

# Plan Local d'Urbanisme

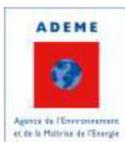
avec Approche Environnementale de l'Urbanisme  
et évaluation environnementale



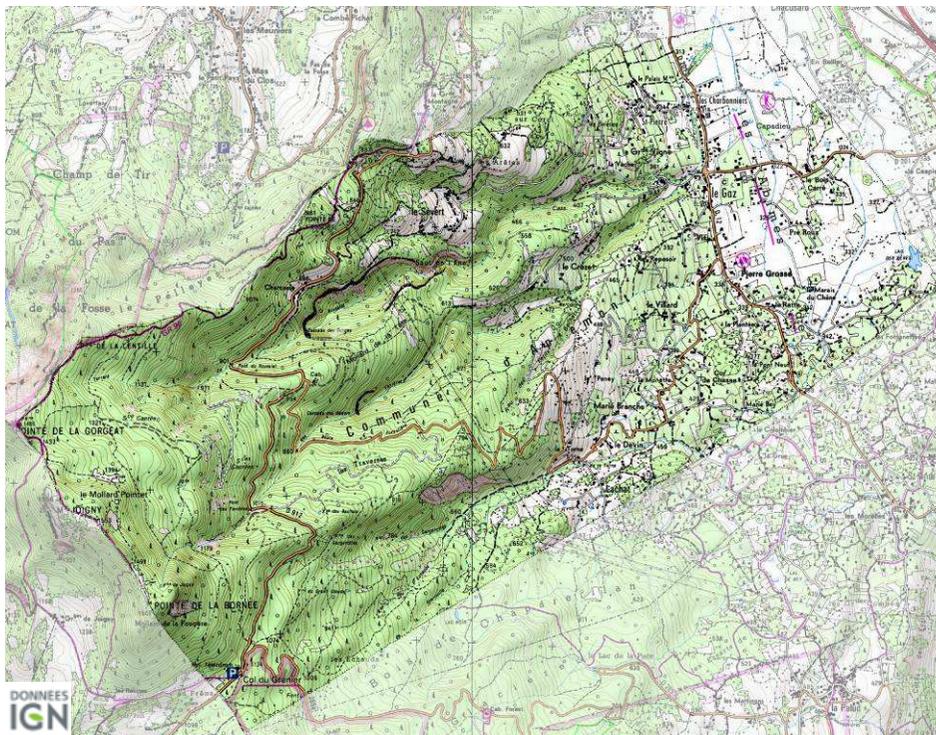
Accompagnement technique



Avec le soutien de



Ségolène COGNAT  
Avocat



## 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



architectes urbanistes





## UN MOT SUR LES OAP

Dans la composition du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent obligatoires avec la Loi ENE du 12 juillet 2010. Le décret n°2015-1783 du 8 décembre 2015 a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation. Ce décret prévoit trois OAP définies réglementairement :

- les OAP sectorielles,
- les OAP de secteur d'aménagement,
- les OAP patrimoniales.

Compte tenu des orientations définies par le PADD, le PLU comprend quatre OAP :

- deux OAP de secteurs d'aménagement :
  - OAP n°1 sur les zones AUa et AUb au nord et au sud de la Maison de la Vigne et du Vin
  - OAP n°4 sur la zone AUc au Marais du Chêne.
- et deux OAP sectorielles :
  - OAP n°2 sur la zone Ua au Gaz
  - OAP n°3 sur la zone Ua au lotissement de la Serraz

On notera que les OAP de secteur d'aménagement s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur et que leur contenu doit comporter au minimum :

- 1° la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 2° la mixité fonctionnelle et sociale
- 3° la qualité environnementale et la prévention des risques
- 4° les besoins en matière de stationnement
- 5° la desserte par les transports en commun
- 6° la desserte des terrains par les voies et réseaux.

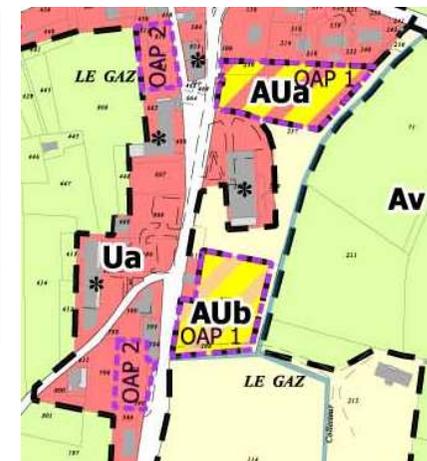
Les 4 OAP sont situées à l'est des routes départementales, dans la plaine, secteur concerné par une ZNIEFF I et réservoir de biodiversité.

De manière générale, les constructions réalisées sur des secteurs concernés par des OAP doivent être compatibles avec celles-ci.

# OAP n°1 de secteur d'aménagement : renforcer l'urbanisation du Gaz de part et d'autre de la Maison de la Vigne et du Vin



le secteur sud depuis la RD



le secteur nord depuis la RD



la MVV depuis l'entrée nord

## L'ETAT ACTUEL

-  bâti
-  bâtiments publics
-  espaces publics

## LE PROJET

-  cônes de vue à préserver sur la Maison de la Vigne et du Vin
-  bâti
-  jardins privés
-  accès
-  cheminement doux
-  conservation d'un glacis enherbé



la MVV depuis la Z.A.

## Le projet :

Positionner les extensions urbaines au chef-lieu, en continuité du centre historique, vers l'équipement emblématique qu'est devenue la Maison de la Vigne et du Vin, tout en conservant les vues paysagères la qualifiant.

## Les conditions d'aménagement :

**La zone AUa au nord de la MVV sera urbanisée par une opération d'aménagement d'ensemble.**

**La zone AUB au sud de la MVV sera urbanisée par une opération d'aménagement d'ensemble.**

## Les principes d'aménagement :

**Consulter l'architecte conseiller de la commune.**

Les 6 thématiques :

- 1° la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 2° la mixité fonctionnelle et sociale
- 3° la qualité environnementale et la prévention des risques
- 4° les besoins en matière de stationnement
- 5° la desserte par les transports en commun
- 6° la desserte des terrains par les voies et réseau x.

sont déclinées et détaillées ci-après en cohérence avec le schéma ci-contre (l'emprise de l'OAP est délimitée par un pointillé blanc).

**Au nord de la MVV :** Implanter un ou des équipements d'intérêt collectif et services publics

- sur 0,35 ha, tout en conservant l'ouverture de la vue sur la MVV depuis l'entrée nord du Gaz.

- Profiter de l'accès existant.

**Au sud de la MVV :** Renforcer l'offre d'habitat organisé et densifié.

Commerces, services et bureaux pourront s'implanter en rez-de-chaussée, afin de conforter la mixité fonctionnelle et renforcer l'animation du chef-lieu.

- Implanter environ 7 logements à R+1 ou R+2, majoritairement intermédiaires répartis en plusieurs bâtiments sur 0,34 ha, en retrait de la route départementale pour conserver l'ouverture de la vue sur la MVV depuis l'entrée sud du Gaz.

- Implanter les bâtiments nord/sud pour ménager des perméabilités visuelles sur les vignes à l'est.

- Profiter de l'accès existant.

- Aménager des accès au nord des nouveaux bâtiments, pour laisser se développer des jardins privatifs au sud.

## Pour les deux secteurs :

- Développer un cheminement piéton à l'arrière du nouveau quartier le long du cours d'eau pour rejoindre le trottoir sur la route de Myans et le poursuivre jusqu'à la zone d'activités, pour favoriser l'usage des bus scolaires (arrêts au Gaz et route de Myans).

- Eviter toute construction, remblais ou déblais à moins de 10 m de la berge du cours d'eau.

- Favoriser l'architecture bioclimatique et l'emploi de matériaux à faible énergie grise.

- Aménager les abords de manière rustique (comme les espaces publics du Gaz et de St-Pierre) : stabilisé, arbres fruitiers, murets bas ... éviter les clôtures masquantes.

- Favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, par des sols poreux et enherbés, et par un ouvrage commun pour chacune des zones AU.

- Proposer des stationnements suffisants pour les véhicules motorisés, de manière à ce qu'ils ne stationnent pas sur le domaine public. Proposer des espaces pour le stationnement des vélos de manière à favoriser leur usage.

# OAP n°2 sectorielle : renforcer l'urbanisation du Gaz dans l'enveloppe urbaine existante

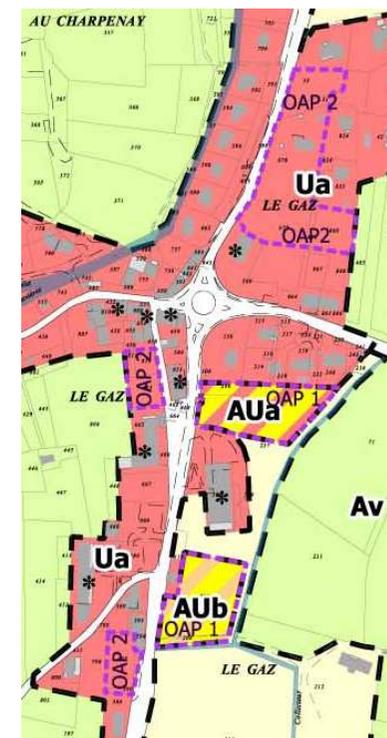


## L'ETAT ACTUEL

-  bâti
-  bâtiments publics
-  espaces publics

## LE PROJET

-  bâti
-  jardins privés
-  accès



## **Le projet :**

Optimiser les trois gisements fonciers restants du Gaz totalisant 0,5 ha , pour développer un habitat intermédiaire au sud, au centre et au nord, en cohérence avec les volumes importants des bâtisses anciennes identifiant le chef-lieu.

## **Les principes d'aménagement :**

en cohérence avec le schéma ci-contre (les emprises de l'OAP sont délimitées par un pointillé blanc).

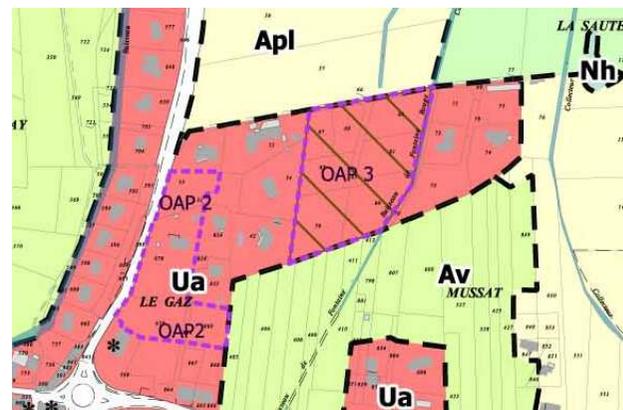
**a.** Raccrocher le bâtiment de logements locatifs sociaux au Gaz par l'implantation d'un volume équivalent (environ 4 logements) orienté est/ouest, accessible au sud et dégageant des espaces privatifs à l'ouest à l'abri des nuisances de la route.

**b.** Compléter le dessin de la rue arrière du Gaz par l'implantation en alignement d'un grand volume (environ 3 logements) orienté est/ouest, accessible au droit du parking de l'auberge et dégageant des espaces privatifs à l'ouest

**c.** Développer des maisons groupées à l'entrée nord du Gaz (environ 5 logements) orientées nord/sud, afin de dégager des jardins privatifs au sud. Imposer une implantation alternée des constructions par rapport à la RD201 et une orientation nord/sud, afin de ne pas reproduire la fermeture paysagère de l'urbanisation linéaire présente en face. Mutualiser les accès avec l'existant quand cela est possible.

**Tous ces secteurs sont classés en zone Ua.**

# OAP n°3 sectorielle : finaliser le lotissement de la Serraz



-  habitat individuel ou groupé
-  habitat groupé ou intermédiaire avec un minimum de 3 logements
-  voie interne
-  accès unique
-  limites de lots
-  recul de 10 m par rapport au cours d'eau



## **Le projet :**

Finaliser le lotissement de la Serraz sur 0,8 ha comme un quartier significatif à l'échelle de la commune. Prendre en compte l'aménagement réalisé (voie interne et arrivées des réseaux) et le découpage des lots.

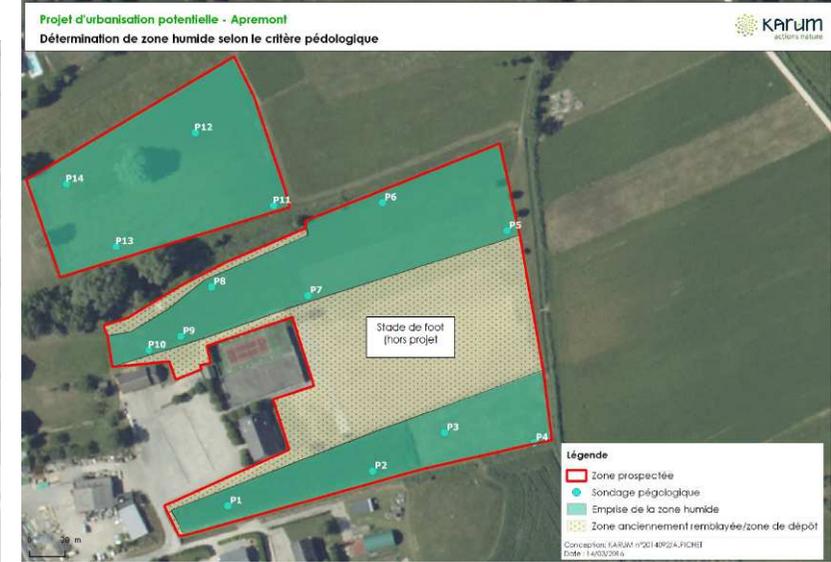
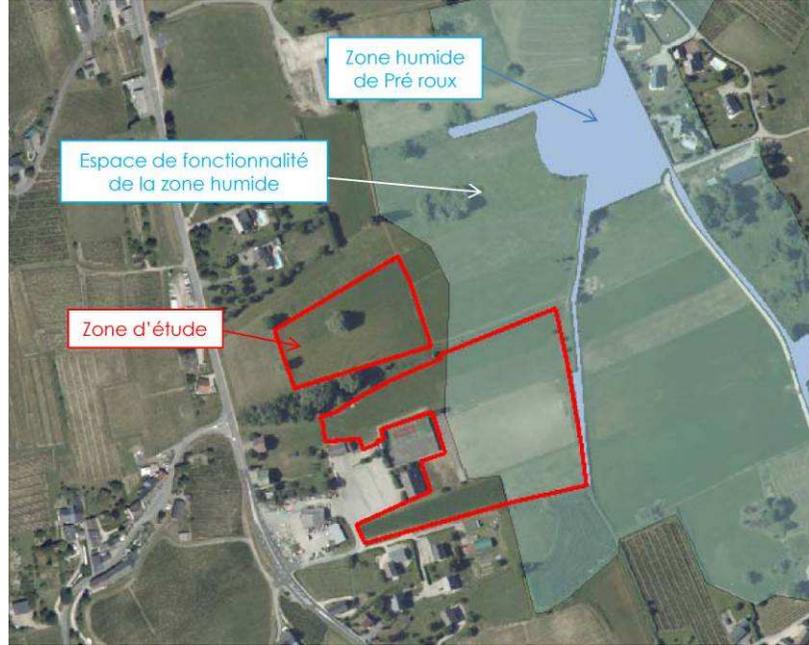
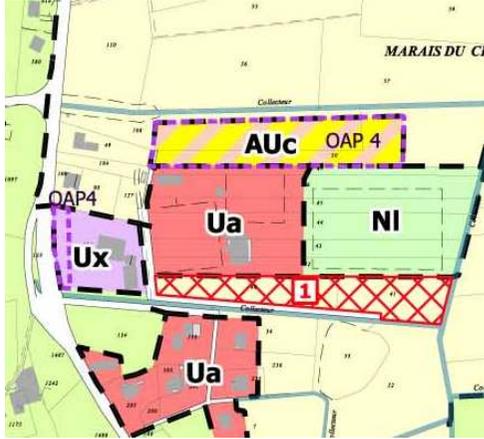
## **Les principes d'aménagement :**

en cohérence avec le schéma ci-contre (l'emprise de l'OAP est délimitée par un pointillé blanc).

- Implanter environ 14 logements, en habitat individuel ou groupé.
- Sur le lot offrant la plus grande surface constructible, implanter un habitat groupé ou intermédiaire avec un minimum de 3 logements, autour d'une cour commune d'accès depuis la voie interne.
- Imposer une mixité sociale de 20% minimum sur l'ensemble du secteur, soit l'équivalent de 2 ou 3 logements locatifs sociaux ; ce principe est traduit dans le règlement graphique par une servitude de mixité sociale.
- Respecter un recul de 10 m par rapport au cours d'eau à l'est, libre de toute construction et aménagement ; cette règle est reprise dans le règlement écrit.

**Ce secteur est classé en zone Ua.**

# OAP n°4 de secteur d'aménagement : développer une zone d'activités au Marais du Chêne qualifiant une mixité fonctionnelle



## L'ETAT ACTUEL

- salle polyvalente et parking
- terrains de sport
- activités
- zones humides et espaces de fonctionnalité
- la Torne et sa ripisylve
- accès

## LE PROJET

- activités et parking commun
- création de zones humides aujourd'hui dégradées
- accès à poursuivre
- cheminements
- alignement d'arbres



## secteurs de compensation de la zone humide



## Le projet :

En continuité d'équipements communaux (salle polyvalente, terrains de sport, hangar technique) et d'une entreprise de charpente, permettre l'accueil de bâtiments d'activités diverses notamment agricole, afin de conforter la mixité fonctionnelle de ce secteur de loisirs et d'activités.  
L'habitat n'y est pas autorisé.

## Les conditions d'aménagement :

**La zone AUc sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.**

## Les principes d'aménagement :

**Consulter l'architecte conseiller de la commune.**

Les 6 thématiques :

- 1° la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 2° la mixité fonctionnelle et sociale
- 3° la qualité environnementale et la prévention des risques
- 4° les besoins en matière de stationnement
- 5° la desserte par les transports en commun
- 6° la desserte des terrains par les voies et réseaux.

sont déclinées et détaillées dans le paragraphe « le projet » et ci-après en cohérence avec les schémas ci-contre (les emprises de l'OAP sont délimitées par un pointillé blanc).



### - La zone humide :

La zone de 0,7 ha est en zone humide, cependant sans valeur écologique. La zone humide impactée fera l'objet de mesures compensatoires : remise en état de zones humides dégradées à proximité immédiate et près de la limite nord de la commune, sur un total d'environ 1,5 ha. De plus :

- Créer une bande arborée pour préserver la limite Est, dans l'objectif de recréer la zone humide au-delà des secteurs artificialisés ;
- Interdire l'implantation de bâtiments, les remblais et le stockage de matériaux polluants à moins de 15 mètres de la limite de la zone de fonctionnalité de la zone humide ;
- Imposer l'infiltration des eaux pluviales après traitement, ainsi qu'une gestion collective, pour une bonne gestion des ouvrages et pour un traitement qualitatif paysager.

**- La proximité de la Torne :** conserver sa ripisylve et interdire l'implantation de bâtiments, les remblais et le stockage de matériaux polluants à moins de 10 mètres de la berge haute du cours d'eau.

**- L'implantation du bâti :** parallèle et/ou perpendiculaire à la Torne, de part et d'autre d'un parking mutualisé. Limiter leur hauteur à environ 12 m.  
- Favoriser l'architecture bioclimatique et l'emploi de matériaux à faible énergie grise. Le bardage bois est recommandé en façades.  
- Intégrer qualitativement et discrètement les enseignes.

**- Les accès :** poursuivre l'accès existant et longeant le parking de la salle polyvalente.  
- Proposer des stationnements suffisants pour les véhicules motorisés, de manière à ce qu'ils ne stationnent pas sur le domaine public.  
Proposer des espaces pour le stationnement des vélos de manière à favoriser leur usage.

**- Les cheminements doux :** les aménager en liaison avec le chemin de la Torne dans la plaine et le long de la RD12 pour faciliter et sécuriser l'accès aux transports en commun du STAC (TC de Chambéry Métropole).

**- L'aspect de la zone et l'intégration paysagère :** créer une bande boisée le long de la RD12.

- Aménager les abords de manière rustique (comme les espaces publics du Gaz et de St-Pierre) : sols poreux, arbres, murets bas ... éviter les clôtures masquantes.

Intégrer qualitativement les aires de dépôts et stockages nécessaires à l'exploitation des activités.