

CHAMOUX-SUR-GELON (73390)

PLAN LOCAL D'URBANISME



- 4 -

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

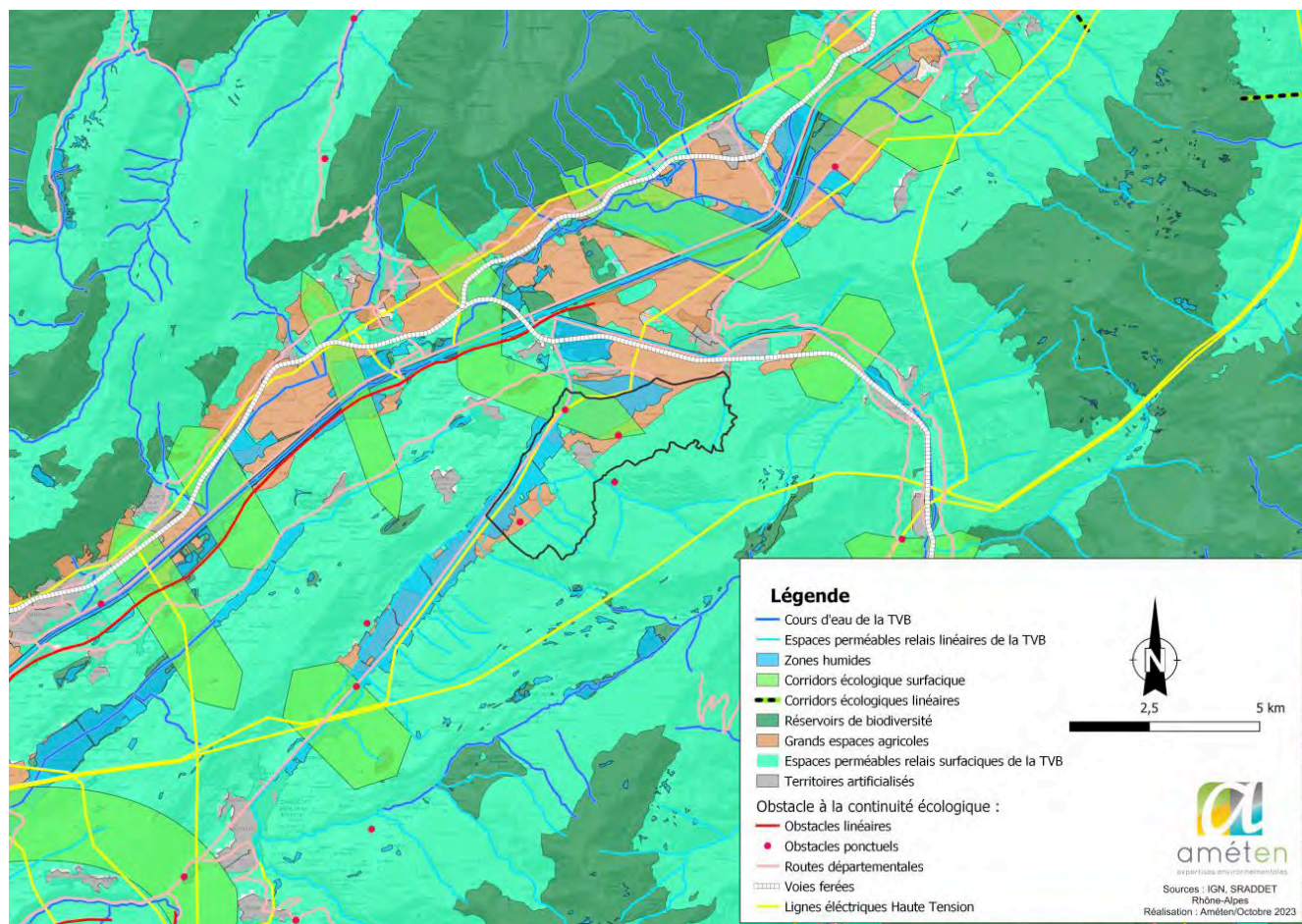
Document joint à la délibération d'approbation du PLU au conseil municipal du 19 février 2026



2. OAP THÉMATIQUE SUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La commune de Chamoux-sur-Gelon se caractérise par des milieux naturels riches qui constituent l'armature de son cadre de vie et qu'il s'agit de préserver. Ainsi, la préservation des continuités écologiques se traduit par une préservation de ces milieux et par la garantie d'une urbanisation perméable au sein des zones déjà marquées par le bâti.

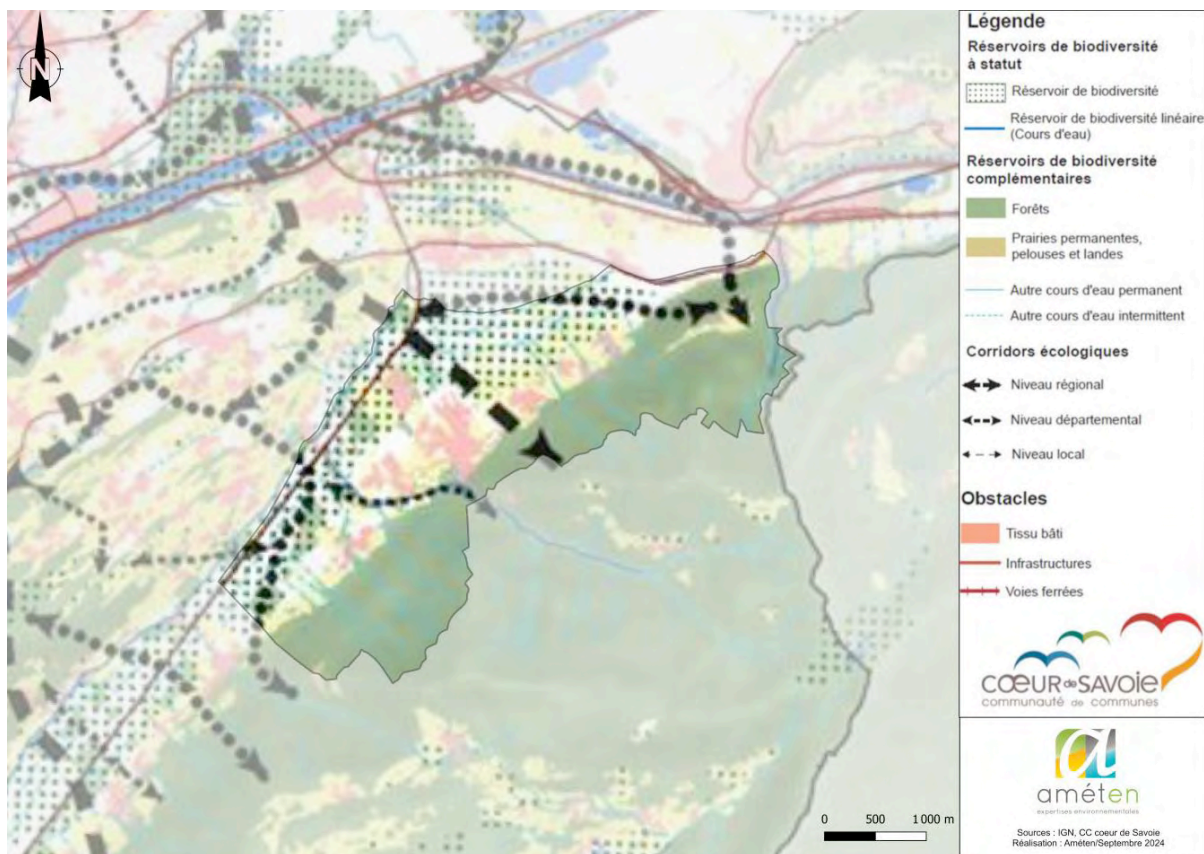
Le SRADDET de 2020, à la suite du SRCE, identifie le secteur comme « Zones prioritaires à enjeux pour les contrats verts et bleus en AURA ».



Contexte communal des continuités écologiques au regard du SRADDET (Source : SRADDET AURA 2020)

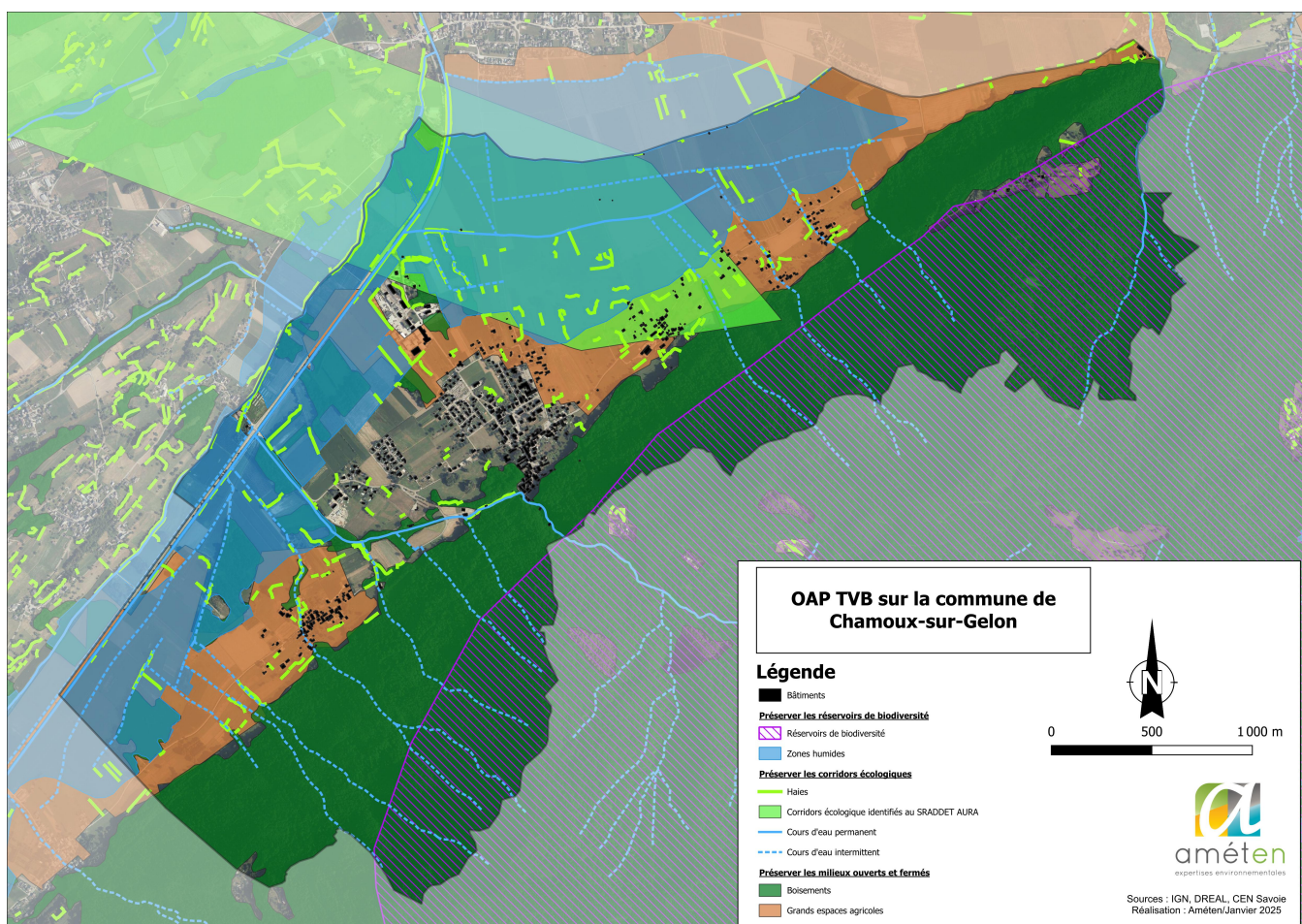
En complément de la trame verte et bleue définie par le SRCE, une approche plus fine a été proposée en 2016 et a permis d'identifier des corridors écologiques locaux.

La Communauté de communes Cœur de Savoie a prolongé cet inventaire des corridors biologiques locaux dans le cadre d'un projet de Contrat Vert et Bleu, en juin 2018. Des corridors écologiques de niveau régional, départemental et local sont présents au sein de la commune de Chamoux-sur-Gelon.



Trame Verte et Bleue du territoire Cœur de Savoie (Source : Contrat Vert et Bleu Cœur de Savoie – 2019-2024)

La carte schématique ci-dessous synthétise les enjeux.



OAP thématique : Trame verte et bleue

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

- Préserver et développer les **réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**
- Préserver et compléter le **maillage des sous-trames** (alignement d'arbres, haies, grand arbres, arbres à cavité, prairies, bosquets, vergers, talus végétalisés, espace vert, jardins partagés, bandes plantées...)
- Ne pas faire obstacle au **fonctionnement des corridors écologiques**
- Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber **les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides** : assèchement des zones humides, barrage, route, remblai...
- Assurer le maintien des **milieux ouverts de pelouses et prairies**
- Préserver les multiples **fonctions des milieux humides et aquatiques**
- Préserver les **structures végétales existantes au sein des espaces agricoles** (haies agricoles, arbres isolés...)
- Permettre les conditions de **gestion des réservoirs de biodiversité**
- Organiser un **dialogue et des partenariats avec la profession agricole** afin d'assurer l'entretien des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts
- Veiller à maintenir les **accès et dessertes indispensables à la gestion forestière et à la défense contre l'incendie**.
- En cas de projet de requalification d'infrastructures lourdes, prévoir des **franchissements** : écoduc, tunnels à faune, passes à poissons...

Concrètement, en termes d'aménagement général, le PLU préserve les grands espaces de communication entre la plaine et le « réservoir de biodiversité » du piémont au sud-est.

Sur le territoire communal, les continuités écologiques ne s'établissent pas comme des « corridors » étroits mais forment de vastes espaces qui présentent de larges « coupures vertes » entre les différents pôles d'urbanisation, le bourg et les hameaux. Ces pôles sont bien contenus dans des limites historiques et consolidés par le zonage du PLU, qui renforcent les limites durables de l'urbanisation.

ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT URBAIN

La nature en ville : concilier les aménagements/constructions avec la biodiversité

- Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier des matériaux de sol semi-perméables
- Gérer les eaux pluviales à la source et les valoriser
- Intégrer l'écoulement des eaux de ruissellement dans la conception du projet
- Composer le paysage à partir de plusieurs strates végétales
- Aménager des habitats pour l'accueil de la faune (gîtes à chiroptères, nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes...)
- Offrir des espaces de ressourcement et de sensibilisation à la biodiversité
- Végétaliser l'espace urbain (espace de recul du bâti, cheminement, espace public...)
- Installer des clôtures permettant le passage de la petite faune
- Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces et proscrire les éclairages vers le ciel
- Aménager des franges urbaines

3. CADRE GÉNÉRAL DE PRÉSENTATION DES OAP DE SECTEUR

Chacune des OAP présentées développe les points suivants .

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Particularités de la situation : état des lieux, diagnostic, questions, problématique...

2/ OBJECTIFS

Parmi les objectifs génériques possibles : continuité urbaine, insertion paysagère, préservation de l'environnement, mise en valeur d'éléments de patrimoine, dynamique de renouvellement urbain, densification, valorisation d'un équipement ou d'une infrastructure nouvelle (TCSP, par exemple), sécurité et maîtrise des risques naturels, embellissement, etc.

3/ HYPOTHÈSES

Au-delà de l'état existant, conditions particulières de réalisation d'une opération : par exemple, ouverture d'une nouvelle ligne de TC, réalisation de travaux abaissant le niveau des risques naturels, projet de nouvelles infrastructures publiques ou d'équipements, etc.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

L'OAP précise les conditions particulières d'aménagement des secteurs concernés :

- Organisation, accès, distribution, tracés, desserte, maillage
- Zonage, périmètres d'intervention, découpage opérationnel
- Découpage foncier, implantations, gabarits, silhouettes, vues, etc...
- Vues, alignements, dégagements, etc.
- Procédure opérationnelle (orientations)
- Prescriptions à traduire sur le plan réglementaire

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

L'OAP évalue la capacité de programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol. Elle peut définir des formes urbaines plus ou moins précises, notamment en matière d'habitat.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Pour davantage de fiabilité et d'engagement juridique, certains choix de la collectivité peuvent être traduits en termes réglementaires dans les documents du PLU.

7/ INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE, LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Incidences des projets sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels, les ressources et réseaux et la consommation d'espace par l'urbanisation.

4. OAP 1 – ZONE UAb1 DU GRAND CHAMP

4.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 2 : situation, photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.fr

Surface des secteurs en OAP 1 :

Zone AUb1 (nord) : 11169 m² (1,12 ha environ)

Total : 1,12 ha environ

SITUATION

Le secteur du Grand champ se trouve au nord de la rue des Écoles, en prolongement immédiat du centre moderne du bourg, jusqu'à la rue des Quatre Sétives. À l'ouest, sa partie nord longe la route de la Servaz (RD 25).

C'est un secteur qui se situe dans le contour général de l'urbanisation, même s'il est encore occupé par des terrains agricoles. Les terrains sont presque complètement entourés par des habitations.

RELIEF

Le terrain est en pente faible descendante vers le nord/nord-ouest (pente de 3 à 5% environ, descendante vers la rue des Quatre Sétives et la route de la Servaz).

ACCÈS

L'accès au secteur est possible sur plusieurs côtés :

- par la rue des Écoles au sud, par une parcelle où se trouve actuellement le garage communal (parcelle 1618), en prolongeant un passage sur une parcelle voisine ;
- par la rue des Quatre Sétives au nord ;
- par la route de la Servaz au nord-ouest.

Le secteur nécessite une voirie de desserte interne pour son urbanisation.

Parcours cyclables : le Schéma directeur cyclable (SDC) approuvé en décembre 2021 par la CCCS, dans sa fiche n° 301, prévoit un tronçon cyclable classé en niveau 3 (communal) pour assurer une jonction entre la rue des Quatre Sétives, au nord, et la rue des Écoles, au sud. Cette traversée cyclable du centre du bourg peut correspondre à une voie de desserte traversant le secteur à long terme.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains appartiennent à des propriétaires privés.

La parcelle 1618, permettant l'accès au sud du secteur depuis la rue des Écoles, mais ne faisant pas partie du périmètre de l'OAP, est communale.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Le secteur actuellement agricole offre une vue dégagée vers le sommet de l'Arclusaz au nord.

Il n'existe pas de végétation remarquable dans le secteur (vestiges d'anciens vergers au sud du secteur).

Au nord-ouest du secteur, la route de la Servaz constitue l'un des axes principaux d'approche et d'entrée dans le bourg. Son environnement est encore agricole du côté ouest, mais il est amené à devenir urbain et à former l'entrée nord de l'agglomération. Il représente en ce sens un enjeu symbolique important.

Le secteur se trouve dans le périmètre de protection du château (monument historique inscrit). Toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). Il n'existe cependant pas de véritables enjeux de visibilité ou de co-visibilité avec le château. L'urbanisation de ce secteur n'impactera pas de façon significative les silhouettes lointaines ou les perceptions du château et de son parc.

PHOTOS



Approche nord du secteur du Grand champ, vue depuis le croisement de la route de la Servaz (tout droit) et la rue des Quatre Sétives (à gauche)



*Sortie nord du bourg – à gauche, le cimetière ; à droite, la partie nord-ouest du secteur
Vue vers le nord depuis le sud du secteur ; au fond ; le sommet de l'Arclusaz.*

RÉSEAUX

Le secteur est desservi par le réseau électrique et l'eau potable en périphérie.

Le réseau du gaz de ville (gaz naturel) se trouve à proximité (route de la Servaz, rue des Écoles). L'extension du réseau est envisageable à l'intérieur du secteur.

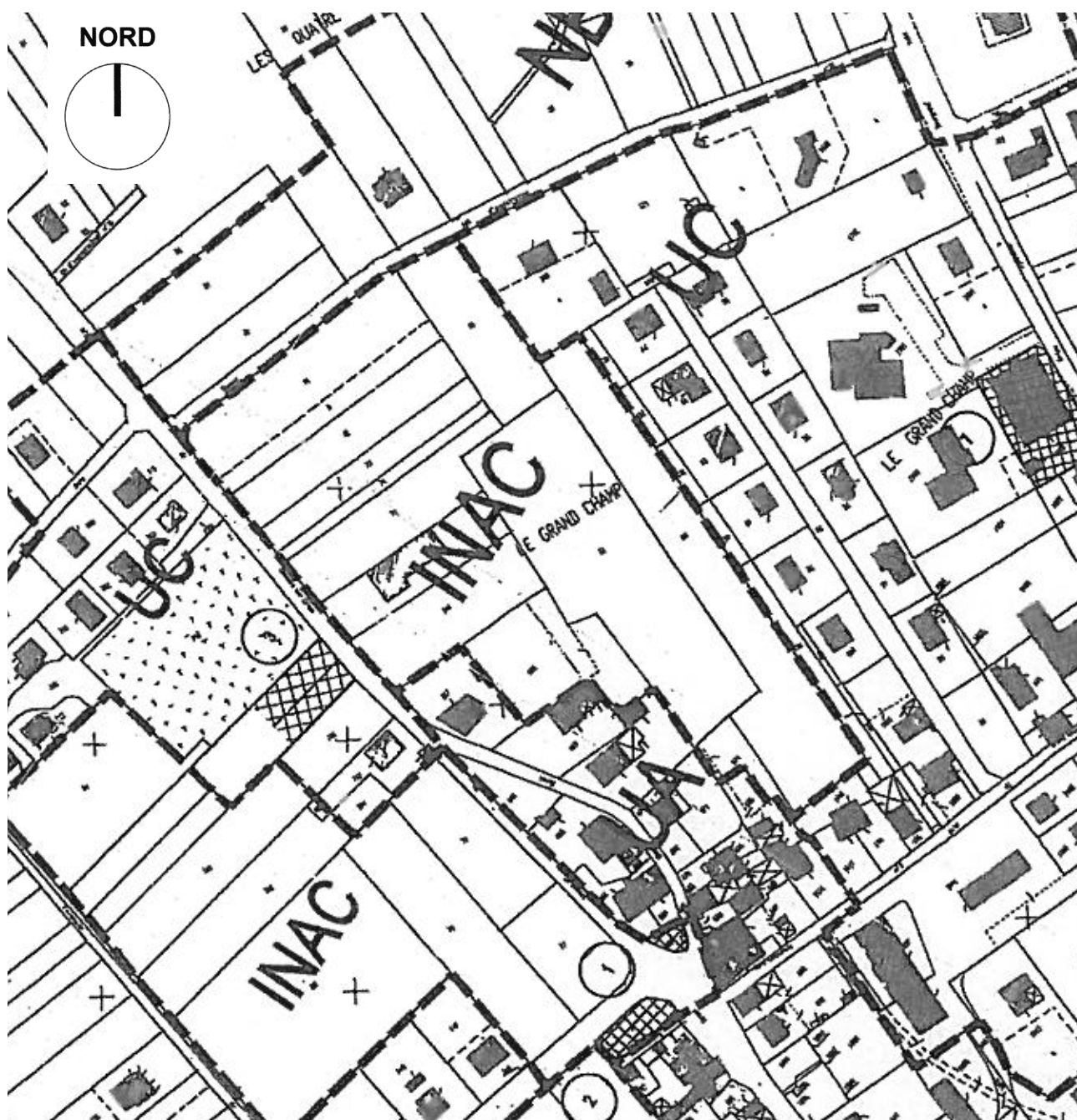
Le réseau d'assainissement collectif séparatif dessert la rue des Écoles et la rue des Quatre Sétives.

La réalisation par la communauté de communes Cœur de Savoie d'un réseau séparatif d'eaux usées remontant depuis la rue des Quatre Sétives au nord vers le secteur du Grand champ est inscrite au Programme pluriannuel d'intervention de la CC Cœur de Savoie dans son projet de Schéma directeur d'assainissement, approuvé en 2025.

Le raccordement de ce secteur nécessite une courte extension de 50 m environ du réseau séparatif existant (action A2, coût inférieur à 50 000 euros, inscrite en priorité 4 (moyen et long terme) du Plan pluriannuel d'investissement du Schéma directeur d'assainissement de la CCCS. Si cette extension de réseau n'est pas réalisée avant l'aménagement du secteur, celui-ci devra inclure les conventions administratives et les modalités de financement de cette extension de réseau par l'opérateur de l'aménagement.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 2001)

Dans le cadre du POS de 2001, ce secteur se trouvait dans une grande zone 1NAC.



POS de 2001, plan de zonage - extrait 1/2500

Cette zone 1NAC posait un problème d'accès au sud (pas d'accès direct depuis la rue des Écoles).

Le périmètre de la zone 1NAC incluait aussi à l'ouest des terrains qui font partie du tènement d'une maison particulière ; il est délicat d'associer ces terrains dans une opération d'ensemble, alors que les niveaux d'intérêt et d'inertie foncière ne sont pas les mêmes. Ces terrains peuvent difficilement faire partie d'une opération d'ensemble. La zone 1NAC incluait également une construction existante à l'ouest, bloquant ainsi toute évolution possible de cette construction sans justification évidente. Un aménagement d'ensemble cohérent est possible sans inclure ce terrain dans le secteur

Aucun emplacement réservé (ER) n'était prévu par le POS dans le secteur.

Le POS est caduc depuis 2017 et le territoire communal est régi depuis par le RNU (Règlement national d'urbanisme).

Pour assurer un développement cohérent du secteur, un schéma général est nécessaire sur son ensemble, même s'il doit être envisagé à long terme. Le périmètre de l'OAP porte uniquement sur une première phase opérationnelle.

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment permettre le développement de ce secteur dans les meilleures conditions de continuité urbaine ?

Ce secteur fait partie des priorités définies par la commune pour l'extension de l'urbanisation, pour les raisons suivantes :

- secteur inclus dans le contour général de l'urbanisation existante ;
- proximité du centre du bourg (rue des Écoles) ;
- faibles enjeux agricoles (cf. diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc, 2015) ;
- faible impact paysager, incidence négligeable sur la perception du château.

Par ailleurs, ce secteur peut être considérée comme une « *opération de taille significative* » au sens du SCOT de Métropole Savoie. La commune ne manque pas de logements locatifs sociaux et n'est pas soumise à un pourcentage minimal selon la loi SRU. En revanche, la réalisation de logements en accession sociale à la propriété (ASP) permettrait de créer une offre intermédiaire entre le logement locatif et le marché privé de l'accession à la propriété, souvent peu abordable pour une large part de la population.

Le secteur est concerné par un itinéraire cyclable de traversée du centre du bourg, d'intérêt local (voir ci-dessus).

Les enjeux principaux de l'aménagement de ce secteur sont :

- continuer le remplissage du contour urbain existant,
- prendre en compte la mise en séparatif du réseau d'assainissement,
- améliorer l'image et l'usage d'une entrée majeure du bourg,
- intégrer l'itinéraire cyclable d'intérêt local prévu par le SDC de la CCCS.

4.2. OBJECTIFS

AMORCER une desserte rationnelle du secteur, pouvant évoluer à long terme,

FORMER un nouvel ensemble cohérent correctement inséré dans le tissu urbain récent,

PRÉVOIR un schéma d'ensemble compatible avec une évolution en plusieurs étapes,

AMÉLIORER l'entrée nord du bourg au niveau du cimetière,

RENTABILISER au mieux les terrains et les infrastructures,

MAÎTRISER la qualité des espaces publics ou ouverts au public,

DIVERSIFIER l'offre de logements, tant sur le plan du financement que de la forme d'habitat.

INTÉGRER une liaison cyclable entre la route de la Servaz et la rue des Écoles.

4.3. HYPOTHÈSES

Compte tenu de la taille et de la capacité du secteur du Grand champ, seule une première phase a été prévue dans le cadre du présent PLU et dans les limites de l'OAP 1.

La priorité choisie suit la logique du réseau d'assainissement, qui doit remonter progressivement depuis la rue des Quatre Sétives au nord vers l'amont au sud.

L'OAP 1 ménage une extension possible de l'urbanisation au sud, à long terme, au-delà du présent PLU.

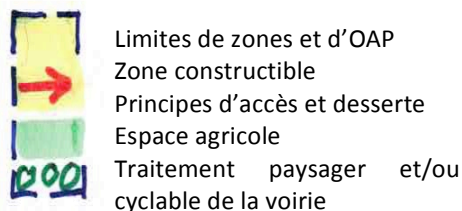
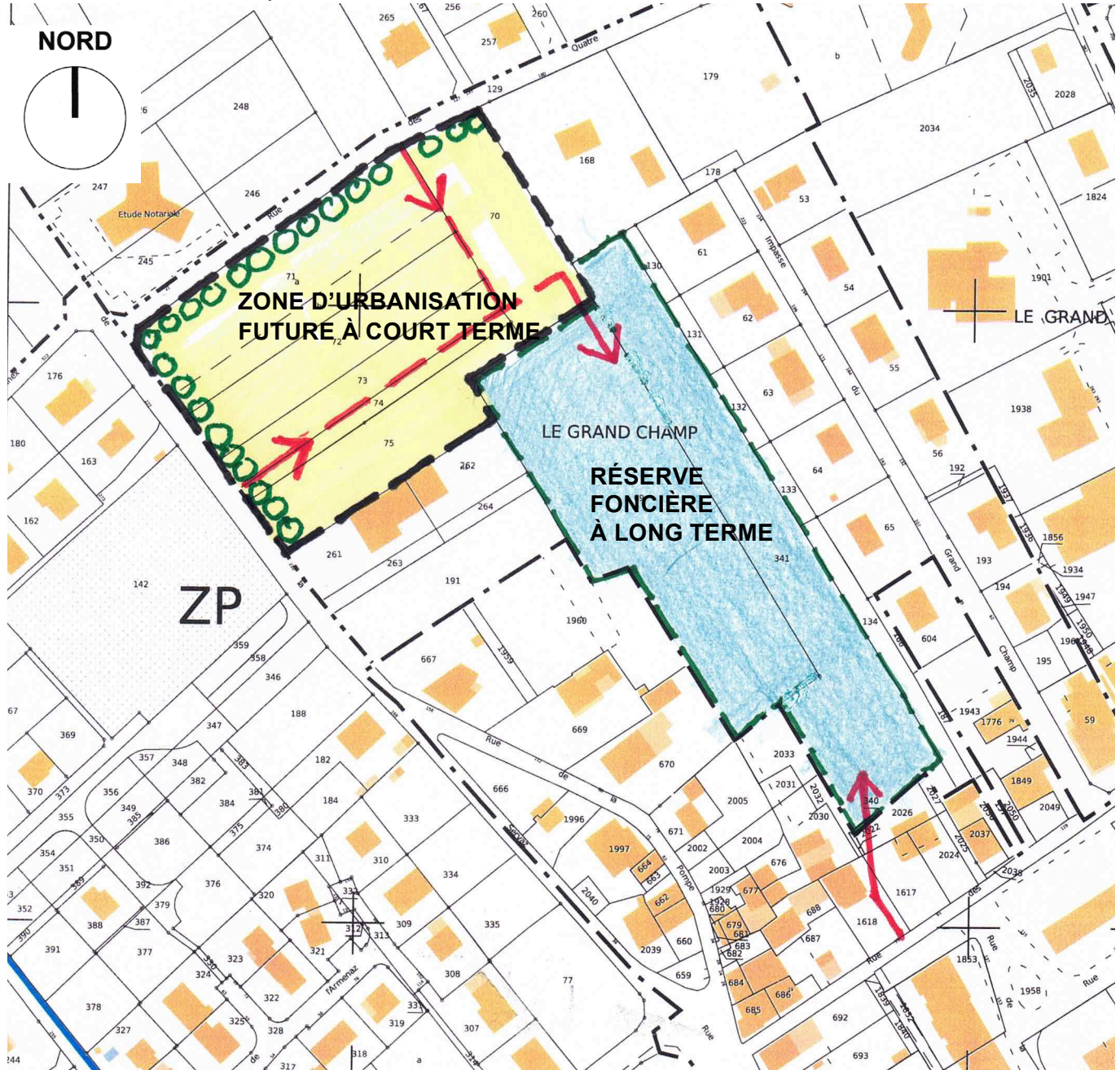
Une communication entre les deux phases est prévue. La voie de desserte doit pouvoir devenir une voie mixte autos/vélos (« zone 20 » ou « vélorue »), traversant à long terme l'ensemble du secteur.

4.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Amorce au nord d'une voie pouvant devenir traversante (du nord au sud), de la rue des Quatre Sétives à la rue des Écoles
- Première phase d'aménagement au nord, pour prolonger le réseau d'assainissement collectif vers le sud
- Maintien d'un espace agricole au centre au centre du secteur ;
- Prise en compte des eaux pluviales dans l'aménagement des espaces publics internes ;
- Prise en compte du projet d'assainissement séparatif dans la rue des Quatre Sétives ;
- Valorisation du foncier situé à proximité du bourg ;
- Procédure opérationnelle : projet d'ensemble nécessaire (permis d'aménager et/ou permis valant division)

SCHEMA DE COMPOSITION 1/2000



3.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surfaces et potentiels

Secteurs	Surfaces	Capacité optimale	Densité
AUb1	11169 m2	35 logements	34 logements/ha
Total	11169 m2	35 logements	34 logements/ha

Densité moyenne : environ 32 logements à l'hectare.

Cette densité correspond largement aux objectifs d'économie de consommation d'espace défini par le SCOT Savoie Métropole, en application de la loi Climat et résilience de 2021.

Types d'habitat : habitat individuel groupé et habitat intermédiaire ou petits immeubles collectifs.

Évolution possible de la zone agricole, hors OAP

La zone A restant au sud du secteur n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP mais fait partie de l'enveloppe urbaine du bourg. Elle n'est pas urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre du présent PLU, son potentiel dépassant largement le potentiel défini pour le PLU.

Une urbanisation future de cette zone nécessitera un raccordement au réseau d'assainissement collectif de la rue des Quatre Sétives. L'aménagement de la zone AUb1 intégrera un réseau d'assainissement pouvant supporter cette extension au sud.

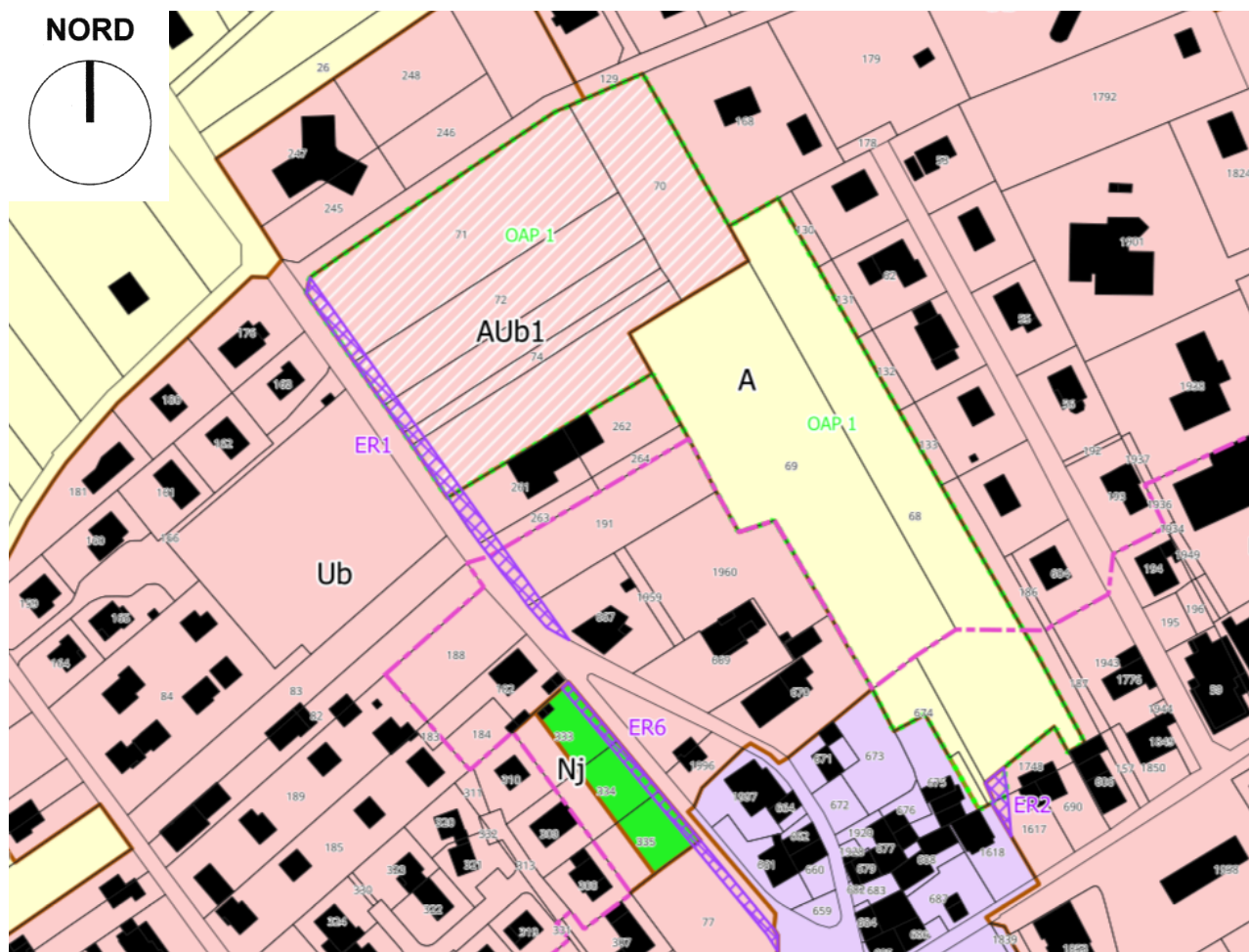
4.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Zonage : classement en zone AUb1 du secteur nord,

Volumétrie et hauteurs maximales : règles correspondant à la zone Ub, pour permettre une bonne continuité avec le tissu urbain environnant.

Emplacements réservés (ER) :

- ER 1 : aménagement de voirie, élargissement de la route de la Servaz pour aménagement piétonnier (côté est)
- ER 2 : aménagement de voirie pour accès par le sud, par la parcelle 675.



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

4.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Les terrains sont actuellement utilisés comme prairies ou cultures céréalières et sont déclarés à la PAC en 2024. Le secteur est cependant enclavé, entouré d'habitations de tous côtés. Il n'est pas considéré comme espace à « *enjeux agricoles forts* » dans le diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc (2015).

	Zone AUb1	TOTAL
Surfaces totales	11169 m2	11169 m2
Terrains agricoles déclarés à la PAC en 2023	11169 m2	11169 m2
Terrains agricoles non déclarés à la PAC en 2023	0	0 m2
Terrains à dominante naturelle (pentes, friches, landes)	0	0



Carte des unités foncières déclarées à la PAC en 2023 – sans échelle – source geoportail.gouv.fr

Les enjeux agricoles ne sont pas déterminants sur le secteur. La suppression d'environ 1,1 ha représente 0,3% de la SAU communale (388 ha en 2010). Ces terrains sont enclavés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et ne correspondent plus à des conditions d'exploitation viables à long terme.

PAYSAGE

L'entrée nord du bourg par la route de la Servaz sera mise en valeur par un traitement piétonnier de la voie du côté est, accompagné de bâtiments légèrement en retrait de la route, créant ainsi une véritable ambiance urbaine.

ENVIRONNEMENT

- Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable ;
- Étude « loi sur l'eau » nécessaire dans le cadre du schéma d'ensemble.

RISQUES NATURELS

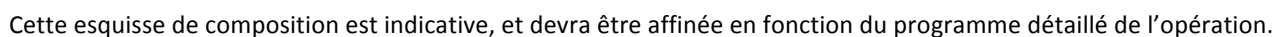
Il n'existe pas d'étude d'aléas pour le secteur ni d'éléments dans le PIZ, qui n'a pas jugé utile de couvrir ce secteur. L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte des risques naturels potentiels.

Les terrains sont en faible pente, en aval du cône de déjection d'un torrent, non concerné par des risques de débordements torrentiels.

Le projet d'aménagement devra également être précédé d'études hydrauliques et géotechniques précisant les dispositifs techniques adaptés pour les eaux pluviales.

La constructibilité de la zone est conditionnée à son raccordement au réseau d'assainissement collectif séparatif situé rue des Quatre Sétives au nord. Ce raccordement sera effectué dans les conditions définies par la CCCS et la commune avec une prise en charge par l'aménageur ou les constructeurs, selon des modalités à définir.

EXEMPLE DE FAISABILITÉ, DÉCOUPAGE ET RÉPARTITION DES CONSTRUCTIONS 1/2000



5. OAP 2 – ZONE AU ET ZONE N « SOUS LE PARC »

5.1. SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX



OAP 2 : situation, photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.fr

Surface du secteur en OAP 2 : 14002 m² (1,4 ha)

SITUATION

Le secteur « Sous le Parc » se trouve dans le bourg au nord du parc du château (rue de la Comtesse de Sonnaz en limite sud), et au sud de la rue du Parc ; il est délimité à l'ouest par la rue François Janex, et à l'est par des jardins privés.

C'est un secteur qui se trouve enclavé dans le contour général de l'urbanisation, même s'il est encore occupé par des terrains agricoles (prairies à faible valeur agronomique). Les terrains sont complètement entourés par des habitations. Le secteur souffre d'une exposition solaire peu favorable à l'habitat, du moins dans sa partie nord.

RELIEF

Le terrain est en pente faible descendante vers le nord/nord-ouest (pente de 8 à 5% environ), de la route de la Comtesse de Sonnaz à la rue du Parc.

ACCÈS

L'accès au secteur est possible sur plusieurs côtés :

- par la rue du Parc au sud
- par la rue de la Comtesse de Sonnaz au nord.

Le secteur ne nécessite pas *a priori* de desserte interne ; cependant des accès sont possibles au nord comme au sud et doivent être préservés.

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Les terrains appartiennent en grande partie à la commune ; seules les parcelles en limite est du secteur appartiennent à des propriétaires privés.

SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Le secteur offre une vue dégagée vers le sud (mur du parc du château, silhouette des arbres et d'une partie du château) comme vers le nord (sommets de l'Arclusaz).

Il n'existe pas de végétation remarquable dans le secteur (vestiges d'anciens vergers au sud du secteur).



Vue du secteur depuis le nord, à l'angle des rues du Pars (à gauche) et François Janex (en face). On perçoit la silhouette du château et les grands arbres du parc.



Vue rapprochée du château et du parc, depuis le centre du secteur. L'aménagement du secteur devrait préserver une vue dégagée sur cet arrière-plan.



En limite sud du secteur, la rue de la Comtesse de Sonnaz

Le secteur se trouve dans le périmètre de protection du château (monument historique inscrit), et devrait rester au cœur du Périmètre délimité des abords (PDA) proposé en 2025 par l'UDAP de Savoie. Toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

L'aménagement du secteur doit autant que possible préserver une perception dégagée du mur et de la silhouette du château.

RÉSEAUX

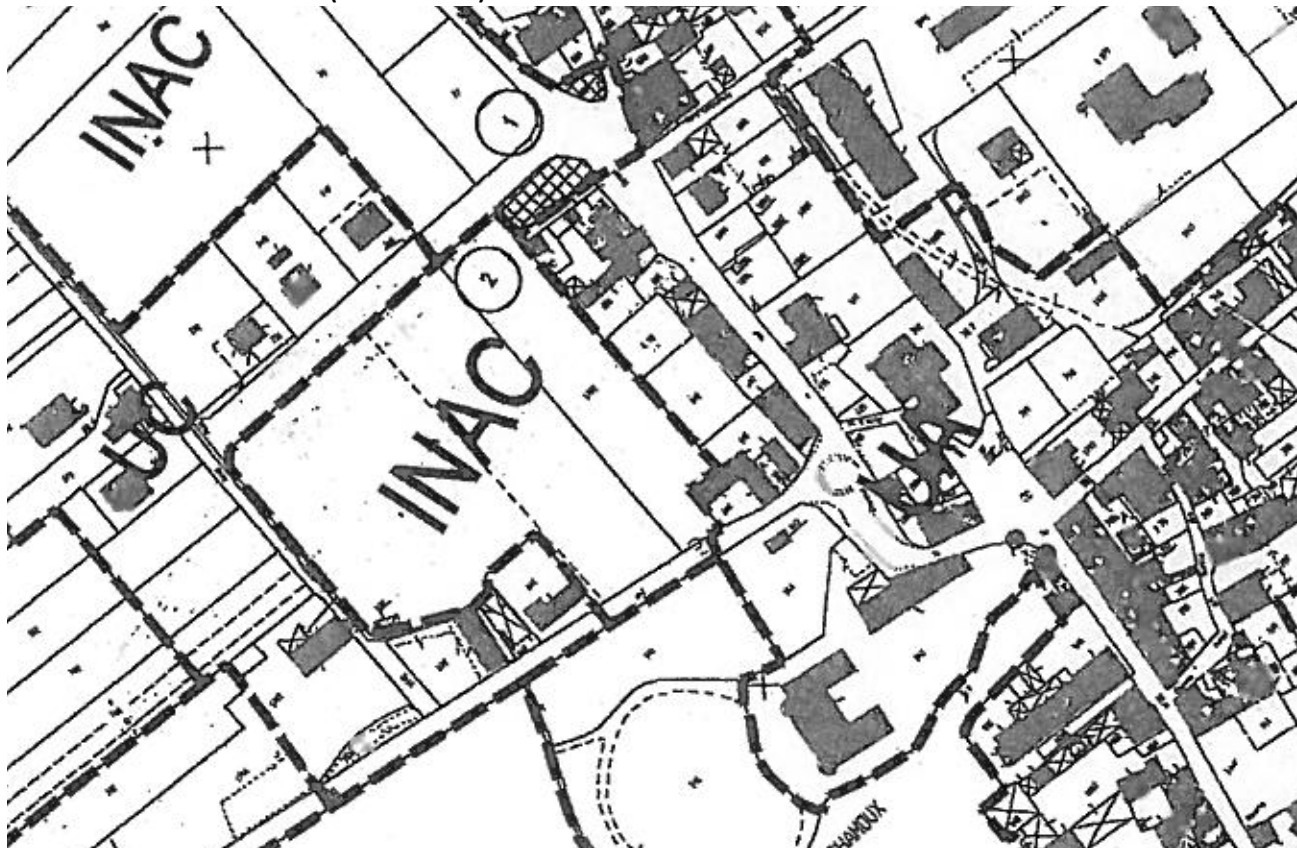
Le secteur est desservi par le réseau électrique et l'eau potable en périphérie.

Le secteur n'est pas desservi actuellement par l'assainissement séparatif. Le réseau d'assainissement collectif qui dessert la rue François Janex à l'ouest est encore unitaire et ne permet aucune urbanisation nouvelle immédiate.

La réalisation par la communauté de communes Cœur de Savoie d'un réseau séparatif d'eaux usées remontant toute la rue François Janex fait partie du programme pluriannuel d'actions du Schéma directeur d'assainissement de la CCCS approuvé en 2025 (priorité 4, à moyen ou long terme).

La constructibilité du secteur est conditionnée à la réalisation de ce réseau séparatif.

SITUATION RÉGLEMENTAIRE (POS DE 2001)



Extrait du zonage du POS de 2001, 1/2500

Dans le cadre du POS de 2001, ce secteur se trouvait dans une grande zone 1NAC.

Aucun emplacement réservé (ER) n'était prévu par le POS dans le secteur.

Le POS est caduc depuis 2017 et le territoire communal est régi depuis par le RNU (Règlement national d'urbanisme).

Pour assurer un développement cohérent du secteur, un schéma général est nécessaire sur son ensemble.

QUESTIONS ET ENJEUX

Comment permettre le développement de ce secteur proche du centre du bourg, tout en préservant la perception des abords du château ?

Au sud, la commune souhaite préserver un vaste espace à dominante naturelle et à usage public, avec un aménagement minimal lui permettant de fonctionner comme parking temporaire ou champ de foire. Ce caractère à dominante naturelle n'est pas contradictoire avec la construction de petits équipements publics (de type préau ou kiosque) en lisière des espaces ouverts.

Le secteur présente un premier plan dégagé pour la vue du parc du château, et cette vision devrait être autant que possible préservée.

À moyen terme, lorsque le réseau d'assainissement séparatif sera réalisé sur la rue François Janex, le secteur offre une capacité de construction en limite nord, sur la rue du Parc, dans sa partie la plus ensoleillée et distante du château. En contrepartie des espaces à dominante naturelle qui pourraient rester dégagés, un habitat de densité relativement forte permettrait de cadrer précisément les fronts et les échappées pouvant mettre en valeur les abords du château.

4.2. OBJECTIFS

PRÉSERVER les abords du château, en ménageant des dégagements visuels du nord au sud ;

METTRE EN VALEUR la partie la mieux exposée du secteur ;

OPTIMISER le réseau d'assainissement séparatif, lorsqu'il sera réalisé ;

DIVERSIFIER l'offre de logements, avec du logement collectif et/ou de l'hébergement spécialisé ;

MAÎTRISER la qualité des espaces publics ou ouverts au public.

4.3. HYPOTHÈSES

L'aménagement et surtout la constructibilité du secteur ne peuvent être réelles que lorsque l'assainissement séparatif sera réalisé jusqu'en haut de la rue François Janex. Le zonage réglementaire doit tenir compte de ces contraintes.

Une voie traversante nord-sud, entre la rue du Parc et la rue de la Comtesse de Sonnaz, peut être réalisée sur le terrain appartenant à la commune pour structurer l'accès du secteur pour des activités foraines occasionnelles.

La pente naturelle du terrain peut nécessiter de réaliser plusieurs terrasses, plusieurs « paliers » pouvant accueillir différentes fonctions et structurant un grand parc public, et permettant de maîtriser la gestion des eaux pluviales (rétention et l'infiltration).

4.4. PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

CONSTRUIRE le long de la rue du Parc, du côté le mieux ensoleillé, selon un front plus ou moins continu

DESSERVIR la zone naturelle en aménageant une promenade et une perspective vers le parc du château

PRENDRE EN COMPTE les eaux pluviales dans l'aménagement des espaces

PLANTER des arbres, notamment sur les limites du secteur et le long de la rue du Parc pour limiter et cadrer les vues

SCHÉMA DE COMPOSITION 1/2000



Limite de zones et d'OAP
 Partie constructible
 Aménagement paysager de la voirie
 Partie non constructible
 Principes d'accès et desserte

4.5. ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Surfaces et potentiels

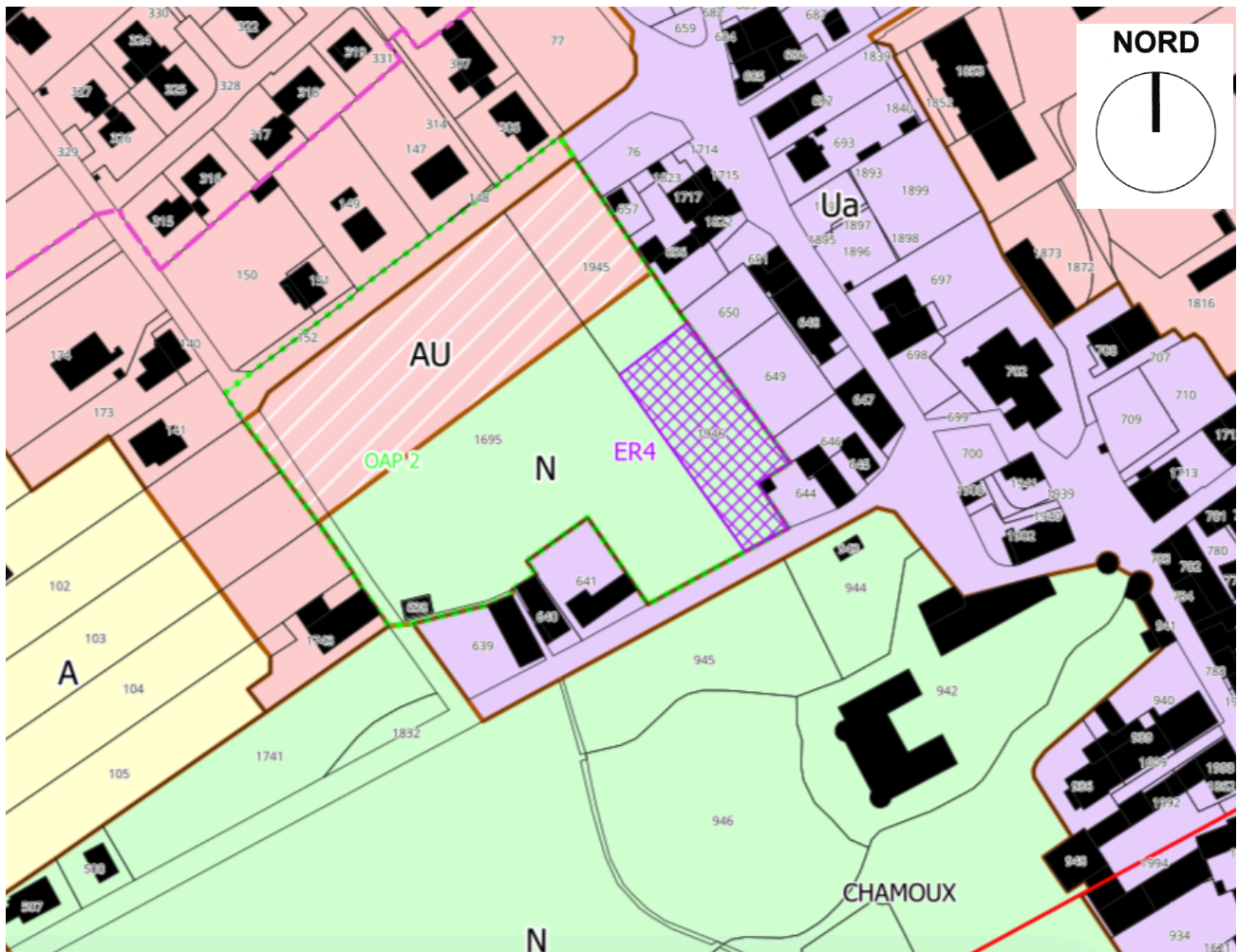
Secteurs	Surfaces	Capacité optimale	Densité
Nord, zone AU	5130 m2 (0,51 ha)	25 logements	50 logements/ha
Sud, zone N	7878 m2 (0,79 ha)	0	0
Total	13008 m2 (1,3 ha)	25 logements	

Zone AU, types d'habitat : habitat collectif ou hébergement spécialisé de faible hauteur (R+1 à R+2 maximum)

Cette densité correspond largement aux objectifs d'économie de consommation d'espace défini par le SCOT Savoie Métropole, en application de la loi Climat et résilience de 2021.

Zone N, vocation : parc public et petits équipements publics

4.6. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Extrait du Règlement graphique (plan de zonage) du PLU 1/2500

Zonage : classement en deux zones, une zone AU stricte (urbanisable à terme) et une zone N de parc public.

Zone AU, volumétrie et hauteurs maximales : règles à définir ultérieurement, pouvant correspondre à la zone Ub, pour permettre une bonne continuité avec le tissu urbain environnant.

Zone N : ce classement correspond au futur usage de parc public de cet espace, qui a une faible valeur agricole (pré de fauche sur un sol pauvre, caillouteux). Rappel : ce terrain a été acquis depuis longtemps par la commune dans une perspective d'aménagement public.

La zone N permet la réalisation de petits équipements publics ayant un impact visuel faible, compatibles avec la proximité du château.

Emplacements réservés (ER)

ER 4 : extension du parc en zone N, pour préserver les espaces dégagés et à dominante naturelle au sud-est du secteur.

4.7. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

AGRICULTURE

Les terrains sont actuellement utilisés comme prairies et sont déclarés à la PAC en 2023.

Le secteur est cependant enclavé, entouré d'habitations de tous côtés. Il n'est pas considéré comme espace à « enjeux agricoles forts » dans le diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc (2015).

	Zone AU	Zone N	Total
Surfaces totales	5130 m ²	7878 m ²	13008 m ²
Terrains agricoles déclarés à la PAC en 2023	5130 m ²	7878 m ²	13008 m ²
Terrains agricoles non déclarés à la PAC en 2023	0	0	0
Terrains à dominante naturelle (pentes fortes, friches, landes)	0	0	0



Carte des unités foncières déclarées à la PAC en 2023 – sans échelle – source geoportail.gouv.fr

Les enjeux agricoles ne sont pas déterminants sur le secteur. Les prairies présentes sur le site ont une qualité agronomique médiocre (terrains pierreux sur le cône de déjection du torrent). Leur suppression représente environ 0,3 % de la SAU communale (388 ha en 2010), et ces terrains ne correspondent plus à des conditions d'exploitation correctes à long terme.

En revanche, une bonne partie du secteur restera à dominante naturelle.

PAYSAGE

Comme évoqué précédemment, la perception du château et les dégagements visuels sont importants à préserver. Le moment venu, l'aménagement de ce secteur sera soumis à une étroite concertation avec les architectes des Bâtiments de France (ABF).

ENVIRONNEMENT

Pas de milieux naturels sensibles, pas d'incidence écologique notable

Études nécessaires sur la gestion des eaux pluviales, dans le cadre de tout projet d'aménagement ou de construction ;

RISQUES NATURELS

Il n'existe pas d'étude d'aléas pour le secteur ni d'éléments dans le PIZ, qui n'a pas jugé utile de couvrir ce secteur.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte des risques naturels potentiels.

Les terrains sont en faible pente, en aval du cône de déjection d'un torrent, non concerné par des risques de débordements torrentiels.

Compte tenu de sa taille et du bassin versant concerné, l'opération devra faire l'objet d'une étude Loi sur l'eau et prévoir les dispositifs nécessaires en matière de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, que ce soit pour la voirie ou dans les parcelles constructibles à terme.

Le projet d'aménagement devra également être précédé d'études hydrauliques et géotechniques précisant les dispositifs techniques adaptés pour les eaux pluviales.

RÉSEAUX

La réalisation par la communauté de communes Cœur de Savoie d'un réseau séparatif d'eaux usées remontant toute la rue François Janex fait partie du programme pluriannuel d'actions du Schéma directeur d'assainissement de la CCCS approuvé en 2025 (priorité 4, à moyen ou long terme).

La constructibilité de la zone est conditionnée à son raccordement au réseau d'assainissement collectif séparatif. Ce raccordement sera effectué dans les conditions définies par la CCCS et la commune.