



Chambéry Métropole

COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ARVEY  
(Département de la Savoie)



Plan Local d'Urbanisme

2.2 Orientations d'aménagement  
Modification n°2

**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
communautaire du 29 septembre 2016

le président,  
Xavier Dullin

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement couvrent certaines zones AU et sont rassemblées dans le schéma global présenté page suivante. Excepté celle concernant la zone AU(l) de Salins, elles font chacune l'objet d'une fiche détaillée dans les pages qui suivent.

## **Orientations communes à toutes les zones :**

L'objectif est de mener une réflexion qualitative pour la maîtrise de leur aménagement, en terme de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Ces zones AU feront l'objet d'études détaillées, qui seront retraduites dans le PLU par procédure de modification.

En particulier, pour chaque zone :

- La gestion des eaux pluviales devra être étudiée globalement pour déterminer les systèmes adaptés (individuels ou collectif), en fonction des caractéristiques des terrains et du projet.
- les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable seront incitées.

**Objectif de mixité sociale :** dans chaque zone AUc et AU (excepté la zone AU(l) ayant une vocation spécifique), une servitude d'urbanisme L123-1-5,16° est mise en place pour imposer la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux.

- 1. Orientations d'aménagement sur la zone AU des Thermes sud**
- 2. Orientations d'aménagement sur la zone AU des Thermes**
- 3. Orientations d'aménagement zone AU du Puisat nord**
- 4. Orientations d'aménagement zone AU du chef-lieu aval**
- 5. Orientations d'aménagement zone AU du chef-lieu amont**
- 6. Orientations d'aménagement zone AU de Villard – Montagny**
- 7. Supprimée par la modification n°2**
- 8. Orientations d'aménagement zone AU du Villard**
- 9. Orientations d'aménagement zone AU de Lovettaz**
- 10. Orientations d'aménagement zone AUc de La Brandière**
- 11. Orientations d'aménagement thématiques: déplacements doux**

# Orientations d'aménagement : plan d'ensemble

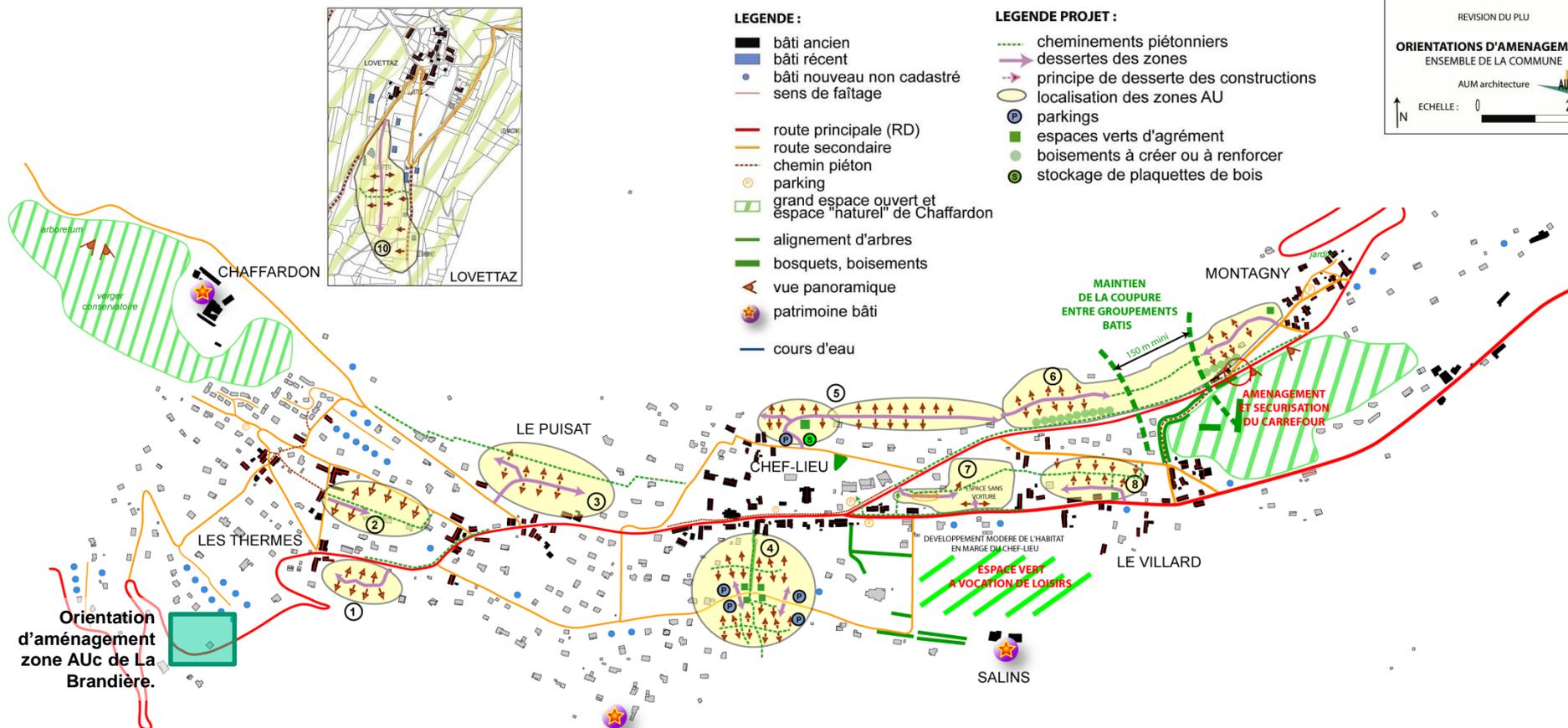
COMMUNE DE  
SAINT-JEAN D'ARVEY  
REVISION DU PLU  
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
ENSEMBLE DE LA COMMUNE  
AUM architecture   
N  
Echelle: 0 200m

## LEGENDE :

-  bâti ancien
-  bâti récent
-  bâti nouveau non cadastré
-  sens de faitage
-  route principale (RD)
-  route secondaire
-  chemin piéton
-  parking
-  grand espace ouvert et espace "naturel" de Chaffardon
-  alignement d'arbres
-  bosquets, boisements
-  vue panoramique
-  patrimoine bâti
-  cours d'eau

## LEGENDE PROJET :

-  cheminements piétonniers
-  dessertes des zones
-  principe de desserte des constructions
-  localisation des zones AU
-  parkings
-  espaces verts d'agrément
-  boisements à créer ou à renforcer
-  stockage de plaquettes de bois



### Orientation d'aménagement sur la zone AUC de Salins.

Cette zone est réservée pour l'aménagement d'un espace de loisirs. Elle pourra admettre une proportion de logements à l'amont de la zone, en continuité du bâti existant, pour renforcer le centre-bourg et accompagner les aménagements de loisirs. Le caractère d'espace ouvert et la covisibilité avec le château de Salins devront être préservés.



# 1. Orientations d'aménagement sur la zone AU n°1 (Les Thermes sud) :

**Caractéristiques paysagères :** cette zone se situe en entrée de commune, dans un relief en forme de cuvette orienté sud. Le terrain, très intéressant de par sa taille, son orientation et son effet de belvédère sur la vallée, doit être rationalisé au mieux en terme d'occupation, de traitements architecturaux et d'aménagements paysagers.

**Type d'urbanisation :** divers types d'habitat seront associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain : quelques logements individuels, mais essentiellement du petit collectif et de l'habitat intermédiaire.

**Accès :** pour des raisons de sécurité (présence de virages occultant les vues, route départementale fortement fréquentée...), il sera admis un seul point d'accès à la zone depuis la route départementale. De plus, pour des raisons de sécurité et de confort, la desserte doit être à plat, au niveau de la route départementale. Enfin, la réalisation de l'entrée dans la zone ne doit pas générer de mouvements de terres pour limiter l'impact paysager. Le terrain se situant en majeure partie en contrebas de la route départementale (présence d'un mur de soutènement important), le seul point d'accès possible se situe en extrémité nord-est de la zone AU, vers un transformateur existant.

En terme d'aménagement, un carrefour sécurisé de type « tourne à gauche » sera indispensable au regard de la forte fréquentation de la route départementale et des virages cités précédemment.

**Dessertes internes :** la voie interne sera en impasse et se développera au centre de la zone pour desservir les unités d'habitation de part et d'autre. Une aire de retournement en extrémité sera aménagée.

**Cheminements piétonniers :** un chemin sera réalisé par la commune en amont du terrain. L'aménagement en tiendra compte en s'y reliant de façon sécurisée (traversée de la route départementale).

**Aménagement communs :** au regard de la mixité de logements souhaitée sur la zone, d'un environnement de qualité et d'un certain éloignement du centre village, il sera imposé l'aménagement d'un espace de rencontre et de loisirs. Sa taille sera proportionnée au nombre de logements édifiés dans la zone et sa localisation résultera de la logique du plan d'aménagement.

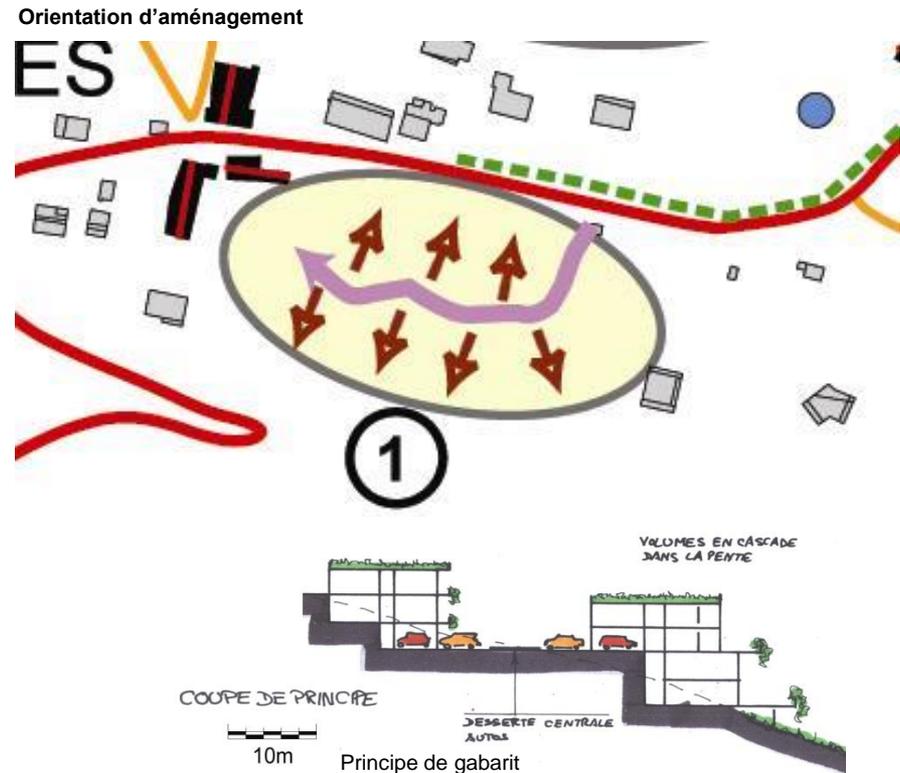
**Architecture, paysage :** la grande qualité paysagère du site (vues plongeantes vers le sud et la vallée notamment) imposera une architecture, des gabarits et des aménagements paysagers respectueux de leur environnement et les moins prégnants possible pour laisser passer les vues. Des volumes en toitures terrasse végétalisées peuvent être privilégiés.



Accès sur la RD



Le terrain



## 2. Orientations d'aménagement sur la zone AU n°2 (Les Thermes) :

**Caractéristiques paysagères :** cette zone se situe au cœur d'un espace déjà bâti. Son urbanisation servira de "couture". Le terrain est très intéressant de par sa taille, son orientation et son relief évolutif : relief pentu en amont surplombé par une voie communale et relief relativement plat en aval.

**Type d'urbanisation :** divers types d'habitat peuvent être associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain, mais les logements individuels seront privilégiés pour limiter l'augmentation de population au regard d'un réseau viaire étroit.

**Accès :** Pour rationaliser au mieux le terrain et éviter des mouvements de terres imposés par la différence de niveau importante entre l'amont et l'aval du terrain, il est possible de desservir la zone par deux accès :

- la voie communale amont servira d'accès direct aux lots la jouxtant,
- la voie communale ouest peut desservir la partie aval du terrain, en son centre (4 à 5 lots environ).

**Dessertes internes :**

- la partie amont du terrain ne dispose pas de desserte interne ; c'est la route départementale qui dessert directement les lots,
- la partie urbanisée aval disposera d'une petite desserte interne qui se terminera en impasse. L'intersection sur la voie communale sera un aménagement en « T ».

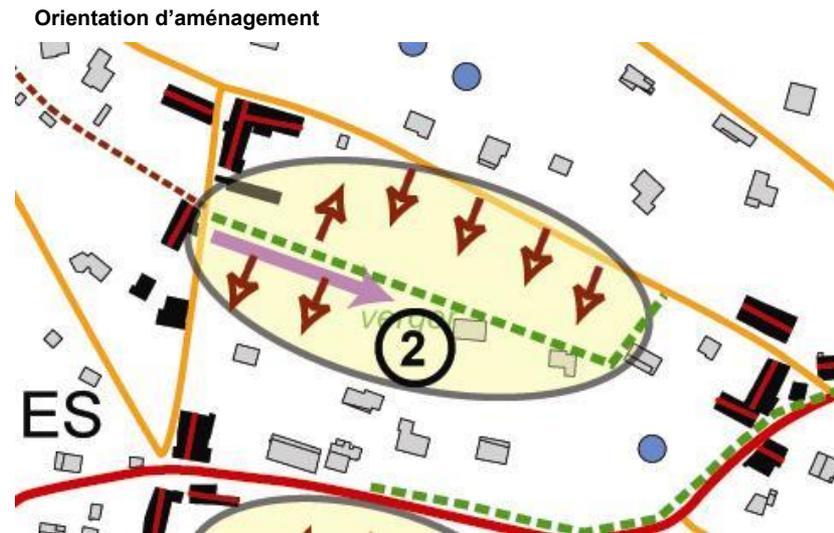
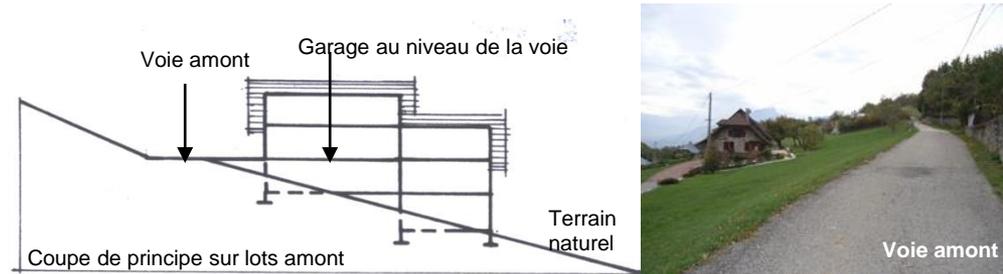
**Cheminements piétonniers :** un itinéraire central sera aménagé. Chaque lot s'y raccordera pour rejoindre le centre village.

**Aménagement communs :** au regard de la taille de la zone et d'un certain éloignement du centre village, il sera imposé l'aménagement d'un espace de rencontre et de loisirs. Sa taille sera proportionnée au nombre de logements édifiés dans la zone et sa localisation résultera de la logique du plan d'aménagement.

**Architecture, paysage :** la grande qualité paysagère du site (vues plongeantes vers le sud depuis la voie communale amont notamment) imposera une architecture, des gabarits et des aménagements paysagers respectueux de leur environnement et les moins prégnants possible pour laisser passer les vues. Les volumétries voisines pourront être poursuivies pour assurer une cohérence globale, cependant, toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable.

En ce qui concerne les lots amont :

- la hauteur de la façade située le long de la voie sera limitée à un niveau + combles éventuels,
- les garages et les espaces de stationnement seront imposés à l'altitude de la voie communale pour éviter des mouvements de terres inappropriés.



### 3. Orientations d'aménagement sur la zone AU n° 3 (Le Puisat nord) :

Caractéristiques paysagères : cette zone se situe en amont d'un espace déjà bâti. Son urbanisation jouera un rôle d'interface et de limite entre espace urbanisé et espace agricole.

Le terrain est très intéressant de par sa taille, son orientation et son relief homogène avec une faible pente descendant vers le sud. Il constitue une logique de continuité urbaine des lotissements situés à l'est.

Une canalisation liée à la source du Puisat traverse la zone. Il en sera tenu compte dans les réflexions d'aménagement.

Type d'urbanisation : divers types d'habitat peuvent être associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain, mais les logements individuels seront privilégiés pour limiter l'augmentation de population au regard d'un réseau viaire assez étroit et d'un carrefour exigu sur la route départementale.

Accès : au regard de la typologie urbaine présente sur le site (espaces lotis saturés), un seul accès sera possible depuis la voie communale située en aval du terrain. L'accès sur la voie communale sera une large intersection en « T » pour ouvrir les vues, sécuriser l'accès et élargir une voie communale très étroite. Une réflexion simultanée sur l'intersection entre la voie communale et la route départementale serait opportune.

Desserte interne : une voie desservira le terrain en son centre.

Cheminement piétonniers : un itinéraire amont sera aménagé pour relier la zone aux espaces urbanisés voisins et de rejoindre le centre village. Ce cheminement servira de « frontière » entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Aménagement communs : au regard de la taille de la zone et d'un certain éloignement du centre village, il sera imposé l'aménagement d'un espace de rencontre et de loisirs. Sa taille sera proportionnée au nombre de logements édifiés dans la zone et sa localisation résultera de la logique du plan d'aménagement.

Architecture, paysage : il existe sur le terrain une plantation dense d'arbres à hautes tiges avec de nombreux conifères (plantation). Sans intérêt au regard du contexte urbain et paysager, elle sera supprimée. Quelques sujets peuvent être préservés s'ils participent à l'ambiance paysagère.

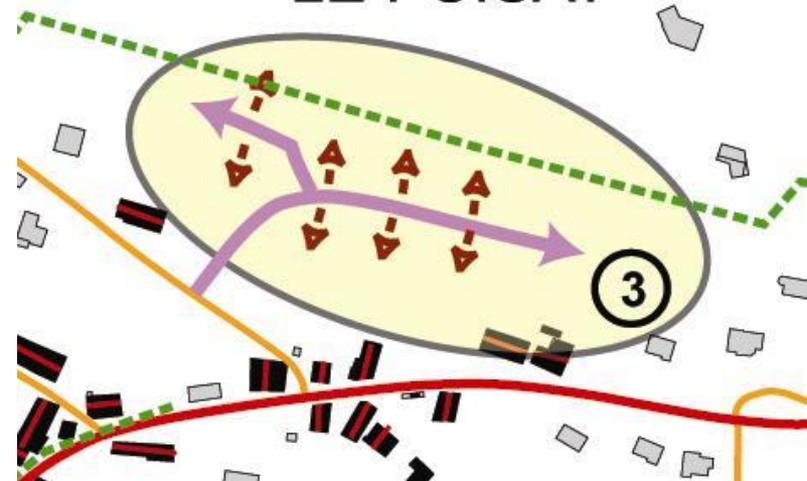
En ce qui concerne le paysage et l'architecture, les volumétries voisines pourront être poursuivies pour assurer une cohérence globale. Cependant, toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable.



Le terrain dans son environnement

Orientation d'aménagement

LE PUISAT



## 4. Orientations d'aménagement sur la zone AU n° 4 (Chef-Lieu aval) :

**Caractéristiques paysagères :** l'orientation d'aménagement concerne 4 zones qui se situent en "dent creuse" : immédiatement en aval du chef-lieu et bordées à l'est et à l'ouest de maisons individuelles.

L'absence de contact routier direct avec le chef-lieu et la grande taille des 4 zones associées donnent un caractère d'espace naturel isolé et calme.

Le terrain est très intéressant de par sa taille, son orientation et son relief homogène avec une faible pente descendant vers le sud. Il doit être rationalisé au mieux en terme d'occupation et d'aménagements paysagers.

**Type d'urbanisation :** divers types d'habitat peuvent être associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain : logements individuels groupés et logements intermédiaires.

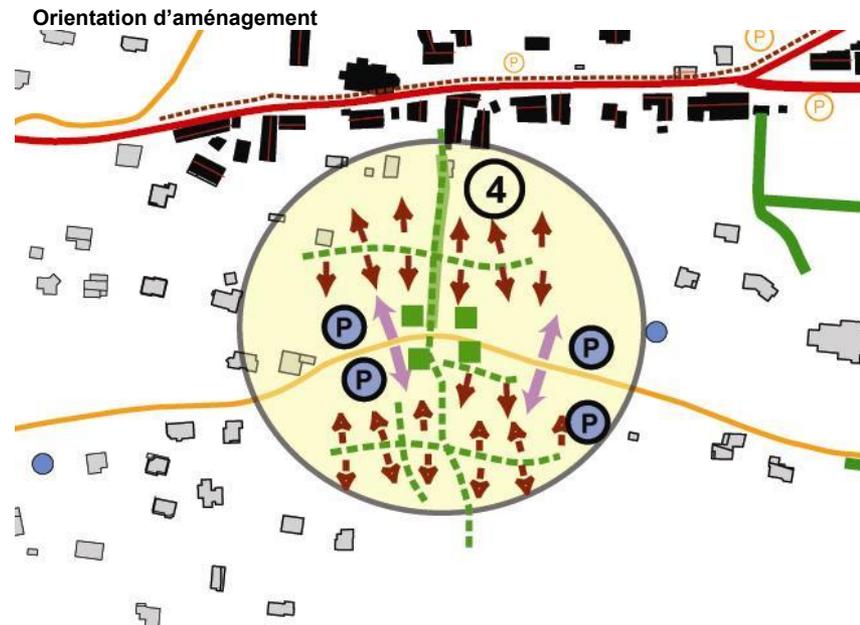
**Accès :** un seul accès pour chaque zone (ou un accès commun à deux zones) sera autorisé depuis la voie communale qui traverse le site. La configuration des lieux (relief et groupement bâti dense en amont) interdit tout accès routier direct avec le chef-lieu. Les accès sur la voie communale seront de simples intersections en « T ».

**Desserte interne :** pour préserver les caractéristiques paysagères intimistes du site, les cheminements internes de chaque zone seront piétonniers. Les voies automobiles seront limitées aux extrémités des zones. Les voies automobiles desserviront un parking commun (avec garages éventuels) aménagé en entrée de chaque zone. Des exceptions pourront être admises pour l'accessibilité des personnes handicapées.

**Cheminements piétonniers :** le chemin piétons existant nord / sud qui relie le chef-lieu sera aménagé. Ce sera la desserte piétonne privilégiée du site.

**Aménagement communs :** au regard de la taille globale des 4 zones, de la mixité de logements souhaitée et d'un environnement de qualité, il sera imposé l'aménagement d'un petit espace de rencontre et de loisirs à l'entrée de chaque zone. Ils seront regroupés à l'angle commun des 4 zones pour, à terme, former un seul espace.

**Architecture, paysage, environnement :** au regard du caractère intimiste et retiré du site, les orientations architecturales et paysagères s'appuieront sur le développement durable et le respect de l'environnement. Une démarche de type "AEU" (analyse environnementale de l'urbanisme) sera indispensable pour définir le meilleur aménagement. Toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable.



## 5. Orientations d'aménagement sur la zone AU n° 5 (Chef-Lieu amont) :

Caractéristiques paysagères : cette zone se situe en amont d'un espace déjà bâti. Son urbanisation jouera un rôle d'interface entre espace urbanisé et espace agricole.

Le terrain est très intéressant de par sa taille, son orientation, son relief homogène avec une faible pente descendant vers le sud et une ouverture panoramique sur le paysage environnant. Il constitue une logique de continuité urbaine des urbanisations situées en aval.

A noter la présence d'une chaufferie bois collective en aval du terrain. Celle-ci pourra éventuellement alimenter la zone.

Type d'urbanisation : divers types d'habitat seront associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain : du petit collectif (de la taille d'une ancienne ferme du gabarit de celle présente à proximité (coté ouest)) en entrée de terrain, de l'habitat intermédiaire et des logements individuels.

Accès : au regard de la typologie urbaine présente sur le site (espaces lotis saturés), un seul accès sera possible depuis la voie communale située en aval du terrain, face à la chaufferie bois. L'intersection sur la voie communale sera un aménagement en « T » qui accompagnera la desserte de la chaufferie, du futur stockage de bois et des espaces de stationnement et de l'aire de loisirs.

Desserte interne : une voie desservira le terrain en son centre. Elle permettra de desservir à terme une autre zone d'urbanisation future à l'est.

Aménagement communs : au regard de la mixité de logements souhaitée et d'un environnement de qualité, il sera imposé l'aménagement d'un petit espace de rencontre et de loisirs à l'entrée de la zone. Sa taille sera proportionnée au nombre de logements édifiés dans la zone.

En entrée de terrain, un espace de stationnement commun (emplacement réservé au profit de la commune) sera aménagé pour limiter la présence de l'automobile au cœur de la zone et résoudre une difficulté locale de stationnement.

Un espace sera réservé (emplacement réservé au profit de la commune) à proximité de la voie communale, face à la chaufferie bois, pour un stockage de plaquettes de bois (stockage de proximité).

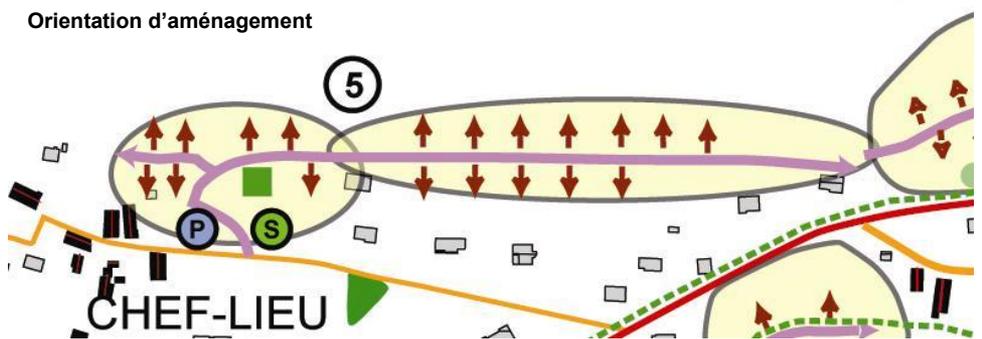
Architecture, paysage, environnement : en ce qui concerne le paysage et l'architecture, les logiques voisines pourront être poursuivies pour assurer une cohérence globale. Une démarche de type "AEU" (analyse environnementale de l'urbanisme) sera indispensable pour définir le meilleur aménagement et minimiser l'impact environnemental. Toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable. Ceci est conforté par la proximité de la chaufferie bois collective et par le caractère vierge du site.



Le terrain et son accès



La chaufferie bois



Orientation d'aménagement

## 6. Orientations d'aménagement sur la zone AU n° 6 (Le villard - Montagny) :

Caractéristiques paysagères : cette vaste zone se situe dans un site vierge, en continuité d'une zone d'urbanisation future (n°5) et du village de Montagny. Elle est bordée en aval par la route départementale 912 menant à la commune des Déserts. Le terrain est très intéressant de par sa taille, son orientation, son relief homogène avec une faible pente descendant vers le sud et son caractère vierge.

Compatibilité avec le SCOT : une marge de non constructibilité de 150 mètres sera préservée en partie centrale pour maintenir la ponctuation des villages dans le paysage.

Type d'urbanisation : divers types d'habitat seront associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain : du petit collectif (de la taille d'une ancienne ferme), de l'habitat intermédiaire et des logements individuels.

Accès : il ne sera pas admis d'accès direct sur la route départementale pour des raisons de sécurité. Deux accès indépendants desserviront la zone :

- partie est : depuis la zone d'urbanisation future voisine (n°5),
- partie ouest : depuis la voie communale existante qui dessert Montagny. Un aménagement de l'intersection sur la route départementale sera nécessaire pour sécuriser l'accès au regard de l'accroissement de circulation généré par l'augmentation de population.

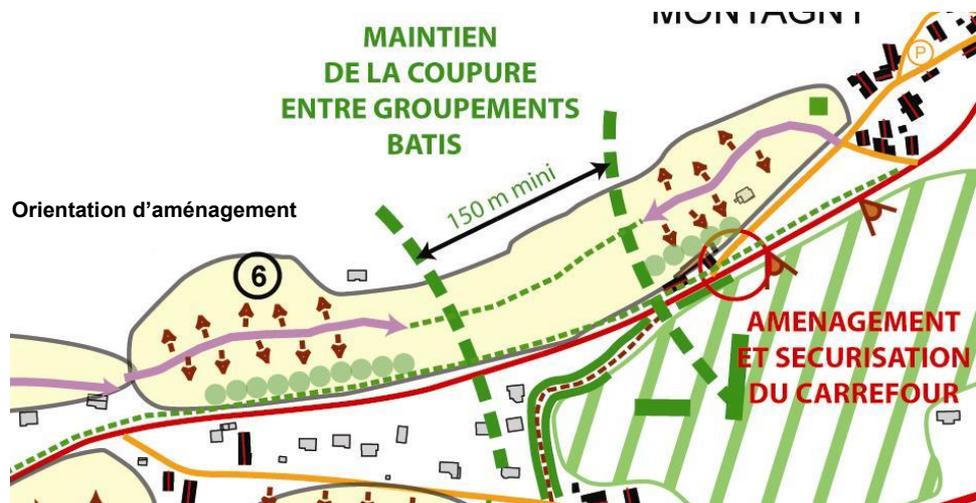
Desserte interne : pour chaque espace urbanisé, une voie en impasse desservira le terrain en son centre. Les constructions se développeront de part et d'autre.

Aménagements communs : au regard de la taille de la zone, de la mixité de logements souhaitée et d'un environnement de grande qualité, il sera imposé l'aménagement d'un petit espace de rencontre et de loisirs pour chaque espace urbanisé (2 sites). Leur taille sera proportionnée au nombre de logements édifiés dans chaque site et leur localisation résultera de la logique du plan d'aménagement.

Chemins piétonniers : un itinéraire de liaison entre les deux espaces urbanisés sera aménagé. Son faible impact paysager ne le rend pas incompatible avec l'espace naturel identifié au SCOT. Il sera accompagné de plantations ponctuelles d'arbres à hautes tiges d'essence locales.

Architecture, paysage, environnement : au regard du caractère retiré du site, les orientations architecturales et paysagères s'appuieront sur le développement durable et le respect de l'environnement. Toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable.

Une démarche de type "AEU" (analyse environnementale de l'urbanisme) sera indispensable pour définir le meilleur aménagement et minimiser l'impact environnemental. En particulier, concernant la coupure verte à maintenir, il sera imposé de préserver le caractère naturel du site (prairie sèche).



## 8. Orientations d'aménagement sur la zone AU n° 8 (Le Villard) :

**Caractéristiques paysagères :** cette zone se situe au cœur d'un ensemble bâti associant des constructions traditionnelles et des constructions récentes.

Le terrain est très intéressant de par sa taille, son orientation et son relief homogène avec une faible pente descendant vers le sud. Il constitue une logique de continuité urbaine.

**Type d'urbanisation :** divers types d'habitat peuvent être associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain, mais les logements individuels et intermédiaires seront privilégiés pour s'apparenter au gabarit des constructions voisines.

**Accès et Desserte :** Pour rationaliser au mieux le terrain et éviter des mouvements de terres imposés par la différence de niveau importante entre l'amont et l'aval du terrain, la zone sera desservie par deux accès :

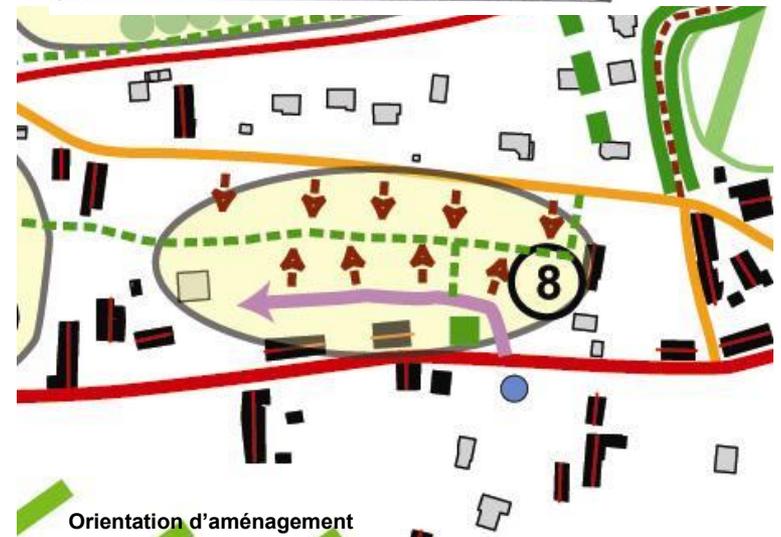
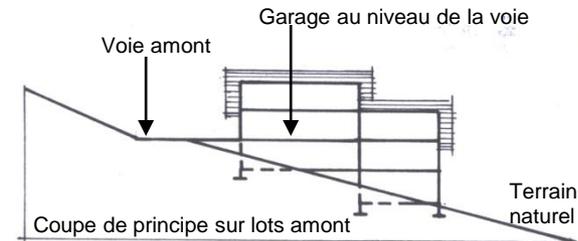
- la voie communale amont desservira directement les lots la jouxtant,
- la voie communale aval donnera accès à une voie interne qui desservira la partie aval du terrain (4 à 5 lots environ), ainsi que les constructions existantes le long de la route départementale.

**Chemineurs piétons :** un itinéraire central sera aménagé pour permettre de relier les espaces urbanisés voisins (y compris la zone AU n°7) et de rejoindre le centre village. Chaque lot aura un accès direct à ce cheminement (portillon).

**Aménagement communs :** au regard de l'éloignement du centre village, il sera imposé l'aménagement d'un petit espace de rencontre et de loisirs à l'entrée aval de la zone.

**Architecture, paysage :** la grande qualité paysagère du site (vues plongeantes vers le sud depuis la voie communale amont notamment) imposera une architecture, des gabarits et des aménagements paysagers respectueux de leur environnement et les moins prégnants possible pour laisser passer les vues. Les volumétries voisines pourront être poursuivies pour assurer une cohérence globale, cependant, toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable. En ce qui concerne les lots amont :

- la hauteur de la façade située le long de la voie sera limitée à un niveau + combles éventuels,
- les garages et les espaces de stationnement seront imposés à l'altitude de la voie communale pour éviter des mouvements de terres inappropriés.



## 9. Orientations d'aménagement sur la zone AU n° 10 (Lovettaz) :

**Caractéristiques paysagères :** cette zone se situe en amont d'un espace déjà bâti. Son urbanisation jouera un rôle d'interface et de limite entre espace urbanisé et espace agricole.

Le terrain est très intéressant de par sa taille, son orientation et son relief homogène avec une faible pente descendant vers l'est.

**Type d'urbanisation :** divers types d'habitat peuvent être associés pour assurer une diversité et rationaliser au mieux le terrain, mais les logements individuels seront privilégiés pour limiter l'augmentation de population au regard d'un réseau viaire principal assez étroit.

**Accès :** au regard de la pente du terrain et de la différence d'altitude entre le haut et la bas du terrain, deux accès sont possibles pour limiter l'impact des voies dans le paysage :

- un accès aval depuis une voie communale existante. Celle-ci desservira directement les constructions les plus en aval,

- un accès central depuis le sommet du village. Celui-ci desservira de part et d'autre les constructions situées en amont. Au regard de la faible circulation, l'intersection sera un simple aménagement en « T ».

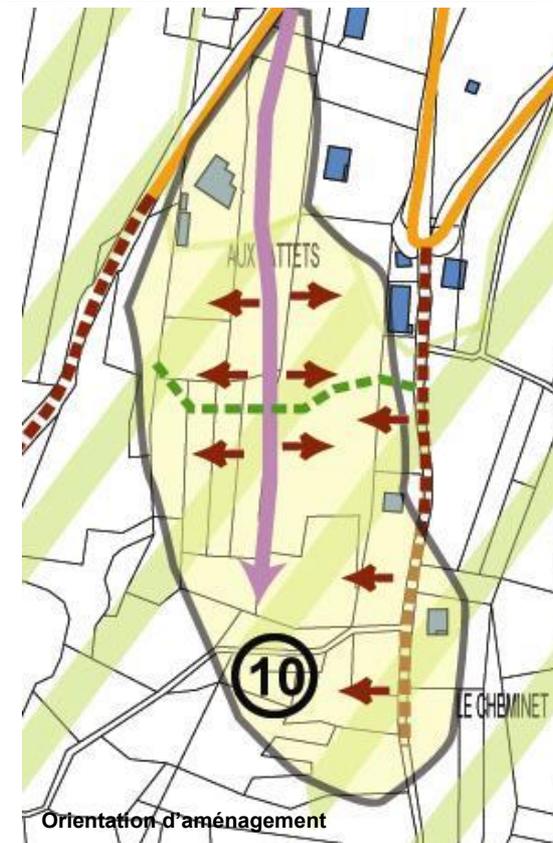
**Desserte interne :** une voie desservira la partie haute du terrain en son centre.

**Cheminements piétonniers :** un itinéraire transversal sera aménagé pour permettre d'irriguer la zone.

**Aménagement communs :** au regard de la taille de la zone et d'un certain éloignement du centre village, il sera imposé l'aménagement d'un espace de rencontre et de loisirs. Sa taille sera proportionnée au nombre de logements édifiés dans la zone et sa localisation résultera de la logique du plan d'aménagement.

**Architecture, paysage, environnement :** en ce qui concerne le paysage et l'architecture, les volumétries voisines pourront être poursuivies pour assurer une cohérence globale, cependant, toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable.

Une démarche de type "AEU" (analyse environnementale de l'urbanisme) sera indispensable pour définir le meilleur aménagement et minimiser l'impact environnemental.



## 10. Orientations d'aménagement sur la zone AUc de La Brandière

**Caractéristiques paysagères :** cette zone se situe le long de la RD912, au sein d'un espace déjà bâti de maisons individuelles. Son urbanisation constitue un « remplissage » d'une dent creuse.

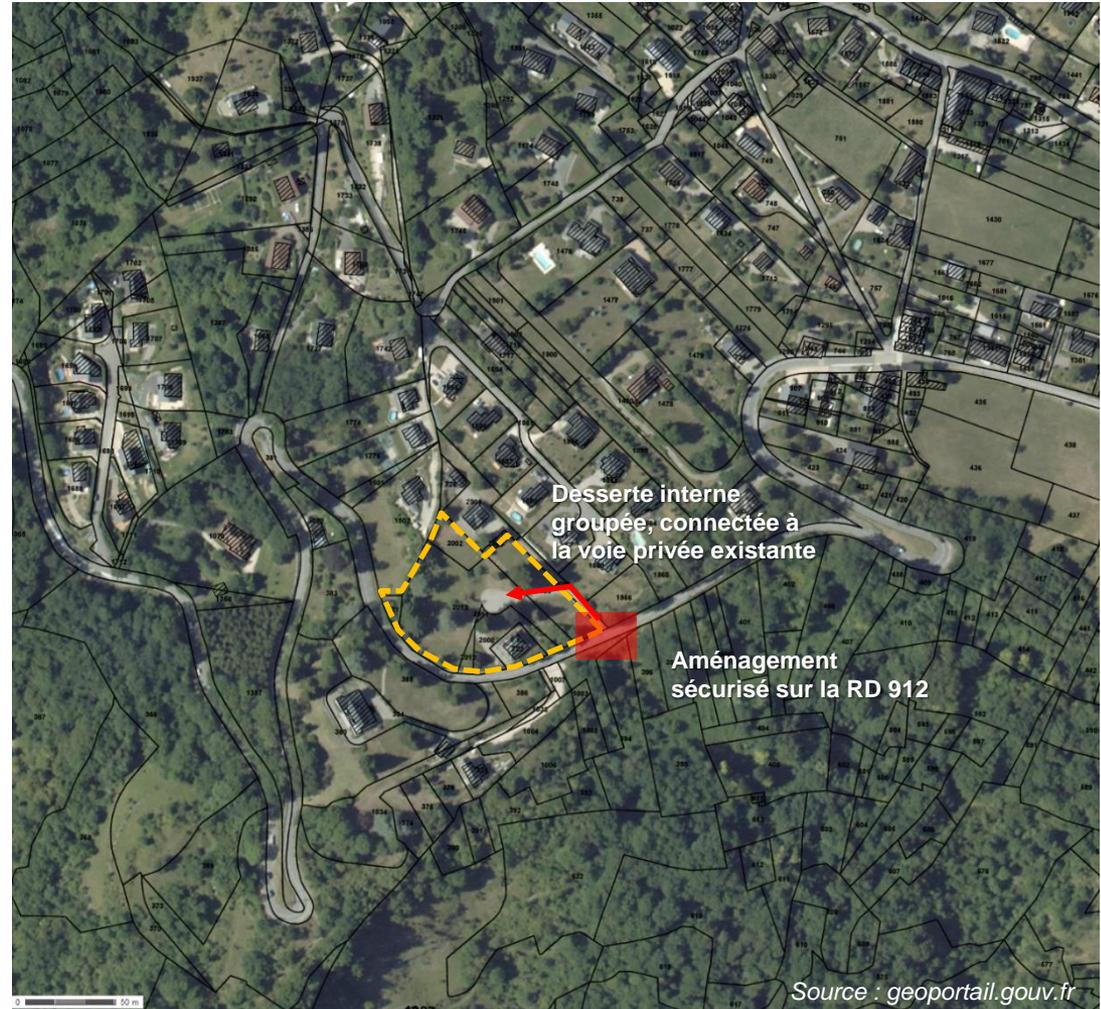
L'enjeu porte sur la cohérence de son aménagement et de sa desserte, en prévoyant un accès sécurisé sur la RD912.

**Type d'urbanisation :** les logements individuels (groupés ou isolés) pourront être privilégiés en cohérence avec l'environnement bâti existant et compte tenu de l'éloignement du centre.

**Accès :** l'accès se réalisera par la voie de desserte interne existante. Un aménagement sécurisé sur la RD 912 devra être prévu.

**Desserte interne :** une voie desservira l'ensemble de la zone et se connectera sur la voie privée qui longe la zone.

**Architecture, paysage, environnement :** en ce qui concerne le paysage et l'architecture, les volumétries voisines pourront être poursuivies pour assurer une cohérence globale, cependant, toute forme élaborée sur les bases de préoccupations environnementales sera envisageable. L'insertion paysagère du 1er plan visible depuis la RD912 sera travaillée.



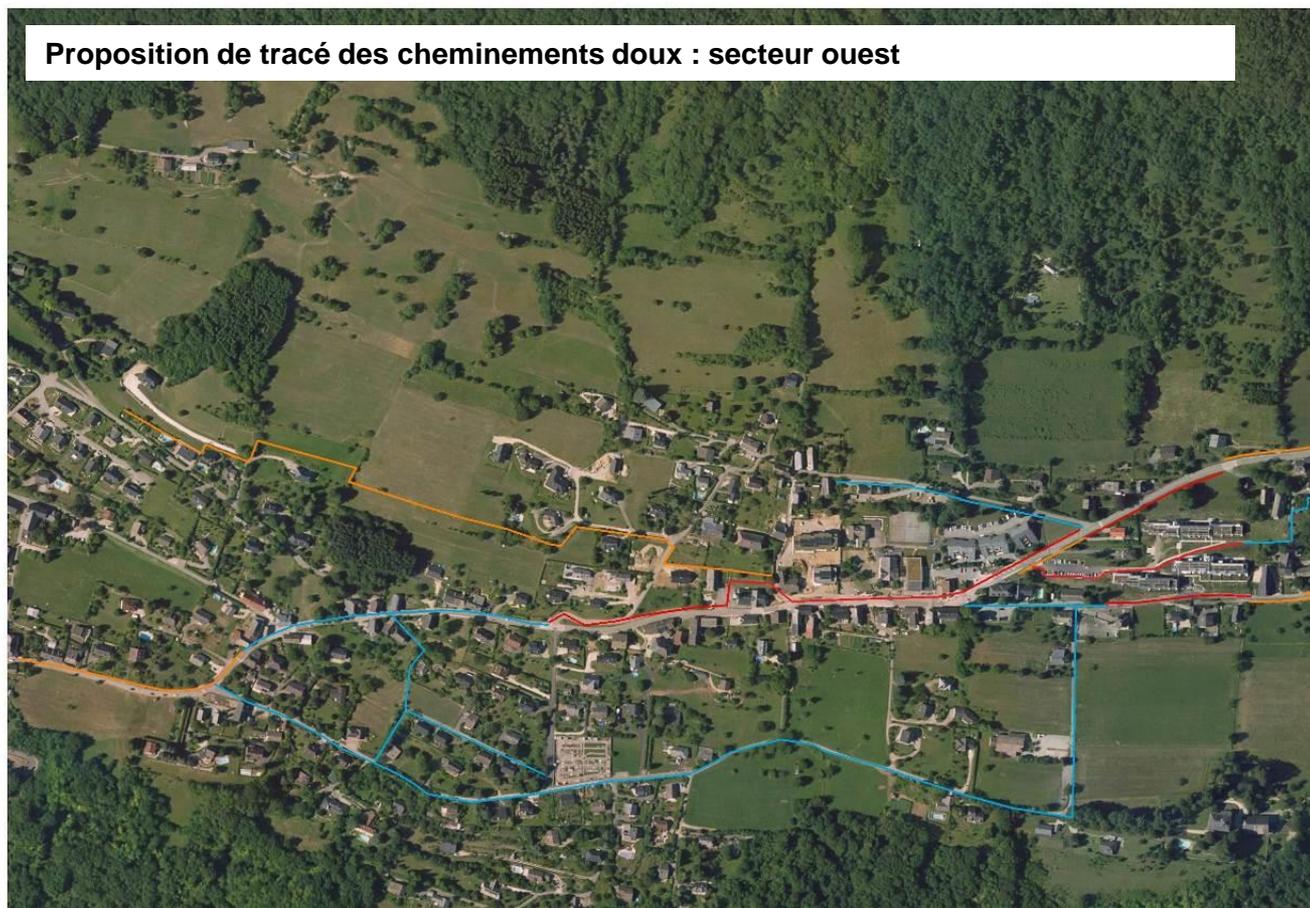
# 11. Orientations d'aménagement – thème des déplacements doux (1/2)

La commune de Saint-Jean d'Arvey souhaite faciliter et ainsi favoriser les déplacements doux sur le territoire communal, notamment en direction du centre-bourg où se trouvent les commerces et services principaux.

Cette trame constituera un maillage permettant de relier les principaux secteurs actuellement urbanisés ou les secteurs dont l'urbanisation est prévue (zone AU) au centre.

Ces cheminements pourront prendre la forme d'un trottoir, d'un marquage au sol ou de toute autre indication ou tout autre équipement sur le terrain, en fonction de la topographie, des enjeux et des possibilités techniques de réalisation.

- Cheminement existant
- Cheminement prévu
- Cheminement prévu (ajouté ou modifié par la modification n°2)



# 11. Orientations d'aménagement – thème des déplacements doux (2/2)

-  Cheminement existant
-  Cheminement prévu
-  Cheminement prévu (ajouté ou modifié par la modification n°2)

