

CHAMBÉRY

ZAC CASSINE – CHANTEMERLE - OAP
139

CONTEXTE

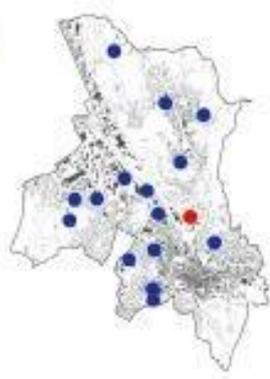
Chambéry

ZAC Cassine - Chantemerle

22,5 hectares

Mixte (habitat et activités)

OAP identifiée ●
Autres OAP communales ●



Périmètre d'étude ZAC Cassine - Chantemerle à Chambéry

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Préambule sur le contexte

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

Enjeux et objectifs :

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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

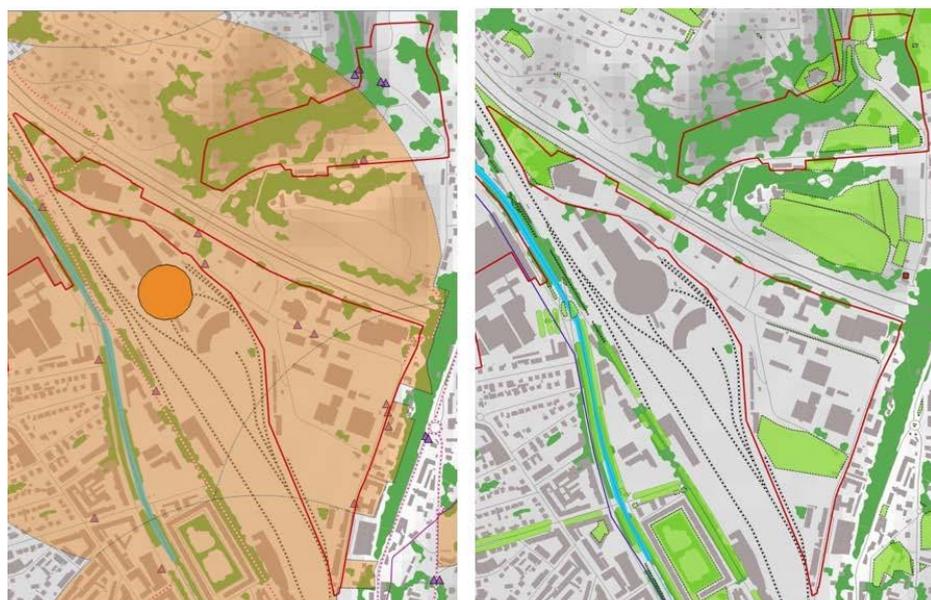
Déplacements

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

Trame verte et bleue

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

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



Paysage et patrimoine

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

Déplacements

- ▲ Arrêts TC
- PDIPR
- Pistes cyclables

Trame verte et bleue

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

Éléments structurants

- Bâti
- Réseau voirie
- Réseau ferroviaire
- Boisements

Parcelles agricoles

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

Réseau hydrographique

- Permanent
- Intermittent
- Surfaces en eau

Ressource en eau

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

Risques et nuisances

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

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

Servitudes d'utilité publique

L'OAP est concernée par les servitudes suivantes :

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



Gestion de l'eau

AS1 Périmètres protection captage

- Immédiat
- Rapproché
- Eloigné

Risques et nuisances

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

Aléa de retrait / gonflement des argiles

- Moyen

Zonages PPRI et PPRn

- Zones soumises à prescription
- Zones inconstructibles

Servitudes d'utilité publiques

- A4 Zone de protection des cours d'eau
- PT2 Centres de réceptions radioélectriques
- PT3 Fibre optique et câbles téléphoniques

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

Principes généraux de composition et d'insertion urbaine et paysagère

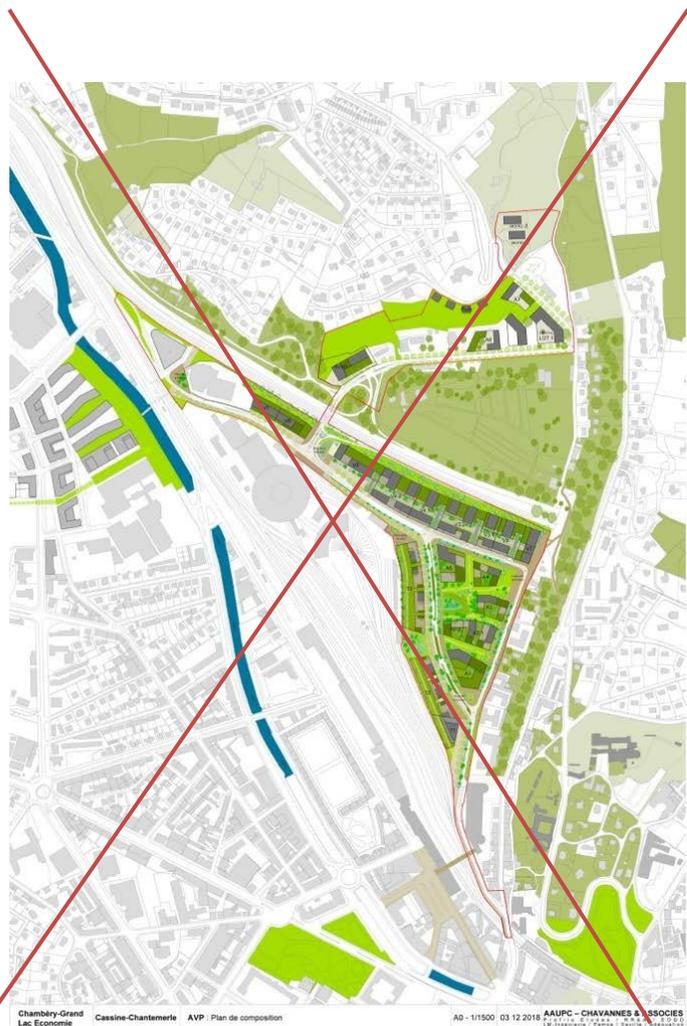
- > Créer une vie de quartier animée, sur la base d'une mixité renforcée entre travail, habitat et commerces, la création de lien entre entreprises habitants et commerçants, en favorisant l'émergence de services à forte valeur ajoutée ;
- > Créer un parc en cœur du projet contribuant à favoriser la strate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

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

Les espaces publics, alignements et retraits par rapport aux voies

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

Diversité des milieux projetés



Formes urbaines et règles de mixité

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

Programmation de logements et activités

- > Prévoir la création de ~~400~~ 460 logements environ sur le secteur et de 210 hébergements
- > Créer environ ~~14 000~~ 9 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités et ~~80 000~~ 76 000 m² de SdP pour l'implantation de tertiaire/bureaux de tous types ;
- > Dans le secteur Chantemerle (au nord de la VRU), les nouvelles constructions à usage de commerce de détail sont autorisées à la condition que la surface de vente soit inférieure à ~~200~~ 500 m².

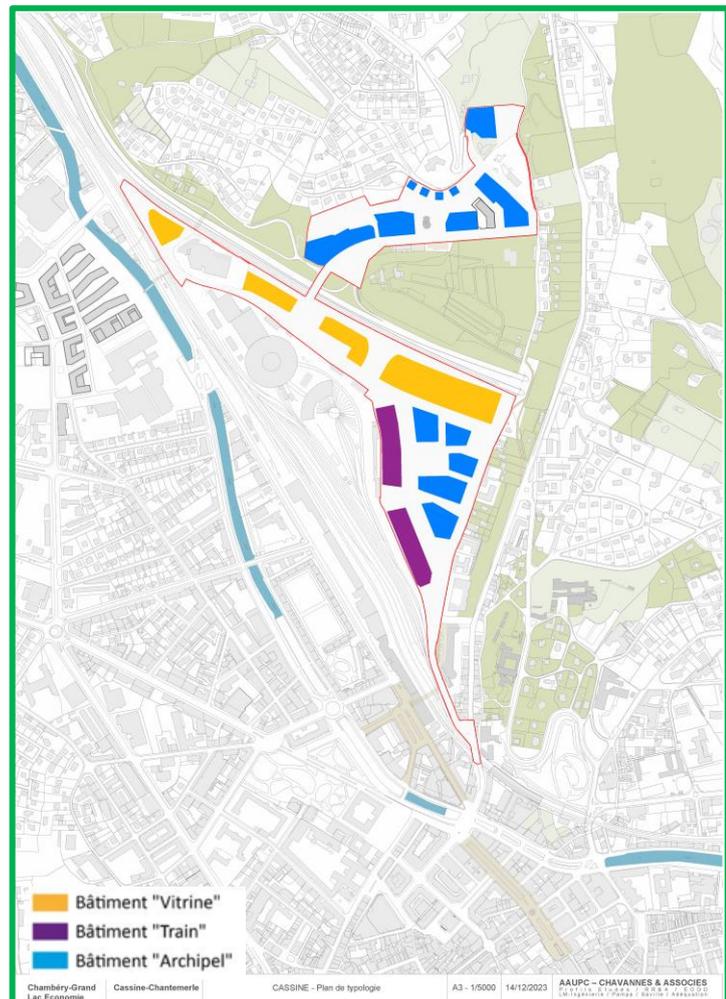
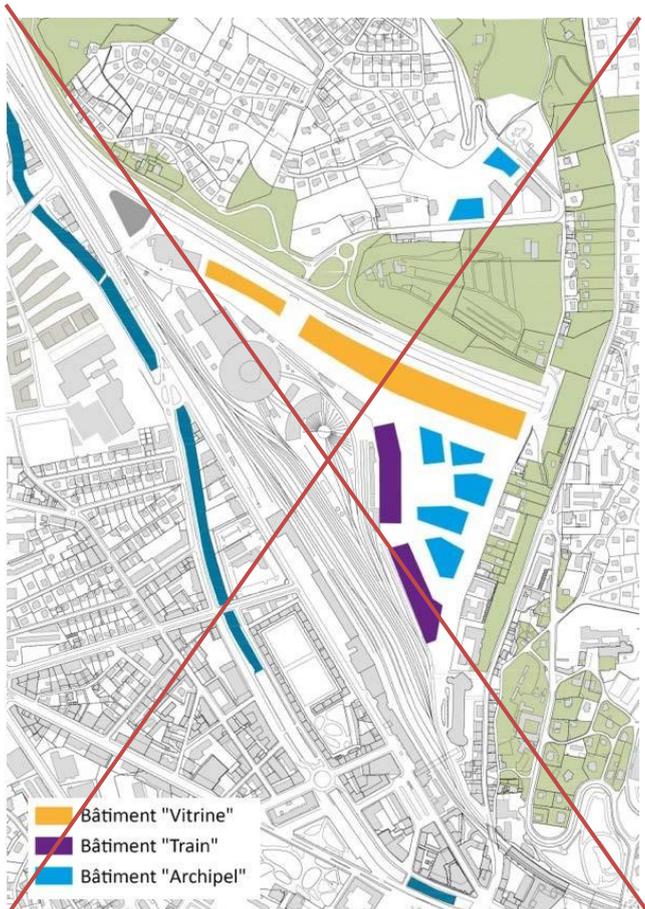
Programmation des équipements

- > ~~Prévoir la réalisation de commerces, services (dont de l'hôtellerie) à hauteur environ de 11 000 m² de surface de plancher.~~
- > Prévoir la réalisation de commerces de destination, de commerces de proximité, et de services, à hauteur de 8000 m² de SdP environ;
- > Intégrer une offre d'hôtellerie diversifiée à hauteur de 15 000 m² de SdP environ.

Qualité environnementale & prévention des risques

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

Typologie des bâtiments



Mobilité & déplacements

Desserte par les voies et les réseaux

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

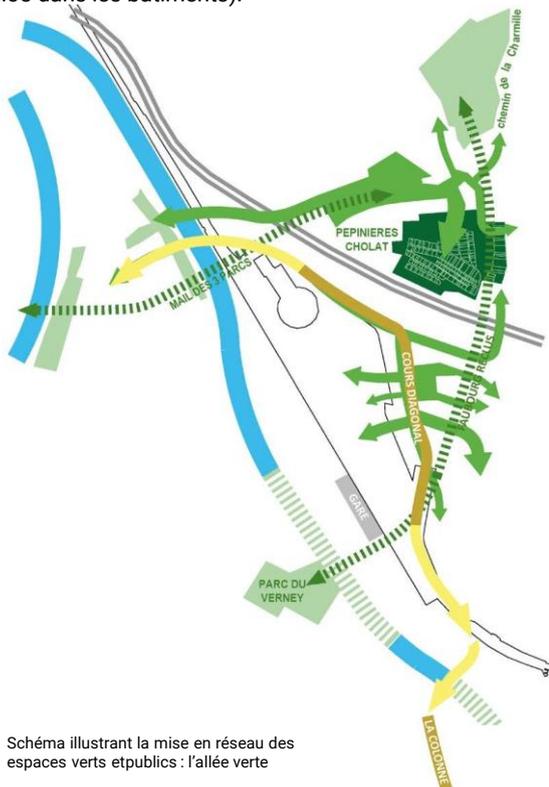
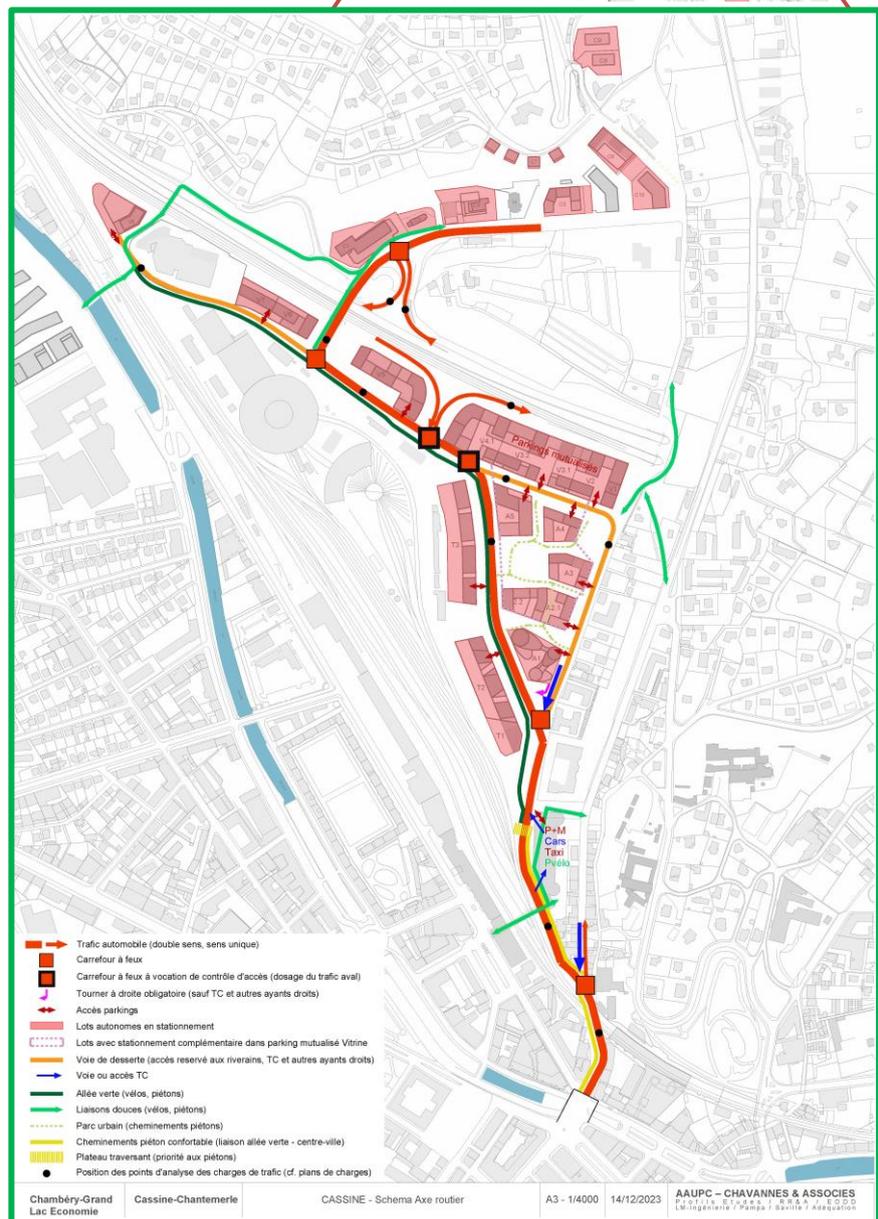
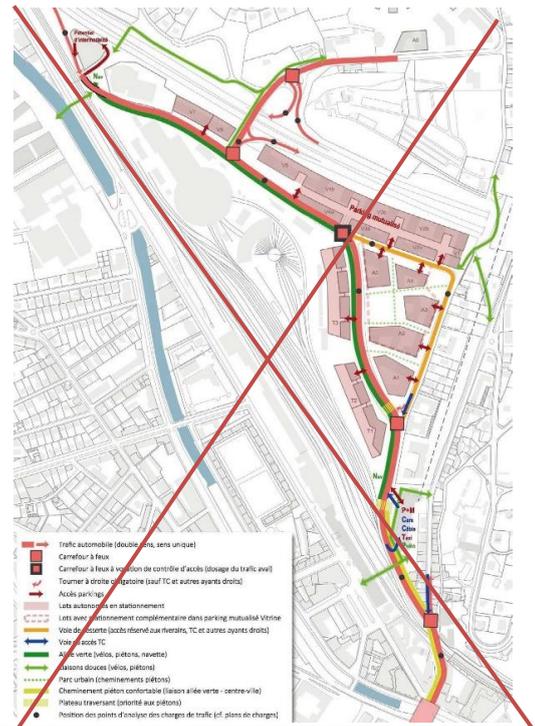


Schéma illustrant la mise en réseau des espaces verts et publics : l'allée verte

La desserte par les transports en commun / modes doux

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



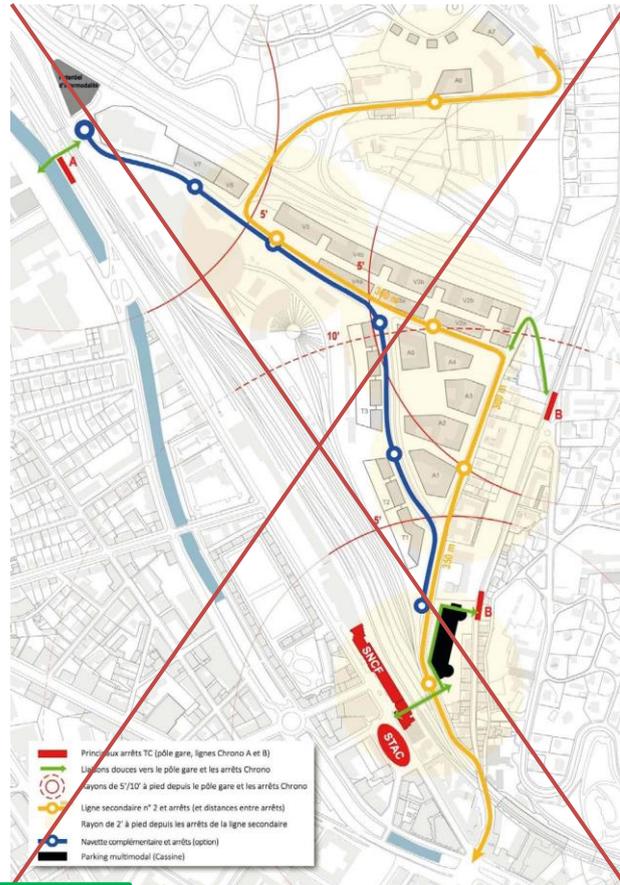
Scénario axe routier et allée verte en cœur de quartier

Les besoins en matière de stationnement

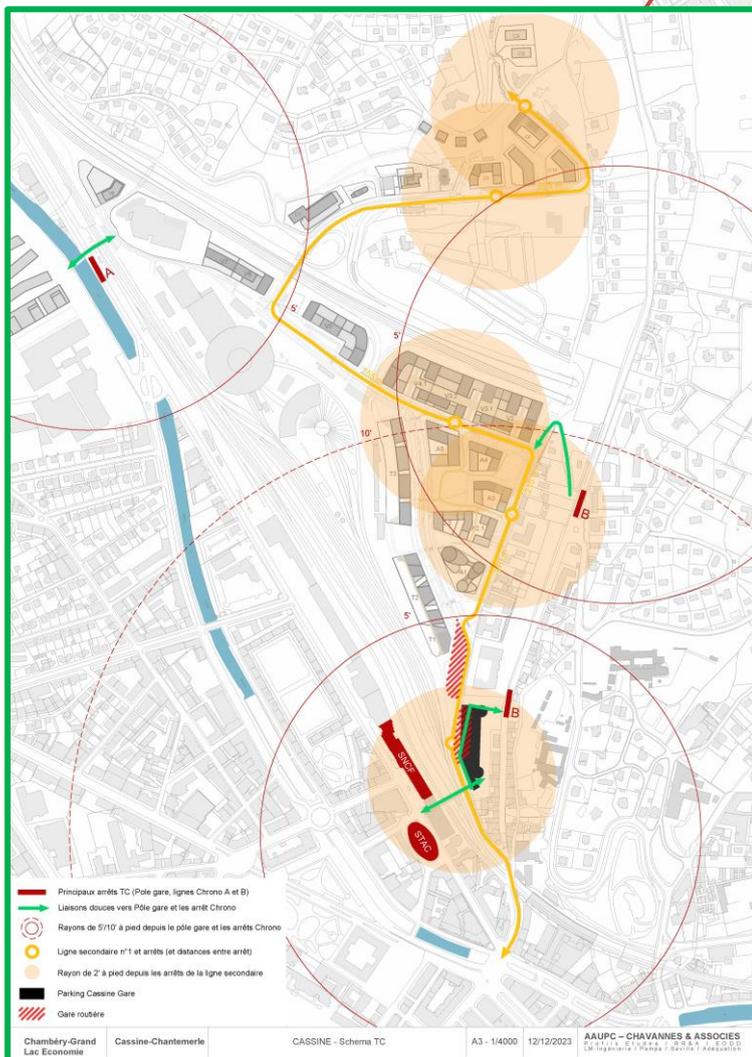
- > Prévoir une satisfaction des besoins en parking à la parcelle et en parking mutualisé ;
- > Prendre en compte les contraintes liées à la proximité de la nappe souterraine qui limite les possibilités constructives en sous-sol ;
- > **Proposer, de ce fait, des parkings sur un seul niveau enterré (hormis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

Les réseaux

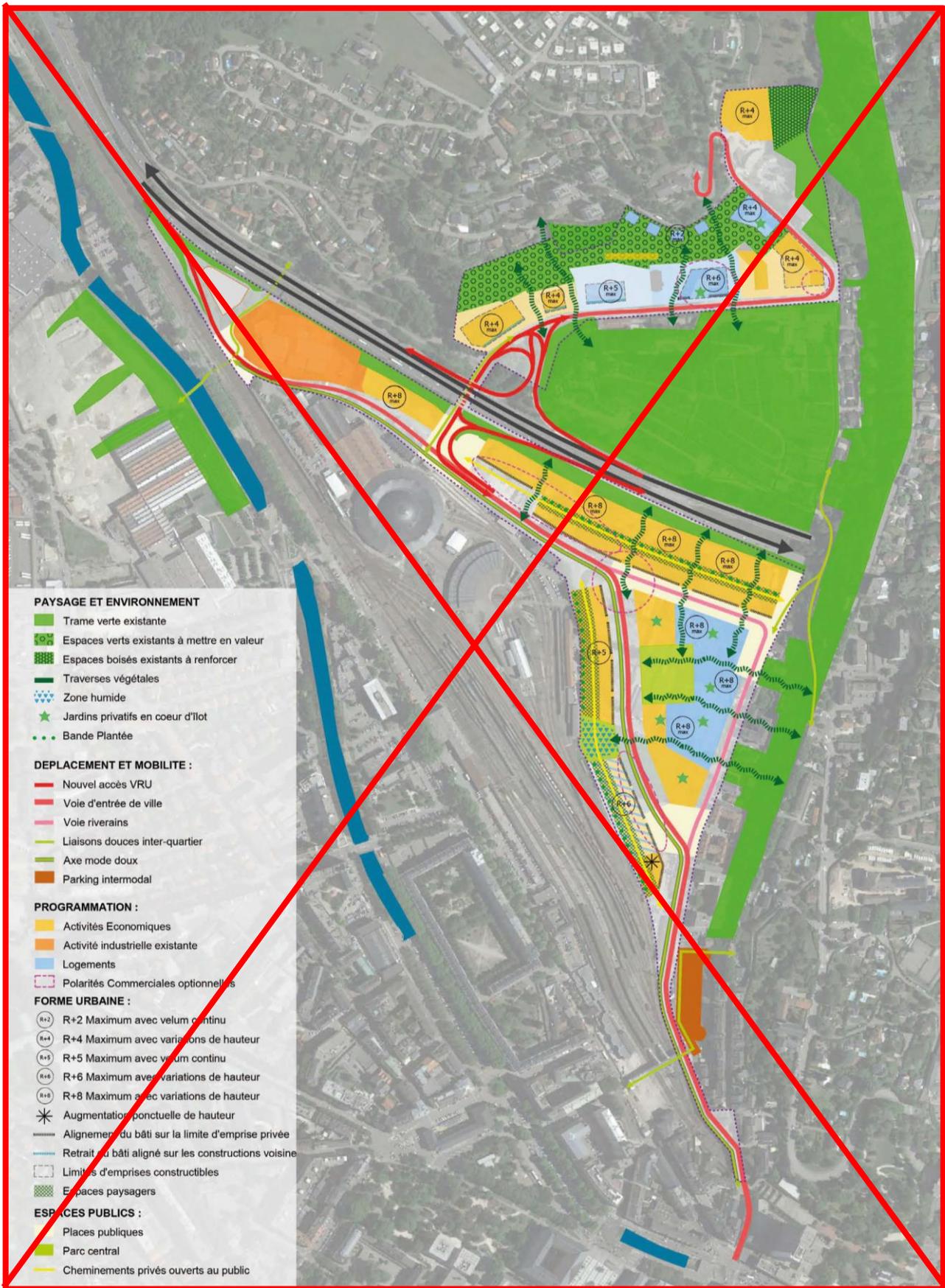
- > Raccorder les projets aux différents réseaux qui sont présents sur le site ;
- > Éviter d'accroître les rejets dans le réseau d'eaux pluviales ;
- > Prévoir une collecte des eaux pluviales et favoriser un principe d'infiltration ;
- > Prévoir une collecte des eaux de voiries par un réseau de noues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

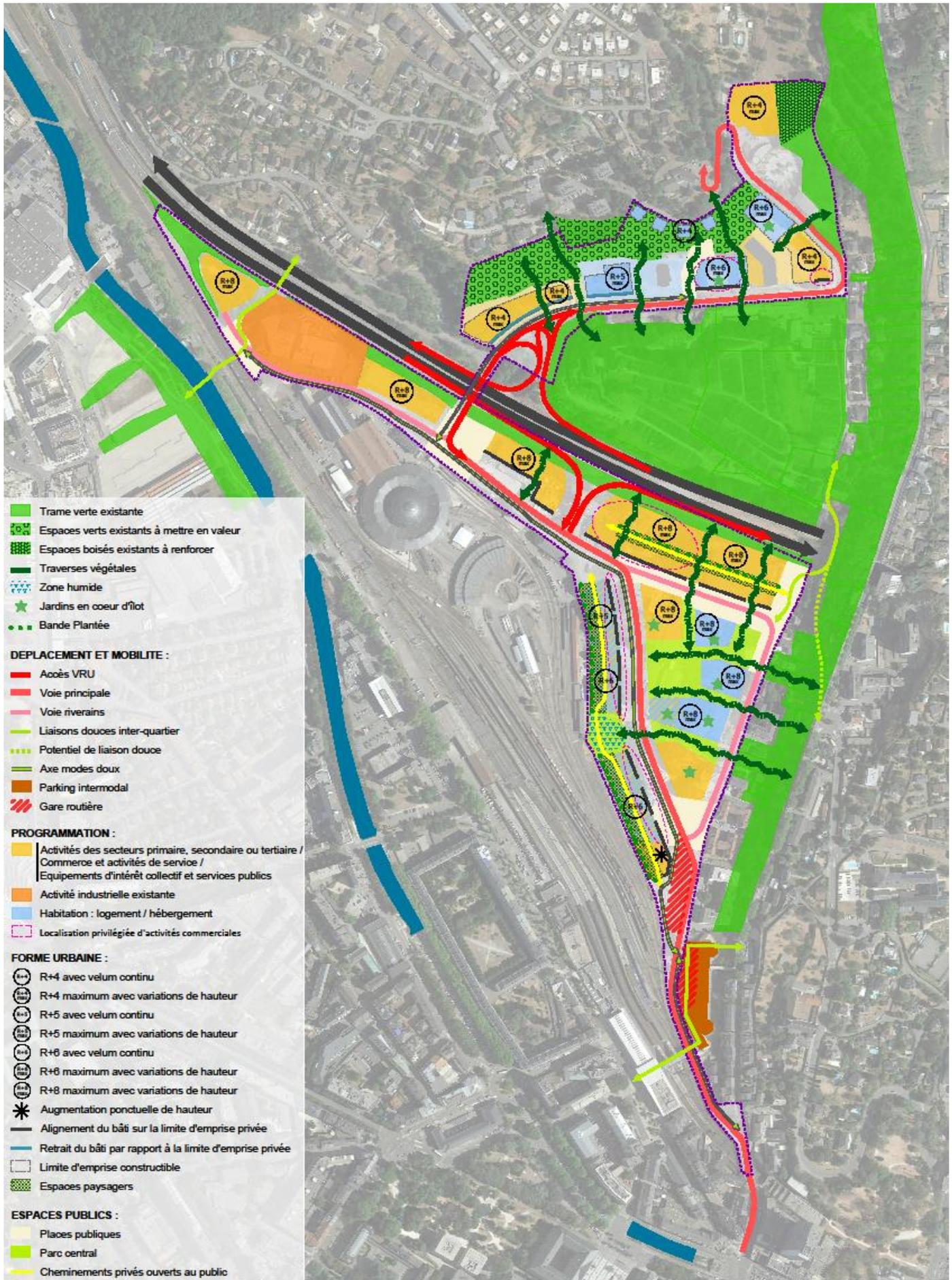


Desserte TC du site et intérêt d'une navette complémentaire



Desserte en transports en commun





TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

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

1.1. Volumétrie et implantation des constructions

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

1.2 Aspect des constructions

1.2.1 Façades

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

1.2.2 Toitures

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

1.2.3 Ouvertures et systèmes d'occultation

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

- > Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

1.2.4 Matériaux et couleurs

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

1.3 Adaptation au terrain naturel

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

1.4 Qualité des espaces libres

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

> Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels des noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

1.5 Clôtures

> Des adaptations aux dispositions suivantes peuvent être accordées pour les équipements publics, d'intérêt collectif ou liés à la gestion du domaine public autoroutier concédé nécessitant des dispositifs de clôtures spécifiques.

> Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

> Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et

écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

> Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

> La reconstruction des murs en pierre à l'identique est recommandée.

> Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,8 m.

> Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être préférentiellement encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

2. LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions

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

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

(1) Constructions nouvelles interdites.

Constructions existantes :

> La réhabilitation des constructions à condition de respecter le caractère de centralité urbaine majeure de la zone et ne pas entraîner de nuisances supplémentaires ;

> L'extension limitée des constructions, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUi HD, à conditions de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi HD et de ne pas entraîner de nuisances incompatibles avec la destination habitation.

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

2.2 Mixité fonctionnelle

> L'implantation des constructions devra respecter les principes contenus dans le schéma d'aménagement général.

> Des exploitations maraîchères pourront être installées sur les espaces paysagers répertoriés dans le schéma d'aménagement général

> Le projet de quartier de la Cassine a pour vocation de constituer un quartier urbain de dimension métropolitaine à forte dominante économique.

> Cet espace, à proximité du centre-ville, bien desservi par des grandes infrastructures, doit proposer une offre de tertiaire urbain de grande qualité mais aussi réunir l'ensemble des fonctions urbaines support, en vue de constituer une nouvelle centralité dans un cadre urbain attractif et animé.

> Les linéaires de commerces et activités à rez-de-chaussée seront localisés le long du nouveau Cours de la Rotonde et de l'Esplanade du Docteur Vernier ainsi qu'au niveau de la rue Jean Pellerin, conformément aux indications figurant sur le plan guide du projet.

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

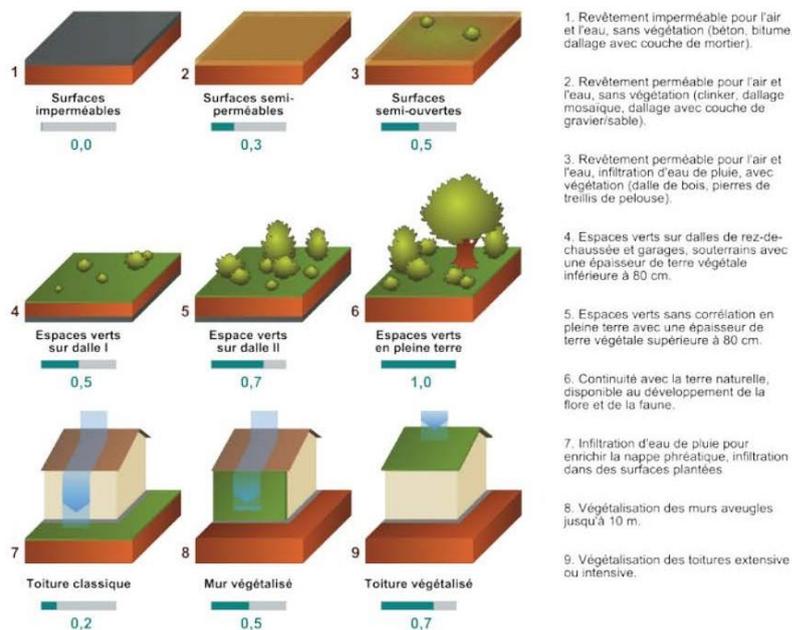
2.3 Mixité sociale

> ~~Les opérations neuves de plus de 10 logements devront intégrer une part minimum~~ L'objectif de mixité sociale pour les logements neufs à l'échelle de la ZAC est de 20% d'accession abordable à la propriété et de 20 % de logements locatifs sociaux.

3. LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

3.1 Coefficient de Biotope (CBS)

- > Le Coefficient de Biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.



Coefficient de valeur écologique par m² de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

3.2 Paysage et environnement

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

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

Sont admis sous conditions :

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

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

3.3 Performance énergétique

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

- > Cet indice devra traduire la proportion des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de la parcelle selon la formule suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

4. LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

4.1 Stationnement pour véhicules motorisés

4.1.1. Principes généraux

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques et de desserte, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, il est exigé :

Les normes de stationnement automobile pour les sous-destinations non décrites dans les tableaux ci-dessus sont définies en fonction du besoin.

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

4.1.2. Principes de foisonnement

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

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

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

4.2 Dispositions relatives aux deux-roues non-motorisés

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

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

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

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

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

- > Arceaux pour le stationnement des visiteurs

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

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

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

Les normes de stationnement automobile pour les sous-destinations non décrites dans les tableaux ci-dessus sont définies en fonction du besoin

5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- > Le site de la Cassine est appelé à devenir la façade Nord du Pôle d'Échange Multimodal de Chambéry, en lien direct avec la gare SNCF.
- > ~~La~~ Une ligne de bus ~~2~~ desservira le quartier avec une fréquence renforcée, au cœur d'un itinéraire qui relie les Hauts de Chambéry à l'Université Jacob.

- > Les connexions aux lignes de bus à haute fréquence seront également renforcées :
 - > avec la ligne de bus Chrono A sur l'Avenue de la Boisse, grâce à la requalification des accès au passage souterrain existant ;
 - > avec la ligne bus Chrono B sur la rue du Faubourg Reclus, par le biais de la passerelle intégrée au parking Cassine.

6. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

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

6.1 Voiries

6.1.1 Conditions d'accès

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

6.1.2 Caractéristiques

- > La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- > Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- > Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
- > Hors événement exceptionnel, le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements en provenance du domaine public vers le domaine privé.

- > L'adaptation du domaine public devra respecter obligatoirement les règles d'accessibilité.

- > Les nouvelles voiries devront :

- > avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- > être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- > être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- > comprendre du stationnement sur voie.

6.2 Alimentation en eau potable

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

6.3 Assainissement – eaux usées

- > Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLU i HD, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les principes généraux sont les suivants :
 - > Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte lorsqu'il existe.
 - > Le recours à un système d'assainissement autonome devra rester exceptionnel et être motivé par une impossibilité technique de raccordement au réseau public de collecte. Le système d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif.
 - > sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement.

6.4 Assainissement – Eaux pluviales

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

6.4.1 Principes généraux

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

6.4.2 Règles par niveaux de pluie

Gestion des pluies courantes :

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

Gestion des pluies moyennes à fortes :

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