

LA RAVOIRE

ZAC VALMAR - OAP 143

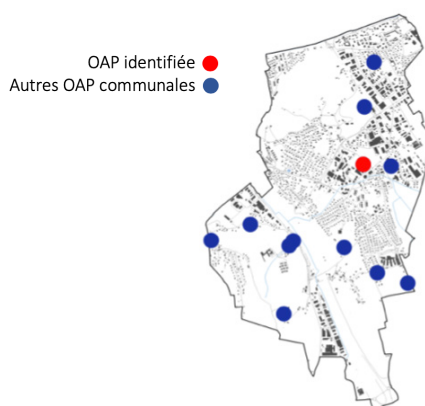
CONTEXTE

La Ravoire

ZAC Valmar

10,86 hectares

Mixte (habitat, activités économiques, équipements)



Périmètre ZAC Valmar à La Ravoire / Citadia Conseil

PRÉAMBULE SUR LE CONTEXTE

La ZAC Valmar de La Ravoire s'inscrit comme une opération de renouvellement urbain conduite dans l'objectif d'étendre le centre-ville pour permettre, à terme, de créer une nouvelle polarité urbaine à l'échelle du Grand Chambéry. L'ambition est de reconstruire la ville sur la ville par un développement urbain de qualité peu consommateur d'espace. Le projet vise à conjuguer l'activité dense d'un petit centre urbain, l'agrément d'un site privilégié et la générosité des espaces verts à travers la réalisation d'un tissu urbain mixte. Ces réalisations se feront dans la continuité du quartier existant par le renforcement et la réorganisation des fonctions de centralité autour de la place de l'Hôtel-de-Ville et de l'esplanade du Boulodrome.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- > Créer une polarité urbaine au sein de l'agglomération chambérienne ;
- > Créer un quartier de centre-ville ;
- > Développer l'habitat en s'appuyant notamment sur le développement des transports en commun ;
- > Développer un écoquartier quartier durable « sans voitures » ;
- > Mettre en valeur les qualités paysagères du site ;
- > Développer des espaces publics de proximité de qualité ;
- > Créer un centre-ville et densifier un secteur actuellement bien desservi et équipé par la création de logements, d'activités et de services / équipements permettant de vivre, travailler et de se délasser au sein du secteur d'étude.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Les aménagements devront s'intégrer dans le tissu urbain existant et préserver l'environnement paysager (vues sur les massifs alentours et sur l'église de La Ravoire).

Déplacements

Le site est bien desservi par les transports en commun avec la ligne Chrono C située sur la rue des Belledonnes à environ 500m. Cette ligne relie le centre de Challes-les-Eaux, au centre de Chambéry puis au centre de La Motte-Servolex. La ligne C est l'une des quatre lignes structurantes du réseau, avec une fréquence de 6 à 15 minutes de 7h à 19h.

Le secteur d'étude est également desservi par la ligne 3 circulant sur tout le secteur Est de l'agglomération de Saint-Jeoire-de-Prieuré à Barby, Bassens pour redescendre au sud vers La Ravoire puis Saint-Baldoph.

Ce secteur est inclus dans un périmètre plus large, faisant l'objet de réflexion dans le cadre de la révision du SCOT en cours (et notamment en lien avec les études sur les réouvertures de haltes ferroviaires locales).

Le site est également desservi par un itinéraire cyclable.

Ressource en eau

Le périmètre d'étude est raccordé aux réseaux AEP et assainissement. Il n'y a pas de réseau pour les eaux pluviales. Le site est inclus dans la zone de sauvegarde des eaux.

Risques et nuisances

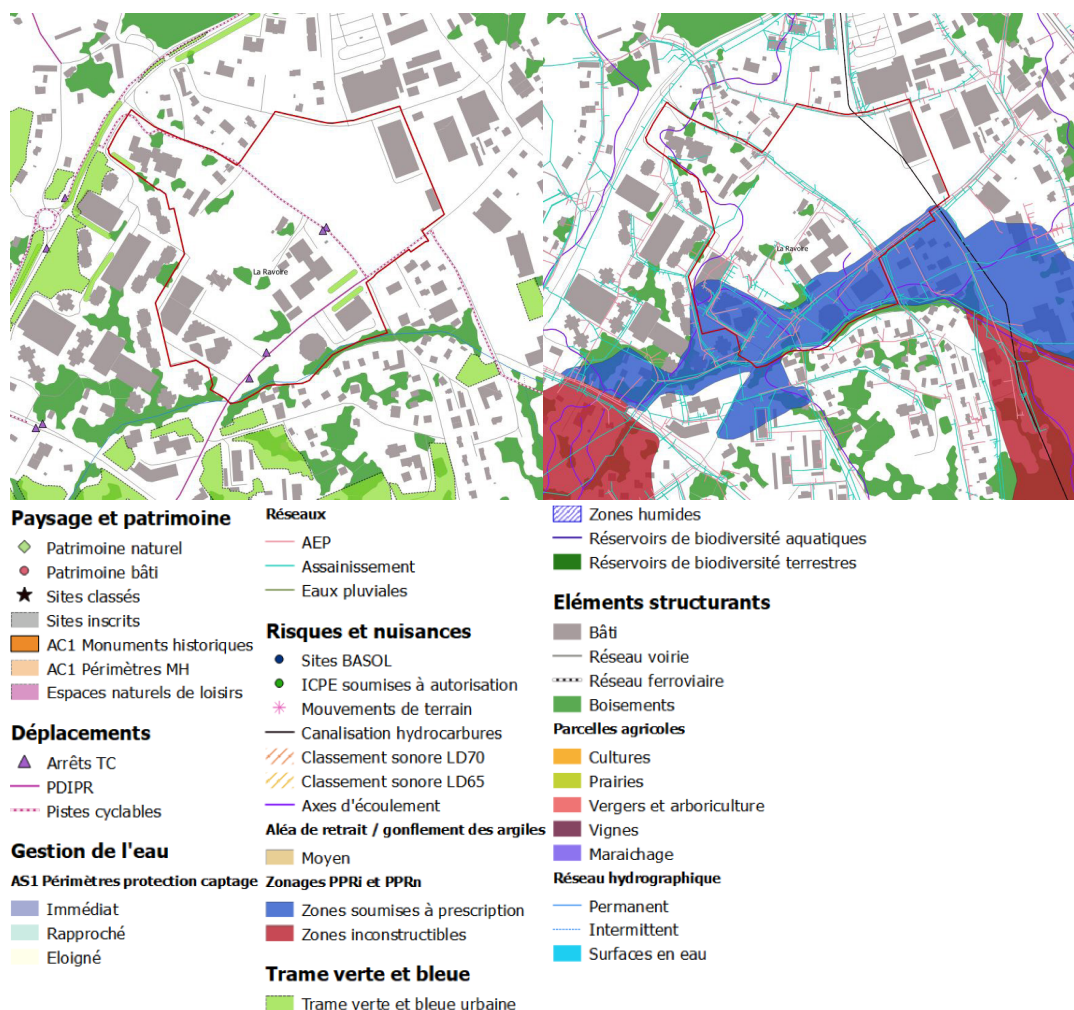
La zone est concernée par la zone de prescription du PPRI du Bassin Chambérien en zone 3 en limite est, par des axes de ruissellement des eaux pluviales (est), par la zone d'aléa d'une canalisation de gaz (au nord) et par un risque faible de retrait gonflement des argiles.

Trame verte et bleue

Le site est déjà urbanisé, néanmoins des boisements (arbres isolés et alignements d'arbres) et des espaces perméables enherbés participent à la trame verte urbaine et permettent le maintien d'une fonctionnalité écologique au sein du tissu urbain. Dans ces conditions, ils doivent être préservés dans la mesure du possible.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur est impacté par 2 servitudes : la servitude de dégagement aéronautique de l'aéroport de Chambéry (T5) et la servitude de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1).



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Principes généraux de composition et d'insertion urbaine et paysagère ;
- > Mettre en place un maillage vert / bleu (hydrologique et végétal) permettant de relier des secteurs aujourd'hui peu connectés et répondre à un besoin d'espaces verts faisant écho à la densification urbaine ;
- > Mettre en relation les bâtiments collectifs avec un système de promenades se développant à partir du parc des berges de la Mère ;
 - > Participer à la constitution d'un maillage vert inter-quartiers à travers la réalisation / réhabilitation de plusieurs éléments majeurs ;
 - > Le parc des berges de la Mère comme espace de détente et de mobilités douces ;
 - > La promenade des sports afin de relier les différents îlots et équipements bâtis du quartier ;
 - > La place de l'Hôtel-de-Ville pour regrouper les principaux services communaux autour d'un carré minéral ouvert à différents usages. Celle-ci devra instaurer un nouveau rapport avec la rivière et travailler les vues vers l'église Saint Etienne située sur les hauteurs ;
 - > L'esplanade du Boulodrome comme espace de détente perméable, ouvert à différents usages et qui permet de maintenir un lien avec l'horizon lointain du Massif des Bauges.

Les hauteurs et densités

- > Limiter la hauteur à 25 mètres maximum.

Formes urbaines et phasage de l'opération

- > Décliner le caractère urbain du projet au travers d'architectures diversifiées afin d'enrichir le parc de logement d'une offre de qualité ;
- > Envisager et permettre la création de logements modulables et évolutifs ;
- > Respecter le cahier des charges architectural ;
- > Scinder l'opération en 3 phases :
 - > Phase 1 – partie sud (déjà réalisée) : habitat collectif et centre commercial,
 - > Phase 2 – partie centrale : **zone résidentielle-habitat collectif**,
 - > **Phase 3** Autres phases – partie nord : **habitat collectif habitat collectif et services tertiaires résidentielles**.

Programmation de logements et règles de mixité

- > Construire environ 1 100 nouveaux logements sur le secteur d'étude ;
- > Offrir une large diversité de produits dans un principe de mixité entre logement social, classique intermédiaire et haut de gamme en favorisant les démarches innovantes ;
- > Créer du commerce, des services et loisirs en pied d'immeuble, autour de la place de la Mairie et de l'esplanade du Boulodrome pour créer des centralités et une attractivité forte ;
- > Planter des programmes **de tertiaire et** activités autour de la place de l'Hôtel-de-Ville pour créer des centralités et une attractivité forte ;
- > En termes de mixité, envisager – par rapport au nombre de logements construits – 20% minimum Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 15% minimum de logements en accession abordable.

Programmation des équipements

- > Créer des équipements d'infrastructure (espaces verts et espaces publics) et des équipements publics de proximité.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Engager une politique incitative de démarche Haute Qualité Environnementale afin de réaliser des bâtiments à basse consommation ;
- > Imposer aux nouvelles constructions de répondre aux valeurs qualitatives qui définissent un **écoquartier-quartier durable**: implantation optimale, concept constructif flexible, matériaux sains, très faible consommation énergétique, meilleure gestion générale des ressources ;
- > Réaménager les berges de la Mère afin de gérer localement les risques d'inondations tout en valorisant le site pour le déassement et en instaurant des continuités écologiques et en gérant la récolte des eaux pluviales du nouveau quartier ;
- > Gérer les eaux pluviales en accompagnement et en lien des aménagements urbains de surface et intégrer les prescriptions relatives au PPRI du bassin Chambérien (zone 3) ;
- > Maîtriser les ruissellements par une gestion intégrée des eaux pluviales en favorisant l'infiltration (tranchées d'infiltration, noues paysagères) ;
- > Les nouveaux aménagements ne devront pas contraindre les axes d'écoulement des eaux pluviales.

Mobilité & déplacements / desserte par les voies et les réseaux

- > Mutualiser les parkings souterrains ;
- > Créer de nouvelles liaisons douces et profiter de l'augmentation de la cadence des lignes de bus desservant le centre-ville de La Ravoire pour réduire la part de la voiture dans ce nouveau quartier ;
- > Mettre en place un réseau piéton et cyclable qui tisse des liens internes au quartier et avec les alentours et notamment les projets plus généraux de pistes cyclables du Grand Chambéry ;
- > Reconsidérer et réaménager l'impasse de la Poste afin d'offrir des espaces publics piétonniers et des **jardins-familiaux espaces paysagers** entre le quartier du Val Fleuri et la Mairie.

Les besoins en matière de stationnement

- > Prévoir une offre privée et publique en surface et en souterrain de stationnement **tout en veillant la protection de la nappe** ;
- > Limiter l'offre de stationnement privé au strict nécessaire, en fonction des besoins et envisager la création de stationnement mutualisé.

Les réseaux

- > Enterrer les futurs réseaux créés dans le cadre des aménagements.

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 couverts, réservés au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque emplacement clos et couvert 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 ou emplacement 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)
- > 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	Nombre minimal d'emplacements pour le stationnement visiteurs
Habitation	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 m² 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 m² 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		Un minimum de 2 arceaux. Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin
	Restauration		
	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 m² de surface de plancher	En fonction du besoin
	Entrepôt	Les conditions suivantes sont cumulatives : - 1 place pour 5 emplois (lorsque l'entreprise travaille en 3x8, le nombre d'emplois à prendre en compte correspond aux effectifs accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage) - Lorsque l'établissement dispose d'un parc de stationnement VL, le nombre de places vélos correspond à 25 % de la capacité du parc	
	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	- Lorsque l'établissement dispose d'un parc de stationnement VL, le nombre de places vélos correspond à 25 % de la capacité du parc	Les emplacements devront être prévus en proportion du public à accueillir et en fonction du besoin, avec un minimum de 15 % de l'effectif d'utilisateurs accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage, et sans pouvoir être inférieur à 2 arceaux
	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 pour les élèves accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage : 0,2 place par élève de maternelle 0,4 place par élève d'élémentaire et de collège 0,3 place par élève de lycée et d'enseignement supérieur	
	Salle d'art et de spectacle	1 place pour 5 emplois	
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		

