

LA MOTTE SERVOLEX

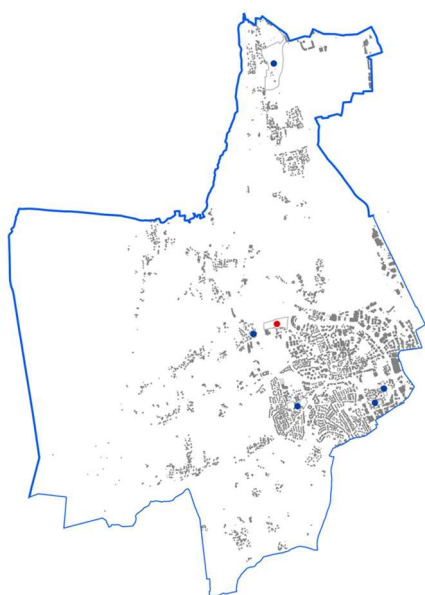
BARBY DESSOUS EST – OAP 163

CONTEXTE

Barby Dessous Est

4,4 hectares

Mixte (Habitat – Activités)



ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- > S'inscrire dans une démarche ERC en ouvrant à l'urbanisant la moitié de la zone 2AU. La limitation et l'artificialisation des espaces agricoles est permis par une recherche de verticalité raisonnée des volumes bâtis.
- > Développer l'offre de logement programmé au volet habitat du PLUi HD et renforcer la mixité sociale sur la commune. Envisager des rez-de-chaussée actifs sur la voie principale en angle avec la rue René Pin vers davantage de mixité fonctionnelle et une complémentarité avec les équipements limitrophes.
- > Préserver la zone humide, les prairies permanentes et le massif arboré, supports de biodiversité ;
- > Renforcer la biodiversité au sud par la composition d'un bois habité qui accompagnera également l'extension urbaine dans son rapport avec le tissu pavillonnaire existant. Travailler la diversité des volumes au sein des îlots opérationnels et faire entrer le bois dans les cœurs d'îlots habités ;
- > Encadrer l'urbanisation à proximité du Nant du Villard afin de préserver son fonctionnement et sa valeur environnementale. S'implanter en retrait et intégrer dans le projet urbain et architectural le risque d'inondation ;
- > Préserver les espaces agricoles de la commune en imaginant un quartier vertical et des espaces d'hybridations entre urbain et agriculture.
- > Profiter de la proximité immédiate avec des services de transports et des équipements pour densifier les usages et connecter la trame viaire du projet afin de faciliter l'accès à ces aménités urbaines.



Crédit photo : Soberco

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

Le périmètre de projet s'étend sur une zone agricole composé de parcelles cultivées, de haies et d'arbres isolés.

Trame verte et bleue

- > Le nord du site fait l'objet d'une ZNIEFF de type 1, au sein de laquelle se trouve une zone humide, des boisements et des bosquets. Ces éléments sont connectés à la ripisylve du Nant de Villard véritable corridor écologique entre les zones naturelles du Nord et de l'Ouest de la commune.
- > Les espaces agricoles et les espaces désimperméabilisés du tissu pavillonnaire inscrits dans le bassin versant de la zone humide, participent à son fonctionnement. L'artificialisation des sols est à mesurer dans ce contexte.

Risques et nuisances

- > La zone est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.
- > Risques d'inondation :

Le Nant de Villard est implanté en surplomb sur une partie de son tracé en franchissant le périmètre de projet. Une vigilance particulière est à porter sur les partis pris de construction et

d'aménagement pour limiter la vulnérabilité des futurs logements.

Déplacements

- > Transports en commun : la ligne chrono B, ligne structurante de bus, dessert deux arrêts à 500m. du site.
- > Le site est connecté au réseau dense de pistes cyclables avenue René Pin, dessert du collège.
- > Desserte : les voiries autour du site comportent des gabarits confortables. Le site est aujourd'hui desservi depuis l'Avenue Charles Albert par la rue Pierre Ferroud.

Servitudes d'utilité publique

AC1 - Périmètre des abords : Domaine Reinach

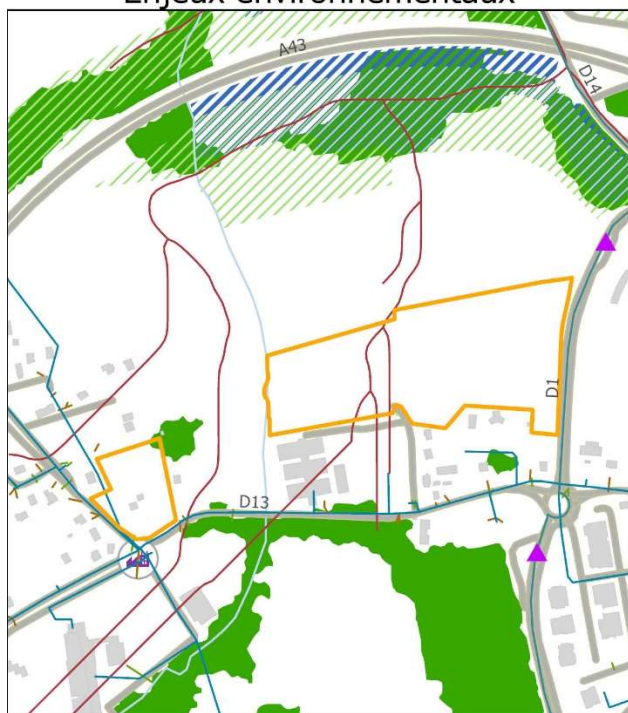
AS1 - Périmètre de protection de captage éloigné

I3 - Gaz naturel : Transport de gaz

PM1 – PPR naturels ou miniers PPRI du Bassin Chambérien

T5 - Aéroport Chambéry-Aix

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

Éléments structurants

- Route
- Voie ferrée
- Bâtiment
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent
- Plan d'eau
- Zones humides
- Forêt
- Pelouse sèche
- Zone de protection écologique

Servitudes d'utilité publique



Servitudes :

- I4 - Equipements électriques
- PT1 - Equipements radioélectriques
- T5 - Aéroport
- A4 - Passage des cours d'eau
- A5 - Canalisations 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 - Aéroport

- 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 - Aéroport

Éléments structurants

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

200

Mètres

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > Permettre la réalisation d'environ 210 logements.
- > Chaque opération devra prévoir 35 % de logements locatifs sociaux et 5% d'accession abordable. Cette mixité doit se répartir au sein de chaque volume.
- > Réaliser des logements traversants ou bi-orientés à partir des T2. > Développer des RdC actifs en entrée pouvant accueillir des locaux de professions libérales ou de services en lien avec les équipements présents aux abords (scolaire et médico-éducatif / médico-social).

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > Les espaces publics et les espaces extérieurs des constructions seront largement arborés pour composer un bois écran pour l'urbanisation à venir du secteur. Les hauteurs seront encadrées par un principe de gradation sans excéder le R+4. La variation des épannelages (1 niveau mini) à l'échelle du volume bâti doit participer à limiter l'impression monolithique des constructions. Les longueurs de bâtiment sont régulées de manière à éviter le continuum bâti et aménager des percées physiques et visuelles vers les cœurs d'îlots végétalisés.
- > Préserver de grands espaces végétalisés perméables nord sud pour préserver le ruissellement et le fonctionnement de la zone humide
- > Ménager des retraits importants entre les nouvelles constructions et les limites foncières du pavillonnaire et les parcelles agricoles pour aménager des espaces supports d'usages partagés.

Mobilité & déplacements

- > Créer des cheminements piétons pour offrir des raccourcis et des passages sécurisés. Garantir ces perméabilités piétonnes au sein de l'opération afin de relier les secteurs/quartiers entre eux ;
- > Mutualiser les parkings afin de limiter la place de la voiture et favoriser les espaces de pleine terre.
- > Diminuer la surface des stationnements aériens existants:

- > Végétaliser ou construire des stationnements en ouvrage ;
- > le stationnement doit être rationalisé, concentré et mutualisé au maximum.

Qualité environnementale

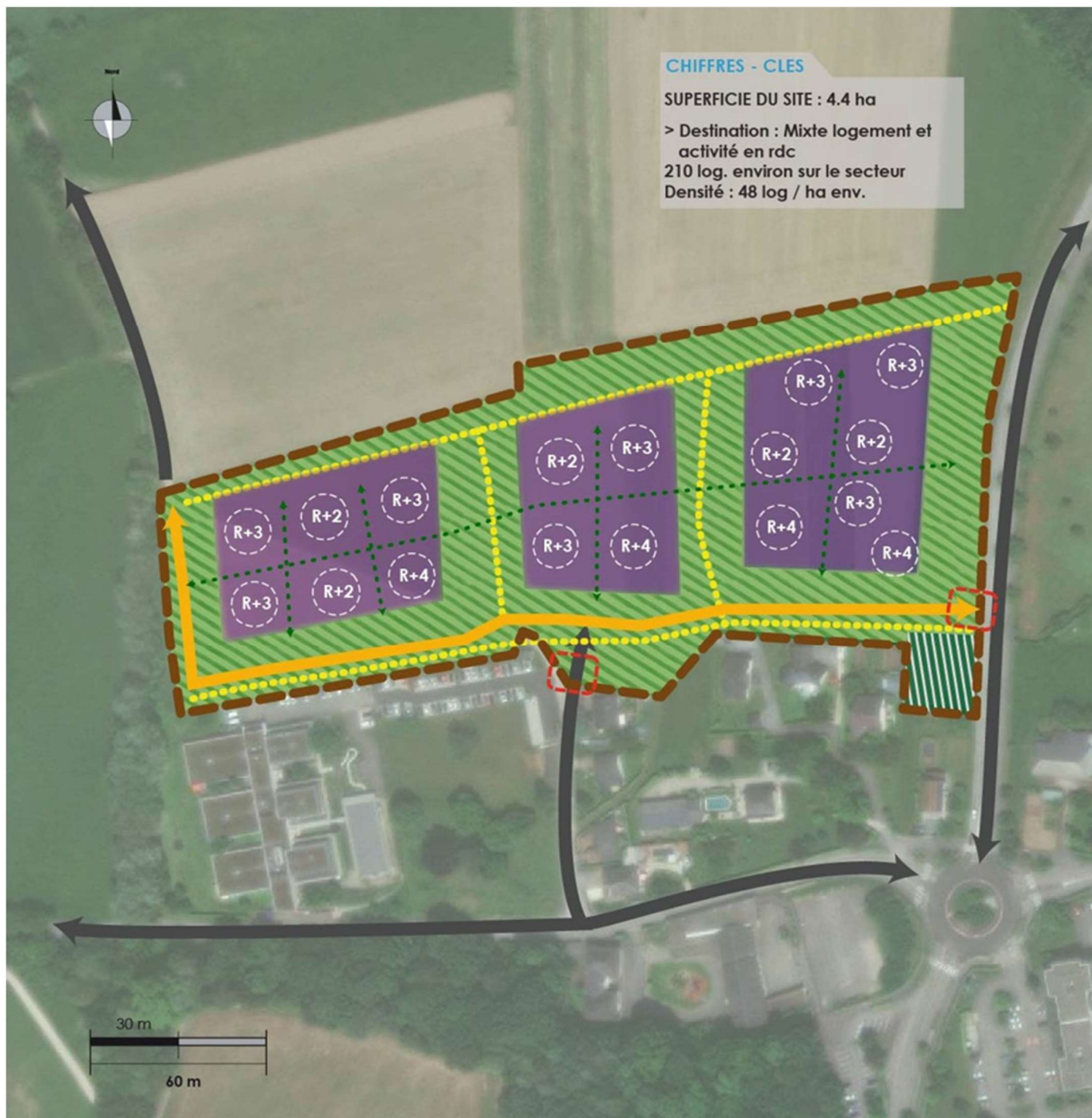
- > Espaces de rencontres et de culture commune
 - Constituer un lieu d'hybridation entre l'agriculture traditionnelle et l'agriculture urbaine par l'aménagement de jardins familiaux sur la bande ZNT (variant de 5 à 20m), qui met à distance des logements des parcelles agricoles existantes.
 - Proposer un espace d'usages collectifs pour les futurs résidents et les voisins du site (CME, collège, pavillons).
 - Composer une canopée et rechercher l'optimisation des déblais remblais par la mise en place de modelés de sol assurant la gestion intégrée des eaux pluviales
 - Composer un bois habité offrant des services écosystémiques importants à travers des qualités naturelles singulières et qui profite à tous publics. Participer à la création de milieux en s'appuyant sur une diversité d'essences et de strates végétales.
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Energie-Climat dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme ;
- > Chaque projet devra justifier de la prise en compte des orientations définies dans l'OAP Continuités écologiques et lutte contre la surchauffe urbaine dans la notice descriptive PC4 des autorisations d'urbanisme ;

Schéma de composition illustratif



Ressources en eau et gestion des eaux pluviales & prévention des risques

- > De par la proximité du nant du Villard le secteur est soumis à un aléa moyen par rapport à un risque d'inondation torrentiel. Le projet a été pensé afin d'intégrer les contraintes liées à cet aléa et réglementé par le PIZ. Ces mesures concernent en particulier les deux îlots B et C.
 - > Gestion hydraulique : Les dispositifs de gestion des EP (noues, tranchées de Stockholm, tranchées drainantes) reprendront le chemin de l'eau (souterraine et ruissellements).
 - > Définir un projet d'ensemble pour une gestion intégrée des eaux pluviales des espaces communs dans le respect des règles du zonage pluvial ;
 - > Limiter l'imperméabilisation des surfaces du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité ;
 - > Se référer aux orientations stratégiques de l'OAP Cycle de l'Eau pour :
 - > assurer un aménagement sécurisé pour les biens et les personnes et optimiser pour la ressource en eau ;
 - > définir un projet de gestion intégrée des eaux pluviales
 - > prendre en compte les préconisations liées à la protection de la ressource en eau.
-



PERIMETRE ET LIMITES

— Périomètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire / Collectif et activité en Rdc

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Principe d'accès tous modes

↔ Voies existantes

... Principe de liaison douce

/// Stationnement paysager

→ Principe de desserte

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

... Percées visuelles

■ Espace vert paysager