

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Secteur urbain

PLUiHD Grand Chambéry

AOUT 2023

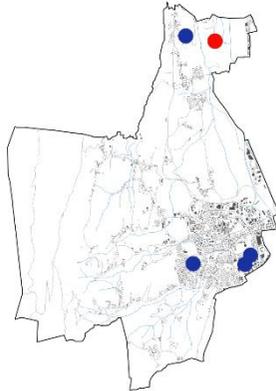
Mise en compatibilité du document d'urbanisme dans le cadre du dossier de Déclaration d'Utilité Publique relative au projet de ZAC 3 Savoie Technolac.



CONTEXTE

La Motte-Servolex
ZAC 3 Savoie Technolac
21,5 hectares
Activités économiques

OAP identifiée ●
 Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude OAP ZAC 3 Savoie Technolac / Google Street View

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

- Renforcer et poursuivre la diversification des activités économiques à l'échelle de Grand Chambéry ;
- Permettre l'extension du pôle Savoie Technolac ;
- Permettre une valorisation de la RD1504 et la structuration de la nouvelle entrée sur le pôle Technolac Savoie ;
- Préserver et valoriser la structure paysagère et boisée du secteur d'étude qui participe à son identité et sa qualité ;
- Intégrer les futures constructions à l'environnement existant entre nature avec des paysages ouverts et ambiance plus urbaine avec la proximité avec la RD1504, l'aéroport de Chambéry et le pôle Savoie Technolac existant.



Périmètre d'étude OAP ZAC 3 Savoie Technolac / Vue depuis la Dent du Chat
– Source : Citadia Conseil / Aout 2020



ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paysage et Patrimoine

Le site est en partie situé en site inscrit au lac du Bourget et ses abords (arrêté du 12 septembre 1974). Sa topographie plane et sa composition en espaces ouverts offrent une vue à 360° sur les massifs alentours.

Déplacements

Le pôle Savoie Technolac est desservi par le réseau de bus de Chambéry Métropole (STAC) et par le réseau de l'agglomération d'Aix les Bains (Ondéa) mais ce n'est pas le cas du secteur d'étude en lui-même.

Risques et nuisances

L'ensemble du secteur d'étude est concerné par la zone constructible sous conditions du PPRi du bassin chambérien qui correspond à un aléa résiduel faible. Il est également concerné par un aléa retrait gonflement des argiles faible et est classé en zone de sismicité moyenne (zone 4).

La partie ouest du secteur, située le long de la RD1504, est également concernée par les nuisances générées par cette infrastructure.

Les parties nord et est du secteur sont concernées par plusieurs axes d'écoulement des eaux pluviales.



Trame Verte et Bleue

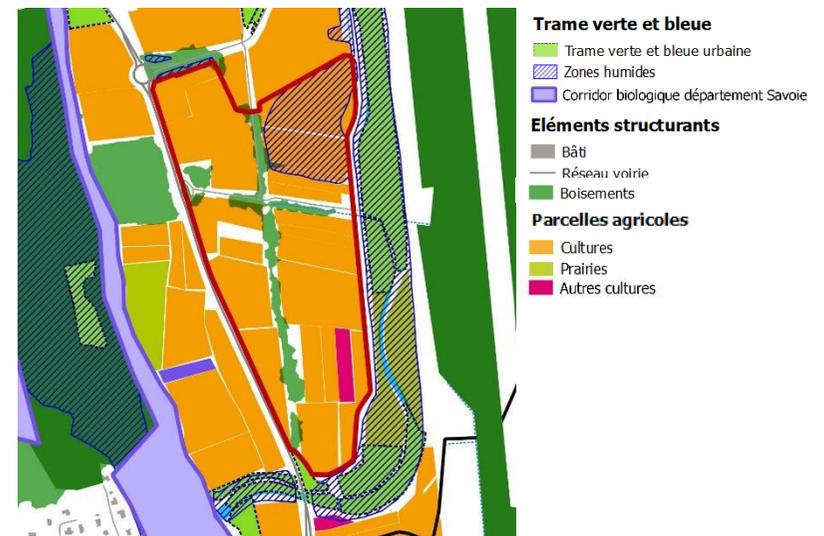
Le site n'est pas artificialisé. L'occupation du sol se caractérise par la présence quasi exclusive de parcelles agricoles céréalières (maïs et blé).

La présence de deux haies d'arbres caractérise le secteur d'étude et constitue les seuls éléments végétaux.

Le canal du baron constitue une continuité écologique, préservée et mise en valeur dans le cadre de la stratégie environnementale et paysagère du projet d'aménagement de la ZAC3.

L'emprise du projet se situe également dans le faisceau d'un corridor Est-Ouest identifié comme à remettre en état dans le SCOT, à prendre en compte dans le projet.

Une zone humide est identifiée au nord du secteur d'étude : celle-ci fait l'objet d'un projet de compensation dans le cadre de l'aménagement de la ZAC 3.

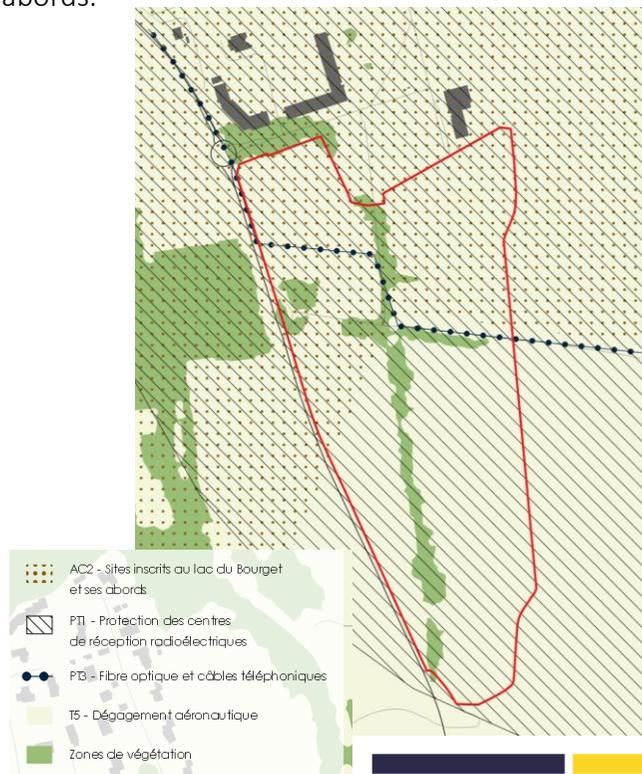


ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Servitudes d'utilité publiques :

Le secteur d'étude est concerné par quatre servitudes :

- Servitude (PT1) concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- Servitude (PT3) concernant les servitudes attachées aux réseaux de télécommunications ;
- Servitude (T5) concernant les servitudes aéronautiques de dégagement.
- Servitude (AC2) concernant au site inscrit au lac du Bourget et ses abords.



Gestion de l'eau

Le secteur d'étude est raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Les réseaux d'assainissement projetés sur la ZAC 2 sont dimensionnés pour accueillir des eaux en provenance du secteur de projet. La station d'épuration dispose de la capacité suffisante pour permettre le traitement des volumes produits à travers le projet.

Concernant les eaux usées, deux exécutoires raccorderont les parcelles de la ZAC 3.

Concernant l'eau potable et la défense incendie :

- Une canalisation desservira le périmètre de la ZAC 3 aux abords du canal du Baron du nord au sud ;
- Deux poteaux incendie sont situés à proximité de la limite de la ZAC3 et de la ZAC2.

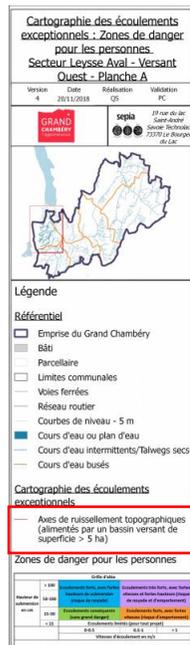


ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le site est par ailleurs situé au sein d'une zone de sauvegarde exploitée (ZSE) relative à la nappe de Chambéry et ciblée dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

A ce titre, l'aménagement de la zone est soumis aux **préconisations et recommandations annexées au PLUiHD** concernant des dispositifs à proscrire ou mettre en place en matière de construction, de forages, de pratiques culturelles, de géothermie, de stockage des déchets, de gestions des eaux pluviales, d'assainissement ainsi que les obligations en matière de déclarations administratives.

Le site est également traversé par plusieurs axes de ruissellement des eaux représentés sur la carte ci-dessous. A ce titre, les demandes d'autorisations d'urbanisme sont soumises par voie de compatibilité aux dispositions de l'OAP thématique « cycle de l'eau » du PLUiHD, rappelées ci-contre.



Recommandations relatives à la préservation des axes d'écoulement des eaux, OAP thématique Cycle de l'eau du PLUiHD.

Objectifs visés	Recommandations pour y répondre
Pour limiter les risques d'intrusion des eaux	<ul style="list-style-type: none"> > Rehausser les accès des constructions, y compris les entrées de rampes d'accès aux niveaux inférieurs, d'au moins 15 cm au-dessus du niveau de la voie d'accès ; > Dans les secteurs où la pente est conséquente : orienter les accès de plain-pied vers l'aval, ou au minimum en les réalisant de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures.
Pour préserver les axes d'écoulement	<ul style="list-style-type: none"> > Réaliser des relevés topographiques précis des sites, permettant de préciser les trajectoires des axes d'écoulements ; > Sur la trajectoire des axes d'écoulements, éviter tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements.
Pour limiter les dégâts au droit du site	<p>À proximité des axes d'écoulements :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Éviter l'aménagement de sous-sols ; > Construire les planchers habitables hors d'eau (au moins 20 cm au-dessus du niveau maximal déjà atteint par les écoulements, ou à défaut d'information précise, au moins 50 cm au-dessus du TN) ; > Réserver les niveaux inondables à des activités et équipements peu vulnérables ; > Utiliser des matériaux insensibles et des équipements peu sensibles à l'eau dans les parties basses ; > Mettre hors d'eau ou protéger les équipements les plus sensibles ; > Dans les secteurs où la pente est conséquente ; protéger les ouvertures des façades orientées vers l'amont, avec une surélévation d'au moins 50 cm par rapport au TN côté amont.
Pour limiter l'aggravation en périphérie	<ul style="list-style-type: none"> > À proximité des axes d'écoulements principaux, éviter tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements. <p>Dans les secteurs où la pente est conséquente :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Orienter les bâtis dans le sens des écoulements ; > Éviter les clôtures pleines, exceptées pour celles orientées parallèlement aux écoulements principaux ; > Assurer la transparence des projets vis-à-vis de l'expansion des crues : <ul style="list-style-type: none"> > Soit grâce à une réelle transparence des aménagements : bâtiments construits sans remblais, sur pilotis ou sur des rez-de-chaussée présentant suffisamment d'ouvertures permanentes pour assurer la transparence, voiries assurant la continuité des écoulements de part et d'autre ; > Soit grâce à une compensation au droit du site des volumes qui seraient soustraits à l'expansion des crues (par un surcreusement d'un volume équivalent à celui du volume soustrait).
Pour éviter le danger pour les personnes	<p>À proximité des axes d'écoulements :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Éviter tout aménagement ou espace susceptible de recevoir des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, personnes malades) ; > Prévoir un accès hors d'eau permettant l'évacuation en période d'inondation ; > Éviter les pièces de sommeil dans les niveaux submersibles ; > Éviter la présence d'objets pouvant basculer ou être emportés ; > Éviter les aménagements stratégiques pour le fonctionnement du territoire et la gestion de crise.
Pour limiter les risques de dégâts par érosion et emportement	<p>À proximité des axes d'écoulements :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Prévoir des fondations résistantes à l'érosion et aux affouillements ; > Éviter la présence d'objets pouvant être emportés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement		(1)	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration		(1)	
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(1)	
	hébergement hôtelier et touristique		(1)	
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles		(1)	
	équipements sportifs		(1)	
	autres équipements recevant du public		(1)	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		(2)	
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition		(1)	

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- (1) Les nouvelles constructions sont autorisées à condition de répondre au besoin d'une activité autorisée dans la zone
- (2) Les nouvelles constructions sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour assurer leur intégration dans le milieu environnant.

MIXITE FONCTIONNELLE

Une mixité fonctionnelle des espaces de la ZAC Technolac 3 est à prévoir de manière à assurer un équilibre dans la destination des futurs équipements de la zone. Ainsi, une articulation entre activités tertiaires, petites industries, espaces végétalisés est à penser.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Prévoir la création de 12 lots pour une surface utile d'environ 110 000 m² ;
- Prévoir un travail de gradation des hauteurs avec les hauteurs les plus élevées en cœur de site sur la phase 2 entre du R+3 minimum et du R+5 maximum, au nord sur la phase 1 au contact du pôle Savoie Technolac existant en R+3 maximum et en limite sud, du R+4 maximum.
- L'implantation de nouvelles constructions est interdite dans le cône défini par la Direction Générale de l'Aviation Civile (SUP relative aux servitudes aéronautiques de dégagement) ;
- Créer un parc linéaire (d'une largeur de 40 à 60 mètres), promenade verte autour du canal du Baron ;

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

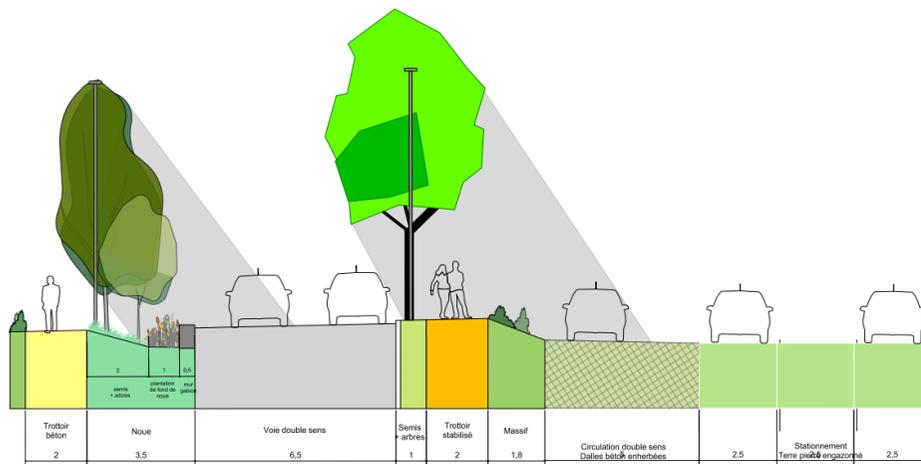
- Accompagner la structuration de la RD1504 par la constitution d'un front urbain dense et séquencé permettant un ordonnancement continu du bâti à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques ;
- Garantir une qualité architecturale des constructions avec un travail sur les gabarits, implantations et matériaux à l'échelle du site d'OAP, en cohérence avec ce qui a été réalisé sur la phase 2 de Savoie Technolac
- Dans le cas d'implantation de constructions à vocation industrielle, interdire l'implantation d'espace de stockage le long des axes de desserte principaux de la ZAC ; Prévoir des plantations d'arbres le long des axes principaux ;



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

- Prévoir la création d'une voirie principale de 20 mètres de large dans le prolongement de la voie existante au nord (avenue du Léman) faisant le raccordement avec le pôle Savoie Technolac selon le profil de voie suivant :



Coupe sur axe primaire 1/100e

- Constituer un maillage modes doux en prévoyant des aménagements le long des axes primaire et secondaire, un maillage est-ouest dédié et au sein du parc linéaire nord-sud structurant ;
- Desservir les lots non accessibles depuis la voie principale grâce à des voies secondaires de 10 mètres de large dont 6 mètres de chaussée ;
- Créer un giratoire à la jonction sud de la voirie principale pour se raccorder à la RD1504.

STATIONNEMENT

Stationnement pour véhicules motorisés

- Gérer le stationnement à 25% sur les emprises privées et à 75% mutualisés. Le stationnement public sera perméable afin de garantir une bonne infiltration des eaux pluviales. La bande de 50m inconstructible sera mise à profit pour la création des stationnements publics mutualisés.
- Les stationnements des véhicules personnels et des véhicules liés à l'activité, camions, véhicules utilitaires... devront être assurés en dehors des voies publiques de desserte et des marges de reculs.

Il est exigé :

- Services avec accueil de clients : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- Bureaux : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
- Restauration : en fonction du besoin
- Hébergements hôtelier et touristiques : en fonction du besoin ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- Entrepôt, industrie, centre des congrès : en fonction du besoin

Pour les immeubles ayant une destination économique (bureau, commerce, industrie, activités artisanales), le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations concernant le stationnement automobile si la construction envisagée : - soit dispose à proximité immédiate de parcs publics d'une capacité en adéquation avec la destination des immeubles, - soit est desservie à proximité par une ligne de transports en commun dont il en aura facilité l'accès, - soit que le projet comporte des aires de stationnement pour vélos, ainsi qu'un accès facilité pour les modes doux.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Recharges pour véhicules électriques :

- Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

Stationnement pour véhicules non motorisés

Les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m². Si la surface globale exigée dépasse 9 m², cette surface ne pourra pas être décomposée en unités d'une surface inférieure à 9 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- bien identifiable et signalé
- sécurisé
- de préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés)
- accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment...)
- éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1,5 m².

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

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'utilisateur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes changeant de destination, en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

De manière à pallier les problématiques d'embouteillage actuelles, des études sont en cours pour l'intégration d'une desserte de bus en site propre au sein du secteur. Ainsi, de manière à désengorger le secteur, un rabattement via un système de navettes est en cours de réflexion par Grand Chambéry.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Construction neuve et partie nouvelle des bâtiments existants

- Pour les constructions neuves et les extensions soumises à Réglementation Thermique (RT) en vigueur, la part de production d'énergies renouvelables dans le bilan énergétique devra représenter à minima 30% du Coefficient d'énergie primaire, excepté pour les constructions et extensions soumises à la RT "adaptée" :
- Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du taux d'ENR&R selon le modèle établi par Grand Chambéry ;
- Les constructions raccordées au réseau de chaleur de Chambéry ne sont pas soumises à cette obligation ;
- Un dépassement de 15% des règles relatives au gabarit peut être autorisé au titre de l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme, pour les constructions qui sont à énergie positive, à condition de respecter toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines environnantes. Ce niveau de performance doit être justifié par une attestation signée d'un organisme certificateur, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

- Valoriser des espaces verts pour la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des enjeux de biodiversité ;
- Affirmer la vocation naturelle du canal du Baron en en faisant le support de la trame végétale du site et en épaississant le cordon arboré bordant cet ancien canal ;
- Constituer une palette végétale locale en accord avec la végétation à travers des plantations de type ripisylve, un aménagement planté de la noue et une végétation spécifique du bassin de rétention ;
- Constituer une seconde palette végétale à destination de la faune à travers la plantation de massifs arbustifs ;
- Implanter les constructions de manière à ne pas entraver l'écoulement des eaux pluviales ;
- Respecter les prescriptions des trois servitudes identifiées sur le secteur d'OAP ;
- Prévoir la compensation de la suppression de la zone humide présente sur le secteur d'OAP.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

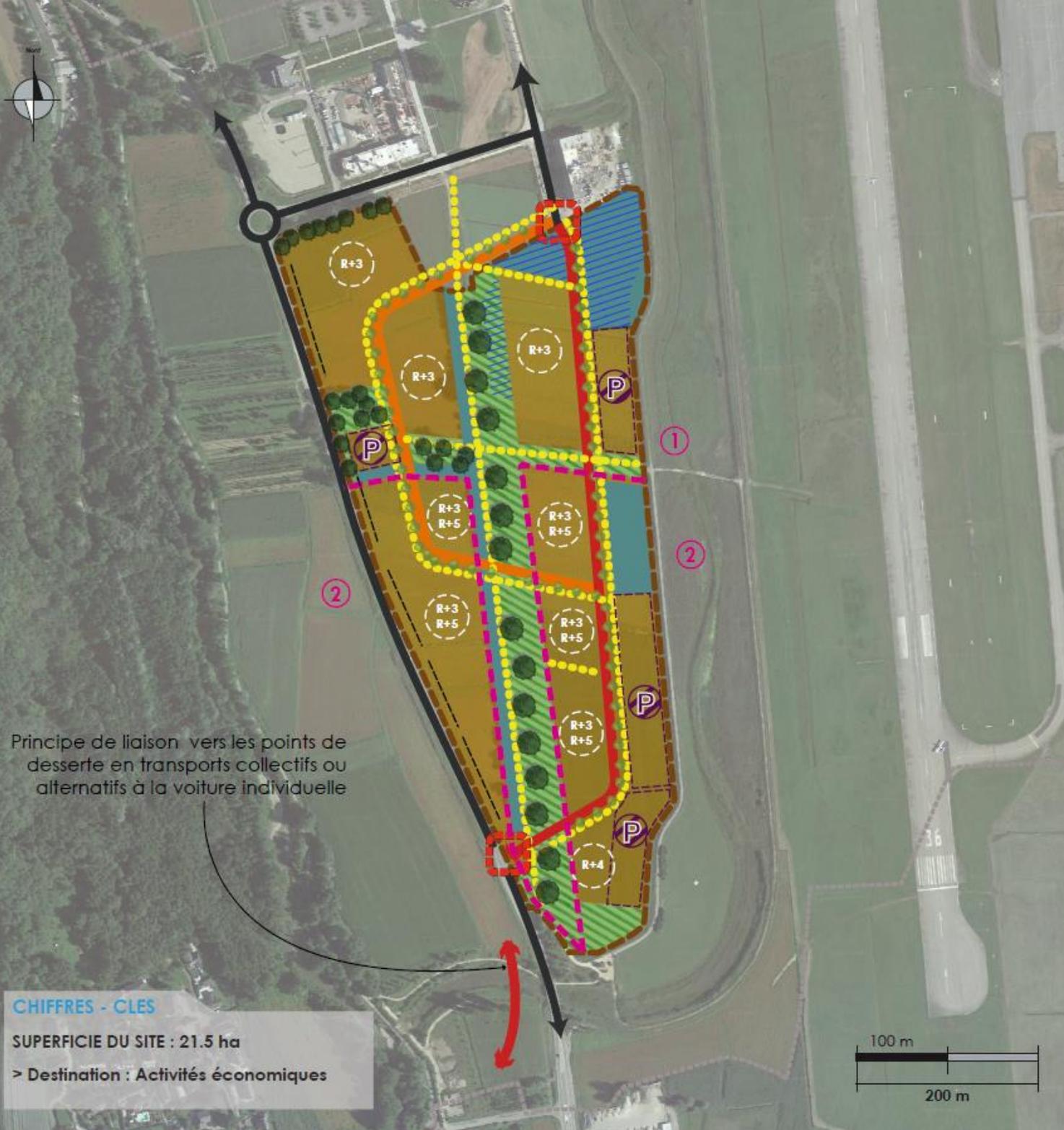
- Prévoir la mise en place de l'ensemble des ouvrages de rétention des eaux pluviales au droit des espaces publics. Les noues, fossés et bassins de gestion des eaux pluviales seront enherbés et plantés pour constituer des secteurs préférentiels de décantation et de biodégradation des pollutions véhiculées par les ruissellements ;
- Tout nouvel aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées ;

- En matière de gestion des eaux pluviales, le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un maillage de rétention à l'échelle du site, sur la base d'un volume de rétention estimé à environ 600 m³/ha de bassin versant :

- L'espace central, constitue un corridor écologique à préserver de toute construction, à l'exception d'aménagements paysagers et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Celui-ci s'étend des emprises de la ZAC 2 au nord du site jusqu'à l'extrémité sud de la ZAC 3. L'espace central est marqué sur sa partie nord par une zone humide à préserver de tout aménagement ;
- L'espace à l'est du secteur constituera une bande de 50 mètres, au-delà du pied extérieur de la digue, inconstructible et exempt de terrassements. Cette zone sera ponctuée de deux grands bassins de rétention destinés à collecter les eaux pluviales des trois poches de stationnement ;
- L'espace central « ouest », situé le long du futur axe modes doux et visant à collecter les eaux de ruissellement des emprises situées à l'ouest du canal du Baron ;
- Deux espaces transversaux permettant de gérer les eaux du parking et des emprises connexes situées au centre et au nord du périmètre.

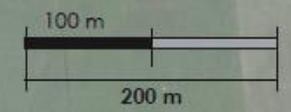
A noter :

- Les noues et fossés en rives des futures voiries seront utilisées pour la collecte et le transit des eaux de voirie ;
- Sont pris en compte dans la rétention de la ZAC 30% d'espaces verts de surface perméable. Pour toute valeur inférieure à 30%, une rétention complémentaire sera à prévoir sur le tènement .



Principe de liaison vers les points de desserte en transports collectifs ou alternatifs à la voiture individuelle

CHIFFRES - CLES
 SUPERFICIE DU SITE : 21.5 ha
 > Destination : Activités économiques



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP
- Limite communale
- Phasage

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée
- Ordonnancement des façades

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activités économiques (tertiaire et petites industries)
- Stationnement provisoire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Voies existantes
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Arbres existants
- Espace vert paysager
- Bassin paysager de rétention
- Arbres d'alignements sur voirie
- Zone humide

Grand Chambéry
106, allée des blachères
73026 Chambéry cedex
tél. 04 79 96 86 00
fax 04 79 96 86 01

