

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Secteur urbain

OAP soumise à étude entrée de ville //

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.



OAP Soumises à étude entrée de ville

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Article L111-8 du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du paragraphe III de l'article L. 141-19. »

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC Technolac 3 valant mise en comptabilité du PLUiHD de Grand Chambéry, le périmètre de la ZAC fait l'objet d'une modification de zonage au PLUiHD : l'emprise, anciennement classée en zone d'urbanisation à long terme (2AU) fait l'objet d'un classement en zone urbaine de mutation (UM) afin de permettre l'aménagement de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC Technolac étant située aux abords immédiats de la RD 1504, infrastructure classée grande circulation au titre du Décret du 31 mai 2010), le présent document constitue l'étude entrée de ville réalisée au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme. Celui-ci a vocation à présenter et à justifier la compatibilité du projet de ZAC 3 avec les objectifs de gestion des risques et des nuisances, de sécurité et de qualité urbaine, architecturale et paysagère afin de lever la bande d'inconstructibilité des 100m aux abords de la RD 1504 et ainsi permettre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC 3 Technolac.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut,

1. CONTEXTE GENERAL

La commune de La Motte-Servolex qui fait partie du secteur de la cluse urbaine, poursuit des enjeux forts de développement, notamment dans le domaine des activités économiques, pour répondre aux besoins des entreprises. Le projet de développement, nécessitant la présente étude entrée de ville, s'inscrit dans une entité plus large, le pôle Savoie Technolac qui tient une place économique majeure sur le territoire de Grand Chambéry. Il s'agit de poursuivre l'extension de cet écosystème d'entreprises couplé à un centre de recherche et d'enseignement supérieur. Il bénéficie d'une localisation stratégique entre le Lac du Bourget au nord et l'agglomération de Chambéry au sud.

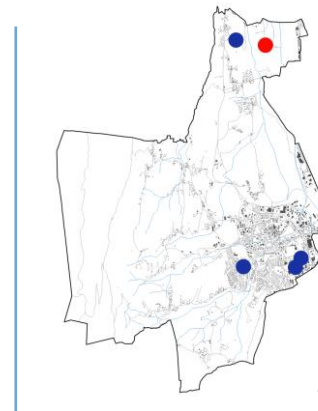
Ce secteur de développement futur se trouve le long de la RD1504, voie classée à grande circulation, nécessitant la réalisation de la présente étude pour déroger à la bande d'inconstructibilité qui s'impose de part et d'autre de l'axe.

Ce secteur de 21,5 ha est identifié depuis de nombreuses années comme un secteur à fort potentiel de développement au regard de ses caractéristiques :

- Un secteur à urbaniser qui va constituer une nouvelle porte d'entrée sur Savoie Technolac ;
- Une situation le long de la RD1504 lui donnant une forte visibilité mais également source de nuisances sonores et visuelles qui contraignent les aménagements ;
- Une localisation au sein d'espaces agricoles ouverts ;
- Une absence de reliefs sur le secteur de développement qui dégage des vues à 360° sur les massifs alentours.

La présente étude vise donc à déroger au principe d'inconstructibilité pour permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC 3 Technolac, en justifiant la compatibilité de celui-ci avec les critères visés à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, notamment en matière de :

- Gestion des risques et des nuisances ;
- Sécurité ;
- Qualité urbaine et architecturale ;
- Qualité des paysages.



Localisation de l'OAP sur la commune de La Motte-Servolex



Après mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (périmètre du PLUi HD) :
Surface zone 2AU : 45,5 ha Surface zone Ap : 9 731,0 ha
Surface zone UM : 86,9 ha

Après mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (périmètre du secteur Cluse) :
Surface zone 2AU : 22,4 ha Surface zone Ap : 1 086,3 ha
Surface zone UM : 86,9 ha

Après mise en compatibilité de la ZAC 3 Technolac (commune de La Motte-Servolex) :
Surface zone 2AU : 9,0 ha Surface zone Ap : 468,3 ha
Surface zone UM : 38,0 ha

Evolution du zonage et bilan des surfaces dans le cadre du dossier de DUP de la ZAC 3 Technolac valant mise en compatibilité du PLUiHD de Grand Chambéry.



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



2. ETAT DES LIEUX DU SECTEUR

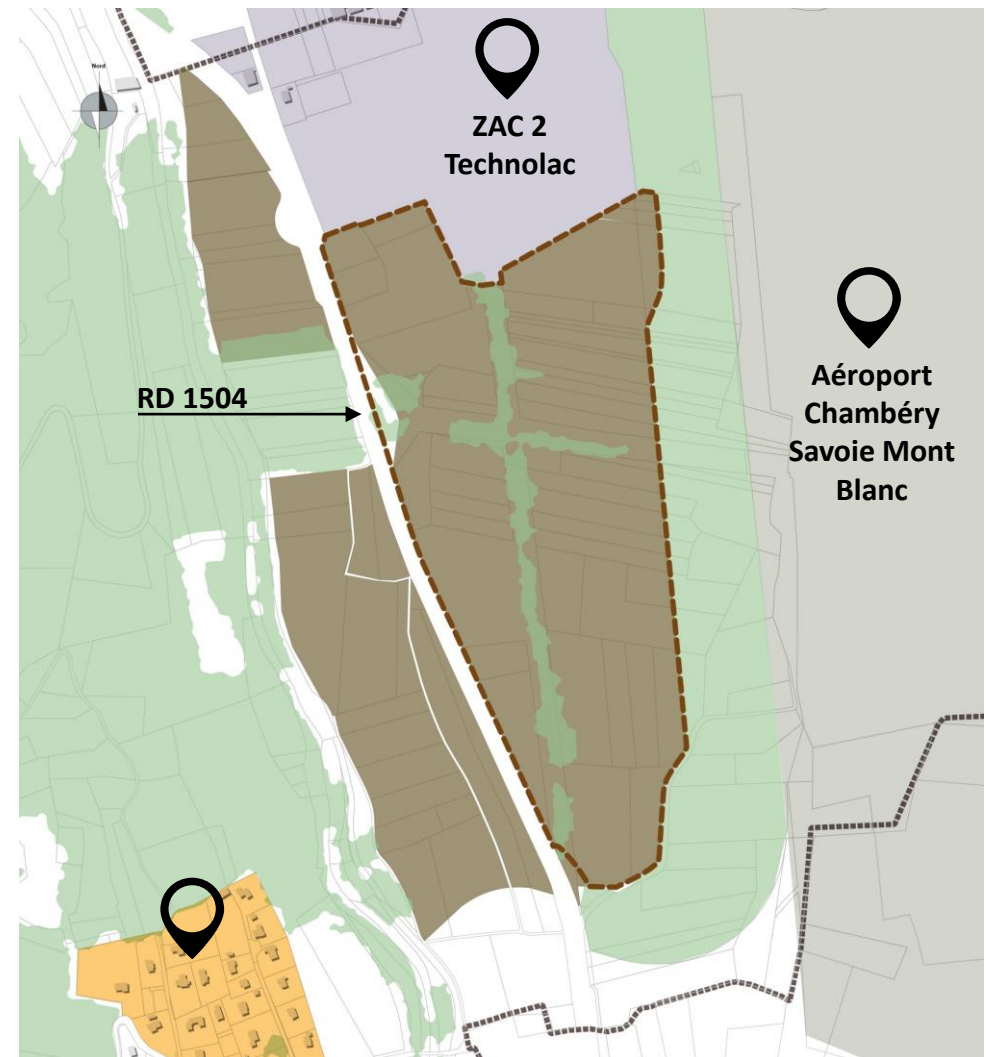
a. Environnement urbain

Le périmètre du projet de ZAC 3 est aujourd'hui entièrement non bâti et occupé majoritairement par des parcelles agricoles.

Le périmètre du projet d'aménagement est délimité par :

- Le canal de décharge de la Leysse et l'aéroport de Chambéry Savoie Mont Blanc à l'est ;
- Un secteur agricole à l'ouest mais en rupture au regard des emprises de la RD1504 qui longe le périmètre de la ZAC du nord au sud ;
- Les emprises des ZAC 1 et 2 Savoie Technolac en continuité directe au nord.

Les riverains les plus proches se trouvent : sur le hameau du Tremblay composé d'habitat individuel au sud-ouest, sur le hameau des granges composé d'habitat individuel et individuel groupé (500 mètres) et une maison accueillant de l'activité (200 mètres).



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre de l'OAP
- Limite communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Habitat individuel
- Activités économiques Savoie Technolac
- Aéroport de Chambéry
- Espace naturel / végétation
- Espace agricole



Boisements et parcelles agricoles du secteur d'étude



Bâtiments en limite Savoie Technolac / secteur d'étude



Canal de la décharge & aéroport

b. Contexte paysager et environnemental

La Trame Verte et Bleue

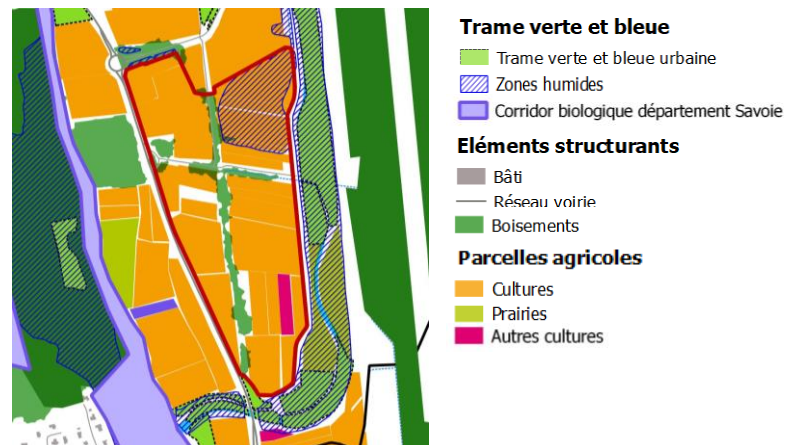
Le secteur d'étude se situe dans un contexte de plaine agricole traversée par plusieurs cours d'eau.

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 est également marquante sur le secteur d'étude car elle constitue les seuls éléments végétaux en cœur de site sur une double configuration nord-sud et est-ouest. Ces deux haies sont principalement composées d'aulnes, de frênes et de peupliers. Une est implantée le long des berges du canal et l'autre le long du chemin agricole au centre du périmètre. Elles jouent deux rôles principaux :

- Elles constituent l'habitat principal pour la faune ;
- Elles jouent un rôle de drainage et d'assainissement des parcelles agricoles.

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. 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.



Inscription du site dans la Trame Verte et Bleue de Grand Chambéry

Le paysage

Bénéficiant d'une topographie plane, le secteur d'étude est marqué par un paysage rural qui tranche avec le paysage urbain des zones d'activités. Il est surplombé par la présence imposante du massif des Bauges et du mont du chat, visibles en tout point du site. Néanmoins, une ambiance plus urbaine se détache en limite de site, à l'ouest avec la RD, au nord avec le technopole et à l'est avec l'aéroport.

Hormis les massifs environnants, le secteur d'étude se caractérise par une structure horizontale du fait de la présence de la RD1504 pour l'axe nord sud, les fossés, les chemins et bras de décharge, et le parcellaire régulier des cultures.

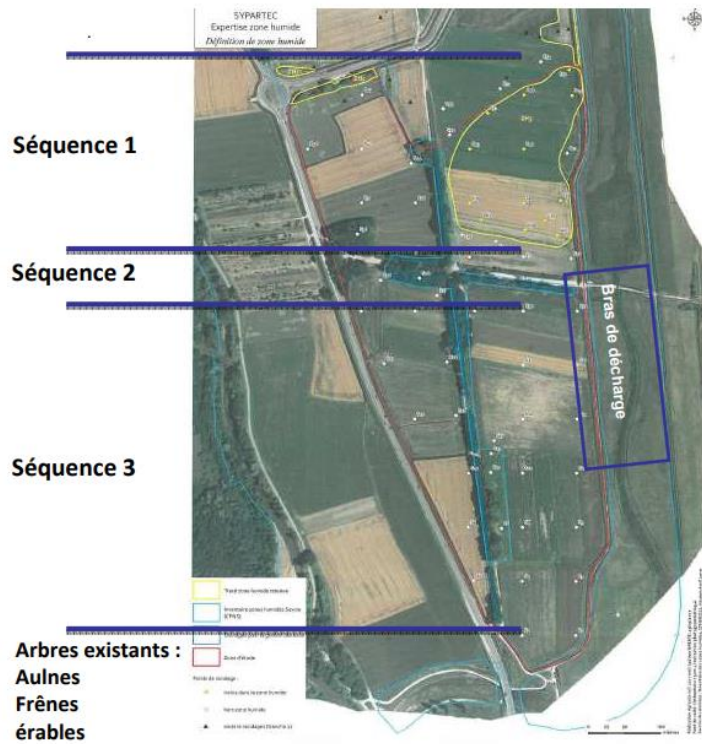
Trois séquences paysagères se dessinent (*source Folia Urbanisme et paysage*) :

- Séquence 1 : une zone agricole au nord et un boisement qui longe le canal ;
- Séquence 2 : au centre, le boisement central coupé par un chemin agricole ;
- Séquence 3 : au sud, des parcelles agricoles et l'axe formé par le canal du Baron et par les boisements.

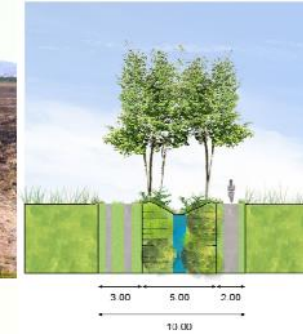
Formant une croix à l'intérieur du site d'étude, les haies se présentent en accompagnement du canal du Baron. Elles constituent des points de repère depuis la RD1504 et participent à l'identification de l'arrivée sur Savoie Technolac.



Vue sur le Massif des Bauges depuis le secteur d'étude et la RD1504



Épaisseur : 10m environ



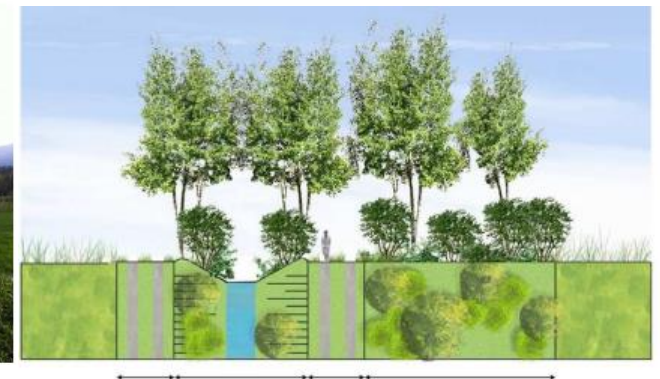
Séquence 1 : vue en directeur du nord du périmètre

Source – Dossier de création de la ZAC 3 Technolac / Septembre 2013

Séquence 2: Canal du Baron



Séquence 3 : Canal du Baron



La 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.



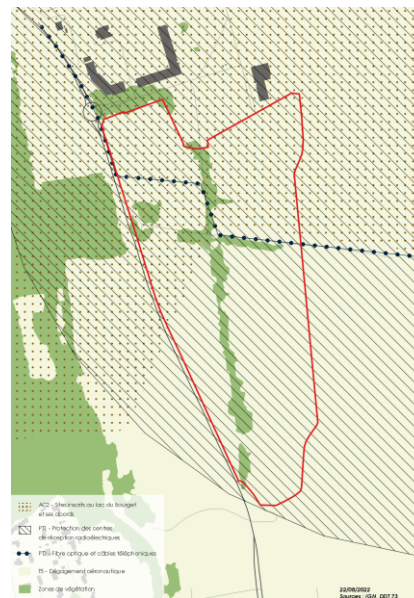
Réseaux
— AEP
— Assainissement

Réseaux des eaux potables / usées et des eaux pluviales du site

Les Servitudes d'Utilité Publique

Le périmètre est soumis à 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.



Servitudes d'utilité publique concernant le site

c. Accès et desserte de la zone

A une échelle élargie, le secteur d'étude bénéficie de la proximité avec l'A41 depuis Annecy et l'A43 depuis Lyon. A une échelle plus fine, le périmètre de la ZAC3 est situé à au sein du Triangle Sud du Lac de Bourget , à proximité des RD1504, RD1201 et de la RD1201a qui assurent la connexion du site aux bassins de vie et d'emploi de Grand Chambéry et plus, largement, de Métropole Savoie.

Le secteur est desservi par la RD1504 qui longe le périmètre de ZAC du nord au sud sur toute la partie est et qui permet de relier Chambéry au sud et le Bourget-du-Lac au nord. Cet axe structurant offre donc une localisation stratégique au site d'étude entre le lac du Bourget, espace touristique et de loisirs, et l'agglomération chambérienne.

Le secteur d'étude bénéficie actuellement de trois accès :

- Au nord par le giratoire de la ZAC 2 qui se connecte à l'avenue du Lac Léman ;
- Au centre via un chemin d'exploitation ;
- Au sud via un chemin desservant un parking réservé aux parachutistes.



Vue depuis le giratoire de la ZAC 2 – Vue depuis la voie d'accès au parking des parachutistes (à droite)

A noter que 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).

Concernant les modes actifs, le secteur d'étude bénéficie de la présence de plusieurs aménagement cyclables à proximité immédiate : une voie verte, la piste de la digue, une piste cyclable et des bandes cyclables internes à Savoie Technolac sur les emprises des ZAC 1 et 2.

d. Risques et nuisances

PPRi du bassin chambérien

Le secteur se trouve dans sa totalité en zone constructible sous conditions classée en zone 4 du PPRi du bassin chambérien qui correspond à un aléa résiduel faible. En conséquence, les constructions suivantes sont autorisées :

- Tout aménagement ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction ;
- Les travaux et aménagements destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant, à l'exception des digues le long des lits mineurs ;
- Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques légalement autorisés ;
- Les équipements de service public ou d'intérêt général, ainsi que les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation et ne constituant pas d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues ;
- Toute construction ou reconstruction ainsi que leur accès, édifié sur remblai, vide sanitaire ou pilotis, ne créant pas de plancher utilisable, sous la cote de référence, ou à défaut comportant une zone de refuge en étage de taille adaptée à la capacité d'accueil du bâtiment. Pour les logements et pour les bâtiments accueillant du public sensible, la condition de surélévation des planchers est obligatoire ;
- Les sous-sols sont autorisés à usage de cave, local technique ou stationnement sous réserve de dispositions techniques passives (c'est-à-dire ne nécessitant pas d'intervention humaine ou de déclenchement automatisé sensible à l'eau) adaptées pour empêcher les entrées d'eau en surface ou par infiltration.

Axe d'écoulement

Plusieurs axes d'écoulement sont présents en limite de site au nord et à l'est. **Le site est 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. **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).**

Aléa retrait gonflement des argiles

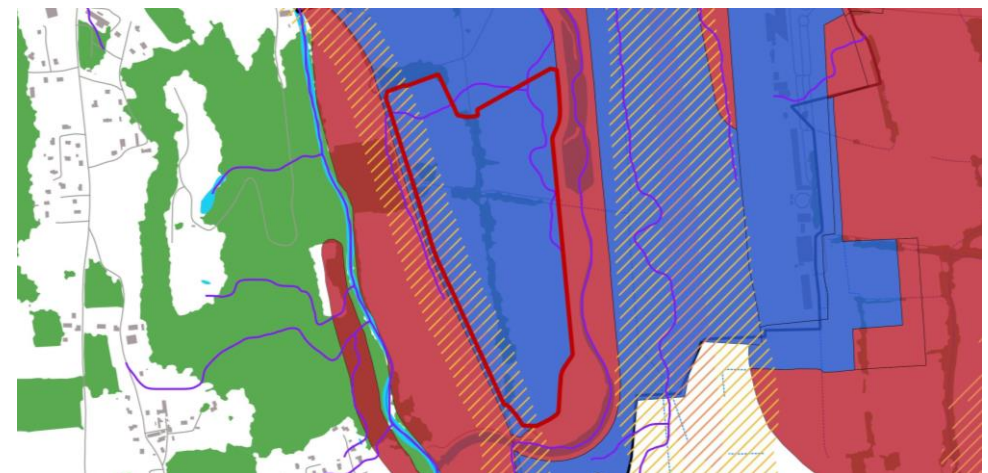
L'aléa retrait gonflement des argiles faible est présent sur tout le secteur d'étude ce qui n'a pas d'impact significatif sur le projet et les futures constructions.

Nuisances liées au trafic routier




La RD 1504, axe routier structurant, qui engendre un flux journalier de véhicules important, est source de nuisances sonores fortes et moyennes sur toute la frange ouest de la zone d'étude. Ce périmètre n'engendre pas d'inconstructibilité mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces pâtissent d'une ambiance sonore altérée et sont soumis à un isolement acoustique renforcé.

Risque sismique



La commune de La Motte-Servolex est classée en zone de sismicité moyenne (zone 4), selon l'arrêté du 22 octobre 2010, ce qui n'a pas de conséquence significative sur le projet.



Secteur affecté par le bruit et concerné par les zonages PPRi et PPRn

 Classement sonore LD70
 Classement sonore LD65
 Axes d'écoulement

Zonages PPRi et PPRn

 Zones soumises à prescription
 Zones inconstructibles





3. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT SUR LE SECTEUR




**Synthèse des enjeux d'aménagement au regard de l'article L.111-8
 du Code de l'urbanisme / Dossier de DUP valant mise en
 comptabilité du PLUiHD**





PERIMETRE ET LIMITES

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite communale



ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

-  Prise en compte des vues existantes sur le grand paysage dans les futurs aménagements
-  Structuration et mise en valeur de l'entrée de ville et de l'entrée sur Savoie Technolac
-  Gestion des interfaces/transitions avec la phase 2 de Savoie Technolac



ENJEUX DE DEPLACEMENTS

-  Aménagement et sécurisation du futur accès principal au site
-  Création d'un maillage mode doux au sein du site s'appuyant sur la trame paysagère existante

ENJEUX USAGES ET PROGRAMMATION

-  Mutation du secteur d'étude dans la continuité des activités présentes sur Savoie Technolac
-  Mutualisation et traitement paysager des espaces de stationnement

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

-  Préservation des boisements existants
-  Prise en compte des risques d'inondation dans les aménagements (constructibilité sous conditions)

4. UN PROJET DEFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet de développement correspond à l'extension du Technopole Savoie Technolac qui constitue une vitrine économique de la Savoie depuis 1985. Il a vocation à s'étendre à travers une troisième phase d'aménagement faisant l'objet de la présente étude entrée de ville, réalisée dans le cadre du dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLUiHD.

La réalisation de cette extension constituera la future entrée sud de Savoie Technolac et doit donc de ce fait constituer un signal fort et de qualité permettant d'identifier ce pôle.

Une ossature générale du projet organisée autour des éléments naturels existants à préserver.

L'organisation générale de la future zone s'appuie sur la **trame de haies existante qui constitue l'ossature nord-sud et est-ouest du projet.**

De plus, une **continuité verte** sera créée par un épaississement du canal du Baron sur une largeur comprise entre 40 et 60 mètres. Il s'agit du **marqueur paysager du projet** (support du parc linéaire). Cet aménagement vise une préservation de la vocation naturelle du site, affirmée par cette mise en valeur du canal du Baron.

Une hiérarchisation des voies permettant de rationaliser les déplacements voitures sur le secteur

Le secteur d'étude bénéficiera de l'organisation viaire suivante :

- Une **voirie principale**, d'une largeur de 20 mètres, dans le prolongement de la voie existante au nord (avenue du Léman) faisant le raccordement avec le pôle Savoie Technolac sera créée. Elle constituera l'épine dorsale du réseau viaire de ce projet. Son gabarit s'inscrira dans le profil présent au sein de la ZAC 2, c'est-à-dire :
 - Une noue centrale paysagée ;
 - Une voie de circulation de part et d'autre de la noue, dimensionnée pour la circulation des poids lourds et des bus et prenant en compte les problématiques de déneigement ;

- Des poches de stationnement intercalées d'espaces plantés ;
- Des trottoirs de deux mètres de large ;
- Une **voirie secondaire** qui permettra de desservir l'ensemble des lots non accessible depuis la voie principale, par une rue de 10 mètres de large dont 6 mètres de chaussée partagée pour les voitures et les vélos et le reste à destination des piétons et de la gestion des eaux pluviales ;
- Un **giratoire** qui sera créé à la jonction sud de la voirie principale pour se raccorder à la RD1504 ;
- **Des pistes cyclables et des voies piétonnes** qui longeront la voirie principale et les voies secondaires.

Concernant le **stationnement**, il sera réparti à **25% sur les emprises privées et à 75% mutualisés**. La bande de 50 mètres inconstructible à l'est sera mise à profit pour la création de stationnements publics mutualisés pour l'ensemble du projet. Une poche complémentaire verra le jour à l'ouest du site pour rééquilibrer les besoins spatialement.

Un maillage modes doux créant des parcours continus à l'échelle du périmètre d'étude et se connectant au reste de Savoie Technolac

Les aménagements modes doux auront vocation à **connecter et inscrire le projet dans la continuité des parcours existants**. Le réseau créé permettra de se connecter aux polarités à proximité : le Bourget-du-Lac, Chambéry, les berges du lac, les itinéraires de randonnées, etc. Le projet garantit la mise en œuvre d'un maillage de **cheminements simples, paysagers, sécurisés et perméables** qui se trouvent :

- Le **long des axes viaires primaire et secondaire** ;
- Un **maillage est-ouest dédié** ;
- Au sein du **parc linéaire nord-sud central**.

4. UN PROJET DEFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un projet qui s'inscrit en confortement du pôle économique Savoie Technolac

La vocation de la zone est principalement destinée à accueillir **des activités tertiaires ou des bâtiments d'industrie**, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances. Pour se faire, la création de **12 lots** et une **surface utile prévisionnelle de 110 000 m² environ** est envisagée dans le cadre du dossier de création de la ZAC. Les lots seront disposés entre les séquences dessinées par la trame verte et les différents axes de desserte.

Au regard de son positionnement stratégique le long de la RD1504, venant constituer une nouvelle entrée de ville en continuité du pôle Savoie Technolac, **la qualité des futures constructions** devra faire l'objet d'une attention particulière. L'organisation de l'espace doit garantir une **qualité des implantations et assurer l'interface** avec Savoie Technolac et la ville de La Motte-Servolex et de préserver des perspectives vers le grand paysage.

En conséquence, les futures constructions devront présenter une **cohérence d'ensemble** à l'échelle du site mais également en lien avec le bâti existant et projeté sur les emprises des ZAC 1 et 2. Elles devront donc bénéficier d'un **traitement de qualité** en cohérence avec les réalisations sur le pôle Savoie Technolac existant.

Concernant les gabarits et volumétries, ils seront à adapter selon les différentes phases du projet et au regard des servitudes aéronautiques de dégagement définies par la Direction Générale de l'Aviation Civile (SUP), en appliquant la gradation suivante : phase 1 des bâtiments en R+3 maximum, phase 2 R+3 minimum à R+5 maximum.

Les constructions le long de la RD 1504 devront faire l'objet d'une attention particulière du fait de leur forte visibilité. De ce fait, un travail sur les volumes et les implantations sera réalisé avec l'objectif de créer **un front urbain tenu le long de la RD tout en préservant des percées visuelles** pour maintenir les vues sur le grand paysage. En cas d'implantation de constructions à vocation industrielle, l'implantation d'espace de stockage le long des axes de desserte principaux de la ZAC sera proscrite et la plantation de linéaires arborés le long des axes principaux recherchée.

Des espaces publics et végétalisés s'appuyant sur la structure végétale et sur le réseau modes doux

La trame des espaces publics s'inscrira **en continuité des aménagements réalisés sur la ZAC 2**. La trame végétale constituera également le support de la gestion des eaux pluviales, permettant ainsi la mutualisation des usages sur ces espaces. Elle se compose de :

- Un espace vert central, **le parc linéaire**, élément majeur des espaces publics, en tant que promenade verte autour du canal du Baron. Son aménagement s'appuiera sur des éléments de paysage existants qui seront valorisés dans le cadre du projet : **l'ancien canal du Baron aujourd'hui abandonné, le cordon arboré bordant l'ancien canal et les boisements situés le long des chemins agricoles.**
- Des **axes viaires principaux arborés** grâce à la plantation d'alignements d'arbres ;

A l'échelle du secteur d'étude, une **palette végétale locale** sera constituée afin d'être en accord avec la végétation environnante et les caractéristiques du sol à travers **des plantations de type ripisylve, un aménagement planté de la noue et une végétation spécifique du bassin de rétention.**

De plus, une **palette végétale sera également adaptée au bien-être de la faune** grâce à des **massifs arbustifs** pour créer des abris et des espèces végétales pour les insectes et la petite faune.

4. UN PROJET DEFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Gestion des eaux pluviales

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.

Les lots privés auront l'obligation de collecter leurs eaux pluviales et de les acheminer, à ciel ouvert ou par un réseau enterré, vers les ouvrages de gestion des eaux pluviales aménagés sur les espaces publics.

Une bande d'inconstructibilité de 50m à l'est du site, accueillant des parkings mutualisés, contiendra deux grands bassins de rétention de sorte à collecter les eaux pluviales des parkings et ainsi gérer les eaux de ruissellement à la parcelle.

Tout nouvel aménagement devra également favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.

Performance énergétique

En matière de performance énergétique des futures opérations de constructions, le projet de ZAC 3 Technolac s'inscrit dans la continuité de l'ambition d'aménagement portée par le règlement du PLUiHD de Grand Chambéry, en imposant une part minimum de 30% des bilans énergétiques à réaliser en énergies renouvelables, tout en bénéficiant d'un bonus de constructibilité de 15% au titre de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

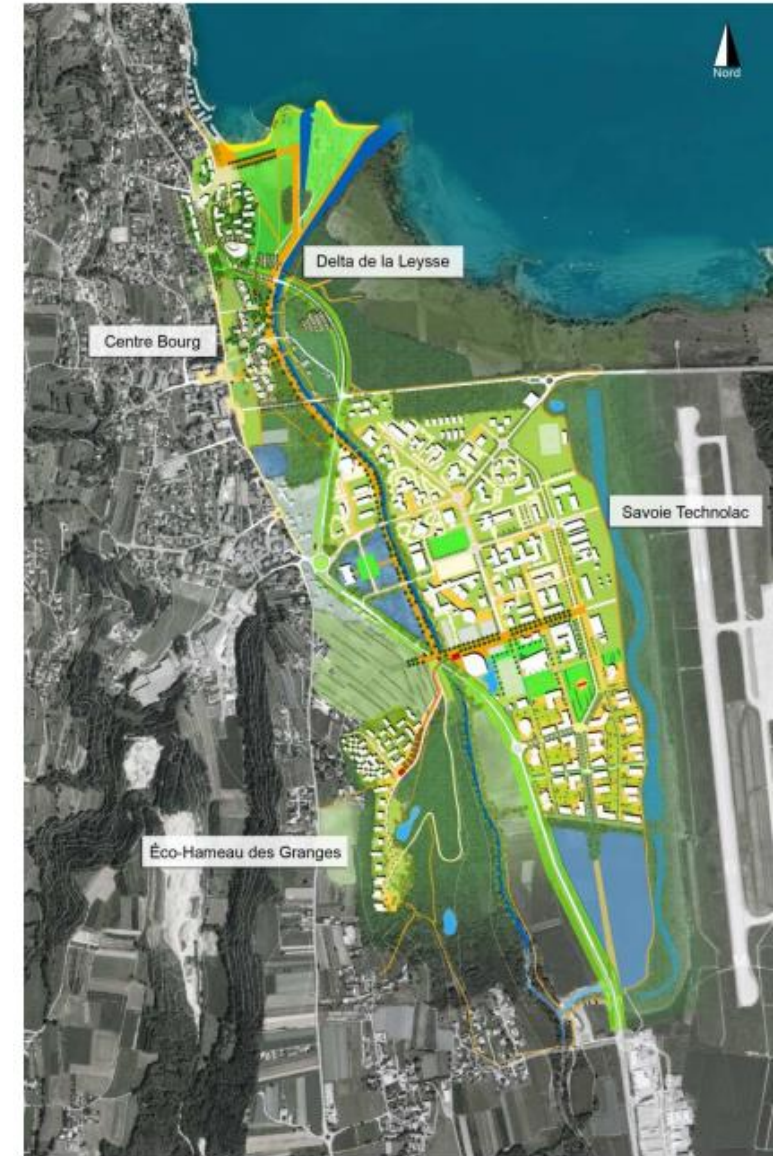




Trame paysagère

Desserte interne

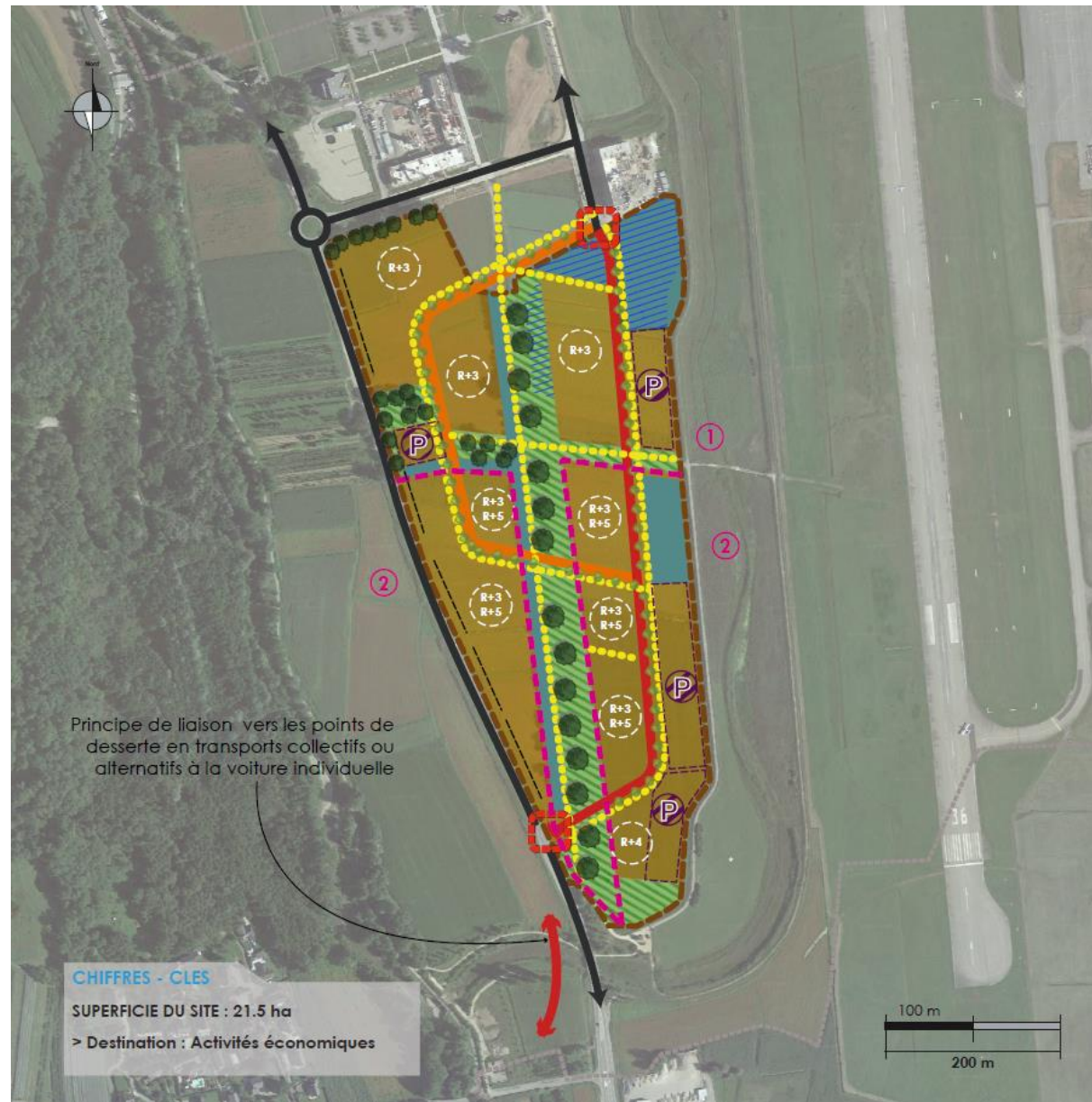
Phasage



Synthèse du projet d'aménagement retenu dans le cadre du dossier de création de la ZAC 3 Technolac / Septembre 2013.



Traduction de principe du projet d'aménagement de la ZAC 3 Technolac au sein de l'OAP valant règlement réalisée dans le cadre du dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLUiHD de Grand Chambéry.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP
- Limite communale
- Phasage

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Hauteur maximum autorisée
- Ordonnement 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

6. JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-8

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme indique que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le site concerné par la présente étude se situe le long de la RD1504. Cependant, il présente des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, de déroger à cette règle.

Justifications au regard des nuisances

Les nuisances sonores et visuelles générées par la proximité immédiate avec la RD1504 sont atténuées par la constitution d'un front bâti dense et séquencé le long de la RD, un travail de mise en recul et de végétalisation le long de la voie et le traitement technique notamment acoustiques des constructions.

Il n'y aura par ailleurs pas de sortie sur la RD1504. Les constructions seront de petites industries, générant peu ou pas de nuisances ou de risques.

De plus, l'absence de logements au sein du projet permet d'éviter une occupation permanente du site. En effet, la présence exclusive d'activités économiques garantie une occupation temporaire, uniquement durant les heures de travail.

Justifications au regard de la sécurité

Les éléments techniques et / ou règlementaires qui pourraient contraindre l'urbanisation du site seront pris en compte lors de l'aménagement.

Les accès à créer directement sur la RD1504 dans le cadre du projet sont limités et réduits à un seul. Un giratoire sera aménagé garantissant :

- Des conditions de visibilité satisfaisantes ;
- Une cohérence d'itinéraire par rapport aux carrefours existants et futurs ;

- Une sécurisation des débouchés du fait d'un impact limité sur la RD (par rapport à un giratoire désaxé) ;

La hiérarchisation des voiries interne vise à garantir des déplacements fluides. De plus, la mise en valeur et une sécurisation des modes doux sur l'ensemble du site avec la réalisation d'aménagements sécurisés et continus est une des priorités.

Justifications au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme

Les futures constructions bénéficieront d'un traitement de qualité afin d'être en cohérence avec les exigences et les réalisations faites sur la phase 2 de la ZAC : la qualité des bâtiments (aspect extérieur et thermique), les gabarits, les implantations du bâti ainsi que les matériaux seront comparables à la ZAC 2. De plus, les constructions et leurs façades urbaines situées le long de la RD1504 feront l'objet d'un traitement particulier car elles viendront signaler l'entrée sur le pôle Technolac Savoie.

Le projet à vocation d'intégrer le plus possible les possibilités de développement d'énergies renouvelables. Les toits seront mis à disposition pour intégrer des centrales photovoltaïques

L'aspect extérieur des constructions s'inscrira en cohérence avec les principes d'aménagement définis à l'OAP valant règlement.

6. JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-8

Justifications au regard de la qualité des paysages

Le projet prend en compte les enjeux environnementaux afin de conserver les fonctions de biodiversité, hydraulique et paysagère de la trame verte et bleue sur le secteur d'étude.

L'épaississement de la trame végétale permettra de créer des habitats favorables à une plus grande biodiversité et donc de garantir une bonne fonctionnalité des corridors écologiques à travers la création d'un parc linéaire, la mise en valeur du canal du Baron, la végétalisation des voies et des espaces de stationnement, etc.

L'insertion d'espaces végétalisés sur l'ensemble du projet permettra de favoriser l'insertion paysagère du projet dans son environnement tout en contribuant à valoriser la future entrée sud de Savoie Technolac. En effet, deux corridors écologiques vont traverser la ZAC et y constituer des poumons verts. Ces linéaires seront mis en valeurs à travers les aménagements.

Une gestion interne des eaux pluviales non busée, à travers des noues végétales et des bassins de rétention, participera à renforcer la qualité paysagère du site tout en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Une bande d'inconstructibilité de 50m côté Est (secteur pour bassins de rétention et parking



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

