

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

PLAN DE SECTEUR CŒUR DES BAUGES

**DOSSIER D'APPROBATION
18 DÉCEMBRE 2019**

Modification n°1 approuvée le 30/09/21
Modification n°2 approuvée le 10/11/22
Modification n°3 approuvée le 09/11/23
Modification n°4 approuvée le 07/11/24
Modification n°5 approuvée le 06/11/25

4.1.4

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L.151-6 :

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

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

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

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

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

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

ARTICULATION PADD / OAP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LES SECTEURS D'OAP DU CŒUR DES BAUGES

Les OAP affichent et concrétisent l'objectif de diversification des typologies d'habitat, aujourd'hui majoritairement individuelles, et visent une meilleure qualité architecturale des constructions, ainsi que leur bonne insertion dans le paysage. Elles ont également pour vocation la mise en application des enjeux de limitation de la consommation d'espaces et la maîtrise de l'extension des villages en encadrant l'aménagement et la densité sur les secteurs stratégiques de développement identifiés.

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

- > Les OAP à vocation d'habitat : 24 OAP en extension de la zone U ;
- > Les OAP à vocation économique : 2 OAP en extension de la zone U ;
- > Les OAP mixte (habitat / activités économiques) : 1 OAP au sein de la zone U.

Les OAP sectorielles devront prendre en compte et se nourrir des prescriptions faites dans le cadre des OAP thématiques. Celles-ci sont au nombre de 8 : Habitat, Déplacement, Petit patrimoine et bâti ancien, Forêt, Climat Énergie, Cycle de l'eau, Tourisme, Alpages.

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX

Insertion environnementale, urbaine, architecturale & paysagère

- > Veiller à l'implantation des constructions dans une logique topographique et pour assurer une bonne insertion du bâti :
 - > Pour une implantation parallèle aux courbes de niveau, fractionner les longueurs de bâtiment pour assurer les perméabilités visuelle, hydraulique et piétonne ;
 - > Pour une implantation perpendiculaire aux courbes de niveau, privilégier une implantation en « escalier » ;
- > Planter des végétaux d'essences locales, favoriser la diversité des espèces et privilégier les espèces à feuillage caduc par rapport aux espèces à feuillage persistant ;
- > Valoriser les pré-vergers en tant que motifs identitaires des Bauges et éléments de qualification des franges urbaines (transition urbain – rural) et des petits espaces publics/communs ;
- > Assurer une cohérence entre les nouvelles constructions et les formes bâties existantes afin de préserver le patrimoine bâti remarquable du Massif des Bauges.

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

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

- > Assurer une transparence hydraulique et écologique des clôtures pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune ;

- > Se référer aux orientations stratégiques de l'OAP Cycle de l'Eau pour :

- > Assurer un aménagement sécurisé pour les biens et les personnes et optimiser pour la ressource en eau ;
- > Définir un projet de gestion intégrée des eaux pluviales ;
- > Prendre en compte les préconisations liées à la protection de la ressource en eau.

Performance énergétique du bâti et gestion des déchets

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

TABLE DES MATIÈRES

1-1 Aillon-le-Jeune

1-1 Chef-Lieu - OAP 1

1-4 Sous la Mense - OAP 2

2-1 Chez Ballaz - OAP 3

3-1 Arith

3-1 Chef-Lieu - OAP 4

4-1 BelleCombe-en-Bauges

4-1 La Scierie - OAP 5

4-4 Les Dodes sud - OAP 6

4-7 Chef-Lieu est - OAP 7

5-1 École

5-1 Le Villard - OAP 8

5-4 Chef-Lieu « École » - OAP 9

5-7 Pré Rabout - OAP 10

6-1 Jarsy

6-1 Chef-Lieu nord - OAP 11

6-4 Chef-Lieu - OAP 12

7-1 La Compôte

7-1 Chef-Lieu - OAP 13

7-4 Entrée de bourg - OAP 14

8-1 La Motte-en-Bauges

8-1 La Combaz - OAP 15

8-4 Chef-Lieu - OAP 16

9-1 Le Verney - OAP 17

9-6 Le Brillat - OAP 18

9-9 LES MARIAGES - OAP 149

9-13 CENTRALITE - OAP 151

10-1 Le Noyer

10-1 Chef-Lieu - OAP 19

11-1 Lescheraines

11-1 Le Pont - OAP 20

11-5 Chef-Lieu - OAP 21

11-8 Chez Poncier - OAP 22

11-11 Le Brillat - OAP 23

11-14 La Madeleine - OAP 24

12-1 Saint-François-de-Sales

12-1 Chef-Lieu - OAP 25

13-1 Sainte-Reine

13-1 Épernay - OAP 26

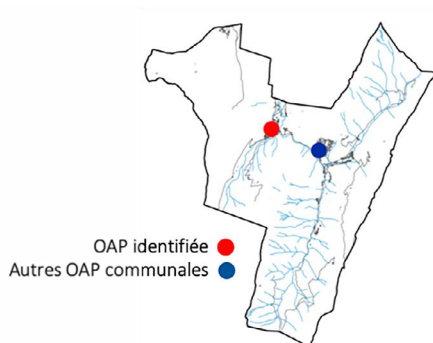
13-4 Sur Les Frênes - OAP 27

AILLON-LE-JEUNE

CHEF-LIEU - OAP 1

CONTEXTE

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



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

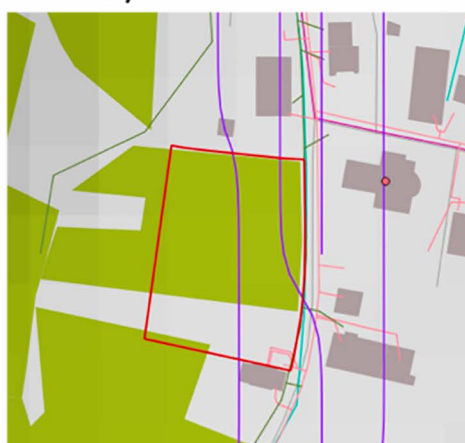
Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Servitude d'utilité publique



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

AS1 Périmètres protection captage

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Servitudes d'utilité publiques

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

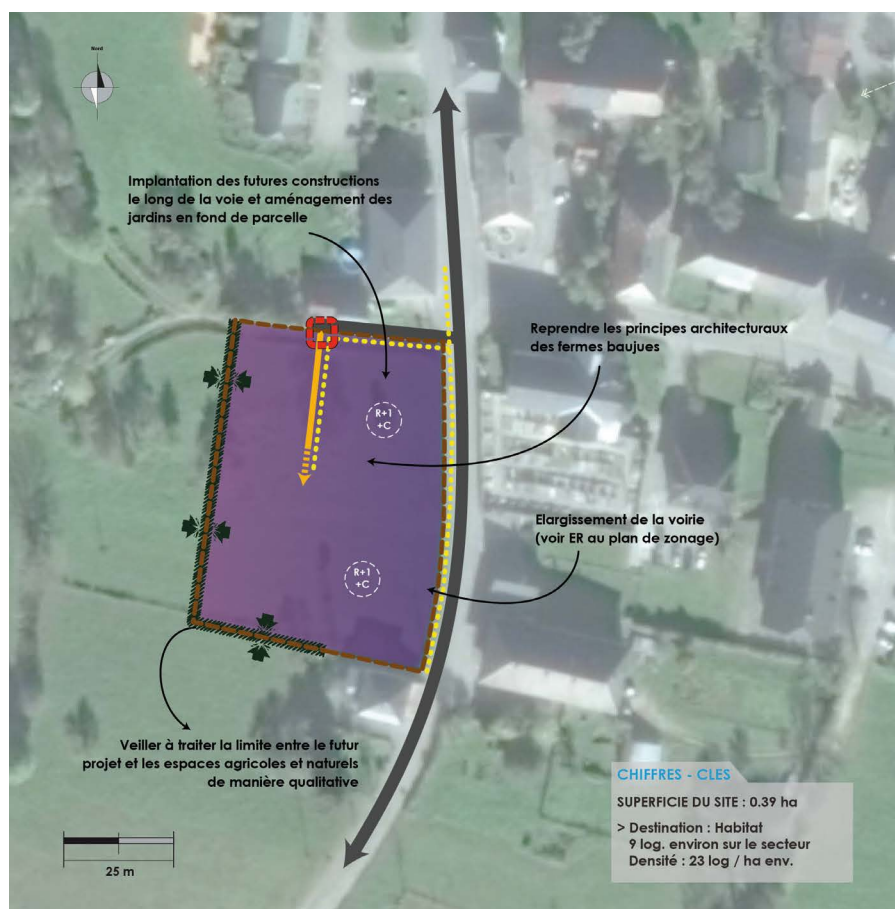
- > Créer un accès unique au site depuis la voie existante à l'est afin de desservir l'ensemble des futures habitations ;
- > Inscrire un principe de liaisons douces en parallèle de la voie de desserte créée, avec une possibilité de raccordement en direction du chef-lieu.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver dans la mesure du possible les arbres fruitiers de hautes tiges présents sur le site et privilégier les essences locales pour les plantations d'éléments végétaux ;
- > Implanter les constructions et les aménagements de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Au nord du site, limiter l'urbanisation et aménager une noue végétale afin d'éviter les inondations générées par les écoulements exceptionnels ;
- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 + C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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

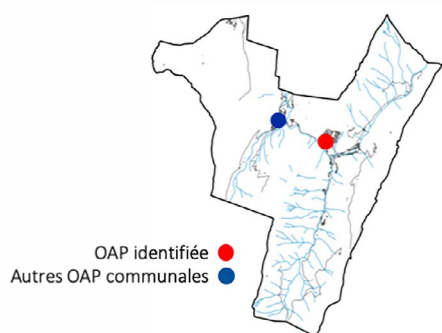
Aillon-Le-Jeune // Chef-Lieu

AILLON-LE-JEUNE

SOUS LA MENSE - OAP 2

CONTEXTE

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



Périmètre d'étude OAP Sous La Mense / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

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

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Renforcer les éléments arborés sur le site d'OAP afin de préserver l'ambiance boisée générée par la forêt de la Combe d'Aillon ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 +C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Courbes de niveau

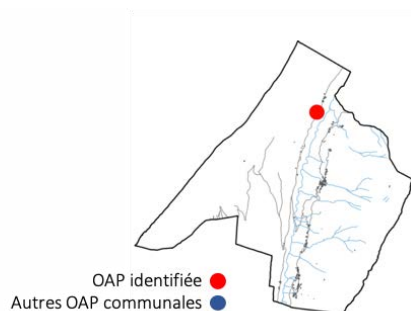
Aillon-Le-Jeune // Sous La Mense

AILLON-LE-VIEUX

CHEZ BALLAZ - OAP 3

CONTEXTE

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



Périmètre d'étude OAP Chez Ballaz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

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

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Ressource en eau

- > Permettre l'implantation de dispositifs d'assainissement non collectif dans les aménagements en prenant en compte les éléments naturels (typologie, végétation...) ;
- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



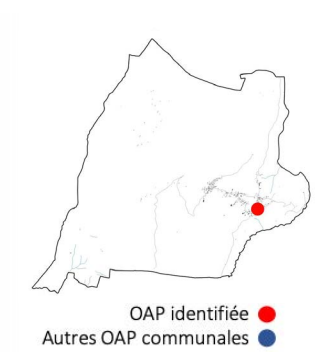
Aillon-Le-Vieux // Chez Ballaz

ARITH

CHEF-LIEU - OAP 4

CONTEXTE

Arith
Chef-Lieu
0,65 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadía Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

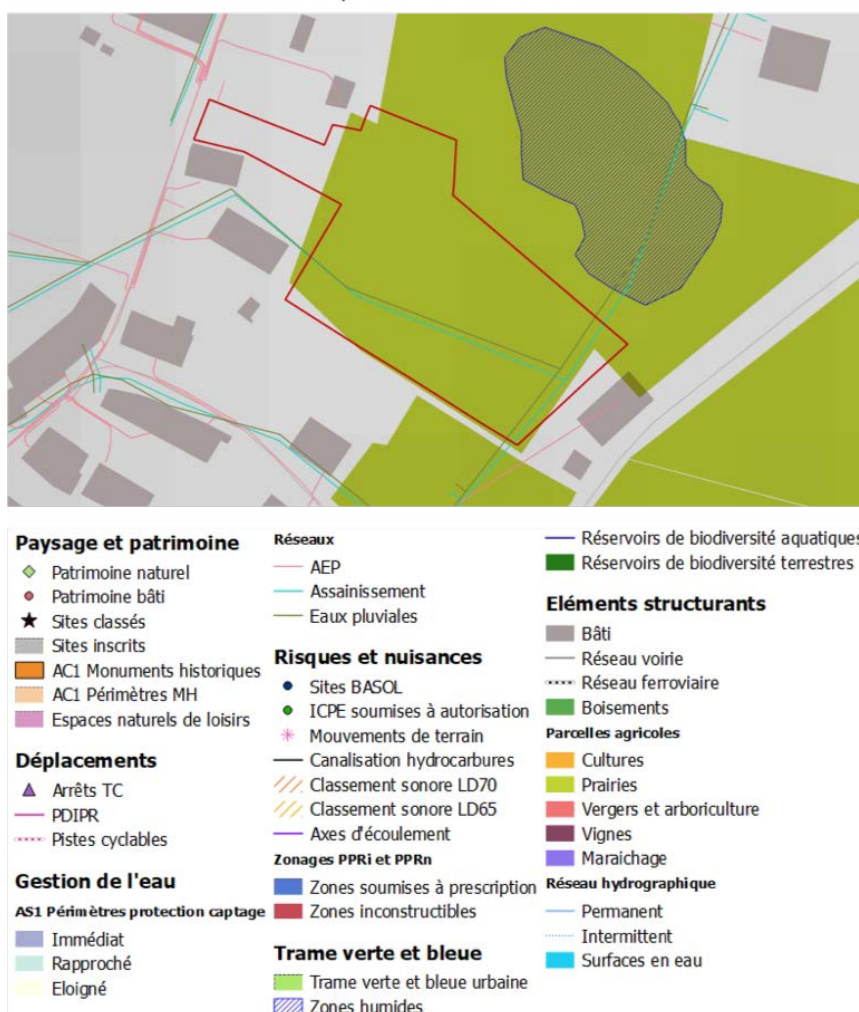
Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

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

Qualité environnementale & prévention des risques

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

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

Ressource en eau

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



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 +C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif
- Habitat individuel / Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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

Arith // Chef-Lieu

BELLECOMBE-EN-BAUGES

LA SCIERIE - OAP 5

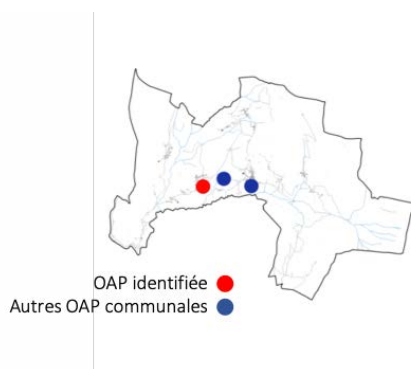
CONTEXTE

Bellecombe-en-Bauges

La Scierie

0,86 hectare

Mixte



ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

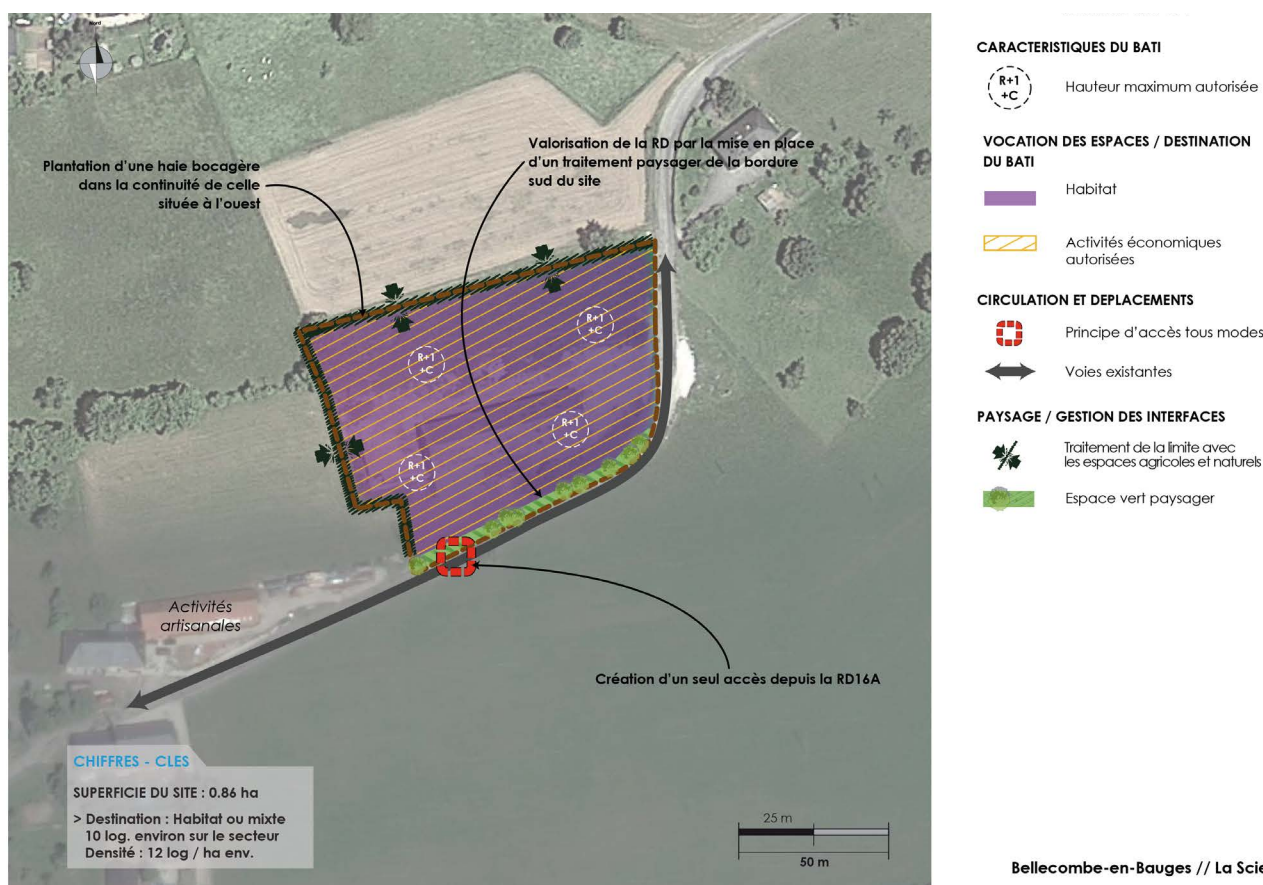
- > Prévoir un seul accès, mutualisé à l'ensemble du site, depuis la RD au sud afin de limiter les entrées / sorties sur une voie de desserte importante à l'échelle de la commune.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Rétablir la fonctionnalité écologique du site en recréant des espaces végétalisés et perméables sur la base des éléments présents au Nord ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



BELLECOMBE-EN-BAUGES

LES DODES SUD - OAP 6

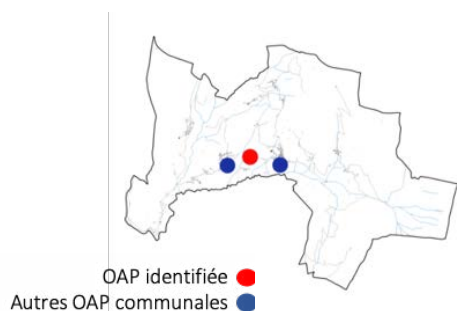
CONTEXTE

Bellecombe-en-Bauges

Les Dodes sud

0,30 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Les Dodes sud / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

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

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Ressource en eau

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



Bellecombe-en-Bauges // Les Dodes sud

BELLECOMBE-EN-BAUGES

CHEF-LIEU EST - OAP 7

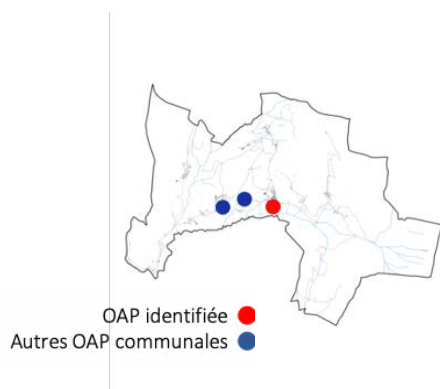
CONTEXTE

Bellecombe-en-Bauges

Chef-Lieu est

1,84 hectare

Habitat



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

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

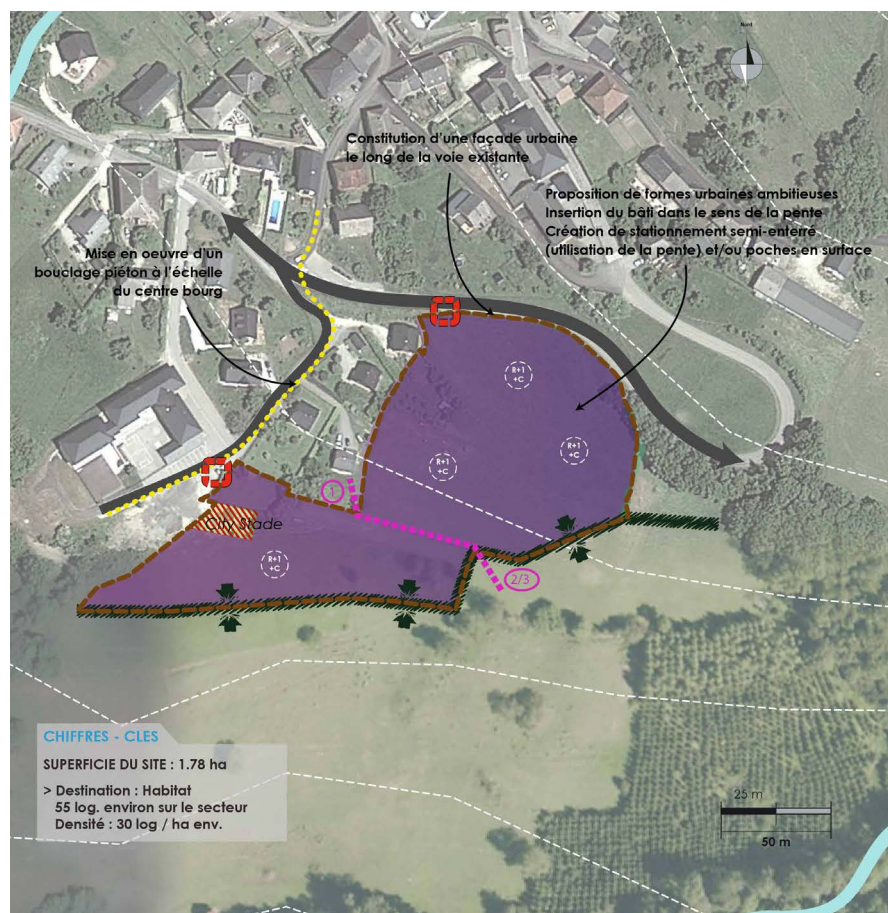
- > Prévoir deux accès au site : un au nord et un à l'ouest, afin de laisser la possibilité d'un bouclage lors de la réalisation du projet.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Veiller à la préservation des arbres existants à l'est du secteur d'OAP, au sein du futur projet ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



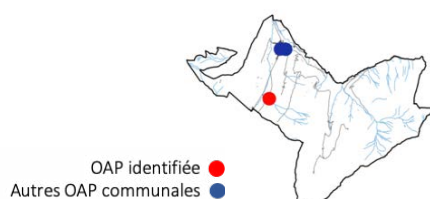
Bellecombe-en-Bauges // Chef-Lieu est

ÉCOLE

LE VILLARD - OAP 8

CONTEXTE

École
Le Villard
0,22 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Le Villard / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

sèche identifiée par le PNR du Massif des Bauges.

Mobilité & déplacements

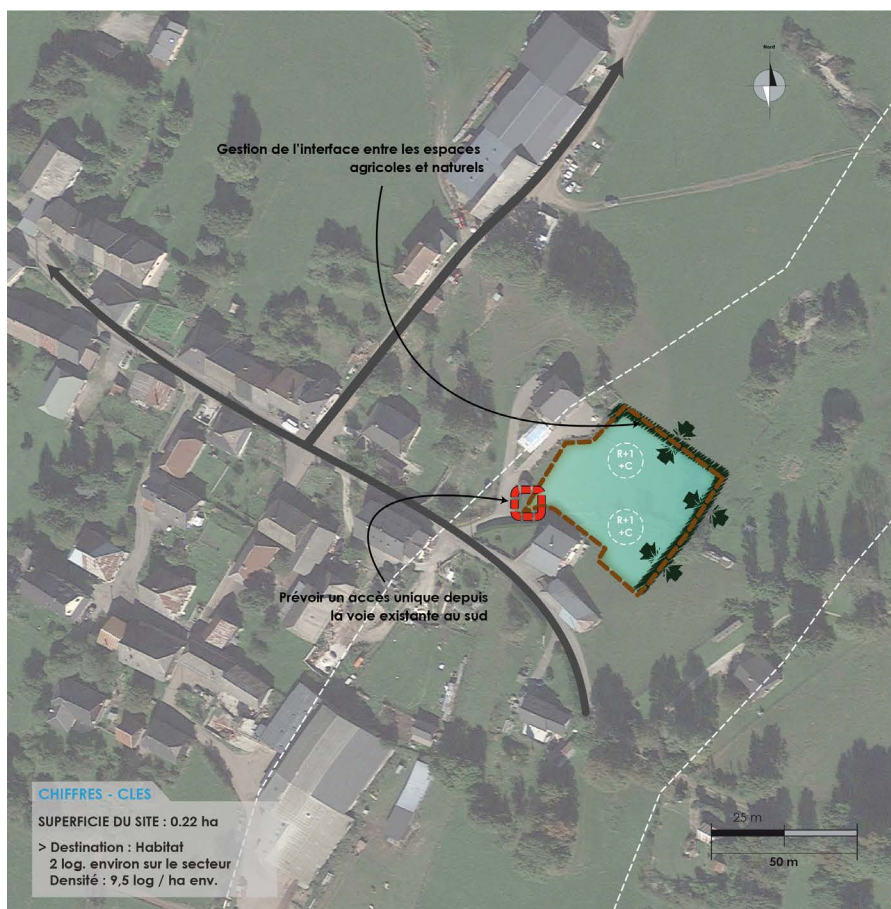
- > Prévoir un accès depuis la voie existante qui gèrera les entrées / sorties du futur projet.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



Ecole // Le Villard

ÉCOLE

CHEF-LIEU « ÉCOLE » - OAP 9



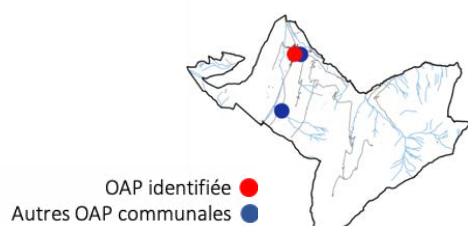
CONTEXTE

École

Chef-Lieu « École »

0,91 hectare

Habitat



ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

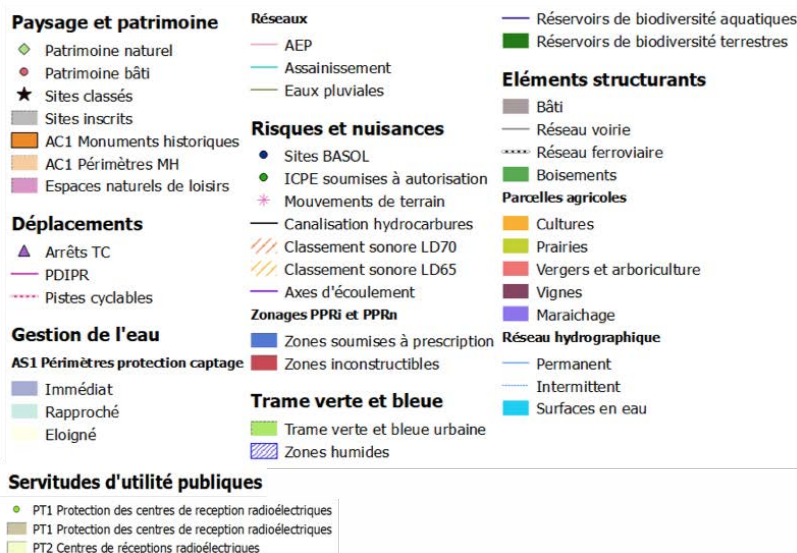
Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Servitude d'utilité publique



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 22 logements, pour une densité d'environ 24 logements par hectare ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines en permettant la réalisation d'une quinzaine de logements individuels et une dizaine de logements intermédiaires / petits collectifs ;
- > Gérer l'intégration du projet dans son environnement par une maîtrise des hauteurs autorisées allant jusqu'à du R+1+C maximum ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler l'insertion des bâtiments (formes, volumétrie, matériaux, etc.) dans leur environnement : architecture baujue, transition avec l'école, les logements individuels récents et le bâti ancien existant ;
- > Prendre en compte l'arbre existant au sud-est dans l'aménagement proposé afin de le préserver ;
- > Travailler les interfaces entre le projet et les espaces agricoles en frange du secteur d'OAP par un traitement qualitatif des limites.

Mobilité & déplacements

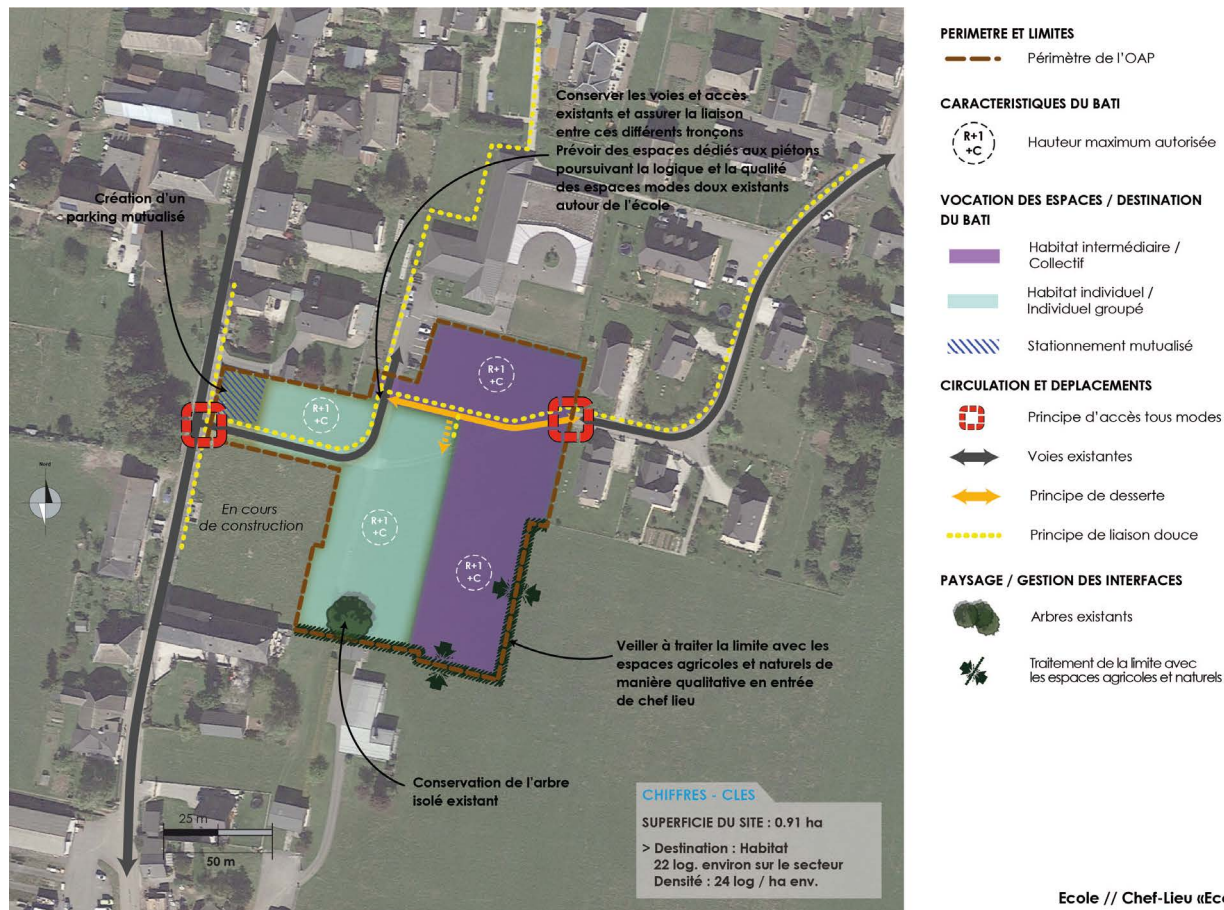
- > Créer deux accès au site : un à l'ouest depuis la RD911 (axe structurant nord-sud) en s'appuyant sur la voie existante et un à l'est se raccordant à la voie de desserte des maisons individuelles récentes, permettant de rejoindre la RD60 axe est-ouest traversant le chef-lieu ;
- > Concevoir une voie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

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Ressource en eau

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



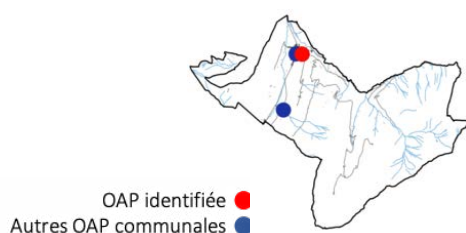
CONTEXTE

École

Pré Rabout

0,85 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Pré Rabout / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

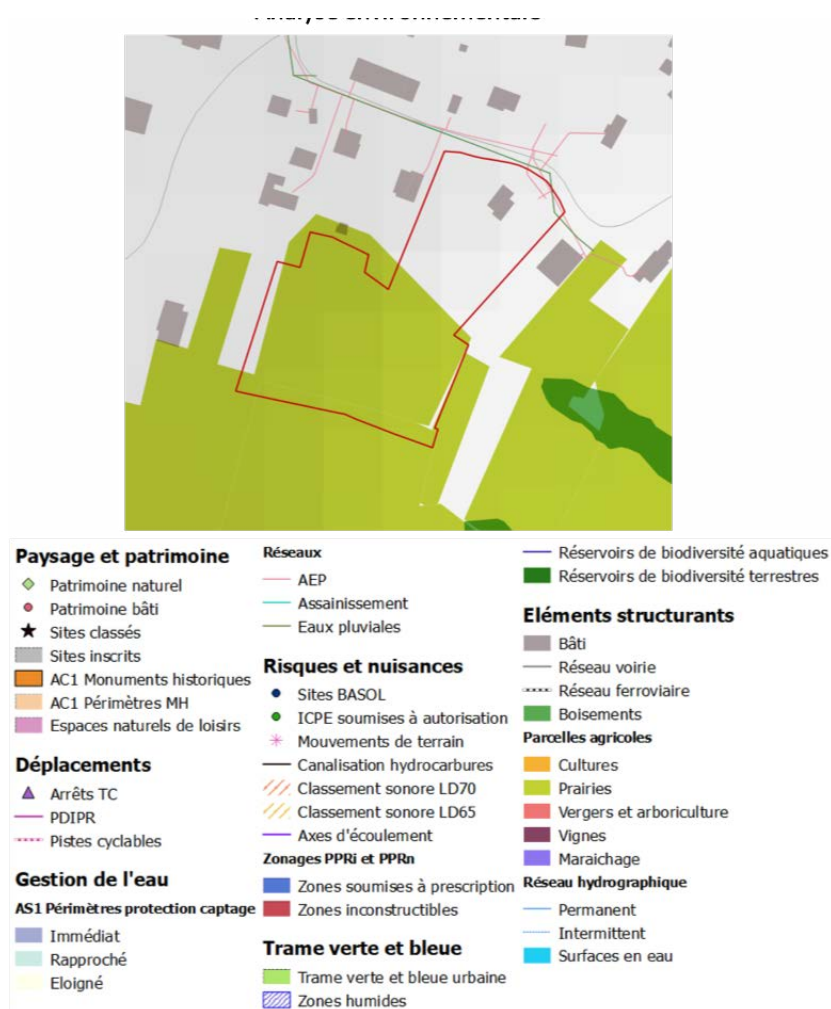
Aucune pression environnementale ne semble contraindre les aménagements sur ce secteur. Le périmètre d'étude est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Travailler l'insertion des bâtiments (formes, volumétrie, matériaux, etc.) dans leur environnement : architecture baujue, transition avec l'école, les logements individuels récents et le bâti ancien existant ;
- > Travailler les interfaces entre le projet et les espaces agricoles en frange sud et est du secteur d'OAP par un traitement

qualitatif des limites.

Mobilité & déplacements

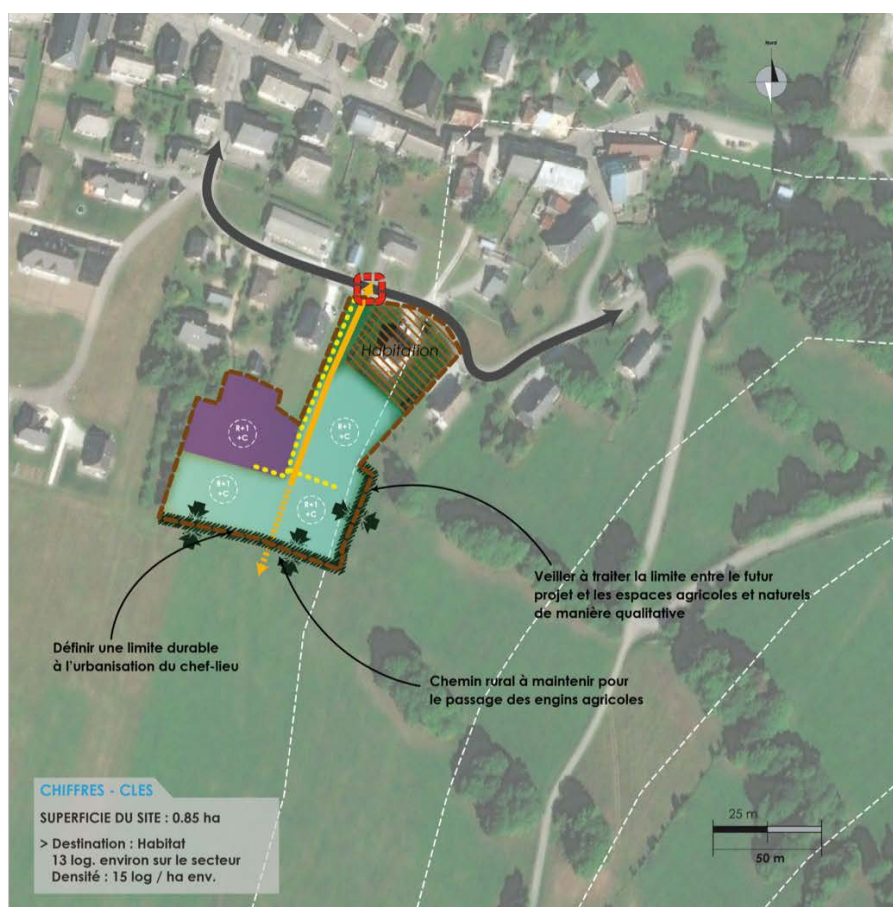
- > Prévoir un accès depuis la voie existante au nord, tout en maintenant le passage des engins agricoles sur le chemin rural existant ;
- > Accompagner la voie de desserte d'un aménagement à destination des modes doux.

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Ressource en eau

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



Ecole // Pré Rabout

JARSY

CHEF-LIEU NORD - OAP 11

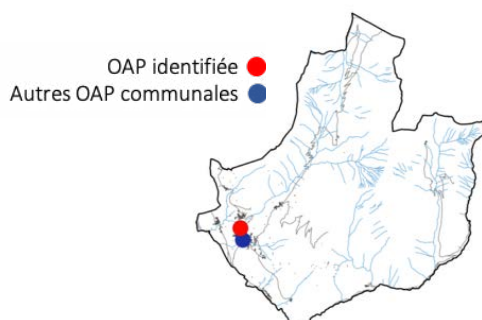
CONTEXTE

Jarsy

Chef-Lieu nord

0,92 hectare

Activités économiques



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

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale

Servitude d'utilité publique



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Servitudes d'utilité publiques

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

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ✱ Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Zonages PPRI et PPRn
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

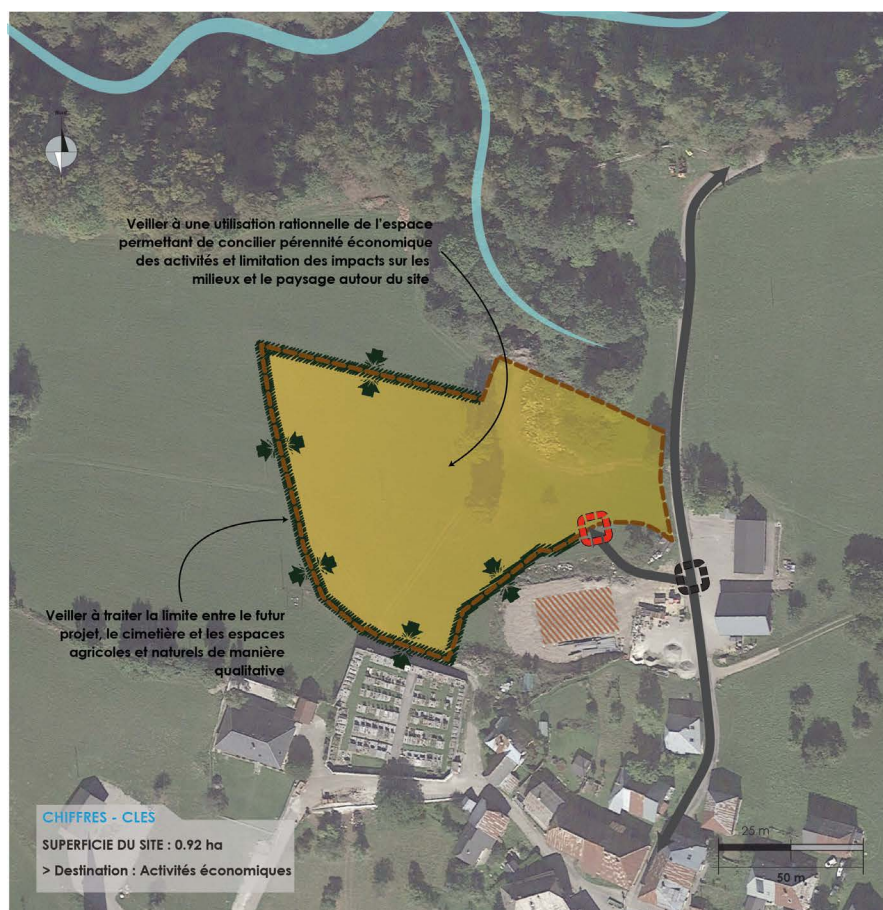
- > Prévoir un accès au sud du site se raccordant à la liaison récemment créée entre le bâtiment d'activités existant et les futures constructions.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude PT1, relative à la protection contre les émissions électromagnétiques (cf. annexe du PLUi) ;
- > Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



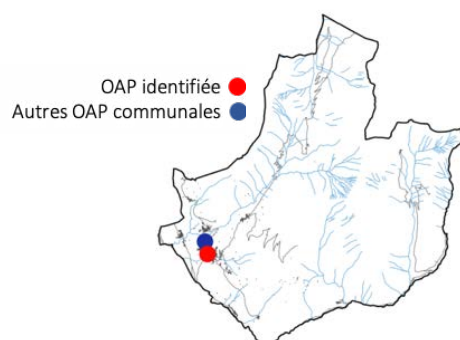
Jarsy // Chef-Lieu nord

JARSY

CHEF-LIEU - OAP 12

CONTEXTE

Jarsy
Chef-Lieu
0,82 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

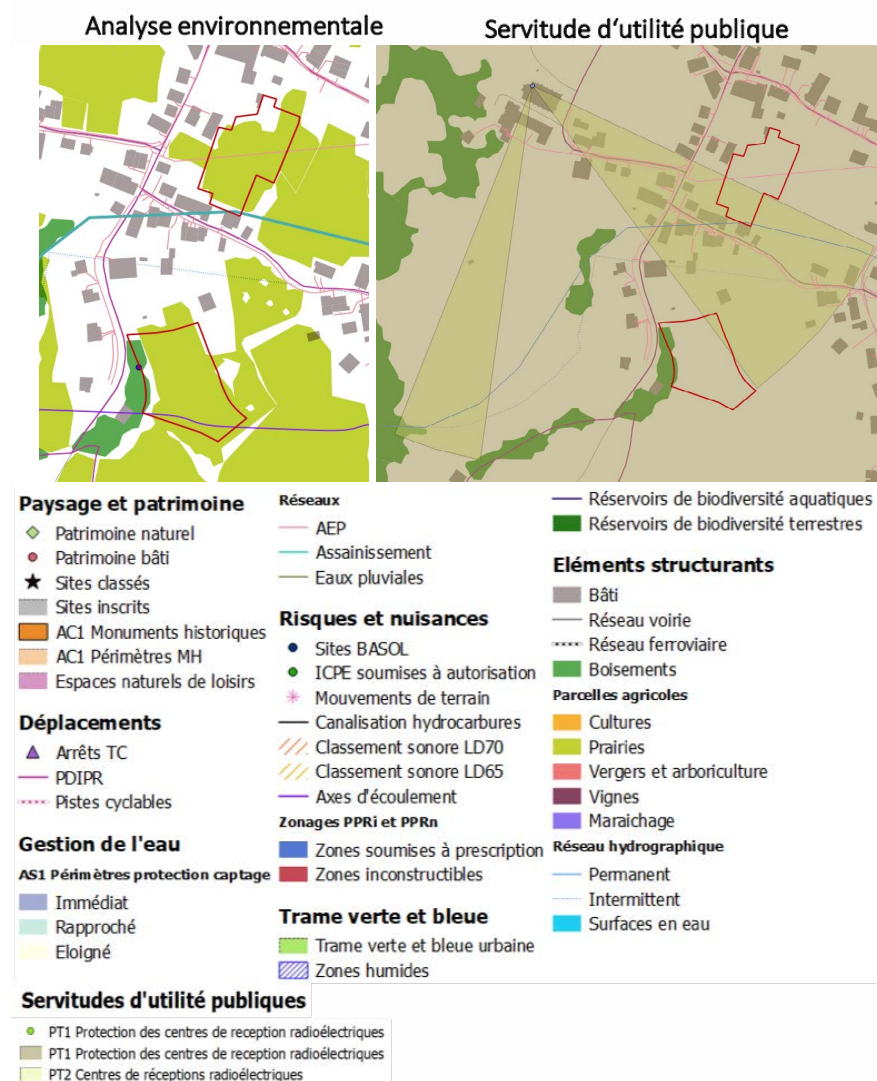
Le secteur est soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible. Le périmètre sud est traversé par un axe d'écoulement des eaux pluviales.

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

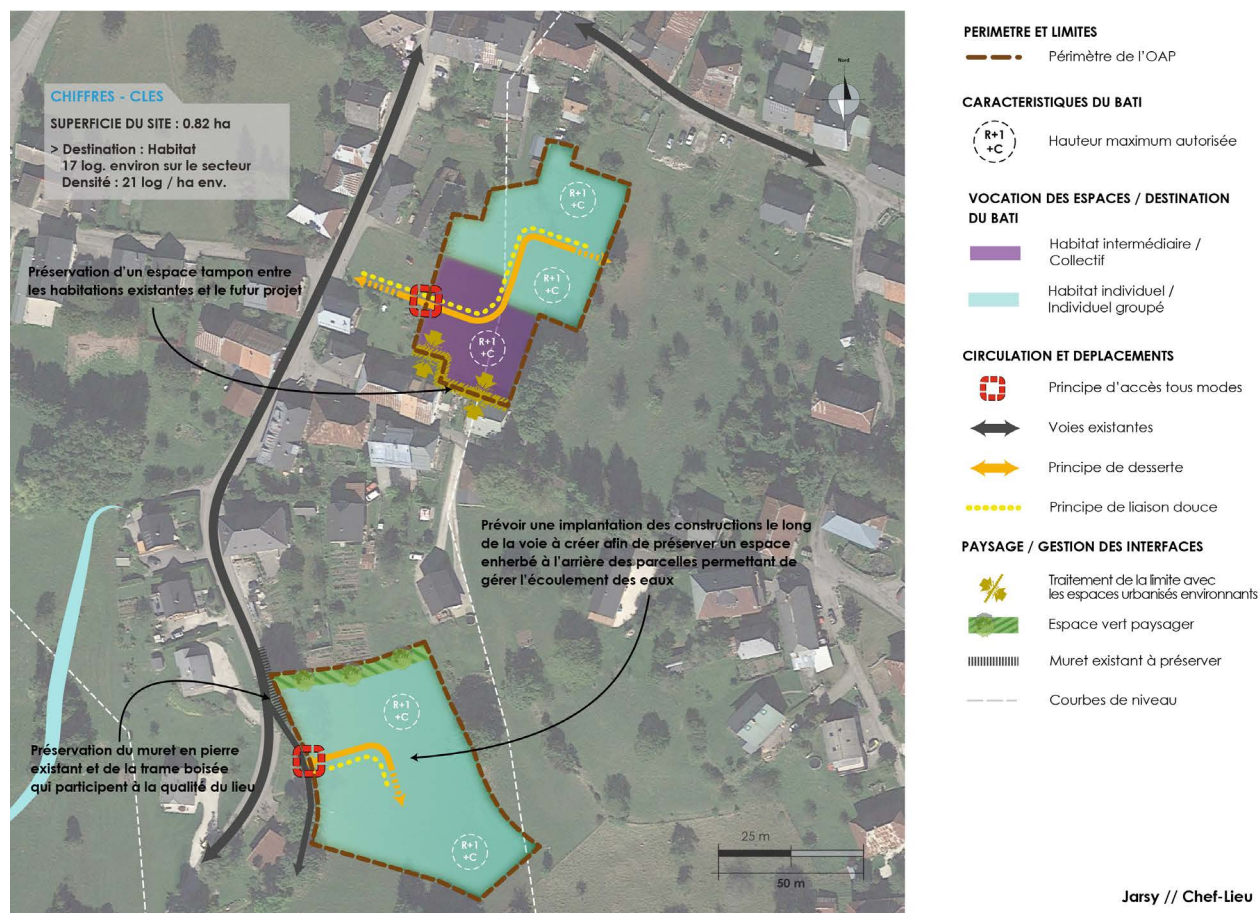
- > Sur le site nord, prévoir la création d'un accès depuis la voie principale traversant le chef-lieu à l'ouest et créer une desserte interne au projet ;
- > Sur le site sud, créer un accès depuis la voie existante à l'ouest accompagnée d'une voie de desserte interne.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Sur le site sud, préserver le muret en pierre existant ainsi que le linéaire d'arbres délimitant le site à l'ouest, qui joue un rôle d'espace relais pour la faune et un élément paysager qualitatif en bordure de site ;
- > Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude PT1, relative à la protection contre les émissions électromagnétiques (cf. annexe du PLUi) ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales, orientés de l'est vers l'ouest, en direction de la RD60B.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



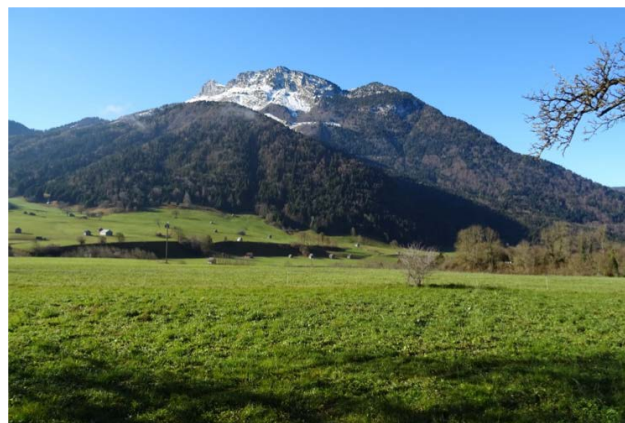
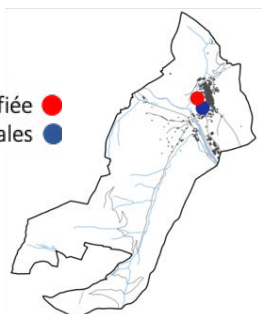
LA COMPÔTE

CHEF-LIEU - OAP 13

CONTEXTE

La Compôte
Chef-Lieu
0,46 hectare
Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

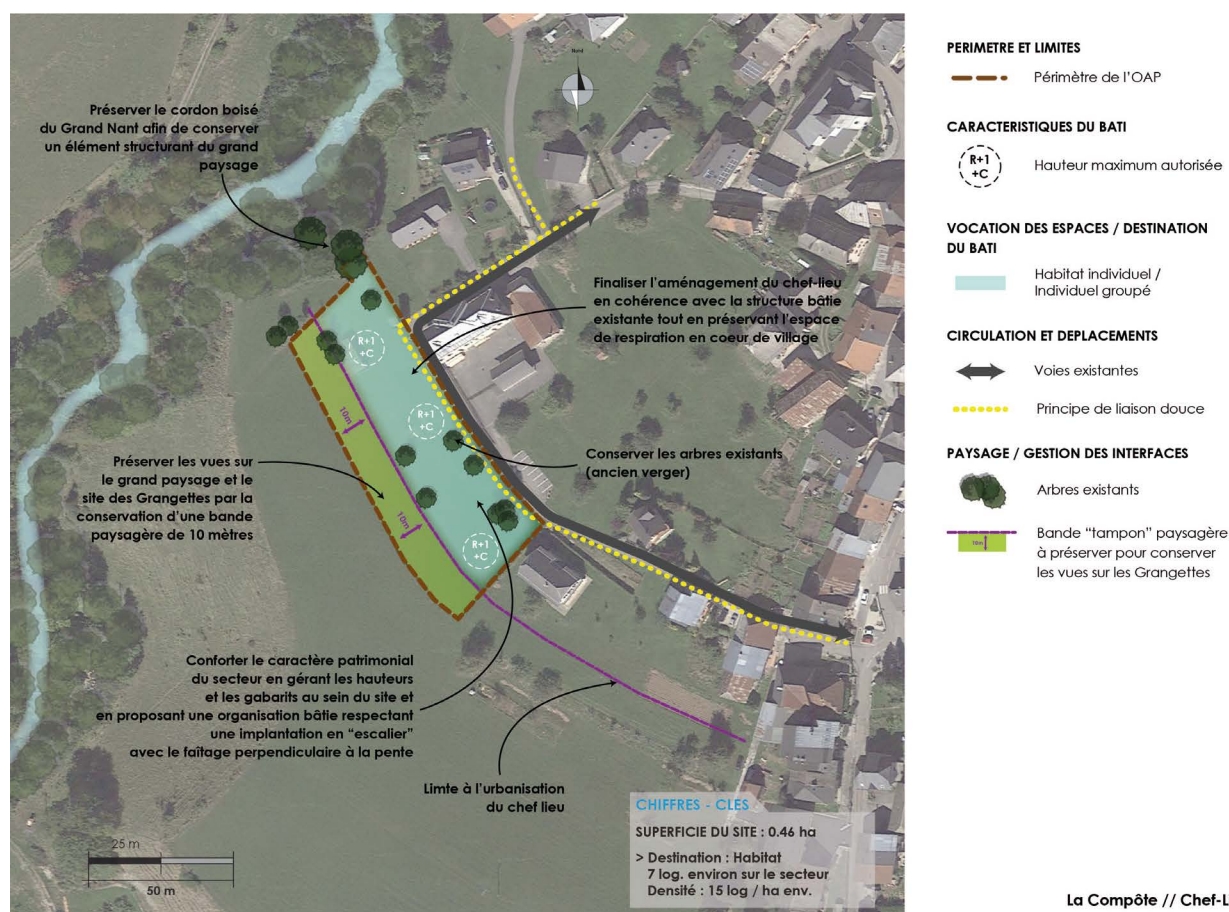
- > Prévoir un accès à la parcelle depuis la voie existante qui longe le secteur d'OAP au nord ;
- > Créer une liaison douce à destination du cœur de bourg.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Conserver le cordon boisé existant à l'ouest du secteur qui constitue un élément structurant du paysage ;
- > Préserver dans la mesure du possible les éléments arborés du site correspondant à un ancien verger ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



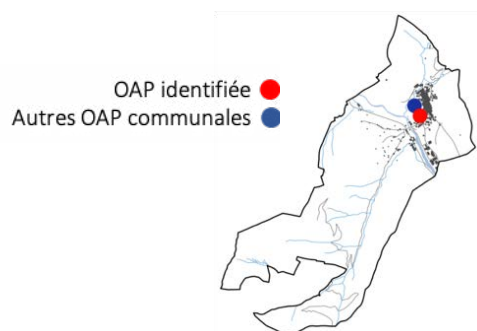
La Compôte // Chef-Lieu

LA COMPÔTE

ENTRÉE DE BOURG - OAP 14

CONTEXTE

La Compôte
Entrée de bourg
0,50 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Entrée de bourg / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

Aucune servitude d'utilité publique ne recoupe le périmètre.

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ✱ Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraîchage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

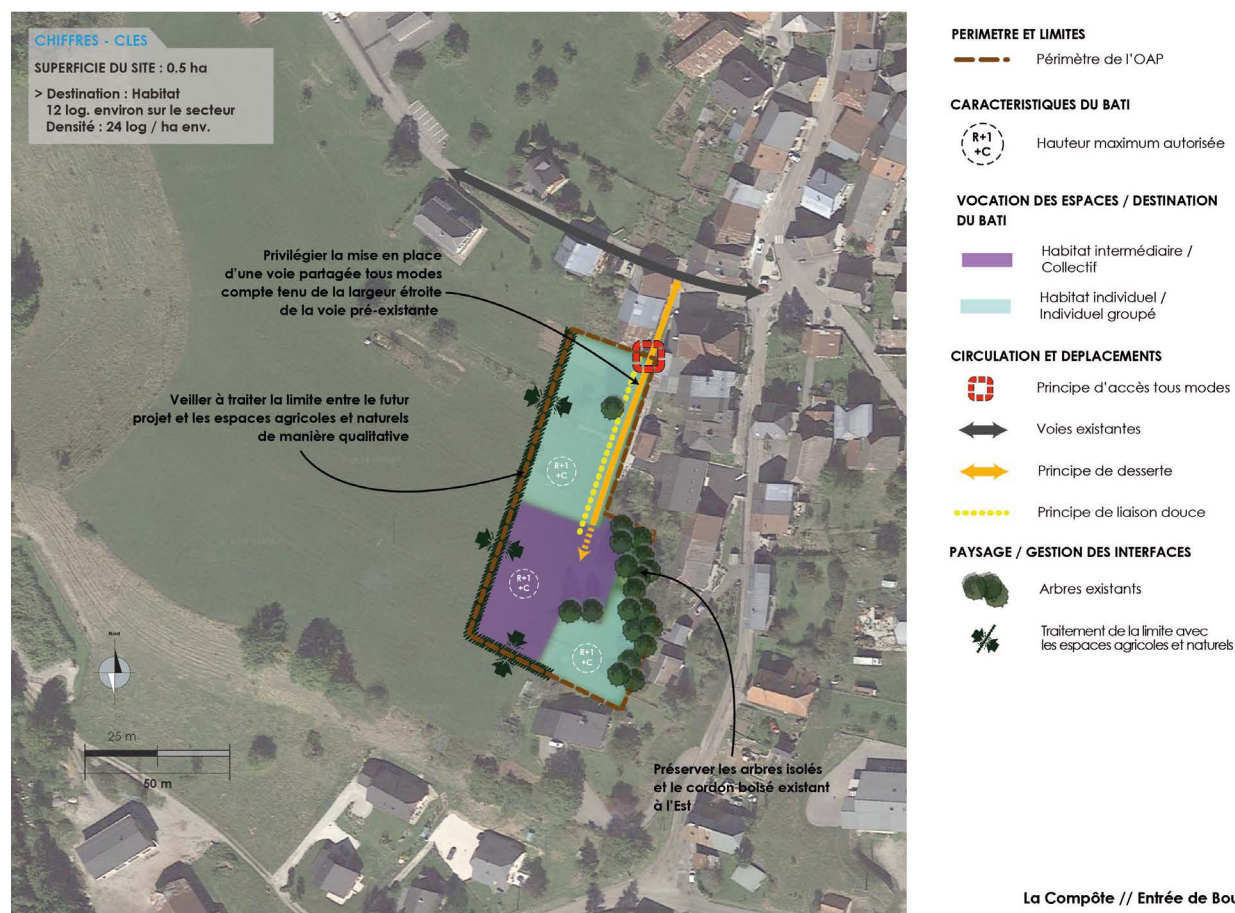
- > Créer un accès depuis la voie existante au nord du site ;
- > Utiliser le chemin nord-sud existant sur une partie du secteur pour desservir le site ;
- > Proposer un espace de stationnement mutualisé qui permettra de gérer le stationnement des futurs logements et celui des habitations existantes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

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Maintenir dans la mesure du possible les éléments arborés du site correspondant à un ancien verger et le cordon boisé en bordure est qui constituent la transition avec la trame bâtie existante et constituent des éléments structurants du contexte paysager ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



LA MOTTE-EN-BAUGES

LA COMBAZ - OAP 15

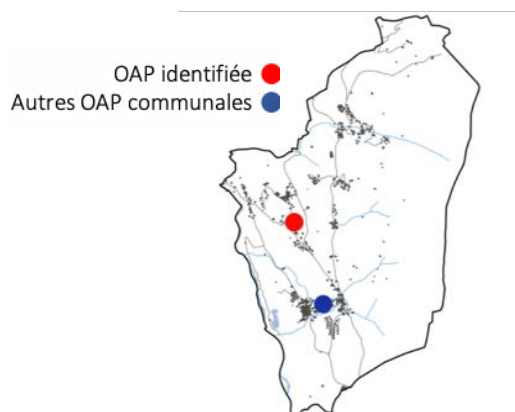
CONTEXTE

La Motte-en-Bauges

La Combaz

1,51 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP La Combaz / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

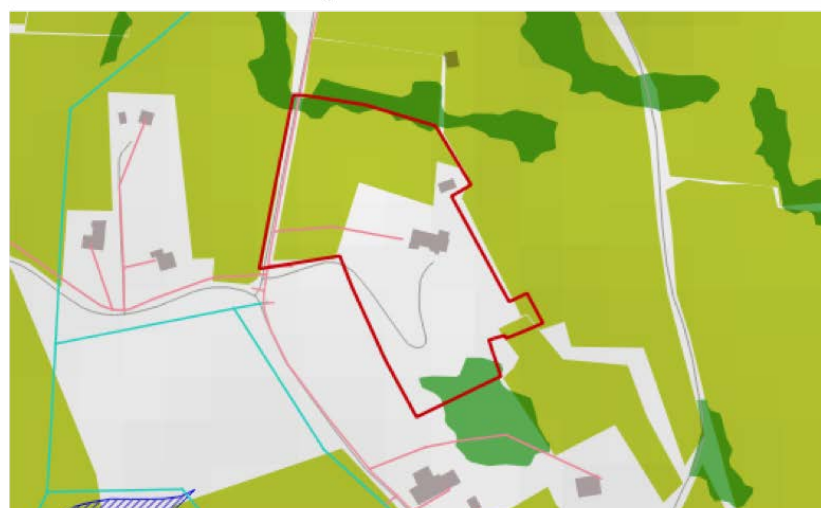
Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRi et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

- > Préserver le linéaire d'arbres feuillus au nord du site, délimitant le site de manière qualitative ;
- > Intégrer le bâti dans le sens de la pente, d'orientation principale est-ouest.

Mobilité & déplacements

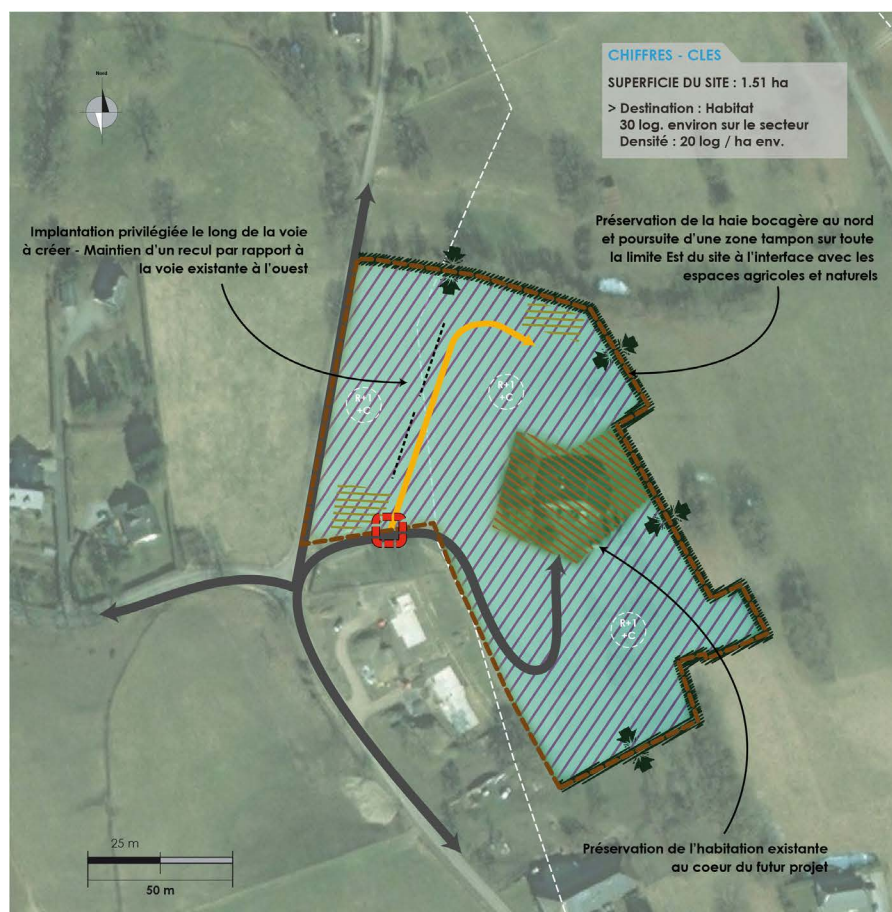
- > Réutiliser l'accès existant (habitation au sein du périmètre de projet) pour la partie sud du site ;
- > Créer un accès depuis la voie existante et une desserte interne.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > Conserver le linéaire d'arbres, en limite nord du site, qui constitue un élément d'intérêt pour le paysage et un espace relais pour la trame verte et bleue.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

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

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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

La Motte-en-Bauges // La Combaz

LA MOTTE-EN-BAUGES

CHEF-LIEU - OAP 16

CONTEXTE

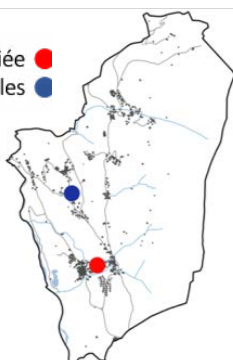
La Motte-en-Bauges

Chef-Lieu

1,47 hectare

Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ★ Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Zonages PPRI et PPRn
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

Réseaux

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

- > Utiliser la voie centrale existante pour constituer un accès principal au site de part et d'autre de cette voie ;

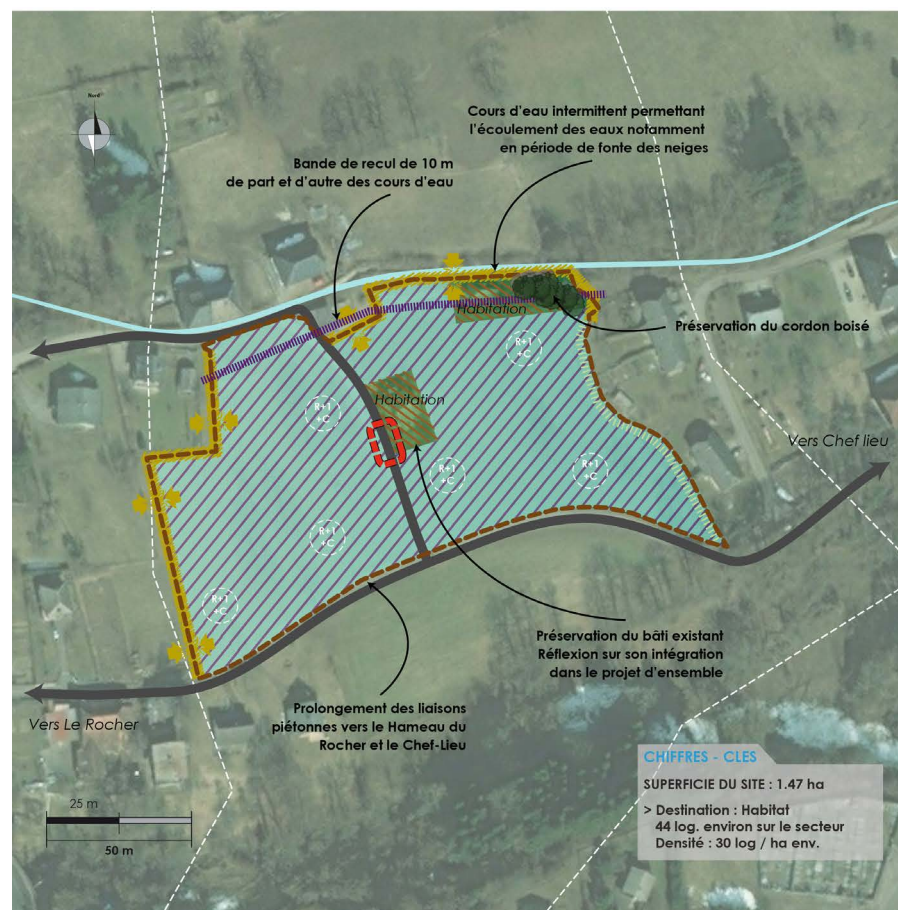
- > Créer des voiries pour la partie est et la partie ouest afin de desservir les futures constructions lors de l'aménagement ;
- > Prévoir une aire de retournement à l'est pour desservir les logements individuels ;

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Maintenir une bande inconstructible de 10 mètres au nord du site de part et d'autre du ruisseau de la Montagne ;
- > Conserver les arbres de haute tige présents sur les parcelles et maintenir une marge de recul afin de sécuriser les biens et les personnes ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1+C Hauteur maximum autorisée
- ▨ Bâti existant

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- ▨ Habitat individuel et/ou intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- 🌳 Arbres existants
- 🌿 Traitement de la limite avec les espaces urbanisés environnants
- ▨ Talus existant à préserver
- ▨ Bande inconstructible de 10 m de part et d'autre des cours d'eau
- Courbes de niveau

La Motte-en-Bauges // Chef-Lieu

LE CHÂTELARD

LE VERNEY - OAP 17

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
SECTORIELLE
CŒUR DES BAUGES

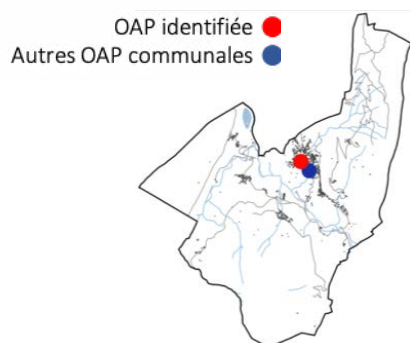
CONTEXTE

Le Châtelard

Le Verney

0,64 hectare

Habitat



Zone du Verney / Plan guide JASP – Programmes urbains

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre au secteur du Verney d'anticiper la mutation du secteur limitrophe (autre OAP) dans une temporalité différente;
- > Permettre l'installation de nouveaux ménages au plus près des commerces, services et équipements de la commune du Châtelard;
- > Renforcer le tissu résidentiel de la commune déjà constitué par l'activation d'une dent creuse pour le développement d'une nouvelle zone d'habitat;
- > Promouvoir une forme urbaine (groupé et petit collectif) permettant au futur projet de s'insérer dans l'environnement bâti (composé principalement de maisons individuelles) et garantissant l'intégration des constructions dans le paysage (hauteurs, insertion paysagère, trame bâtie...);
- > Intégrer le cours d'eau du Nant du Granges ainsi que sa ripisylve en tant qu'élément majeur de la fonctionnalité écologique, tout en consolidant un environnement de proximité qualitatif pour les logements existants et futurs.
- > Garantir une couture urbaine et paysagère qualitative avec l'existant (limite avec l'habitat individuel de proximité, limite naturelle avec le Nant du Granges...)
- > Compléter le maillage à l'échelle et communale (structure viaire / piéton / modes doux).

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site se trouve en dent creuse, sur un terrain à faible pente et en bordure de la ripisylve et du lit du Nant du Granges (limite est). Ces éléments structurants du grand paysage local permettront d'aménager une frange qualitative du nouveau quartier et d'assurer son insertion paysagère. Sur le reste du secteur, la vocation actuelle agricole du site du site lui confère une qualité paysagère relativement pauvre, hormis une petite mare bordant le Nant du Granges qu'il conviendra de conserver dans les aménagements. Le secteur offre un cône de vue relativement intéressant sur la Dent de Rossanaz.

Déplacements

Le site se situe à 235m d'un arrêt de transports en commun "Le Châtelard Collège". Le secteur est localisé en bordure d'un sentier inscrit au PDIPR (au sud). Une liaison douce pourra être aménagée afin d'assurer la connexion avec le sentier.

Risques et nuisances

La commune du Châtelard est située dans un zonage sismique d'aléa moyen.

L'OAP est considérée en aléa faible (jaune) de retrait et gonflement des argiles.

Le site se situe en limite du lit du Nant des Granges, impliquant à proximité directe du site des zones d'écoulements forts.

Trame verte et bleue

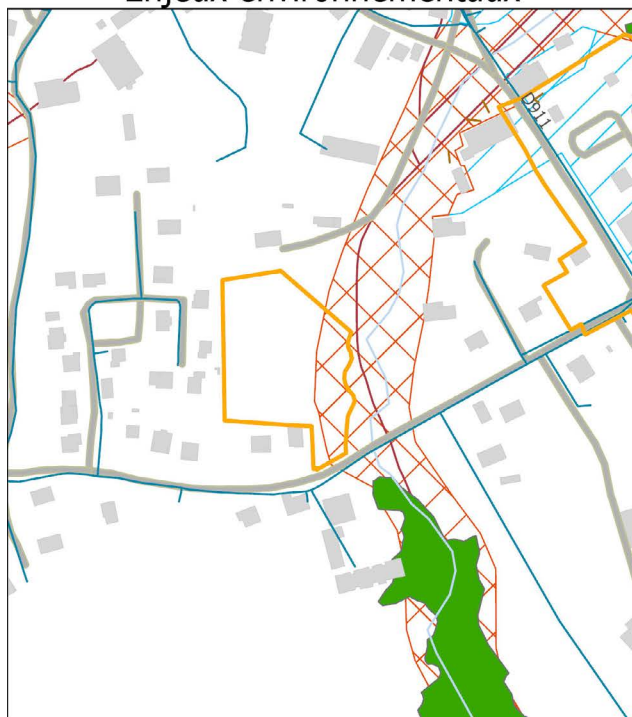
Le site n'impacte pas d'éléments naturels remarquables mais est localisé sur ou en limite d'espaces de la Trame Verte et Bleue : le cours d'eau et sa ripisylve ont un rôle de corridor écologique linéaire passant à travers le bourg et connectant le Chéran et la forêt domaniale du Nant du Granges. Leur fonctionnalité doit être préservée. Ainsi, les aménagements ne devront pas impacter la ripisylve en bordure de site.

Servitudes d'utilité publique

Le Nant du Granges constitue une SUP générant une bande inconstructible de 4m de part et d'autre de la berge



Enjeux environnementaux



Paysage et patrimoine

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

réseaux

- AEP
- Eau pluviale
- Eau usée ou unitaire

Risques et nuisances

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

Zonages PPR et PIZ

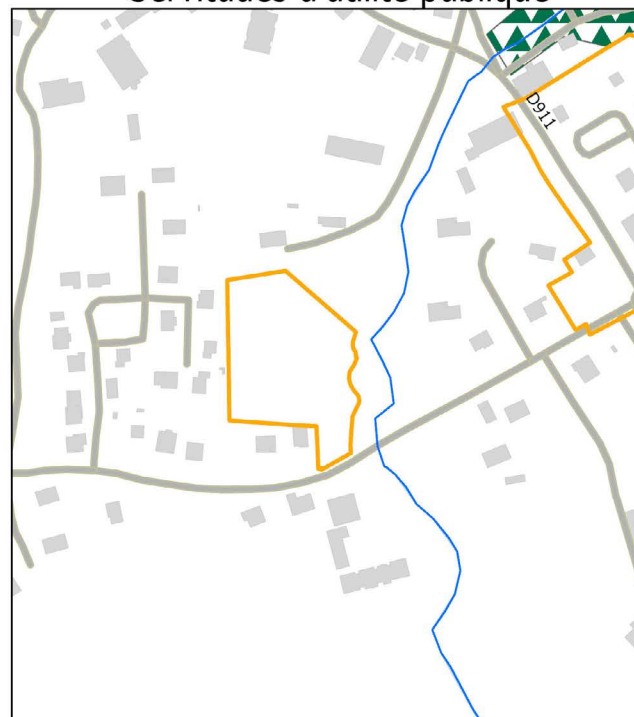
- Aléa fort identifié au PPR
- Aléa moyen ou faible identifié au PPR
- Aléa fort identifié au PIZ
- Aléa moyen ou faible identifié au PIZ

TVB

- Trame verte et bleue
- Zones humides

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

Servitudes d'utilité publique



Servitudes :

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

Eléments structurants

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

Contour des OAP

- Contour des OAP

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 15-20 logements (maisons superposées / intermédiaires / petit collectif) (densité moyenne de 25/30 log./ha), afin de garantir l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire environnant déjà constitué.
- > Prendre en compte les éventuels besoins d'extension du camping, ainsi que la capacité de mutation du site lié à ces incertitudes :
 - Si volonté d'extension (type petits châlets-cabanes bois), elle sera localisée en partie nord de la zone AU Le Verney avec une articulation/liaison à trouver avec le camping existant,
 - Si non volonté d'extension, cette zone au nord de la zone AU doit permettre dans sa conception (dimensionnement, organisation, réseaux...) de muter en logements (type petit collectif).
- > Respecter et s'inscrire dans les hauteurs limitrophes afin de garantir une intégration optimale, tout en permettant une optimisation du foncier sur plusieurs niveaux (R+1+C) à proximité de la future centralité du Châtelard. Une gradation des hauteurs peut être effectuée afin de valoriser l'insertion ainsi que l'optimisation de l'ensoleillement des logements (partie sud hauteur limitée / partie nord hauteur maximale).
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : par opération d'aménagement d'ensemble

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l'environnement limitrophe (secteur tampon entre un espace paysager naturel et une zone d'habitat pavillonnaire).
- > Préserver des espaces de respiration, de césures entre les constructions (ponctuellement, mais pas nécessairement entre chaque logement - optimiser le foncier et limiter l'étalement urbain) afin de reprendre la trame existante des constructions bordant le secteur.
- > Privilégier une implantation du bâti qui optimise le foncier et l'ensoleillement (implantation proche de la voie et/ ou d'un cheminement piéton, jardins et façades au sud, etc.)
- > Proposer un aménagement paysager qualitatif le long du Nant des Granges respectant ses fonctionnalités écologiques tout en en faisant un espace de promenade paysagère. Cette bande mesurera à minima 8m de largeur (cheminement compris).
- > Proposer un aménagement paysager qualitatif de la limite avec le secteur Habitat afin de traiter une transition douce. Pour cela, cette bande mesurera à minima 4m de largeur.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès viaire au sud du site depuis la Route du Champet accompagnée par un cheminement piéton distinct d'un minimum de 2m. Ce cheminement devra obligatoirement être continu jusqu'à l'Allée du Chéran (promenade domestique et paysagère).
- > La structure viaire devra dans être complétée d'une aire de retournement, qui devra être traitée comme une placette domestique (les aménagements de cet espace ne devront pas accueillir ou être parasités par les stationnements visiteurs). Les aménagements devront permettre à terme de boucler la structure viaire jusqu'à l'Allée du Chéran.
- > Rechercher une liaison piétonne est-ouest entre deux maisons

individuelles pour nouer des connexions entre l'opération du Verney et le reste de l'îlot (à minima, les aménagements devront pouvoir le permettre à terme).

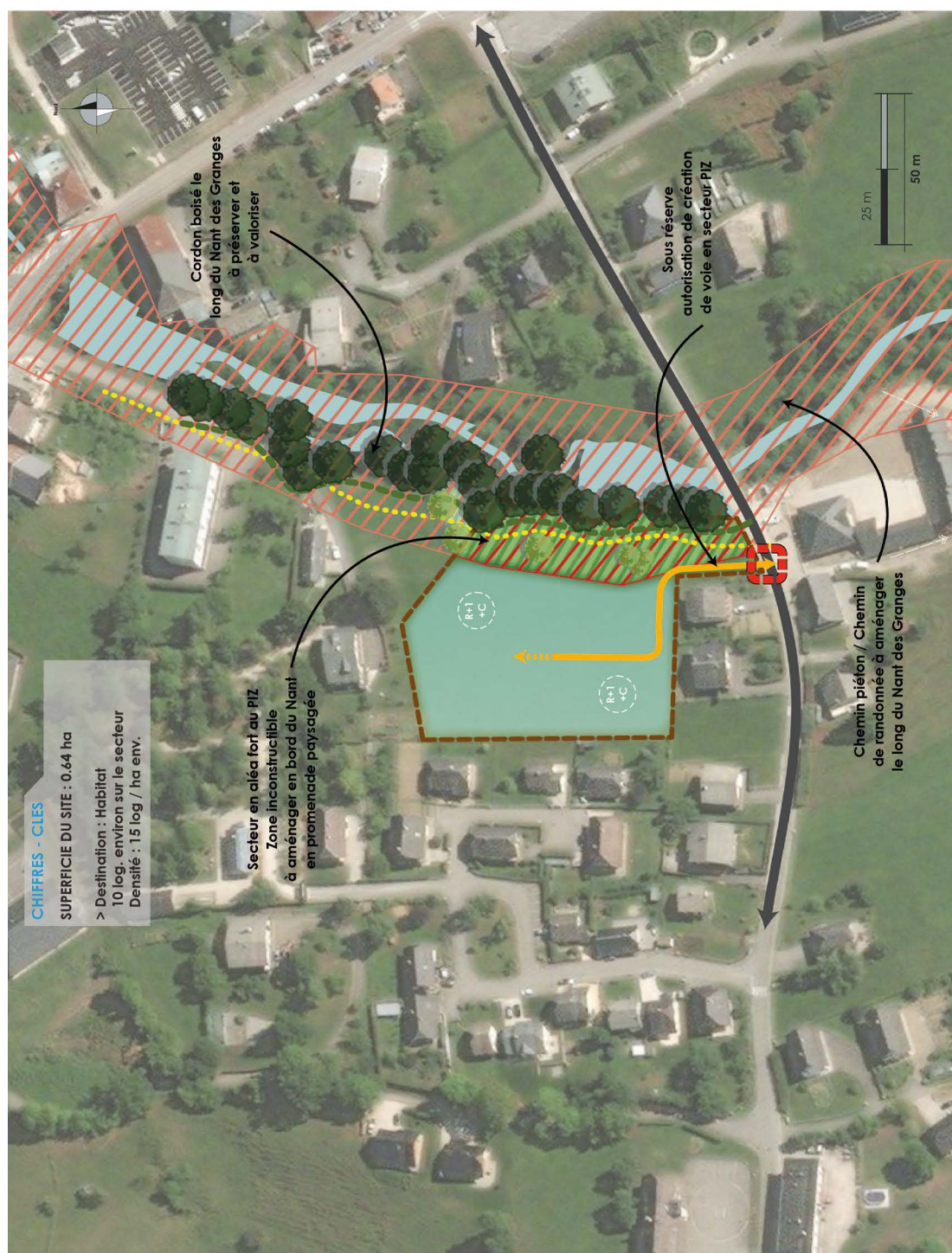
- > La bande de promenade paysagère le long du Nant des Granges doit permettre l'aménagement permettre l'aménagement d'un cheminement piéton / de randonnée, en continuité de celui projeté au sud sur le secteur du Brillat.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Orienter et concevoir les constructions de manière à optimiser l'implantation et l'utilisation de dispositifs de production d'énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque.
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux;
- > Prendre en compte les prescriptions du PIZ et notamment l'inconstructibilité d'une partie de la limite ouest.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0,64 ha
 > Destination : Habitat
 10 log. environ sur le secteur
 Densité : 15 log / ha env.

PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre d'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

○ R+1
+C
Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel /
Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

■ Principe d'accès tous modes

■ Voies existantes

■ Principe de desserte

■ Principe de liaison douce
chemin de randonnée

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Cordon boisé du Nant des
Granges à préserver

■ Limite du cordon boisé du Nant
des Granges à préserver

■ Espace vert paysager - Bords du
Nant à aménager en espace de
promenade paysagère

■ Zone inconstructible au PIZ

Le Châtelard // Le Verney

LE CHÂTELARD

LE BRILLAT - OAP 18

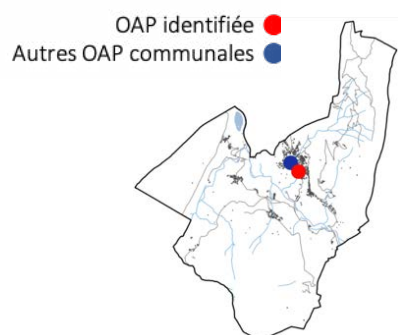
CONTEXTE

Le Châtelard

Le Brillat

2,78 hectares

Habitat



Le site du Brillat depuis le Grand Vys – Citadia Conseil



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



Le site du Brillat depuis la RD 911 – Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Identifier des limites pour marquer une fin d'urbanisation et une transition qualitative et peu impactante avec le contexte paysager environnant :
- > Permettre une opération limitée qui vient compléter et terminer l'urbanisation du secteur
- > Garantir l'intégration des constructions dans le paysage (hauteurs, insertion paysagère, trame bâtie, etc.) ;
- > Amorcer une liaison piétonne paysagère dans un objectif de prolongation, de continuité et d'affinement du maillage existant.
- > Prendre en compte la topographie et préserver les vues existantes.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site trouve une limite d'urbanisation naturelle au niveau de la ripisylve et du nant des Granges. Ces éléments structurants du grand paysage local permettront d'aménager une frange qualitative de l'opération à l'est afin d'assurer son insertion paysagère

Déplacements

Le secteur longe un sentier inscrit au PDIPR en limite sud.

Un arrêt de transports en commun est localisé au chef-lieu à proximité directe de l'OAP.

Risques et nuisances

L'OAP est en totalité en secteur d'aléas moyen argile.

Un axe d'écoulement des eaux pluviales recoupe le site.

Le Pliz communal a délimité à proximité du secteur d'étude une zone soumise à un risque fort d'inondation et de coulée de boue lié aux crues torrentielles du cours d'eau, la rendant inconstructible, mais le secteur d'étude en lui-même n'est pas impacté par cette interdiction

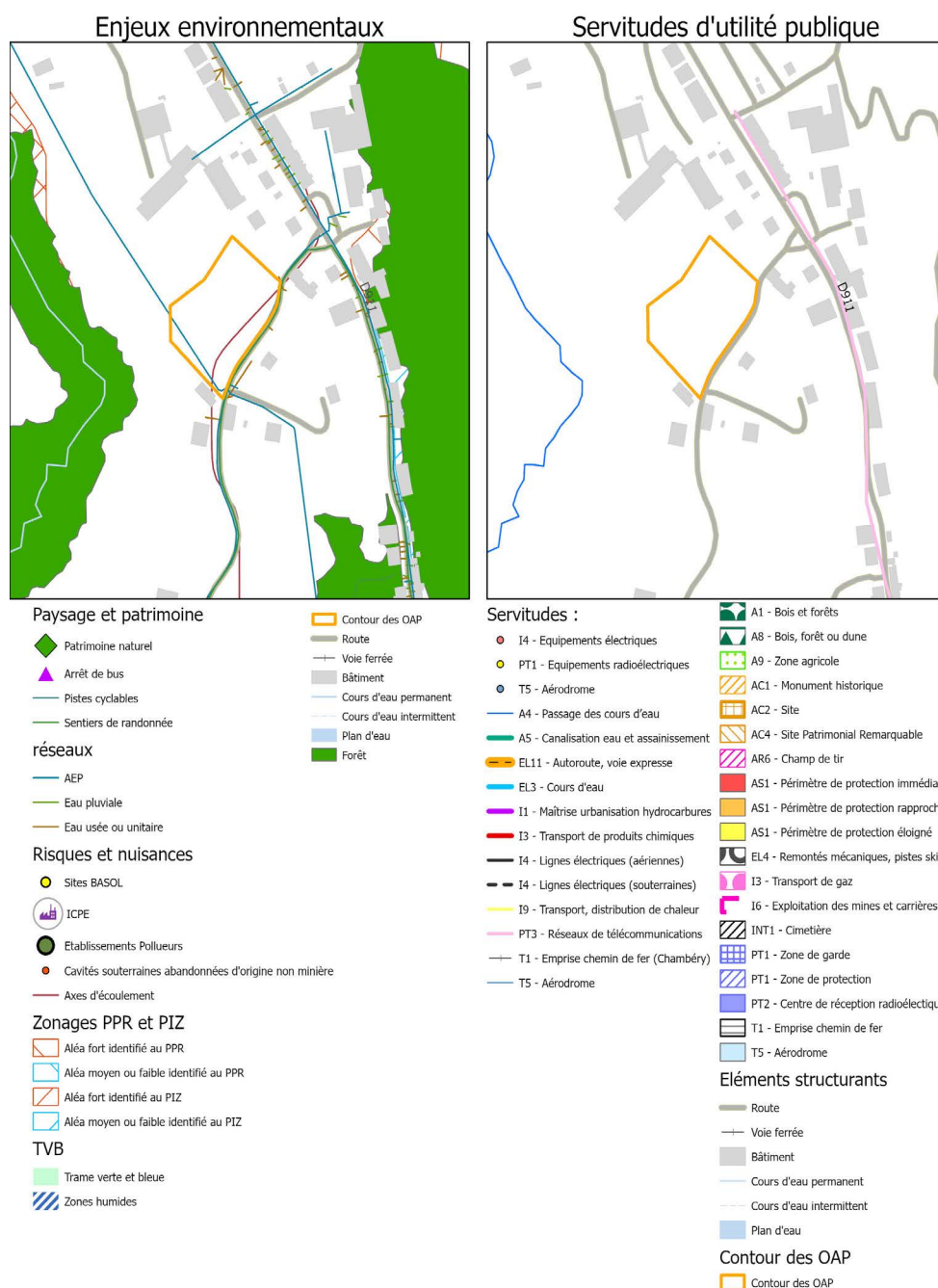
Trame verte et bleue

Le site n'impacte pas d'éléments naturels remarquables mais est localisé sur ou en limite d'espaces de la Trame Verte et Bleue : le cours d'eau et sa ripisylve ont un rôle de corridor écologique linéaire. Leur fonctionnalité doit être préservée. Ainsi, les aménagements ne devront pas impacter la ripisylve en bordure sud du site.

Servitudes d'utilité publique

Le Nant du Granges représente une SUP générant une bande inconstructible de 4 m. de part et d'autre de la berge.

Des servitudes PT et PT2 engendrent des servitudes de protection contre les perturbations sur les signaux radioélectriques émis et reçus



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'environ 15-20 logements (maisons superposées / intermédiaires / petit collectif)
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : par opération d'aménagement d'ensemble
- > Insertion urbaine, architecturale & paysagère
- > Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l'environnement limitrophe
- > Privilégier une implantation du bâti qui optimise le foncier et l'ensoleillement.
- > ou d'un cheminement piéton, jardins et façades au sud, etc.)

Mobilité & déplacements

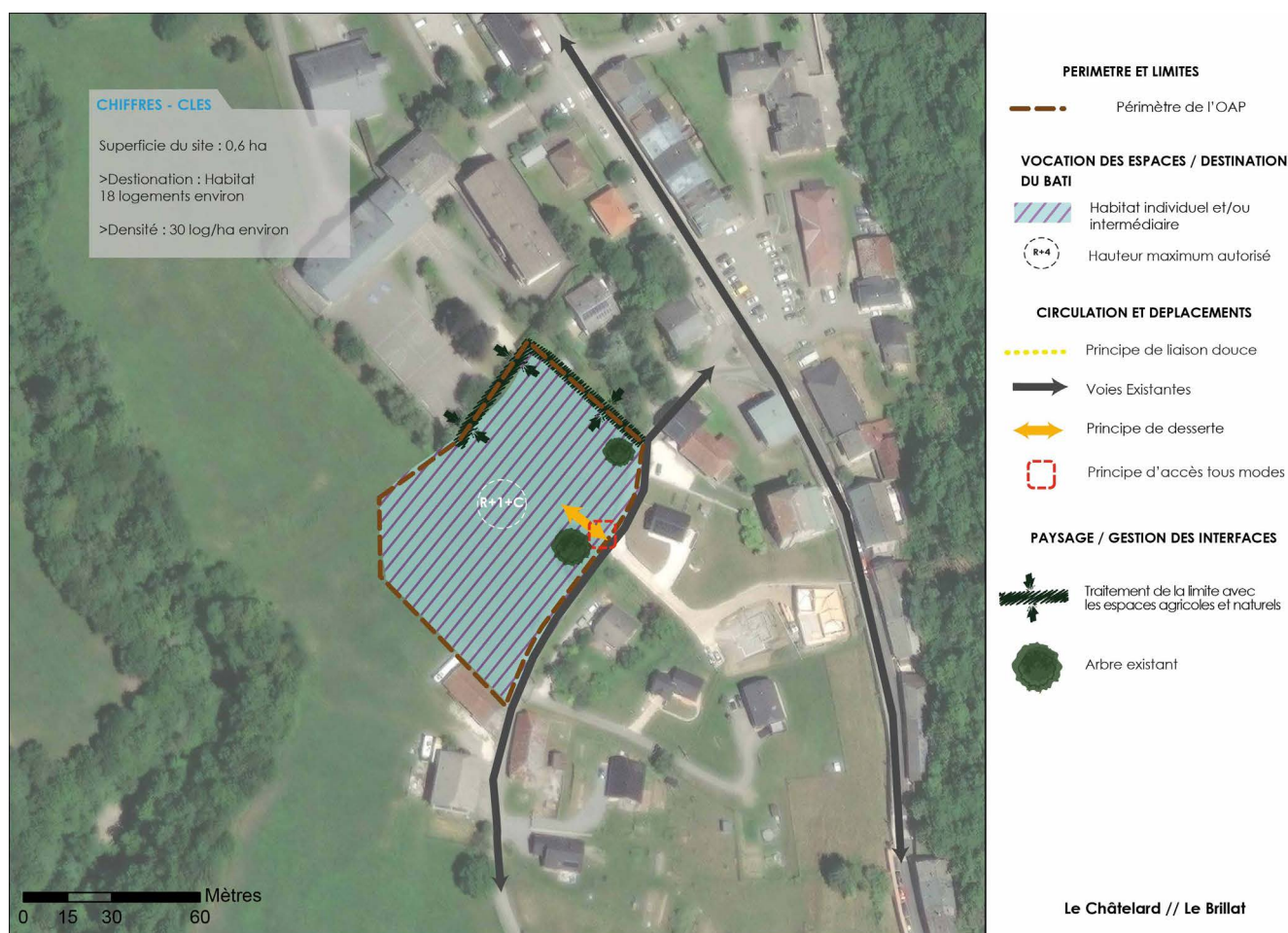
- > Créer un accès viaire pour l'opération sur route de la grand Vys

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Orienter et concevoir les constructions de manière à optimiser l'implantation ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales



LE CHÂTELARD

LES MARIAGES - OAP 149

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

SECTORIELLE

CŒUR DES BAUGES

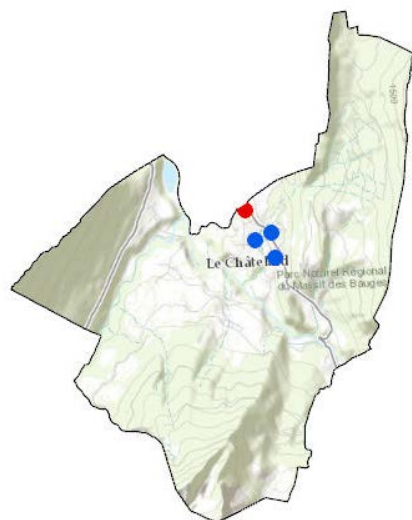
CONTEXTE

Le Châtelard

Les Mariages

1.4 hectares

Activités - équipements



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Zones des Mariages / Plan guide JASP – Programmes urbains

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Permettre conformément au plan guide le développement d'activités économiques et d'équipements en entrée de bourg en proposant une façade "active" composant la première tranche d'une future zone intégrant la zone 2AU.
- > Traitement qualitatif de la façade sur la Départementale et de l'entrée de Bourg.
- > Localisation d'activités nécessitant une vitrine (à constituer ou à restructurer).
- > Traitement de l'espace public le long de la RD
- > Développement de surfaces pour l'implantation de nouvelles activités économiques.
- > Traitement paysager : façade ouest, filtrée par une bande paysagère (existante et à prolonger) / façade est - inconstructible et agricole, ouverture sur le grand paysage.
- > Anticipation du développement et maillage : continuité à trouver entre les équipements publics et la zone d'activités pour mailler ce morceau de territoire et anticiper le développement à l'avenir.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le site est localisé situé à la sortie nord de la commune du Chatelard, à une altitude de 740m environ.

Bordé par un talweg à l'ouest, le site est occupé majoritairement par les bâtiments d'exploitation du centre routier du Département de la Savoie et un terrain en friche.

La partie concernée par l'OAP a une topographie en pente douce s'élevant depuis la RD.

La frange sud est en continuité urbaines avec quelques maisons individuelles

Trame verte et bleue

Le site n'impacte pas d'éléments naturels remarquables mais est localisé en limite d'espaces relais de la Trame Verte et Bleue : un

front boisé en limite ouest et quelques arbres sur sa limite est. Ces éléments présentent un intérêt particulier pour la biodiversité, leur préservation devra ainsi être assurée dans les aménagements ;

Risques et nuisances

Pas de présence visible de l'eau. Des axes d'écoulement recoupent le site en partie nord. Ils seront à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales ainsi que les aménagements projetés.

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

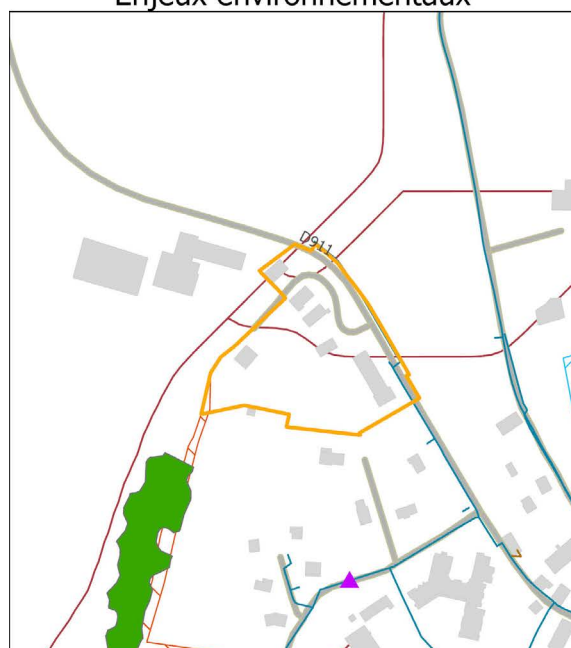
Déplacements

La zone est située en entrée du bourg, en façade de la RD 911, axe majeur de la desserte des Bauges.

Servitudes d'utilité publique

Pas de servitudes identifiées sur la zone

Enjeux environnementaux



Paysage et patrimoine

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

réseaux

- AEP
- Eau pluviale
- Eau usée ou unitaire

Risques et nuisances

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

Zonages PPR et PIZ

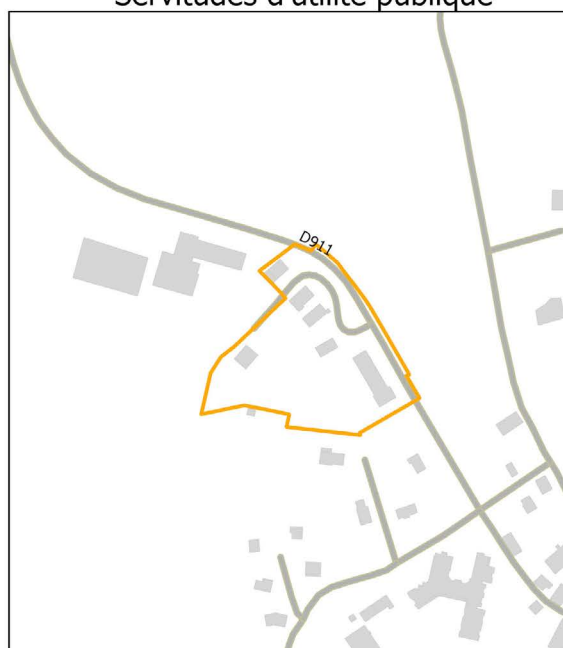
- Aléa fort identifié au PPR
- Aléa moyen ou faible identifié au PPR
- Aléa fort identifié au PIZ
- Aléa moyen ou faible identifié au PIZ

TVB

- Trame verte et bleue
- Zones humides

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

Servitudes d'utilité publique



Servitudes :

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

Eléments structurants

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

Contour des OAP

- Contour des OAP

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine

& mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre d'une part le renforcement des activités économiques et équipements sur Le Châtelard en entrée de bourg et d'autre part de libérer des secteurs stratégiques en cœur de bourg pour d'autres projets ;
- > Rechercher une optimisation du site ainsi qu'une certaine densité combinant de nouveaux terrains et les terrains bâtis existants ;
- > Concevoir un aménagement intégrant la possibilité d'une seconde tranche correspondant à la zone 2 AU en continuité sud ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Réaliser des bâtiments d'activités bénéficiant d'une réflexion en amont donnant une homogénéité sur les formes, gabarits, espaces de respiration entre ceux-ci ainsi que le choix des matériaux ;
- > La séquence en façade de la RD constitue à la fois l'entrée de bourg mais aussi celle de la zone d'activités (effet vitrine). Ainsi, il est nécessaire de proposer un aménagement paysager qualitatif suffisamment large afin d'accompagner et de filtrer le front architectural bâti. Elle exclut tout aménagement viaire (type stationnement) ;
- > Respecter et s'inscrire dans les hauteurs limitrophes afin de garantir une intégration optimale tout en permettant une optimisation du foncier sur plusieurs niveaux ;
- > Proposer un aménagement de la limite Est qualitative qui doit à la fois permettre la conservation, valorisation des arbres existants, mais aussi d'amorcer sa prolongation vers la zone 2AU afin de permettre une transition douce avec la zone d'habitat ;
- > Proposer un aménagement de la limite Ouest qualitative permettant la conservation et la valorisation du front boisé existant.

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès permettant de desservir la zone d'activités (mise en sécurité de l'accès) ;
- > Prévoir un accès piéton qui pourrait dans le cadre de l'aménagement futur de la zone 2AU se raccorder au sud sur une liaison viaire existante et par conséquent au PDIPR, afin de mailler plus finement ce morceau de territoire.

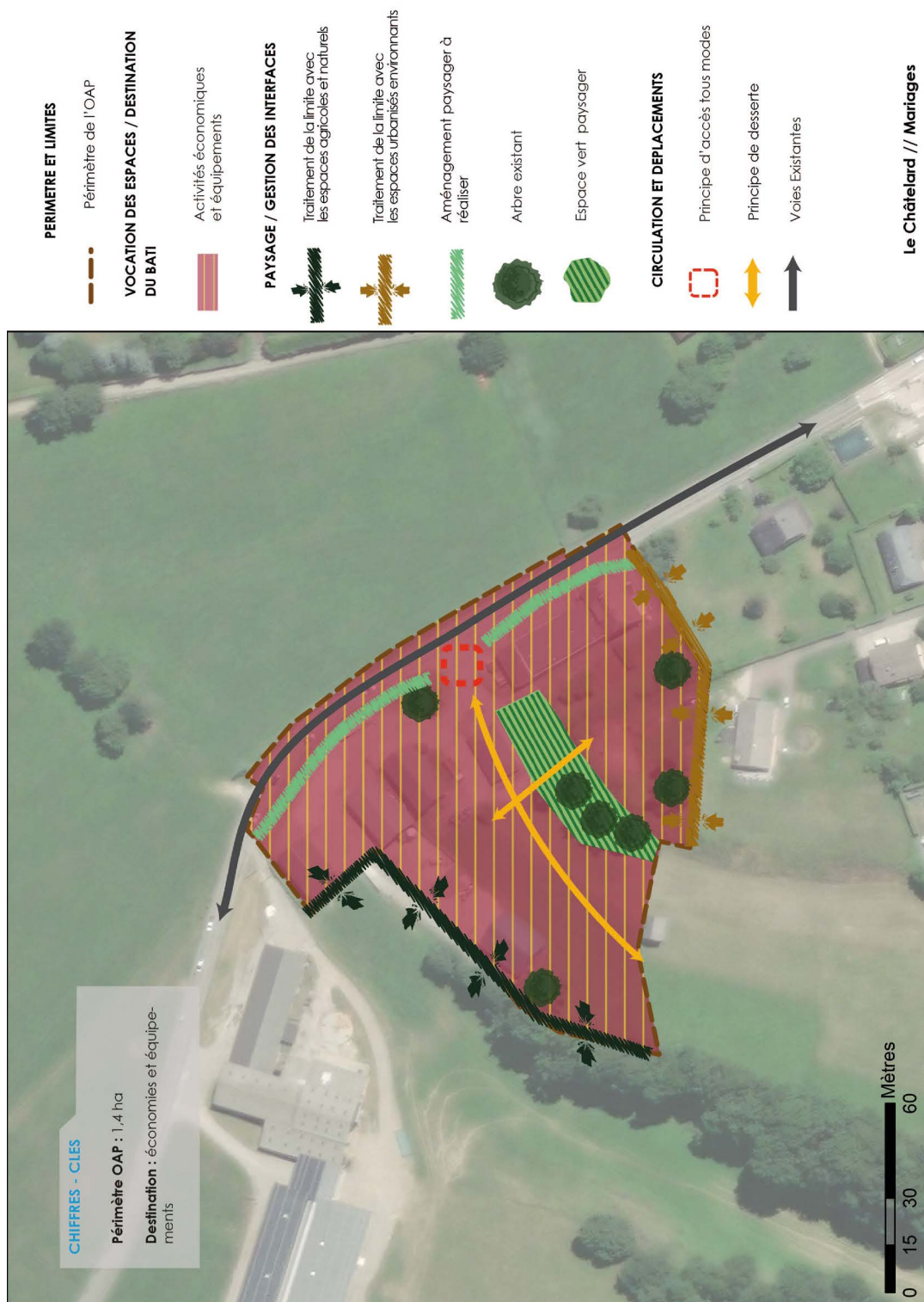
Qualité environnementale, performance énergétique du bâti et gestion des déchets

- > Garantir le maintien des continuités écologiques : l'implantation des futures constructions ne devra pas créer de rupture conséquente dans la continuité écologique ;

- > Conserver les arbres identifiés comme étant à conserver ;
- > Tout aménagement paysager devra participer à l'accueil de la biodiversité, en plantant des essences variées et adaptées au changement climatique ;
- > Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible et inciter les entreprises à mettre en œuvre des dispositifs renouvelable pour leurs besoins énergétique ;
- > Orienter et concevoir les constructions de manière à optimiser l'implantation et l'utilisation de dispositifs de production d'énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- > Assurer une gestion des déchets en cohérence avec les dispositions et préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés ;
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Limiter l'imperméabilisation des surfaces du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité ;
- > Implanter les constructions et les aménagements de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ou proposer une alternative à ce cheminement d'écoulement ;
- > Assurer une transparence hydraulique et écologique des clôtures pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune ;
- > Se référer aux orientations stratégiques de l'OAP Cycle de l'Eau pour :
 - assurer un aménagement sécurisé pour les biens et les personnes et optimiser pour la ressource en eau ;
 - définir un projet de gestion intégrée des eaux pluviales ;
 - prendre en compte les préconisations liées à la protection de la ressource en eau



LE CHÂTELARD

CENTRALITE - OAP 151

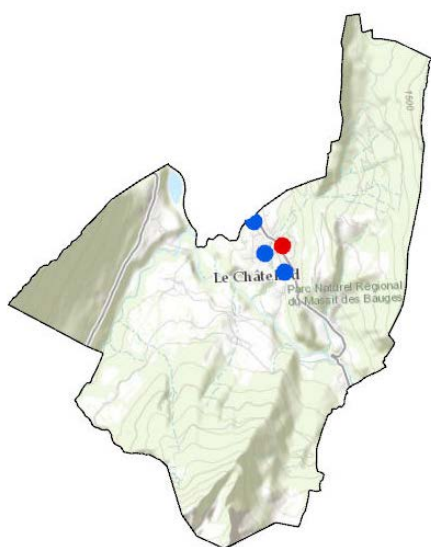
CONTEXTE

Le Châtelard

Centralité

2,3 hectares

Activités - équipements



OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Engager un ambitieux projet de renouvellement urbain, pas à pas, en partenariat avec les acteurs locaux, pour conforter cette nouvelle centralité urbaine et commerciale avec :
- > Intervention sur l'espace public : aménagement d'un mail paysager, comme accroche et ouverture de la centralité depuis la départementale jusqu'au futur gymnase réhabilité (vigilance à avoir pour que le projet architectural soit en cohérence avec le plan guide), avec une zone de parvis et d'animation en façade de la départementale, devant les locaux de Grand Chambéry (accueil du marché ?) puis mail domestique, avant mise en perspective du parvis du gymnase et des espaces sportifs.
- > Ce maillage permet aussi d'irriguer l'épaisseur du tissu bâti ainsi que la zone sportive.
- > Création d'une offre complémentaire de commerces, de bureaux, de logements, de part et d'autres de ce mail, dans une configuration urbaine (commerces et services en RDC des logements).
- > Opération d'accroche de l'autre côté de la départementale (sur parcelle communale + maison individuelle) pour proposer une programmation à l'angle et permettre à la centralité de traverser la RD, mais aussi pour amorcer la mutation à terme de la zone peu dense et non structurée de ce secteur
- > Création d'un paysage de centralité conviviale (qualité de l'espace public, continuité paysagère, stationnement...)

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

- > Le site se compose d'une urbanisation hétérogène existante (ateliers, commerces, services, logements, équipements), résultant d'opportunités sans cohérence d'ensemble.
- > La vocation technique des ateliers lui confère aujourd'hui une qualité paysagère médiocre, où une grande partie des surfaces sont imperméabilisées (par le bâti, la voirie où le stationnement). Les seuls espaces de pleine terre avec quelques arbres remarquables sont localisés sur les espaces aujourd'hui affectés à de l'habitat individuel ou des équipements sportifs.
- > Le secteur est localisé sur une pente relativement douce (en moyenne 5%) et en bordure de l'Avenue Denis Therme (D911). Le secteur offre un cône de vue relativement intéressant sur la Dent de Rossanaz.

Trame verte et bleue

- > Le site n'impacte pas d'éléments naturels remarquables mais est ceinturé par des espaces de proximité de la Trame Verte et Bleue :
- > Le cours d'eau et sa ripisylve à proximité ont un rôle de corridor écologique linéaire passant à travers le bourg et connectant le Chéran et la forêt domaniale du Nant du Granges ;
- > Les espaces naturels et sportifs en limite de site constituent une limite paysagère et d'usages intéressante ;
- > Le parc de la maison du Parc présente des aménagements traduisant une qualité paysagère et écologique.

- > Les liaisons avec l'ensemble de ces espaces seront donc à valoriser.

Risques et nuisances

- > Le PIZ communal traduit sur une grande partie du secteur un aléa moyen ou faible de coulées boueuses issues de glissements de terrain. Compte tenu de la réalisation des ouvrages de correction déportés et de l'entretien régulier de ceux-ci, le risque est improbable et le secteur est donc constructible. Cependant, une petite partie limite nord-est de l'OAP traduit un aléa fort de coulées boueuses issues de glissement de terrain (fréquence très rare, intensité prévisible forte, mais non soudaine, permettant de mettre en sécurité les personnes, au vu du remplissage des plages de dépôt). Sur cette limite, le secteur est inconstructible ;
- > La commune du Châtelard est située dans un zonage sismique d'aléa moyen. ;
- > Sur la majeure partie, l'OAP est considérée en aléa faible (jaune) de retrait et gonflement des argiles et ponctuellement sur les espaces sportifs du gymnase en aléa moyen (orange).

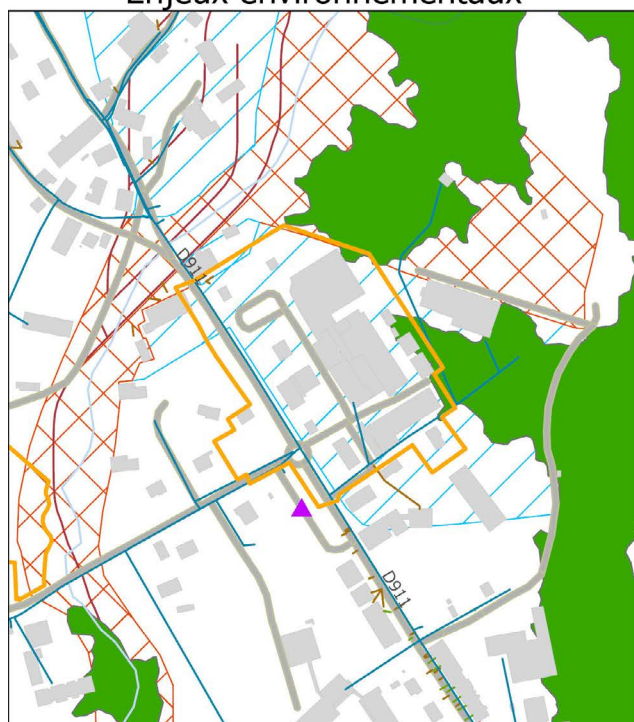
Déplacements

- > Le site se situe à proximité directe d'un arrêt de transports en commun "Le Châtelard Collège ;
- > Le secteur est localisé en bordure d'un sentier inscrit au PDIPR (au sud Route du Champet - Avenue Denis Therme)..

Servitudes d'utilité publique

- > pas de servitudes identifiées sur la zone.

Enjeux environnementaux



Paysage et patrimoine

◆ Patrimoine naturel

▲ Arrêt de bus

— Pistes cyclables

— Sentiers de randonnée

réseaux

— AEP

— Eau pluviale

— Eau usée ou unitaire

Risques et nuisances

● Sites BASOL

● ICPE

● Etablissements Pollueurs

● Cavités souterraines abandonnées d'origine non minière

— Axes d'écoulement

Zonages PPR et PIZ

□ Aléa fort identifié au PPR

□ Aléa moyen ou faible identifié au PPR

□ Aléa fort identifié au PIZ

□ Aléa moyen ou faible identifié au PIZ

TVB

■ Trame verte et bleue

■ Zones humides

□ Contour des OAP

— Route

— Voie ferrée

— Bâtiment

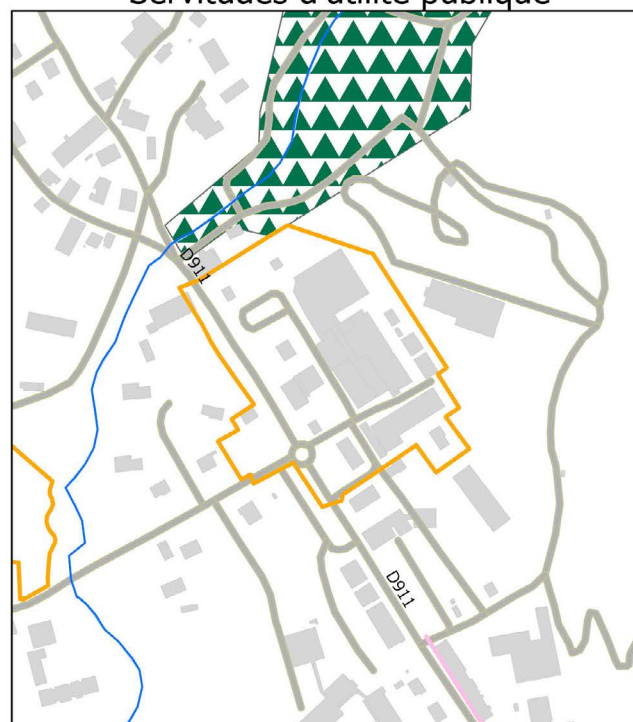
— Cours d'eau permanent

— Cours d'eau intermittent

— Plan d'eau

— Forêt

Servitudes d'utilité publique



Servitudes :

● I4 - Equipements électriques

● PT1 - Equipements radioélectriques

● T5 - Aéroport

— A4 - Passage des cours d'eau

— A5 - Canalisations eau et assainissement

— EL11 - Autoroute, voie expresse

— EL3 - Cours d'eau

— I1 - Maîtrise urbanisation hydrocarbures

— I3 - Transport de produits chimiques

— I4 - Lignes électriques (aériennes)

— I4 - Lignes électriques (souterraines)

— I9 - Transport, distribution de chaleur

— PT3 - Réseaux de télécommunications

— T1 - Emprise chemin de fer (Chambéry)

— T5 - Aéroport

■ A1 - Bois et forêts

■ A8 - Bois, forêt ou dune

■ A9 - Zone agricole

■ AC1 - Monument historique

■ AC2 - Site

■ AC4 - Site Patrimonial Remarquable

■ AR6 - Champ de tir

■ AS1 - Périmètre de protection immédiat

■ AS1 - Périmètre de protection rapproché

■ AS1 - Périmètre de protection éloigné

■ EL4 - Remontés mécaniques, pistes ski

■ I3 - Transport de gaz

■ I6 - Exploitation des mines et carrières

■ INT1 - Cimetière

■ PT1 - Zone de garde

■ PT1 - Zone de protection

■ PT2 - Centre de réception radioélectrique

■ T1 - Emprise chemin de fer

■ T5 - Aéroport

Eléments structurants

— Route

— Voie ferrée

— Bâtiment

— Cours d'eau permanent

— Cours d'eau intermittent

— Plan d'eau

Contour des OAP

□ Contour des OAP

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine

& mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la création d'une nouvelle centralité mixte (logements, commerces, services, équipements) comprenant à terme de 70 à 90 logements et environ 1100m² d'activités (y compris commerciale) pour une densité raisonnée mais caractéristique d'un centre bourg.
- > Intégrer les activités avec un linéaire commercial qui pourra être étendu au gré des besoins le long du mail vers le gymnase.
- > Respecter les hauteurs limitrophes afin de garantir une intégration optimale au tissu existant, tout en permettant une optimisation du foncier sur plusieurs niveaux (R+3+C) au cœur de la nouvelle centralité. Pour l'opération à l'ouest de la départementale, la hauteur maximale est fixée à R+2+C pour garantir une transition plus douce

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Traiter l'Avenue Denis Therme (D911) comme l'axe structurant du Châtelard (spécifiquement sur ce secteur) en lui offrant un aménagement sécurisé, équilibré et plus urbain (entre voirie, stationnement, modes doux, paysage). Sur la séquence nord, un traitement paysager et/ou une petite accroche commerciale et architecturale doit permettre de faire lien entre la départementale et le parking du supermarché (mise en perspective du supermarché sur la départementale).
- > Accrocher le secteur à l'Avenue Denis Therme (D911) par le biais d'un espace public qualitatif en entrée de secteur, d'un mail paysager continu mettant en perspective l'équipement structurant du site (gymnase : projet qui doit être en cohérence avec les principes de composition), ainsi que des nouvelles opérations bâties venant donner un contexte et une animation à cette nouvelle centralité. La qualité et le traitement des espaces publics sera structurant pour donner une ambiance et une identité au secteur.
- > Compte tenu des besoins conséquents du site et de sa prédominance dans le quartier, il sera nécessaire d'apporter un soin particulier au traitement paysager des grandes poches de stationnement (existant : parking du supermarché et de la pharmacie / à créer : parking gymnase sur le bouclage). Ce traitement devra être réfléchi afin d'améliorer de manière diffuse la perméabilité des sols, sur un site fortement imperméabilisé aujourd'hui.
- > Privilégier une logique de traitement et d'implantation du bâti reprenant les codes urbains (façades en alignement ou à proximité directe de l'espace public, espaces domestiques à l'arrière, etc.).
- > Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l'environnement limitrophe (secteur en limite d'urbanisation, à proximité d'espaces de biodiversité).
- > Proposer un traitement paysager d'accompagnement de l'espace public qualitatif, qui hiérarchise et donne une

ambiance différente aux différents éléments de maillage structurants (vocabulaire paysager sur l'avenue Denis Therme différent de celui du mail mettant en perspective le gymnase, différent de celui du cheminement alternatif à la départementale) de permettre une transition douce avec la zone d'habitat.

- > Proposer un aménagement de la limite Ouest qualitative permettant la conservation et la valorisation du front boisé existant.

Mobilité & déplacements

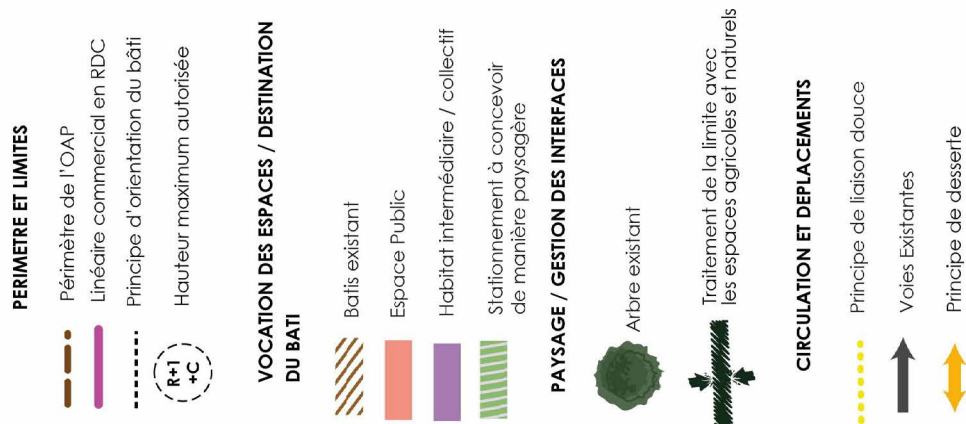
- > Créer un mail central et permettre à terme un bouclage viaire depuis l'Avenue Denis Therme (D911) jusqu'au Chemin des Mannaux..
- > Conforter et marquer de manière plus franche et paysagère la liaison alternative domestique à la départementale qui relie le supermarché à la place René Cassin.
- > Prolonger et conforter le maillage modes doux existant et futur (élément de lien depuis la départementale vers l'épaisseur du tissu existant du Châtelard). Notamment, créer une liaison piétonne depuis la départementale vers le Carrefour contact et la pharmacie.
- > Aménager la limite nord à terme comme un espace de promenade paysagère marquant la fin de l'urbanisation ainsi que la transition avec le paysage naturel existant.

Qualité environnementale, performance énergétique du bâti et gestion des déchets

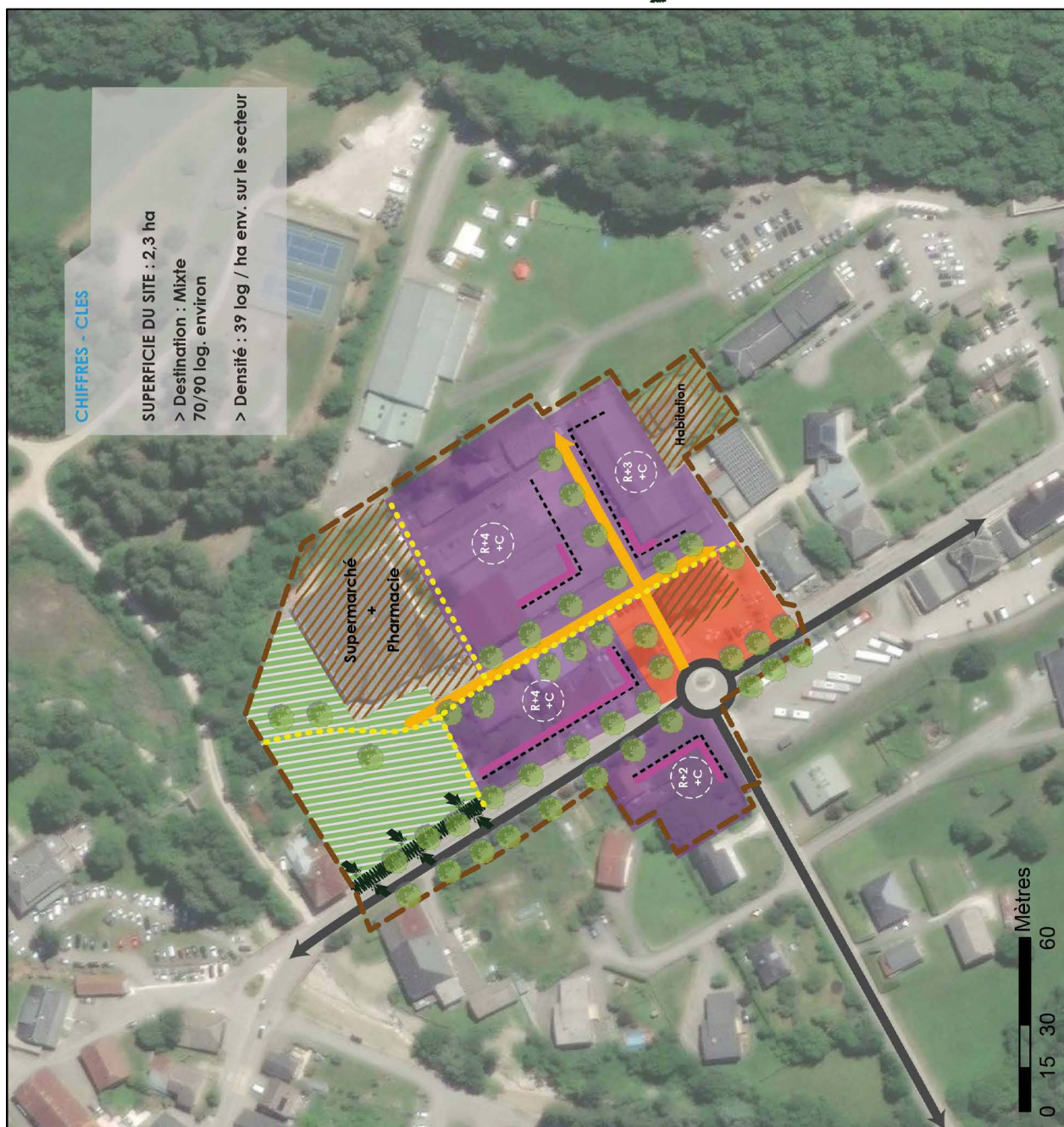
- > Prendre en compte les prescriptions du PIZ et notamment l'inconstructibilité d'une partie de la limite nord-est.
- > Tout aménagement paysager devra participer à l'accueil de la biodiversité, en plantant des essences variées et adaptées au changement climatique ;
- > Orienter et concevoir les constructions de manière à optimiser l'implantation et l'utilisation de dispositifs de production d'énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- > Assurer une gestion des déchets en cohérence avec les dispositions et préconisations du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés ;
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.
- > Implanter les constructions et les aménagements de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales ou proposer une alternative à ce cheminement d'écoulement.



Le Châtelard // Centralité

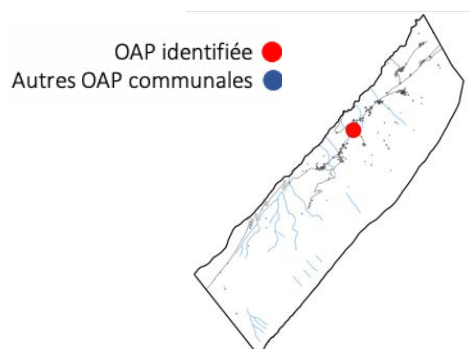


LE NOYER

CHEF-LIEU - OAP 19

CONTEXTE

Le Noyer
Chef-Lieu
0,71 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Eléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

- > Mettre en place une voie à sens unique est-ouest au sein du site ;

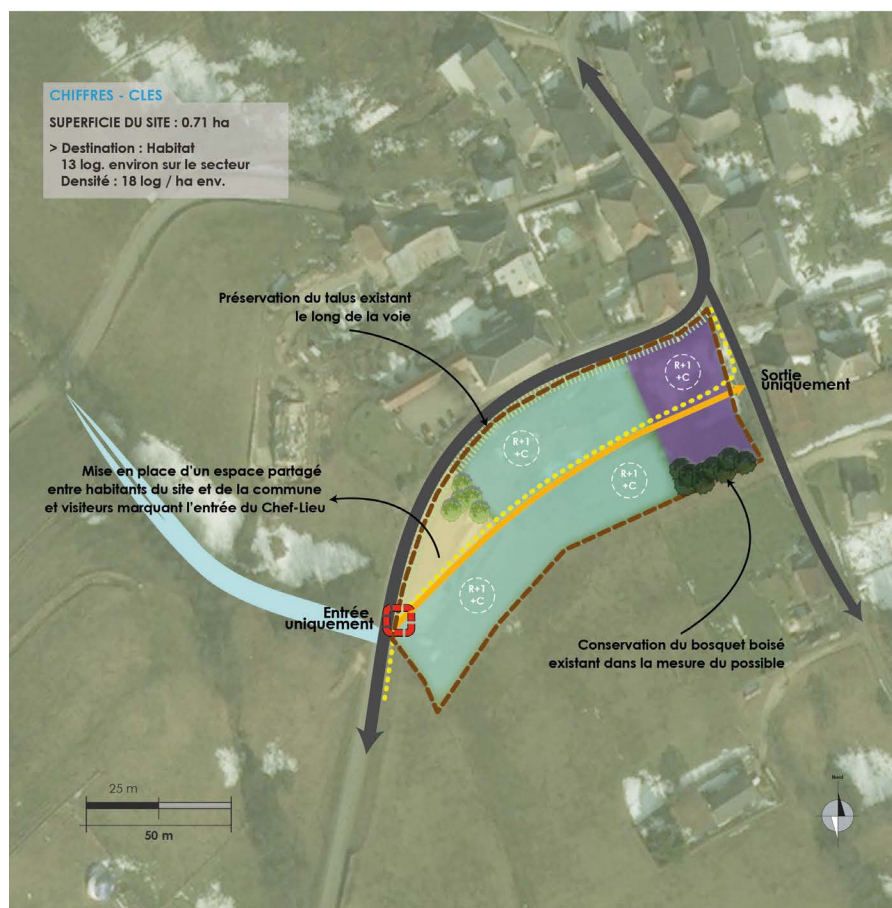
- > Prévoir un accès unique permettant d'entrer sur le site depuis la voie existante (RD912), à l'ouest du secteur d'OAP, en entrée du chef-lieu ;
- > Créer une sortie sur la voie existante à l'ouest, qui pourrait nécessiter un réaménagement afin d'accueillir plus de trafic (voie étroite et en pente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

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver le cordon boisé en limite sud-est du site qui constitue un élément marquant pour le paysage ;
- > Prolonger la ripisylve du ruisseau de Saint-François en bordure ouest du site afin de renforcer la trame verte et bleue et d'insérer les aménagements dans leur environnement ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 +C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbres existants
- Talus existant à préserver

Le Noyer // Chef-Lieu

LESCHERAINES

LE PONT - OAP 20

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

SECTORIELLE
CŒUR DES BAUGES

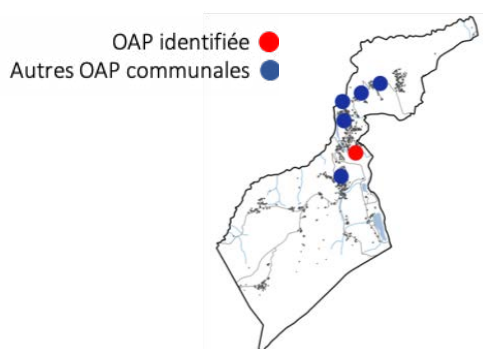
CONTEXTE

Lescheraines

Le Pont /

1,5 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Le Pont / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > Le secteur Le pont/le plateau a un rôle crucial à jouer pour le développement de la commune. En greffe du bourg de Lescheraines, avec une maîtrise foncière publique sur une grande partie des terrains, c'est un lieu privilégié d'urbanisation qui marque l'entrée du bourg au Sud. L'opération qui y sera développée se doit d'être exemplaire : densité, mixité sociale et des formes urbaines, typologies adaptées aux besoins, qualité d'intégration paysagère et urbaine...
- > Consciente de l'enjeu autour de ce secteur, la commune a inscrit certaines ambitions dans son document d'urbanisme, notamment à travers l'évolution de l'OAP initialement présente sur ce secteur.
- > Le site et sa programmation se devront de garantir :
- > Une programmation adaptée aux besoins du territoire : une réponse aux besoins riche et variée, typologies, formes urbaines, public cible
- > La préservation de l'identité du bourg en garantissant une opération vertueuse : Un curseur à placer entre densité et adaptation avec le contexte bâti existant, qualité paysagère et environnementale de l'opération et prix de sortie, ambition portée au projet et prescriptions à imposer aux acquéreurs acceptables
- > Une valorisation des franges pour assurer la continuité avec le tissu urbanisé existant et affirmer la limite Sud de l'urbanisation
- > Des liens et une «ouverture» vers le village existant et la vie locale : Une opération attractive pour une population à même de participer à la vie locale, fréquenter les commerces, services et équipements présents

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

- > Le site est localisé en greffe de l'enveloppe urbaine et constituera une nouvelle frange urbaine en entrée Sud de bourg.
- > Une limite naturelle d'urbanisation existe et est constituée par la ripisylve du Chéran. Elle permettra d'aménager une frange qualitative des futures habitations et d'assurer leur insertion paysagère.

Déplacements

- > Le périmètre d'étude n'est pas concerné par le zonage du PIZ communal qui traduit un risque de crues torrentielles lié à la dynamique fluviale du Chéran (inconstructibilité stricte des secteurs identifiés en bleu foncé) et n'est donc pas soumis à des restrictions de constructibilité. Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Enjeux environnementaux



Paysage et patrimoine

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

réseaux

- AEP
- Eau pluviale
- Eau usée ou unitaire

Risques et nuisances

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

Zonages PPR et PIZ

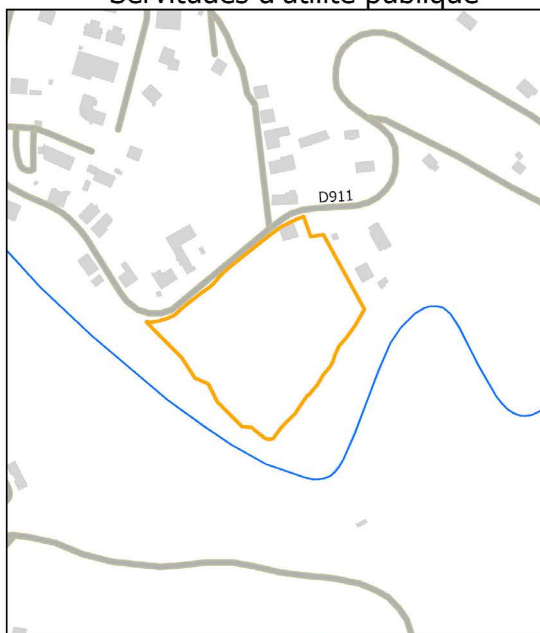
- Aléa fort identifié au PPR
- Aléa moyen ou faible identifié au PPR
- Aléa fort identifié au PIZ
- Aléa moyen ou faible identifié au PIZ

TVB

- Trame verte et bleue
- Zones humides

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

Servitudes d'utilité publique



Servitudes :

- I4 - Equipements électriques
- PT1 - Equipements radioélectriques
- T5 - Aéroport
- A4 - Passage des cours d'eau
- A5 - Canalisations eau et assainissement
- EL11 - Autoroute, voie express
- EL3 - Cours d'eau
- I1 - Maîtrise urbanisation hydrocarbures
- I3 - Transport de produits chimiques
- I4 - Lignes électriques (aériennes)
- I4 - Lignes électriques (souterraines)
- I9 - Transport, distribution de chaleur
- PT3 - Réseaux de télécommunications
- T1 - Emprise chemin de fer (Chambéry)
- T5 - Aéroport

- A1 - Bois et forêts
- A8 - Bois, forêt ou dune
- A9 - Zone agricole
- AC1 - Monument historique
- AC2 - Site
- AC4 - Site Patrimonial Remarquable
- AR6 - Champ de tir
- AS1 - Périmètre de protection immédiate
- AS1 - Périmètre de protection rapproché
- AS1 - Périmètre de protection éloigné
- EL4 - Remontés mécaniques, pistes ski
- I3 - Transport de gaz
- I6 - Exploitation des mines et carrières
- INT1 - Cimetière
- PT1 - Zone de garde
- PT1 - Zone de protection
- PT2 - Centre de réception radioélectrique
- T1 - Emprise chemin de fer
- T5 - Aéroport

Eléments structurants

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

Contour des OAP

- Contour des OAP

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

Projet d'aménagement d'ensemble et communal :

- > Permettre la construction d'une offre de logements comprise entre 40 et 50 logements pour une densité moyenne de 30 logements par hectare ;
- > Limiter la hauteur des futures constructions à du R+2+C avec un principe d'occupation de la pente permmissible ponctuellement par le terrain naturel ;
- > Imposer la construction de 20 % d'habitat seniors afin d'accueillir une part de la population vieillissante du cœur des bauges, préférentiellement le long de la RD 911 ;
- > Imposer la réalisation de 20 % de logements abordables ;
- > Proposer une mixité des formes urbaines sur le secteur de développement de la commune, programmation de logements intermédiaires et/ou logements superposés/ individuels groupés ;
- > Condition d'ouverture à l'urbanisation : prévoir une opération d'aménagement d'ensemble communal avec phasage.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Constituer un front bâti le long de la RD confortant et valorisant l'entrée de bourg ;
- > Garantir une intégration du projet dans son environnement par un aménagement étagé sur trois plateaux correspondant au profil du terrain naturel et préservant ainsi la butte prononcée au sein du site de toute construction/desserte viaire ;
- > Proposer un travail de gradient de densité adapté et de hauteurs dégressives en lien avec l'axe de desserte et les circulations motorisées promouvant une logique d'apaisement sur les franges moins denses à distance de l'axe central principal. Il s'agira de privilégier les habitats groupés/ individuels sur les franges du site ainsi qu'une programmation en logements intermédiaires au sein des deux plateaux « hauts » ;
- > Apporter un soin particulier aux choix architecturaux mis en œuvre afin de garantir un projet de qualité jouant un rôle de greffe urbaine et de diversification des formes urbaines reprenant les typologies et codes architecturaux baugus ;
- > Privilégier une orientation Nord/Sud des gabarits de constructions avec des espaces de jardin orientés au Sud ;
- > Maintenir un principe de percées visuelles Est/Ouest, propice aux continuités paysagères et support de la trame modes actifs ;
- > Implanter, en tant qu'accroche urbaine, un espace public à l'échelle de l'opération en lien avec le programme de logements seniors et l'implantation d'un futur arrêt de bus ;
- > Confortement du talus planté en lien avec le Chéran par l'épaississement de la frange plantée et l'implantation d'espaces collectifs de détente plantés et jardins potagers.

Mobilité & déplacements

- > Prévoir l'aménagement d'un carrefour sécurisé qui sera l'unique accès au site en alignement avec la voie privée de copropriété depuis la voie existante, afin de limiter les points d'entrées/sorties sur la route départementale ;
- > Prévoir l'aménagement d'une liaison modes actifs sécurisée le long de la RD comme préalable à l'aménagement du secteur ;

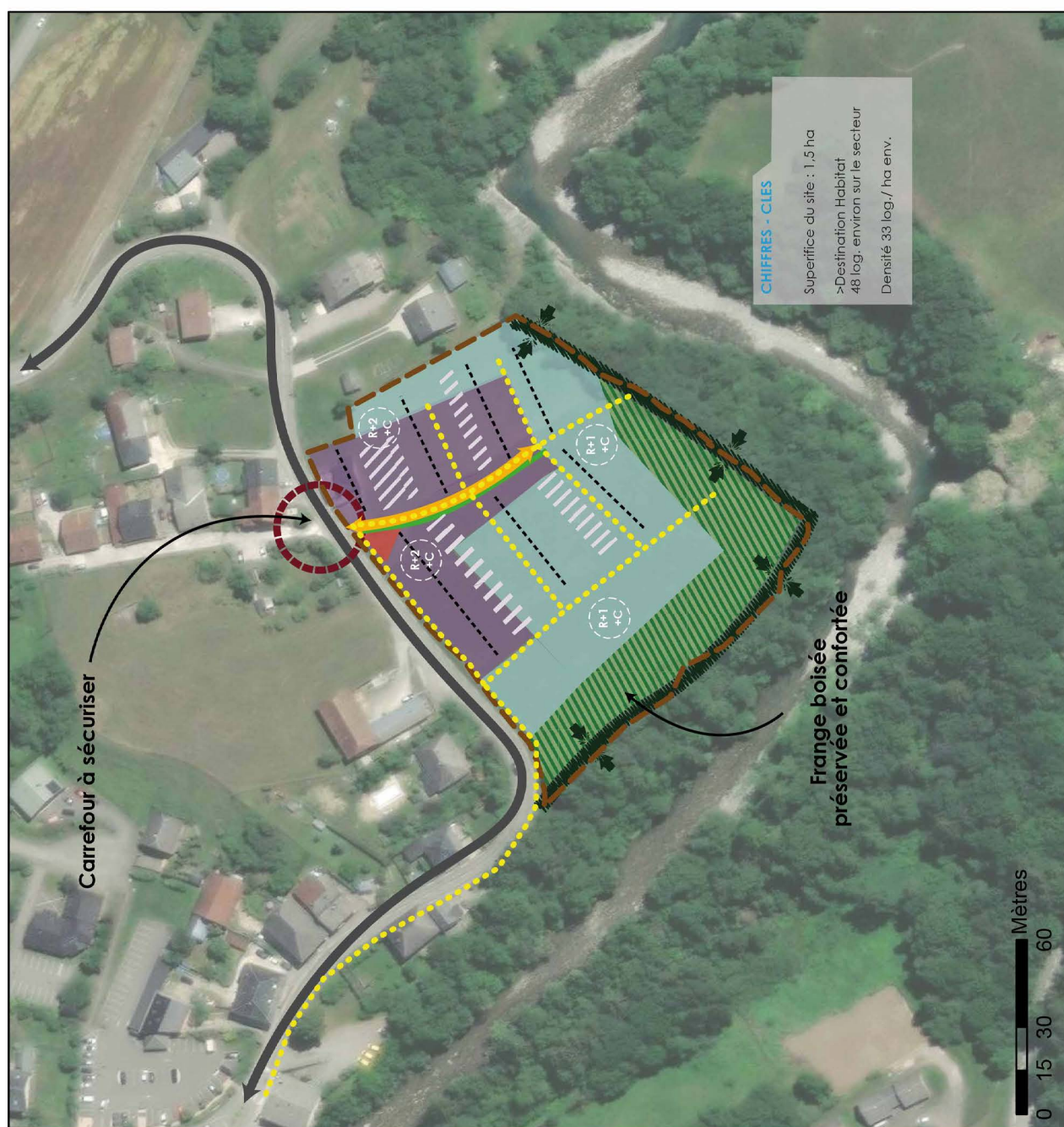
- > La voie centrale sera traitée comme l'axe majeur de l'opération accompagnée d'antenne de desserte inter-lots se ramifiant limitant ainsi les terrassements et les linéaires de voiries trop conséquents. Il sera le support des déplacements modes actifs et de la trame paysagère en lien avec la trame boisée du Chéran. Le profil de cette voie comprendra notamment un accompagnement paysager renforcé sur un de ses abords. ;
- > Des venelles piétonnes accompagneront la colonne vertébrale de desserte du site dans une logique de maillage entre les habitations, les espaces partagés et afin de regagner la liaison sécurisée sur la RD donnant une accessibilité aux commodités dans le cœur de bourg ;
- > L'ensemble des stationnements devront être couverts avec toutefois la présence d'un revêtement perméable au sol.
 - - Sur le plateau haut: imposer une intégration du stationnement dans le gabarit de construction des logements intermédiaires en lien avec l'axe principal + principe de cour mutualisée à l'échelle des lots ;
 - Sur le plateau central: étudier l'option d'un stationnement semi-enterré sous le gabarit du petit collectif à destination des seniors + implantation des stationnements résidents le long des venelles piétonnes et antennes inter-lots.
- > Les maisons individuelles disposeront d'un cheminement afin de regagner les poches de stationnement collectives afin de limiter les terrassements et une artificialisation des sols ;
- > Prévoir l'emplacement pour un potentiel arrêt de bus/ car, aire d'auto-partage en lien avec la placette aménagée le long de la RD.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver et conforter la lisière boisée en limite sud et ouest du site qui structure une coupure durable à l'urbanisation ;
- > Qualifier les interfaces entre les jardins privés en frange et la ripisylve du Chéran par des espaces communs à vocation paysagère évitant ainsi une transition brutale pour la biodiversité (faune et flore) ;
- > Imposer la plantation d'essences variées, notamment des arbres fruitiers et locales pour empêcher les ensembles mono spécifiques en lien avec le guide de plantation Parc naturel régional des Bauges CAUE de Haute-Savoie ;
- > Imposer des protections solaires adaptées pour les baies orientées ouest et encourager les filtres naturels végétaux (arbres, grimpants...) ;
- > Encourager les protections solaires ventilées (volet à projection, brise-soleil orientable, volet coulissant...) pour l'aération nocturne au profit du volet roulant ;
- > Favoriser l'énergie solaire au-delà des 30 % réglementaires dans le sens d'une auto-consommation partagée des énergies renouvelables.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial ;
- > Permettre la ré-utilisation des eaux pluviales en favorisant les dispositifs de partage et de mutualisation des ressources en eau.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Stationnements

Habitat intermédiaire / collectif

Habitat individuel

Espace Public

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1
+C

Hauteur maximum autorisée

Principe d'orientation du bâti

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert paysager

Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels

Nouveaux Paysagère

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voies Existantes

Principe de desserte

Principe de liaison douce

Carrefour à sécuriser et à mettre en valeur

Lescheraines // Le Plateau

LESCHERAINES

CHEF-LIEU - OAP 21

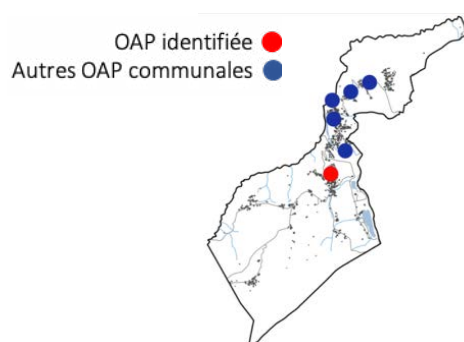
CONTEXTE

Lescheraines

Chef-Lieu

1,27 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Permettre une transition progressive entre le projet et l'environnement bâti par un travail sur les formes urbaines en matière de gabarits, de volumétrie et d'implantation :
 - > Sur la partie est, transition cohérente avec le lotissement La Fenaïson par l'implantation de logements individuels ;
 - > Sur la partie ouest : travail sur une urbanisation en greffe du chef-lieu pour les constructions à destination d'habitat intermédiaire ou petits collectifs par une répétition de la trame bâtie existante (architecture baujue, volumes, emprises, implantation, etc.) ;

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

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès principal au nord du secteur de projet en se raccordant à la voie existante ;
- > Proposer un maillage doux support de perméabilités au sein du site et vers le chef-lieu et l'école ;
- > Calibrer un ou plusieurs espaces de stationnement à destination des logements intermédiaires.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Ressource en eau

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



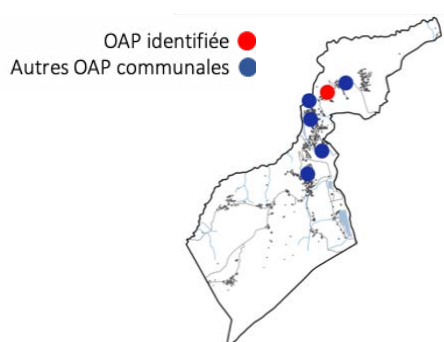
Lescheraines // Chef-Lieu

LESCHERAINES

CHEZ PONCIER - OAP 22

CONTEXTE

Lescheraines
Chez Poncier
0,45 hectare
Habitat



Périmètre d'étude OAP Chez Poncier / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

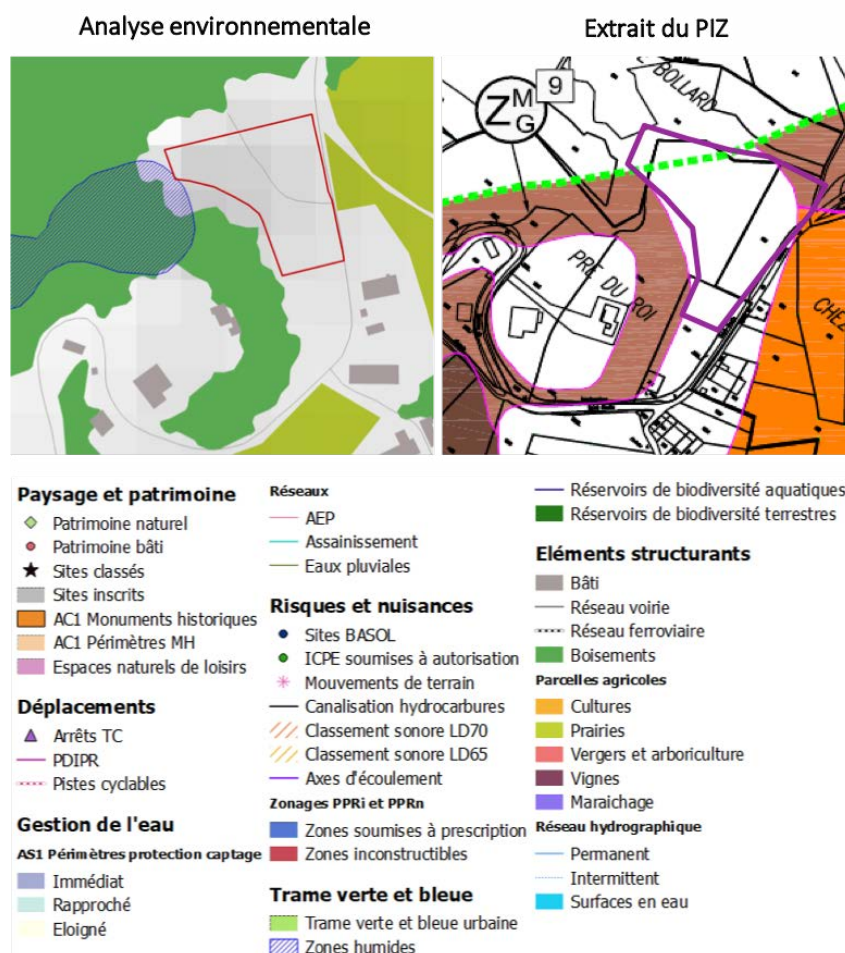
Le PIZ communal traduit un risque de glissement de terrain en bordure Ouest du site d'OAP. Le risque moyen (marron clair) induit des prescriptions pour les constructions (cf. fiche 9 du PIZ).

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

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

Qualité environnementale & prévention des risques

- > S'appuyer sur les boisements existants à l'ouest pour constituer une coupure boisée créant une limite à l'urbanisation franche ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



LESCHERAINES

LE BRILLAT - OAP 23

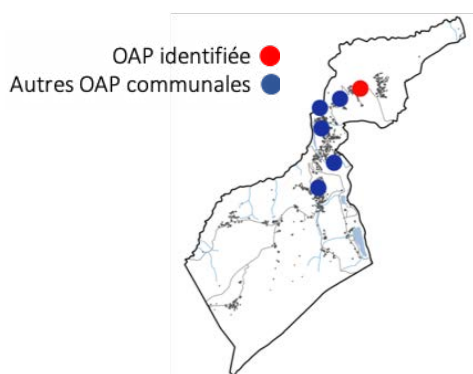
CONTEXTE

Lescheraines

Le Brillat

0,32 hectare

Habitat



Périmètre d'étude OAP Le Brillat / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Extrait du PIZ



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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.

Mobilité & déplacements

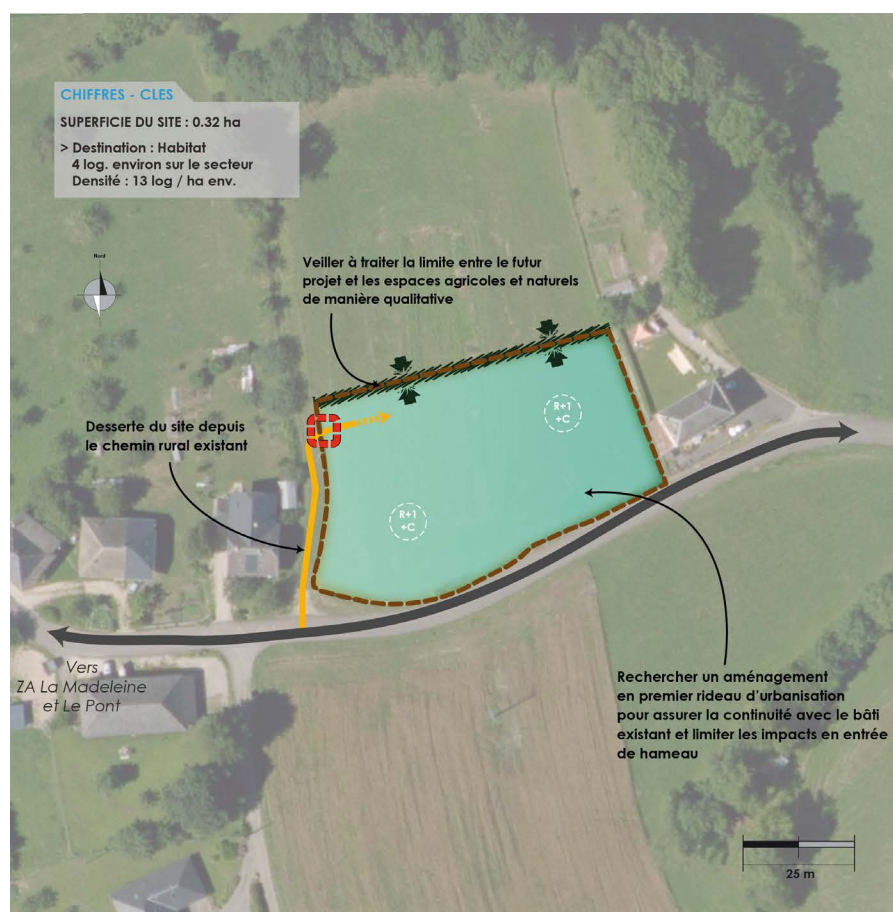
- > Créer un accès unique depuis le chemin existant à l'ouest du site (possible réaménagement nécessaire), afin d'éviter la multiplication des entrées-sorties directement sur la voie au sud ;
- > Proposer une desserte à la parcelle au sein du site.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Mettre en place une frange tampon paysagère afin de structurer une limite à l'urbanisation forte et de gérer l'interface avec les espaces agricoles au nord du site ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- ⊙ R+1 +C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel /
Individuel groupé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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

Lescheraines // Le Brillat

LESCHERAINES

LA MADELEINE - OAP 24

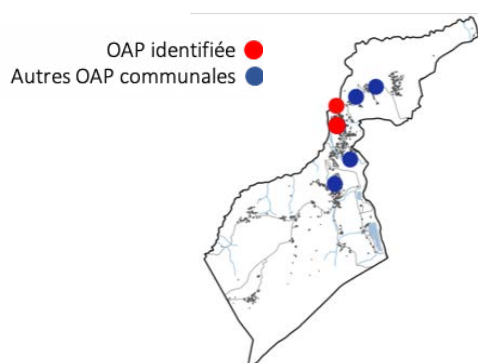
CONTEXTE

Lescheraines

La Madeleine

1,23 hectare

Activités économiques



Périmètre d'étude OAP La Madeleine / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

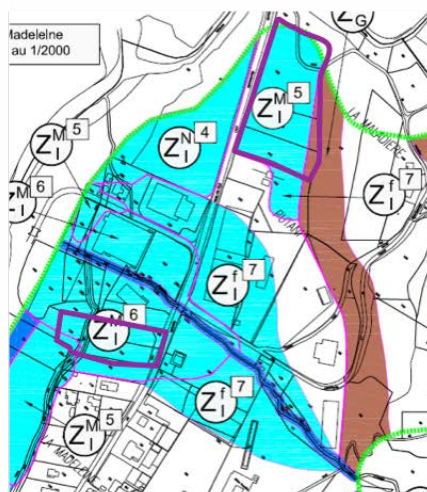
Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Extrait du PIZ



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

AS1 Périmètres protection captage

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

- Sites BASOL
- ICPE soumises à autorisation
- ★ Mouvements de terrain
- Canalisations hydrocarbures
- /// Classement sonore LD70
- /// Classement sonore LD65
- Axes d'écoulement
- Zonages PPRI et PPRn
- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

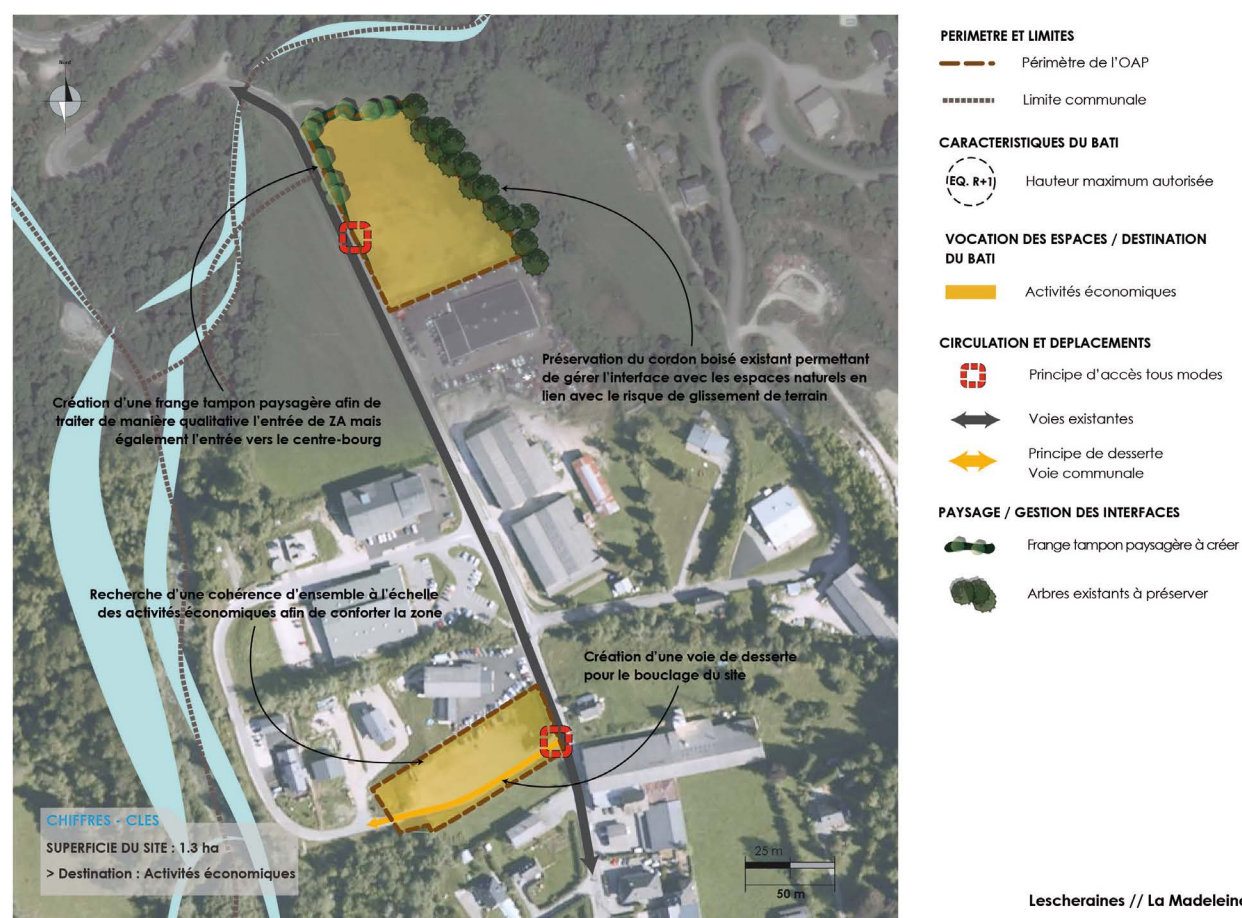
- > Prévoir un accès pour chaque site depuis la voie existante (volonté de ne pas multiplier les entrées / sorties).

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Maintenir un maximum de surfaces perméables afin de maîtriser les risques d'inondation liés au débordement du Chéran, présent à l'ouest des sites ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux ;
- > S'assurer de la bonne prise en compte des prescriptions du PIZ pour réaliser des aménagements résilients face aux risques naturels ;
- > Sur le site sud, implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

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



SAINT-FRANÇOIS-DE-SALES

CHEF-LIEU - OAP 25

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
SECTORIELLE
CŒUR DES BAUGES

CONTEXTE

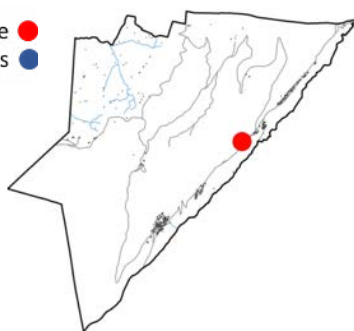
Saint-François-de-Sales

Chef-Lieu

0,38 hectare

Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP chef-lieu / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

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

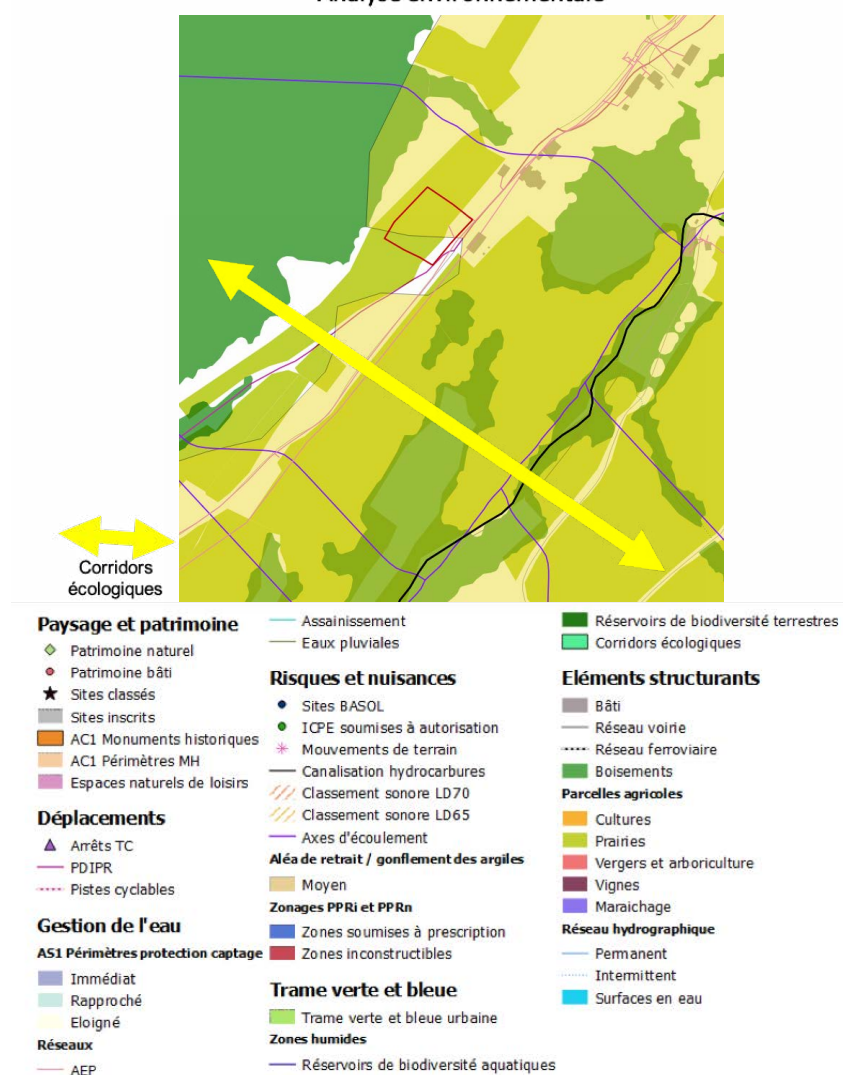
Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

- > Créer un accès unique depuis la voie existante (RD62) ;

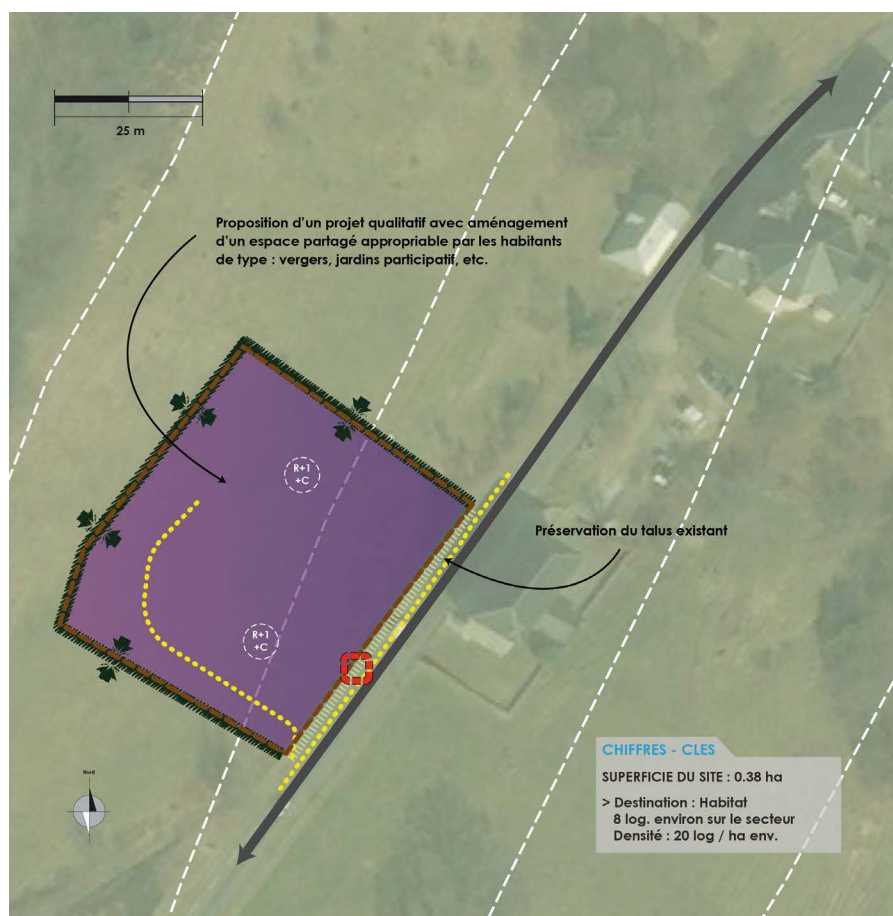
- > Créer un cheminement piéton le long de la RD afin de proposer une continuité entre le projet de logements, l'espace public paysager et le chef-lieu ;
- > Maintenir un accès agricole pour les tènements alentour.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Traiter la limite avec les espaces naturels afin de structurer une réelle limite à l'urbanisation ;
- > Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Prévoir l'installation de dispositifs d'assainissement autonome intégrable dans l'environnement (bassins filtrants végétalisés...) ;
- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1+C Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire / Collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voie existante
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Traitement de la limite avec les espaces agricoles et naturels
- Talus existant à préserver
- Courbes de niveau

Saint-François-de-Sales // Chef-Lieu

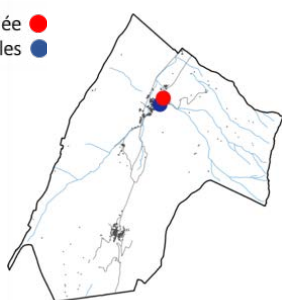
SAINTE-REINE

ÉPERNAY - OAP 26

CONTEXTE

Sainte-Reine
Épernay
0,57 hectare
Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Épernay / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Gestion de l'eau

- AS1 Périmètres protection captage
- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Réseaux

- AEP
- Assainissement
- Eaux pluviales

Risques et nuisances

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

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue urbaine
- Zones humides

- Réservoirs de biodiversité aquatiques
- Réservoirs de biodiversité terrestres

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements
- Parcelles agricoles
- Cultures
- Prairies
- Vergers et arboriculture
- Vignes
- Maraichage

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

Mobilité & déplacements

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

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Préserver dans la mesure du possible les arbres fruitiers existants et privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme.

Ressource en eau

- > Prévoir l'installation de dispositifs d'assainissement autonome intégrable dans l'environnement (bassins filtrants végétalisés...) ;
- > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs et des lots dans le respect des règles du zonage pluvial.



Sainte-Reine // Epernay

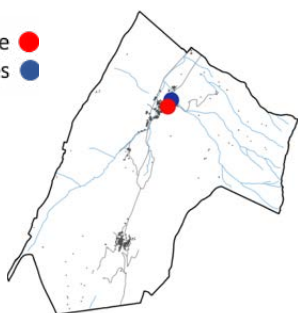
SAINTE-REINE

SUR LES FRÊNES - OAP 27

CONTEXTE

Sainte-Reine
Sur Les Frênes
0,57 hectare
Habitat

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP Sur Les Frênes / Citadia Conseil

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Analyse environnementale



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

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

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

Mobilité & déplacements

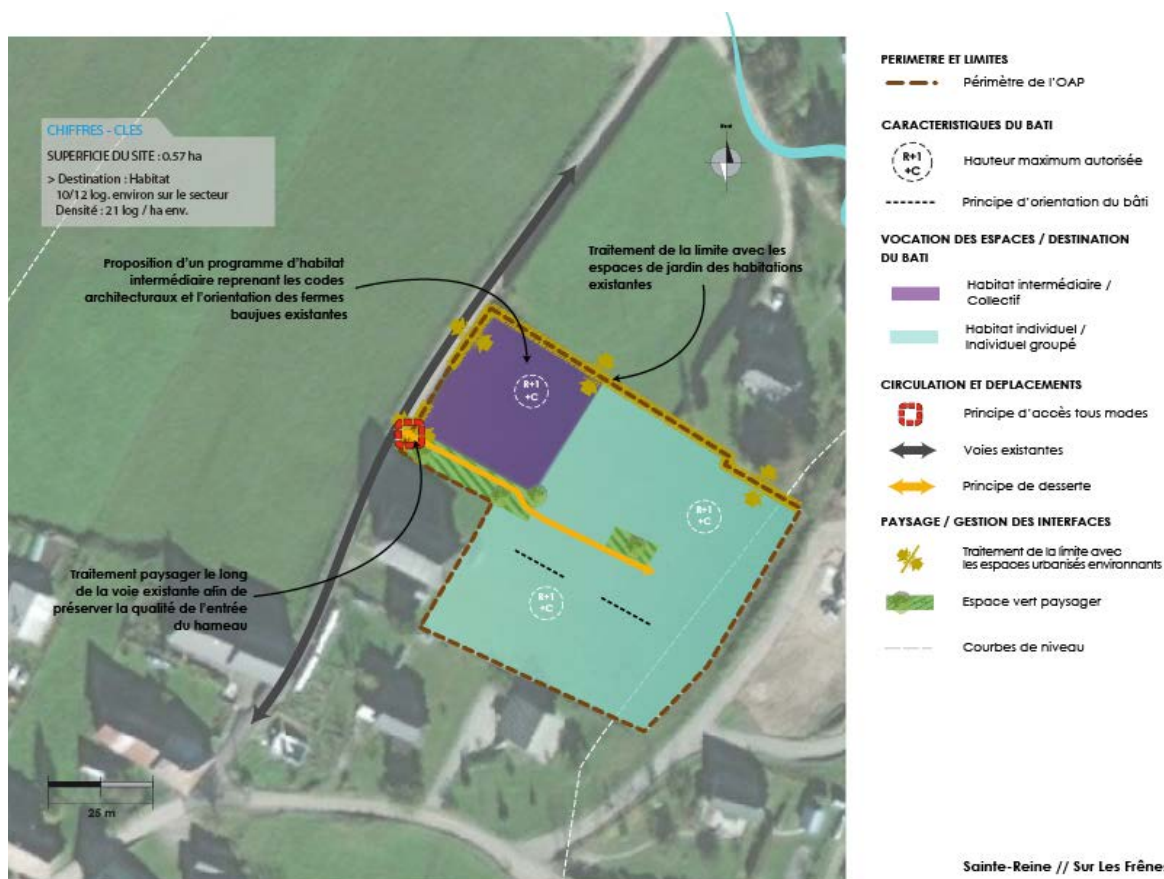
- > Créer un accès depuis la voie existante à l'ouest ;
- > Aménager une seule voie en interne du site desservant les habitations de part et d'autre ;
- > Créer un cheminement à destination des piétons depuis la voie de desserte créée à l'est et vers l'aménagement paysager.

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Ressource en eau

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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

PLU : Plan Local d'Urbanisme

R+xx+C : Rez-de-Chaussée + un nombre d'étages avec des Combles

RD : Route Départementale



Grand Chambéry

106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex

Tél. : 04 79 96 86 00

Fax : 04 79 96 86 01