

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paysage et patrimoine

- Un espace d'articulation à l'interface des grandes entités paysagères, manquant de connexion avec le site naturel de la Cascade
- Des espaces et équipements tournant le dos au grand paysage
- Une ambiance de jardins et de vergers avec la présence d'arbres remarquables

Trame verte et bleue

- Hydraulique et le chemin de l'eau :
 - Grand Pré est un point d'accumulation des écoulements
 - Peu d'espaces naturels et de rétention disponibles
 - Forte interconnexion pluviale avec le Nant du Pontet
 - Très faible absorption des sols

Risques et nuisances

- La zone est concernée par un aléa faible de retrait/gonflement des argiles.
- Ecoulements d'eaux pluviales rue Jean-Baptiste Richard, entraînant à l'aval des inondations de riverains de la route de Saint-Cassin.

Déplacements

- Un secteur desservi par une ligne structurante de bus très fréquentée ; arrêt de bus non accessible PMR
- Un maillage piéton discontinu de qualité variable : absence de trottoir rue de la Cascade et liaison piétonne vers la mairie à améliorer
- Un carrefour Richard/Cascade accidentogène ; sécurisation du carrefour nécessaire notamment pour les girations bus
- Des charges de trafic importantes aux heures de pointe



> Le chemin de l'eau et l'imperméabilisation des sols

Crédit photo : Atelier-LGA



> Le site de la Cascade, un espace d'articulation des grandes entités paysagères

Crédit photo : Atelier-LGA

Servitudes d'utilité publique

PPRI du Bassin Chambérien : PM1 - PPR naturels ou miniers

Enjeux environnementaux



Contour des OAP

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

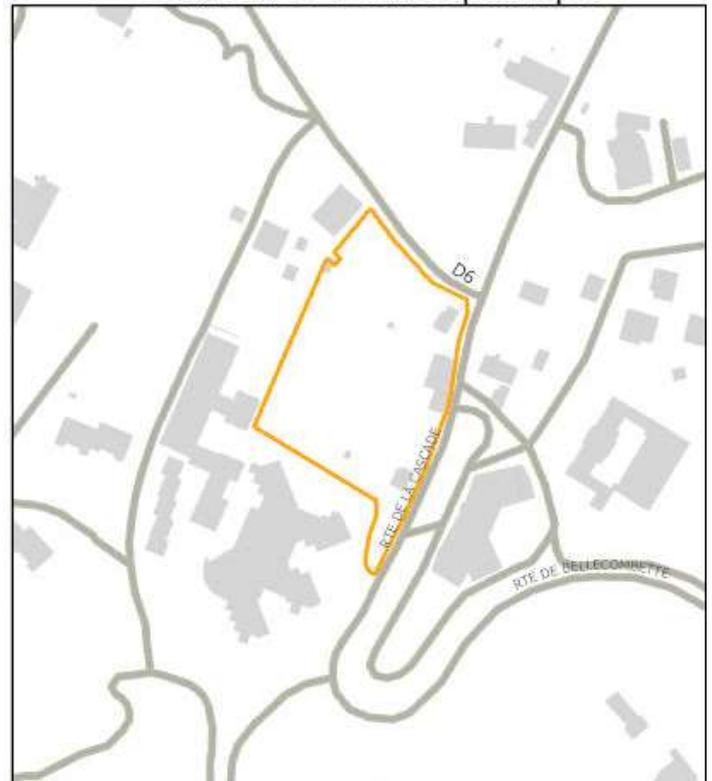
TVB

- Trame verte et bleue
- Zones humides

Éléments structurants

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

Servitudes d'utilité publique



Contour des GAP

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
- AC1 - Périmètre des abords
- 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

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine & mixité fonctionnelle et sociale

- > L'urbanisation du secteur ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.
- > Permettre la réalisation d'environ 60 logements collectifs, et le cas échéant d'équipements d'intérêt collectif.
- > Promouvoir une densité et une typologie de logements variés.

Insertion urbaine, architecturale & paysagère

- > L'implantation des constructions se fera en retrait de la route de la cascade afin de permettre une valorisation des vues sur le grand paysage
- > Création dans la zone centrale d'un jardin linéaire en gradins, permettant de préserver la vue sur le paysage et la perception d'une continuité verte

Illustration de vues depuis la route de la cascade



Crédit photo : Atelier-LGA

- > Principe d'épannelages gradués garantissant le maintien d'ouvertures paysagères et la préservation des cônes de vue : R+2 en haut du terrain et R+3 en contrebas

Illustration de la préservation des vues sur les grands paysages



Crédit photo : Atelier-LGA

- > Des vues sur les espaces végétalisés seront également à préserver pour les résidents de l'EPHAD voisin.

- > Implantation linéaire du bâti parallèle aux courbes de niveau s'étageant dans la pente ;
- > Flexibilité et modularité de la trame bâtie : décrochements et implantations en quiconque, etc ;
- > Fondre le bâti dans la végétation et dans la pente : création de terrasses, vergers et jardins interstitiels ; conserver des espaces généreux de pleine terre et végétalisés ;
- > Privilégier les logements traversants à double ou triple orientations au Nord-ouest (vue lointaine sur les massifs et le lac du Bourget) au Sud-Ouest et Sud-Est (optimisation des apports solaires, éclairage naturel des logements, etc.).
- > La végétalisation des toitures est recommandée.
- > Les constructions seront implantées :
 - avec un recul minimum de 6 mètres environ par rapport à la rue Jean-Baptiste Richard,
 - avec un recul minimum de 8 mètres environ le long de la route de la cascade,
 - avec un recul minimum de 15 mètres environ par rapport au carrefour entre la rue Jean Baptiste Richard et la route de la Cascade.

Mobilité & déplacements

- > Création d'un accès unique et mutualisé sur la partie sud du site, sur la parcelle AB 61.
- > Mutualisation des parkings afin de limiter la place de la voiture et favoriser les espaces de pleine terre.
- > Les places de stationnement réalisées en box fermés sont interdites.

Qualité environnementale & prévention des risques

- > Limiter les emprises imperméables : enrobé, béton, en raison du risque d'accélération des écoulements
- > Favoriser les surfaces végétalisées ou perméables
- > Améliorer la rugosité du sol, augmenter les effets de retard sur les écoulements
- > Optimiser les écoulements gravitaires vers le Nant du Pontet dans le déchargement du réseau pluvial local
- > Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales
- > **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 ;**

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.
- > Intégrer les problématiques de ruissellement du bassin versant.
- > Maintenir de la porosité dans l'implantation du bâti.
- > Maintenir de vastes espaces infiltrant (espaces de pleine terre, toitures terrasses végétalisées, stationnements extérieurs perméables et drainant).



PERIMETRE ET LIMITES

—●— Périimètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

○ R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCAION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat intermédiaire / Collectif équipements d'intérêt collectif

— Retrait des constructions

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

↔ Voies existantes

●●●●● Principe de liaison douce

⊞ Principe d'accès unique à l'opération

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Arbres existants

▲ Vue sur le grand paysage

▲ Vue sur les espaces verts

■ Espace vert paysager

■ Espace paysager non bâti permettant la préservation des vues sur le grand paysage

--- Mur de soutènement en pierre