

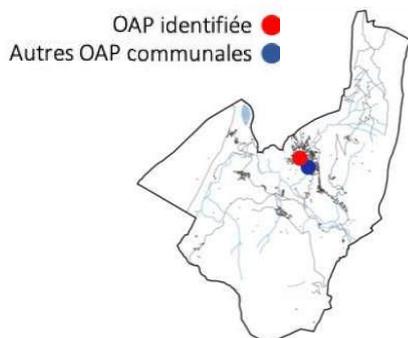
LE CHÂTELARD

LE VERNEY - OAP 17

Dans le cadre de l'élaboration du plan guide l'OAP Le Verney a été modifiée à emprise constante. Le texte de l'OAP existant est modifié et repris en totalité pour traduire au mieux l'esprit du plan guide et la programmation de ce secteur.

CONTEXTE

Le Châtelard
Le Verney
0,64 hectare
Habitat



Zone du Verney / Plan guide JASP – Programmes urbains

ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

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



Le Verney / JASP – Programmes urbains

Déplacements

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

Risques et nuisances

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

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

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

Trame verte et bleue

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

Servitudes d'utilité publique

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

Enjeux environnementaux



Paysage et patrimoine

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

réseaux

- AEP
- Eau pluviale
- Eau usée ou unitaire

Risques et nuisances

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

Zonages PPR et PIZ

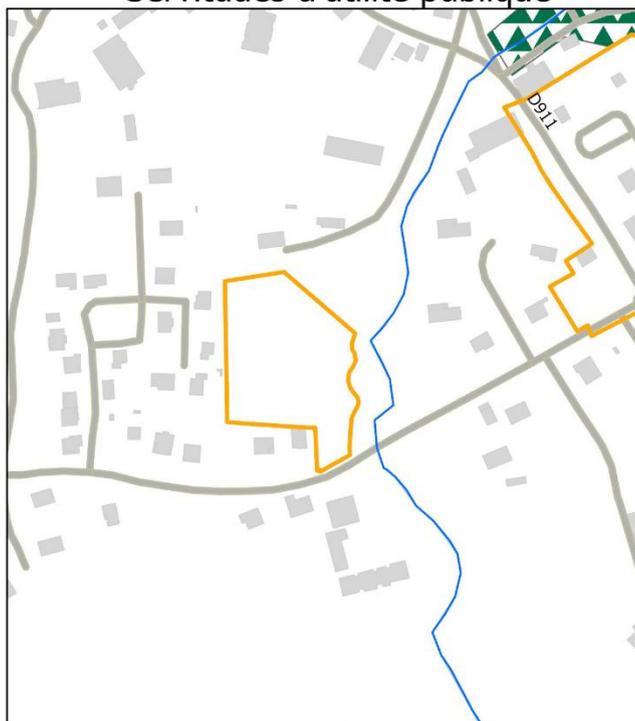
- Aléa fort identifié au PPR
- Aléa moyen ou faible identifié au PPR
- Aléa fort identifié au PIZ
- Aléa moyen ou faible identifié au PIZ

TVB

- Trame verte et bleue
- Zones humides

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

Servitudes d'utilité publique



Servitudes :

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

Éléments structurants

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

Contour des OAP

- Contour des OAP

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

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

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l'environnement limitrophe (secteur tampon entre un espace paysager naturel et une zone d'habitat pavillonnaire).
- > Préserver des espaces de respiration, de césures entre les constructions (ponctuellement, mais pas nécessairement entre chaque logement - optimiser le foncier et limiter l'étalement urbain) afin de reprendre la trame existante des constructions bordant le secteur.

> Privilégier une implantation du bâti qui optimise le foncier et l'ensoleillement (implantation proche de la voie et/ ou d'un cheminement piéton, jardins et façades au sud, etc.)

> Proposer un aménagement paysager qualitatif le long du Nant des Granges respectant ses fonctionnalités écologiques tout en en faisant un espace de promenade paysagère. Cette bande mesurera à minima 8m de largeur (cheminement compris).

> Proposer un aménagement paysager qualitatif de la limite avec le secteur Habitat afin de traiter une transition douce. Pour cela, cette bande mesurera à minima 4m de largeur.

Mobilité & déplacements

> Créer un accès viaire au sud du site depuis la Route du Champet accompagnée par un cheminement piéton distinct d'un minimum de 2m. Ce cheminement devra obligatoirement être continu jusqu'à l'Allée du Chéran (promenade domestique et paysagère).

La structure viaire devra dans être complétée d'une aire de retournement, qui devra être traitée comme une placette domestique (les aménagements de cet espace ne devront pas accueillir ou être parasités par les stationnements visiteurs). Les aménagements devront permettre à terme de boucler la structure viaire jusqu'à l'Allée du Chéran.

> Rechercher une liaison piétonne est-ouest entre deux maisons individuelles pour nouer des connexions entre l'opération du Verney et le reste de l'îlot (à minima, les aménagements devront pouvoir le permettre à terme).

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

Qualité environnementale & prévention des risques

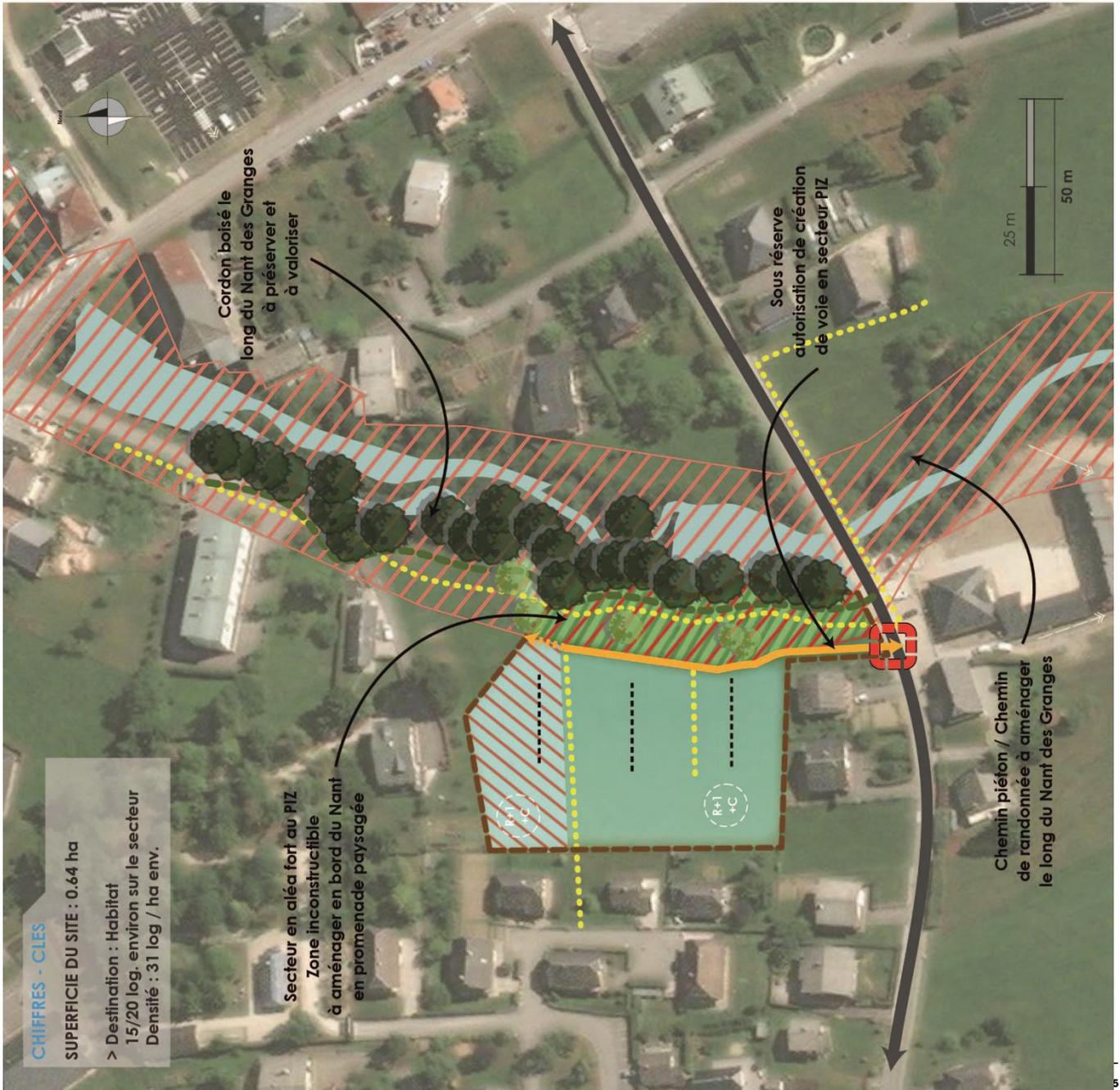
> Orienter et concevoir les constructions de manière à optimiser l'implantation et l'utilisation de dispositifs de production d'énergie solaire thermique et/ou photovoltaïque.

> Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux;

> Prendre en compte les prescriptions du PIZ et notamment l'inconstructibilité d'une partie de la limite ouest.

Ressource en eau

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



CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0.64 ha

> Destination : Habitat
15/20 log. environ sur le secteur
Densité : 31 log / ha env.

Secteur en aléa fort au PIZ
Zone inconstructible
à aménager en bord du Nant
en promenade paysagée

Chemin piéton / Chemin
de randonnée à aménager
le long du Nant des Granges

PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre d'OAP

CARACTERISTIQUES DU BÂTI



Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

— Habitat individuel / Individuel groupé

— Habitat individuel / Loisirs

--- Principe d'orientation du bâti

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe d'accès tous modes



Voies existantes



Principe de desserte



Principe de liaison douce
chemin de randonnée

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Cordon boisé du Nant des
Granges à préserver



Limite du cordon boisé du Nant
des Granges à préserver



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



Zone inconstructible au PIZ