



**GRAND
LAC**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Grand
Lac*

Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB)

Procédure de Modification n°2 du PLUi Dossier d'enquête publique

1- Dossier de modification, pièces du PLUi modifiées

Pièces n°3 du PLUi – Orientations d'aménagement et de Programmation
(OAP)

3.1 – OAP sectorielles

! *Seules les OAP modifiées figurent dans le présent document*

Février 2025

VERDI

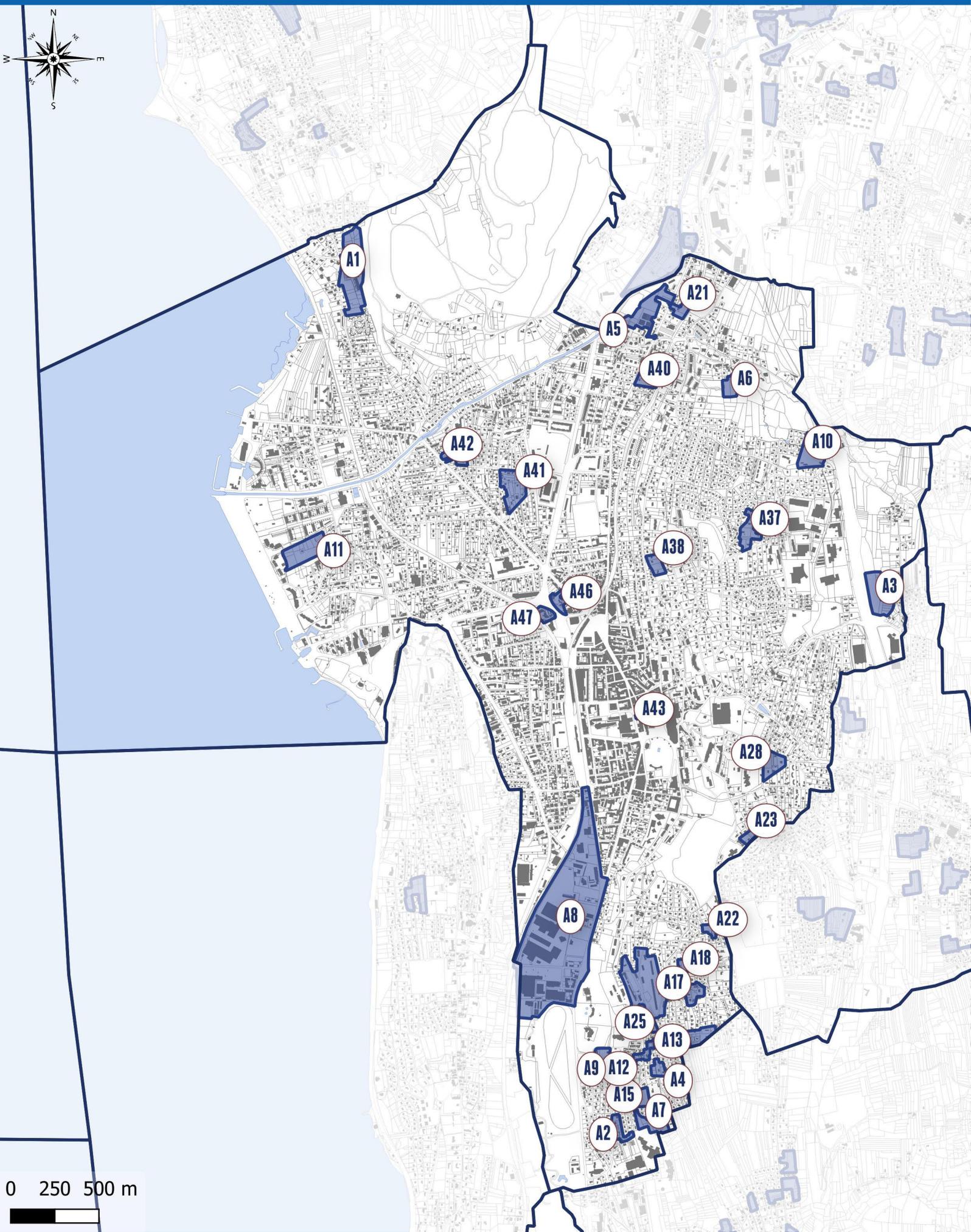
OAP supprimées

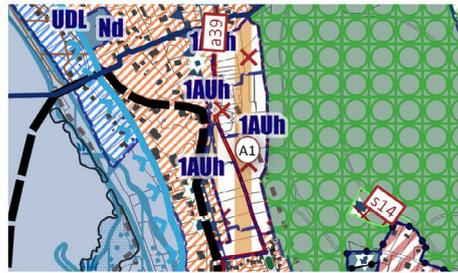
- Commune de Bourdeau, OAP B6 – Sur l'Épine
- Commune du Bourget du Lac, OAP C12 – Entrée Nord

PARTIE A

AIX LES BAINS

Localisation des OAP situées sur la commune de AIX-LES-BAINS





Extrait plan de zonage

AIX LES BAINS / Côtéfort

A1

Superficie du site d'OAP : 5.28 ha
 Superficie de la zone AU : 5.28 ha

Localisation



Ce secteur se trouve à l'aval de la forêt de Corsuet en direction de Brison St Innocent. Cette zone est en contre bas de la route et peu visible en raison des constructions qui sont implantées en bordure de cette route

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Protéger les espaces naturels proches
- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

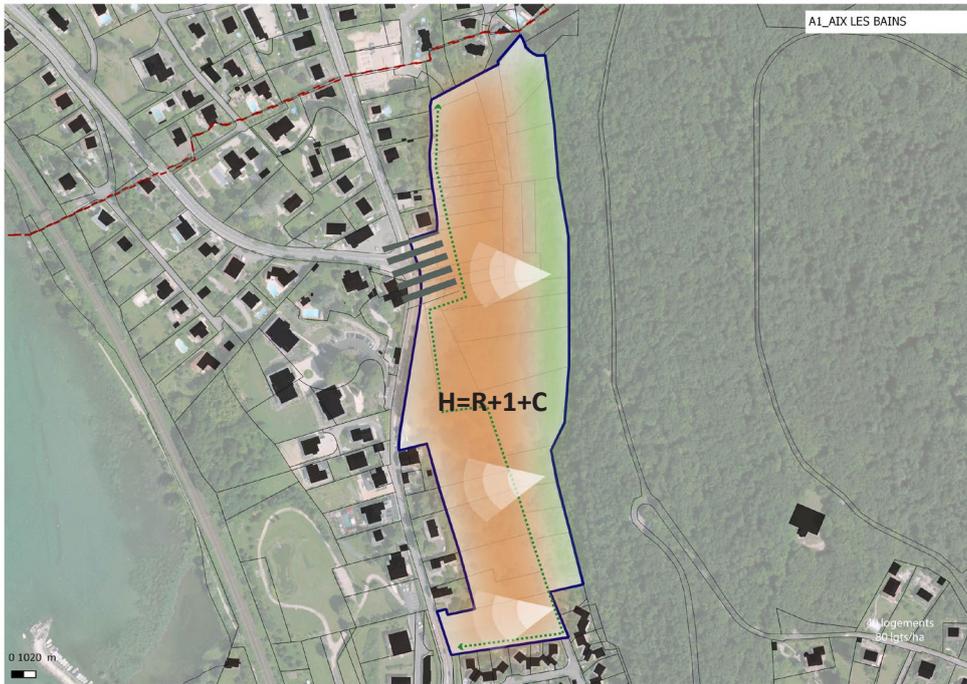
Nombre de logements envisagé : 250

Indication de la part de logement social : 28%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**



- H=** hauteur maximale à respecter
- Principe de liaison cyclable et piétonne traversante
- Réalisation d'un aménagement de carrefour
- Conserver des points de vue sur le lac
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire et/ou collectif)

Afin de tenir compte des contraintes liées aux possibilités d'excavation, de la topographie et des règles de hauteur, le nombre de logements est modulé par sous-secteur : Sous-secteur 1 : de 35 à 40 logements / Sous-secteur 2 : de 81 à 90 logements / Sous-secteur 3 : de 52 à 58 logements / Sous-secteur 4 : de 40 à 42 logements / Sous-secteur 5 : de 18 à 20 logements

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un principe de tracé de liaison cyclable et piétonne est intégré à la zone afin de rendre possible la continuité depuis le centre ville en direction de Brison St Innocent, et a continuité avec le tracé de la voie sarde. La desserte privée des zones 1AUh devra être étudiée à partir du point d'accès précisé dans le schéma ci-dessus, et indépendamment de la liaison douce piéton cycle.

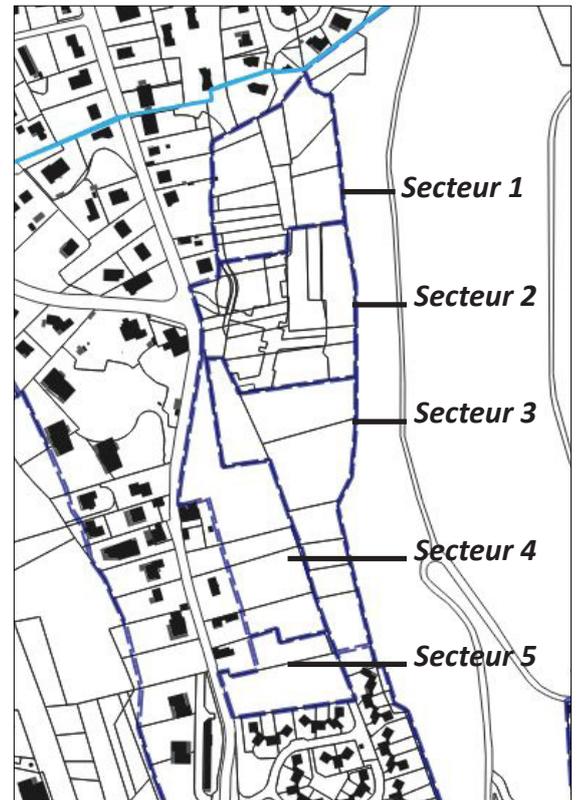
L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

3/ Les faitages seront principalement perpendiculaires à la liaison douce.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



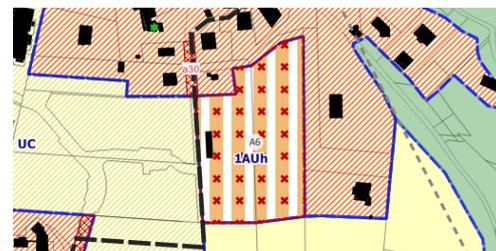
Sous-secteur de l'opération

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

AIX LES BAINS / Le Cluset

A6

Superficie du site d'OAP : 0,92 ha
 Superficie de la zone AU : 0,92 ha



Extrait plan de zonage

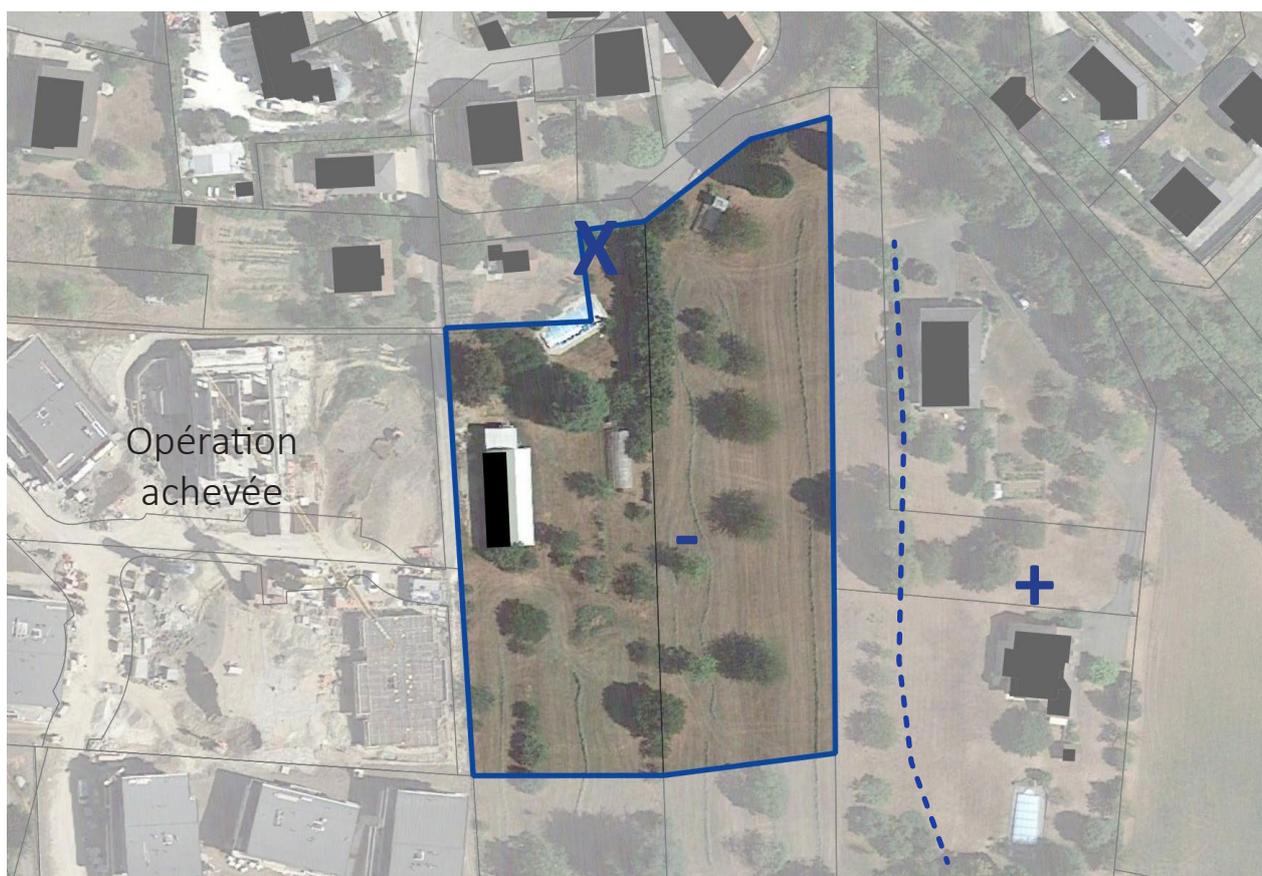
Localisation



Le secteur d'OAP se situe au nord-est de la commune, à proximité immédiate d'opérations immobilières récentes, d'un tissu pavillonnaire, mais également des zones agricoles du quartier Tir aux Pigeons.

Ce secteur a vocation à permettre le développement du parc de logements en poursuivant l'offre existante sur la commune, tout en maîtrisant la densité. En effet, l'ambition est de permettre une bonne insertion urbaine et paysagère des futures opérations, en s'intégrant notamment dans la morphologie existante du bâti.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Encadrer le développement d'un secteur destiné à développer le parc de logements de la commune
- > Travailler les interfaces entre le projet et les franges existantes composées d'habitat collectif, d'habitat individuel, et de zones agricoles
- > Préserver la trame arborée existante

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

Indication de la part de logement social : 30% à partir de 10 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et intermédiaire

ECHEANCE : court terme



Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI pour chaque tranche**

En 3 tranches :

① Nord-Ouest

② Sud-Ouest

③ Est

↔ Accès unique pour l'ensemble de l'opération

↔↔↔ Transversalité piétonne est/ouest

● Aucune sortie viaire autorisée

●●● Trame arborée existante conservée

■ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire)

■ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Un revêtement poreux pour les aires de stationnement est imposé.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols. L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une frange arbustive sera créée en limite Est du site pour traiter la transition avec l'habitat individuel, tout en utilisant des essences variées et locales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et faire le lien avec les bâtis existants et limiter les vis-à-vis.

Des espaces ouverts et des perspectives sur le grand paysage devront être préservés.

3/ L'urbanisation du site se fera en trois tranches. La tranche 3 (Est) ne pourra s'urbaniser qu'après la mise en place de l'accès.

La répartition des logements sera la suivante :

- Tranches 1 et 2 : 13 à 15 logements, en R+2+C maximum

- Tranche 3 : 10 à 12 logements, en R+1+C maximum

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ L'accès tout modes s'appuiera sur la rue Colette. Le gabarit de cette voirie interne devra être identique à celui de la rue Colette, c'est à dire avoir une largeur de 6,00 m et être accompagnée d'un trottoir sécurisé de largeur 1,50 m.

Un accès modes doux sera rendu possible vers le chemin du Cluset.

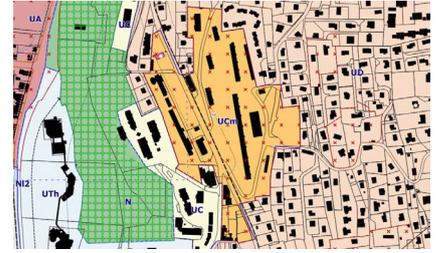
5/ Une consommation d'énergie primaire la plus faible possible sera privilégiée : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et d'optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques.

Les jardins seront orientés préférentiellement au sud ou à l'ouest.

AIX-LES-BAINS / Quartier Marlioz

A25

Superficie du site d'OAP : 7.64 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



Le quartier Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bains est un quartier principalement résidentiel. Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'État et est intégré au contrat de ville en vue de son renouvellement.

ÉTAT DES LIEUX

Étude détaillée à consulter en annexe



ENJEUX

- > Retrouver une vie de quartier singulière et identitaire, vecteur d'animation et de sociabilité.
- > Mettre en place une composition urbaine, paysagère et architecturale insérée dans son environnement
- > Assurer un cadre de vie de qualité pour tous
- > Mettre en place les conditions d'un quartier vivant

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 200

Indication de la part de logement social : dérogation soit 40 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif + commerces, services et équipements

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

55

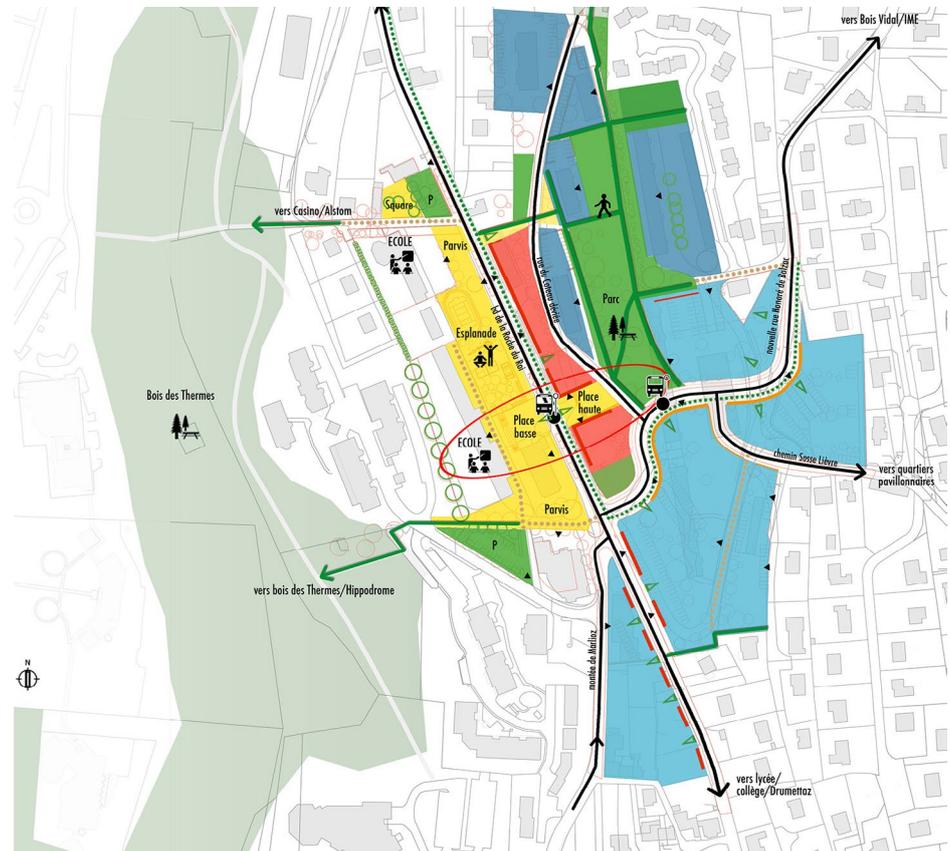
LÉGENDE

- ilots résidentiels neufs
- ilots résidentiels réhabilités/résidentialisés
- ilots mixtes logements/commerces ou services

- espaces végétalisés
- espaces publics à dominante minérale
- arbres de haute tige existants à conserver
- bosquets existants à conserver

- ↔ desserte viaire à long terme
- ↔ liaisons piétonnes et cycles à aménager
- ↔ liaisons cycles futures
- ↔ voiries partagées à qualifier
- ▲ accès principaux

- alignement bâti voirie principale
- retrait d'alignement bâti voirie secondaire
- ▲ césures obligatoires, emplacement indicatif
- intensité urbaine



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les voies existantes seront requalifiées de manière à sécuriser les déplacements et les usagers sur le secteur.

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les liaisons douces seront intégrées dans le réseau de déplacement à l'échelle de l'opération et en liaison avec les cheminements à proximité.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Des fronts bâtis structurants seront entrecoupés de percées visuelles et de soleil le long du boulevard de la Roche du Roi et du chemin Honoré de Balzac.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Une réflexion sur les hauteurs des bâtiments doit permettre l'optimisation de ces performances.

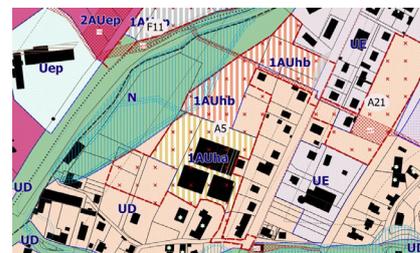
Cf. OAP complète en annexe

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

AIX LES BAINS / St Simond

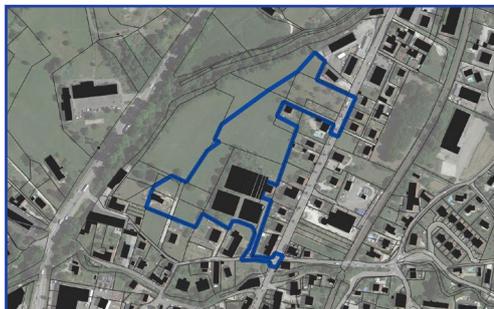
A5

Superficie du site d'OAP : 2,92 ha
 Superficie de la zone AU : 2,07 ha



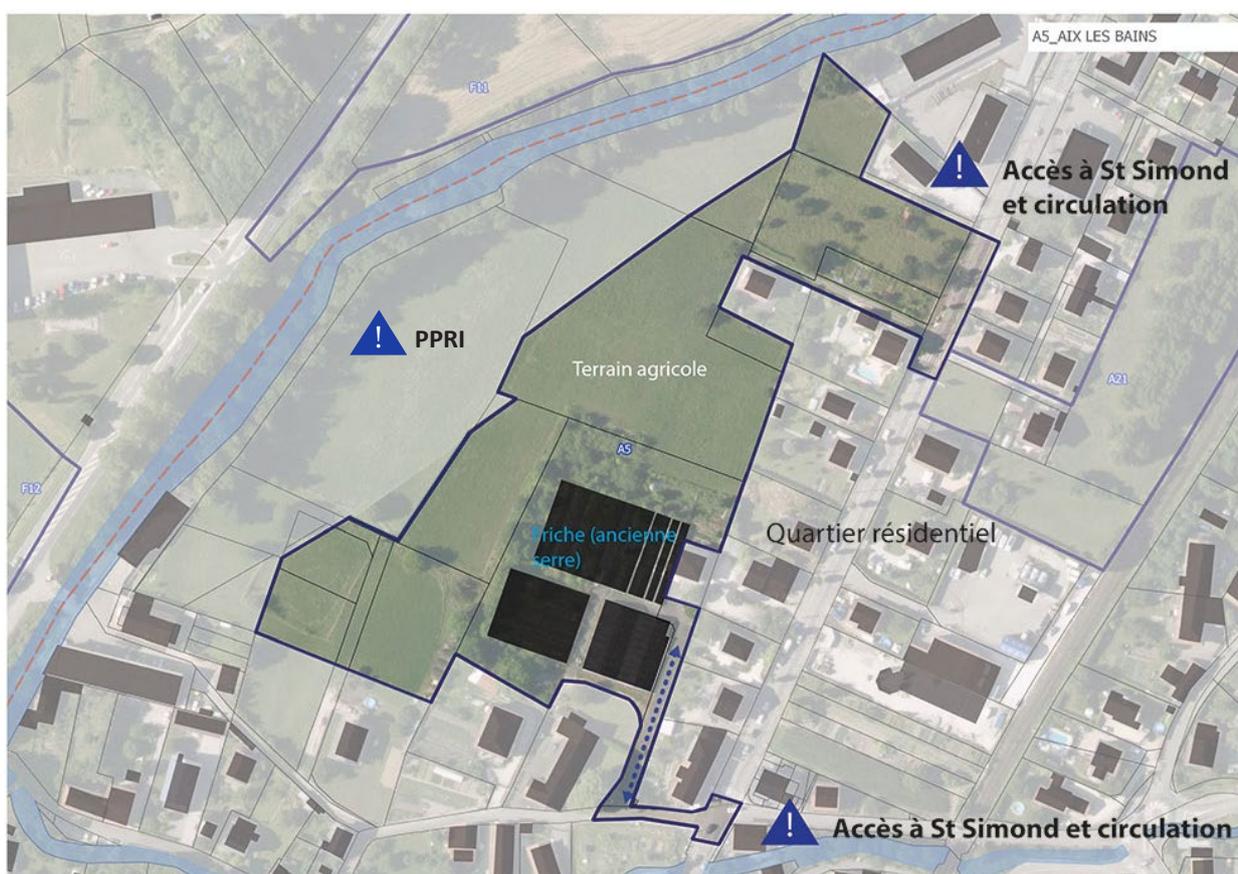
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur se trouve en limite Nord de la commune, entre le Sierroz, l'avenue St Simond et le village de St Simond.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Protéger les espaces naturels proches
- > Assurer la sécurisation des accès au site
- > Limiter les vis-à-vis et s'intégrer au tissu urbain environnant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 125

Indication de la part de logement social : 28%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court et moyen terme

Zones 1AUha et 1AUhb
conditionnée à aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble

59



-  Conditionner l'aménagement du secteur au réaménagement des carrefours et abords des voiries existantes
-  Favoriser un double accès pour l'ensemble de l'opération
-  Prévoir un espace central de rencontre et un espace de retournement au sud (emplacement indicatif)
-  Espace à réserver non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou individuel mitoyen)
-  Déplacement doux à réaliser

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une zone tampon de 30m sera prévue au sud de l'opération vis-à-vis du hameau existant.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

Le secteur s'urbanisera en trois zones distinctes. La zone n°1 sera accessible depuis le chemin de la Baye. La zone n°2 sera desservie par l'avenue St Simond et le carrefour fera l'objet d'un aménagement. La voirie aura une largeur d'emprise de 9m.

Les jardins familiaux participants à la qualité de l'aménagement sont encouragés.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 2**.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

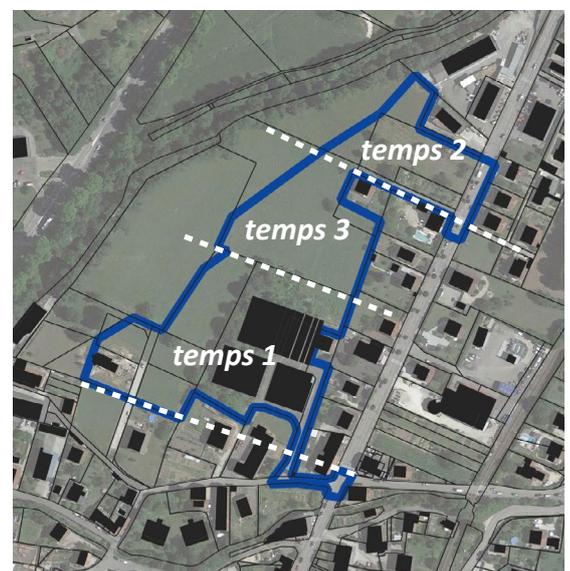
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

A titre indicatif la répartition de logements attendue

temps 1 : 80 logements

temps 2 : 20 logements

temps 3 : 25 logements



Réalisation dans le temps de l'opération

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

AIX LES BAINS / Tir aux pigeons

A10

Superficie du site d'OAP : 2.28 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site se trouve sur les hauteurs Est de la ville, en contrebas de l'autoroute A41, dans un secteur où l'habitat pavillonnaire est prédominant. Il fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et désormais codifié aux articles L111-6 à L111-10) dont les dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante
- > Limiter les vis-à-vis
- > Intégrer la nuisances liées à la proximité de l'autoroute

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 50 à 60

Indication de la part de logement social : 28%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble

ECHEANCE : court terme



-  Espace à réserver non constructible
-  Principes d'accès
-  Espace préférentiel d'urbanisation

Secteur conditionné par une opération de dépollution des sols préalable à un projet d'aménagement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera instauré une bande paysagère arborée créant un écran entre les habitations et l'autoroute.

2/ Concernant l'accès à la zone : Il s'effectuera à partir d'un carrefour créé au nord du secteur en bordure d'autoroute. L'extrémité sud de la zone à urbaniser pourra être desservie par le chemin du Tir aux Pigeons.

3/ Concernant l'urbanisation de la zone : la zone devra présenter une diversité dans la forme de l'habitat : constructions individuelles, individuelles mitoyennes, groupées, intermédiaires et/ou collectives.

L'implantation des constructions devra limiter les vis-à-vis.

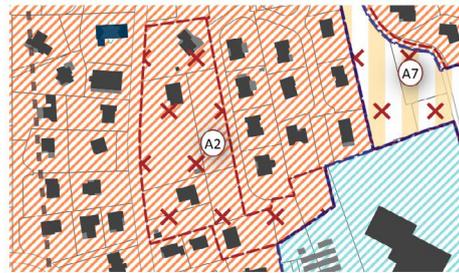
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

AIX LES BAINS / Les Vignobles 2

A2

Superficie du site d'OAP : 0.99 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Localisation



Dans le centre d'Aix-les-Bains, de nombreuses parcelles enclavées présentent des potentiels de projet d'habitation. Les gabarits des opérations voisines sont soit constitués de maisons individuelles en majorité présentant du R+1+C et plus ponctuellement de l'habitat individuel mitoyen, soit à proximité d'opération de logements collectifs. Les accès aux sites peuvent être contraints lorsque les parcelles se situent en second rideau de l'urbanisation existante.

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12 logements supplémentaires

Indication de la part de logement social : 35%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Ch des Bottes

A4

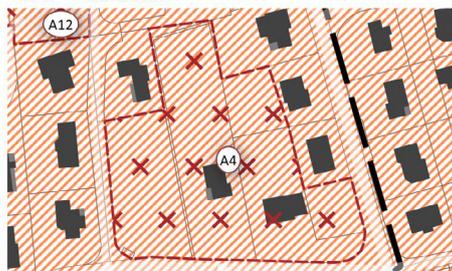
Superficie du site d'OAP : 0.68 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10 logements supplémentaires

Indication de la part de logement social : 33%

Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Sosse Lievre

A12

Superficie du site d'OAP : 0.94 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 13 à 15

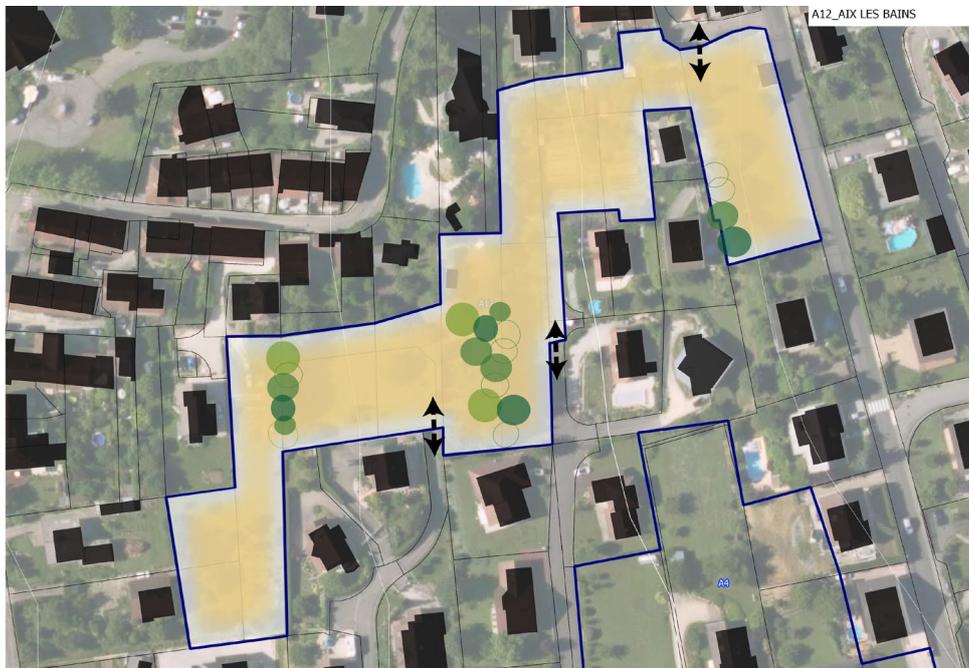
Indication de la part de logement social : 35%

Indication de la typologie bâtie attendue : *Habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble



-  Trame arborée existante conservée
-  Prévoir plusieurs accès au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

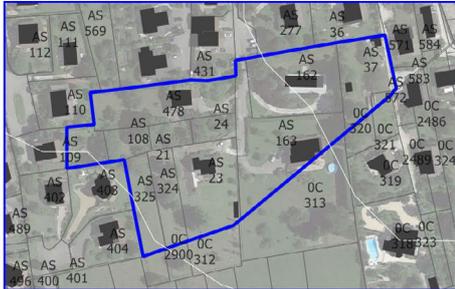
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Sosse Lievre 2

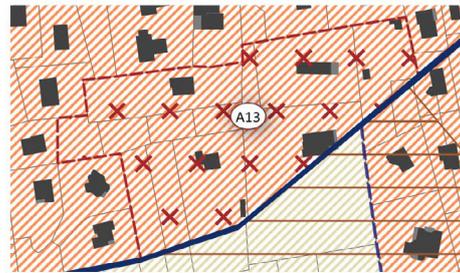
A13

Superficie du site d'OAP : 1.2 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15 à 20 logements supplémentaires
Indication de la part de logement social : 35%
Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Le Biolley 2

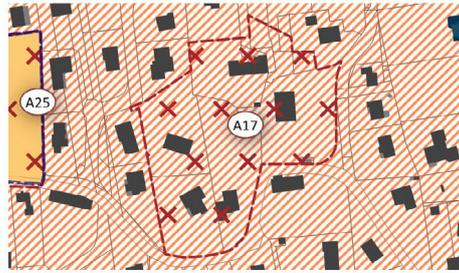
A17

Superficie du site d'OAP : 0.95 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35 logements supplémentaires
Indication de la part de logement social : 30%
Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat intermédiaire

ECHEANCE : moyen terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site
Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Le Biolley 3

A18

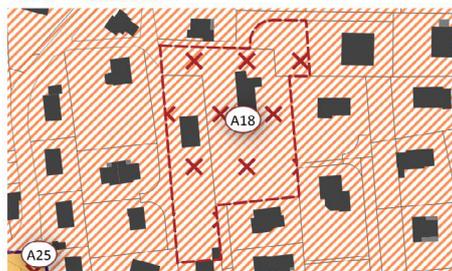
Superficie du site d'OAP : 0.49 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **5-6 logements supplémentaires**

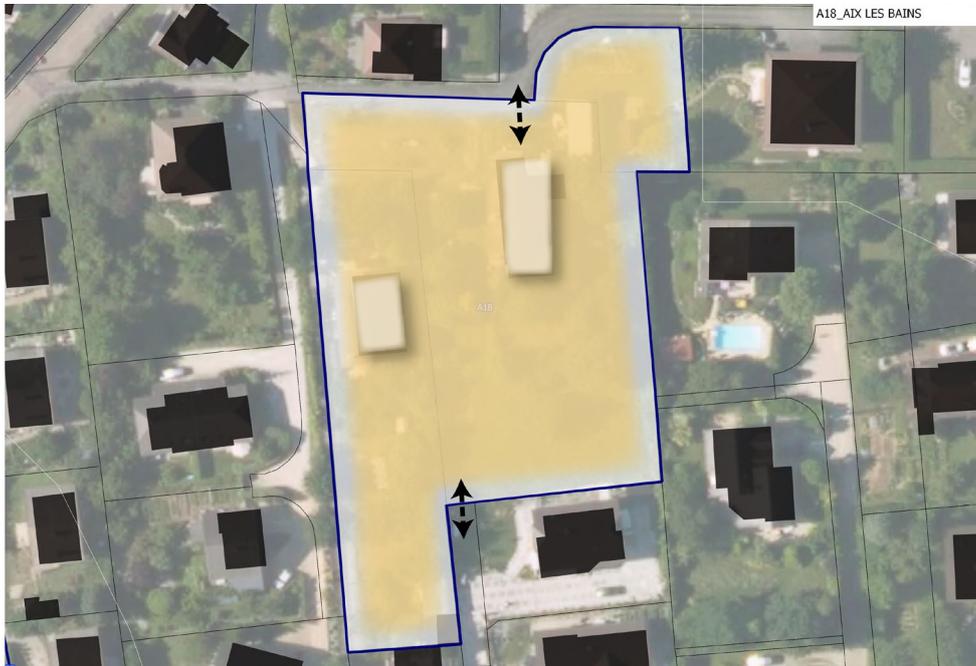
Indication de la part de logement social : **40%**

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **moyen terme**

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel
d'implantation pour de
l'habitat individuel et/ou
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Le Biolley 4

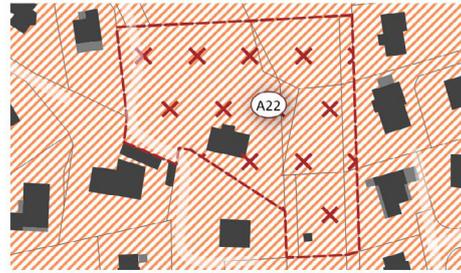
A22

Superficie du site d'OAP : 0.44 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **8 à 10 logements supplémentaires**

Indication de la part de logement social : **30%**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat intermédiaire**

ECHEANCE : **moyen terme**

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir un accès mutualisé
au site

■ Espace préférentiel
d'implantation pour de
l'habitat dense (collectif et/ou
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être réalisé et une replantation adaptée sera nécessaire en cas de suppression.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Biollay sur Roche

A23

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 logements supplémentaires

Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : moyen terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel
d'implantation pour de
l'habitat individuel et/ou
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être réalisé et une replantation adaptée sera nécessaire en cas de suppression.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / En Bergerie

A37

Superficie du site d'OAP : 1.5 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25 à 30 logements supplémentaires
Indication de la part de logement social : 33%
Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : Court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



-  Habitations existantes
-  Prévoir plusieurs accès au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Ch Toudouze

A38

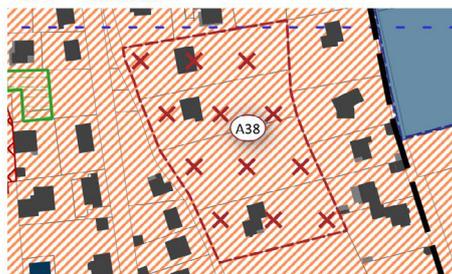
Superficie du site d'OAP : 0.87 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 13 à 14 logements supplémentaires
Indication de la part de logement social : 35%
Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : Court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie du future accès se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Un élargissement de la voie existante à 6m sera privilégié afin de remplir les besoins de desserte.

La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

La hauteur des plantations ne devra pas excéder 6 mètres afin de préserver les points de vue sur le lac depuis l'est.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Superficie du site d'OAP : 2.46 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 50 logements supplémentaires

Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat mitoyen

ECHEANCE : Court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX LES BAINS / Av Grand Port

A42

Superficie du site d'OAP : 0.99 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **15 logements supplémentaires**

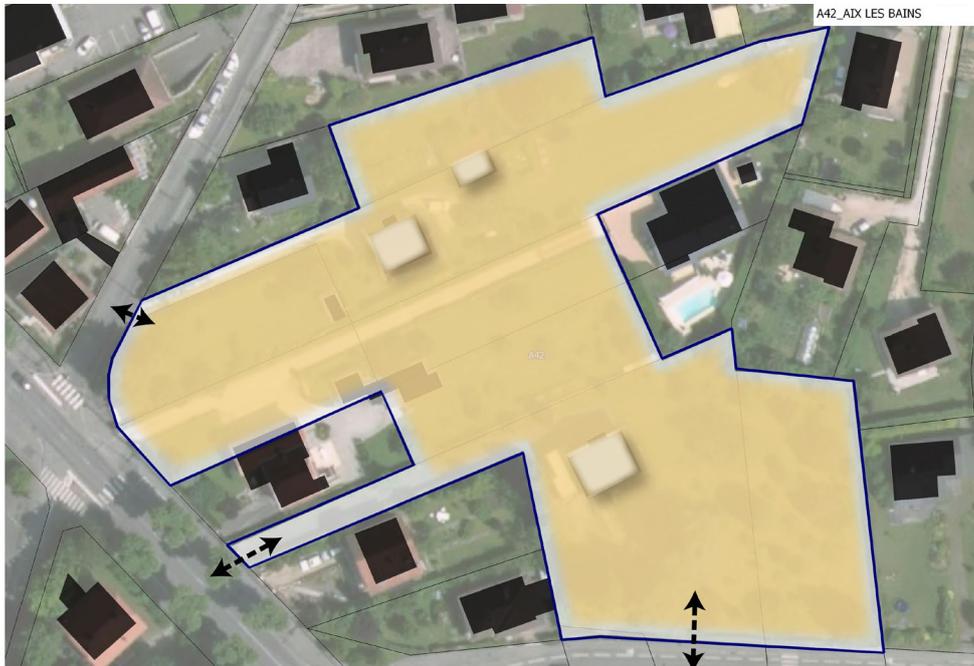
Indication de la part de logement social : **33%**

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **Court terme**

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à
aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

La desserte des lots arrières, se fera par le passage existant avenue du Grand Port.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

La construction positionnée le long de l'Avenue du Grand Port s'urbanisera dans l'alignement des autres constructions en reprenant le même sens du faîtage.

Pour les constructions en cœur d'îlot, il convient de reprendre le sens de faîtage existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

AIX-LES-BAINS / Prés Riants

A46

Superficie du site d'OAP : 0,6 ha
 Superficie de la zone AU : 0,0 ha

OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement
 de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.



Le secteur Prés Riants constitue l'une des entrées de la ville-centre de l'agglomération aixoise. C'est un espace urbain de transition qui mène à différentes «portes d'entrée» du centre-ville (via les itinéraires : rond-point de l'Hôpital ou axe gare SnCF). Traversé par la route départementale Chambéry-Anancy, ce secteur représente finalement une transition et une connexion entre les fonctions urbaines, permettant d'offrir aux différents profils usagers «habitant», «touriste-visiteur», «client» de bonnes conditions de confort, de fluidité de déplacements, et de sécurité. L'OAP est soumise au risque de ruissellement pluvial urbain - niveau 2 et 3 du PPRI.

ÉTAT DES LIEUX



ANALYSE URBAINE

- > Des îlots de chaleur inférieurs au centre-ville à favoriser,
- > Un risque pluvial mesuré,
- > Un accès direct aux espaces publics paysagers.

ANALYSE DES DÉPLACEMENTS

- > Un impact très fort des infrastructures,
- > Une ambiance routière présente sur l'ensemble de l'axe,
- > Des liaisons transversales à créer ou renforcer,
- > Une rupture du réseau cyclable.

ANALYSE DU BÂTI

- > Des bâtiments aux effets de «barre»,
- > Des transversalités faisant défaut,
- > Des îlots résidentiels de qualité répondant aux besoins des usagers,

- > Des bâtiments d'activités commerciales anachroniques.

ANALYSE DES LOGEMENTS ET MÉNAGES

- > Des ménages modestes et plutôt jeunes,
- > Un quartier hétérogène.

ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- > Des bâtiments publics majeurs vecteurs d'attractivité (ERP sportifs et petite enfance),
- > Une proximité immédiate au centre-ville,
- > Un gisement foncier équilibré entre public et privé,
- > Une variété d'usages faible,
- > Une récit local de la «Ville d'Art et d'Histoires» à raconter.

ANALYSE DU COMMERCE

- > Une mixité de fonctions urbaines à maîtriser,
- > Une publicité commerciale au dépend de la qualité de vie.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHÈSE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : entre 110 et 140 logements

Indication de la part de logement social : 30%

En termes de ventilation, la part de logement social sous forme de PLS

ne peut dépasser 30%, et la part sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30%.

Indication de la typologie bâtie attendue : collectif

Zone UA conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

ÉCHÉANCE : court terme

107

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX QUI ONT GUIDÉS LA PROGRAMMATION DE L'OAP

LOGEMENT ET ARCHITECTURE

- > Favoriser l'habitat à destination des familles,
- > Assurer une densification raisonnable et maîtrisée,
- > Conserver des espaces de respiration,
- > Mixer verticalement les fonctions,
- > Garantir des cœurs d'îlot agréables et ensoleillés,
- > Répondre aux prescriptions constructives (PPRI niveau 2), au titre de l'article R151-31 1°.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- > Préserver et améliorer la valeur environnementale du site,
- > Aménager selon le principe de la « Ville du quart d'heure »,
- > Diversifier les types d'aménagements urbains et paysagers,
- > Considérer le risque de ruissellement pluvial urbain (PPRI).

DÉPLACEMENT

- > Renforcer les liens de proximité entre les différents pôles,
- > Intégrer les modes actifs sur les itinéraires structurants.

COMMERCE

- > Réadapter l'espace public au commerce de proximité,
- > Faire muter les formes commerciales vers plus de mixité urbaine.

PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'OAP peut être réalisée en plusieurs phases. Une coordination dans le choix des matériaux, sur les implantations des bâtiments et dans l'architecture (toitures, alignement des ouvertures,...) devra être assurée pour la suivante.

2. COMPOSITION URBAINE DE L'OAP

Les principes de composition de base adoptés pour le futur projet favoriseront la perméabilité visuelle et le rapport avec le contexte environnant.

IMPLANTATION

Une attention particulière sera portée sur l'implantation des nouveaux bâtiments afin de limiter la création de vis-à-vis avec les bâtiments voisins existants en préservant leur vue sur le grand paysage.

- Création de percées visuelles et traversantes entre les espaces bâtis (ouvertures paysagères, respirations, traversées...);
- Prendre en compte les ombres portées pour garantir un ensoleillement des logements plus bas.
- Le cœur d'îlot devra être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'un RDC filant, les parois devront être vitrées afin de permettre un dégagement visuel.

Les bâtiments ne doivent pas créer un front bâti « trop imposant » sur l'Avenue Alsace Lorraine. Aussi, la longueur maximum du front bâti sur l'avenue mentionnée sera de 30 mètres.

L'angle entre l'Avenue Alsace Lorraine et la venelle créée pour relier l'Avenue Alsace Lorraine et l'Avenue du Grand Port via l'impasse Jouty, devra être marquée à travers un traitement qualitatif des façades des bâtiments construits.

Les bâtiments implantés en « peigne » par rapport à l'Avenue Alsace Lorraine seront séparés par un espace végétalisé dont la largeur sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute (H/2). (Cf. 4. Accès et stationnements, « Venelle traversante »).



Principes d'implantation et de percées visuelles
Image de référence - Brenas Doucerain, Seyssins

VOLUMÉTRIE

Les volumes seront autant que possible simples, épurés et compacts : la compacité d'un bâtiment contribue à limiter ses surfaces déperditives tout en conservant un même volume.

Concernant le traitement des deux bâtiments existants conservés dans l'emprise de l'OAP, leur volume et leur implantation ne devront pas être dépassés dans le cadre de leur réhabilitation.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

HAUTEUR ET GABARITS

Hormis pour les bâtiments en réhabilitation, le gabarit maximum stipulé pour le secteur est de R+5+Attique. Les hauteurs des toitures peuvent varier en-dessous cette limite. Au droit des façades, l'attique devra présenter un recul minimum de 1.00m.

Pour les RDC ayant la finalité de commerce, ils devront être suffisamment dimensionnés pour le plénum et l'espace intérieur des halls et commerces. La hauteur libre sous plafond des locaux commerciaux sera d'au moins 3m.

ALIGNEMENT

La façade principale des nouveaux bâtiments sur l'Avenue Alsace Lorraine sera alignée sur l'actuel bâtiment PPP de la parcelle BO 80.

TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

Les limites parcellaires feront objet d'un traitement soigneux et qualitatif.

Se référer à l'article 2.2.5 de la zone UA du règlement du PLUi Grand Lac pour plus de précisions sur les dispositions générales et particulières des clôtures.



Principes d'implantation discontinue sur rue
Image de référence - MILK, Grenoble

3. PRINCIPES ARCHITECTURAUX DE L'OAP

Le paysage urbain se caractérisera par la cohérence architecturale entre les immeubles créés et le paysage proche. Les concepteurs devront chercher la mixité de typologies de logements. Pour le confort des futurs usagers, les logements traversants seront privilégiés. Pour la qualité d'usage et architecturale de l'ensemble, les nouveaux bâtiments devront :

- Orienter les pièces des logements de manière à optimiser l'incidente d'éclairage naturel ;
- Mettre en œuvre des protections solaires sous la forme de débords de toitures et de brise-soleils dimensionnés en fonction de l'exposition ;
- Les éléments d'occultation extérieure devront être simples et cohérents avec leur contexte ;
- La nature et la colorimétrie des matériaux choisis devront également faire l'objet de conception bioclimatique tout en gardant son rapport avec le contexte ;
- L'utilisation des faux matériaux (imitations de matériaux dans leur aspect) sera strictement interdite.

De plus, les choix architecturaux (matériaux, mise en œuvre, etc.) devront viser des coûts d'entretien les plus modérés possible pour permettre un entretien régulier et éviter des charges lourdes.

TOITURE

L'ensemble des toitures devra faire l'objet d'un traitement soigneux et qualitatif. La sobriété de la couverture devra être mise en avant. Les toitures terrasses seront privilégiées en dépit des toitures en pans.

Les toitures terrasses devront être végétalisées à la fois pour des raisons paysagères mais également pour limiter le débit d'eau pluviale.

Les toitures en pans seront acceptées. Toutefois, leur simplicité sera privilégiée. Elles auront préférablement 2 pans (3 pans pour les toitures des angles).

Par ailleurs, les faux matériaux seront interdits.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES SUR TOITURE

La production d'énergie par des panneaux photovoltaïques est acceptée à condition que les éléments techniques s'intègrent à la composition de l'ensemble.

Tous les équipements techniques (machineries, excroissances techniques et tuyaux) devront être intégrés dans la composition du bâtiment.

FAÇADE

Les façades aveugles à éviter, toutes les façades sont animées.

GARDE CORPS

Les garde-corps seront ajourés. Ils seront traités soit par une composition métallique, ajourée, perforée, ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre, avec ou sans vitrage, soit par des balustrades. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages végétalisables.

Chaque logement devra bénéficier d'au moins un espace extérieur privatif, dont la surface sera proportionnelle avec la taille du logement. Ces espaces seront, dans la mesure du possible, protégés du vent et de la pluie, éclairés et suffisamment dimensionnés pour accueillir des jardinières, du mobilier de repas, tables et chaises...

- Les débordements des dalles ne devront pas pénaliser les apports de lumière naturelle dans les logements.
- Proposer des systèmes d'occultations extérieurs pour les balcons et loggias (écrans fixes ou mobiles). Ces systèmes devront être conçus de manière simple en forme et matérialité ;

La potentielle végétalisation des balcons ou loggias, par les futurs occupants doit être prévue en conception soit par la prise en compte de surcharges soit par des jardinières intégrées.

LES ESPACES DE RANGEMENT

Un espace de rangement complémentaire par logement (cellier, grenier, cave etc.) sera intégré dans l'opération. Ces espaces pourront être installés soit à l'intérieur des logements soit sur les balcons, les loggias, soit en sous-sol. Ces espaces de rangements complémentaires seront en quantité suffisante et facilement accessibles.

Dans le cas où ces espaces seront visibles depuis l'espace public, ils devront être conçus dans la composition de la façade.

Principes d'espace de rangement sous forme de cellier sur balcon
Image de référence - ANKHA, Seyssel



4. ACCÈS ET STATIONNEMENTS AU SEIN DE L'OAP

Des espaces publics piétons sans parking viendront structurer l'îlot sur ses extrémités sud-ouest et sud-est. Ils seront des «portes d'entrée» pour les liaisons piétonnes à l'échelle du quartier.

Un espace public d'usage mixte, véhicules-piétons, sera aménagé entre ces 2 «pôles» (Cf. 5. Espaces public et qualités paysagères, «Espaces paysagers»).

Des éléments paysagers seront intégrés - de type plantation d'arbres en pleine terre - pour favoriser le confort d'usage au sein des venelles modes doux, ainsi qu'au niveau du parking / espace public devant les constructions.

ACCÈS PIÉTONS ET MODES DOUX

L'opération a comme principe la mixité d'usages pour la création d'un espace vivant. Pour cette raison, l'accès de piétons aux logements se fera préférentiellement depuis l'espace public en lien avec les commerces.

Le caractère mixte de la parcelle sera pris en considération pour la disposition des accès aux logements et aux commerces au sein de l'opération, en vue de minimiser les possibles nuisances.

Ainsi, le parcours depuis la rue jusqu'aux halls d'immeuble sera caractérisé par :

- Une séquence paysagère apaisée et qualitative ;
- La lisibilité et le confort des accès des bâtiments ;

Les halls d'entrée (et/ou les locaux communs) viendront autant que possible s'ouvrir visuellement sur les espaces extérieurs pour contribuer au repérage des entrées, à la qualité architecturale de l'alignement et au confort d'usage des habitants. Les halls d'entrée seront généreusement vitrés.

Les commerces auront un traitement architectural différentiel des étages.

Des exceptions seront autorisées lorsque la conception ou la situation de l'immeuble l'imposeront, et sous réserve que la lisibilité de l'adressage soit assurée.

VENELLE TRAVERSANTE

Les perméabilités des formes bâties devront être le support de modes doux. L'objectif est de pouvoir relier de manière sécurisée les quartiers alentours à proximité immédiate du centre-ville.

Les axes doux devront suivre les principes du plan de composition urbaine de l'OAP.



Principes de venelle traversante, en cœur d'îlot
Images de référence - David Baker, San Francisco (à gauche); Cogedim, Ivry (à droite)

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

ACCÈS VOITURES

Les accès des véhicules aux sous-sols de stationnements se feront depuis le parking créé le long de l'avenue Alsace Lorraine ou depuis l'accès aux garages existants en cœur d'îlot.

En cas de phasage d'opération, l'infrastructure souterraine sera réalisée avec une connexion en attente de type cloison amovible dans l'axe principal de circulation enterrée.

Il sera fait de manière à minimiser l'impact sur la voirie.

SERVITUDES DE PASSAGES

Les accès véhicules existants aux bâtiments situés en cœur d'îlot devront être conservés par le biais de servitude de passage.

L'impasse Jouty ainsi que la voie partagée d'accès en cœur d'îlot existantes, seront conservées et requalifiées en qualité de voie privée ouvertes au public. Leur aménagement se fera sous régime de « zone de rencontre » (20 km/h). L'impasse Jouty devra présenter une largeur de 9 mètres minimum.



Principes de partage de chaussée par une zone de rencontre
Image de référence - Auriane Poillet, Grenoble

ACCÈS COMMERCES

Les commerces devront être visibles et accessibles depuis l'espace public, le long de l'avenue Alsace Lorraine, depuis la nouvelle place.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site comprend l'arrêt de bus « Prés Riants ». Cet arrêt est desservi par les lignes de bus n°1, 2, 10, 11 et Dim (dimanche et jours fériés). Il devra être conservés et pris en compte dans la conception des espaces publics.

STATIONNEMENT VOITURES

Le stationnement des voitures dédié aux logements sera en sous-sol complètement enterré. En dehors de son entrée, il ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les sous-sols en demi-niveaux dépassant le niveau du sol ne seront pas acceptés.

Le stationnement dédié aux commerces sera situé sur l'espace de parking public créé le long de l'Avenue Alsace Lorraine.

Pour rappel du règlement de la zone UA (pris en compte dans le cadre de l'OAP) : le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré

en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou dans un rayon de 100m, le constructeur doit apporter la preuve :

- qu'il crée ou acquiert des places dans un rayon de 300 m de l'opération, dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- de manière exceptionnelle qu'il possède une concession à long terme dans un parc public de stationnement dans un rayon de 300 m de l'opération.

Se référer à l'article 2.3 de la zone UA du règlement du PLUi Grand Lac pour plus de précisions sur les typologies ou les dispositions particulières.

STATIONNEMENT VÉLOS

L'offre d'un espace de stationnement cycle pour les logements est impérative. Il sera au RDC, sécurisé, confortable et situé à proximité des entrées piétonnes.

Il conviendra de garantir un traitement de qualité des locaux de rangement des vélos. Ils seront :

- Suffisamment dimensionnés pour desservir les besoins des habitants et de ses visiteurs.
- Clos et couverts.
- Intégrés dans le volume du bâtiment et faisant partie de la composition de la façade.
- Accessibles et visibles depuis les espaces communs et entrées piétonnes.
- Disposer d'éclairage naturel.

Les locaux commerciaux seront également desservis de stationnements vélo en quantité suffisante pour l'effectif et public estimé. Il pourra être ouvert et mis en place sur l'espace public.



Principes de local vélo accessible et visible depuis l'entrée du bâtiment
Image de référence - ANKHA, Fontaine

ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS À L'OAP, À PRENDRE EN COMPTE

La requalification de la rue des Prés Riants prévoit des aménagements modes doux (horizon 2025), et une voie verte est envisagée sur l'avenue du Grand Port, reliant le centre-ville à la vélo-route des 5 lacs.

La création de plateaux traversants surélevés pour ralentir la circulation sur les voies environnantes et ainsi réaliser une continuité avec les traversées modes doux.

5. ESPACES PUBLICS ET QUALITÉS PAYSAGÈRES DE L'OAP

Les espaces libres seront végétalisés au maximum afin de répondre à 3 objectifs : favoriser la biodiversité, offrir du confort d'été (ombrage), et structurer l'espace collectif et ses usages à partir d'un ornement paysager.

Les espaces végétalisés fonctionneront sans arrosage automatique, sur la base de plantes endémiques, mixtes, non toxiques ni allergènes, et alimentés hydriquement par le ruissellement naturel des abords.

ESPACES PAYSAGERS

Le statut public ou collectif des espaces libres sera rendu lisible par le traitement contrasté des matériaux au sol en termes de typologie et de dimensionnement. Le végétal reliera ces espaces par des continuités paysagères physiques et visuelles.

Un équilibre entre sol minéralisé et sol végétalisé sera recherché, avec une dominante végétale attendue.

L'espace public sur l'avenue Alsace-Lorraine sera un parvis d'usage mixte sous forme de voie partagée, entre véhicules roulant et stationnant, et piétons. Il s'accompagnera de la plantation d'un alignement d'arbres-tiges structurant compatibles avec le stationnement. L'inter distance entre les arbres sera régulière et ne pourra pas être supérieure à 12 m.

Un espace à dominante végétale de type paysager sera aménagé en tant que jardin de repos et de proximité, au pied des immeubles, et directement accessible depuis l'Impasse Joty comme un prolongement à celle-ci. Il comprendra des équipements supports de vie collective et intergénérationnelle.

Les rez-de-chaussée offriront la possibilité d'aménager des jardins privatifs de plein pied, avec terrasse directement accessible à niveau depuis le logement. Une clôture végétalisée

mixte est autorisée mais non obligatoire, dans la limite d'une hauteur de 1,20 m.

VÉGÉTALISATION

La mixité de strates végétales sera recherchée et un plan de gestion et d'entretien sera fourni.

SOL ET MOBILIER

Les sols seront majoritairement perméables et aménagés selon un nivellement guidant le ruissellement naturel de l'eau pluviale vers les emprises végétalisées.

Les types de sols sélectionnés auront un albédo fort, favorable à réduire les îlots de chaleur : les solutions hydrocarbonées de teinte noire seront ainsi évitées.

Les types de sol répondront à l'usage et respecteront à l'échelle de l'îlot une logique de gamme. La gamme typologique ou colorimétrique sera ainsi déclinée selon les usages et les fonctions de chaque espace, et permettra de garantir une bonne cohérence entre îlot, opération, et abords.



Principes de traitement du parvis piéton
Image de référence - LUN, Saint Sylvain d'Anjou



Principes de traitement des espaces publics traversant
Image de référence - Arc en Terre, Orbec

6. PROGRAMMATION COMMERCIALE

Des locaux commerciaux sont prévus au RDC des bâtiments. Ils seront préférentiellement orientés vers l'avenue Alsace Lorraine.

VOLUMÉTRIE

Les commerces seront intégrés dans l'emprise des bâtiments pour préserver au maximum la perméabilité piétonne et visuelle en cœur d'îlot. Le RDC filant sera accepté à condition d'être vitré, dans le but de préserver à minima la perméabilité visuelle.

- Les surfaces de façades devront être majoritairement transparentes (minimum 60%) ;
- Les parties opaques seront traitées de façon cohérente par rapport aux niveaux supérieurs et aux façades conti-

guës ;

- Concernant la transparence des surfaces vitrées de grande importance, le concepteur devra porter une attention particulière aux prescriptions en matière de biodiversité (réflexion, transparence) ;
- Les plénums des faux plafonds seront conçus avec le moins d'impact possible en façade ;
- Les façades du RDC commercial feront objet d'un traitement distinct du restant du bâtiment afin de créer un effet de socle.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

Pour éviter une emprise au sol trop importante vis-à-vis de la superficie du commerce actuel, il est possible de proposer des locaux commerciaux sur deux étages, dans la limite de 1 200 m² de surface totale sur les deux étages.

espaces techniques traités selon prescrit dans la section « toiture » de ce cahier.

L'architecte de l'opération aura la charge de définir les principes de composition des vitrines afin que les façades commerciales s'insèrent harmonieusement dans l'ensemble.

ENSEIGNES

Les enseignes seront implantées sur la partie haute du RDC sans toutefois dépasser sur le niveau R+1.

SYSTÈME DE FERMETURE ET DE PROTECTION

- Les protections mécaniques seront interdites à l'extérieur des châssis vitrés ;
- Dans le cas de protections mécaniques intérieurs, le coffre ne devra pas avoir d'impact sur la façade extérieure ;
- Les stores bannes seront autorisés comme protection solaire pour les façades exposées dès lors que les coffres ou enrouleurs seront intégrés à la façade.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Aucune installation de climatisation et de VMC ne sera visible en façade : toutes les extractions s'effectueront en toiture dans les



Principes de traitement soigné des façades commerciales en RDC
Image de référence - DWL, Nantes

> PLAN DE COMPOSITION URBAINE DE L'OAP

Schéma relatif à l'ensemble des invariants des principes d'aménagements présentés précédemment sur le secteur Prés-Riants.



7. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

GESTION DES EAUX USÉES

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements, les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX EAUX USÉES ET PLUVIALES

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasses sur pilotis, etc.).

GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Le positionnement et traitement des coffrets électriques et transformateurs devront être conçus en cohérence avec l'ensemble de l'opération. Ils seront intégrés dans le corps du bâtiment et ne devront pas configurer des excroissances dans les façades.

AIX-LES-BAINS / Prés Riants Ouest

A47

Superficie du site d'OAP : 0,7 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Ce secteur constitue l'une des entrées de la ville-centre. Situé à la croisée d'axes de transport routier structurants pour la commune, le long de la voie ferrée, et à proximité du centre-ville, il représente un espace de transition.

Le site est actuellement occupé par de l'habitat de type « maison de ville » dont leur forme est à conserver, des bâtiments dédiés à des associations caritatives, une station de lavage et un garage automobile.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Permettre une réhabilitation du site en assurant une insertion urbaine et paysagère de qualité
- > Préserver le tissu existant de maisons de ville pour maintenir le caractère de faubourg sur la rue des Prés Riants
- > Assurer une bonne cohabitation des nouvelles constructions avec l'environnement existant, notamment en termes de gabarit

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

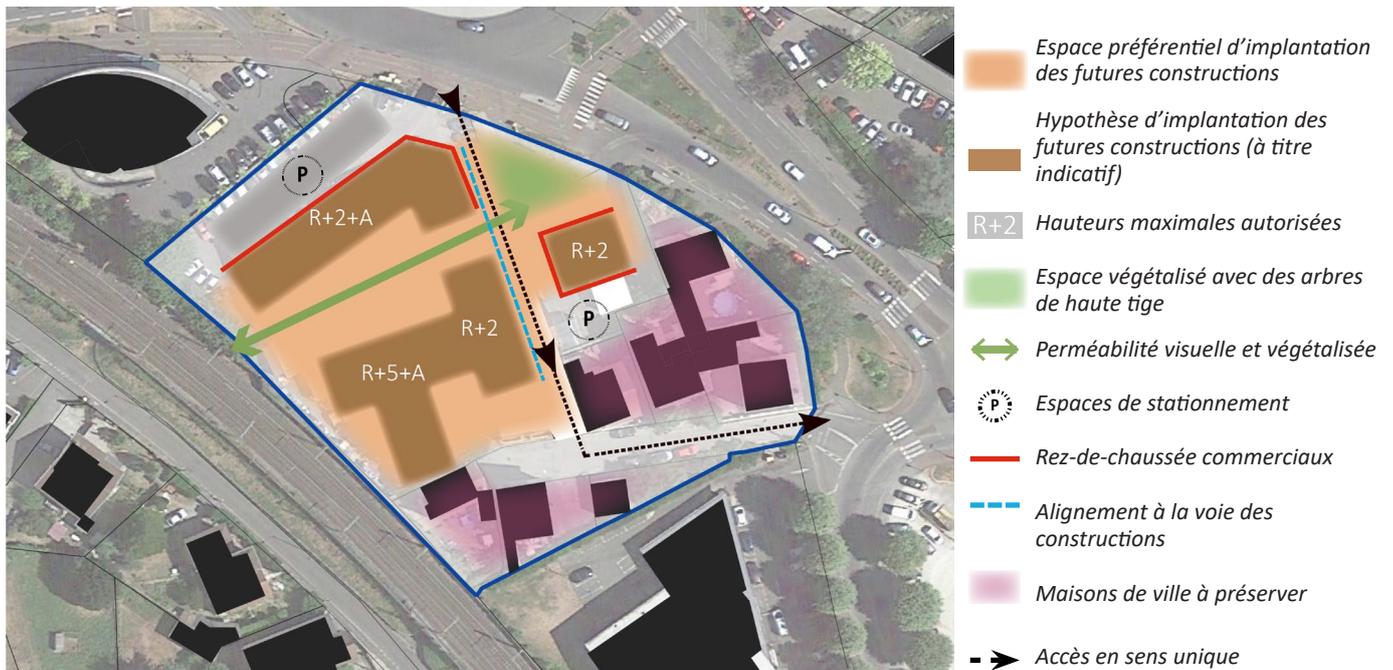
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Destinations et sous-destinations des constructions : hébergement (résidence sociale pour jeunes actifs), logement, équipement d'intérêt collectif et services publics, commerces et activités de service (hors commerce de gros), bureaux
Nombre de logements envisagé : 10 à 15 logements supplémentaires (hors hébergement)

Indication de la part de logement locatifs sociaux parmi les habitations : 30%
En termes de ventilation, la part de logement social sous forme de PLS ne peut dépasser 30% et la part sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30%

ECHEANCE : court terme

Zone UA conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**



1- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Toitures et façades

L'ensemble des toitures devra faire l'objet d'un traitement soigneux et qualitatif. Les matériaux de couverture seront d'aspect mat, de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli (sauf vérandas, verrières...). La tôle sous toutes ses formes n'est pas souhaitée sauf les matériaux nobles.

Pour les nouvelles constructions, trois types de toitures sont possibles : toitures terrasses, toitures à pans, et toitures à la Mansart :

- Les toitures terrasses sont possibles si elles sont accessibles et en partie végétalisées.
- Les toitures en pans sont acceptées, toutefois leur simplicité sera privilégiée avec 2 pans de manière préférentielle (3 pans pour les toitures d'angle) et avec une pente comprise entre 50 et 60%.
- Les toitures brisées dites « à la Mansart » sont possibles si elles respectent les dispositions relatives à ces toitures dans l'article UA 2.2.2, notamment en termes d'aspect.

Tous les équipements techniques devront être intégrés dans la composition du bâtiment.

Les façades aveugles seront à éviter, et auquel cas devront être de finition soignée.

Les garde-corps seront traités par une composition métallique ajourée, perforée ou de tiges pleines de serrureries fines de couleur sombre.

Les façades devront être traitées de manière à s'intégrer à l'environnement architectural existant, et être soignées, avec des matériaux garantissant une durabilité de l'aspect. Un traitement végétalisé des façades peut être envisagé si l'entretien sur le long terme est garanti.

Pour les bâtiments existants de type maison de ville, l'objectif est de maintenir les pentes et l'aspect des toits actuels. Le principe typique d'encadrement des baies sera conservé ou restitué. Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine.

Implantations

L'implantation des nouveaux bâtiments devra limiter la création de vis-à-vis avec les bâtiments voisins existants.

Des percées visuelles et végétalisées devront être créées entre les espaces bâtis.

Les nouvelles constructions situées à l'Ouest de la voirie interne, devront être alignées, et implantées au droit du trottoir.

Volumétrie

Les bâtiments existants de type maison de ville devront conserver leur gabarit pour maintenir leur identité urbaine, ainsi que leur recul vis-à-vis des emprises publiques. Leurs extensions seront possibles sans dépasser 20% de surface de plancher supplémentaire, tout en s'assurant de la cohérence avec la construction existante et son environnement.

Les nouvelles constructions auront des hauteurs variables selon leur localisation, comme indiqué sur le schéma de principe. L'objectif est de créer un épannelage progressif entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions. La hauteur varie donc entre R+2 et R+5+Attique, selon les principes affichés dans le schéma de l'OAP.

Pour les rez-de-chaussée destinés à du commerce ou des activités de service, la hauteur sous plafond sera d'au moins 3 mètres.

Limites parcellaires

Les limites parcellaires feront l'objet d'un traitement soigneux et qualitatif.

Se référer à l'article 2.2.5 de la zone UA du règlement de PLUi pour plus de précisions sur les dispositions concernant les clôtures.

Vitrines commerciales

Les vitrines devront être situées en retrait du nu du mur de la façade. Les rideaux métalliques des devantures commerciales seront à l'intérieur des châssis vitrés et devront privilégier la transparence (modèles à maille).

Les coffres des rideaux métalliques et des stores seront intégrés à la façade.

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif est de créer une mixité entre activités économiques, hébergement et logement.

Sont autorisés :

- Hébergement (résidence sociale pour jeunes actifs),
- Logement,
- Equipement d'intérêt collectif et services publics,
- Commerces et activités de service (hors commerce de gros),
- Bureaux.

Parmi les nouvelles constructions, qu'il s'agisse de logement ou d'hébergement, la part de locatif social attendue est d'au moins 30% du nombre d'habitations.

En termes de ventilation, la part de logement social sous forme de PLS ne peut dépasser 30% et la part sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30%.

Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions devront pour partie être dédiés aux commerces, selon le schéma de principe de l'OAP.

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Le statut public ou collectif des espaces libres sera rendu lisible par le traitement contrasté des matériaux au sol en termes de typologie et de dimensionnement. Le végétal reliera ces espaces par des continuités paysagères physiques et visuelles.

Un équilibre entre sol minéralisé et sol végétalisé sera recherché, avec une dominante végétale attendue. Les sols seront aménagés selon un nivellement guidant le ruissellement naturel de l'eau pluviale vers les emprises végétalisées.

Les types de sols sélectionnés auront un albédo fort, favorable à réduire les îlots de chaleur : les solutions hydrocarbonées de teinte noire seront ainsi évitées.

Dans les cœurs d'îlots, les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement devront être aménagées en espace vert, comportant des arbres. La mixité de strates végétales sera recherchée.

Un espace sera dédié à la végétation, avec notamment des arbres de haute tige. Il est localisé près du rond-point du jet d'eau (cf schéma de principe de l'OAP), et permet de qualifier l'entrée de ville.

Au titre de la prévention des risques, le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin aixois identifie des zones de risques Bu se superposant aux parcelles de l'OAP. Tout projet devra respecter le règlement du PPRI, annexé au PLUi.



Extrait du plan du PPRI

4 - Besoins en matière de stationnement

Les règles de la zone UA en termes de stationnement pour les voitures et cycles s'appliquent sur ce secteur, sauf pour l'hébergement social, où il faudra prévoir 1 place de stationnement pour 8 lits.

Le stationnement des voitures dédié aux logements sera en sous-sol complètement enterré. En dehors de son entrée, il ne sera pas visible depuis l'espace public. Les sous-sols en demi-niveaux dépassant le niveau du sol ne seront pas acceptés.

Du stationnement en surface devra être prévu et réservé pour les commerces et activités de service. La mutualisation des parkings en surface devra être envisagé.

5 - Desserte par les transports en commun

Le site est à proximité de l'arrêt de bus « Prés Riants ». Cet arrêt est desservi par les lignes de bus n°1, 2, 11, 102 et 419.

Par ailleurs, le secteur se situe à 500m de la gare SNCF.

6 - Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies

Le site est accessible par les véhicules routiers depuis le rond-point du Jet d'eau, c'est-à-dire depuis le boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny et l'avenue Alsace Lorraine. Il existe 3 accès différents au site depuis ce rond-point. La multitude des accès ne favorise pas la sécurité, puisque cela crée plusieurs intersections avec la voie verte. L'objectif est de limiter le nombre d'accès à un seul pour réduire les risques de collision.

Cet accès permettra de faire un bouclage routier jusqu'à la rue des Prés Riants, comme présenté sur le schéma de principe de l'OAP. La voirie créée en interne du quartier pour permettre ce bouclage, sera à sens unique : depuis le rond-point du jet d'eau jusqu'à la rue des Prés Riants. La rue des Prés Riants aura pour vocation de devenir à sens unique une fois la voirie interne réalisée.

La largeur de la chaussée de cette nouvelle voirie devra être de 3m avec un trottoir de 1.40m libre de tout obstacle.

Alimentations eau potable, gaz, électrique

L'alimentation en eau potable sera réalisée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les réseaux et branchements seront réalisés en souterrain.

Gestion eaux usées, eaux pluviales, ordures ménagères

Les eaux usées domestiques seront raccordées au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PP, etc.), lors de ces aménagements, les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Gestion des déchets

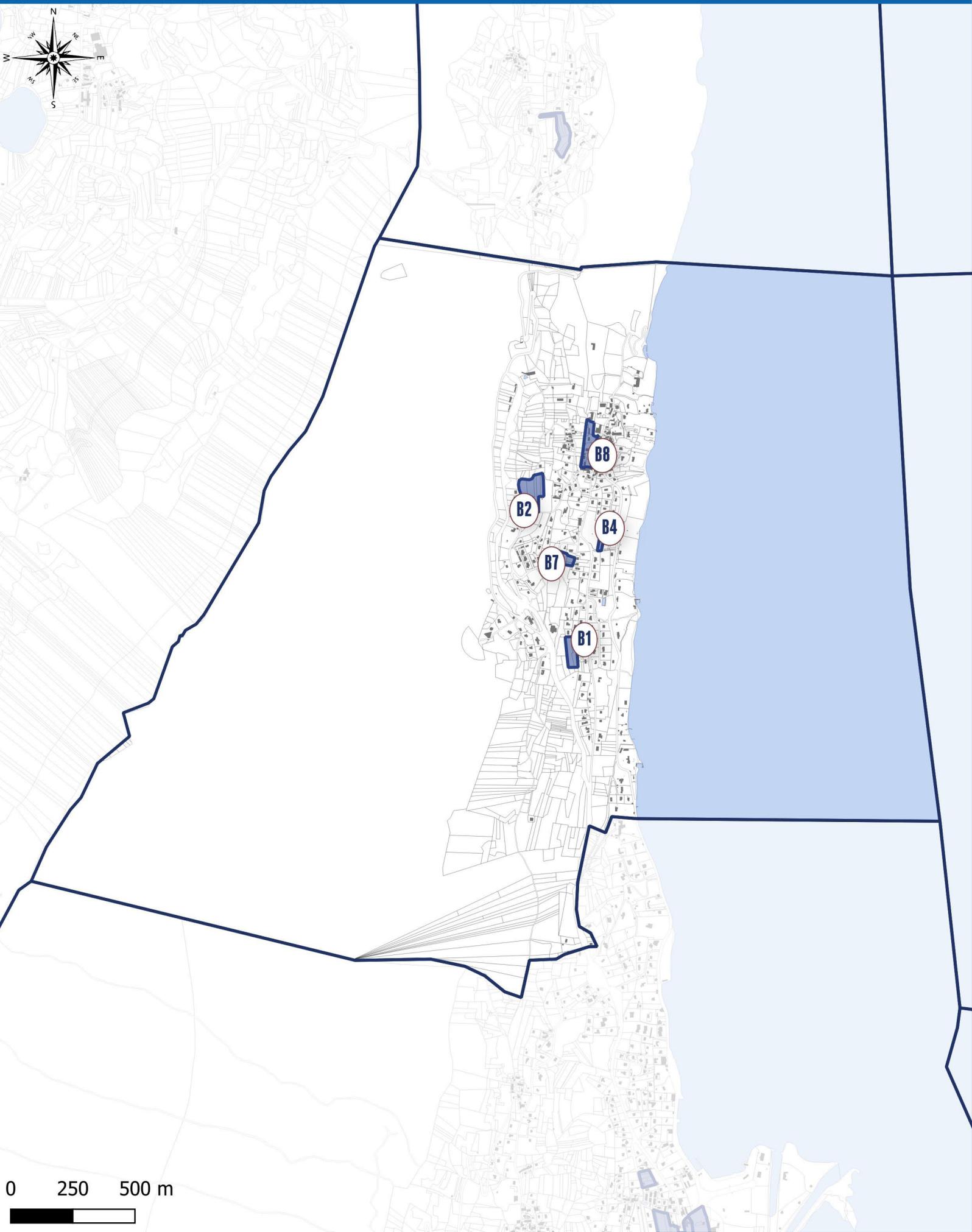
Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

PARTIE B

BOURDEAU

Localisation des OAP situées sur la commune de BOURDEAU

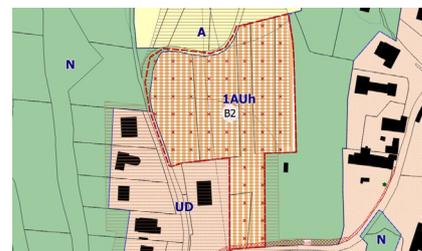


0 250 500 m

BOURDEAU / Champs des Steppes

B2

Superficie du site d'OAP : 0.94 ha
 Superficie de la zone AU : 0.94 ha



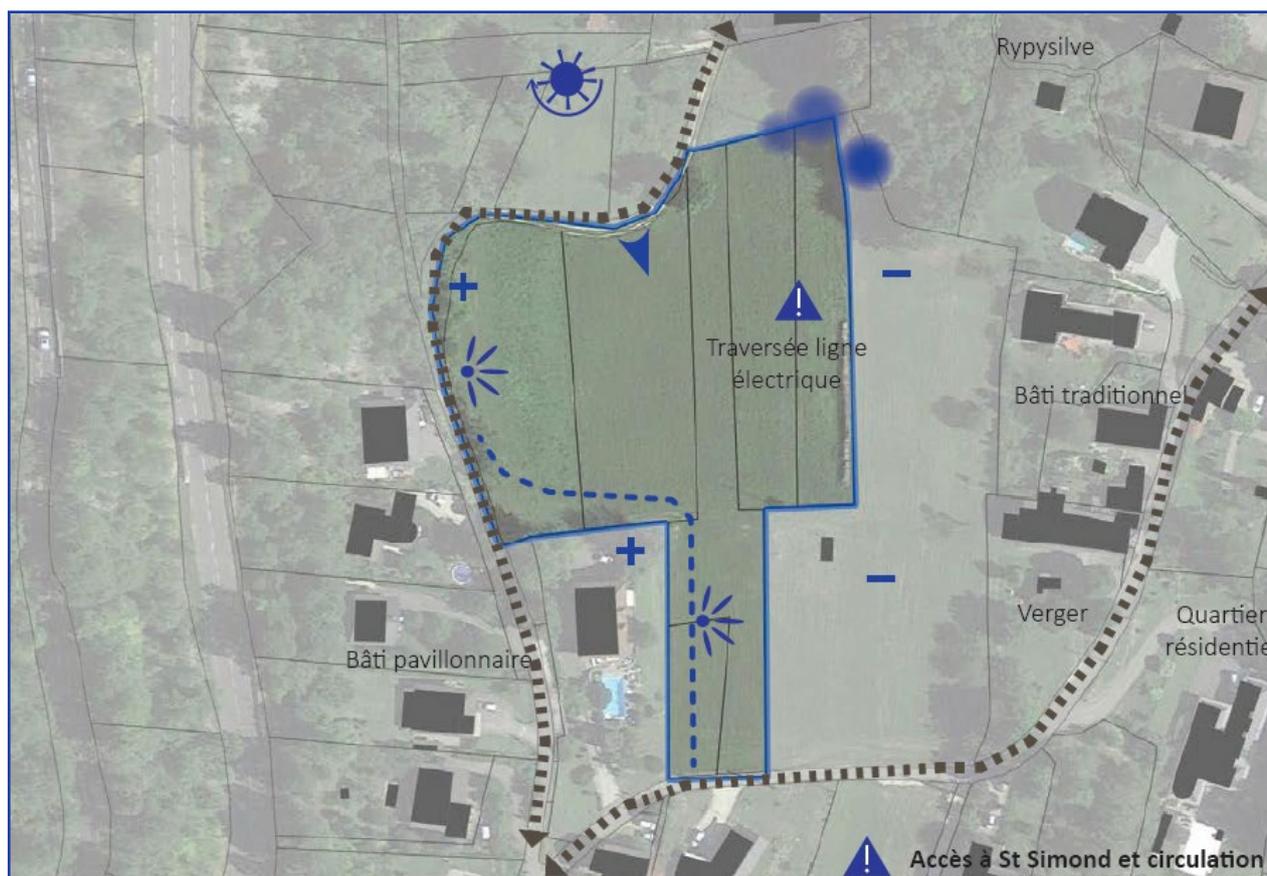
Extrait plan de zonage

Localisation



Située en bordure ouest de Bourdeau, le site de l'OAP est une grande étendue ouverte entre des logements pavillonnaires à l'Ouest et des bâtiments patrimoniaux à l'Est. L'ensemble du site offre une vue remarquable vers le lac du Bourget et la rive est du lac. Le terrain présente une pente régulière ouest-est et un talus vient cerner sa limite ouest. Le site est accolé au sud à la route de la Revine et au nord au chemin des romains.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans un tissu urbain environnant
- > Valoriser la vue sur le lac
- > Limiter les vis-à-vis

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12

Indication de la part de logement social : 15% soit 1 à 2 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

129



- Privilégier une gestion mutualisée des stationnements (localisation indicative)
- Assurer une desserte principale connectée nord sud
- Proposer un accès mutualisé aux constructions
- Espace végétalisé à conserver à proximité de la route
- Assurer une implantation des habitations permettant de conserver une vue vers le lac pour chacune d'entre elles
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'aménagement devra conserver et mettre en valeur les points de vue sur le paysage et le lac.

On recherchera une transversalité par une continuité végétalisée et paysagère entre la rypsilve au nord et l'espace boisé au sud

2/ Une voirie traversante nord-sud devra être prévue, rejoignant les voies de circulation existantes. La recherche d'accès secondaires mutualisés doit être mise en avant dans l'aménagement du site.

Un accès aux parcelles agricole devra être conservé avec cession de la voirie à la commune dans les 10 années suivantes.

Exemple d'aménagement

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnements pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. L'opération devra s'inspirer de l'architecture et des matériaux des bâtiments patrimoniaux et traditionnels à proximité du site.

Un recul d'implantation sera respecté au sud du site

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.



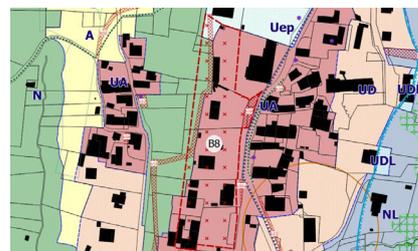
L'opération propose de s'inspirer des bâtiments situés à l'est du site pour reprendre une typologie en longueur. Les habitations sont implantées de manière à limiter au maximum les vis-à-vis et à permettre à chacun d'avoir une vue sur le lac. Quatre espaces de stationnements mutualisés viennent ponctuer le rythme des parcelles.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

BOURDEAU / Les Prés

B8

Superficie du site d'OAP : 0.78 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Ce secteur de projet s'inscrit au coeur du centre-bourg de Bourdeau, longeant la D13. Ce secteur comprend des commerces et des logements.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte du centre-bourg de la commune et notamment le maintien d'une activité économique et sociale
- > Limiter les vis-à-vis
- > Gérer le stationnement et les déplacements induits par le projet

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 13

Indication de la part de logement social : 20% soit 2 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme



-  Respecter le recul de constructibilité
-  Insérer des places de stationnement le long de la D13
-  Intégrer un espace commun sous forme de placette/parvis
-  Privilégier un aménagement paysager avec une végétation arborée
-  Un ou deux accès possibles de part et d'autre de la parcelle
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) et commerces en rdc et possibilité d'équipement collectif et de service public

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions respecteront un recul minimum selon le schéma proposé ci-avant.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives avec une possibilité d'être réduits à 6 mètres (au lieu de 8m) si mutualisation de l'espace commun.

Elles pourront s'implanter en limite lorsque le terrain est attenant à une parcelle classée en zone naturelle.

HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur de R+2 pour 50% des constructions et R+2+Combles à raison de 50% restant pour celles implantées à la limite constructive par rapport à l'axe de la voirie (D=15m). Une hauteur de R+3 et R+3+Combles est acceptée dans la mesure où la distance de recul par rapport à l'axe de la voirie est augmentée de 4 mètres (D=15+4m).

TOITURES ET OUVERTURES

> Toitures

Les toitures à 2 pans avec croupes sont autorisées. Les toitures à 2 pans ont une pente comprise entre 50% et 80%. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont accessibles et/ou végétalisées et/ou accolées à un volume. Cependant, elle ne dépasseront en aucun cas 30% de la surface de toiture du projet.

> Débord de toiture : 0.80m minimum

> Ouvertures : jacobines et fenêtres de toit sont autorisées

PLEINS ET VIDES

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Pas de limitation des mouvements de terre.

> Aspects des clôtures : les clôtures dans la bande de recul des 15 mètres par rapport à l'axe de voirie sont interdites

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;

- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

- 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, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

> L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages du bord du lac, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;

- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale et touristique traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

> Aspect des façades

- Les restaurations et constructions doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

ASPECTS PAYSAGERS

> En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 2 places de stationnement par logement d'habitation.

Les places de stationnement publics sont affectées aux commerces et aux équipements publics.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

> Voies piétonnes

Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

> Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Electricité-téléphone-câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

7 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

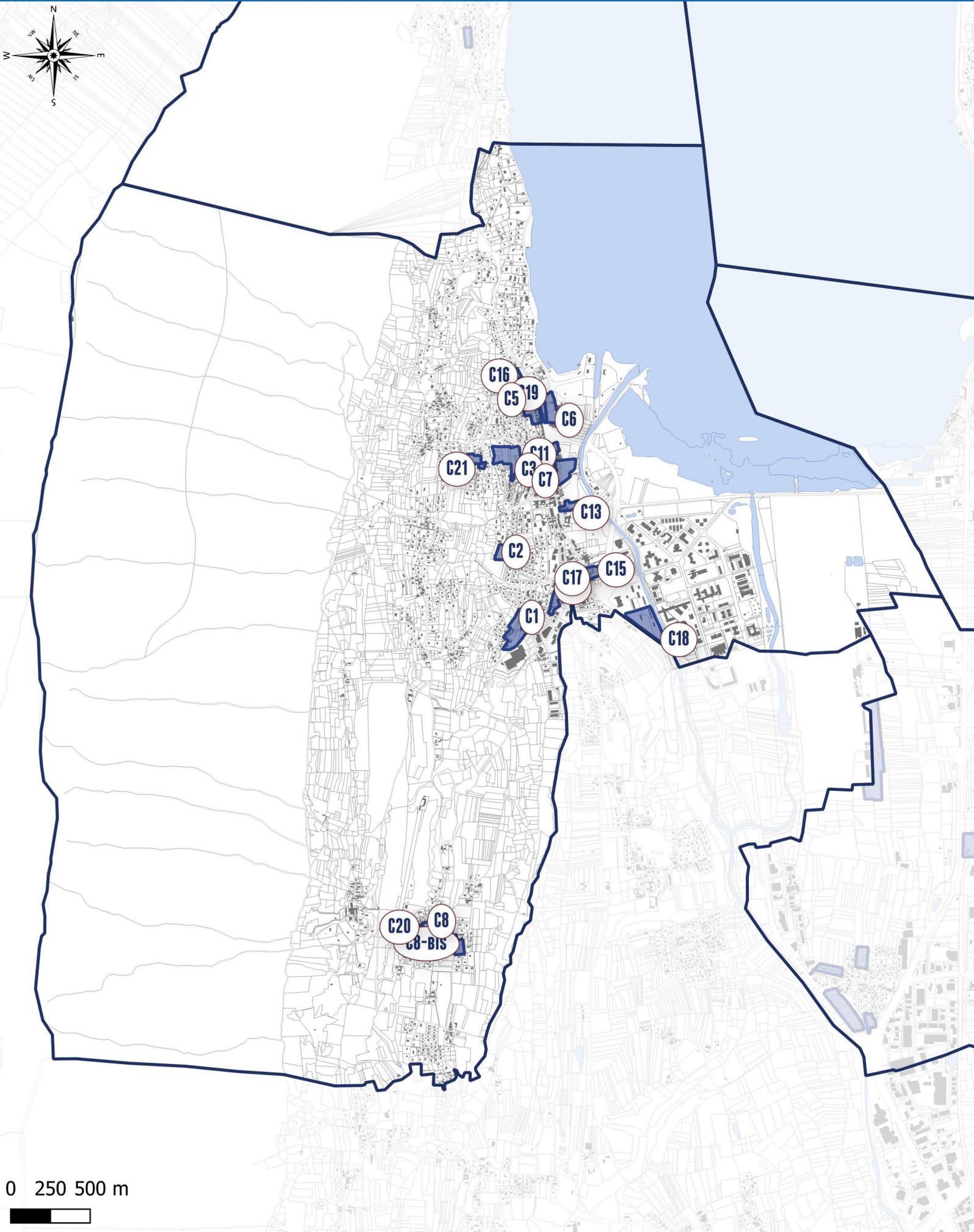
Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégé de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour son fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

PARTIE C

BOURGET DU LAC

Localisation des OAP situées sur la commune de LE BOURGET-DU-LAC



OAP "Quartier greffé"



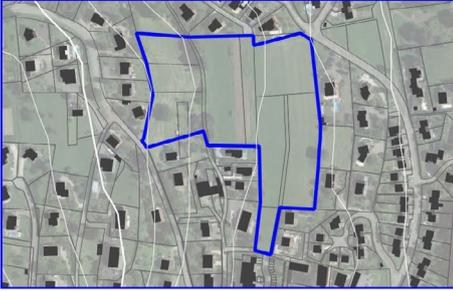
Extrait plan de zonage

BOURGET DU LAC / Les Buissons

C3

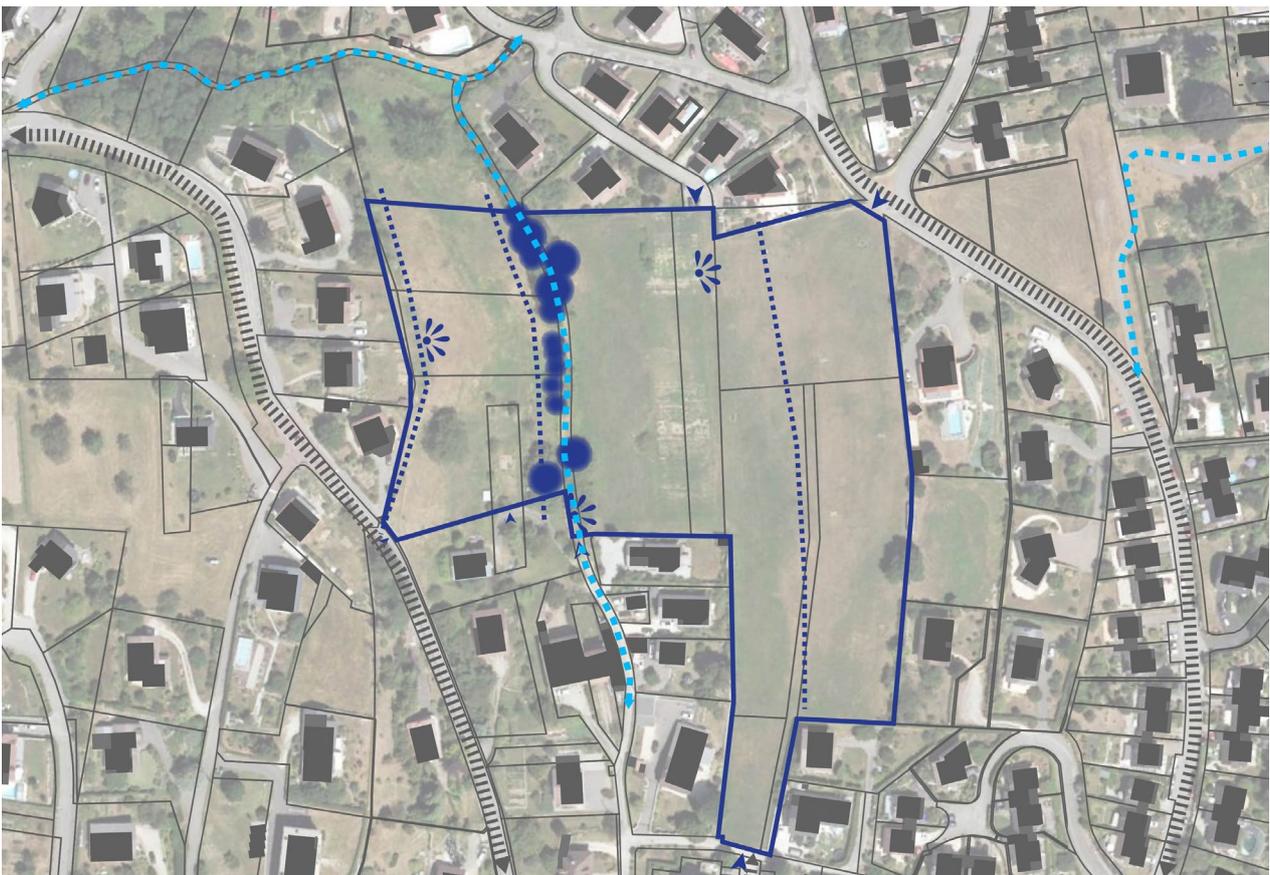
Superficie du site d'OAP : 2.23 ha
Superficie de la zone AU : 2.22 ha

Localisation



En s'éloignant du lac, dans les hauteurs du Bourget, ce terrain s'inscrit dans un tissu pavillonnaire. Incliné du sud-ouest au nord-est, il offre une vue sur le lac depuis ses points hauts. L'accès au terrain se fait au sud par l'allée des mûres et au nord en rejoignant la rue du mollard noir. Une trame arborée borde la frange ouest du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Prendre en compte le relief dans l'aménagement
- > Conserver les points de vue
- > Gérer durablement les déplacements au sein de l'opération et à sa proximité immédiate

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75

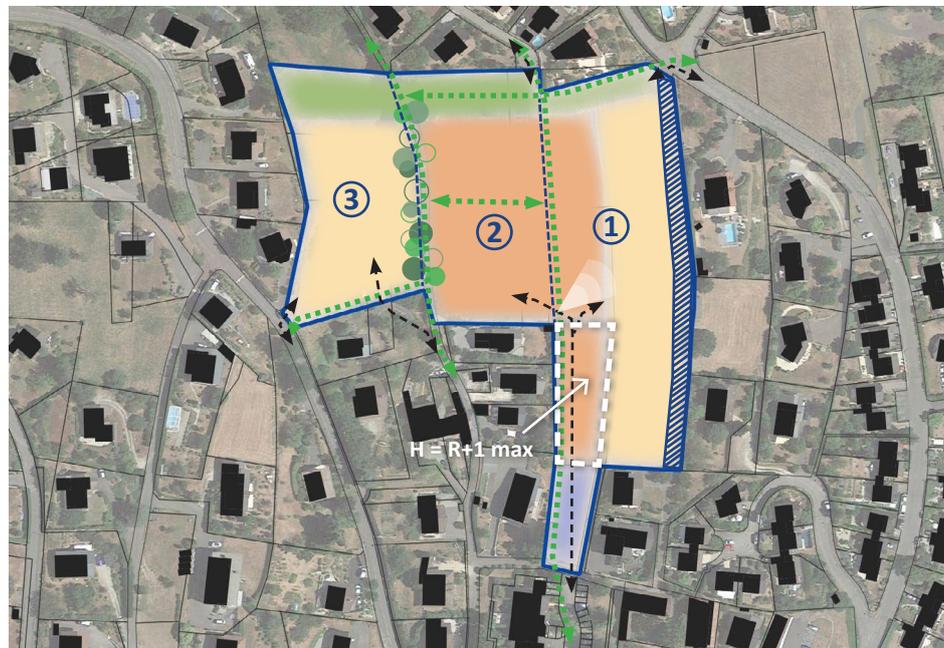
Indication de la part de logement social : 40% dont 30% de logements locatifs sociaux

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat)

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Aménagement zone par zone



- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel ou individuel mitoyen
- Espace à réserver non constructible pour une continuité verte prévue à l'échelle de la commune
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
- Accès principaux par le sud et l'est, accès secondaires possibles pour la desserte de quelques logements seulement
- Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération
- Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- Préserver les cônes de vue
- Conserver la végétation existante
- Délimitation des zones

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales, notamment sur la partie nord du site.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation du bâti (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-côtés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à la pente du site (intégration à la pente, gabarit, densité...) et limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan :

- zone 1 : 35 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs (R+1 max sur la partie sud cf. schéma), maisons accolées ou mitoyennes de faible hauteur pour préserver les cônes de vue

- zone 2 : 35 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs

- zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel

Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site. De fait, une faible imperméabilisation et de faibles mouvements de terrains sont requis afin de ne pas dénaturer le terrain et créer des risques.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, ...).

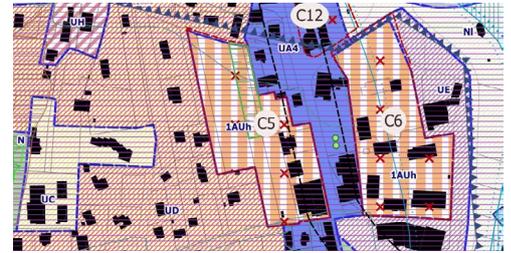
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

BOURGET DU LAC / Les Curiers

C5

Superficie du site d'OAP : 1.32 ha
 Superficie de la zone AU : 1.31 ha



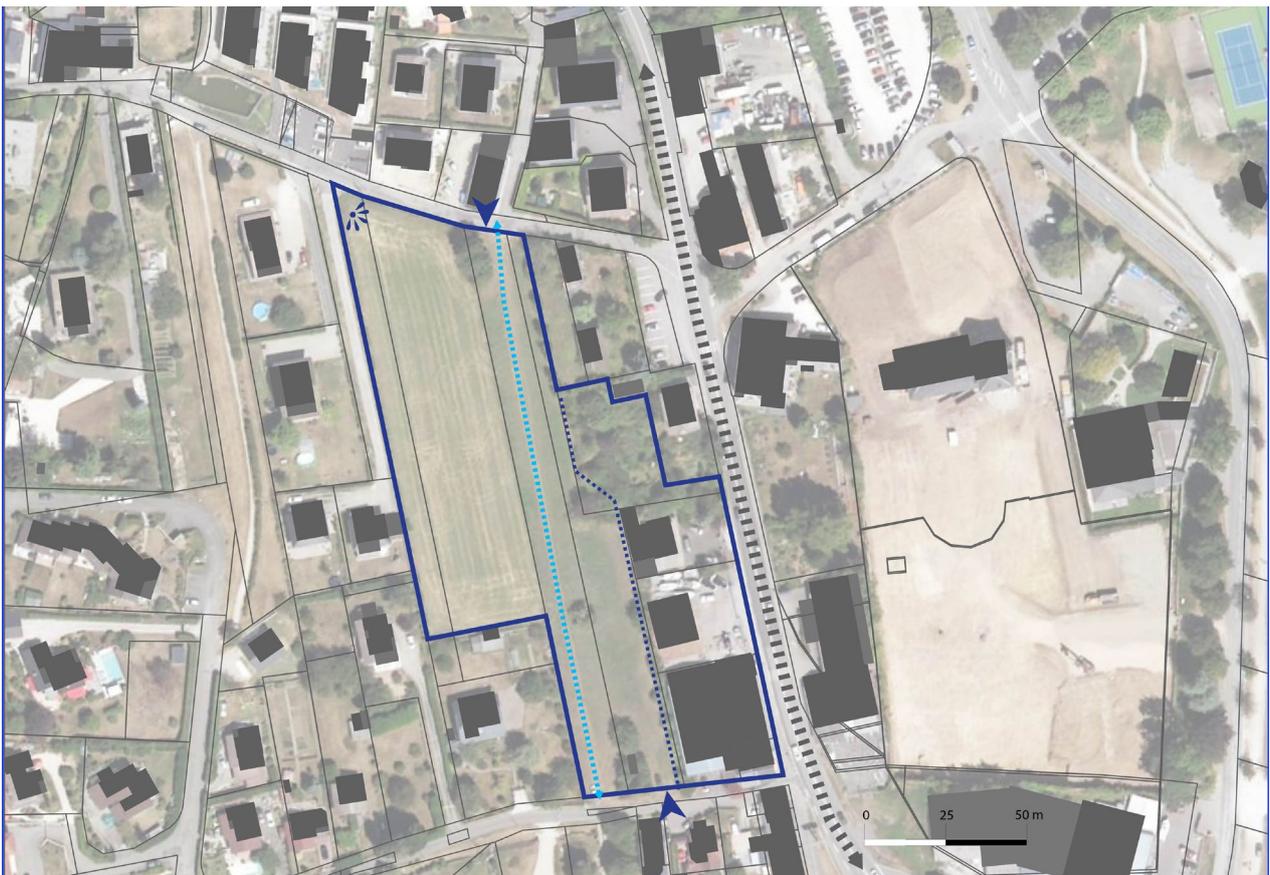
Extrait plan de zonage

Localisation



À proximité du lac, cette parcelle composée de terrains agricoles et d'activités artisanales s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504. Les terrains environnants apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels et les espèces végétales protégées sur le site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

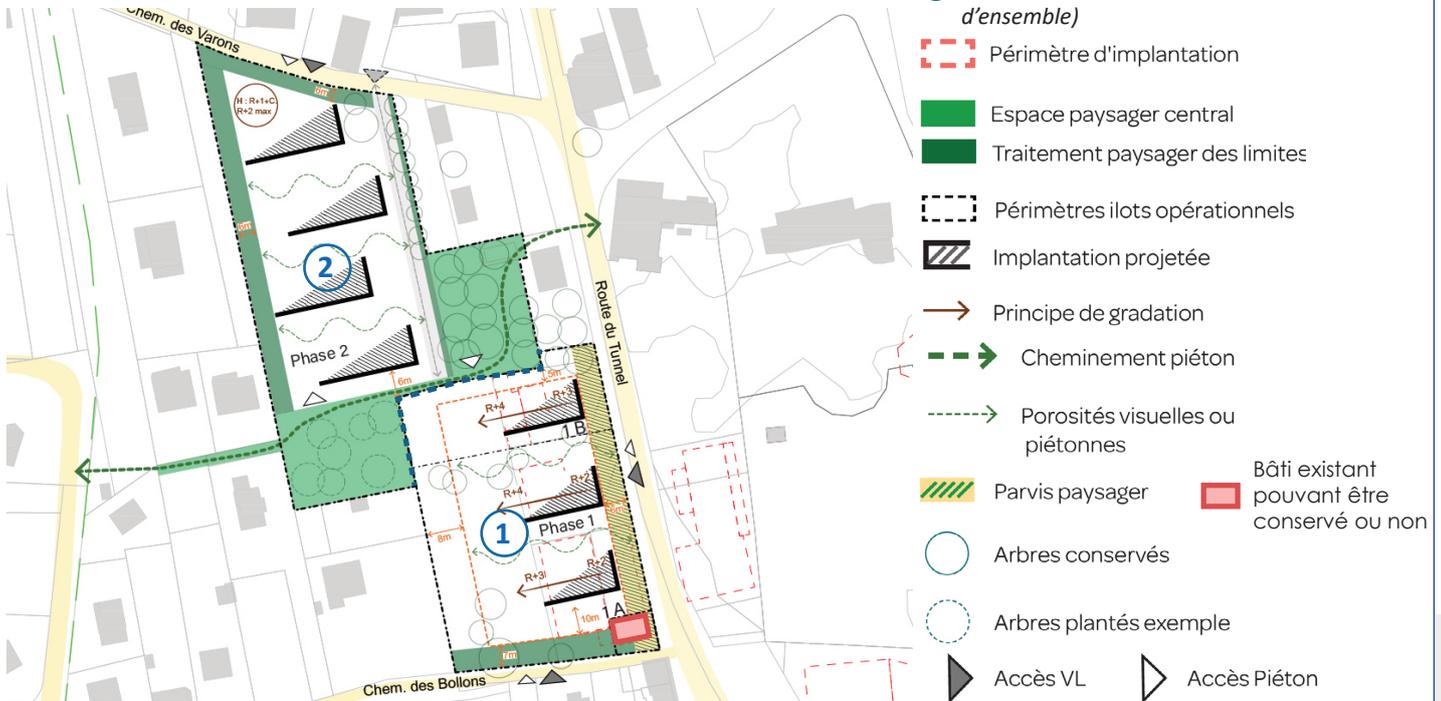
Nombre de logements envisagé : environ 80

Indication de la part de logement social : 40%, dont 30% de logements locatifs sociaux

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et collectif en R+4 max, + commerces et services en rez-de-chaussée

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales. Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée, en la prélevant avant travaux et la réintégrant sur un terrain propice à son développement (dérogation obligatoire à l'arrêté ministériel du 4 décembre 1990 relatif à la protection des espèces végétales en Rhône-Alpes et à leur liste), et en en conservant sur le site si possible.

2/ Sur la phase 1, les accès seront prévus sur la rue des Bollons. Des accès en façade de la route du Tunnel sont également possibles.

Sur la phase 2, les accès se feront depuis la rue des Varons.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité.

Sur la phase 1, aucun stationnement aérien n'est autorisé, à l'exception du stationnement PMR, dépose rapide et stationnement visiteur.

Sur la phase 2, des zones de stationnement aérien pourront être réalisées et devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé et de qualité), et permettra des lieux de rencontre au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon 2 zones différenciées numérotées sur le plan :

- Phase 1 : environ 50 logements, habitat collectif, R+4 maximum, implantation en peigne, en alignement avec un retrait de 6 m sur la route du Tunnel

- Phase 2 : environ 30 logements, habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel, R+2 maximum, implantation en peigne permettant la création de porosités visuelles et paysagères tout en limitant les prospects

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

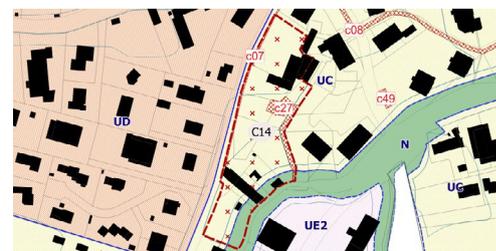
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

BOURGET DU LAC / La Plaise

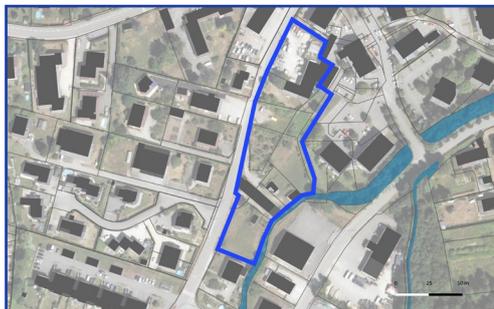
C14

Superficie du site d'OAP : 0.73 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



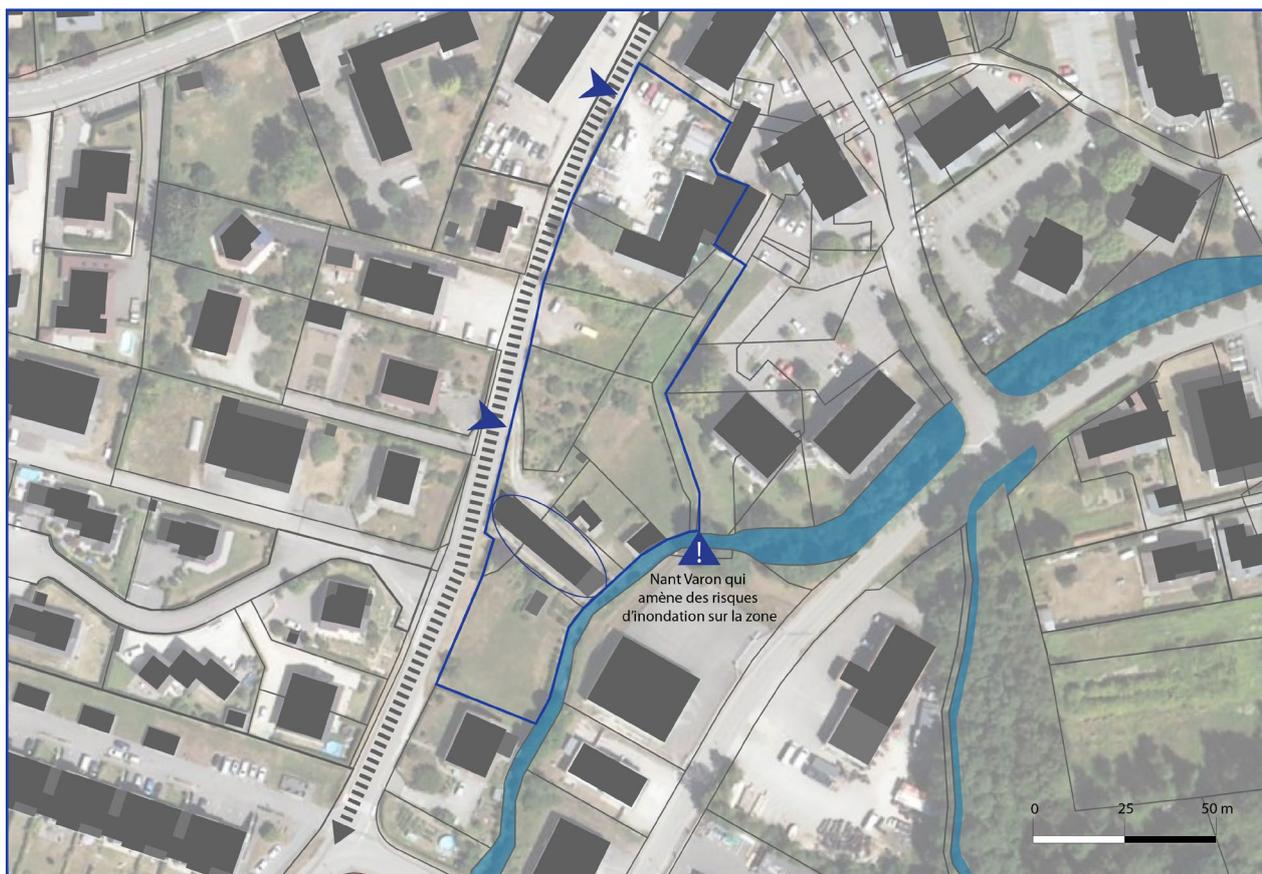
Extrait plan de zonage

Localisation



Le long de la route de la Serraz, ce site fait partie des quartiers résidentiels les plus au sud du centre bourg. La zone économique de la Plaise l'entoure au sud et à l'est. Le Nant Varon délimite l'est du site et permet un espace tampon avec les bâtiments économiques de l'autre côté.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer au tissu environnant et conforter la dominante résidentielle à l'ouest du Nant Varon
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels sur le site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

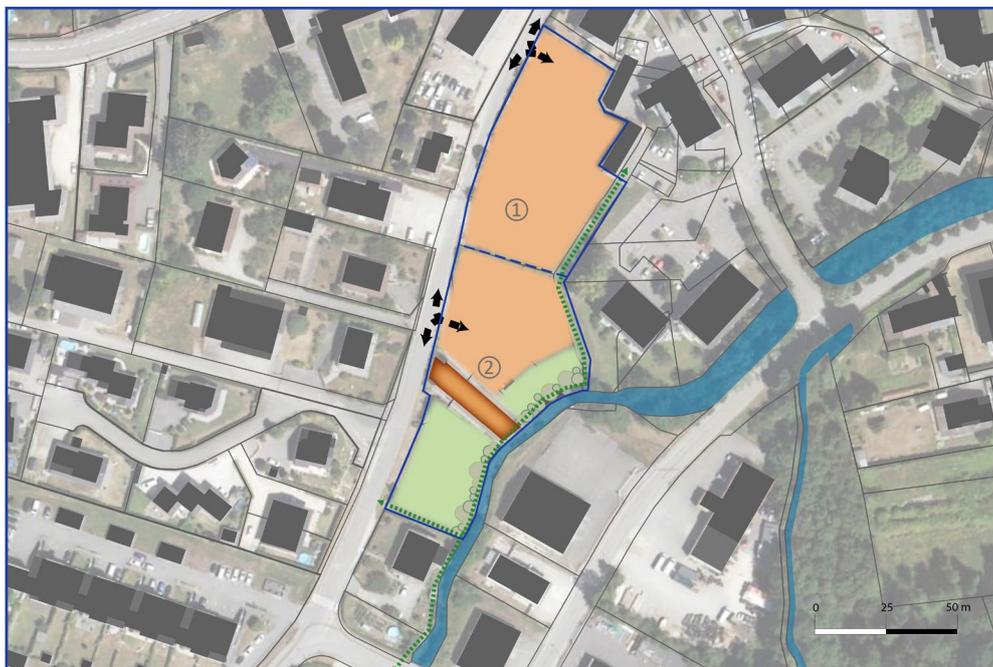
Indication de la part de logement social : 40% soit 16 à 18 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble
zones par zones



 Bâtiment à conserver et à réhabiliter

 Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire

 Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

 Accès principaux

 Perméabilité piétonne à créer le long du Nant Varon pour un accès vers le centre et les transports en commun

 Espace à arborer

① ② Secteurs de projets différenciés

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

Les voiries d'accès seront limitées à une typologie de zone de rencontre, d'une largeur de 3,50m avec des bas côtés plats et enherbés des deux côtés de la voirie.

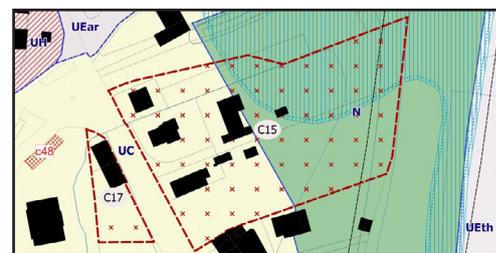
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation. Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes aux alentours.

4/ L'aménagement pourra se faire en plusieurs phases selon les secteurs précisés sur le plan, dans un ordre indifférencié.

BOURGET DU LAC / Les Moulins

C15

Superficie du site d'OAP : 0.75 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



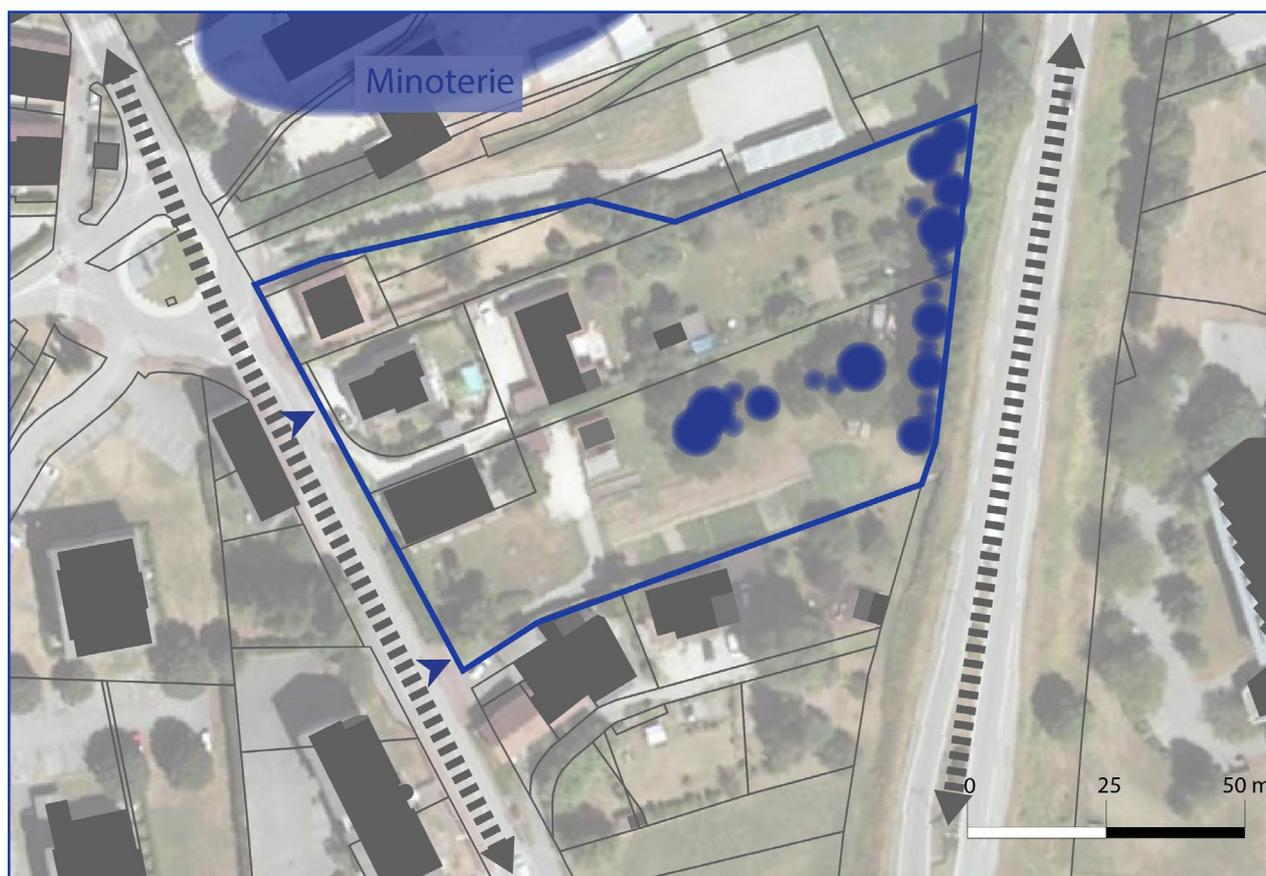
Extrait plan de zonage

Localisation



Bordant le sud de la Minoterie Degrange, ces terrains constituent l'entrée sud du bourg. Ils comportent un espace naturel tampon avec la RD 1504 à l'est, qui reste inconstructible. Le terrain est en courebas des routes qui l'entourent d'environ un niveau. (2 à 3m).

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Densifier la zone UC prévue par le zonage
- > Limiter les vis-à-vis
- > S'adapter au terrain et préserver les espaces naturels sur le site
- > Assurer un paysage de rue de qualité

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

Indication de la part de logement social : 40%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif en R+2+C maximum

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble
zone par zone



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noeuds paysagers, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis. Un recul de 5 à 7 m sera observé le long de la route de Chambéry afin de respecter l'alignement existant.

Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes ou contemporaines aux alentours.

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée au maximum.

3/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

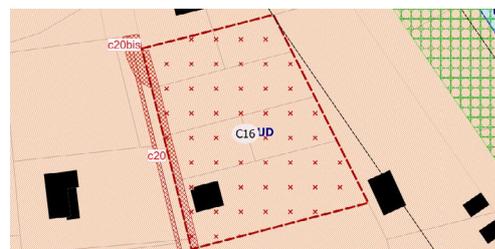
4/ Les bâtiments seront implantés selon 2 zones différenciées numérotées sur le plan :

- Phase 1 : 30 logements, habitat collectif ou intermédiaire, R+2+C maximum
- Phase 2 : 10 à 15 logements individuels ou intermédiaires

BOURGET DU LAC / Les Ravoires

C16

Superficie du site d'OAP : 0,33 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



A proximité de la route du Tunnel et au dessus du lac, ce site est au cœur d'une nappe résidentielle de pavillons et d'habitat peu dense. Un projet immédiatement au sud a considérablement densifié le secteur. Autour, d'autres terrains vacants vont accueillir des maison individuelles.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Accueillir une densification maîtrisée dans le secteur
- > Limiter les vis-à-vis
- > Instaurer des perméabilités piétonnes transversales
- > Permettre l'installation durable de familles sur la commune

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10

Indication de la part de logement social : 40% en BRS

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



Espace constructible pour de
l'habitat individuel mitoyen
et/ou intermédiaire

Espace à réserver comme espace
vert ou jardiné

Accès unique pour l'opération

Perméabilité piétonne à créer
pour un accès vers le lac, le
centre bourg et les transports en
commun

Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

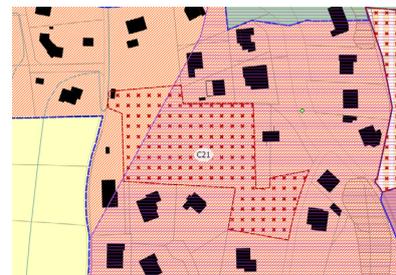
Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Les matériaux utilisés seront au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

BOURGET DU LAC / Grands Champs

C21

Superficie du site d'OAP : 0,59 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



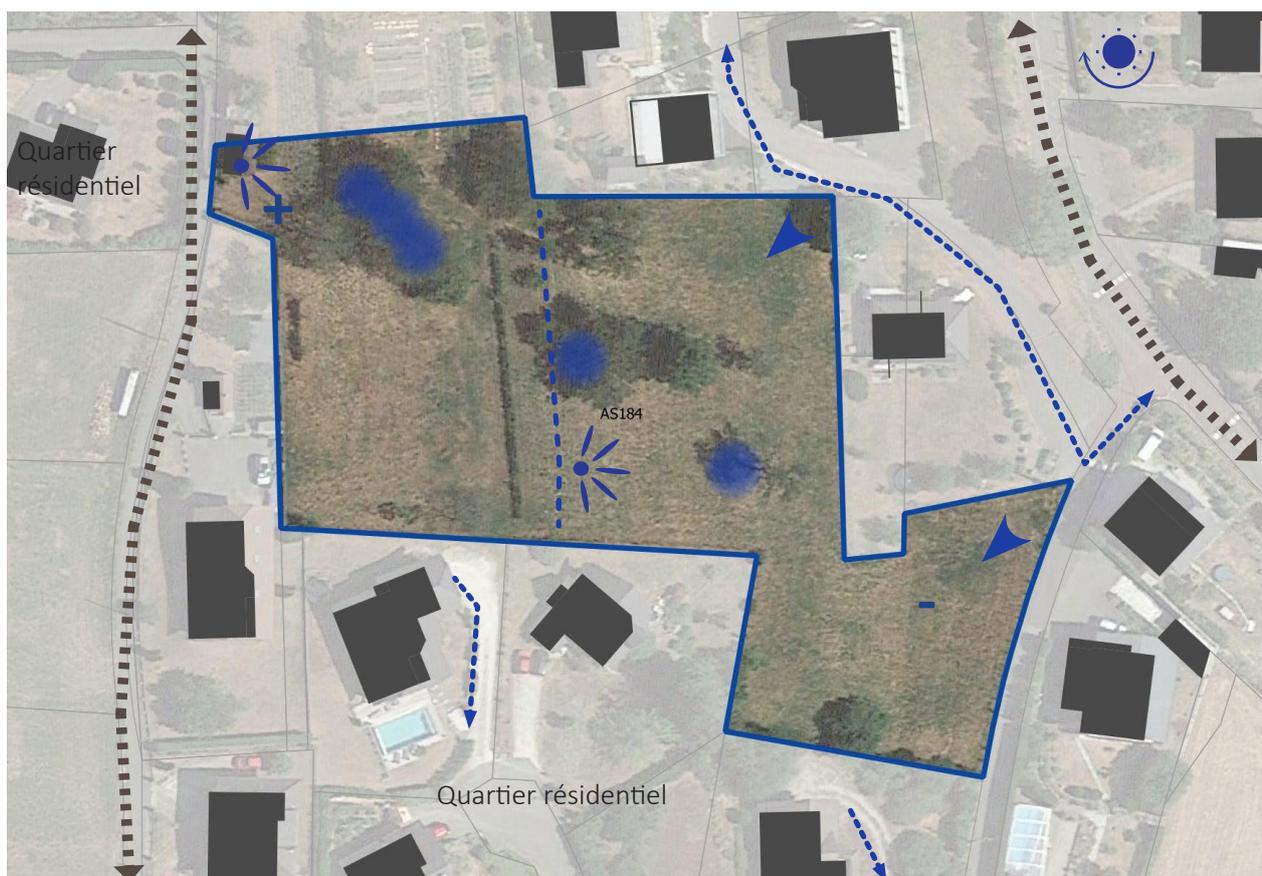
Extrait plan de zonage

Localisation



Dans les hauteurs du Bourget, ce terrain se situe au milieu d'un quartier résidentiel. Il présente une pente importante ouest-est ainsi qu'un talus plus abrupt en son centre. Cette topographie offre des points de vue sur les environs. Le site est accessible par le haut par le chemin du Forchet et par le bas par le chemin des Branches. Une végétation de fruitiers arborés ponctue l'espace.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Prendre en compte le relief du site

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 15

Indication de la part de logement social : 40%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen R+1+C max, et/ou mitoyen intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble zone par zone



-  Laisser un espace non-construit (talus)
-  Assurer un accès pour chaque zone de l'opération et rechercher un accès mutualisé aux habitations
-  Préserver la trame arborée existante
-  Assurer un cône de vue pour chaque habitation
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Phasage de l'opération :
-  ① Phase 1
-  ② Phase 2

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimum de 50% de la surface non imperméabilisée est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Deux accès sont prévus pour l'opération l'une à l'ouest via le chemin de Forchet et l'autre par le chemin des Branches. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que de respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

LE BOURGET DU LAC / STECAL

C20

Superficie du site d'OAP : 0,53 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.



Cette OAP se trouve sur le site de la Serraz, au sud de la commune du Bourget-du-Lac. Le site est concerné par un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée). Il est desservi par la route du Revêt à l'ouest et il est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable.



- > Permettre la création d'un projet de type tiny house
- > S'inscrire dans le tissu environnant
- > Préserver la végétation arborée existante

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagés : 11 à 13 logements minimum
Indication de la part de logement social : non réglementé
Indication de la typologie bâtie attendue : résidences démontables
constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (tiny-house, yourtes...)

ECHEANCE : court terme

Zone soumise à aménagement
d'ensemble par secteur :

- ① Secteur 1 (G611)
- ② Secteur 2 (G182, G385, G763, G797)

OAP VALANT RÈGLEMENT



- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat
- Trame arborée existante à préserver
- Un accès depuis la parcelle bâtie pour la phase 1 et un accès depuis la route du Revêt pour la phase 2
- Une zone de stationnement à l'entrée du site
- Des sentiers piétons qui desservent les habitations
- Un accès agricole à préserver vers le sud (position à titre indicatif)

1/ L'aménagement devra prendre en compte la biodiversité existante sur le terrain et proposer des aménagements paysagers permettant de l'améliorer. La coupe d'arbres est interdite, hormis cas d'urgence et en raison de leur état sanitaire, et uniquement sur avis d'expert. L'imperméabilisation des sols devra être limitée et les emplacements de stationnement devront rester perméables (pas de sol stabilisé).

2/ Des masques végétaux devront être créés pour limiter l'impact visuel des habitations

3/ La création de nouvelles voiries devra être limitée au strict nécessaire. La desserte jusqu'à l'entrée des logements pourra se faire par des sentiers piétons dont les dimensions permettront le passage des véhicules de secours.

Un accès agricole devra être préservé vers le sud (4,50 m de largeur environ).

4/ Le projet devra rechercher l'autonomie énergétique. Diverses pistes pourront être explorées : adhésion de l'association à un réseau de redistribution d'énergie locale, production d'électricité photovoltaïque a minima sur les espaces communs, association au projet d'hydroélectricité du Nant Varon...

5/ L'impact du projet sur les sols devra être le plus réduit possible afin de ménager leur réversibilité vers un usage identique à l'actuel (agricole). Pour cela, le déploiement des réseaux devra se faire de préférence seulement vers les lieux communs, et vers les habitats individuels si cela s'avère strictement nécessaire. Dans cette optique, les toilettes sèches seront privilégiées et le réseau télécom pourra être distribué dans les espaces communs afin d'éviter le raccordement de chaque parcelle.

Par ailleurs, l'aménagement devra répondre aux principes réglementaires définis dans les pages suivantes :

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE

> L'emprise au sol est limitée à 900m² cumulée :

- Sur le secteur 1, l'emprise au sol est limitée à 40 m²

- Sur le secteur 2, l'emprise au sol est limitée à 860 m².

> La hauteur maximale des constructions est de 5m.

MOUVEMENTS DE SOL

> Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m par rapport au terrain naturel avant travaux.

> La composition et l'accès des constructions doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

> L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

ENDUITS ET COULEURS DES FAÇADES

> Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère. Les habitations devront afficher une cohérence architecturale d'ensemble. Le bois sera privilégié en façade (préconisations ABF).

> La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

> Les couleurs vives sont interdites

> Les façades végétales sont admises.

CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

> Sur les limites de la zone, les clôtures sont limitées à 1,60m. Elles seront constituées de grillages simples laissant passer la petite faune. Elles seront à claire-voie uniquement. Les haies variées d'essences locales seront à privilégier.

> A l'intérieur de la zone, seules les clôtures végétales sont autorisées.

ESPACES LIBRES

> Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

> L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite.

> Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET MIXITÉ SOCIALE

> Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Logement : résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, telles que définies à l'article R111-51 du Code de l'urbanisme.

> Des logements sociaux peuvent être prévus sur le site.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

> Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

> Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

> Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Il est exigé une place de stationnement par logement. Des places visiteurs peuvent également être créées.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les lignes de bus 301, 304 et 305 desservent le hameau de la Serraz. Les arrêts se situent à environ 300 m du site, devant l'école primaire.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux espaces de stationnements et aux logements se fera depuis la route du Revêt.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

> Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire pour les eaux usées domestiques : des solutions alternatives peuvent être mises en place (phytoépuration...).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

> Eaux pluviales :

L'aménagement devra intégrer une gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de l'opération (sur le tènement foncier) par des solutions d'infiltration enterrées à faible profondeur et/ou à ciel ouvert (type tranchée drainantes, jardins de pluie, noue paysagère, etc.). Toute végétalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra se faire à l'aide de diverses espèces végétales indigènes, locales et adaptées à une alternance de périodes inondées et sèches (les aménagements devront autoriser les plantations potagères).

Le ruissellement étant une problématique prégnante pour les terrains en aval, l'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du projet et du bassin versant amont.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, le projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier la saturation et le débordement éventuel des ouvrages.

Des récupérateurs d'eau pluviale sont exigés. Les cuves de récupérations des eaux de pluie seront équipées de surverse vers les ouvrages de gestion des eaux pluviales. En aucun cas ces cuves ne sont considérées comme des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les éventuelles eaux de drainage issues du projet devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Enfin les réseaux internes à l'opération d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

> Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

GESTION DES DÉCHETS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

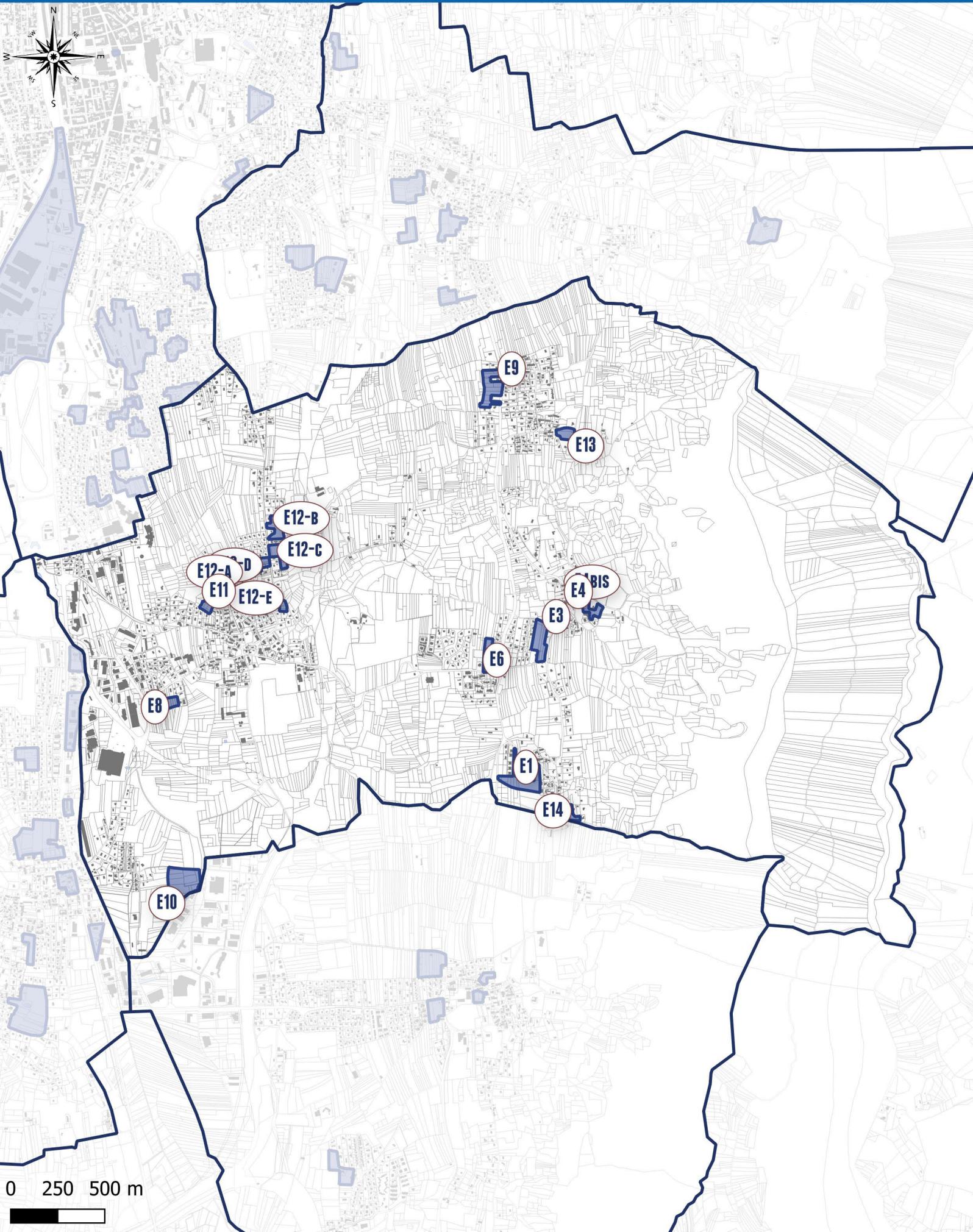
ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Localisation des OAP situées sur la commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND



0 250 500 m

PARTIE E

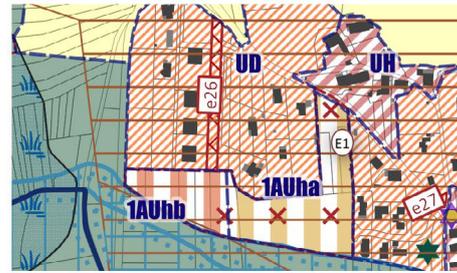
DRUMETTAZ

DRUMETTAZ / Pré Mantel

E1

Superficie du site d'OAP : 1.57 ha
Superficie de la zone AU : 1.4 ha

OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au sud du hameau de Serarges, ce terrain est positionné entre les habitations résidentielles et le Nant de Sérarges au sud. Le caractère rural du lieu est lié à la végétation arborée présente aux abords du cours d'eau et aux bâtiments patrimoniaux que l'on observe aux alentours. La pente est-ouest du site permet des points de vue sur le paysage et le lac. Le terrain est accessible par la route de Serarges, en passant entre les bâtiments existants.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère tissu environnant
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Préserver la végétation existante
- > Assurer une transition avec les espaces naturels au sud (traitement de la frange avec le cours d'eau)

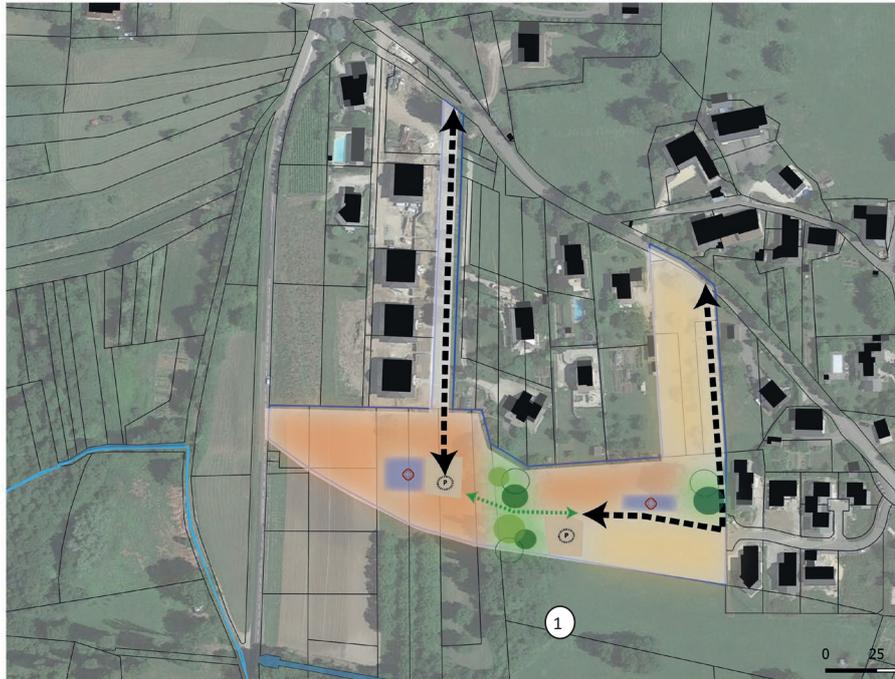
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 40

Indication de la part de logement social : 20% soit 8 à 10 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court et moyen terme



- Assurer des accès uniques pour chaque secteur de projet
- Rechercher une connexion potentielle avec l'Ouest du site
- Trame arborée existante à préserver et intégrer comme lisière de transition urbaine
- Proposer une liaison douce entre les deux zones
- Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif
- Intégrer des espaces publics sous la forme de placette / d'espace partagé
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif d'une hauteur maximum de R+2
- Travailler la lisière urbaine au sud par les implantations bâties et l'architecture

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La qualité paysagère au sud du site devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Deux accès depuis la route de Serarges permettront de desservir chaque zone de l'opération.

Une voie douce (piéton et cycle) entre les deux zones devra permettre de les relier.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement



L'opération propose de distinguer deux zones : la partie ouest privilégiée pour de l'habitat individuel, pour une meilleure intégration dans le tissu existant et la partie est consacrée à de l'habitat intermédiaire. Cette dernière située dans la partie basse du terrain permet de limiter l'impact du volume des bâtiments.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

DRUMETTAZ / Commena

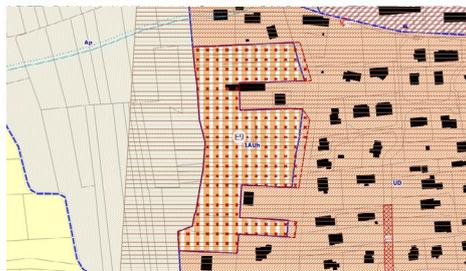
E9

Superficie du site d'OAP : 1.59 ha
 Superficie de la zone AU : 1.51 ha

Localisation



OAP "Polarité secondaire"

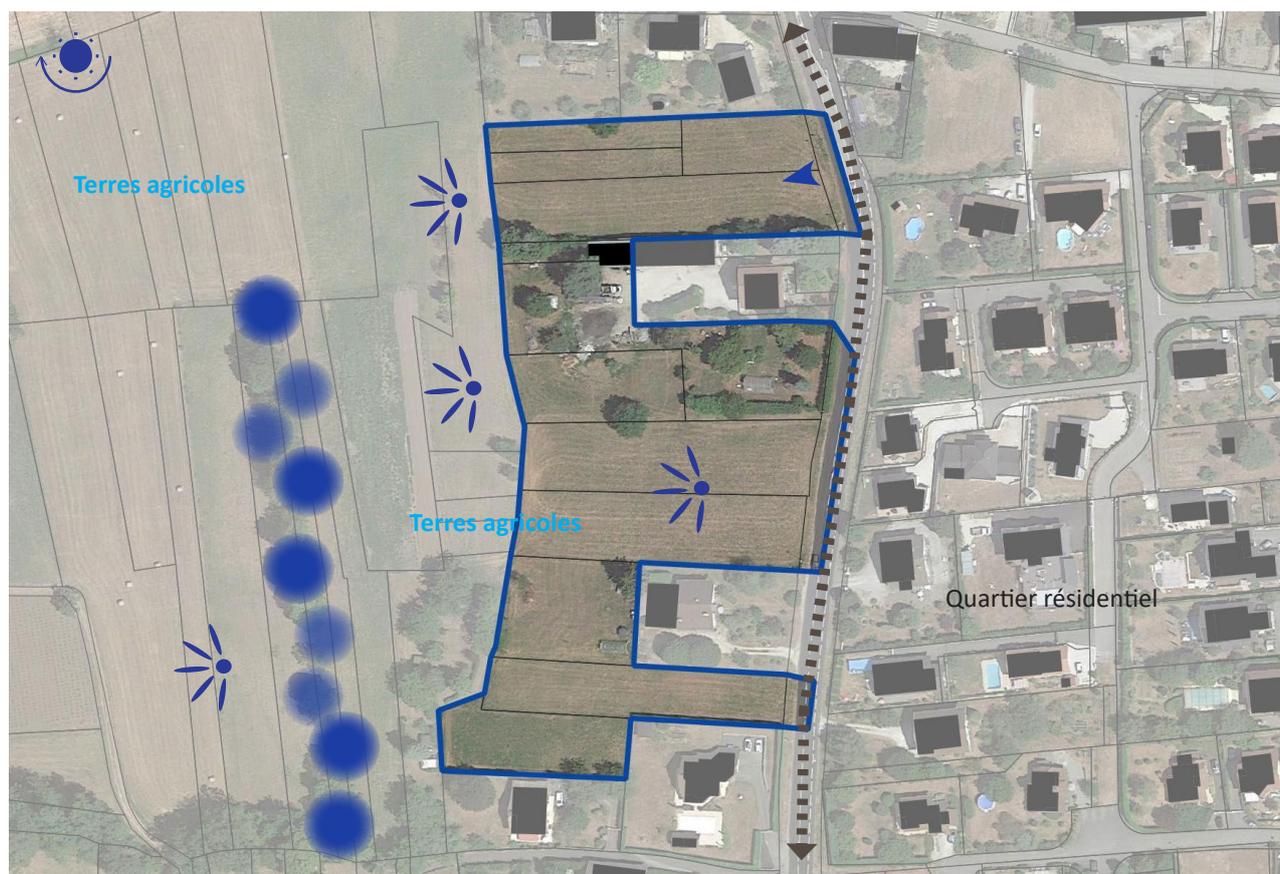


Extrait plan de zonage



Ce site de projet se trouve sur la frange ouest du hameau de Fresenex. Il est accessible par la route du Revard. De l'autre côté de la route, on peut observer un quartier résidentiel composé de maisons pavillonnaires. Cependant, à l'ouest du site, les champs s'étendent à perte de vue, ponctués par des haies arborées et des boisements. Le relief du territoire se dessine alors en arrière-plan.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Assurer la sécurisation des accès au site
- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère rural du hameau
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Préserver la végétation existante et les terres agricoles à l'ouest du site

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 20 à 30

Indication de la part de logement social : 20% soit 4 à 7 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court et long terme



- ① Traitement de la lisière ouest pour une intégration dans le paysage
-  Opération conditionnée à l'aménagement de la départementale à l'est
-  Assurer un accès viaire unique depuis la route départementale (position indicative)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen de hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les accès au site par la départementale et l'opération en elle-même ne seront réalisés qu'à condition que la route soit aménagée pour sécuriser les carrefours et la voie (carrefour de Fresenex et RD 211).

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. La hauteur est limitée à R+1 à l'acrotère et R+1+C au faitage.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



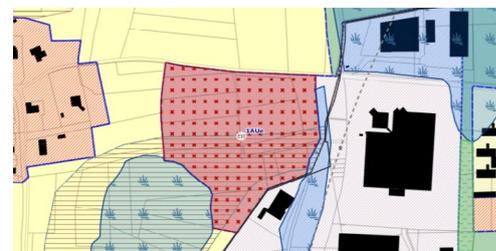
L'opération proposée s'implante en arrière-plan du tissu urbain existant pour limiter les nuisances de la route. Des «poches» de groupement bâti s'organisent autour de dessertes mutualisées.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

DRUMETTAZ / Hexapôle

E10

Superficie du site d'OAP : 2,22 ha
 Superficie de la zone AU : 2,22 ha



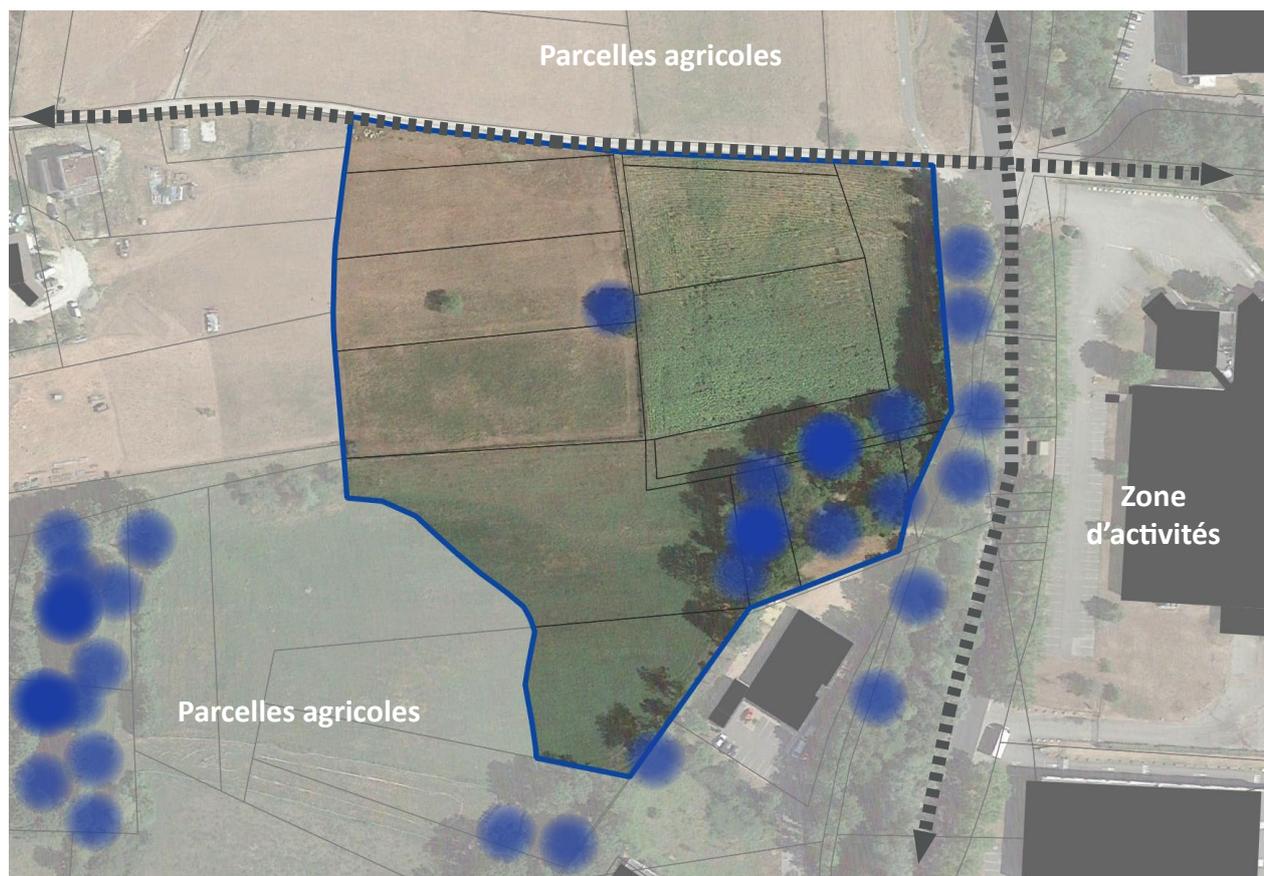
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur est localisé à l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal. Il est bordé à l'Est par la commune de Mery et sa zone d'activités. Il est entouré d'espaces agricoles au Nord et à l'Ouest. Une zone d'habitat pavillonnaire est également située à proximité. Une zone humide est présente au Sud et à l'Est du site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'intégrer dans le caractère naturel du site
- > Limiter l'imperméabilisation de la zone
- > Limiter les nuisances de toutes sortes liées aux activités

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : économie

ECHEANCE :

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

253



-  Interdire les sorties et circulations issues de la zone économique sur les portions indiquées
-  Implanter une voie principale permettant la desserte du site
-  Espace de gestion des eaux pluviales
-  Espace tampon non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques et tertiaires

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

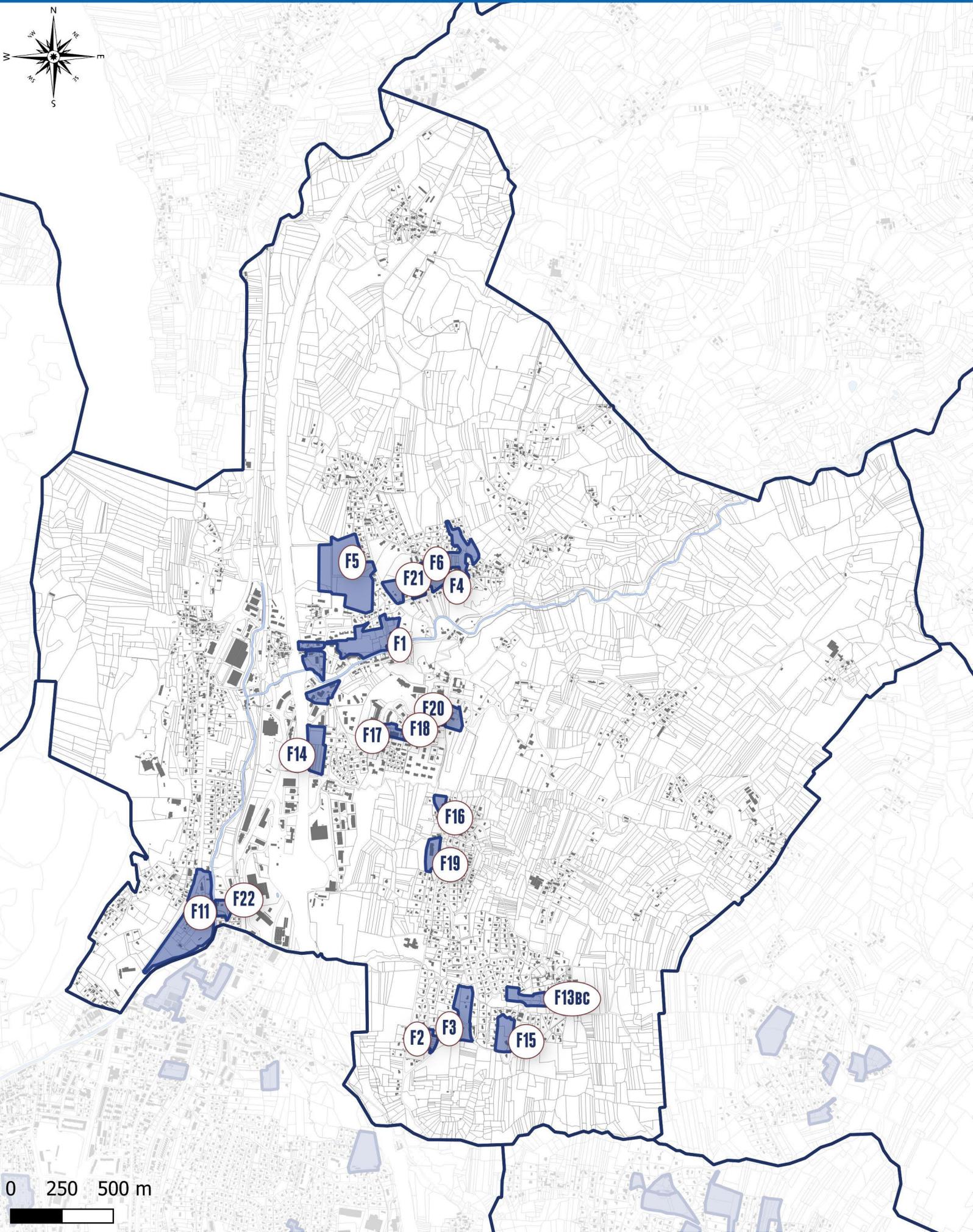
Des espaces non constructibles devront être conservés sur les limites du site afin de garantir une bonne intégration paysagère de l'opération, de limiter sa perception depuis l'extérieur et de ménager un espace tampon vis à vis de la présence de la zone humide.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

2/ Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Localisation des OAP situées sur la commune de GRESY-SUR-AIX



0 250 500 m

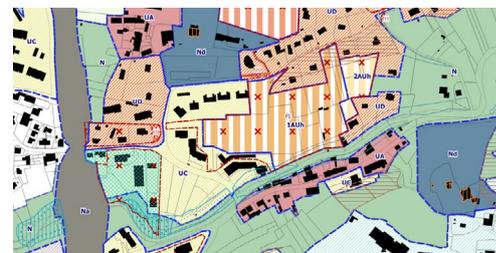
PARTIE F

GRESY SUR AIX

GRESY SUR AIX / La Sarraz

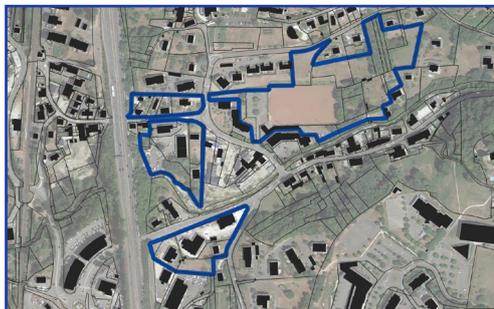
F1.1, F1.2, F1.3 ET F1.4

270



Extrait plan de zonage

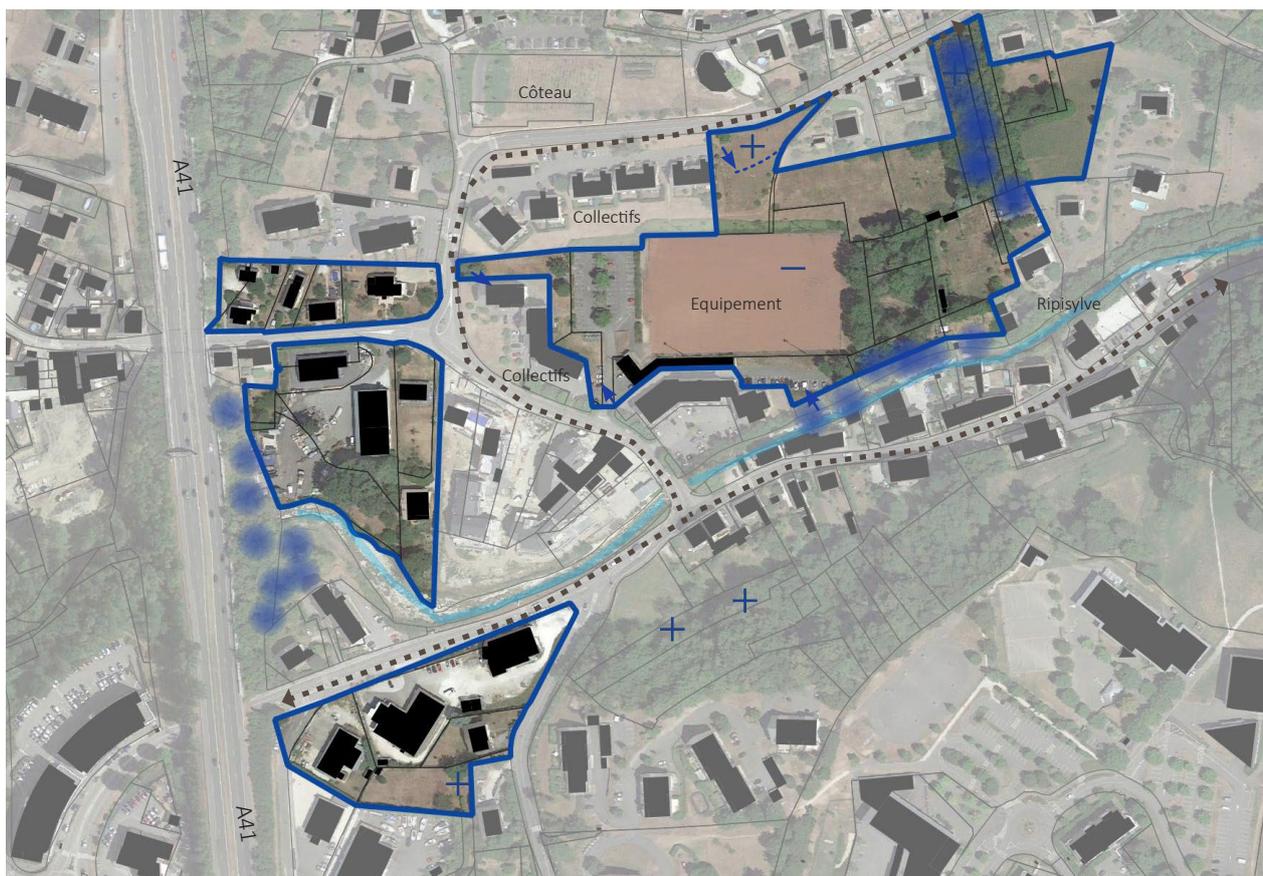
Localisation



Superficie du site d'OAP : 5.72 ha
Superficie de la zone AU : 2.97 ha

Cette OAP est constituée de 4 sites rapprochés : F1.1, F1.2, F1.3 et F1.4 ; situés le long de la rivière du Sierroz. Le quartier est composé essentiellement d'habitat collectif et intermédiaire.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes
- > Protéger les milieux naturels voisins

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 240 à 300

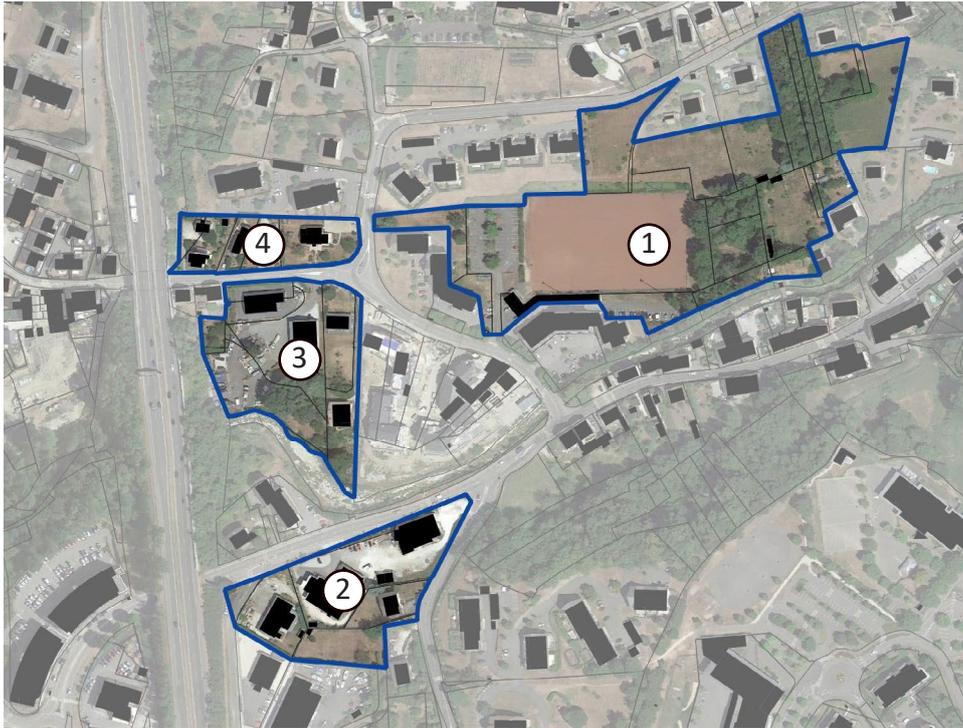
Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

ECHEANCE : 2023

Les différents secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon le phasage ci-dessous. Le site F1.1 sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux). Les sites F1.2, F1.3 et F1.4 devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble .



Les principes d'aménagement des sites F1.2, F1.3 et F1.4 seront réalisés ultérieurement. Néanmoins, ils devront respecter les points suivants :

- Veiller à une connexion aux mobilités douces, notamment en direction de la gare.

- Respecter les destinations suivantes :

F1.2 : Logement + bureau + commerce

F1.3 : Logement seul

F1.4 : Logement seul

- Aménager les accès suivants :

F1.2 : Accès par la route des Bauges au milieu de la zone

F1.3 : Accès sur le carrefour au nord-est

F1.4 : Accès sur le carrefour à l'est

Les prochaines pages présentent les orientations d'aménagement et de programmation du site « F1.1 - Coeur de ville ». Sur ce site, l'OAP vaut règlement. Une étude pré-opérationnelle est également consultable en ANNEXE 2 (étude à valeur d'illustration).

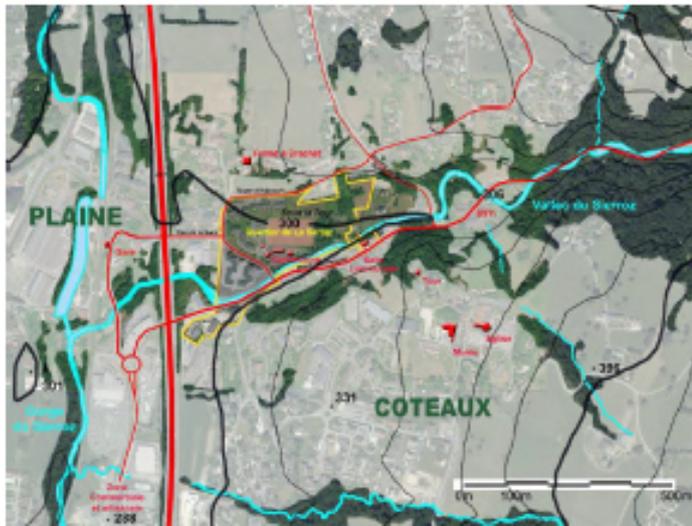
GRESY SUR AIX / Coeur de vie

F1.1

Superficie du site d'OAP : 3,40 ha

OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement
de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

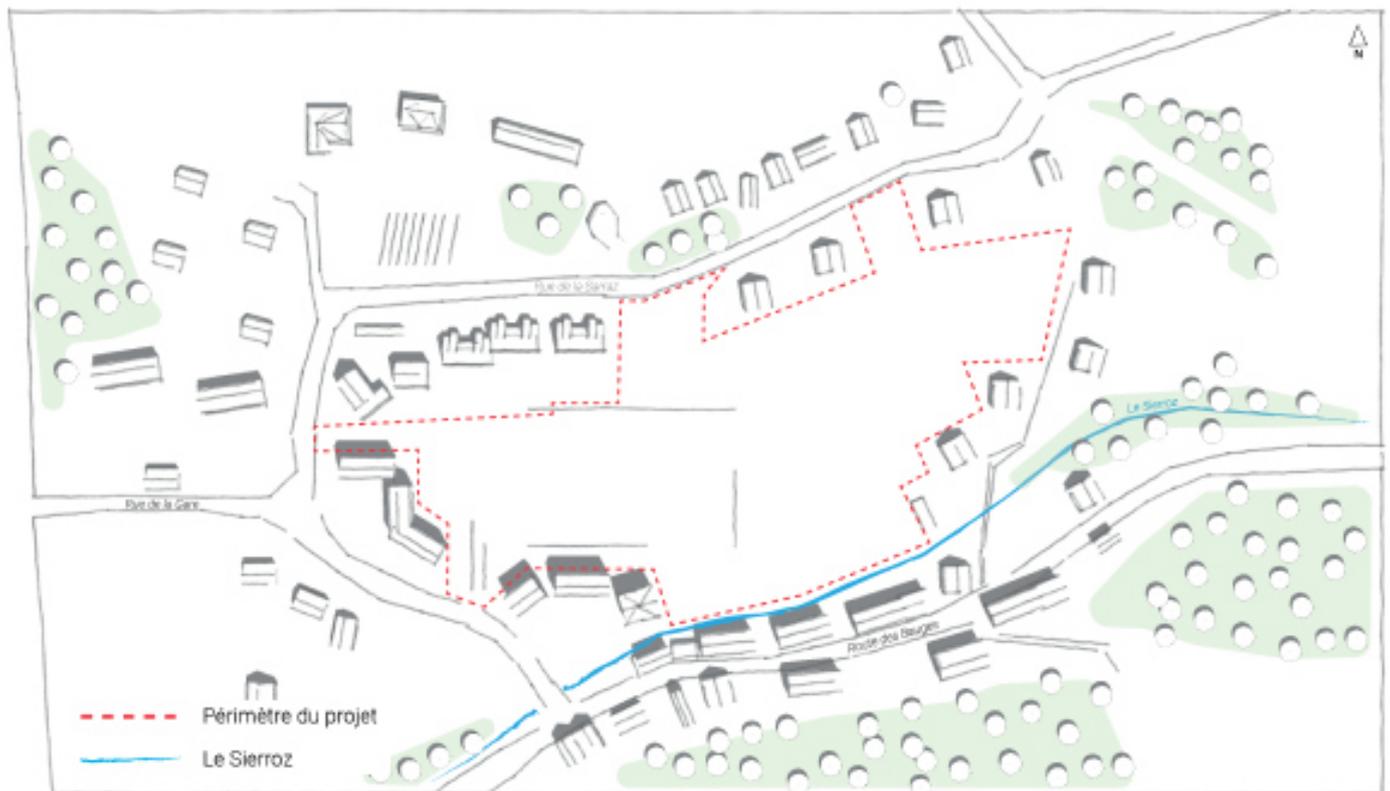
Situé au coeur de Grésy-sur-Aix, le site de la Sarraz s'étend au creux de la vallée du Sierroz, borné au sud par la Route des Bauges, et au nord par la Rue de la Sarraz qui lui donne son nom.



Le site apparaît comme le **point de convergence de la commune** : entre les hameaux situés au nord (Le Fontanil, Les Mellets, les Ailloud), le plateau au sud supportant les principaux équipements administratifs et scolaires de Grésy-sur-Aix (mairie, école, collège, salle omnisport...), a partie ouest de la commune (gare, pôle commercial, les secteurs habités du Chevret et de Champ Blanc) et les gorges du Sierroz qui rejoignent le massif des Bauges plus à l'est. Ce site marque également l'entrée de ville de Grésy-sur-Aix depuis la Route des Bauges, axe fort ouest-est du territoire.

Le principal objectif de l'aménagement du site consiste ainsi à **faire émerger une nouvelle centralité, fédératrice, aux espaces mixtes et aux fonctions partagées.**

État des lieux



> orientation d'aménagement et de programmation

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 150 à 200

Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, individuel groupé et petit collectif

Enjeux

Les enjeux principaux autour de l'aménagement du site sont :

- Le développement d'une nouvelle centralité
- Le renouvellement de l'attractivité du commerce de proximité existant
- La création d'un bâtiment multiculturel (bibliothèque, maison des associations, accueil d'évènements culturels...)
- La requalification des espaces publics et notamment de la Place Paulette Besson, accompagnée d'une réflexion sur le stationnement et l'apaisement des circulations
- La création d'un programme d'habitat mixte
- La nature en ville comme fil conducteur.



Les principes généraux

Insertion urbaine et paysagère

Le site bénéficiant de qualités paysagères importantes (vues sur le massif des Bauges, site en contrebas perceptible depuis les coteaux nord et sud, entrée de ville, trame arborée existante, cours du Sierroz...), le projet devra les préserver et les mettre en valeur dans les aménagements.

La topographie marquée du site sera le support d'aménagements de qualité tant en termes d'espaces publics (espace en gradin, étagements...) que de constructions (construction en escalier, épanelage...).

Phasage et programmation

Le projet se décline selon un phasage Ouest-Est. Une première phase permettra la réalisation de l'équipement public ainsi qu'une première partie des îlots résidentiels et du parc du Sierroz. Une seconde phase verra l'achèvement du parc et des îlots résidentiels.

Liens avec l'existant

Dans l'objectif de créer une nouvelle centralité, la constitution de liens visuels et fonctionnels avec les quartiers existants est primordiale (ex : cônes de vue, perceptions qualitatives depuis les coteaux, perméabilité des îlots, liaisons douces, parcours sécurisés et adaptés aux PMR, signalétique, éclairage, choix des matériaux...)

Qualité architecturale

Les futures constructions porteront un fort enjeu de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles participeront à la construction visuelle d'une nouvelle centralité pour Grésy-sur-Aix et aux ambitions de la commune en termes de performances énergétiques et de bioclimatisme.

Environnement

Les orientations principales en termes d'environnement sont :

- **La sobriété** : foncière, financière, énergétique (ex : moindre artificialisation des sols, maîtrise des coûts, emploi de matériaux durables, etc.)
- **L'efficacité** (ex : mutualisation des réseaux viaires et des espaces de stationnement, optimisation du foncier et densité adaptée, mixité fonctionnelle et sociale, etc.)
- **La « renouvelabilité »** en construisant des aménagements économes, durables (dans le sens de « résistants ») mais pouvant également être transformés et réemployés (ex : gestion des déchets - notamment organiques - sur le site, emploi d'énergies renouvelables...)

Circulations, stationnement et espaces publics

Le site est principalement desservi par deux voies : la Route des Bauges au sud et la Rue de la Sarraz au nord. Les nouvelles voies qui seront créées devront être **traitées comme des voies secondaires**.

L'entrée principale du site s'effectue depuis la Route des Bauges à partir d'un accès existant. Une voie de circulation principale à double sens sera créée au coeur du site. Elle permettra de desservir l'ensemble du programme et se prolongera à l'est, par une voie de desserte au gabarit plus réduit. À l'entrée du site, la voie de desserte de logements OPAC sera requalifiée. La voie principale sera **partagée entre les différents modes de déplacements** et sera limitée à 20 km/h.

Plusieurs voies de circulation réservées aux modes doux - piétons et cycles - se déploieront à partir de la voie principale et permettront de traverser le site en le reliant à la Rue de la Sarraz au nord et à l'ouest (en direction de la gare notamment), et à la montée des Écoliers au sud (en direction de la polarité d'équipement de Grésy-sur-Aix). Elles accompagneront le parc paysager des berges du Sierroz en constituant des chemins de promenade. Un sentier modes doux sera spécifiquement aménagé le long du Sierroz.

De manière générale, ces voies secondaires bénéficieront d'un traitement qualitatif en terme d'insertion paysagère, de tracé, de signalétique, de choix des matériaux ou encore de plantations.

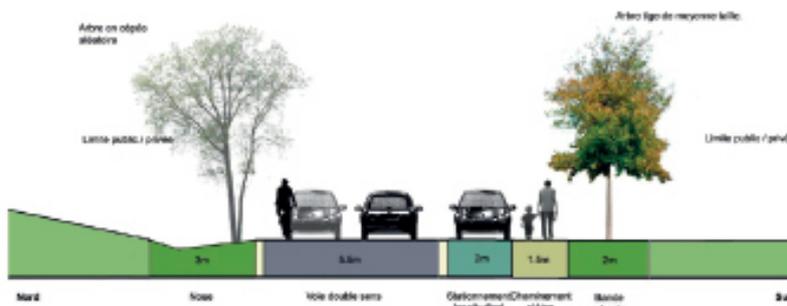
Plusieurs espaces de stationnement seront créés et **dimensionnés selon la nature du projet** : des espaces sur rue et des espaces collectifs. L'offre de stationnement veillera à répondre aux besoins existants et futurs, tant pour les usages résidentiels que pour ceux liés à l'équipement public. Un stationnement situé Route des Bauges viendra compléter cette offre.



Exemple de réalisation : en haut, aménagement de l'entrée de boulog de Bourget-du-Lac (plateau piétonnier, plantations) ; en bas, création d'une voie secondaire pour un programme mixte logements-equipement



Coupe de principe sur la voie de desserte du quartier en double sens



Exemples (de gauche à droite) : voie urbaine arborée à Aix-les-Bains, Bd. Garibaldi ; noue paysagère sur voie urbaine à Châlons-sur-Saône ; traitement paysager sur voie urbaine à Montargis

> orientation d'aménagement et de programmation



Exemples : hiérarchisation des voies au Bourget-du-Lac ; création d'un avis traversant à Sallanche

Concernant les espaces publics, la place Paulette Besson sera réaménagée en parallèle du projet de la Sarraz dans l'objectif de redynamiser la polarité commerciale de proximité existante. Dans son prolongement, un secteur situé de l'autre côté de la Route des Bauges au bord du Sierroz sera également aménagé, l'ensemble formant un **plateau partagé** permettant d'apaiser les circulations, de sécuriser les déplacements piétons et de créer un espace public de qualité.

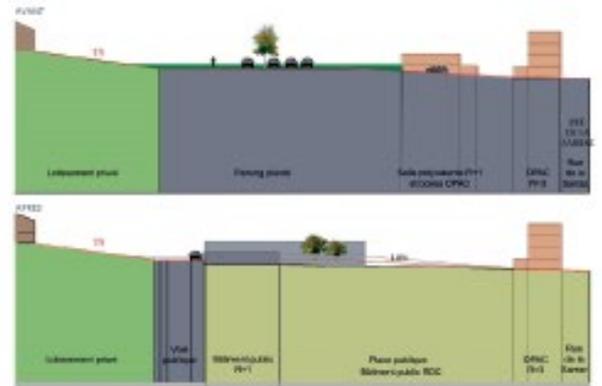


Exemple : aménagement d'une salle multi-activités et de son parvis à Saint-Sauveur et d'un espace végétal

Un espace central en coeur de site permettra à la fois de gérer le retournement des véhicules (notamment ceux de collecte des déchets) et de proposer une centralité agréable à vivre en coeur de quartier. Cet espace constitue un élément majeur permettant le phasage du programme.



Coupe de principe sur la place publique



Modélisation de principe : l'espace public et le futur équipement depuis l'entrée Route des Bauges

> orientation d'aménagement et de programmation

À l'horizon 2025, le site accueillera un **équipement multiactivité** regroupant entre autres la Maison des Associations, une bibliothèque et un espace culturel. Il permettra à la commune de développer son offre culturelle (saisons, programmation exceptionnelle et événements...) et affirmer davantage ce site comme un lieu de centralité et de rencontre.



Exemples : marché de plein air au coeur d'un nouveau quartier d'habitat ; place partagée entre piétons et véhicules par la gestion qualitative du stationnement

Trame végétale et naturelle

L'enjeu est avant tout de **tisser des liens entre le site et les quartiers voisins en s'appuyant sur une trame naturelle existante** : le Sierroz, les continuités boisées existantes...

L'aménagement majeur en ce sens est **la création du parc paysager des berges du Sierroz** sur la partie sud du site.

S'appuyant contre le cours d'eau, il doit constituer un espace public ouvert, arboré et paysager, propice aux activités de promenade, de détente et de loisirs.

Il sera **parcouru par plusieurs voies douces** réservées aux piétons et aux cycles, dont une spécifiquement aménagée sur les berges du Sierroz ; et **pourra être animé par des aménagements ludiques** (terrains de jeux, verger collectifs, jardins partagés...)



Le parc sera accessible depuis les futurs logements mais aussi directement depuis l'entrée principale du site. **L'entrée du parc sera clairement signifiée** par un aménagement « en gradins » s'appuyant, comme la place publique, sur la topographie du site.

L'aménagement majeur en ce sens est **la création du parc paysager des berges du Sierroz** sur la partie sud du site. Le parc paysager se prolongera vers les futurs espaces habités au nord en s'appuyant sur les voies douces, jusqu'à la Rue de la Sarraz.



S'appuyant contre le cours d'eau, le parc doit constituer un espace public ouvert, arboré et paysager, propice aux activités de promenade, de détente et de loisirs. Il sera **parcouru par plusieurs voies douces** réservées aux piétons et aux cycles, dont une spécifiquement aménagée sur les berges du Sierroz ; et **animé par des aménagements ludiques** (terrains de jeux, verger collectifs, jardins partagés...)

Il est rappelé que toutes les voies (principale et secondaires) doivent faire l'objet d'aménagements qualitatifs, notamment **en s'accompagnant de plantations diversifiées** (en termes de hauteur, d'essence...).

Exemple d'aménagements qualitatifs : en haut, un jardin partagé à Anglet ; en bas, un espace de jeux pour enfants à Saumur

La programmation

Nombre de logements totaux envisagés : 150 à 200 logements

Part de logements locatifs sociaux : 30%

Typologies attendues : habitat individuel, habitat individuel groupé et petit collectif

Dans l'objectif de recréer une centralité sur le site de la Sarraz, **le programme envisagé est mixte** : tant dans les fonctions (création d'un équipement public, logements, redynamisation commerciale...), que dans les formes bâties (de la maison individuelle au petit collectif) et l'accueil de population (logements sociaux).

À l'horizon 2025, le site accueillera **un équipement multiactivité** regroupant entre autres la Maison des Associations, une bibliothèque et un espace culturel. Il permettra à la commune de développer son offre culturelle (saisons, programmation exceptionnelle et événements...) et affirmer davantage ce site comme un lieu de centralité et de rencontre.

Le programme de logements se divise en :

- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectif. La hauteur est limitée à R+4+A.
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés. La hauteur est limitée à R+3+A.
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation individuels. La hauteur est limitée à R+2.

L'offre en logements sociaux veillera à atteindre **un minimum de 30%**, répartie sur l'ensemble de l'opération.

La gradation progressive d'ouest en est des constructions est une composante essentielle du projet (des hauteurs, des gabarits et des densités les plus importantes à l'ouest, moins importantes à l'est...).

Le recul des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementé. Il sera précisé lors des permis d'aménager.



Exemple : en haut, habitat groupé en escalier à Miribel-Lanchâtre (38) ; en bas, logements collectif avec locaux avec espaces partagés/locaux commerciaux en rez-de-chaussées à Les Chères (69)

Les constructions seront orientées de manière à optimiser les apports solaires tout en valorisant les perspectives visuelles et les espaces de respirations vers le parc.

Lorsque la topographie du terrain naturel s'y prête, les bâtiments peuvent prendre la forme de constructions étagées et créer des espaces extérieurs (terrasses, balcons...) de qualité offrant des vues sur le massif des Bauges. De manière générale, les formes bâties doivent contribuer à **offrir le plus d'espaces extérieurs privés possibles** (exemples : terrasses, balcons, jardins en rez-de-chaussée avec ou sans accès direct...) et des vues dégagées.

Concernant les réseaux d'eau, l'aménagement se conformera aux réglementations en vigueur. **La gestion des eaux de pluie devra être intégrée au projet** en créant des noues paysagées, en conservant des espaces de pleine terre et en privilégiant des matériaux perméables pour les espaces publics et les voies secondaires.



Légende

--- Périmètre du projet

— Le Sierroz

Circulations, espaces de stationnements et espaces publics

— Voie de circulation principale à double sens

--- Desserte des lots individuels

— Récréation d'une voirie (OPAC)

— Voies de circulation réservées aux modes doux

— Espaces de stationnement sur rue

— Espace de stationnement collectif

— Parvis de l'équipement public

La trame végétale et naturelle

— Futur parc paysager des berges du Sierroz

● Création de vergers en accompagnement du réseau piéton nord

○ Alignements d'arbres et plantations d'accompagnement des voies de circulation

La programmation

— Futur équipement publics culturel et de loisirs

— Îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectifs dont logements locatifs sociaux (hauteur max. : R+4+A)

— Îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés dont logements locatifs sociaux (hauteur max. : R+3+A)

— Îlots accueillant de l'habitat individuel (hauteur max. : R+2)

> orientation d'aménagement et de programmation

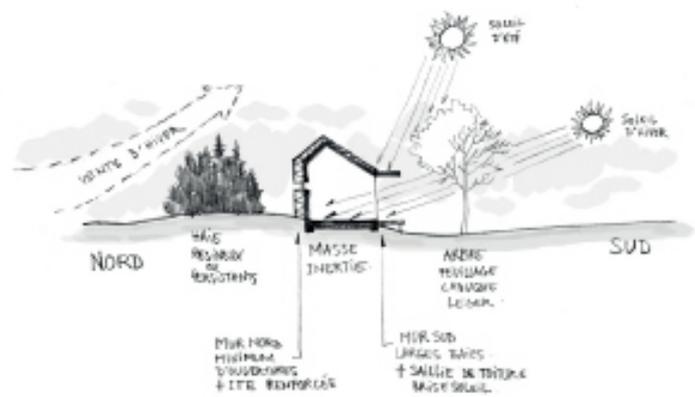
Bioclimatisme

La conception bioclimatique consiste à exploiter au maximum les potentialités climatiques du site, de manière passive, c'est-à-dire en recherchant une cohérence entre les formes bâties et les apports naturels (course du soleil, vent dominant...).

- **L'implantation des volumes et leurs orientations** garantissant l'ensoleillement, notamment hivernal, des constructions.
- **La compacité et les formes d'îlots et/ou bâties.** Des formes compactes permettent de limiter les surfaces en contact avec l'extérieur et ainsi, les déperditions énergétiques. Un juste milieu est toutefois à trouver avec la diversification des formes urbaines et la qualité architecturale et d'usage des constructions.

À l'échelle du bâti, la conception bioclimatique consiste à **obtenir un confort thermique** (d'été et d'hiver) en tirant parti de son positionnement vis-à-vis de son environnement naturel.

En hiver, capter la chaleur du rayonnement solaire, la conserver par l'isolation et la distribuer dans le bâtiment tout en la régulant ; en été, se protéger du rayonnement solaire et des apports de chaleur, minimiser les apports internes, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement le bâti.



Quelques pistes pour une conception bioclimatique :

- + **L'implantation et l'orientation** (apports solaires, éclairages, possibilités de ventilation naturelle, etc.)
- + **La forme et la compacité** (déperditions thermiques, réfléchir néanmoins à une souplesse d'usage et des espaces de qualité)
- + **L'isolation, l'inertie** (capacité à stocker la chaleur et à en différer l'émission) et **les volumes climatiques** (espaces de transition entre intérieur et extérieur, ils génèrent naturellement un microclimat)
- + **L'accompagnement du bâti par la végétalisation** (toitures, façades...) et des protections solaires (débords de toitures et casquettes, brise-soleils horizontaux ou verticaux selon l'exposition de la façade, filtres végétaux...);
- + **Le choix des matériaux et des revêtements** (un matériau sombre va capter la chaleur pendant les périodes d'exposition et la restituer la nuit, aussi les couleurs claires sont souvent préférables, un couvert végétal de hauteurs différentes permettra de mieux absorber la chaleur...)

La conception entière du site peut également s'inscrire dans cet objectif, notamment en **minimisant l'artificialisation des sols** (moindre emprise au sol, revêtements perméables, espaces de pleine terre) ou encore en **développant la végétation et la présence de l'eau dans les aménagements** (vergers, parc, noue plantée...).



Exemple de toiture végétalisée à Collonges (74)



Exemple de noue plantée dans l'éco-quartier de Vallin-Fier à Annecy (74)

> orientation d'aménagement et de programmation

Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par la ligne 2 d'Ondea, l'arrêt «route des Bauges» étant situé à 250 mètres. Il est également desservi par le rail, la gare étant à 350 mètres du secteur.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Eaux pluviales:

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en oeuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.). la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

> orientation d'aménagement et de programmation

Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Electricité, téléphone et réseaux numériques

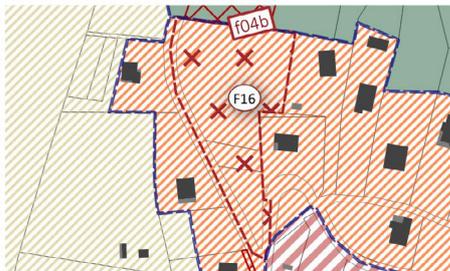
Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

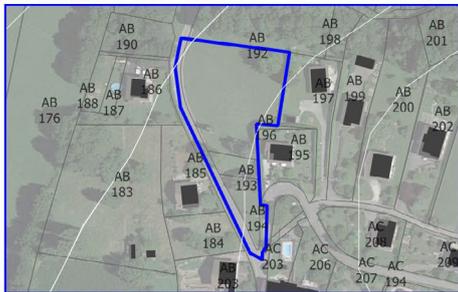
Superficie du site d'OAP : 0.42 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le secteur de projet est situé au nord du hameau Le Gent. Il est longé au nord par le ruisseau des gents et le terrain présente une pente orientée est-ouest. Le site possède une végétation arborée ponctuelle de qualité. Le tissu urbain environnant est un quartier résidentiel diffus.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > S'adapter au relief existant
- > Préserver le caractère rural du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10

Indication de la part de logement social : 30% soit 2 à 3 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire

ECHEANCE : 2026

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble



- ① Un seul accès au site sera autorisé (il fera office d'entrée et sortie)
- ↔ Desserte préférentielle du site de projet en lien avec la voie ouest existante
- ▨ Réalisation d'un aménagement routier permettant le ralentissement sur le secteur
- Ⓟ Privilégier une gestion mutualisée des stationnements pour l'habitat collectif
- Préserver la trame arborée existante
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part d'au moins 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2. La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route de Legent avec l'aménagement sécurisé du carrefour. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mise en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

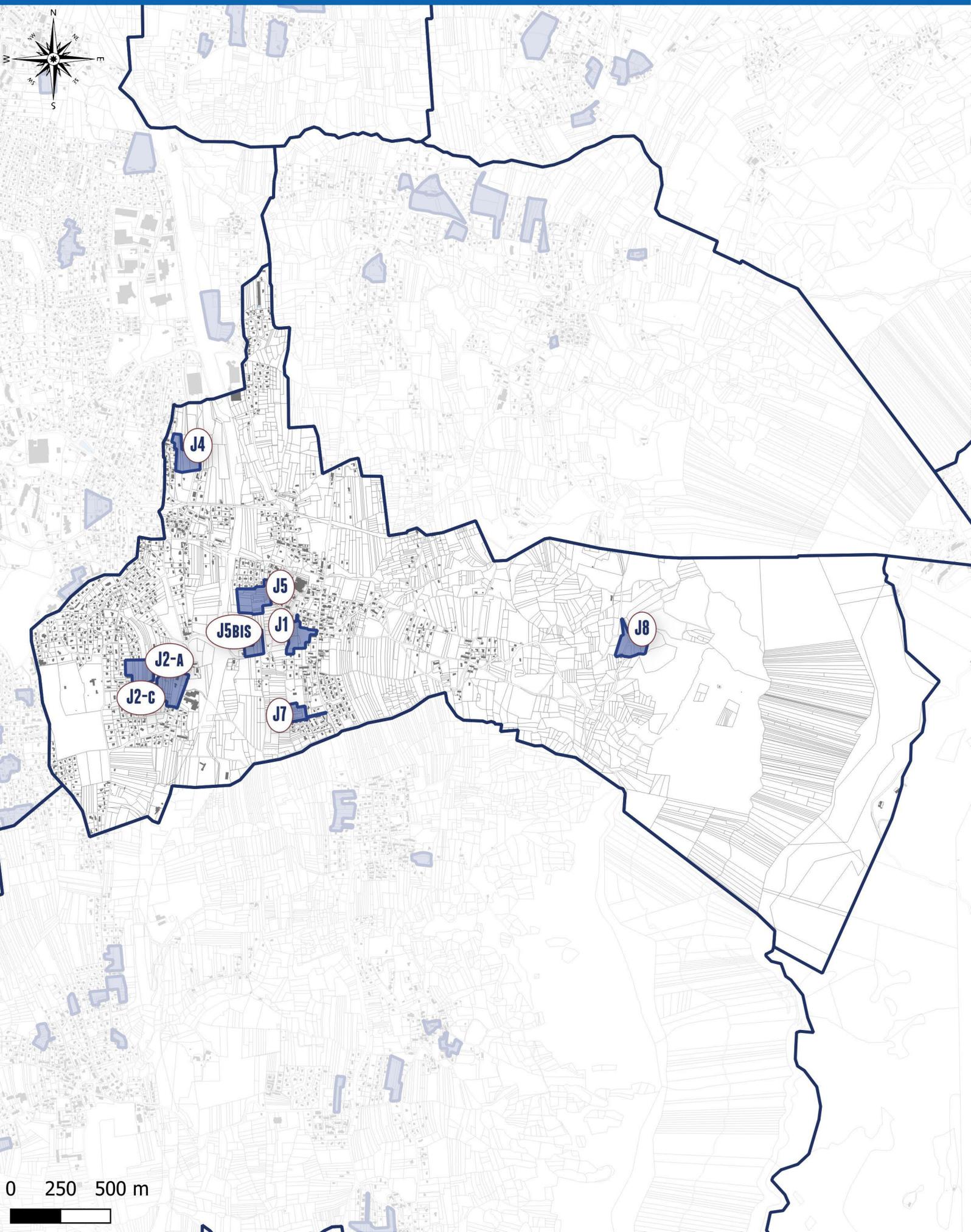
3. L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation d'un ou plusieurs bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Localisation des OAP situées sur la commune de MOUXY



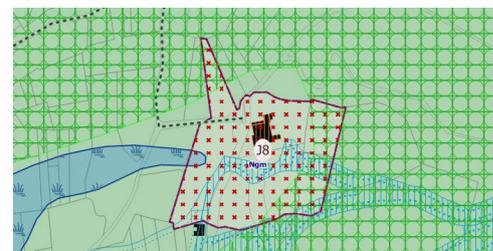
PARTIE J

MOUXY

MOUXY / Gare téléphérique de Mouxy

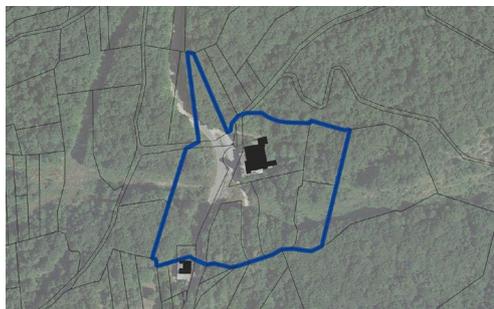
J8

Superficie du site d'OAP : 1,86 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha



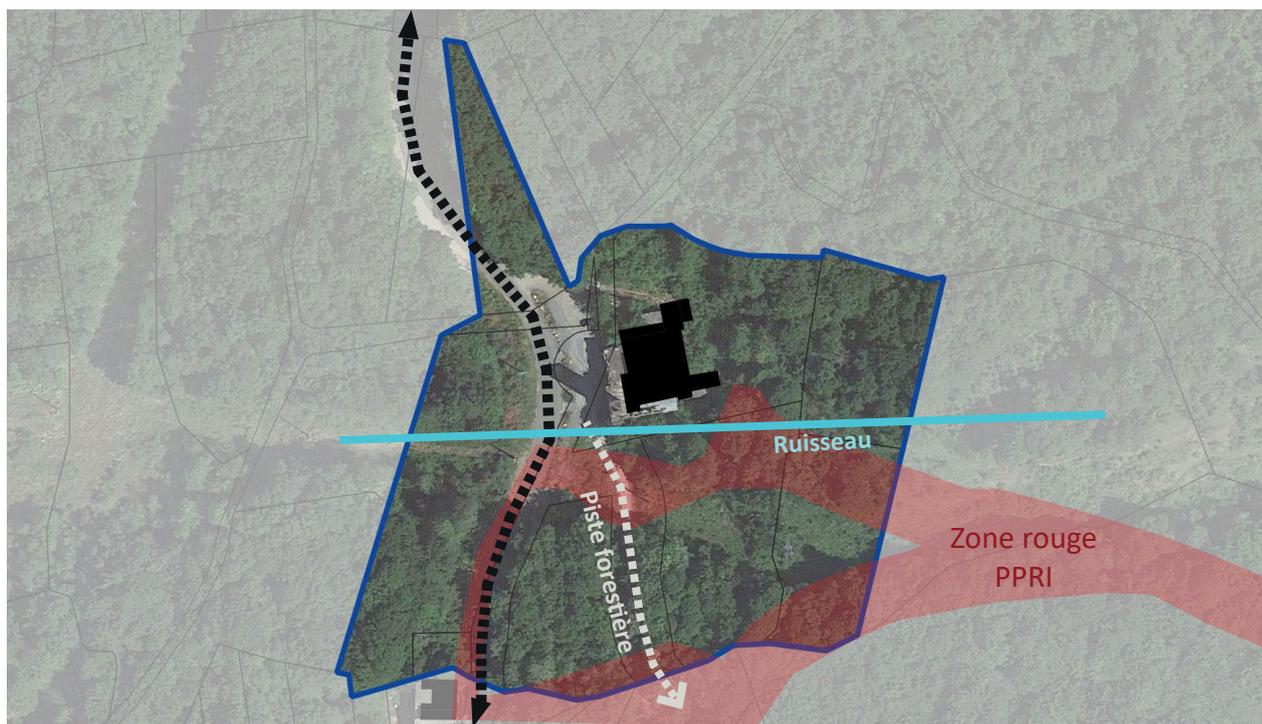
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site de projet est situé à l'est de la commune de Mouxy, au pied du Revard. Le projet consiste en sa réhabilitation, son extension possible, ainsi que la mise en valeur d'un site et un bâtiment d'exception à l'image de l'ancienne gare téléphérique du Revard. Il comprend sa réhabilitation ainsi que la création d'équipements et constructions connexes au bâtiment principal.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Conserver et réhabiliter le bâtiment existant en maintenant son architecture globale de style Art déco, notamment la tour
- > Proposer de nouvelles formes de construction en lien avec le patrimoine bâti existant
- > Insérer le projet au sein d'un site particulier (espace forestier, départ de randonnée, site historique, environnement naturel dont ruisseau et zone humide...), en conservant notamment le maximum d'arbres et en limitant l'impact sur la topographie
- > Promouvoir une nouvelle offre permettant de redonner vie à un site d'exception dans laquelle une mixité des usages sera possible
- > Maintenir l'accès permanent existant à la piste forestière et aux sentiers de randonnée

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

> *préférentiellement commerces et activités de service : restauration, hôtel, autres hébergements touristiques (60 à 80 lits touristiques maximum)*

En complément :

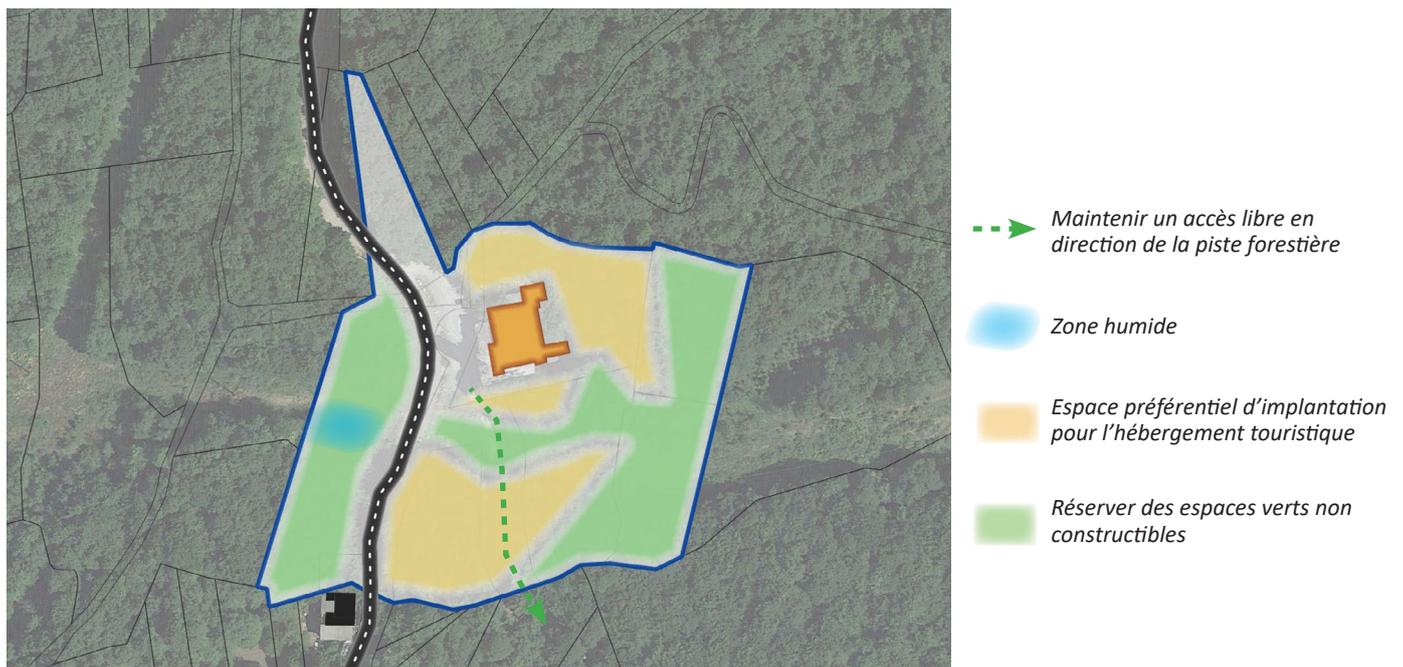
> *équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment salles d'art et de spectacle*

> *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, notamment centre de congrès et d'exposition*

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

En dehors d'un besoin de gardiennage, le logement n'est pas autorisé

ECHEANCE : court terme



1/ Le bâtiment existant abritant l'ancienne gare du téléphérique sera réhabilité et conservé au maximum. Les unités d'hébergement touristique seront implantées autour du bâtiment principal et intégrées au site pour limiter l'impact sur la forêt. L'aspect et la construction bois sont à privilégier.

2/ L'ensemble des aménagements intégrera la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans le but de favoriser la perméabilité écologique du secteur grâce à des aménagements spécifiques ou des revêtements perméables (infiltration des eaux pluviales et de ruissellement).

3/ Il conviendra de limiter l'impact visuel depuis la route de Pertuiset tout en conservant la vue et la mise en valeur du bâtiment depuis la route. Les espaces de stationnement seront préférentiellement végétalisés.

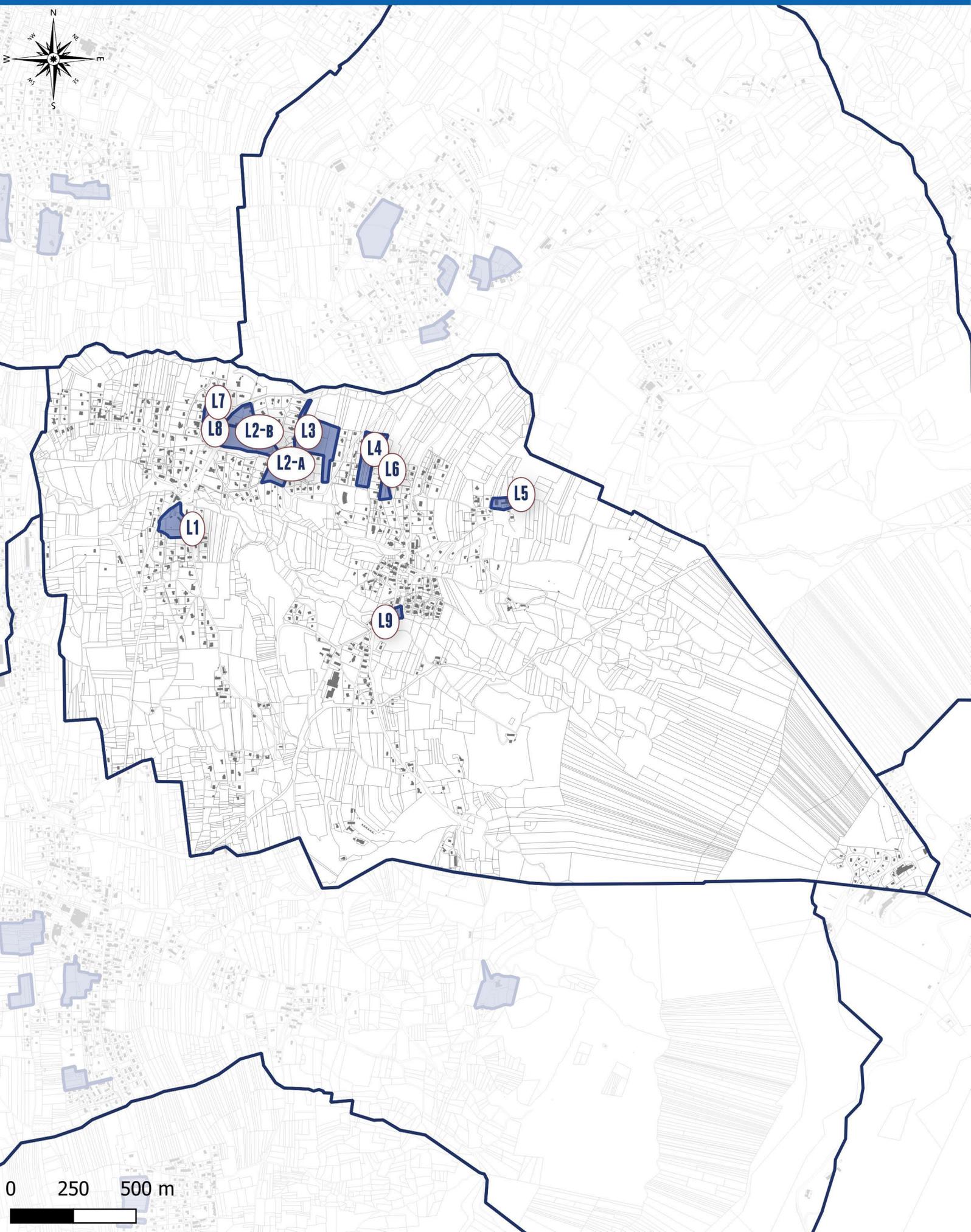
Le projet devra respecter les caractéristiques paysagères (dont l'espace boisé classé) et architecturales avec la réhabilitation du bâtiment existant.

4/ L'accès aux chemins forestiers et sentiers de randonnée existants sera conservé notamment pour l'exploitation forestière, les secours et tous les besoins des services publics.

Des poches de stationnement sont aménagées pour répondre au projet aux abords du bâtiment.

5/ Les essences végétales utilisées seront locales et adaptées au changement climatique.

Localisation des OAP situées sur la commune de PUGNY-CHATENOD



0 250 500 m

PARTIE L

PUGNY CHATENOD

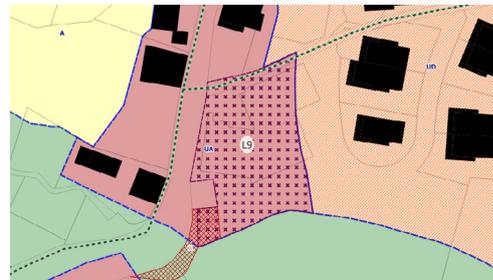
Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

PUGNY-CHATENOD / Foran

L9

Superficie du site d'OAP : 0,14 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP «Couture»



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Ce secteur de projet s'inscrit au sud du coeur du centre-bourg de Pugny-Châtenod, longeant la RD49a. Ce secteur comprend des logements et des commerces et équipements non loin. Une opération récente d'habitat a été réalisée à l'est du site.

Le site est parcouru d'une pente Est-Ouest.



- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > S'inscrire dans le relief du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : environ 13

Indication de la part de logement social : 100% en BRS

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à
aménagement d'ensemble

413



OAP VALANT RÈGLEMENT

-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense
-  Espaces de végétation à développer
-  Liaison piétonne à créer entre l'est de la zone et la route à l'ouest
-  Un accès sur la route départementale
-  Stationnement en frange du site (bande de 3m minimum).
Intégration paysagère à prévoir
-  CSE existants

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la RD49a.

L'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Dispositions particulières :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité et salubrité publique
- les annexes d'une emprise maximale inférieure à 20m² et les piscines
- Les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes : le survol et l'occupation du domaine public est autorisé pour la réalisation des ITE dans la limite de 30 cm, avec l'accord de la collectivité, notamment au regard des contraintes de sécurité, accessibilité, circulation.
- pour l'édification de clôtures ;

3. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1.5m.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives. Une implantation différente est autorisée en limite nord : la construction pourra être implantée librement dans la bande des 4 m, jusqu'à la limite séparative.

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives en cas de construction venant jouxter un bâtiment

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

existant érigé en limite de propriété sur la parcelle voisine à condition de ne pas excéder l'emprise de la façade existante.

Dispositions particulières :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :

- des motifs de sécurité publique.
- les annexes d'une emprise maximale inférieure à 20m² et les piscines

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- à la réalisation d'isolation thermique extérieure (ITE) des constructions existantes jusqu'à 30 cm en limite
- pour l'édification de clôtures ;

4. Les débords de toiture et les ouvrages non clos en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1m.

5. Les pergolas qui devront respecter une distance minimum de 2m

> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE

> L'emprise au sol est limitée à 500m².

> La hauteur maximale est de R+2+combles hors stationnement sous-sol ou semi-enterré.

MOUVEMENTS DE SOL

> Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente.

Cette règle ne s'applique pas pour les accès ponctuels véhicule en sous-sol.

> Les mouvements de terre sont autorisés mais devront arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative. Les remblais seront en pente régulière et végétalisés.

> L'élimination de toutes les essences invasives sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux doit être assurée. La végétalisation des terres doit être privilégiée et une attention particulière doit être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers.

TOITURES

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :

> Les toitures à pentes:

Il est demandé une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

Seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.

Les matériaux de couverture sont d'aspect mat, et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes.

L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.

La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc).

> Les toitures-terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Lorsqu'elles sont situées au dernier niveau de la construction, elles doivent être végétalisées ou servir de support à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune.

L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toitures accessibles et d'annexes.

Dispositions particulières :

Les dispositions relatives aux pentes, aux nombres de pans, aux matériaux et aux débords de toit ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments architecturaux de toiture de faible importance
- Les vérandas
- Les abris piscine, serres

- Les annexes d'une emprise inférieure à 20m² (l'emploi de tout matériau en tôle ondulée reste interdit)

Il est néanmoins recommandé de veiller à ce que les annexes respectent une harmonie en matière de matériaux employés et d'aspect extérieurs.

ENDUITS ET COULEURS DES FAÇADES

- > Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.
- > La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.
- > Les couleurs vives sont interdites
- > Les façades végétales sont admises.

CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Sur chaque tènement, les murs existants peuvent être reconstruits à l'identique avec le même traitement de surface et dans le respect de leur typologie d'origine, et prolongés sur 5m cumulés maximum avec l'existant.

- > Les clôtures sont limitées à 1,70m.

Elles doivent être composées :

- soit par des grillages, ou barreaudages, ou lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.
- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Dispositions particulières :

1. Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour :
 - des motifs de sécurité publique
 - des secteurs soumis à des risques

ESPACES LIBRES

- > Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
- > L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.
- > Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement
- > Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 6 emplacements.

2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

> Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement

> Le site de projet est soumis à une obligation de mixité sociale : 100% des logements devront être réalisés sous la forme de Baux Réels Solidaires (BRS).

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

> Les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique en vigueur pour les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 50 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. En cas d'impossibilité technique, les précisions seront apportées par une étude.

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

> Les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit.

Ils sont autorisés en toiture terrasse.

> Les climatiseur, pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

> Les dispositions relatives aux matériaux de toiture peuvent être dérogées dans le cas de dispositifs visant des économies d'énergie (consommation et déperdition) et à condition de préserver les caractères patrimoniaux du site environnant et de la construction.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule présenteront une surface minimum de 12.5 m², avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m.

Il est exigé une place de stationnement minimum par logement en sous-sol ou semi-enterrées. Des places supplémentaires pourront être créées en surface avec accès direct sur la voie publique.

Lors de la suppression de places de stationnement, la construction existante doit respecter les dispositions applicables en matière de stationnement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

> Les normes de stationnement respecteront les dispositions de l'article R. 113-18 du Code de l'Habitat et de la Construction.

> En plus, Pour les constructions à usage d'habitation :

A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo. Cette disposition ne s'applique pas à la sous-destination hébergement. Des règles différentes peuvent être appliquées sur justification de surfaces individuelles dédiées aux vélos dans les caves ou celliers.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non concerné.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux espaces de stationnements et aux logements se fera depuis la route départementale (RD49a).

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

> Eaux pluviales :

Sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues s'appliquent en priorité sur le présent règlement. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration de la totalité des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Des récupérateurs d'eau pluviale sont recommandés pour toute nouvelle construction.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude pertinente hydraulique et géotechnique de gestion des eaux pluviales, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer une partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Pour la gestion des pluies exceptionnelles, tout projet devra intégrer un parcours à moindre dommage pour pallier au débordement des ouvrages.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

> Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en œuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.).

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.

GESTION DES DÉCHETS

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée. La mutualisation avec tout équipement préexistant devra être prise en compte.

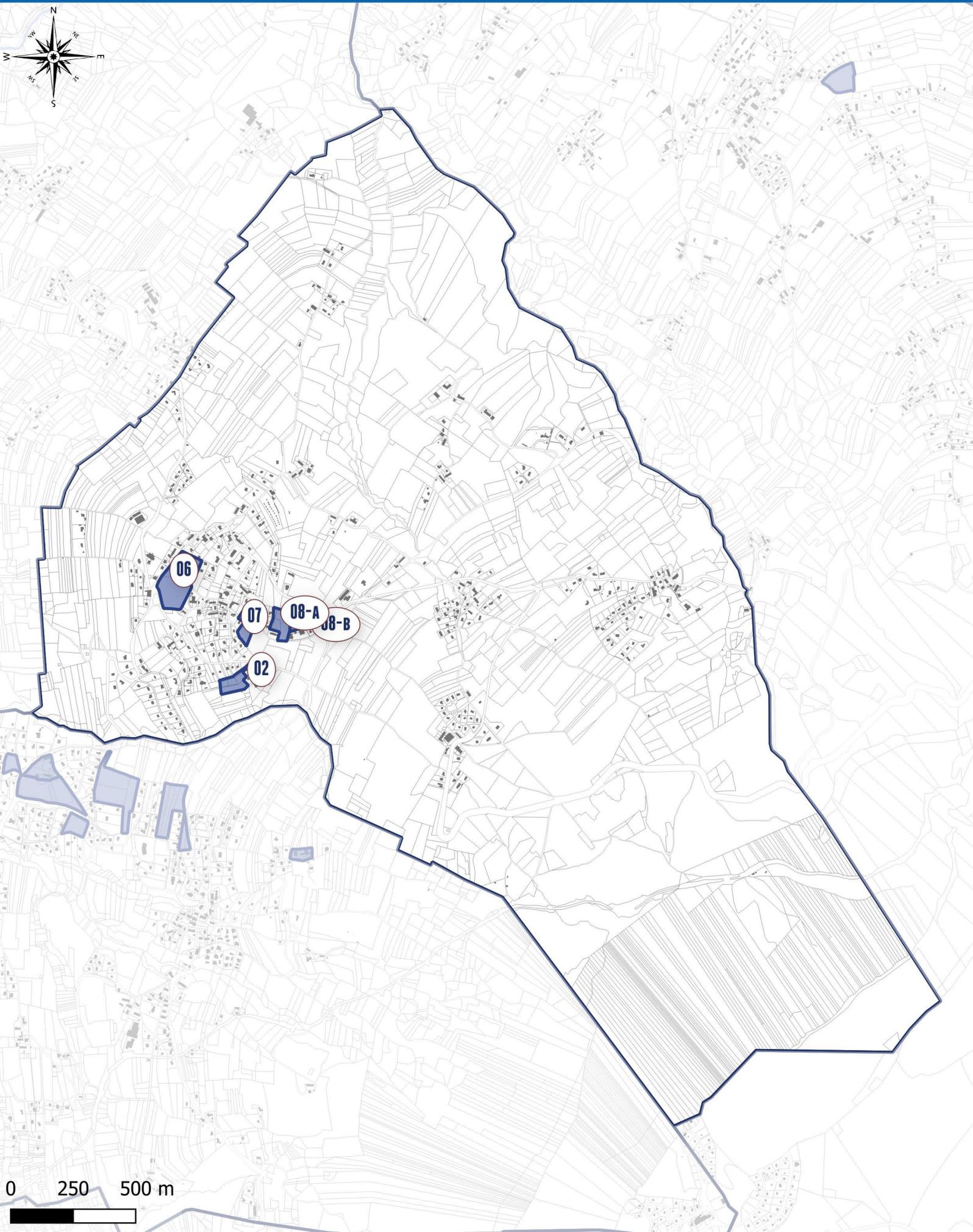
ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Localisation des OAP situées sur la commune de TREVIGNIN



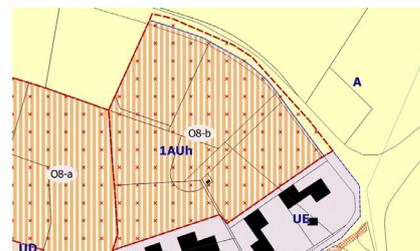
PARTIE 0

TREVIGNIN

TREVIGNIN / Les Combes

08 - B

Superficie du site d'OAP : 1.03 ha
 Superficie de la zone AU : 0.98 ha



Extrait plan de zonage

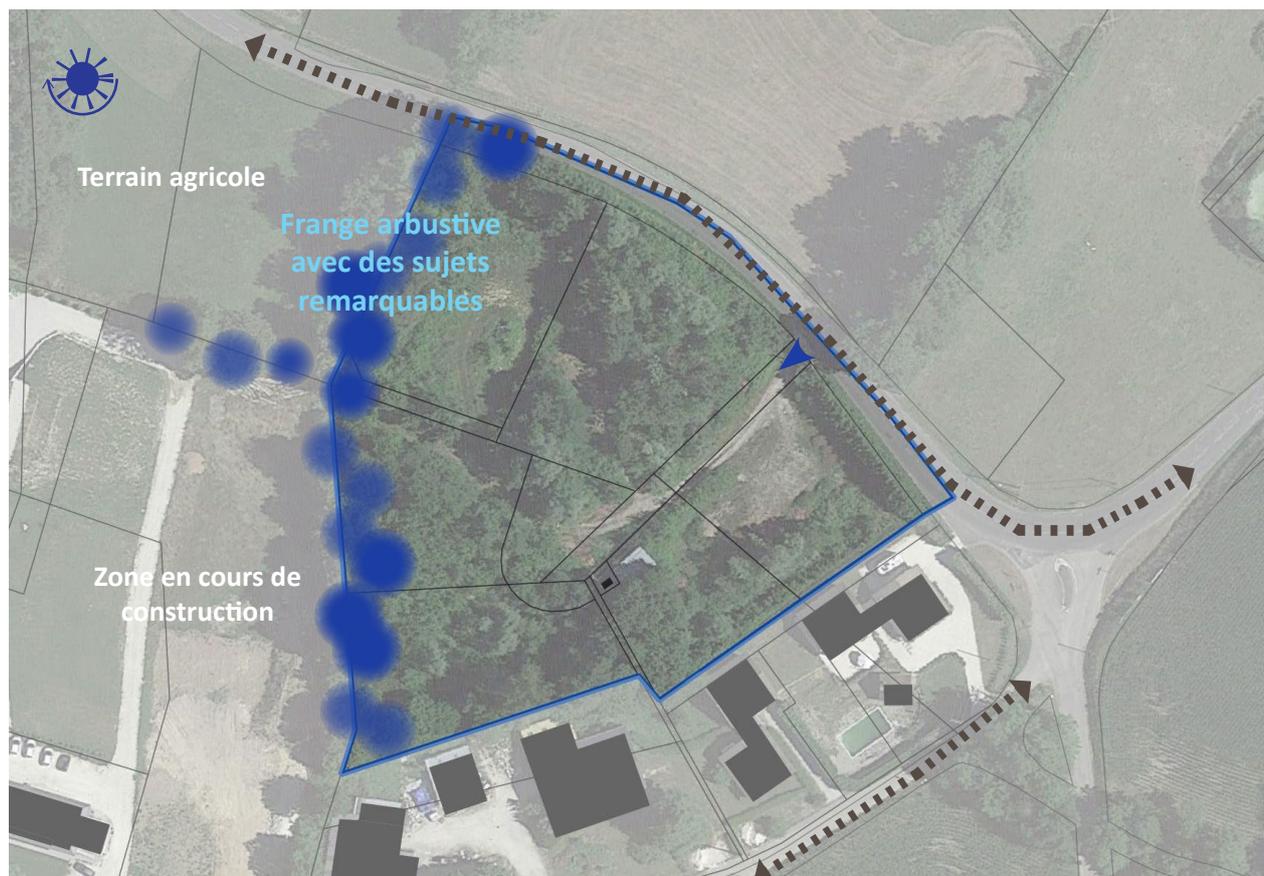
OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Localisation



Accolé à un autre site de projet de la commune, ce terrain est situé à l'est du centre-bourg. Il est entouré d'une trame arborée importante issue d'une trame bocagère et plusieurs parcelles du site de projet sont aujourd'hui en friche. En limite sud-est, le site est accolé à plusieurs bâtiments donnant sur le chemin des Moliers.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte rural environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante en limite ouest

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 19 à 21

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

OAP VALANT RÈGLEMENT

467



-  Aménagement de la voirie à sécuriser
-  Préserver la trame arborée existante
-  Assurer un accès relié au réseau viaire existant
-  Assurer une continuité piétonne au nord
-  Proposer un espace de stationnement mutualisé
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) avec locaux tertiaires, artisanaux et commerciaux en RdC
-  Espace de détente partagé

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions respecteront un recul minimum de 5m de la limite de l'emprise du domaine public.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

TOITURES ET OUVERTURES

> Toitures

Les toitures à 2 pans avec croupes sont autorisées. Les toitures à 2 pans ont une pente comprise entre 60% et 100%.

Le bac acier est interdit.

> Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

> Débord de toiture : 0.80m minimum

> Ouvertures : jacobines et fenêtres de toit sont autorisées

PLEINS ET VIDES

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations. L'introduction d'essences reconnues

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement.

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Équipements 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, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX

> Aspect des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère. La couleur blanc pur est interdit à l'exception des huisseries et des volets. Les couleurs vives sont interdites. Les façades végétales sont admises.

> Clôtures

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les clôtures :

- Sont limitées à 1,70m comprenant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur et d'aspect fini. Cette hauteur est portée à 0.60m maximum.

Elles peuvent être composées :

- Soit par des grillages, barreaudages, d'éléments structurants ajourés.
- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.60m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

ASPECTS PAYSAGERS

> En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

> L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération

> Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

> L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

> Coefficient de biotope par surface

Il est imposé un CBS de 0,5. Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 2 places de stationnement par logement d'habitation.

Des places de stationnement publiques seront prévues pour les activités commerciales et tertiaires. La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

> Voies piétonnes

Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

> Eaux pluviales

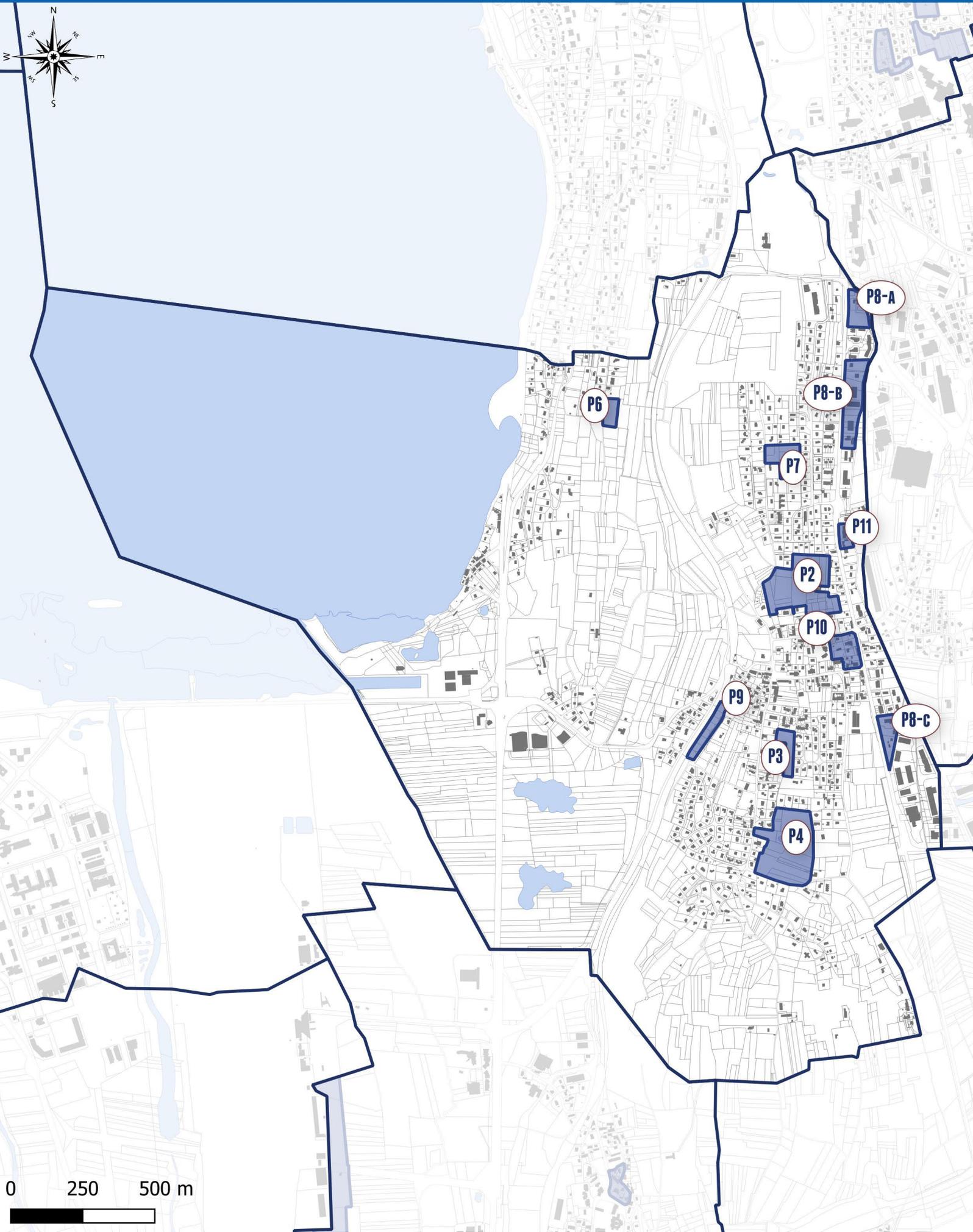
Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement afin de prévenir tout risque d'inondation. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La gestion des eaux pluviales de l'ensemble du projet devra permettre de garantir la limitation des volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

> Electricité-téléphone-câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

Localisation des OAP situées sur la commune de VIVIERS-DU-LAC



0 250 500 m

PARTIE P

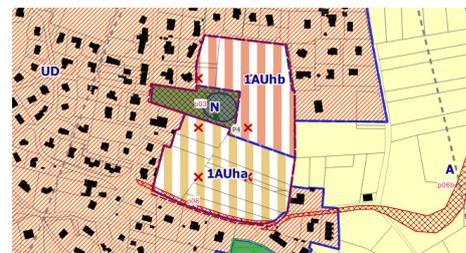
VIVIERS DU LAC

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

VIVIERS DU LAC / La Maladière

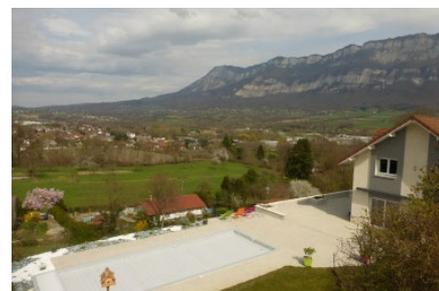
P4

Superficie du site d'OAP : 4.27 ha
 Superficie de la zone AU : 3.69 ha



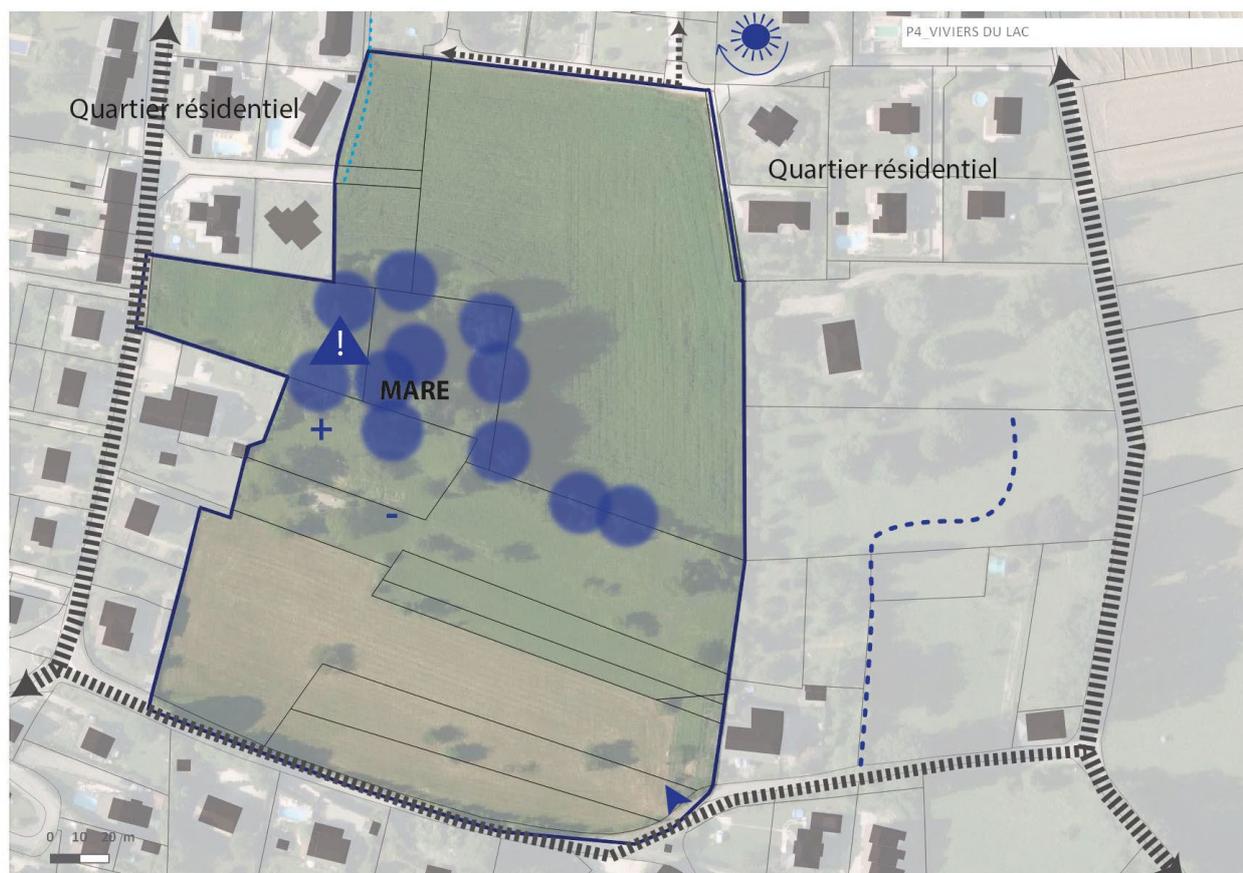
Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au sud de la commune, le site de la Maladière est un grand espace ouvert possédant en son centre une mare entourée d'arbres de taille importante. Le tissu urbain environnant est résidentiel. Le site est accolé au sud au chemin de la Maladière. Des chemins privés ou semi-privés permettent d'accéder à la zone de l'OAP au nord et à l'ouest. Le site ne présente pas de topographie particulière.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Valoriser l'espace de la mare et la végétation qui l'entoure comme support d'un cadre de vie de qualité
- > Assurer des dessertes piétonnes connectées au tissu existant

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 90 à 100

Indication de la part de logement social : 25% soit 22 à 25 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et intermédiaire et individuel et mitoyen

ECHEANCE : court et moyen terme



- ↔ Assurer une desserte viaire au nord et au sud
- ↻ Rechercher l'ensemble des accès permettant le bouclage du site
- ⋯ Assurer un bouclage piéton à l'opération à proximité de la mare
- Réserver un espace central non constructible dédié à la protection de la mare et de ses abords
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Dans l'espace de fonctionnalité de l'opération, les eaux pluviales devront être restituées au milieu tant en qualité qu'en quantité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. La mare devra être préservée et intégrée comme élément central de l'opération notamment en favorisant les déplacements piétons aux alentours.

2/ Deux accès carrossables devront être prévus. Ces deux accès pourront être reliés de manière à privilégier un bouclage à l'échelle du site. Une liaison piétonne vers le nord doit être intégrée à l'opération. Un recul suffisant vis-à-vis de la mare devra être assuré. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Une trame verte transversale est-ouest sera conservée dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

Les logements plus denses seront implantés en cœur d'opération ou en limite est, pour favoriser une progression de hauteurs et de volumes vers le tissu existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose de s'appuyer sur la mare pour créer une trame verte qui traverse le site. Les bâtiments s'implantent de part et d'autre de cette trame en privilégiant la diversité des typologies : collectifs, petits mitoyens et individuels.

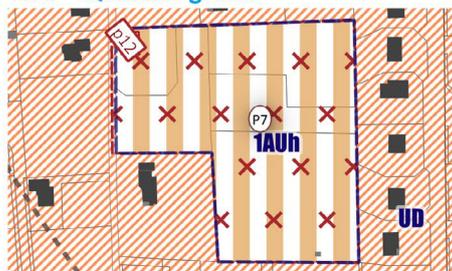
Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

VIVIERS DU LAC / Boissy

P7

Superficie du site d'OAP : 1.17 ha
Superficie de la zone AU : 1.16 ha

OAP "Quartier greffé"



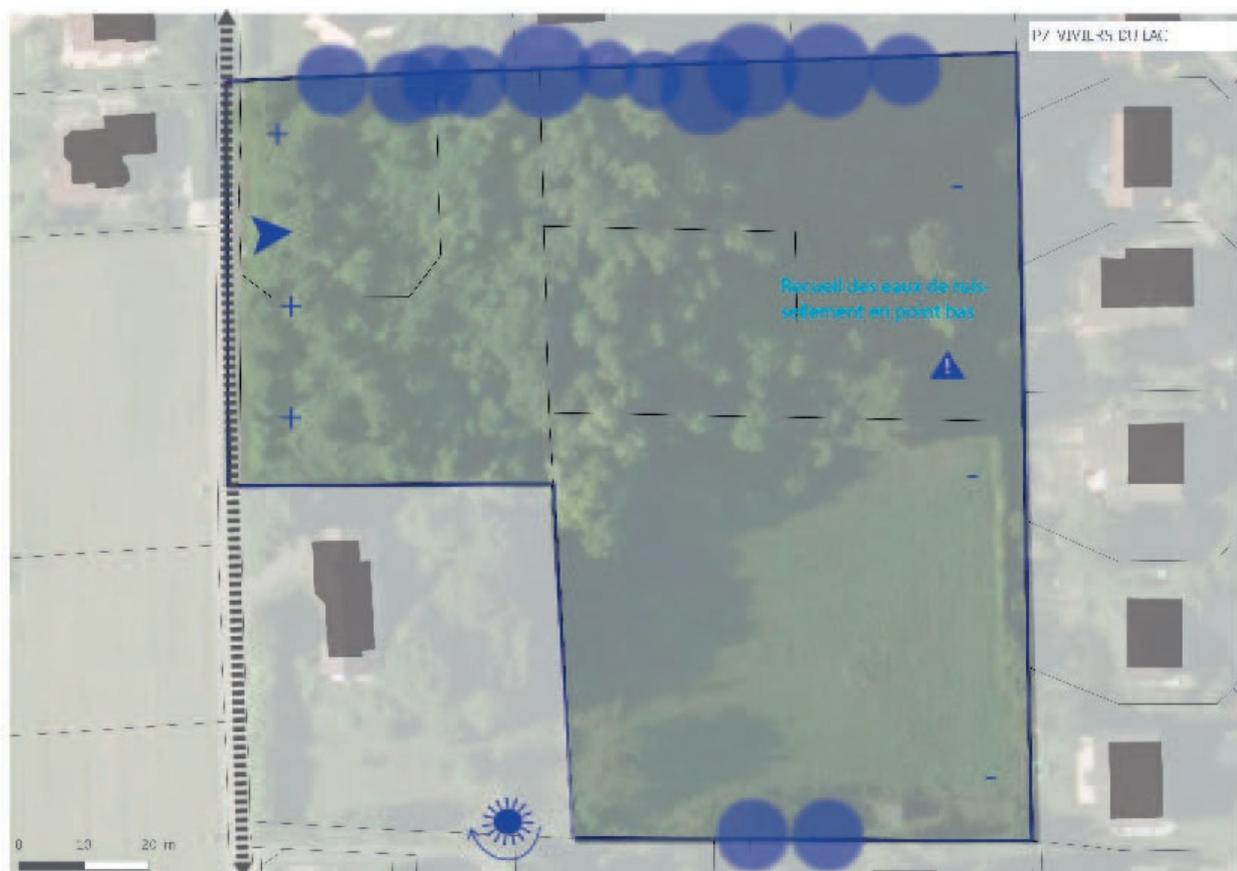
Extrait plan de zonage

Localisation



Situé sur les coteaux de Boissy, ce site de projet s'implante sur la face est de la colline. Il est entouré d'un tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire. Le centre-bourg est à 850m au sud via le chemin de Boissy. Le terrain présente une végétation arborée importante à travers laquelle apparaît le paysage montagnard.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu urbain environnant
- > Préserver les co-visibilités sur le paysage
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

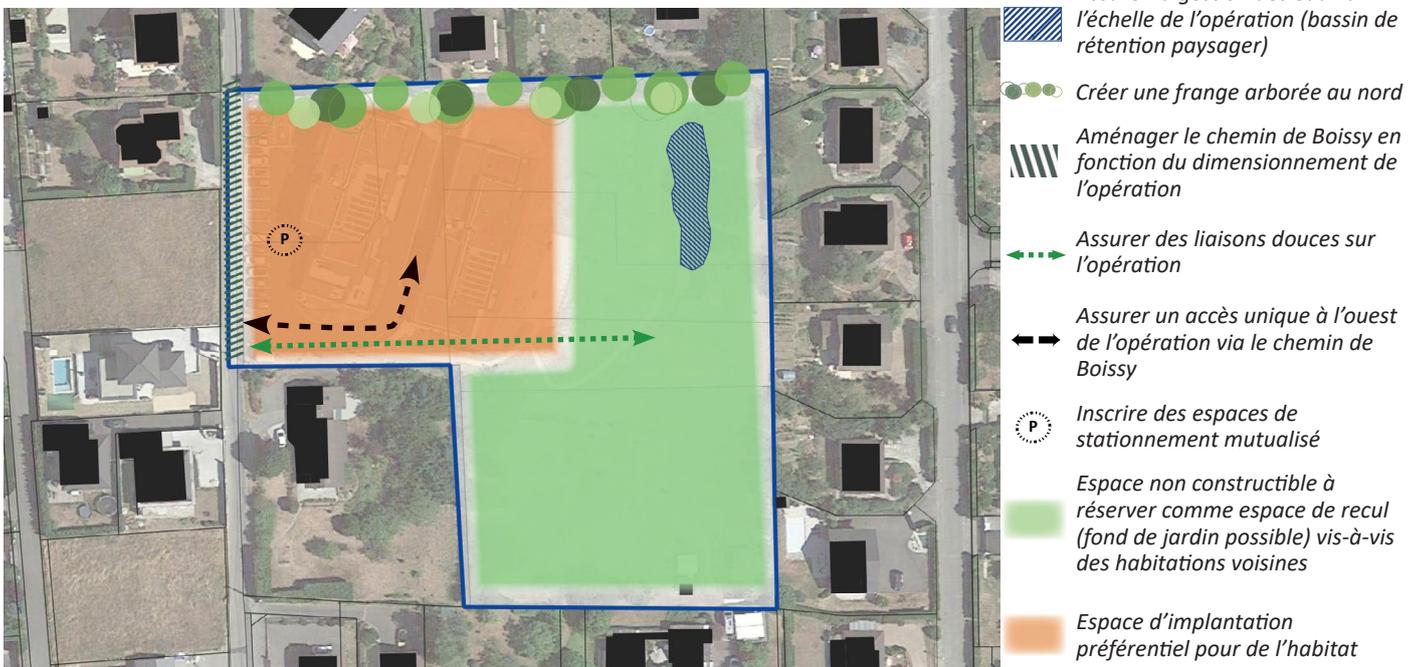
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 22 à 28

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues, bassin de rétention paysager...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec les propriétés voisines est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un unique accès depuis le chemin de Boissy sera prévu et celui-ci devra être ré-aménagé pour permettre une mutualisation des usages : modes doux et circulation motorisée.

L'aménagement devra proposer une circulation s'insérant dans le relief du site et la voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces jardinés, préférentiellement traités en surface perméable.

La partie basse du terrain à l'est devra être conservée comme espace ouvert jardiné.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Les points de vue vers le Revard devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti), en créant notamment une coupure verte entre la partie haute et la partie basse afin de ménager les co-visibilités depuis la route d'Aix (aération visuelle entre les bâtiments). Les déblais remblais liés à l'opération sont nécessaires à l'aménagement, mais doivent respecter une bonne insertion paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

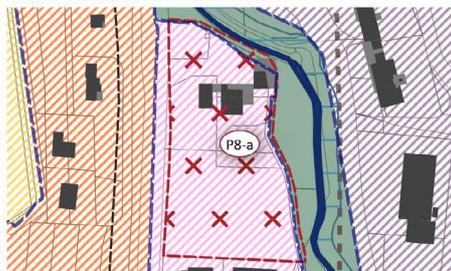
VIVIERS DU LAC / D991

P8-A

Superficie du site d'OAP : 0.79 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

OAP "Renouvellement"

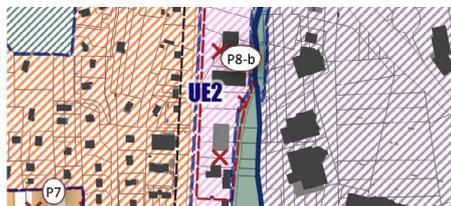


VIVIERS DU LAC / D991

P8-B

Superficie du site d'OAP : 1.91 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

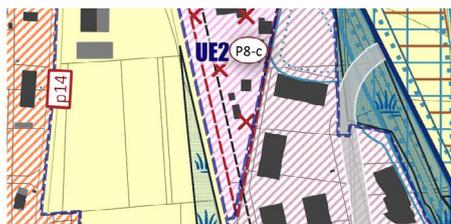


VIVIERS DU LAC / D991

P8-C

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



La RD 991 est un axe nord-sud reliant plusieurs communes. Il présente des caractéristiques routières orientées vers l'usage exclusif de la voiture. La localisation du site en fait une entrée de ville aujourd'hui peu valorisante pour la commune. La rivière du Tillet, bordant le site à l'est, est polluée tandis que l'ouest du site est plutôt marqué par l'étalement urbain et l'habitat pavillonnaire.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Valoriser et sécuriser l'entrée de ville
- > S'intégrer dans le contexte environnant
- > Préserver et valoriser le Tillet

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

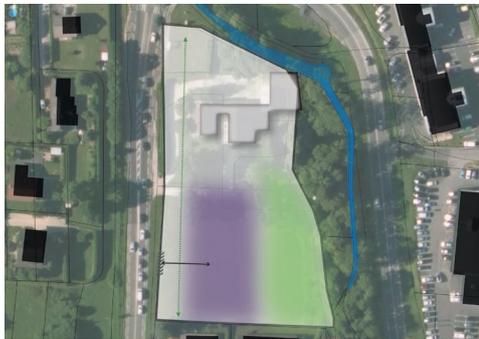
Destination principale du site : *Activité économique*

Nombre de logements autorisés : *Maximum 40 logements/ha sur chacun des sites, soit :*

P8-A : 31 logements maximum

P8-B : 76 logements maximum

P8-C : 32 logements maximum



-  *Inscrire une connexion douce Nord-Sud*
-  *Préserver la trame arborée en place et la renforcer*
-  *Assurer des dessertes mutualisées*
-  *Aménager et sécuriser les accès*
-  *Réserver un espace non constructible le long du Tillet*
-  *Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique*



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La ripisylve et les abords du Tillet devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

Des études devront être menées afin d'évaluer les mesures à assumer pour assurer les espaces de bon fonctionnement du Tillet.

2/ Plusieurs dessertes depuis la D991 seront prévues pour répondre aux besoins des activités, cependant il sera recherché une mutualisation de ses accès pour limiter leur impact dans l'espace.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le linéaire des différents sites de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Une étude de requalification devra être menée concernant la RD991 afin de s'assurer de la sécurité des aménagements des nouveaux accès et des déplacements sur l'axe principal.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur l'axe de circulation, en créant un front bâti dans le même alignement.

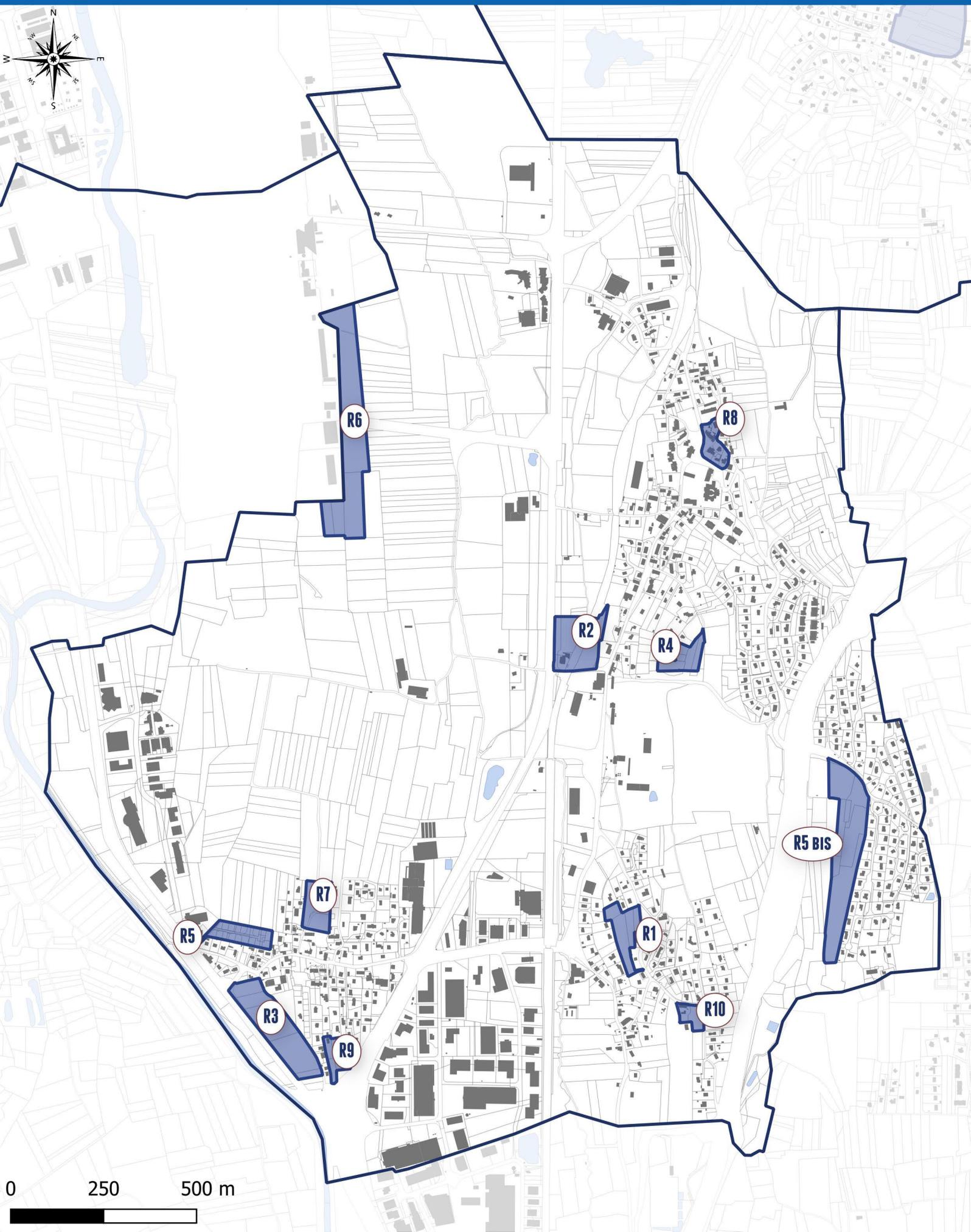
L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Localisation des OAP situées sur la commune de VOGLANS



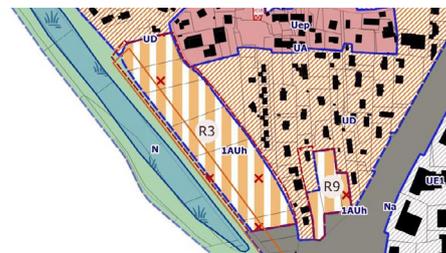
PARTIE R

VOGLANS

VOGLANS / Patte d'Oie

R3

Superficie du site d'OAP : 2.54 ha
 Superficie de la zone AU : 2.28 ha



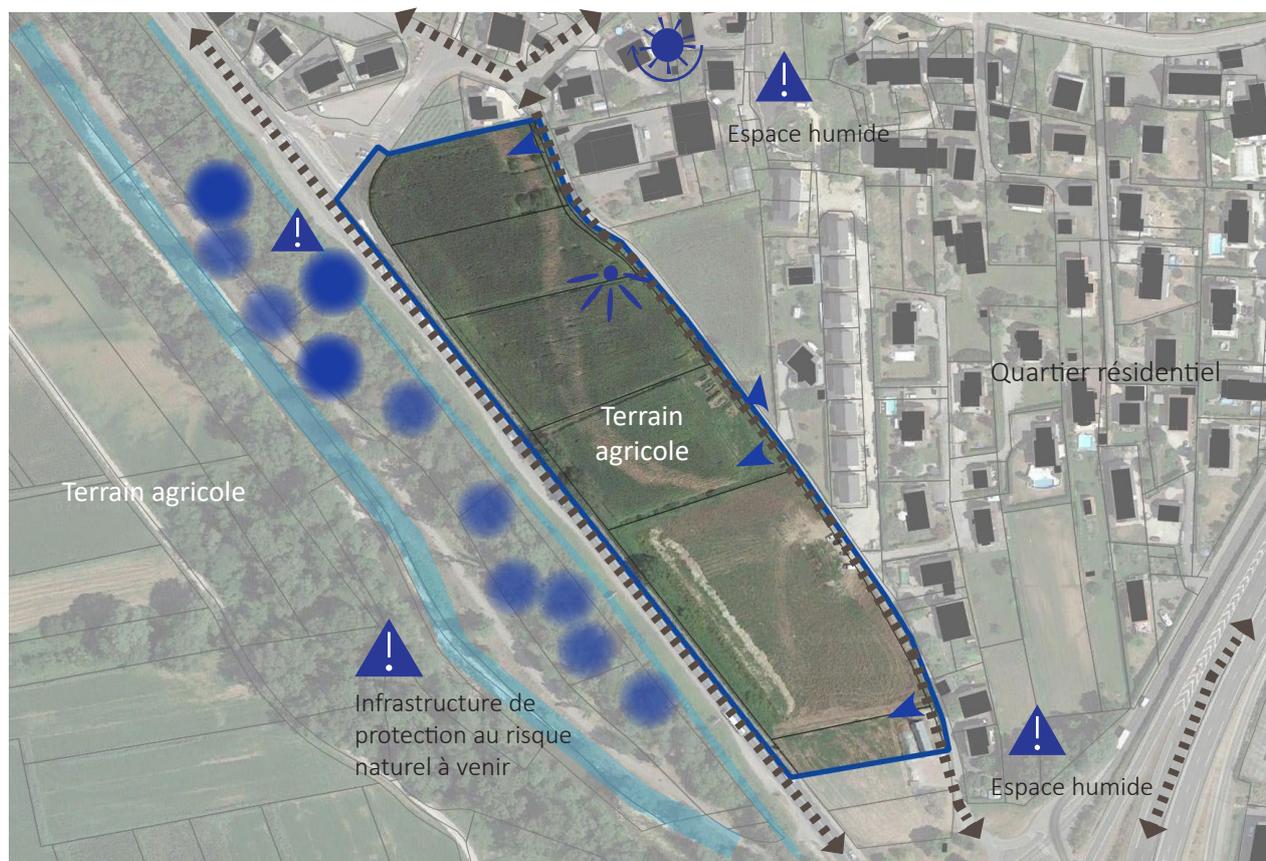
Extrait plan de zonage

Localisation



Au sud de la commune de Voglans, à l'embranchement entre la D1201 et la D1504, cet ensemble de parcelles agricoles de plusieurs hectares se situe au sud du centre bourg du hameau de Villarcher. Ce hameau présente un caractère rural important grâce aux bâtiments anciens présents dans le centre et à la végétation foisonnante des jardins. Le terrain possède un relief inexistant et les habitations voisines sont des pavillons résidentiels.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant et limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte les nuisances de la route
- > Anticiper les risques naturels au sein du projet

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 35

Indication de la part de logement social : 20% soit 7 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme et moyen terme

Zone AU conditionnée à
aménagements
d'ensemble : **OUI**

Opération d'aménagement
d'ensemble à l'échelle de chaque
phase



Opérer un retrait des constructions
par rapport à la voie

Rechercher un accès viaire
mutualisé aux habitations depuis
un axe central

Réserver des espaces de
stationnement mutualisés le long
de la voie de desserte

Espace préférentiel d'implantation
pour de l'habitat individuel
et individuel mitoyen avec
stationnement le long de la voie

Espace préférentiel d'implantation
pour de l'habitat individuel

Phasage de l'opération : 3 phases
distinctes sans ordre de priorité
d'urbanisation

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Une transition végétale avec les infrastructures voisines est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine. Cette transition devra être accompagnée d'un modelé de terrain permettant de limiter les nuisances liées à la route.

2/ La circulation se fera selon un axe central qui assurera la desserte de l'ensemble des nouvelles habitations.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les différentes collectivités.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins. La sécurisation des cheminements piétons le long des routes départementales devra être pris en compte.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon 3 phases différenciées numérotées sur le plan :

Ⓐ - Phase a : 20 logements (parcelles 14, 15, 186 à 189)

Ⓑ - Phase b : 12 logements (parcelle 13)

Ⓒ - Phase c : 3 logements (parcelle 12)

Chaque phase fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les phases peuvent être urbanisées dans un ordre quelconque.

5/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) et limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur un minimum de 70% de l'opération.

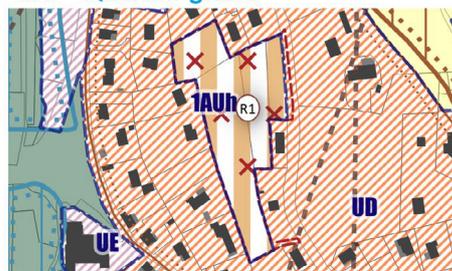
Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

VOGLANS / Les Bouvards

R1

Superficie du site d'OAP : 1 ha
Superficie de la zone AU : 0.95 ha

OAP "Quartier greffé"



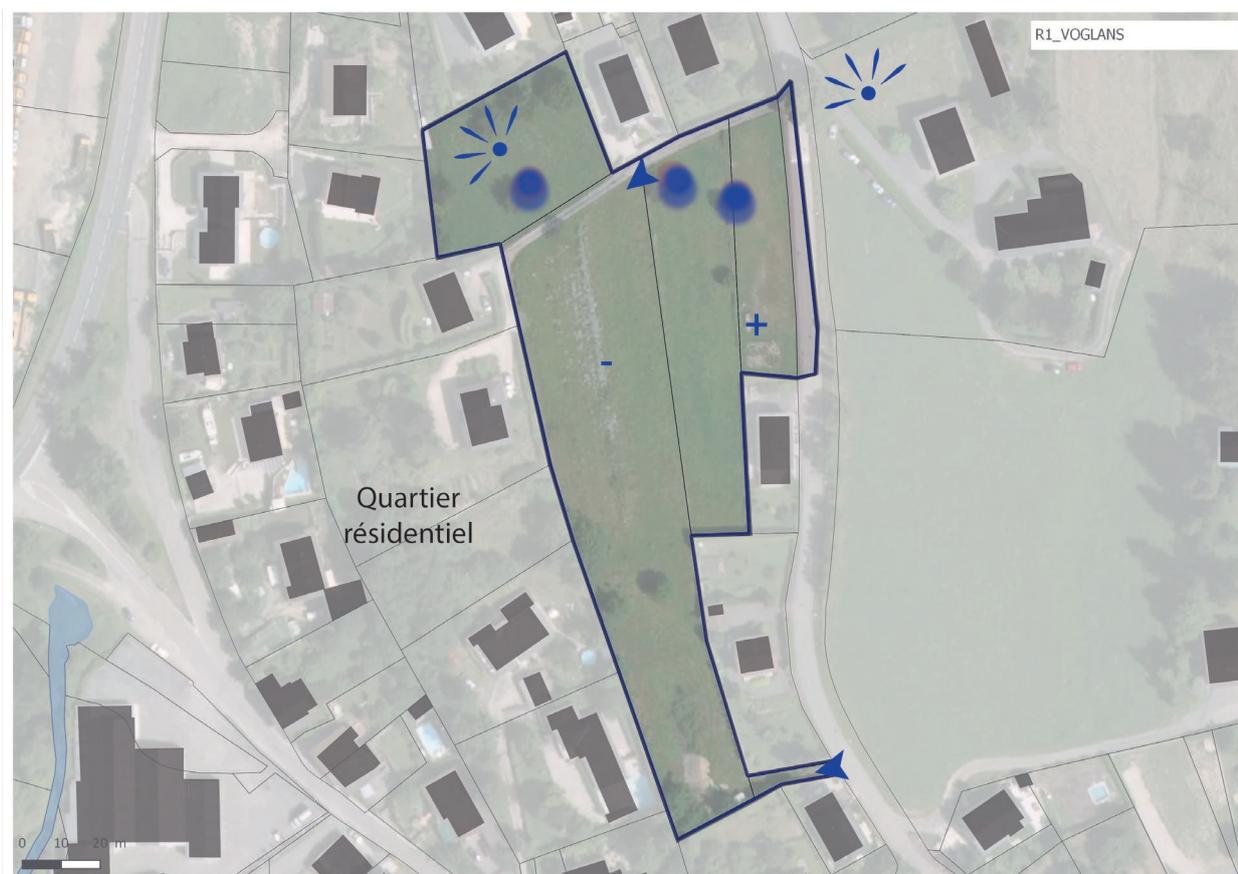
Extrait plan de zonage

Localisation



En plein cœur du hameau de Bouvard, ces parcelles agricoles s'inscrivent dans un tissu urbain résidentiel pavillonnaire. Le terrain présente plusieurs arbres vestiges d'un verger, notamment au nord du site. La légère pente qui incline le terrain d'est en ouest et du sud vers le nord permet des points de vue sur le paysage et le relief environnant. L'accès au site se fait au nord par un chemin peu large et au sud entre les propriétés privées.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage
- > Intégrer les différents accès

Modification n°2 - Dossier d'enquête publique

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **15**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



-  Préserver les sujets arborés en place
-  Assurer un double sens de circulation et rechercher un accès mutualisé aux habitations
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Garantir un recul et un traitement pour les habitations au contact de la voirie existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres (prunus) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

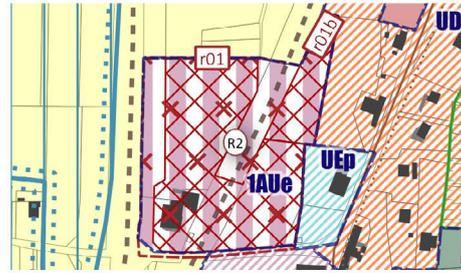
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

VOGLANS / La Gare

R2

Superficie du site d'OAP : 1.84 ha
Superficie de la zone AU : 1.8 ha

OAP "Economie"



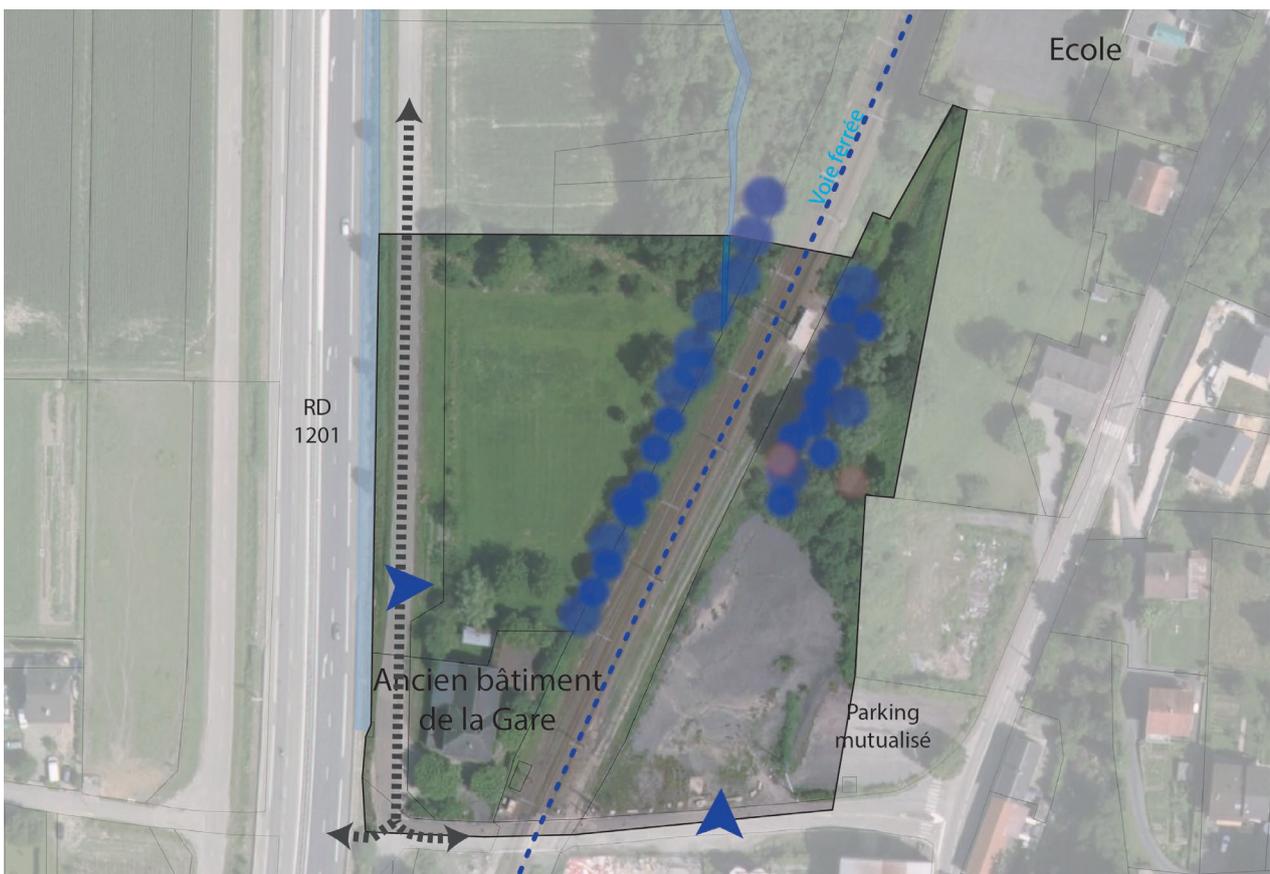
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site de projet est situé au coeur de la commune de Voglans, en bordure est de la route départementale 1201 et au nord de la rue centrale. Séparé par un boisé d'intérêt, au nord, reliant le site à l'école, ce secteur inclut l'ancienne halte ferroviaire de Voglans et cherche à impulser une dynamique nouvelle entre solutions de mobilité (parking, gare) et future zone d'activités.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Aménager les abords de l'ancienne gare afin d'assurer une bonne intermodalité
- > Préserver la végétation existante
- > Assurer un déplacement doux et sécurisé avec l'école et s'intégrer au quartier environnant

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : Hébergement hôtelier + commerce

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

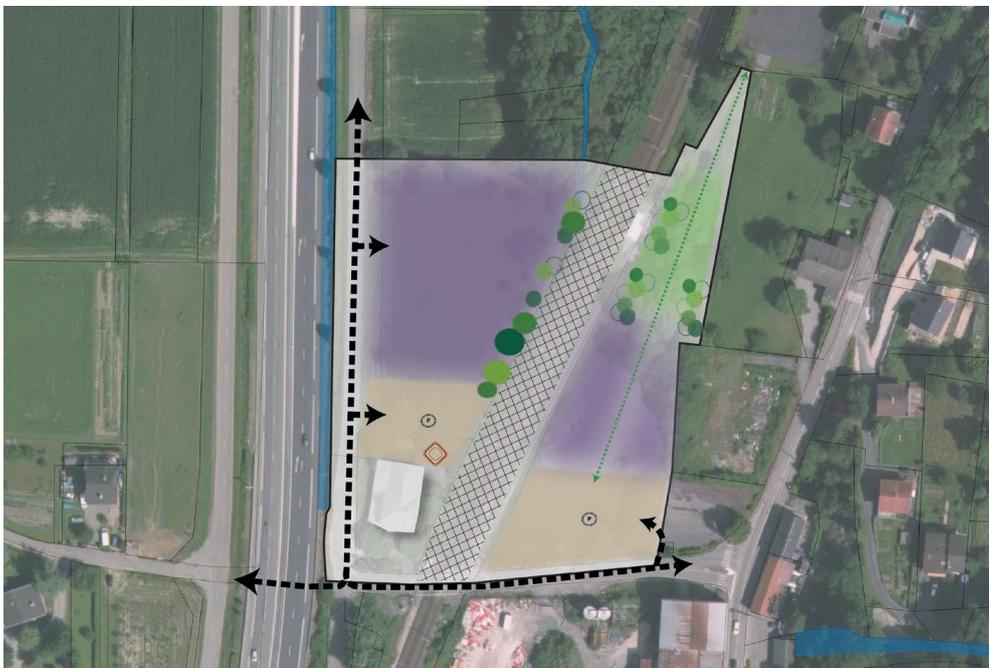
Indication de la typologie bâtie attendue : Economie

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Zone ouverte à
l'urbanisation au fur et à
mesure de la réalisation des
équipements

537



-  Emprise de la voie ferrée
-  Trame arborée existante à préserver et à conforter
-  Se connecter à la voirie existante au sud et à l'ouest
-  Inscrire une connexion douce entre l'école et le site
-  Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette à proximité de la gare
-  Réserver un espace non constructible au nord et préserver la trame arborée existante
-  Proposer un espace de stationnement connecté à l'existant (est) et un proche de la gare (ouest)
-  Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel entre l'aménagement et les voies de transport.

2/ L'accès au site se fera par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'activité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Le stationnement au sud-est pourra être raccordé au stationnement existant en bordure de site.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Une liaison douce sera proposée afin de relier le site à l'école.

3/ Les bâtiments devront s'inspirer des gabarits des bâtiments existants sur la zone.

L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

ANNEXES

L'ensemble des annexes constitue des recommandations au regard des études qui sont ont été réalisées sur certains sites concernés par des OAP.

Elles permettent d'alimenter la réflexion des porteurs de projet sur les sites étudiés.

ANNEXE 3 - AIX LES BAINS : OAP A25 QUARTIER MARLIOZ

GRAND LAC

Mission d'architecte en chef du Projet de
Renouvellement Urbain du quartier de Marlioz

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION (OAP)

Maîtrise d'ouvrage
GRAND LAC

Equipe de Maîtrise d'oeuvre
TEKHNE (architectes-urbanistes mandataire)
SOBERCO ENVIRONNEMENT
TECTA

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| LE QUARTIER MARLIOZ - PÉRIMÈTRE DU QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE | 3 |
| LE QUARTIER MARLIOZ - AU SEIN DU PLU D'AIX-LES-BAINS | 4 |
| LE QUARTIER MARLIOZ - PÉRIMÈTRE DE L'OAP | 5 |
| LES INTENTIONS DE PROJET | 6 |
| PRINCIPES GÉNÉRAUX | 7 |
| LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT | 9 |
| 01 - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT | 10 |
| 02 - LES PRINCIPES GÉNÉRAUX | 11 |
| 03 - LES TRAMES | 12 |
| 04 - LA PROGRAMMATION | 16 |
| 05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES | 17 |
| 06 - BIOCLIMATISME | 20 |

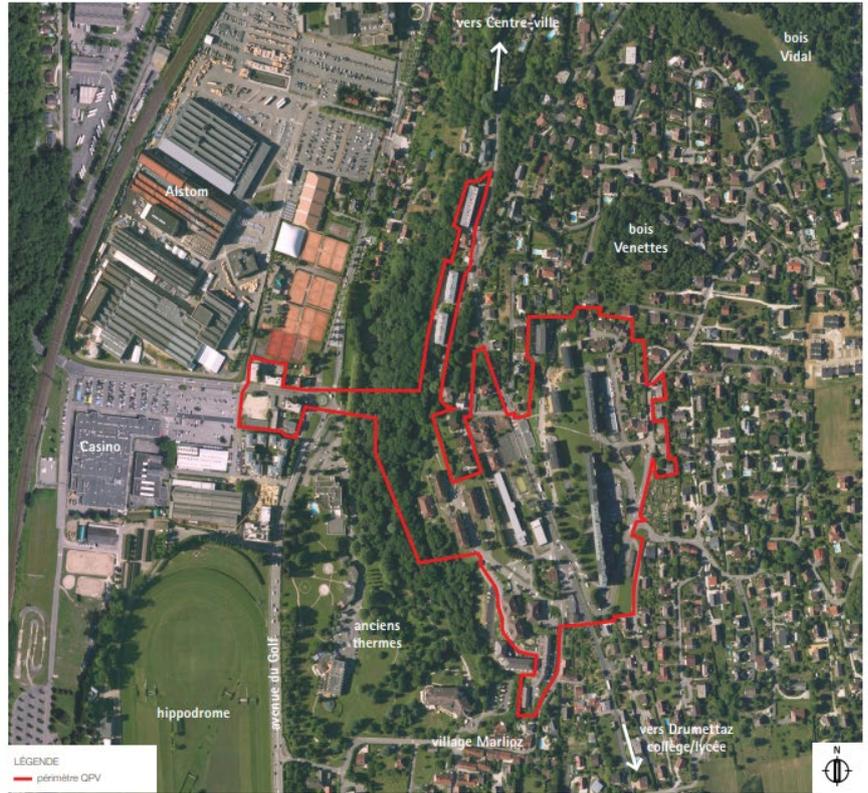
Le quartier de Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bains est un quartier à vocation principalement résidentielle.

Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'Etat et sera intégré au contrat de ville en raison de plusieurs dysfonctionnements sociaux, économiques et urbains.

C'est un quartier d'intérêt général dans le cadre du Contrat de ville de Grand Lac, autour de 3 piliers :

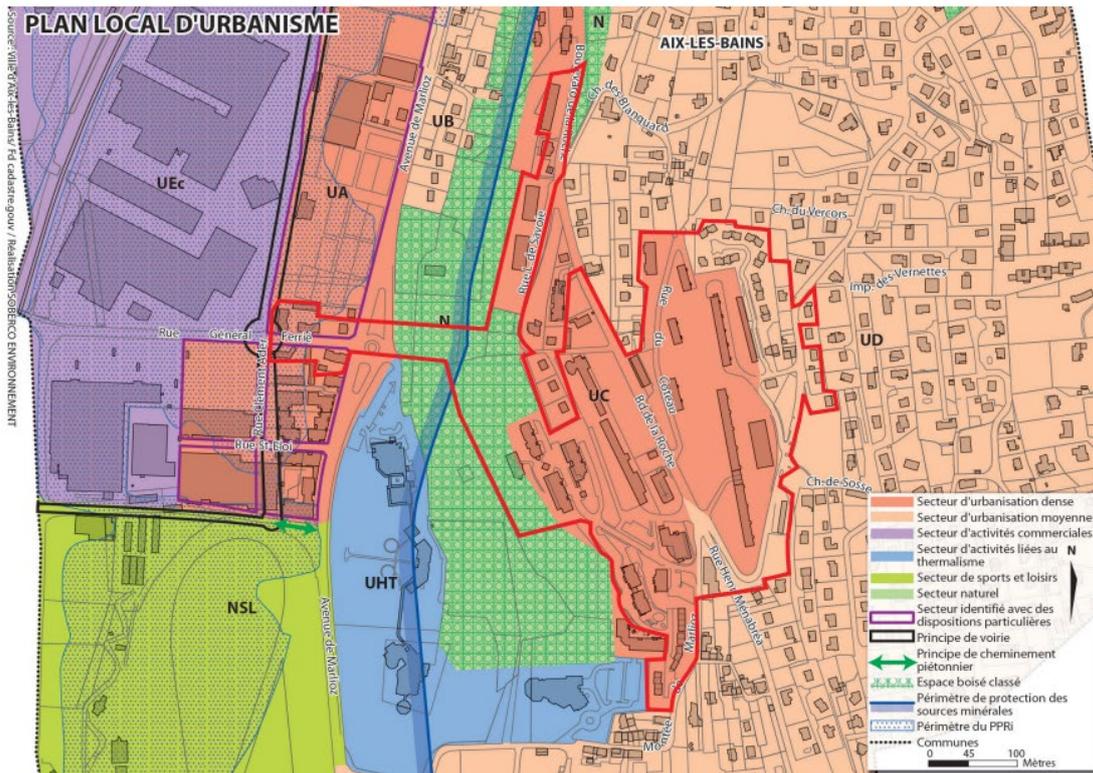
- le volet social ;
- l'habitat et le cadre de vie ;
- l'emploi et le développement économique.

Surface du périmètre QPV : 13 ha

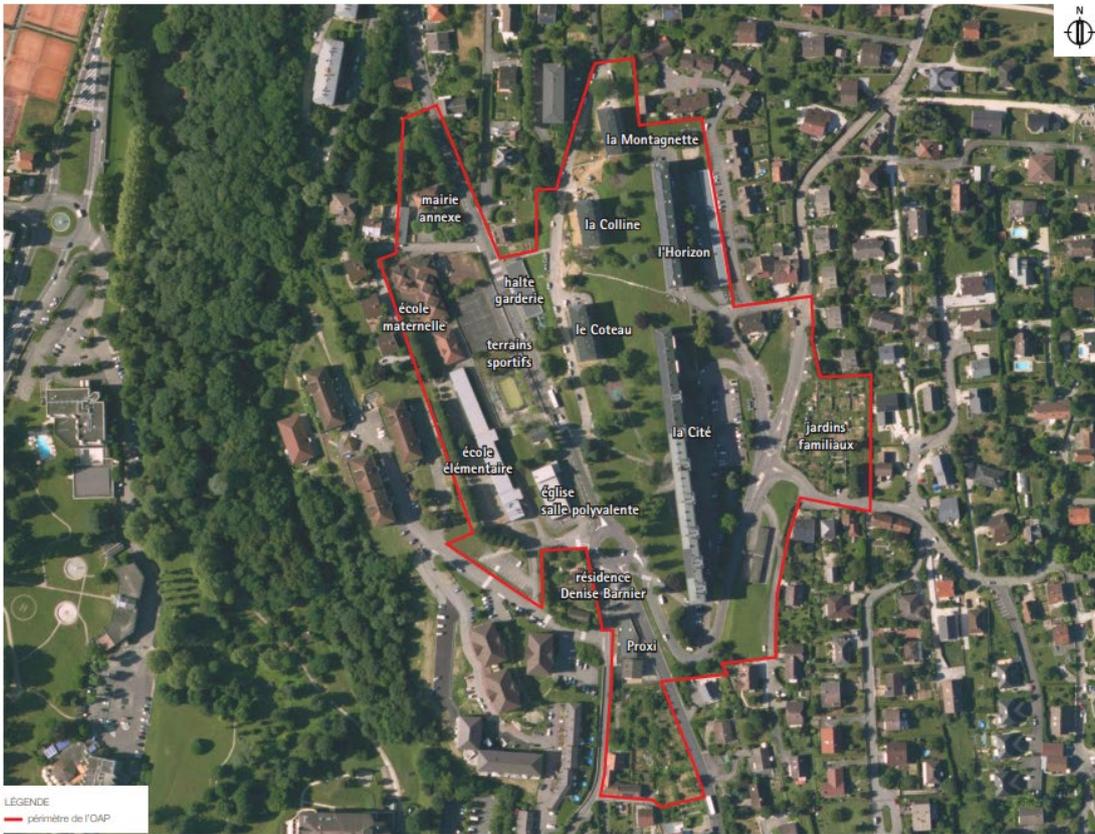


AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & AEU - TEKHNE/SOBERCO/SCET/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

LE QUARTIER MARLIOZ - AU SEIN DU PLU D'AIX-LES-BAINS



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & AEU - TEKHNE/SOBERCO/SCET/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021



LEGENDE
 — périmètre de l'OAP

SOURCE - GÉOPORTAIL, 2017

AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & AEU - TEKHNÉ/SOBERCO/SCET/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

5

LES INTENTIONS DE PROJET

Adaptation au changement climatique

La planète se réchauffe et les changements liés à l'évolution du climat dans les prochaines décennies entraîneront de nombreuses et diverses conséquences sur les villes et les personnes si aucune action n'est engagée dès aujourd'hui, notamment dans le champ de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture.

ADAPTATION : VIVRE AVEC un climat plus chaud et s'ACCOMODER des impacts connus ou inconnus en cherchant à **minimiser la vulnérabilité** des territoires et des populations plutôt qu'à chercher à en réduire ses effets.

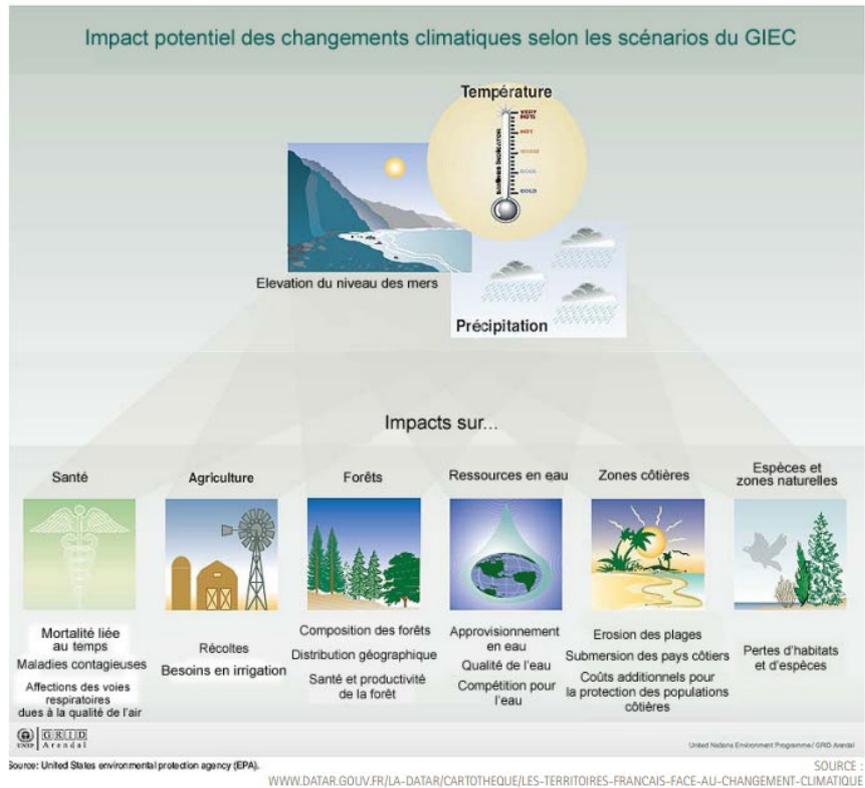
Il s'agit plutôt de tirer des bénéfices de l'évolution du climat, d'en dégager des opportunités pour le système urbain. C'est une nouvelle variable environnementale, une clé d'entrée vers la transition écologique et la résilience urbaine.

Les stratégies d'adaptation cherchent ainsi à développer des villes flexibles, transformables.

LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN FRANCE

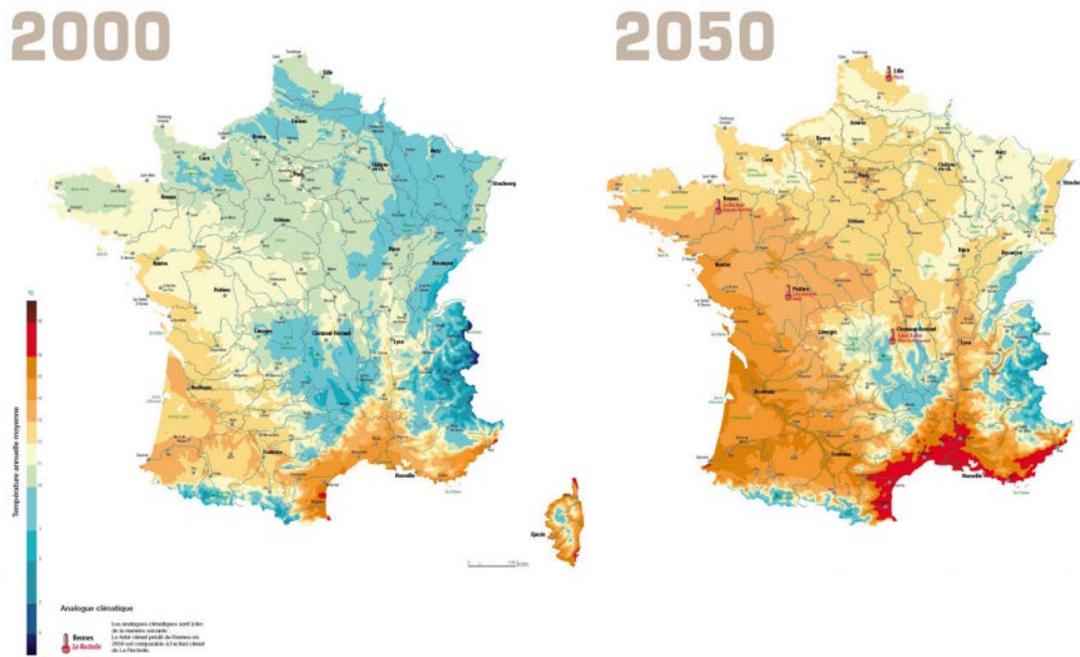
DE MANIÈRE GLOBALE, LES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES ENTRAÎNERONT UNE HAUSSE DES TEMPÉRATURES :

- en hiver, un réchauffement marqué de la partie Est de la France ;
- en été, une hausse globale des températures sur l'ensemble de la France de l'ordre de +2,0 à +4,8°C sur la période 2081-2100 (période de référence 1986-2005) selon le 5ème rapport du GIEC (2014).



WWW.DATAR.GOUV.FR/LA-DATAR/CARTOTHEQUE/LES-TERRITOIRES-FRANCAIS-FACE-AU-CHANGEMENT-CLIMATIQUE

Les territoires français face au **changement climatique**



WWW.DATAR.GOUV.FR/LA-DATAR/CARTOTHEQUE/LES-TERRITOIRES-FRANCAIS-FACE-AU-CHANGEMENT-CLIMATIQUE

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & AEU - TEKHNE/SOBERCO/SCET/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

01 - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Le quartier de Marlioz : un projet de renouvellement urbain raisonné porteur d'une démarche de développement durable, organisé autour d'une nouvelle centralité de quartier comme lieu fédérateur

. Retrouver une **vie de quartier singulière et identitaire** vecteur d'animation et de sociabilité.

Le projet développera une nouvelle centralité de quartier qui doit permettre de révéler le cœur de Marlioz et d'identifier ce quartier comme une entité urbaine à part entière. Il s'agira de le rendre lisible à l'échelle d'Aix-le-Bains pour qu'il ne soit plus uniquement un lieu de passage mais un lieu de vie identifié en tant que tel.

. Mettre en place une **composition urbaine, paysagère et architecturale insérée dans son environnement**.

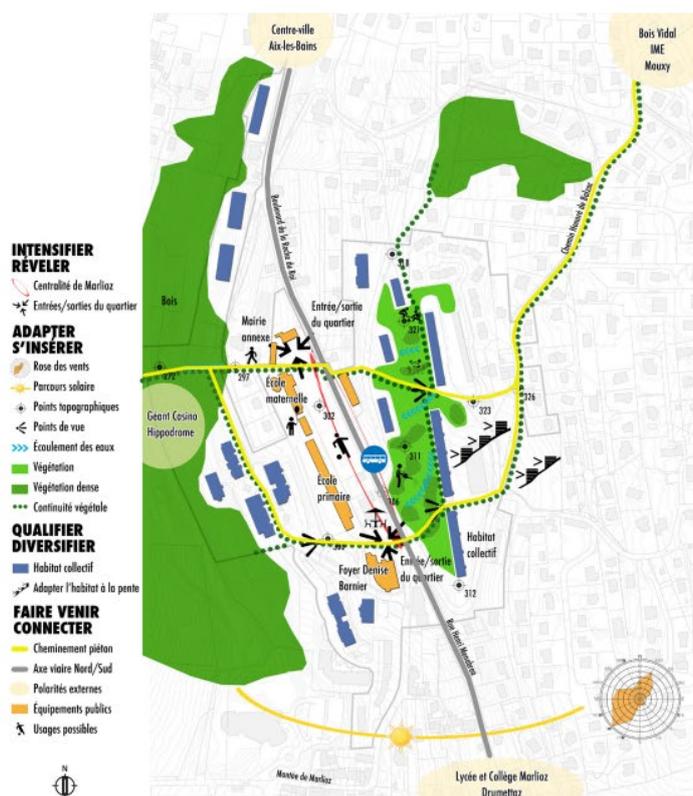
Le projet devra s'attacher à valoriser les qualités intrinsèques du lieu : mise en scène des vues vers le grand paysage, adaptation à la topographie, gestion des eaux pluviales, conception bioclimatique, etc.

. Assurer un **cadre de vie de qualité** pour tous.

Le projet qualifiera dans un premier temps les constructions existantes, en partenariat avec l'Office Public de l'Habitat de Savoie. Les nouveaux logements seront développés avec un souci permanent de la diversification des formes urbaines, de la typologie des logements et de la mixité sociale.

. Mettre en place les conditions d'un **quartier vivant**.

La nouvelle trame d'espaces publics valorisera et confortera les équipements existants dans un souci de sobriété économique. Toutefois, l'embellissement des espaces, la diversification des usages, la mise en accessibilité pour tous et le développement de la trame végétale constitueront les fondements de tout projet de maîtrise d'oeuvre.



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & AEU - TEKHNE/SOBERCO/SCET/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

10

2.1 INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le paysage du site bénéficiant de qualités importantes, le projet devra de tout point de vue conserver au maximum et valoriser les vues vers le grand paysage, ainsi que la trame arborée.

La topographie marquée du site sera le support de nouveaux modes de faire en adaptant les constructions et les espaces publics à la pente, en limitant les déblais/remblais.

2.2 LIENS

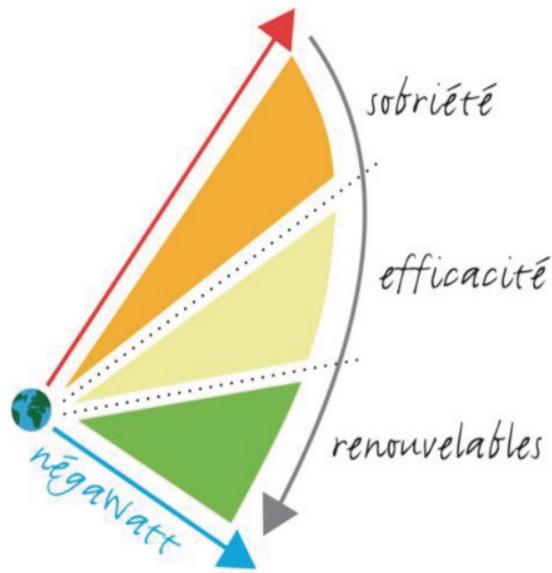
Développer une ville des courtes distances en assurant des parcours directs (perméabilité des îlots), confortables et sécurisés pour tous y compris les PMR, poussettes, etc. (revêtement des sols, éclairage, guidage visuel/physique/sonore, fluidité et continuité de parcours).

2.3 QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles donneront l'image du quartier et traduiront l'ambition de la collectivité. Bioclimatiques, elles favoriseront le confort d'habiter en été comme en hiver.

2.4 DÉMARCHÉ NÉGAWATT

- **sobriété** foncière, financière, énergétique : décider d'être moins boulimique avant d'être rationné (bioclimatisme maîtrise des coûts, ...),
- **efficacité** : optimiser les réseaux vaires, affirmer un niveau de densité suffisant pour réaliser un quartier animé et maintenir des espaces libres,
- **renouvelables** : utiliser, recycler les sources inépuisables (déchets organiques, énergie solaire, ...)



03 - LES TRAMES

3.1 TRAME VERTE ET BLEUE

LES NOUVELLES PAYSAGÈRES

- ELLES ASSURENT LA COLLECTE DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES RUES POUR LES ACHEMINER JUSQU'AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT D'EAUX PLUVIALES ENTERRÉ ELLES SONT À MINIMA VÉGÉTALISÉES VOIR PLANTÉES D'ARBRES

PRÉCONISATION : PROFIL : 2 m (VOIR COUPES EXEMPLES P.14)

LE PARC

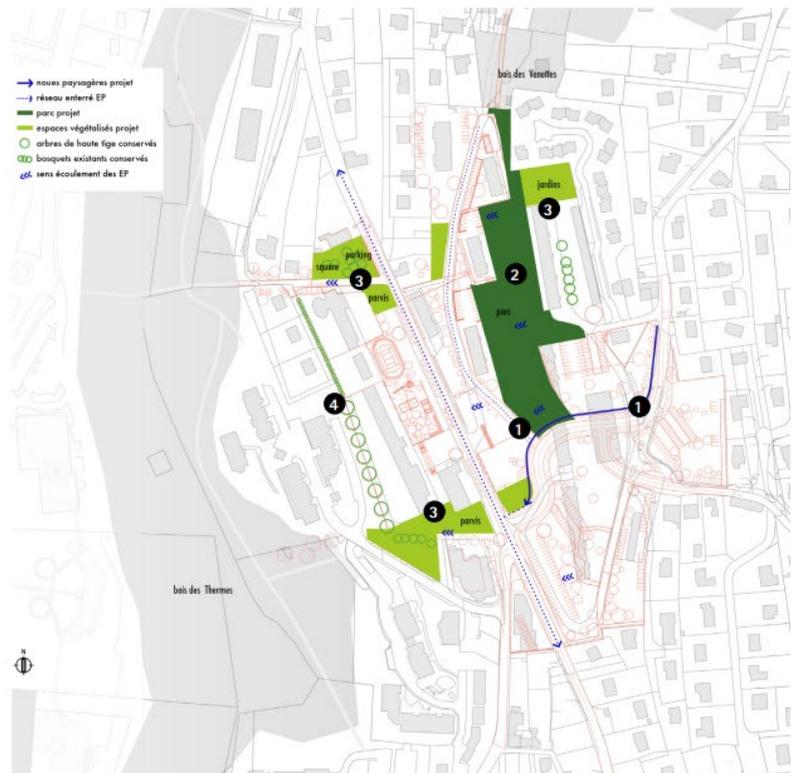
- ÉLÉMENT PAYSAGER PRINCIPAL DU QUARTIER, IL ASSURE PLUSIEURS FONCTIONS :
 - ÉCOLOGIQUE (ESPACE VÉGÉTAL ET ARBORE FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ),
 - HYDRAULIQUE (INFILTRATION DE L'EAU DANS LE SOL),
 - CLIMATIQUE (ÎLOT DE FRAICHEUR).

LES ESPACES VÉGÉTALISÉS

- ILS ASSURENT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ENTRE LES DIFFÉRENTS PARCS (BOIS DES THERMES, PARC MARLIOZ, BOIS DES VENETTES, BOIS VIDAL) CES ESPACES SERONT À MINIMA PLANTÉS D'ARBRES DE HAUTE TIGE POUR ASSURER DE L'OMBRAGE

LES BOSQUETS ET ARBRES EXISTANTS

- ILS PARTICIPENT À LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU QUARTIER LEUR CONSERVATION EST ESSENTIELLE POUR ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ DÈS LE DÉBUT DE LA TRANSFORMATION DU QUARTIER
- ILS PARTICIPENT ÉGALEMENT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES GLOBALES DU TERRITOIRE ET AU DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ



3.2 DESSERTE VIAIRE

LA RUE PRINCIPALE

- 1 LIEN STRUCTURANT À L'ÉCHELLE D'AIX-LES-BAINS ET DU TERRITOIRE, LE BD DE LA ROCHE DU ROI EST MAINTENU EN PLACE
- 2 SA REQUALIFICATION DOIT PERMETTRE D'APAIER LES VITESSES ET DE CONFIGURER UNE AMBIANCE DE CENTRALITÉ (TROTTOIRS, PLANTATIONS, STATIONNEMENT LONGITUDINAL, ...)

ACCESSIBILITÉ BUS
PRÉCONISATION : PROFIL DE 13,6 M (CF. COUPES EXEMPLES P.14)

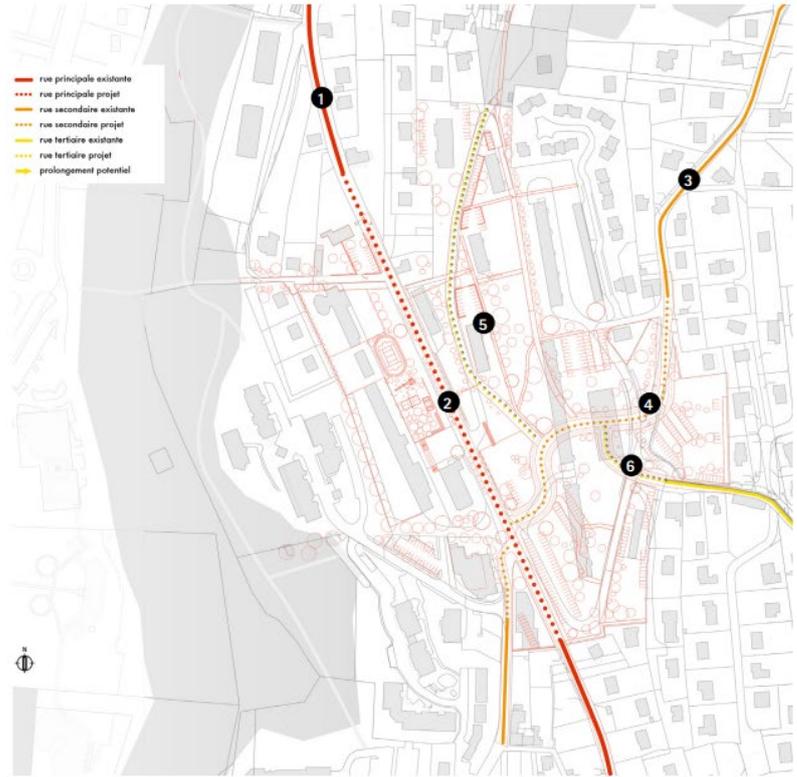
LA RUE SECONDAIRE

- 3 AXE HISTORIQUE D'AIX-LES-BAINS, LA MONTÉE DE MARLIOZ PUIS LE CHEMIN HONORÉ DE BALZAC CONSTITUENT DES AXES IMPORTANTS DANS LA TRAME URBAINE COMMUNALE
- 4 LA RECONFIGURATION DU CHEMIN HONORÉ DE BALZAC SUR LA SECTION QUI TRAVERSE LE QUARTIER DOIT PERMETTRE DE RETROUVER UNE LISIBILITÉ DU SYSTÈME VIAIRE ET DE DÉVELOPPER UNE NOUVELLE OFFRE RÉSIDENNELLE AU SUD

ACCESSIBILITÉ BUS
PRÉCONISATION : PROFIL DE 13,5 M (CF. COUPES EXEMPLES P.14)

LES RUES TERTIAIRES

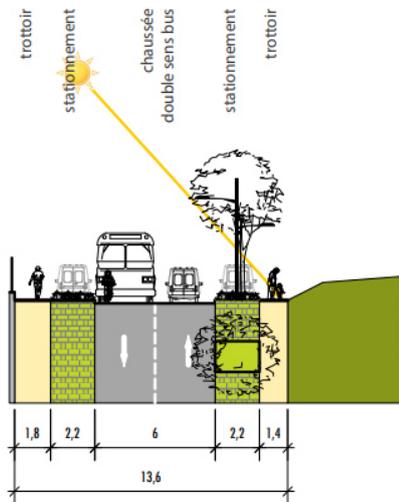
- 5 LA NOUVELLE RUE DU COTEAU, DÉVIÉE, PERMETTRA DE CONSTRUIRE LA FAÇADE EST DU BOULEVARD DE LA ROCHE DU ROI POUR DÉVELOPPER UNE VÉRITABLE CENTRALITÉ URBAINE
- 6 LE CHEMIN DE SOSSE LIÈVRE TROUVER ÊTRE PROLONGÉ POUR SE CONNECTER AU CHEMIN HONORÉ DE BALZAC RECONFIGURÉ



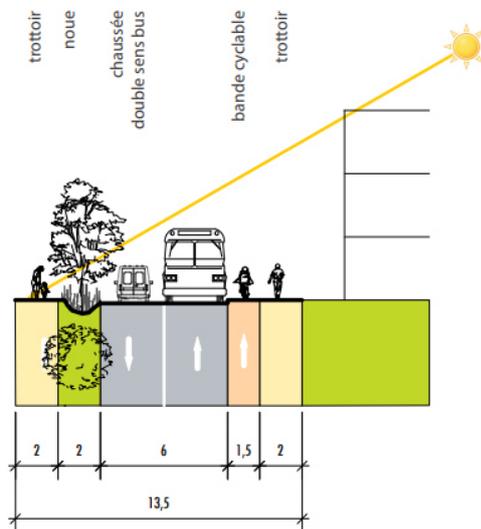
03 - LES TRAMES

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES

BOULEVARD DE LA ROCHE DU ROI 30



CHEMIN HONORÉ DE BALZAC 30



RUE DU COTEAU 20



3.3 DESSERTE PIÉTONS CYCLES

LES TROTTOIRS

- 1 LIENS PIÉTONS QUALITATIFS ET ACCESSIBLES À TOUS (PMR, POUSSETTES, ETC.) LE LONG DES RUES

LES VOIES CYCLABLES

- 2 UNE PISTE CYCLABLE EN SENS MONTANT SUR LE CHEMIN HONORÉ DE BALZAC RECONFIGURÉ PERMETTRA D'ASSURER DES PARCOURS CYCLES CONFORTABLES POUR RELIER LE BAS ET LE HAUT DU QUARTIER
- 3 SUR LE BD DE LA ROCHE DU ROI, LES VÉLOS SERONT INTÉGRÉS À LA CIRCULATION DANS CET ESPACE AUX CIRCULATIONS APAISÉES

LES TRAVERSANTES

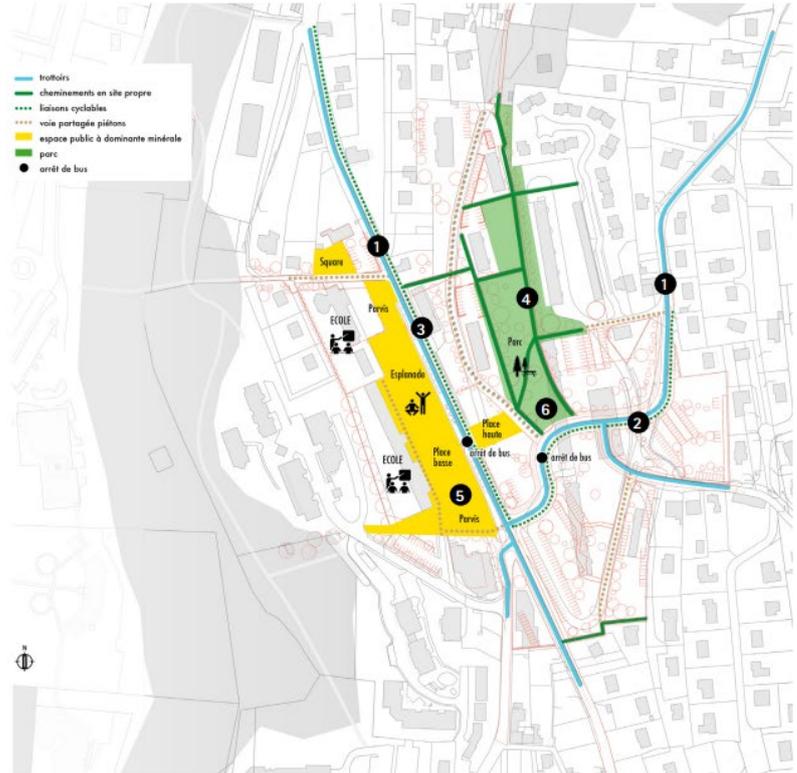
- 4 LIENS PIÉTONS EN SITE PROPRE PRIVILÉGIÉS LA RÉALISATION OU LA RÉFECTION DES ESCALIERS EXISTANTS PERMETTRONT DE CONNECTER HAUT ET BAS DU QUARTIER

LES ESPACES PUBLICS À DOMINANTE MINÉRALE

- 5 DÉCONNECTÉS DES CIRCULATIONS, ILS OFFRENT DE VÉRITABLES ESPACES DÉDIÉS AUX MODES DOUX POUR SE PROMENER, FLÂNER, OBSERVER, PRATIQUER UNE ACTIVITÉ, ETC.

LE PARC

- 6 EN CŒUR DE QUARTIER, LE PARC OFFRE UN ESPACE DE PROMÈNADRE ENTRE HAUT ET BAS DU QUARTIER, VERS LES LOGEMENTS DU QUARTIER ET LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES PROCÈS UNE DIVERSITÉ D'USAGES SERONT IMPLANTÉS (JARDINS PARTAGÉS, AIRES DE JEU, DE PIQUE-NIQUE, ETC.)



04 - LA PROGRAMMATION

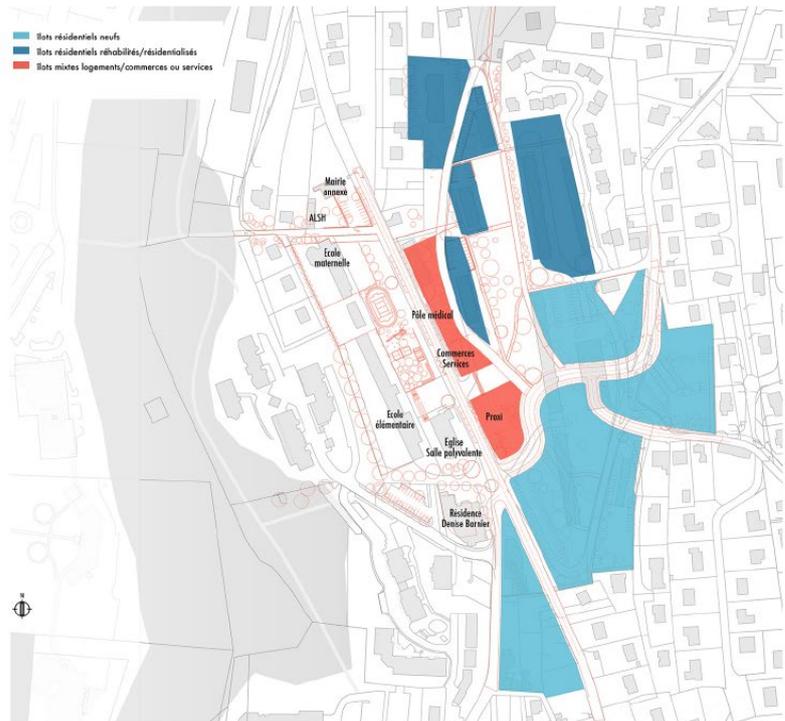
4.1 LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Le long du Boulevard de la Roche du Roi, plusieurs services et commerces s'installent en RDC de nouvelles constructions :

- relocalisation du commerce de proximité,
- accueil de nouveaux services et /ou commerces autour de la place haute,
- aménagement de locaux médicaux.

A l'Ouest du boulevard, le pôle d'équipements publics est renforcé avec :

- le maintien de la mairie annexe et de l'ALSH au Nord,
- un nouvel équipement de quartier sur la future esplanade,
- le maintien de l'église Sainte-Bernadette et de la résidence Denise Barrier.



4.2 LES ÎLOTS RÉSIDENTIELS, QUALITÉ DE VIE

Le projet prévoit la démolition de 144 logements et la réhabilitation 130 logements.
Le projet urbain prévoit la construction d'environ 200 nouveaux logements sur un périmètre élargi du QPV. Le nombre de logements sera modulé par sous-secteurs.

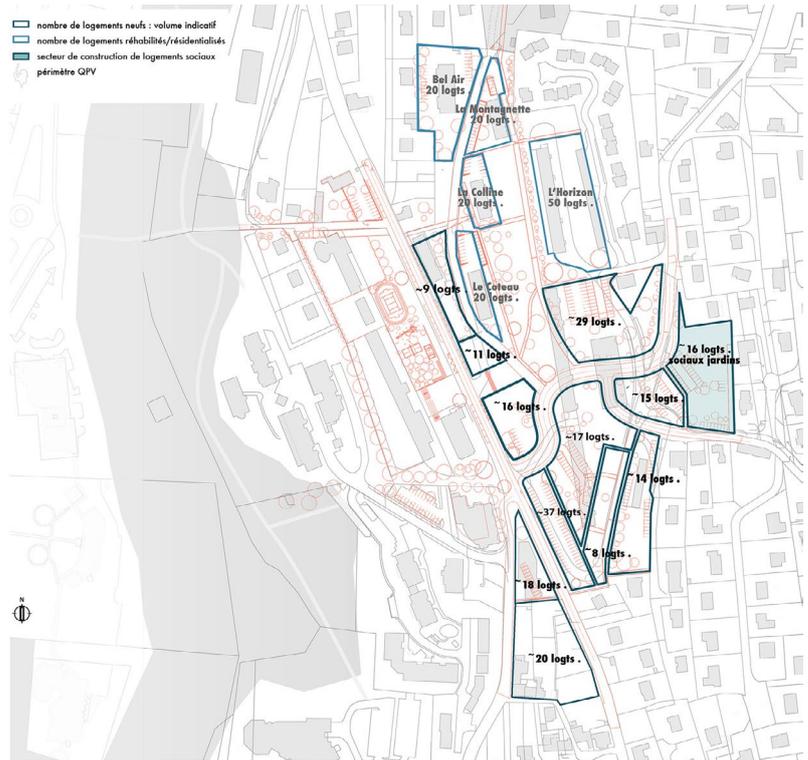
Dans la mesure du possible, tous les programmes immobiliers, qu'ils soient neufs ou réhabilités, offriront un espace extérieur à chaque logement (terrasse, loggia, balcon, jardin).

La composition des îlots devra permettre de limiter les vis-à-vis et de préserver l'intimité de chaque logement sans pour autant inciter à l'installation de clôtures de grande hauteur.

Dans la mesure du possible, il sera intéressant de mettre en place une complexité des îlots résidentiels en privilégiant la mixité des formes urbaines, des hauteurs, la mutualisation du stationnement, la transparence des îlots.

MIXITÉ SOCIALE

L'opération développera une part de logements sociaux :
- dans le périmètre QPV : construction d'environ 40 logements,
- en dehors du périmètre QPV : une quinzaine de logements pourront être construits sur le secteur des actuels jardins familiaux.

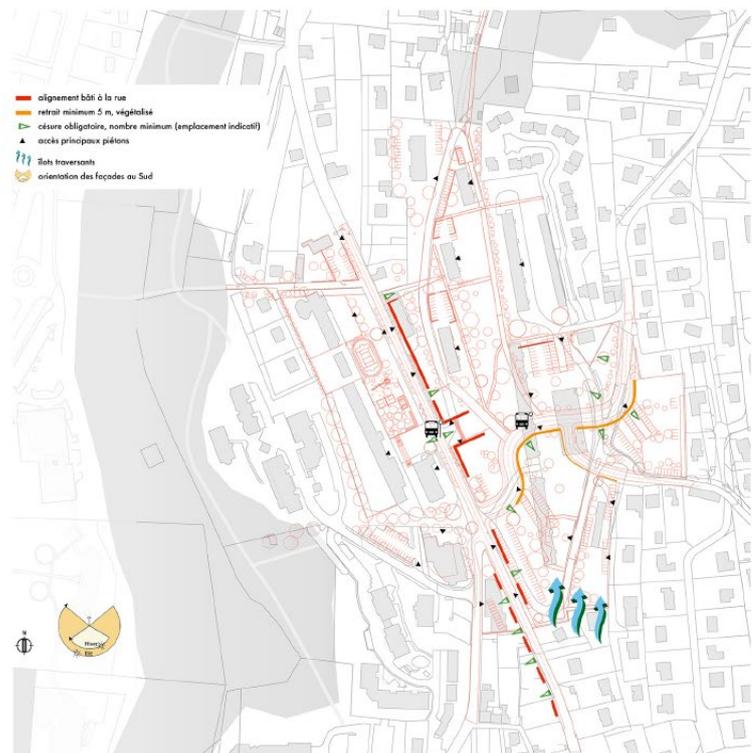


05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

5.1 ORGANISATION DU BÂTI

Afin d'animer les rues du quartier et de valoriser les façades urbaines, il s'agira de mettre en place des fronts bâtis structurants entrecoupés de percées visuelles et de soleil le long du boulevard de la Roche du Roi et du chemin Honoré de Balzac.

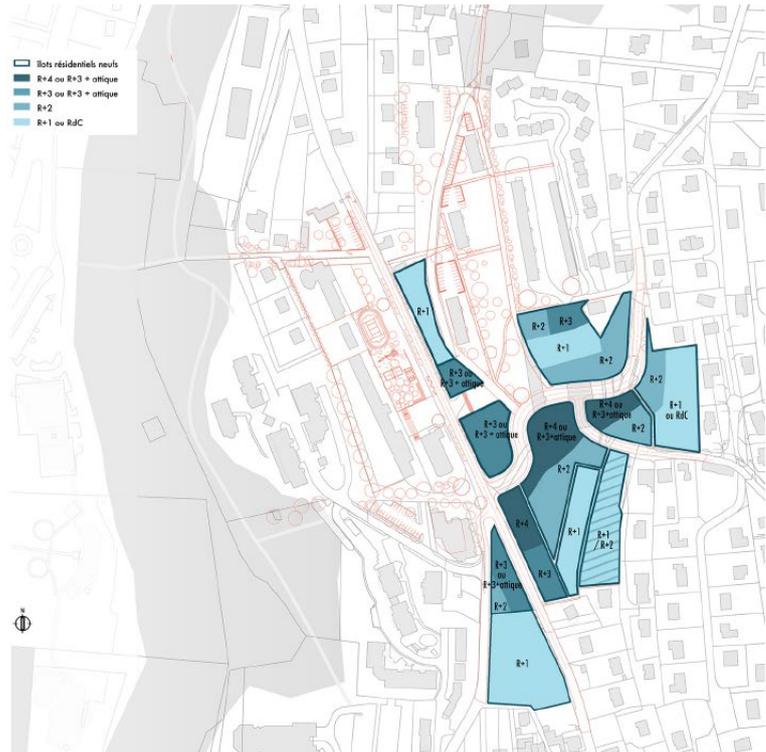
Les constructions au contact des places basse et haute devront accompagner l'espace public par un alignement des façades sur rue. Les accès aux commerces/ services/ équipements seront localisés de manière préférentielle depuis chacune des places.



5.2 EPANNELAGE

Il s'agit, dans le respect des hauteurs maximums existantes (R+4), de raisonner pour chaque projet neuf ou de réhabilitation sur la qualité de l'insertion dans le contexte particulier du projet. Un travail sur les épannelages est donc nécessaire afin de profiter des orientations sud pour l'ensemble des opérations (bioclimatisme).

Le long des rues principales, les bâtiments atteindront une hauteur maximale de R+4 ou R+3+attique.
 En cœur d'îlot, et de manière à s'étager face à la vue et pour bénéficier d'un ensoleillement maximal, les constructions seront limitées à R+2.
 En façade du boulevard de la Roche du Roi et au pied de l'immeuble «Le coteau», les hauteurs seront limitées à R+1 afin de préserver les vues vers le grand paysage.
 En bordure d'îlots, sur la frange Est principalement, les opérations respecteront des hauteurs de RdC à R+1 afin de faire transition avec les secteurs pavillonnaires existants.



05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

EXEMPLES ILLUSTRANT DIFFÉRENTES MORPHOLOGIES D'HABITAT ENVISAGEABLES SUR LE SECTEUR

5.3 MORPHOLOGIES

TYPLOGIES :

Le projet devra proposer une diversité de formes urbaines pour répondre aux besoins des futurs résidents tant en termes de surface, de typologie, d'espaces d'appropriation (jardins, balcons, terrasses), etc.

Il s'agira de respecter les principes de mixité urbaine dans un rapport de compatibilité avec le projet urbain.

VOLUMÉTRIES :

Les volumétries à respecter pour chaque typologie sont les suivantes :

- de l'habitat collectif en R+2 à R+3+attique/combles,
- de l'habitat intermédiaire en R+1 ou R+1+attique/combles ou R+2,
- de l'habitat individuel en RDC ou RDC+combles ou R+1.

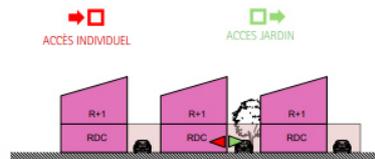
ENTRÉES :

L'habitat collectif aura une entrée commune à l'ensemble des logements, avec un hall et un escalier et/ou ascenseur pour l'accessibilité des étages.

Pour toutes les autres formes urbaines, chaque logement disposera d'une entrée individualisée depuis la rue ou le cœur d'îlot.

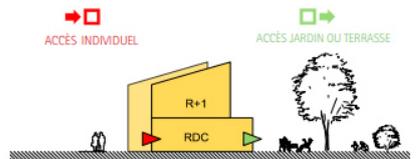
HABITAT INDIVIDUEL PUR - LOT LIBRE

Logements : 1 logement
 Epannelage : Rdc ou Rdc+combles ou R+1
 Stationnement : sur la parcelle



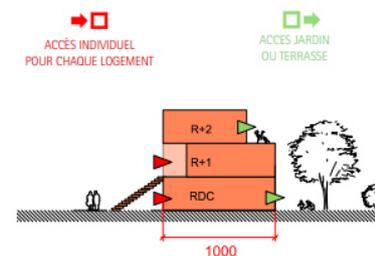
HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

Logements : 1 logement
 Epannelage : Rdc ou Rdc+combles ou R+1
 Stationnement : sur la parcelle ou regroupé dans une cour partagée



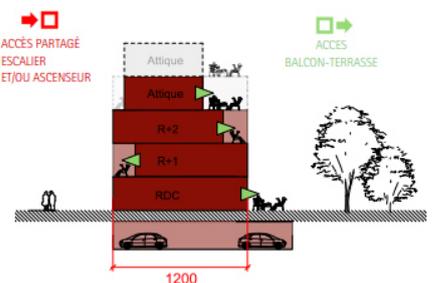
HABITAT INTERMÉDIAIRE

Nombre de logements : 2 logements superposés par unité
 Epannelage : R+1 ou R+1+attique/combles ou R+2
 Stationnement : sur la parcelle et regroupé dans une cour partagée



PETIT COLLECTIF

Logements : 4 à 10 logements
 Epannelage : R+2 au R+3+attique/combles
 Stationnement : souterrain



EXEMPLES ILLUSTRANT LES FORMES DE STATIONNEMENT ENVISAGEABLES

5.4 STATIONNEMENT POUR L'HABITAT COLLECTIF

Le stationnement des logements collectifs sera :
 - soit mutualisé dans un stationnement enterré ou semi-enterré ; dans un principe d'adaptation à la topographie pour limiter les déblais-remblais ;
 - soit mutualisé et traité en rez-de-chaussée des constructions.

POUR L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

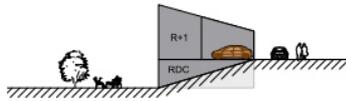
Le stationnement des logements intermédiaires sera :
 - soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, ombrière, structure en dure, etc.) ;
 - soit traité en rez-de-chaussée des constructions ;
 - soit à proximité immédiate des habitations, dans une poche mutualisée adaptée à la topographie.

POUR L'HABITAT INDIVIDUEL

Le stationnement des logements individuels sera :
 - soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, auvent, structure en dure, etc.) ;
 - et/ou accolé aux habitations en box ou en surface.

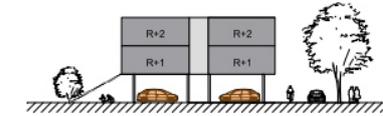
EN REZ-DE-CHAUSSÉE, DANS L'HABITATION

Typologies : habitat individuel, habitat intermédiaire



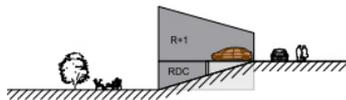
EN REZ-DE-CHAUSSÉE, MUTUALISÉ

Typologies : habitat collectif, habitat intermédiaire



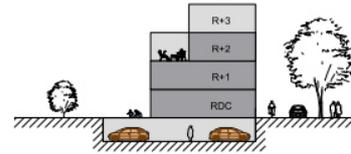
EN TALUS, À PROXIMITÉ DE L'HABITATION

Typologies : habitat individuel, habitat intermédiaire



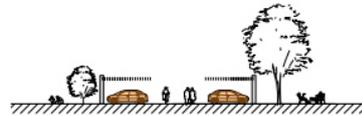
EN ENTERRÉ

Typologies : habitat collectif



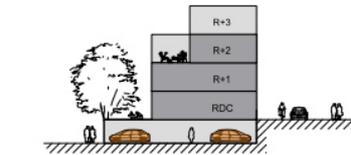
COUR URBAINE PLANTÉE OU COUVERTE (PERGOLA)

Typologies : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire



EN SEMI-ENTERRÉ

Typologies : habitat collectif



06 - BIOCLIMATISME

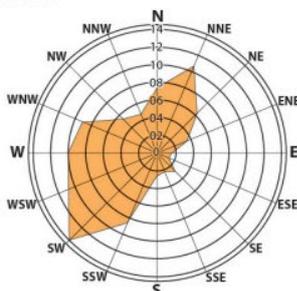
6.1 CONFORT D'HIVER

Le confort d'hiver correspond à la notion de confort pour l'occupant d'un logement ou pour l'utilisateur d'un bâtiment. Cette recherche du confort passe par la température minimale de l'air ambiant, mais aussi par l'atténuation des sensations de froid liées aux courants d'air, aux parois froides et à l'inadaptation du chauffage.

Au-delà des éléments définis par la réglementation thermique 2012, les architectes devront rechercher :

- la protection aux vents Nord-Sud,
- la sobriété énergétique / formes compactes, simples, mitoyenneté des constructions,
- l'orientation des bâtiments / profiter des apports solaires passifs,
- la distance entre les constructions / limiter les masques solaires notamment dans le cas des logements en RDC de l'habitat collectif.

STATION DE CHAMBERY AÉROPORT
 Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %
 source : météoFrance



6.2 CONFORT D'ÉTÉ

Le confort d'été concerne avant tout l'occupant d'un logement ou l'utilisateur d'un bâtiment ou d'un espace extérieur aux fortes chaleurs. L'enjeu consiste à maintenir une température et un taux d'humidité acceptables et ainsi limiter les impacts sur la santé des populations.

6.2.1 CONFORT D'ÉTÉ DANS LES BÂTIMENTS

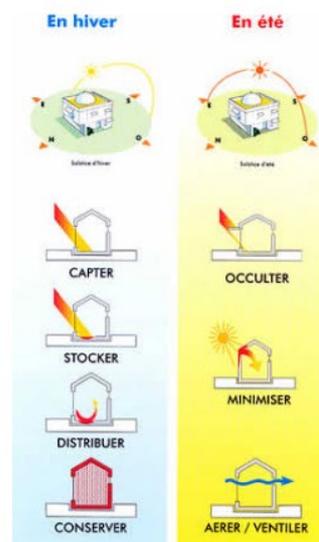
Il s'agit d'éviter d'avoir recours à des moyens de climatisation mécanique en cherchant à rafraîchir un bâtiment de manière active :

- rechercher une épaisseur des constructions qui permettra de profiter des brises d'été afin d'assurer une ventilation naturelle - logements traversant (profondeur limitée à 12m),
- intégrer les constructions dans leur environnement: protection aux vents, au soleil par des solutions architecturales (orientation, occultation) et paysagères (coeur d'îlots arborés),
- organisation des pièces de vie,
- favoriser les matériaux ou isolants à faible diffusivité.

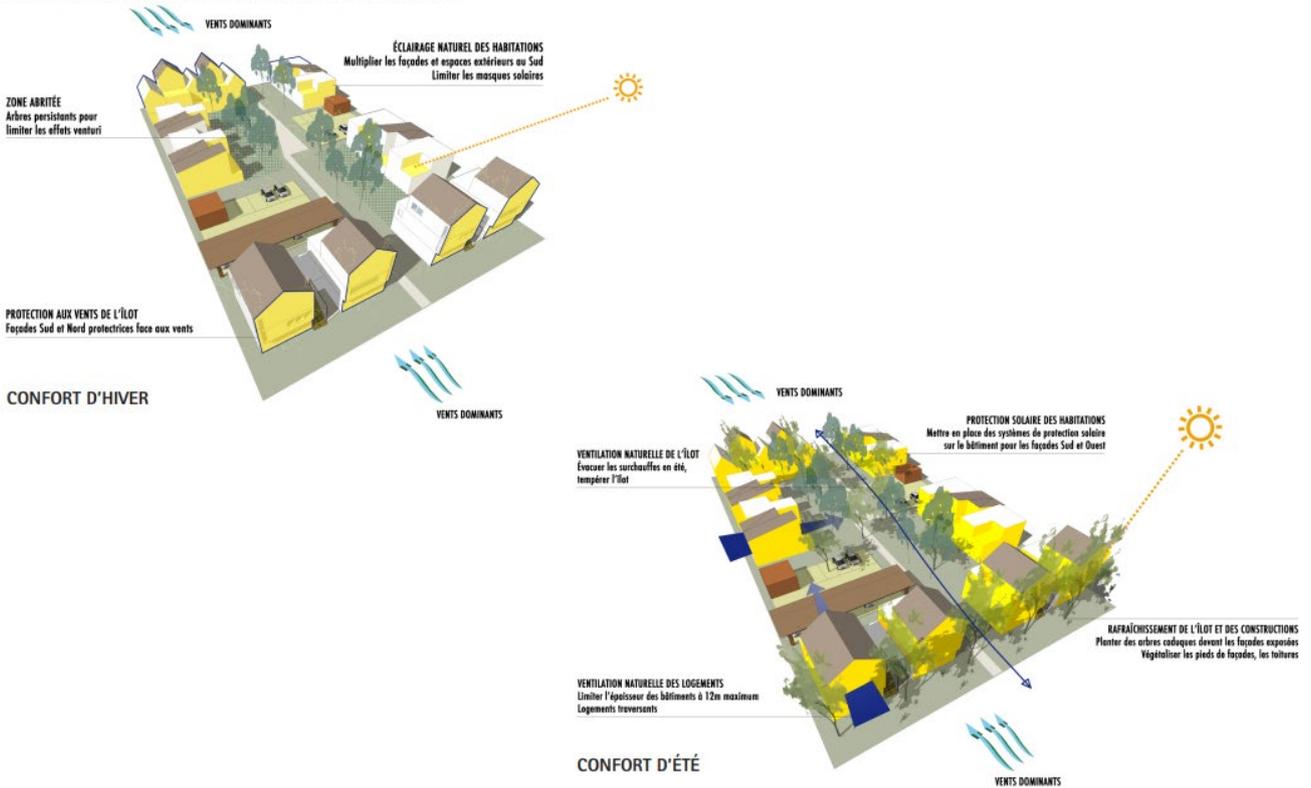
6.2.2 CONFORT D'ÉTÉ DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS

Il s'agit de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain qui nuisent fortement au confort et favorisent des situations de stress thermique. L'aménagement des coeurs d'îlots et des jardins privatifs doivent être conçus de manière à limiter l'absorption solaire et le stockage de chaleur :

- végétalisation de la parcelle et des bâtiments (ombrage et évapotranspiration),
- matériaux de revêtement des sols, toitures et façades à faible inertie,
- présence de l'eau.



SCHÉMAS ILLUSTRANT LES PRINCIPES DE BIOCLIMATISME



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RÉQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & AEU - TEKHNE/SOBERCO/SCET/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

23

6.3 VÉGÉTALISATION

La végétation joue un rôle important dans le confort et la qualité des villes. Elle favorise ainsi un climat urbain confortable en réduisant les températures de l'air ambiant et favorise le bien être des personnes. En plus de participer à la régulation du climat, réserver une place significative aux végétaux permet de mettre en place des continuités écologiques structurantes pour le développement de la biodiversité et le déplacement de la faune et de la flore.

Il s'agira dans le cadre du projet de Marlioz de mettre en place une double stratégie de végétalisation à la fois dans les îlots collectifs et privés :

- la végétalisation des façades, pieds de façades et toitures sera privilégiée pour éviter l'absorption de rayonnements solaires par des surfaces minérales qui auraient stocké la chaleur en journée pour la restituer en soirée et la nuit. La végétation accélérera donc le rafraîchissement nocturne, important du point de vue sanitaire pour permettre au corps humain de se ressourcer ;
- la végétalisation des espaces extérieurs aussi bien dans les coeur d'îlots, les jardins privés, les espaces publics, le traitement des limites séparatives seront privilégiés. Les surfaces en pleine terre, l'ombrage et l'évapotranspiration des végétaux favoriseront ainsi un taux d'hydrométrie plus confortable.

La stratégie de plantation répondra aux enjeux de biodiversité, de paysage, de diversité des essences et des strates végétales. Elle cherchera à maintenir et renforcer la trame végétale existante, à adapter les espèces en fonction du climat local et à limiter les besoins de consommation en arrosage et en traitement (mise en place d'une gestion différenciée).

6.4 GESTION DE L'EAU

L'imperméabilisation des sols au cours des dernières décennies et l'urbanisation des zones inondables et champ d'expansion des crues a renforcé les phénomènes de crues et d'inondations. Il s'agit à l'heure du 21e siècle de repenser notre rapport au sol.

Le projet de Marlioz portera des enjeux hydrauliques à la fois :

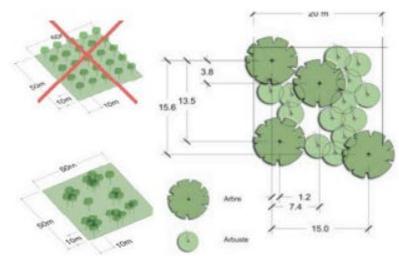
- dans l'espace public, avec la nécessité de recueillir/décapter/déshuiler les eaux de voiries avant rejet,
- dans l'espace privé, nécessitant une infiltration à la parcelle.

DANS LE DOMAINE PUBLIC : les voiries devront prévoir de préférence un système de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert grâce à un réseau de noues. Elles seront suffisamment dimensionnées pour assurer la collecte, l'infiltration voire l'acheminement des eaux de pluie vers les parcs et réseaux d'assainissement d'eaux pluviales enterrés. Les revêtements de sols favoriseront autant que de possible la porosité des matériaux, limitant l'imperméabilisation.

DANS LE DOMAINE PRIVÉ : les espaces extérieurs privés et collectifs il sera privilégié de maintenir un maximum d'espace perméable en pleine terre. La collecte et la réutilisation des eaux de pluie est fortement conseillée pour l'arrosage des espaces extérieurs. Ces dispositifs de descentes des eaux pluviales seront intégrés à l'architecture.

PRINCIPE DE CONCEPTION DES ESPACES PLANTÉS

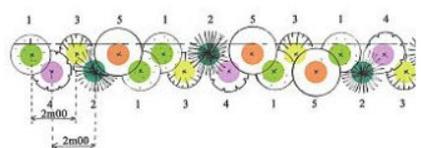
Alternance des plantations de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; et éviter toute plantation systématique et régulière.



PRINCIPE DE CONCEPTION D'UNE HAIE VIVE

Exemple d'une diversité des essences adaptées à un climat sec :

- cornus sp.
- euonymus sp.
- acer sp.
- carpinus sp.
- coryllus sp.
- illex sp.
- ligustrum sp.



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RÉQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & AEU - TEKHNE/SOBERCO/SCET/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

24

SCHÉMA DE SYNTHÈSE

LÉGENDE

- îlots résidentiels neufs
- îlots résidentiels réhabilités/résidentialisés
- îlots mixtes logements/commerces ou services

- espaces végétalisés
- espaces publics à dominante minérale
- arbres de haute tige existants à conserver
- bosquets existants à conserver

- ↔ desserte viaire à long terme
- ↔ liaisons piétonnes et cycles à aménager
- ↔ liaisons cycles futures
- ↔ voiries partagées à qualifier
- ▲ accès principaux

- alignement bâti voirie principale
- retrait d'alignement bâti voirie secondaire
- ▲ césures obligatoires, emplacement indicatif
- intensité urbaine

