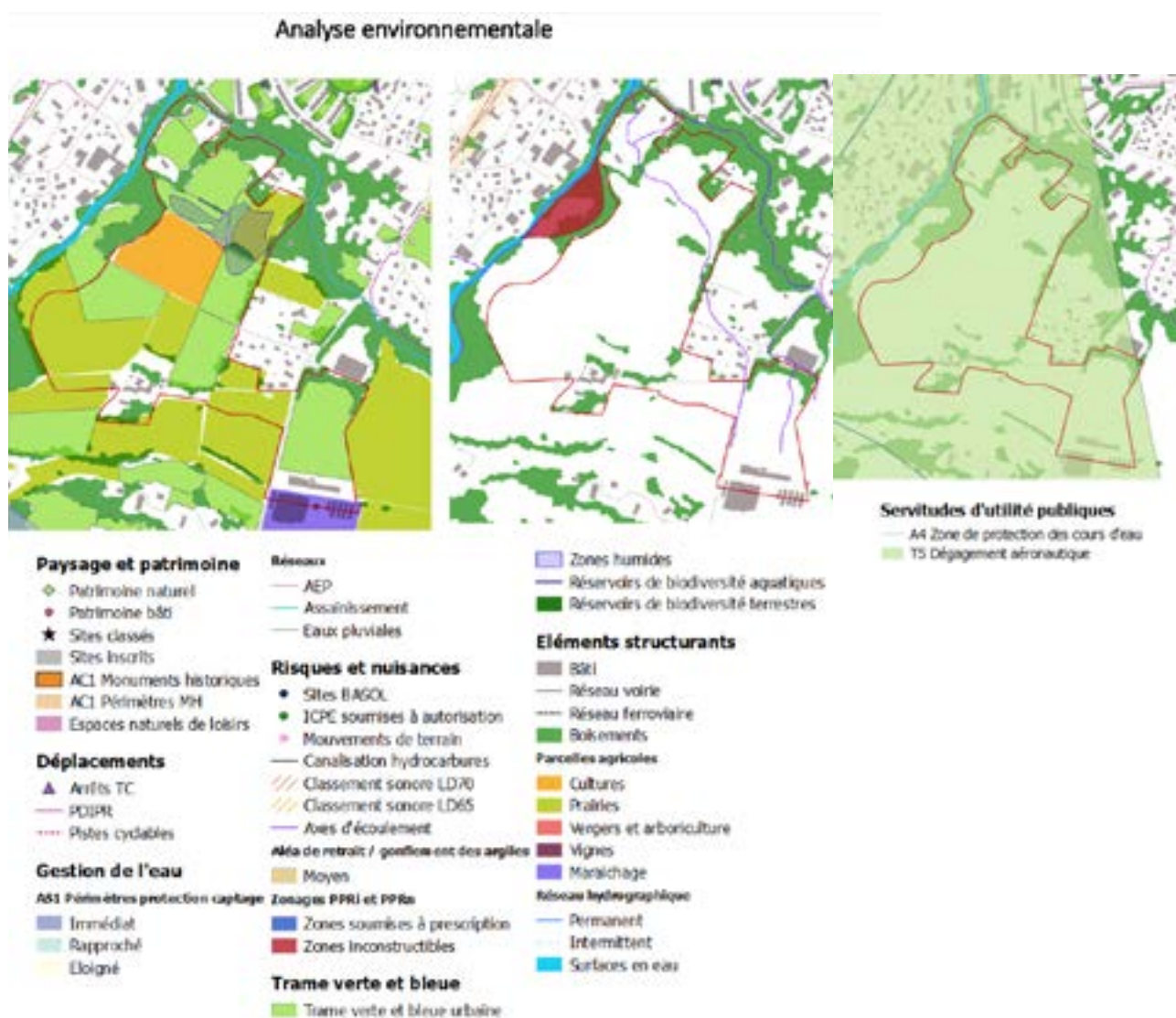
Le périmètre est concerné par un aléa faible de retrait / gonflement des argiles, et est situé, en limite ouest, à proximité du périmètre d'inconstructibilité du PPRi du bassin chambérien. Par ailleurs, des axes d'écoulement des eaux pluviales sont à prendre en compte au nord-est.

Trame verte et bleue

Le site est très peu urbanisé et abrite des espaces agricoles (cultures et prairies) dont la plupart sont identifiés comme enjeu de la TVB urbaine. Les tènements situés au sud sont à enjeu agricole fort. Une zone humide est inventoriée dans la partie nord du site (zone humide de Villeneuve). Elle devra être protégée afin d'éviter des mesures compensatoires coûteuses. Le périmètre comporte également des boisements très développés et notamment des haies et ripisylves le long de l'Hyères qu'il convient de préserver. Le site a un intérêt certain pour la trame verte et bleue et les multiples enjeux devront être pris en compte lors des futurs aménagements.

Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par les servitudes T5 concernant le dégagement de la voie aérienne de Chambéry et la servitude A4 liée à l'Hyères et au ruisseau du Pontet.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Principes généraux de composition et d'insertion urbaine et paysagère

- > Mettre en place le concept de protection, gestion et d'aménagement d'un paysage durable avec un partage du sol équitable ;
- > Valoriser les boisements existants des ripisylves ;
- > Créer un espace ouvert de prairie qui séparera et rythmera la zone urbaine et mettra en lumière la zone humide déjà existante ;
- > Border les chaussées, chemins et pistes cyclables, places et mail d'arbres et espèces rustiques peu exigeantes et apportant ombrages en été et luminosité en hiver ;
- > Créer un rythme par la diversité des espaces et des fonctions, par une alternance des trames bâties et des trames naturelles et par une mixité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements, loisirs, ...) ;
- > Constituer trois quartiers séparés par deux trames vertes calées sur les trames végétales existantes ;
- > Séquencer le projet afin de générer des ambiances typées, avec trois sous-ensembles identifiables reliés par un espace central innovant et des typologies architecturales variées :
 - > Adaptées aux différents types de situations et de reliefs habités (continuité urbaine en bord de l'Hyères au nord, plateau, faux-plat, pente) ;
 - > Répondant à la diversité des programmes : collectifs, habitat intermédiaire ;
- > Organiser l'ensemble du bâti autour d'un mail central nord / sud qui rassemble l'ensemble des espaces publics aménagés ;
- > Aménager des principes de cours urbaines qui desservent en boucle l'ensemble des logements et permettent d'accéder au bâti ;
- > Découper les espaces constructibles pour accueillir tous les types de construction avec une grande variété de réalisations (habitat intermédiaire, petit collectif) pour assurer une mixité sociale ;
- > Créer et maintenir de grands espaces verts afin de relier les ripisylves en continuité écologique et ouverte à tous ;
- > Conserver de larges bandes de prairies naturelles en état pour permettre le rapport des constructions à la nature ;
- > Travailler la mise en valeur des châteaux.

Les espaces publics, alignements et retraits par rapport aux voies

- > Faire du mail (espace central – voie de desserte principale du quartier) un espace public urbain et paysagé, apaisé et de qualité, offrant des vues, des ambiances, des services pour des usages utilitaires et de loisirs ;
- > Aménager la place urbaine en cœur de quartier d'une manière simple : place balcon permettant des vues vers les éléments du grand paysage au nord, ville, lac et montagnes.

Les hauteurs et densités

- > Gérer l'accroche aux tissus adjacents par une densité plus forte, affirmant la continuité urbaine et donnant une masse critique au premier quartier construit et en travaillant une densité dégressive côté pavillonnaire et vers les espaces naturels ;
- > Échelonner les emprises constructibles et les hauteurs proposées entre le R+1 et le R+4. Des attiques aux étages supérieurs des constructions de niveau R+4 sont obligatoires afin d'affirmer la silhouette des bâtiments et d'atténuer les masques solaires ;
- > Localiser les hauteurs bâties les plus importantes au sud du plateau, à proximité immédiate du centre-ville et à l'ouest en bordure de la zone boisée dominant l'Hyères ;
- > Privilégier des hauteurs plus faibles côté est et notamment en bordure du lotissement des Clarines où le bâti est de type pavillonnaire.

Formes urbaines et règles de mixité

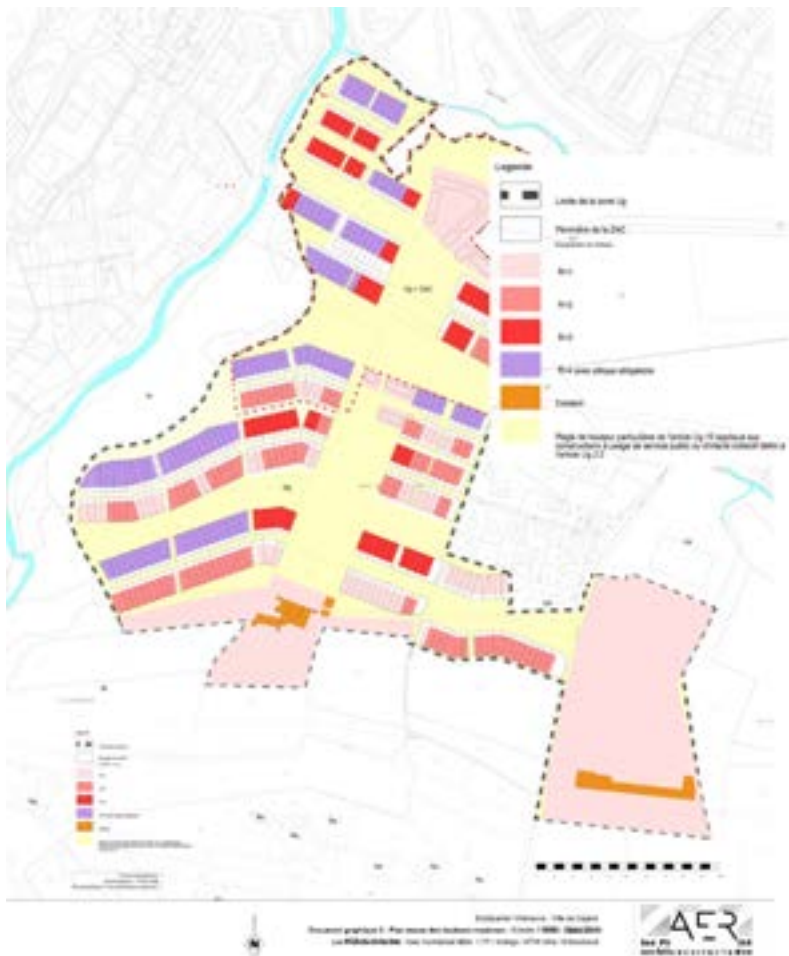
- > Proposer une densité raisonnée de 50 logements / hectare ;
- > Générer une forme urbaine fondée sur la compacité et la continuité qui se conjuguent par un agencement en trames ;
- > Organiser la mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale avec l'implantation possible d'activités, de services, d'équipements et de commerces.

Les hauteurs et densités

- > Gérer l'accroche aux tissus adjacents par une densité plus forte, affirmant la continuité urbaine et donnant une masse critique au premier quartier construit et en travaillant une densité dégressive côté pavillonnaire et vers les espaces naturels ;
- > Échelonner les emprises constructibles et les hauteurs proposées entre le R+1 et le R+4. Des attiques aux étages supérieurs des constructions de niveau R+4 sont obligatoires afin d'affirmer la silhouette des bâtiments et d'atténuer les masques solaires ;
- > Localiser les hauteurs bâties les plus importantes au sud du plateau, à proximité immédiate du centre-ville et à l'ouest en bordure de la zone boisée dominant l'Hyères ;
- > Privilégier des hauteurs plus faibles côté est et notamment en bordure du lotissement des Clarines où le bâti est de type pavillonnaire.

Formes urbaines et règles de mixité

- > Proposer une densité raisonnée de 50 logements / hectare ;
- > Générer une forme urbaine fondée sur la compacité et la continuité qui se conjuguent par un agencement en trames ;
- > Organiser la mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale avec l'implantation possible d'activités, de services, d'équipements et de commerces.



Phasage de l'opération

- > Diviser l'opération en plusieurs phases avec une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque phase :
 - > Une première phase opérationnelle sous forme de ZAC : la ZAC du Coteau correspond au quartier bas, en continuité avec le tissu urbain existant au nord ;
 - > Une deuxième phase, sur le milieu du plateau, correspond à l'aménagement de la place centrale ;
 - > Une troisième phase correspondant au quartier haut en encadrement du château de Villeneuve.



Programmation des équipements

- > Réaliser une programmation de équipements en cohérence avec le phasage :
 - > Première phase : réalisation du mail est-ouest et d'une partie du mail nord/sud ;
 - > Deuxième phase : aménagement de la place centrale avec les commerces ; prolongement du mail nord-sud au sud et liaison avec la RD7 ;
 - > Troisième phase : réalisation des équipements publics complémentaires nécessaire au fonctionnement du quartier et aménagement et préservation du château ;

Programmation de logements

- > Réaliser une programmation de logements en cohérence avec le phasage :
 - > Première phase : environ 500 logements ;
 - > Deuxième et troisième phase permettant de créer 700 logements supplémentaires (360 en phase 2 environ et 340 en phase 3 environ) afin de porter à 1 200 logements environ le nombre de logements total sur le secteur ;
 - > Respecter le POA Habitat concernant la mixité sociale (accession sociale, locatif social) qui impose un ratio de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) et 20% de logements accession abordable au sein du secteur.

- > Les études et la construction de l'école seront réalisées au fur et à mesure de l'avancement du projet et des besoins sur l'ensemble des trois phases.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Travailler l'ensoleillement des habitations et des espaces publics ;
- > Privilégier une architecture compacte et bioclimatique :
 - > Produire des logements privilégiant l'orientation nord-sud des bâtiments permettant de bénéficier des apports solaires passifs en hiver ;

moins 1,80 m de largeur doit être prévu afin de permettre l'accès aux vélos cargos, remorques enfants, triporteurs, etc.

- > Ce local ou emplacement doit être :
- >> bien identifiable et signalé, uniquement dédié au stationnement des vélos
- >> sécurisé avec un système de fermeture
- >> au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, sauf impossibilité technique (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- >> accessible de préférence directement depuis l'extérieur et par défaut sans avoir besoin de franchir plus de deux portes ; fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...). Il est recommandé que la porte du local s'ouvre vers l'extérieur.
- >> éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant la stabilité et l'attache des cadres (type arceaux par exemple).
- > La surface de 3 m² dédiée aux vélos cargo, triporteurs, etc, sera équipée de mobilier spécifique pour les vélos cargos ou bien laissée libre.
- > Les locaux devront également être équipés de quelques prises

électriques pour la recharge des batteries.

- > Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.
- > • Arceaux pour le stationnement des visiteurs
- > À l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ne disposant pas d'espace non bâti sur leur tènement. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.
- > Lorsque le stationnement vélo est fonction du besoin, le nombre de place de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

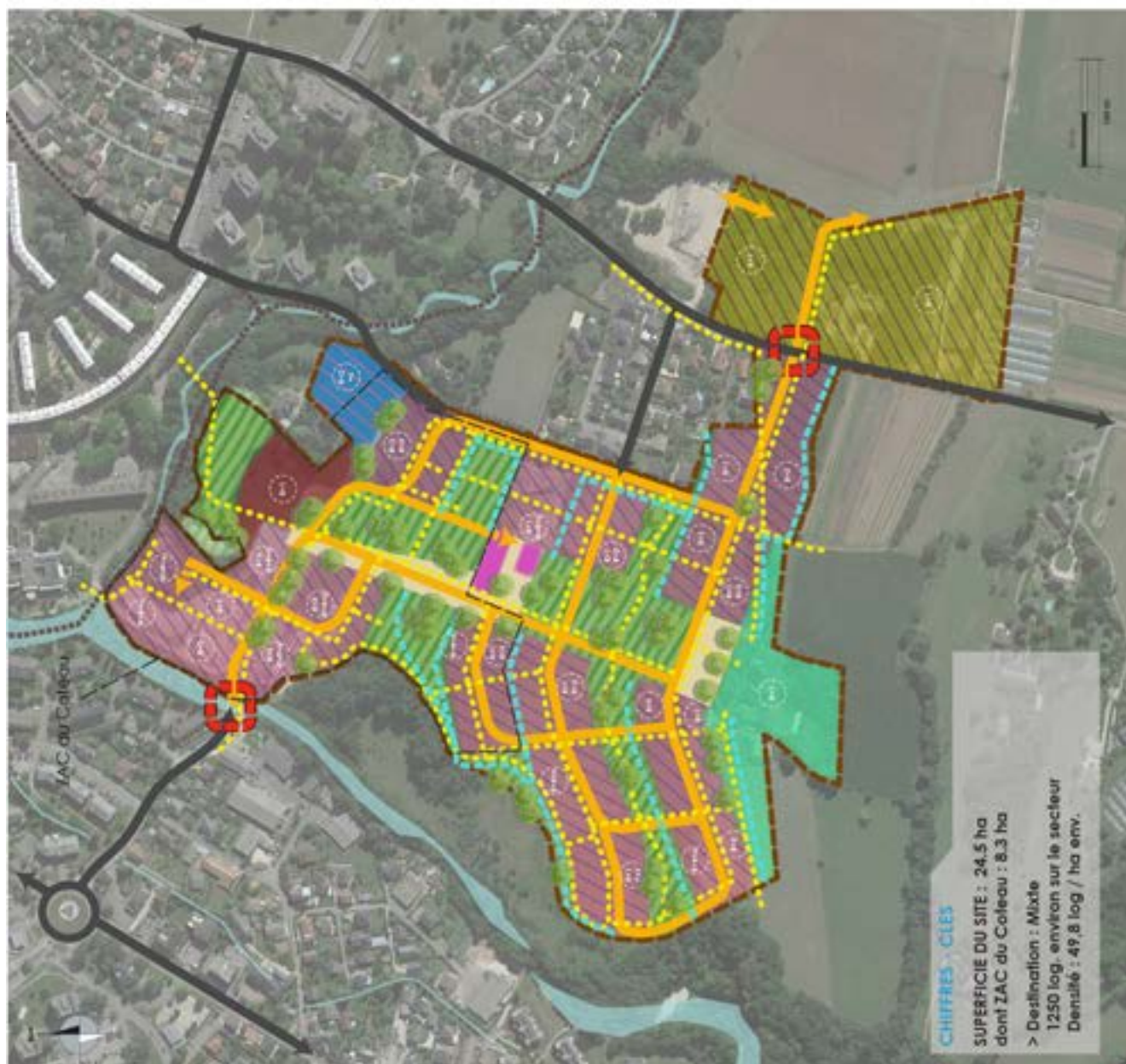
Les réseaux

- > Le projet sera viabilisé et raccordé aux différents réseaux existants à proximité.

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement des habitants et/ou employés	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement visiteurs
Habitation	Logement	1 place par logement jusqu'à 2 pièces p/n/p/s 2 places par logements à partir de 3 pièces p/n/p/s	1 arceau pour 10 logements ou chambre dans le cas d'hébergement et Co-living
	Hébergement	1 place par chambre dans le cas d'hébergement et Co-living Pour les résidences seniors, 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 5 emplois	- 1 arceau par tranche de 50 m ² de surface de vente, cette exigence étant plafonnée à 10 arceaux. - le nombre d'arceaux doit représenter au minimum 10 % de la capacité du parc de stationnement, cette exigence étant plafonnée à 100 arceaux.
	Services avec accueil de clients		Un minimum de 2 arceaux. Les emplacements doivent être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin.
	Restauration		
	Hébergements hôtelier et touristiques		
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - 1 place pour 50 m ² de surface de plancher	En fonction du besoin
	Entrepôt	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois - Lorsque l'établissement dispose d'un parc de stationnement VL, le nombre de places vélos correspond à 25 % de la capacité du parc	
	Industrie		
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	1 place pour 5 emplois Pour les établissements scolaires : 1 place pour 5 emplois et 0,8 place par élève accueilli simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage	Les emplacements doivent être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin, avec un minimum de 15 % de l'effectif d'utilisateurs accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage, et sans pouvoir être inférieur à 2 arceaux
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	1 place pour 5 emplois	
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

- PERIMÈTRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
 - Limite communale
 - Périmètre ZAC du Coleau
- CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI**
- Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Zone d'équipements publics
 - Habitat intermédiaire / Collectif
 - Habitat individuel et/ou collectif
 - Commerces / Services
 - Secteur du château à aménager
 - Equipements publics / activités économiques / activités agricoles
 - Espace partagé
- CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS**
- Principe d'accès tous modes
 - Voies existantes
 - Principe de desserte
 - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert paysager
 - Noues paysagères

Cognin // Villeneuve



LA MOTTE-SERVOLEX

ECO-HAMEAU DES GRANGES - OAP 142

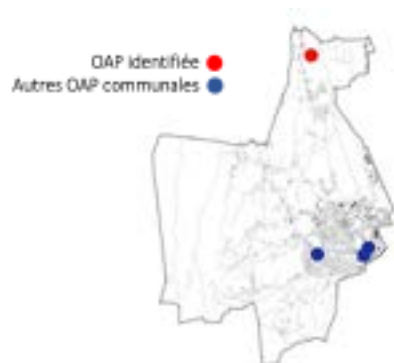
CONTEXTE

La Motte-Servolex

Éco-hameau des Granges

16,62 hectares

Mixte (Habitat et activités)



Périmètre Éco-hameau des Granges à La Motte-Servolex / Citadia Conseil

PRÉAMBULE SUR LE CONTEXTE

Le site est localisé au nord du territoire communal, à l'interface avec la commune du Bourget-du-Lac et la zone d'activités Savoie Technolac. Le projet est défini dans le plan de référence du Triangle Sud du Lac du Bourget, l'objectif de ce document étant d'articuler les différents projets en cours sur le secteur et de valoriser un nouveau projet urbain majeur de l'aire métropolitaine chambérienne.

Le site d'étude se caractérise par la présence de boisements et d'une ancienne carrière, exploitée jusqu'en 2006. De 2006 à 2014 le site a servi de lieu de stockage et de transformation de matériaux. Le site garde la trace de ces exploitations passées : une topographie accidentée, voire contraignante, un impact sur les écoulements d'eau et les contours de la zone humide voisine.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- > Organiser l'évolution du nord de la commune et favoriser le développement de logements à proximité de Technolac en maîtrisant le développement de l'urbanisation : lutte contre l'étalement urbain, valorisation du foncier, limitation de l'habitat pavillonnaire, ... ;
- > Adapter le projet à la haute valeur environnementale du site en développant le projet sous forme de éco-hameau afin de préserver, valoriser et réhabiliter les qualités écologiques du site ;
- > Garantir une mixité sociale et fonctionnelle sur l'ensemble de l'opération ;
- > Intégrer des fonctions nourricières en cœur de quartier (potager, vergers...).

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le secteur est compris dans le périmètre du site inscrit du Lac du Bourget et de ses abords. Les aménagements devront valoriser les spécificités paysagères locales générées par le lac et sa dynamique.

Déplacements

Le site n'est pas desservi par les TC bien qu'un arrêt se situe route du Tremblay, à 150 m à l'ouest. La piste cyclable et le sentier PDIPR de la Laysse longent le périmètre, à moins de 50 m en limite nord-est du secteur.

Ressource en eau

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents au niveau de la voirie de desserte, au nord, au sud-ouest et à l'ouest.

Risques et nuisances

Le secteur est impacté par les nuisances sonores en provenance de la RD1504 et est situé en zone d'aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Des axes d'écoulements des eaux pluviales sont présents dans la moitié sud du site.

Trame verte et bleue

Le périmètre est situé sur une carrière, entre 2 réservoirs de biodiversité: milieux naturels du ruisseau des Combes et boisements humides de la Fontaine de Janon. La dynamique hydrographique importante engendre la présence de zone humide au sein du secteur. Ces réservoirs de biodiversité doivent être préservés, ou, en cas de destruction, engendreront des mesures compensatoires de restauration. Un corridor écologique départemental a été identifié dans la partie sud du site. Il relie les deux réservoirs, sa fonctionnalité ne devra pas être impactée par les aménagements.

Servitude d'utilité publique

La servitude de dégagement aéronautique générée par l'aérodrome de Chambéry-Aix impacte la totalité du périmètre.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Principes généraux de composition et d'insertion urbaine et paysagère

- > Intégrer de manière optimale le bâti dans les pentes naturelles du terrain pour limiter l'impact paysager et libérer des espaces en fond de quartier au profit des espaces publics et de la zone humide ;
- > Réfléchir autour de la question agricole et la recherche d'usages liés aux jardins et vergers pour une préservation et une valorisation de l'économie agricole identitaire du secteur ;
- > Travailler le projet autour de 3 entités distinctes :
 - > La zone nord correspondant aux coteaux en contact avec les exploitations agricoles ;
 - > La zone dite « de la falaise » en limite ouest du site ;
 - > La zone centrale en interface aux deux premières zones ;
- > Privilégier le secteur central comme lieu de nature et des espaces verts : créer un parc linéaire qui sera au cœur du futur quartier et répondra à la double fonction de préservation/valorisation des zones humides et boisées et offrira des espaces ludiques, sportifs et de bien-être pour les nouveaux habitants ;
- > Faire du secteur central et du parc linéaire un espace clé dans l'animation du quartier ;
- > Découper le parc linéaire en deux espaces distincts : le parc de la falaise (espace d'agrément et de jeux) et le parc nature (renaturation et connexion à la zone humide) ;
- > Développer un secteur d'activités – notamment commerciale – en entrée nord du site, au contact de la RD 1504.

Les hauteurs et densités

- > Sur le secteur nord, prévoir des hauteurs maximum en R+2+attique afin de favoriser les vues sur le grand paysage ;
- > Sur le secteur central, limiter les constructions en R+1+attique et intégrer des variations de hauteurs afin de rythmer les constructions ;
- > Sur le secteur « de la falaise », autoriser les constructions en R+9 maximum et veiller à maintenir un épannelage varié et décroissant du sud vers le nord de l'opération.

Formes urbaines et règles de mixité

- > Proposer des formes urbaines adaptées aux différents sous-secteurs :
 - > Zone nord : asseoir un ensemble de constructions sous forme de plots et de hauteur moyenne, étagés dans la pente et ouverts sur le grand paysage avec des espaces verts qualitatifs faisant écho à l'arboriculture,
 - > Zone « de la falaise » : travailler un modèle d'architecture novateur, étagé et intégré de manière optimale à la falaise, profitant des vues et libérant l'aval au profit de la zone humide,
 - > Zone centrale : développer une offre d'habitat intermédiaire ou individuel ;
- > En termes de mixité, prévoir – par rapport au nombre de

logements construits – 30% minimum de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 10% minimum de logements en Accession Sociale et Abordable.

Programmation de logements

- > Prévoir la réalisation de 560 logements maximum répartis sur les 3 secteurs :
 - > Secteur nord : 190 à 200 logements environ,
 - > Secteur central : 45 à 55 logements environ,
 - > Secteur « de la falaise » : 300 à 315 logements environ ;
 - > Secteur d'entrée : vocation principale d'activités, notamment commerciales



- > Intégrer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable.

Programmation des équipements

- > Envisager, à plus long terme, l'implantation d'un équipement public au sein du parc de la Falaise ;
- > Réaliser le parc linéaire (parc de la falaise et parc nature).

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Aménager un parc paysager linéaire à vocation écologique en transition avec les milieux humides et en faveur de leur réhabilitation, leur mise en valeur et la sensibilisation à leur préservation ;
- > Laisser une large place aux espaces verts et naturels entre et à proximité des bâtiments en faveur de la biodiversité ;
- > Mettre en place une végétation endémique et locale favorisant un maintien voire un renforcement de la biodiversité locale ;
- > Travailler sur des espaces paysagers en continu avec un minimum de morcellement pour garantir les grandes continuités écologiques et naturelles ;
- > Maintenir les corridors boisés entre les bâtiments dans la zone de la falaise afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales en direction de la zone humide et le déplacement

- de la faune d'amont en aval du plateau du Tremblay ;
- > Favoriser la performance énergétique et thermique dans la conception des bâtiments ;
- > Privilégier des sources d'énergies renouvelables comme le solaire, la géothermie et la biomasse ;
- > Gérer les eaux pluviales de manière à obtenir un maintien optimal des écoulements naturels et un maintien voir une reprise de l'alimentation hydraulique de la zone humide existante ;
- > Gérer les eaux pluviales en privilégiant le tamponnement et l'infiltration des eaux de pluie par des noues et un maintien des deux principales mares existantes, l'absence d'obstacles au ruissellement, ... ;
- > Autoriser la végétalisation des toitures ;
- > En partie nord, prévoir une infiltration diffuse des eaux pluviales par noues paysagères afin de restaurer le fonctionnement hydraulique de la zone humide nord en cours d'assèchement suite aux remblais liés à l'activité industrielle ;
- > Les nouveaux aménagements ne devront pas contraindre les axes d'écoulement des eaux pluviales.

Mobilité & déplacements / desserte par les voies et les réseaux

- > Créer une voie de desserte adaptée aux futurs déplacements afin de désenclaver le site ;
- > Réaliser une voie d'accès nouvelle au nord du site ;
- > Desservir le site par une voirie adaptée à tous les modes et connectée à la RD1504 au niveau de la rivière Leysse ;

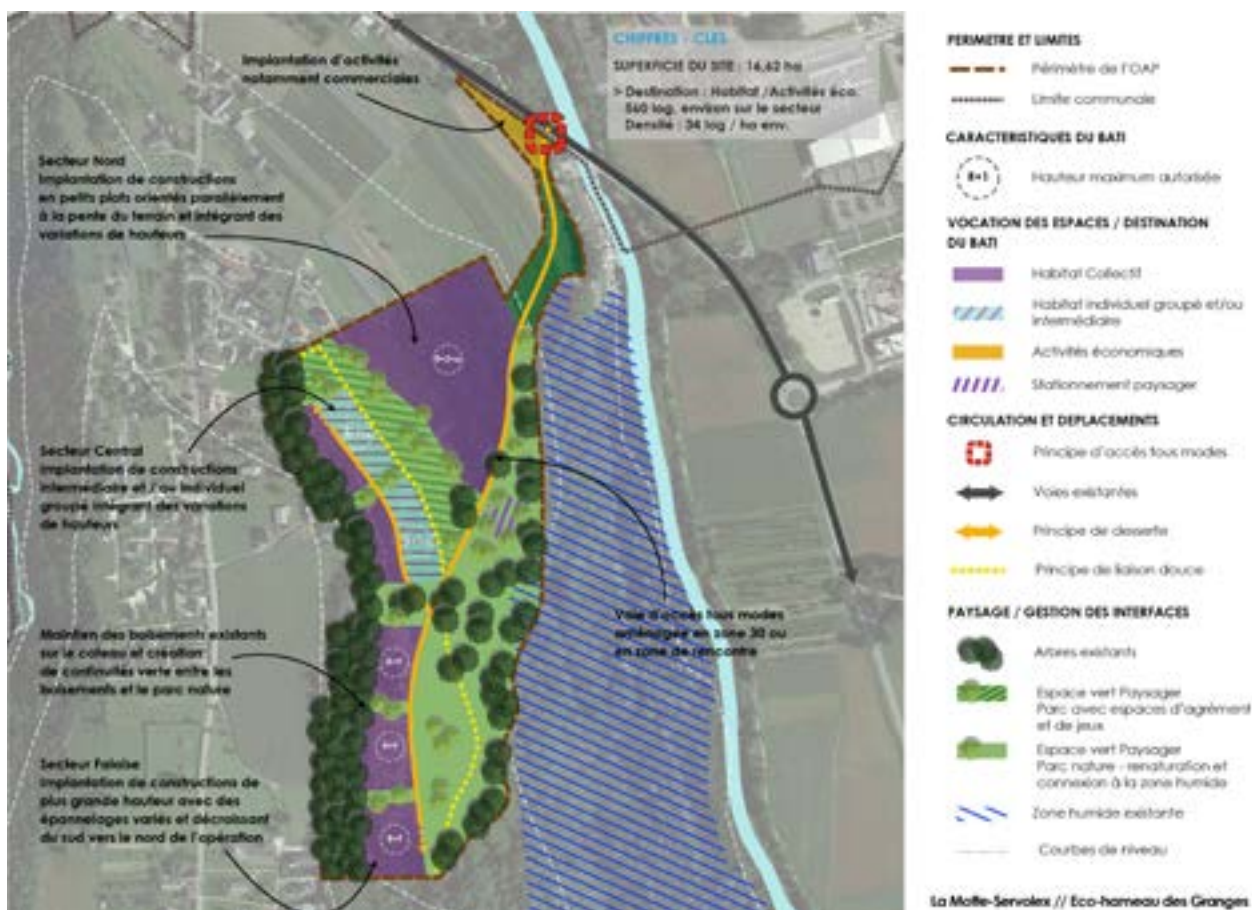
- > Prendre en compte la topographie dans la réalisation des voiries ;
- > Traiter les embranchements en impasse sous forme de placettes publiques avec des aires de retournement adaptées aux flux et trafics ;
- > Mailler le site de projet par un réseau de chemins piétonniers ou mixtes (piétons / vélos) permettant de desservir l'ensemble des secteurs publics et des parcelles privées ;
- > Conserver la route existante dans son état actuel sans y créer de nouveau aménagement (préservation de la zone humide) afin qu'elle puisse être le support de déplacements modes doux ;
- > À terme, étudier la connexion avec la voie verte d'agglomération.

Les besoins en matière de stationnement

- > Traiter les besoins en stationnement au sein de chaque secteur en favorisant le stationnement enterré pour les secteurs nord et central et le stationnement en socle au sein du secteur « de la falaise » ;
- > Prévoir la réalisation de stationnements en adéquation avec les besoins.

Les réseaux

- > Le projet sera viabilisé et raccordé aux différents réseaux existants à proximité.



LA RAVOIRE

ZAC VALMAR - OAP 143

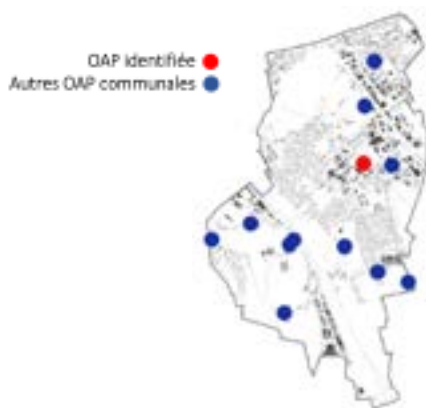
CONTEXTE

La Ravoire

ZAC Valmar

10,86 hectares

Mixte (habitat, activités économiques, équipements)



Périmètre ZAC Valmar à La Ravoire / Citadia Conseil

PRÉAMBULE SUR LE CONTEXTE

La ZAC Valmar de La Ravoire s'inscrit comme une opération de renouvellement urbain conduite dans l'objectif d'étendre le centre-ville pour permettre, à terme, de créer une nouvelle polarité urbaine à l'échelle du Grand Chambéry. L'ambition est de reconstruire la ville sur la ville par un développement urbain de qualité peu consommateur d'espace. Le projet vise à conjuguer l'activité dense d'un petit centre urbain, l'agrément d'un site privilégié et la générosité des espaces verts à travers la réalisation d'un tissu urbain mixte. Ces réalisations se feront dans la continuité du quartier existant par le renforcement et la réorganisation des fonctions de centralité autour de la place de l'Hôtel-de-Ville et de l'esplanade du Boulodrome.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- > Créer une polarité urbaine au sein de l'agglomération chambérienne ;
- > Créer un quartier de centre-ville ;
- > Développer l'habitat en s'appuyant notamment sur le développement des transports en commun ;
- > Développer un écoquartier « sans voitures » ;
- > Mettre en valeur les qualités paysagères du site ;
- > Développer des espaces publics de proximité de qualité ;
- > Créer un centre-ville et densifier un secteur actuellement bien desservi et équipé par la création de logements, d'activités et de services / équipements permettant de vivre, travailler et de se délasser au sein du secteur d'étude.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Les aménagements devront s'intégrer dans le tissu urbain existant et préserver l'environnement paysager (vues sur les massifs alentours et sur l'église de La Ravoire).

Déplacements

Il est rappelé que la ligne la plus proche (Chrono A Insec-Université Jacob) est située sur la RD1504 à environ 400 mètres à l'est du site d'étude. Cette ligne relie Chambéry Université à Savoie Technolac via la zone commerciale des Landiers et Chambéry Centre. La ligne A est l'une des quatre lignes structurantes du réseau, avec une fréquence de 10 à 15 minutes.

Le secteur d'étude est également desservi par le réseau ONDEA, appartenant à la Communauté d'Agglomération Grand Lac, au niveau de l'arrêt Pouli situé à environ 800 mètres.

Ce secteur est inclus dans un périmètre plus large, faisant l'objet de réflexion dans le cadre de la révision du SCOT en cours (et notamment en lien avec les études sur les réouvertures de haltes ferroviaires locales).

Le site est également desservi par un itinéraire cyclable sur voie partagée ainsi qu'un itinéraire inscrit au PDIPR sont présents sur le site (nord et est).

Ressource en eau

Le périmètre d'étude est raccordé aux réseaux AEP et assainissement. Il n'y a pas de réseau pour les eaux pluviales. Le site est inclus dans la zone de sauvegarde des eaux.

Risques et nuisances

La zone est concernée par la zone de prescription du PPRI du Bassin Chambérien en zone 3 en limite est, par des axes de ruissèlement des eaux pluviales (est), par la zone d'aléa d'une canalisation de gaz (au nord) et par un risque faible de retrait gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site est déjà urbanisé, néanmoins des boisements (arbres isolés et alignements d'arbres) et des espaces perméables enherbés participent à la trame verte urbaine et permettent le maintien d'une fonctionnalité écologique au sein du tissu urbain. Dans ces conditions, ils doivent être préservés dans la mesure du possible.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur est impacté par 2 servitudes : la servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry (T5) et la servitude de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1).



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Principes généraux de composition et d'insertion urbaine et paysagère ;
- > Mettre en place un maillage vert / bleu (hydrologique et végétal) permettant de relier des secteurs aujourd'hui peu connectés et répondre à un besoin d'espaces verts faisant écho à la densification urbaine ;
- > Mettre en relation les bâtiments collectifs avec un système de promenades se développant à partir du parc des berges de la Mère ;
 - > Participer à la constitution d'un maillage vert inter-quartiers à travers la réalisation / réhabilitation de plusieurs éléments majeurs ;
 - > Le parc des berges de la Mère comme espace de détente et de mobilités douces ;
 - > La promenade des sports afin de relier les différents îlots et équipements bâtis du quartier ;
 - > La place de l'Hôtel-de-Ville pour regrouper les principaux services communaux autour d'un carré minéral ouvert à différents usages. Celle-ci devra instaurer un nouveau rapport avec la rivière et travailler les vues vers l'église Saint Etienne située sur les hauteurs ;
 - > L'esplanade du Boulodrome comme espace de détente perméable, ouvert à différents usages et qui permet de maintenir un lien avec l'horizon lointain du Massif des Bauges.

Les hauteurs et densités

- > Limiter la hauteur à 25 mètres maximum.

Formes urbaines et phasage de l'opération

- > Décliner le caractère urbain du projet au travers d'architectures diversifiées afin d'enrichir le parc de logement d'une offre de qualité ;
- > Envisager et permettre la création de logements modulables et évolutifs ;
- > Respecter le cahier des charges architectural ;
- > Scinder l'opération en 3 phases :
 - > Phase 1 – partie sud (déjà réalisée) : habitat collectif et centre commercial,
 - > Phase 2 – partie centrale : zone résidentielle,
 - > Phase 3 – partie nord : zone habitat collectif et services tertiaires.

Programmation de logements et règles de mixité

- > Construire environ 1 100 nouveaux logements sur le secteur d'étude ;
- > Offrir une large diversité de produits dans un principe de mixité entre logement social, classique intermédiaire et haut de gamme en favorisant les démarches innovantes ;
- > Créer du commerce, des services et loisirs en pied d'immeuble, autour de la place de la Mairie et de l'esplanade du Boulodrome pour créer des centralités et une attractivité forte ;

- > Implanter des programmes de tertiaire et activités autour de la place de l'Hôtel-de-Ville et de l'esplanade du Boulodrome pour créer des centralités et une attractivité forte ;
- > En termes de mixité, envisager – par rapport au nombre de logements construits – 20% minimum Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 15% minimum de logements en accession abordable.

Programmation des équipements

- > Créer des équipements d'infrastructure (espaces verts et espaces publics) et des équipements publics de proximité.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Engager une politique incitative de démarche Haute Qualité Environnementale afin de réaliser des bâtiments à basse consommation ;
- > Imposer aux nouvelles constructions de répondre aux valeurs qualitatives qui définissent un écoquartier : implantation optimale, concept constructif flexible, matériaux sains, très faible consommation énergétique, meilleure gestion générale des ressources ;
- > Réaménager les berges de la Mère afin de gérer localement les risques d'inondations tout en valorisant le site pour le déassement et en instaurant des continuités écologiques et en gérant la récolte des eaux pluviales du nouveau quartier ;
- > Gérer les eaux pluviales en accompagnement et en lien des aménagements urbains de surface et intégrer les prescriptions relatives au PPRI du bassin Chambérien (zone 3) ;
- > Maîtriser les ruissellements par une gestion intégrée des eaux pluviales en favorisant l'infiltration (tranchées d'infiltration, noues paysagères) ;
- > Les nouveaux aménagements ne devront pas contraindre les axes d'écoulement des eaux pluviales.

Mobilité & déplacements / desserte par les voies et les réseaux

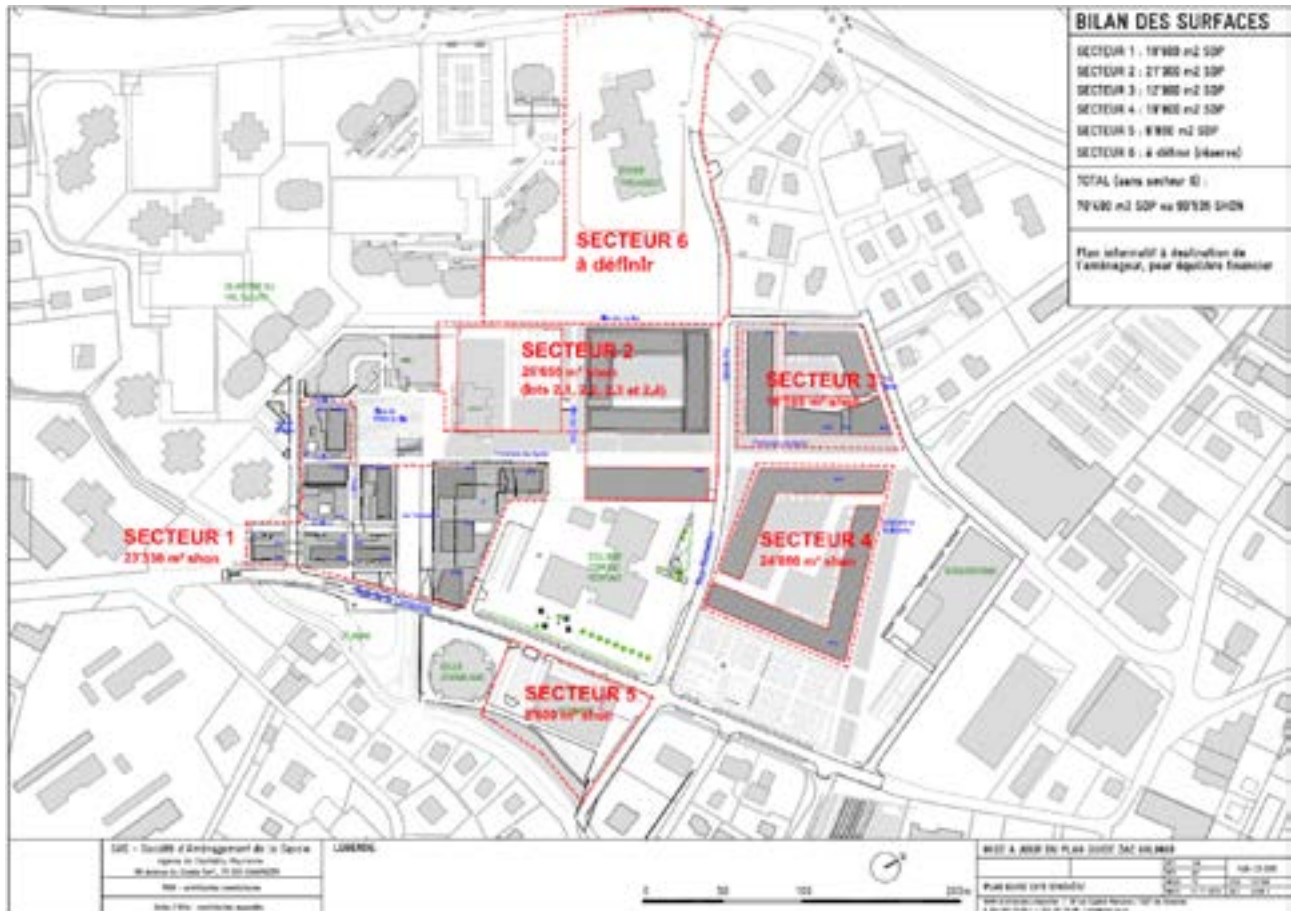
- > Mutualiser les parkings souterrains ;
- > Créer de nouvelles liaisons douces et profiter de l'augmentation de la cadence des lignes de bus desservant le centre-ville de La Ravoire pour réduire la part de la voiture dans ce nouveau quartier ;
- > Mettre en place un réseau piéton et cyclable qui tisse des liens internes au quartier et avec les alentours et notamment les projets plus généraux de pistes cyclables du Grand Chambéry ;
- > Reconsidérer et réaménager l'impasse de la Poste afin d'offrir des espaces publics piétonniers et des jardins familiaux entre le quartier du Val Fleuri et la Mairie.

Les besoins en matière de stationnement

- > Prévoir un offre privée et publique en surface et en souterrain de stationnement ;
- > Limiter l'offre de stationnement privé au strict nécessaire, en fonction des besoins et envisager la création de stationnement mutualisé.

Les réseaux

- > Enterrer les futurs réseaux créés dans le cadre des aménagements.



AEP : Alimentation en Eau Potable	POA : Programme d'Orientations et d'Actions
BEPAS : Bâtiment à Energie PASsive	PPRi : Plan de Prévention du Risque inondation
CBS : Coefficient de Biotope	R+xx+C : Rez-de-Chaussée + un nombre d'étages avec des combles
CEP : Consommation en Energie Primaire	RD : Route Départementale
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement	SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
LLS : Logements Locatifs Sociaux	SdP : Surface de Plancher
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation	TC : Transport en Commun
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable	TVB : Trame Verte et Bleue
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	VRU : Voie Rapide Urbaine
PEM : Pôle d'Échanges Multimodal	ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
PLUi HD : Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacement	



Grand Chambéry

106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex

Tél. : 04 79 96 86 00

Fax : 04 79 96 86 01