

COMMUNE DU CHÂTELARD

SCHÉMA DE RÉFÉRENCES URBAINS ET PAYSAGERS

COPIL
SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE

27 JUIN 2022



Programmes-
Urbains



ALTITUDES VRD

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



OBJECTIFS DE L'ETUDE

SCHÉMA DE RÉFÉRENCE URBAIN ET PAYSAGER

2

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

L'objectif de cette étude est d'élaborer un schéma de référence urbain et paysager sur le secteur du centre bourg du Châtelard intégrant la requalification du centre et **une réflexion sur la centralité et la gestion des équipements publics.**

Il s'agit entre autre de définir les principes de mise en valeur de ce secteur avec **un souci de cohérence globale et d'insertion dans le fonctionnement actuel de la commune** du Châtelard.

L'objectif de ce schéma de référence consiste à doter la commune du Châtelard **d'un plan guide qui précise les grands axes de développement** autour de l'axe central de la RD911, de l'entrée nord-ouest du bourg, au centre bourg, et au vieux bourg couplé à **un schéma de déplacements/stationnements et de requalification des espaces publics** afin de relier ces trois espaces de vie constitutifs du bourg.

En lançant cette étude, la commune souhaite **spatialiser et organiser son projet de mandat et anticiper l'aménagement du bourg** afin de pouvoir en amont :

- > Définir et optimiser les coûts des équipements publics induits par les futures constructions et aménagements, et réfléchir à leur financement;
- > Avoir les éléments permettant de mener les négociations avec les futurs promoteurs/aménageurs, et réfléchir à la valorisation foncière des tenements appartenant la commune, dans un objectif d'optimisation financière pour la commune;
- > Anticiper et organiser les phases de réalisation (types de procédures, délais, études nécessaires...).



OBJECTIFS ÉTUDE

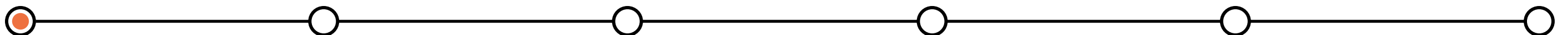
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



DIAGNOSTIC

UNE CENTRATITÉ SE DÉPLAÇANT AU GRÉ DU TEMPS ET DES OPPORTUNITÉS

3

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

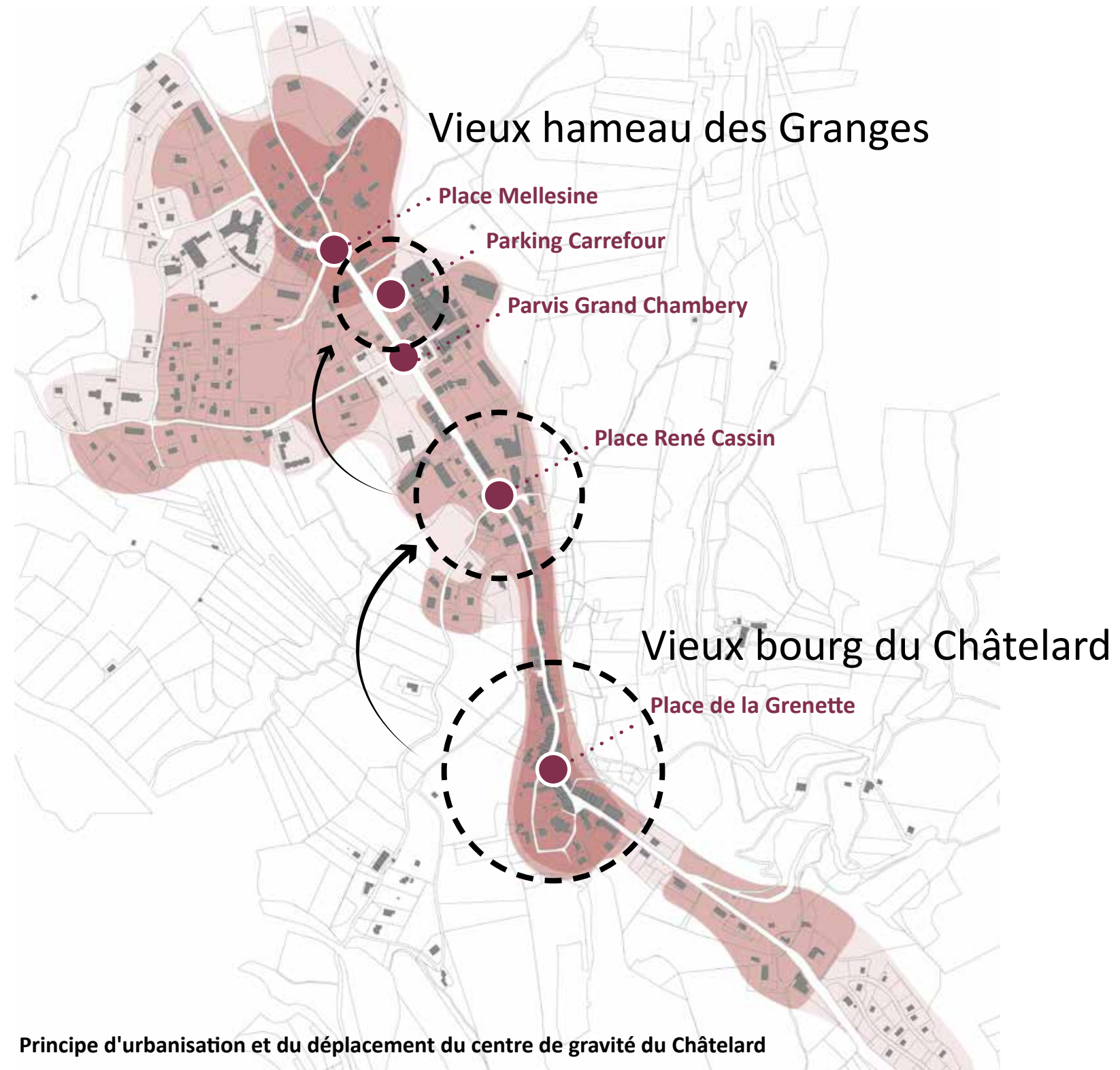
Une évolution de l'emprise urbaine et du centre de gravité

- **Deux noyaux historiques** (hameau des Granges et Vieux bourg du Châtelard) qui avec le temps se sont rejoints à travers un urbanisme plus ou moins diffus.
- **Un étalement urbain** qui s'est développé plutôt sur la partie sud-ouest du bourg, puisque contraint sur la partie nord-est par la topographie et les risques.

- **À l'origine, deux centralités étaient bien identifiables** à travers les deux noyaux historiques (noyau du Châtelard et noyau du hameau des Granges).
- Puis, suite à une opportunité et notamment à un incendie dans le vieux bourg, **la centralité du Châtelard s'est déplacée vers la Place René Cassin** (tout en restant à proximité directe et accrochée au noyau historique).
- Par la suite, un **nouvel éclatement de cette centralité** notamment commerciale a eu lieu avec l'installation du carrefour et de la pharmacie (qui ont cette fois-ci donné lieu non pas à une place mais à un parking).

Des centralités éclatées

- **Le vieux bourg** reste un lieu d'attractivité pour son côté pittoresque, sa situation en surplomb, ses qualités architecturales et paysagères.
- **La place René Cassin** conserve une fonction administrative, de représentation (salles des fêtes, poste, quelques commerces...)
- **La polarité commerciale et d'activités** (carrefour, pharmacie, ateliers, garage..)



OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE

DIAGNOSTIC

UNE STRUCTURE VIAIRE / MODES DOUX RELATIVEMENT PEU DÉVELOPPÉE

4

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

La départementale (RD911) : Colonne vertébrale structurante et élément de lien entre les différentes urbanisations du Châtelard

- **Un axe structurant** (RD911) qui, sur certains espaces, voit les différentes urbanisations se mettre à distance et lui tourner le dos.

- **Deux boucles** qui ont permis ponctuellement un élargissement de l'urbanisation :

1. la boucle Route du Champet / Chemin du Pré Rond : Secteur résidentiel avec quelques équipements

2. la boucle du Chemin des Mannaux : Secteur mixte (services, commerces, équipements, logements...)

-> **Une RD omniprésente** qui donne peu d'alternatives de cheminements aux autres mobilités avec deux boucles qui fonctionnent de manière indépendante sans nourrir un maillage et des continuités fines.

Une structure piétonne contrainte, relativement peu mise en avant

- Un manque de trottoir confortable dans le centre bourg ancien

- Des trottoirs globalement confortables proches de la zone commerçante, mais un point noir au collège

- Une absence d'aménagements sur la partie nord du Châtelard

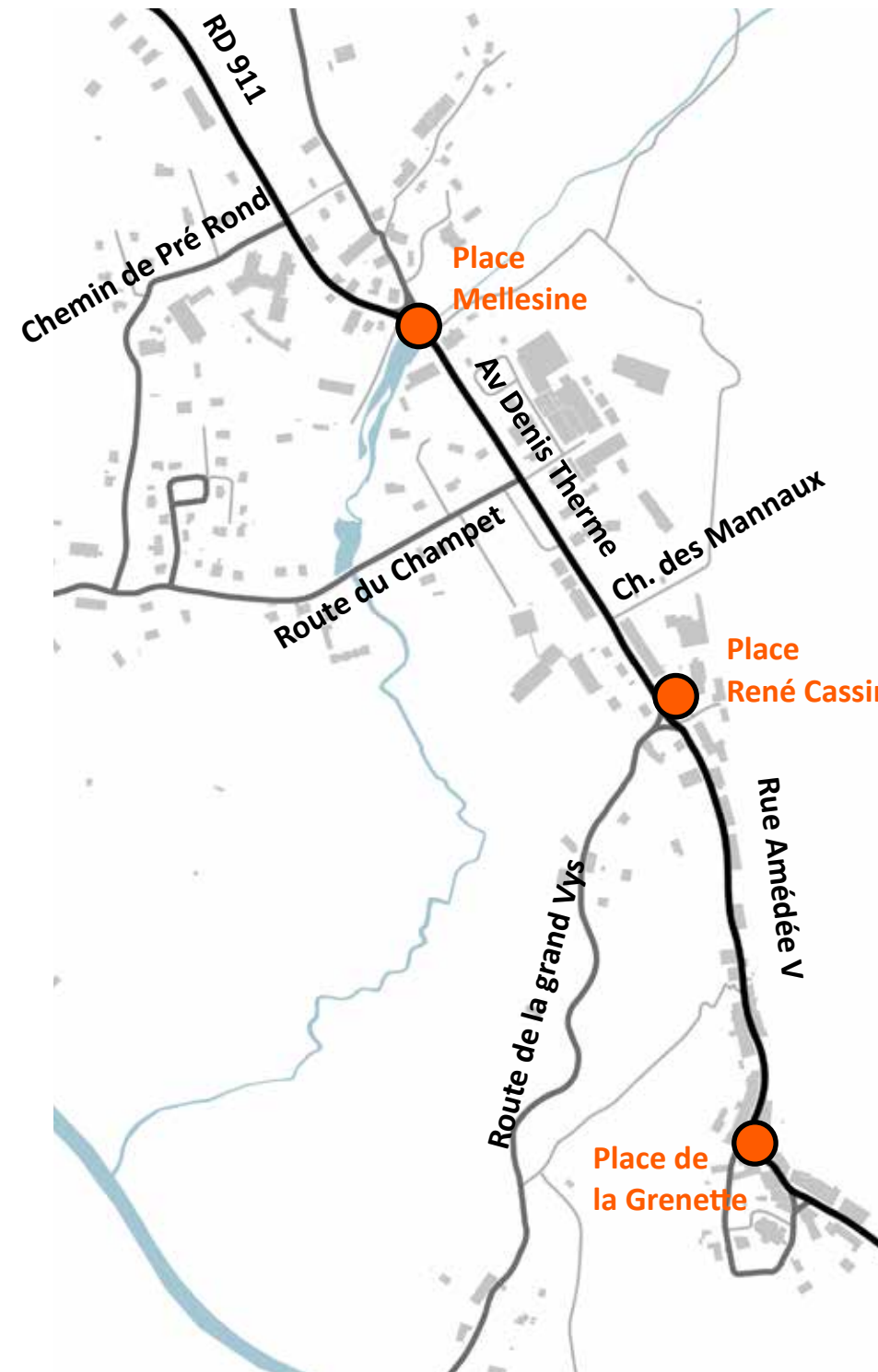
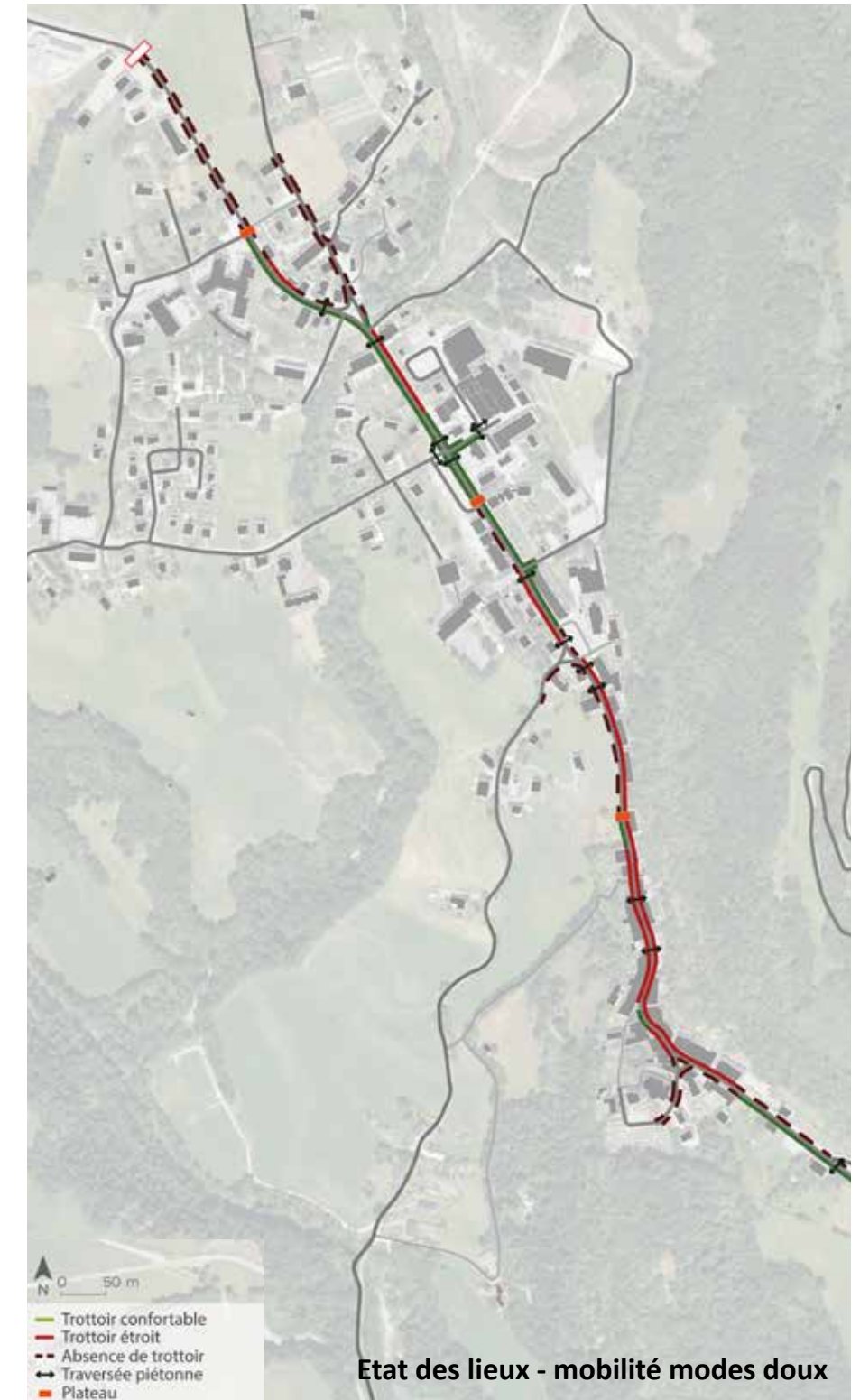


Schéma de la structure viaire existante



Etat des lieux - mobilité modes doux

OBJECTIFS ÉTUDE

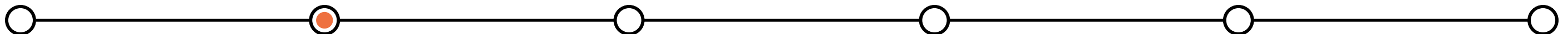
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



ENJEUX

IDENTIFIER LA PLACE / LES RÔLES DES POLARITÉS DU CHÂTELARD

5

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

Pour se faire, il est possible de s'appuyer sur les deux polarités structurantes existantes, variables sous plusieurs aspects :

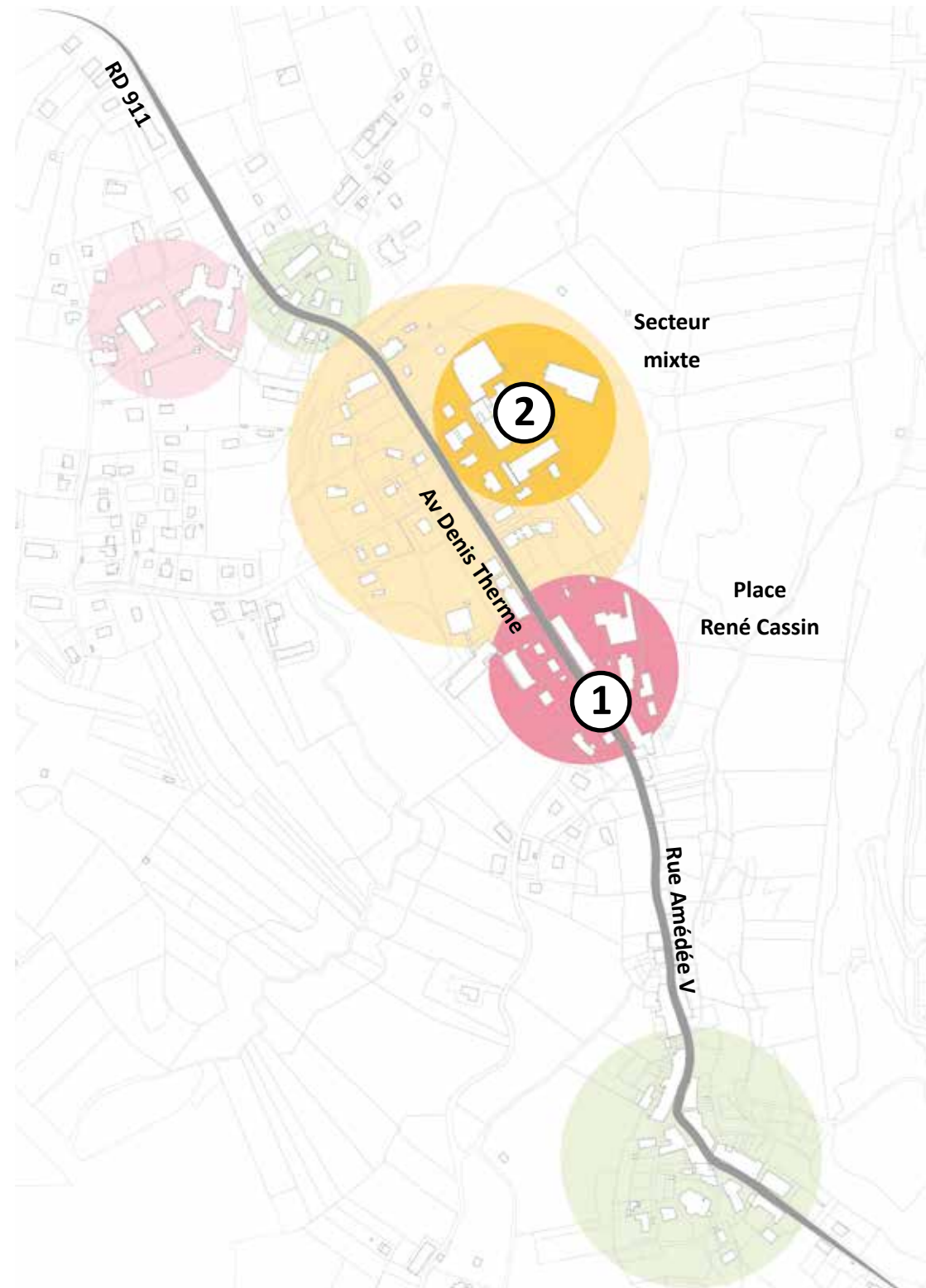
- le degré de transformation projeté,
- le degré d'interactions,
- le rapport avec la départementale,
- le rayon d'attractivité.

Sur la place René Cassin :

- S'appuyer sur la morphologie de la place et la programmation déjà bâtie;
- Conforter son rapport avec la départementale;
- Rester dans un rayon d'attractivité lié aux usages et aux habitants du Châtelard.

Sur le secteur mixte :

- Organiser et mettre en relation la programmation déjà bâtie et future / Clarifier et fluidifier le rôle des espaces publics (flux véhicules et piétons, stationnement, accès techniques...);
- Accrocher ce secteur à la départementale;
- Étendre l'attractivité de ce secteur au-delà du Châtelard et de ses habitants.



① PLACE RENÉ CASSIN



② SECTEUR MIXTE



OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE

ENJEUX

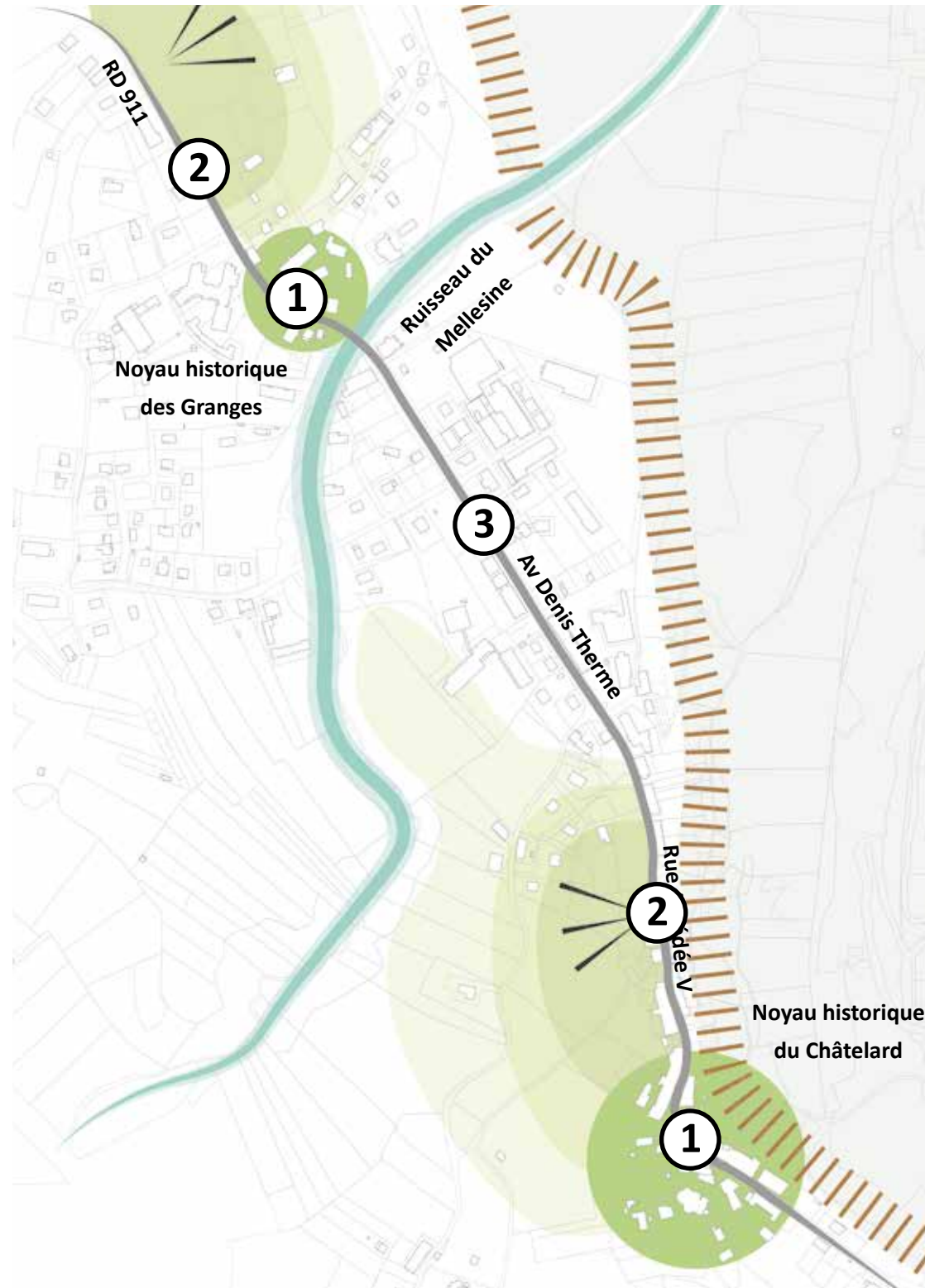
VALORISER LA TRAVERSÉE DU CHÂTELARD, EN RELATION AVEC LE GRAND PAYSAGE

6

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

Le rapport au paysage (de proximité / au grand paysage) est un élément structurant et identitaire du Châtelard. **Plusieurs enjeux paysagers :**

1. Valoriser la traversée et la promenade à l'intérieur des noyaux historiques (Ancien hameau des Granges et Vieux bourg du Châtelard);
2. Préserver et mettre en lumière les ouvertures majeures sur le grand paysage;
3. Qualifier le tronçon de la départementale (discontinuité paysagère / ambiance à constituer).



OBJECTIFS ÉTUDE

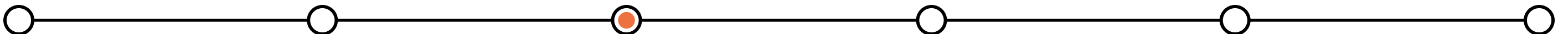
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

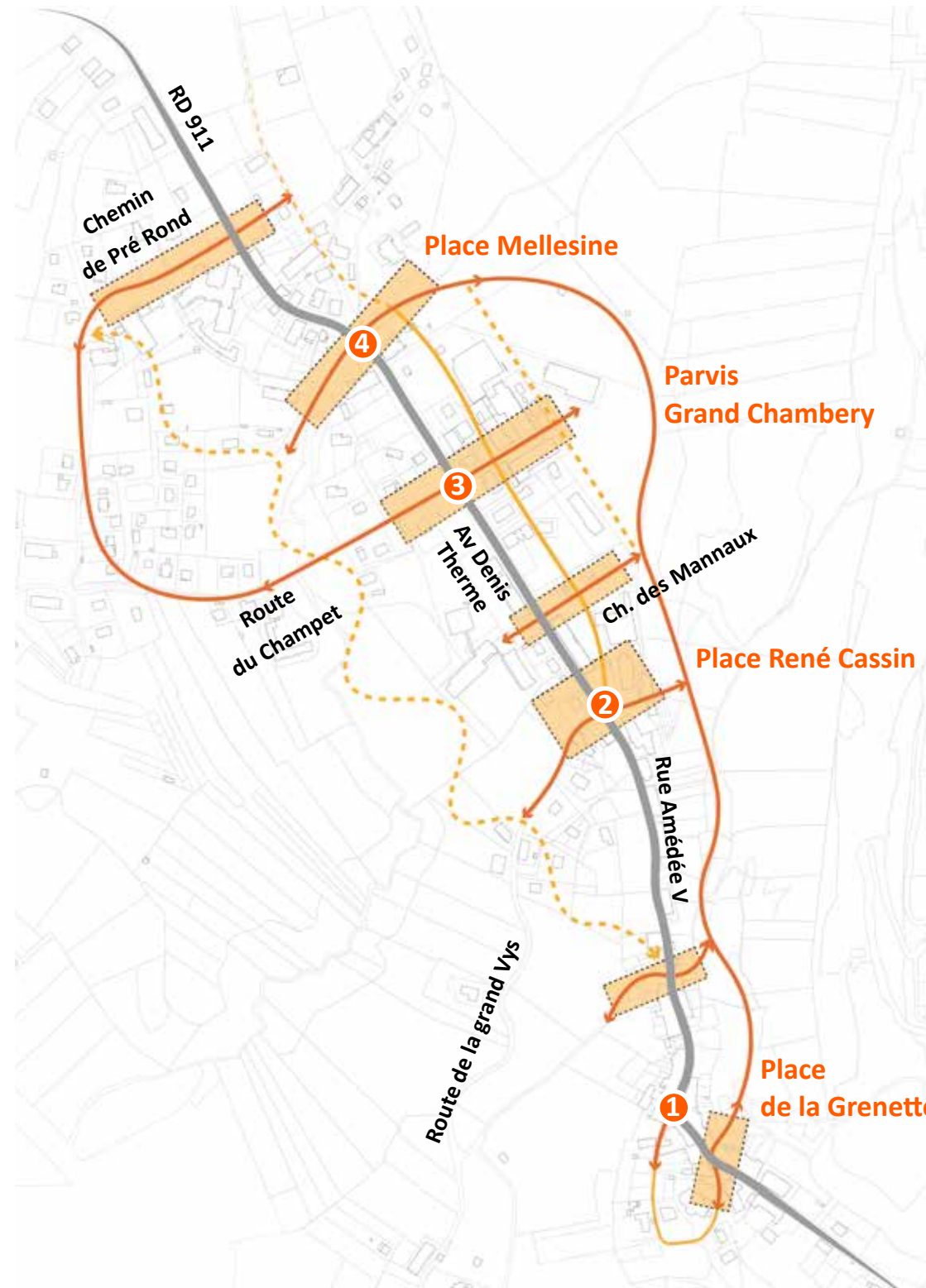
SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



Les problématiques liées à la départementale mettent en évidence plusieurs enjeux :

- Clarifier et prolonger le maillage viaire et piéton existant;
- S'accrocher aux espaces structurants existants mais relativement peu mis en valeur aujourd'hui (places, parvis);
- Assurer la visibilité depuis la départementale les différents équipements et services proposés par la commune (visibilité, mise en valeur, maillage piéton...).
- Proposer et mettre en évidence des alternatives piétonnes plus "domestiques" à la départementale;
- Marquer les limites de l'urbanisation du Châtelard;
- Calibrer, sécuriser et aménager la traversée du bourg à travers sa départementale;
- Rendre lisible et accessible l'offre de stationnement public depuis la départementale.



① PLACE DE LA GRENETTE



② PLACE RENÉ CASSIN



③ PARVIS GRAND CHAMBÉRY



④ PLACE MELLESINE



PLAN GUIDE

VISION D'ENSEMBLE

8

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

-> **Valoriser la traversée du bourg en identifiant les secteurs d'intervention aux différents carrefours et à proximité des équipements publics**, dans un objectif de sécurisation, pour une meilleure mise en relation du village sur sa route principale, pour une mise en scène des éléments patrimoniaux remarquables.

-> **Acter le déplacement des fonctions commerciales autour du supermarché en faisant émerger, pas à pas, une centralité urbaine et commerciale**, composée de logements et de commerces, par l'organisation progressive de la mutation d'un secteur composé de bâtiments majoritairement vétustes.

-> **Conforter, prolonger et développer un maillage piéton pour se déplacer au quotidien mais aussi à visée de valorisation touristique** (alternative à la RD pour donner de l'épaisseur à la commune).

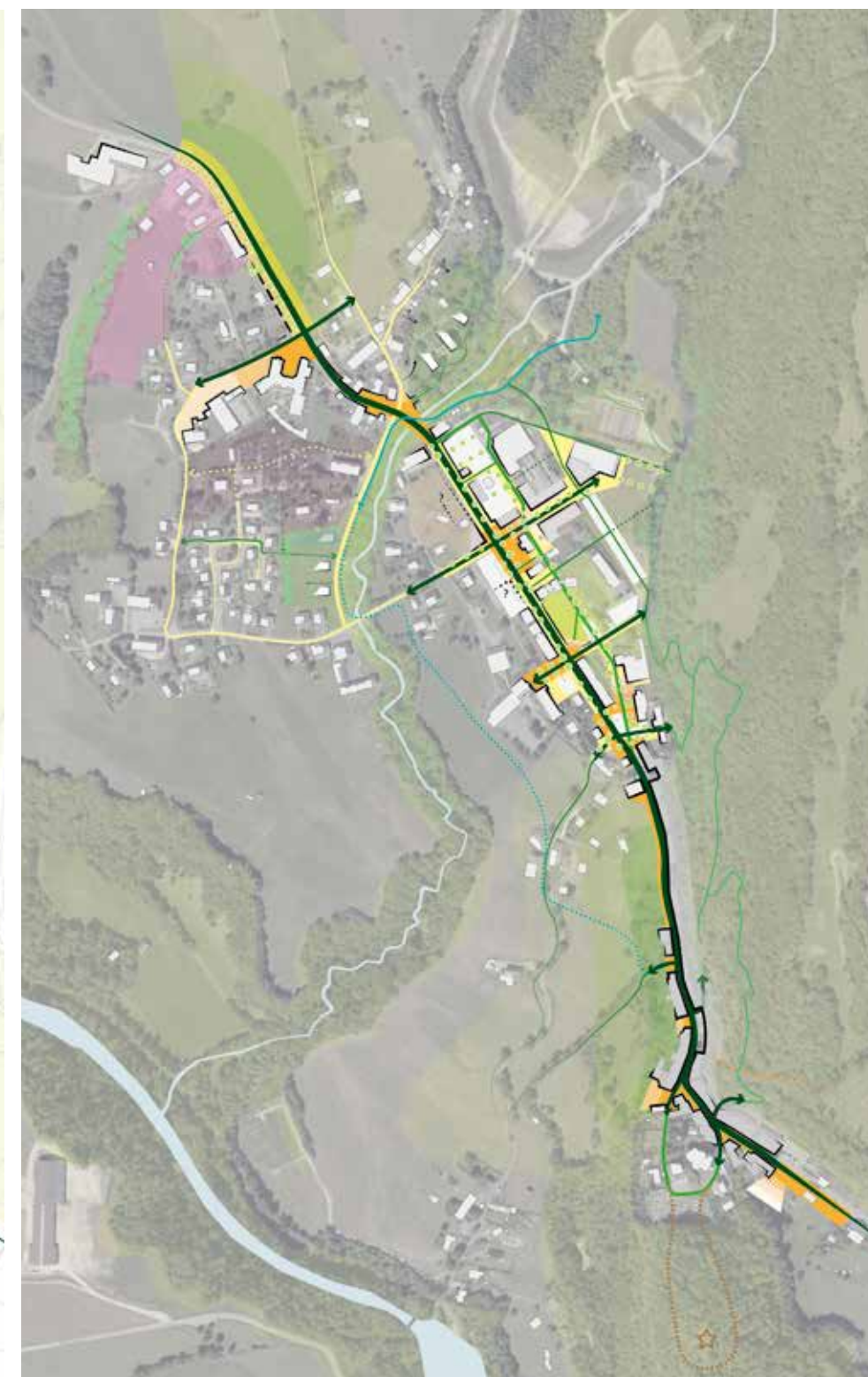
-> **Égrainer les fonctions complémentaires le long de la départementale pour animer la traversée** (affirmer l'urbanité)

-> **Mettre en scène le patrimoine paysager et les interactions entre le paysage et l'urbanisation**

-> **Redonner une vocation à la place René Cassin en place de proximité** avec l'optimisation des surfaces bâties mobilisables et la réorganisation de l'espace public.

-> **Permettre le développement d'activités économiques en entrée de ville**, en conjuguant besoin de vitrine et parcelles fonctionnelles, en redessinant les contours des tènements à vocation économique.

-> **Affirmer la place singulière du centre historique**, en valorisant son patrimoine et son rapport au grand paysage.



OBJECTIFS ÉTUDE

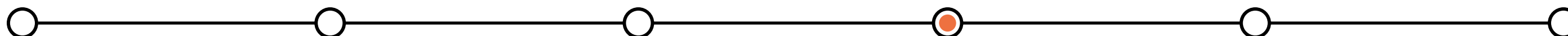
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



PLAN GUIDE

VERS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ ELARGIE

9

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

Grands objectifs :

- Construire une nouvelle centralité autour du coeur de village et conforter les polarités existantes dans des vocations complémentaires et spécifiques (Place René Cassin -> place de proximité / Noyau historique-> vocation touristique et animation artisanale).

- Définir la programmation et la vocation des différents lieux à projets qui accompagnent et rayonnent autour de ces polarités.



OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE

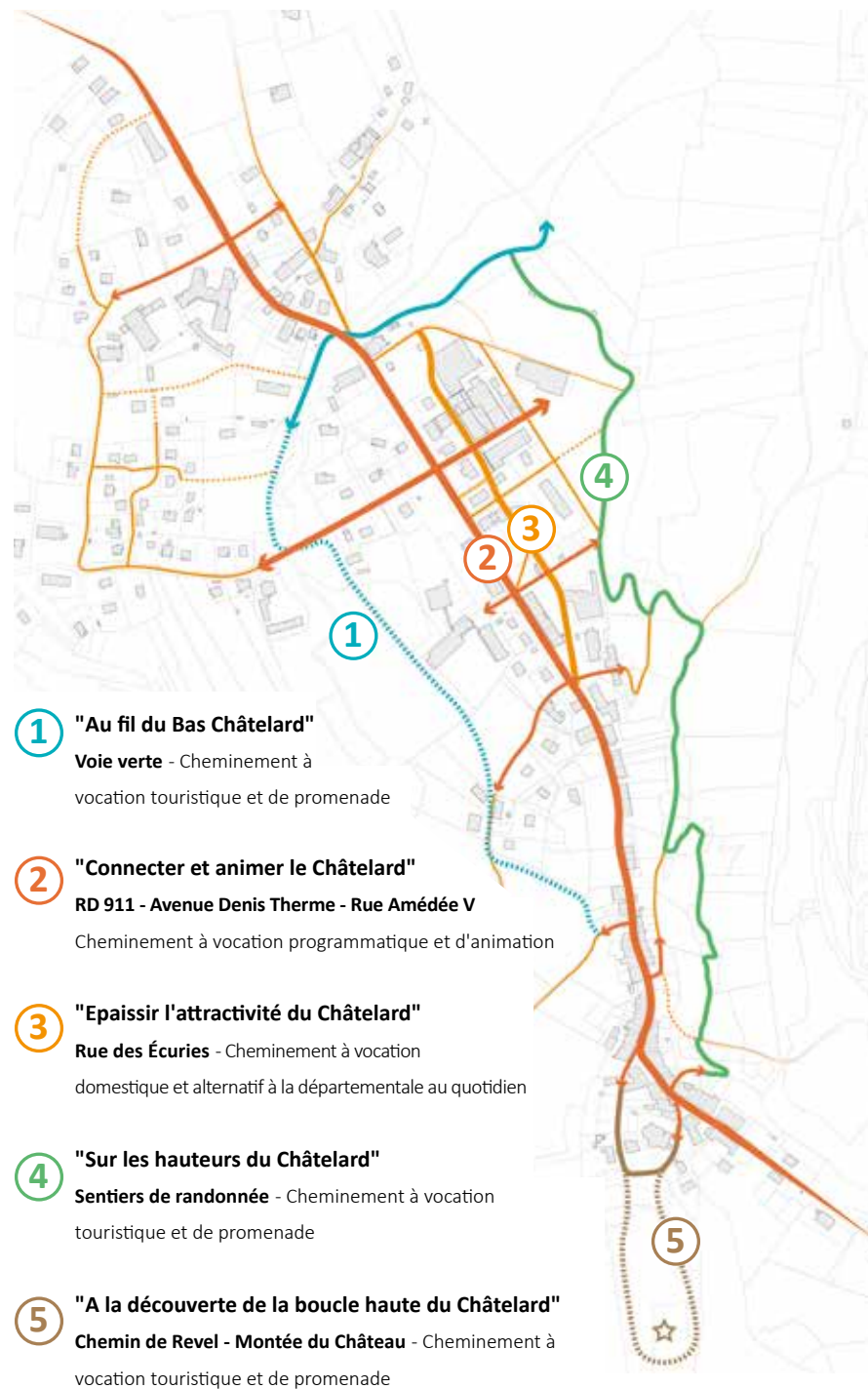
PLAN GUIDE

LES INVARIANTS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU CHÂTELARD

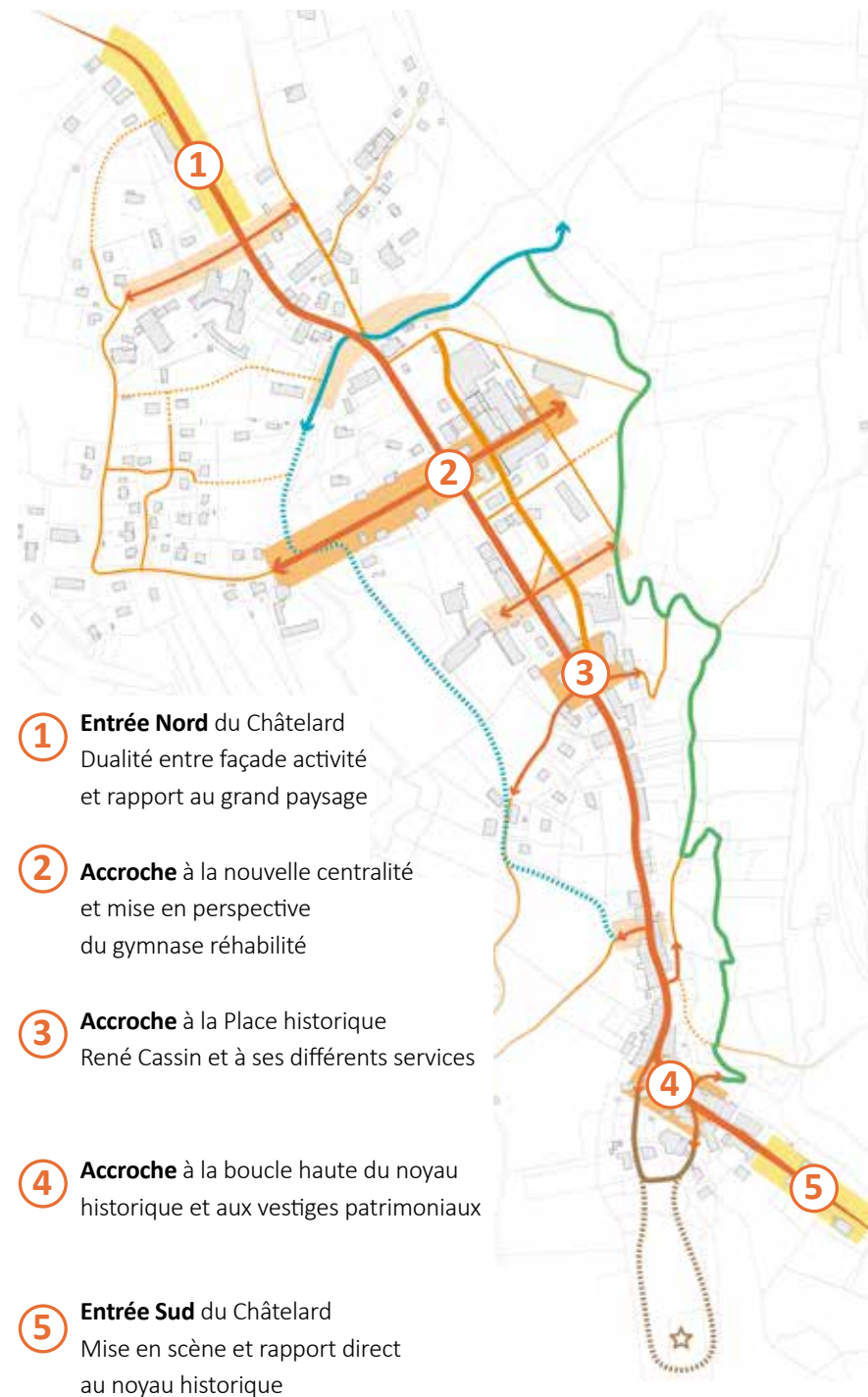
10

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

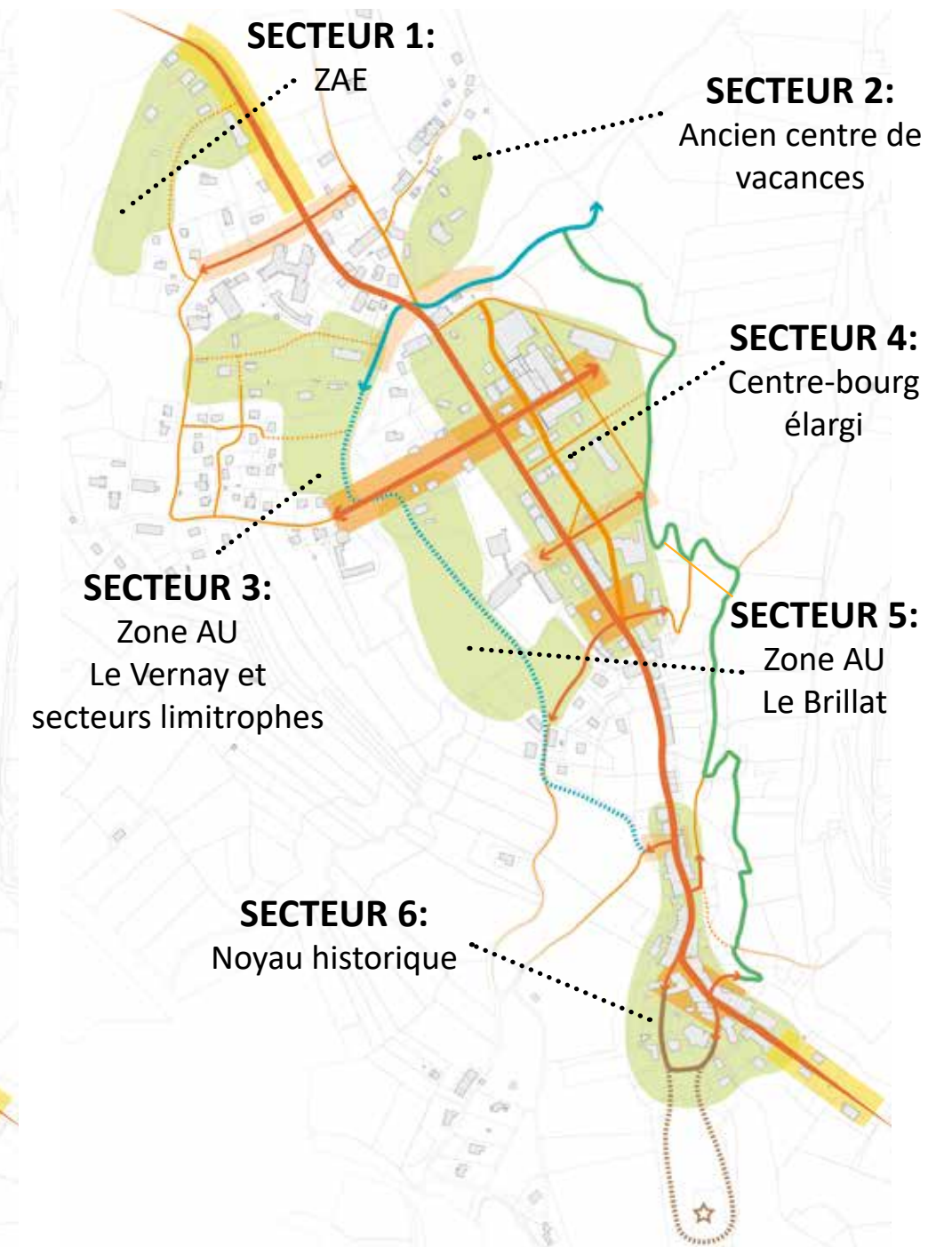
UN MAILLAGE ALTERNATIF À RÉVÉLER ET À VALORISER



DES ACCROCHES À LA DÉPARTEMENTALE DONNER DE L'ÉPAISSEUR À LA TRAVER-



DES SECTEURS DE RÉFLEXIONS ET DE PROJETS COMPLÉMENTAIRES



OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE

PLAN GUIDE

LES ESPACES PUBLICS DE RÉFÉRENCE SUR LA RD

11

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

La traversée du Chatelard // Objectifs du traitement de la départementale :

Définir une identité urbaine et paysagère à la traversée de la commune (définition des séquences entre les entrées et les différentes entités traversées) ;

Mettre en perspective depuis la départementale l'épaisseur du tissu urbain et paysager du Châtelard,

Mettre en sécurité les usagers de la rue par des aménagements adaptés (ajustement du profil de la chaussée, plateaux ralentisseurs, chicanes, zone 30...)

2. CHEMIN DE PRÉ ROND :

Obj : Mettre en perspective au niveau du carrefour les différents équipements de la commune à travers leurs parvis successifs (EPHAD, école primaire, mufti-accueil).

4. RUE CAPITAIN COURSON :

Obj : Accompagner l'ambitieux projet de renouvellement urbain (nouvelle centralité mixte), et résoudre les dysfonctionnements existants (discontinuités, omniprésence du stationnement, espace routier...).

Moyens spécifiques : Restructuration de l'espace public (développement du maillage viaire et piéton- nouveau bouclage), mail paysager mettant en perspective le parvis du futur gymnase, valorisation de l'axe piéton existant nord-sud, évolution du parking existant en placette arborée sur la départementale...).

6. PLACE RENÉ CASSIN :

Obj : Offrir un espace de proximité plus "domestique" aux habitants, tout en conservant la capacité de stationnement actuelle et en valorisant les éléments remarquables existants.

Moyens spécifiques : Restructuration de l'espace public (optimisation du stationnement existant) afin de libérer des espaces verts qualitatifs pour d'autres usages, mais aussi de mettre en scène le patrimoine existant (monument aux morts et croix dans la perspective de l'axe piéton nord-sud). Ces aménagements devront également permettre d'améliorer la visibilité de la Rue du Grand Vys.

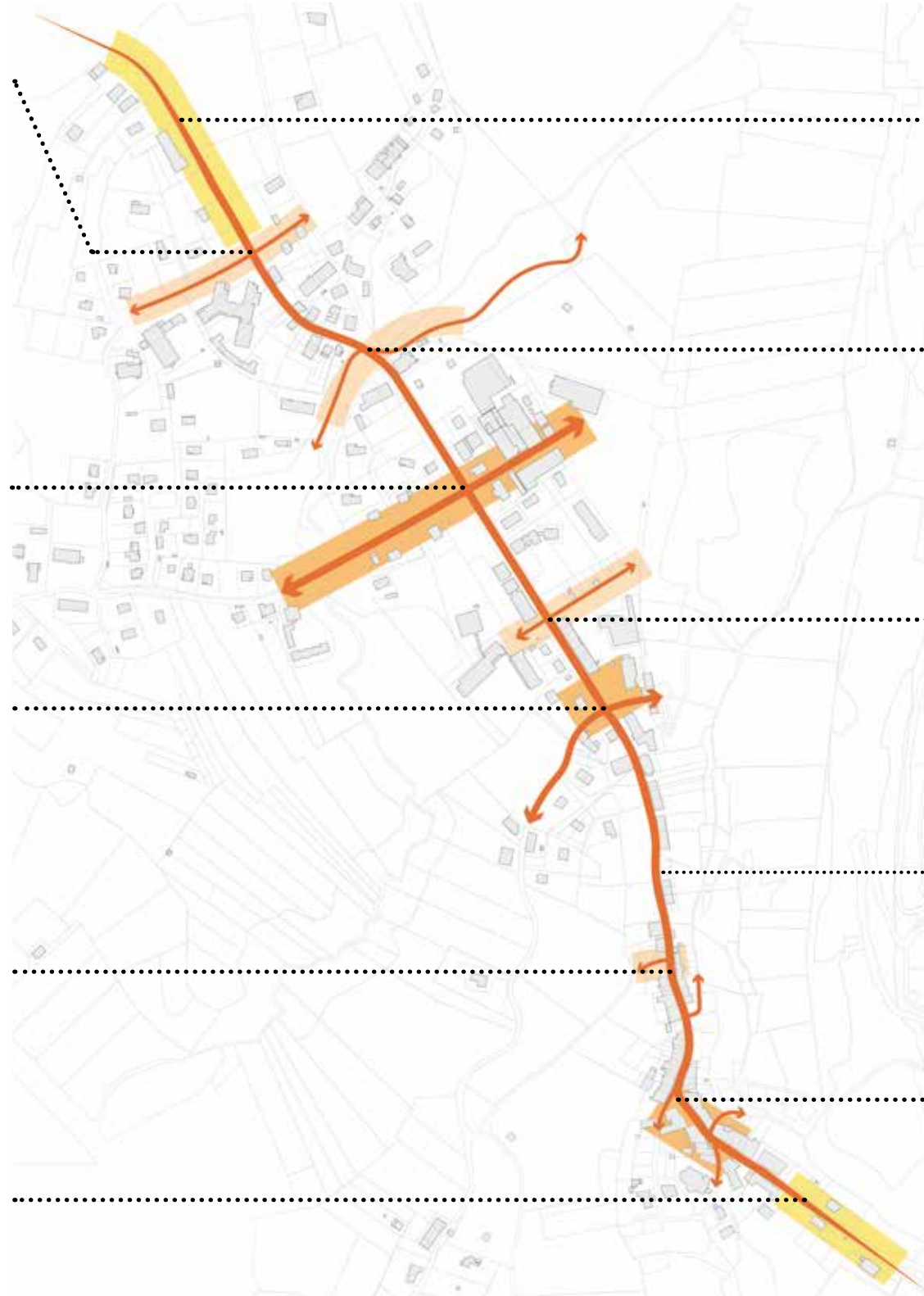
7. PLACETTE DE LA FONTAINE :

Obj : Valoriser l'existant et l'ouverture sur le grand paysage. Assurer la visibilité de la liaison piétonne.

Moyens spécifiques : Mettre en scène la vue sur le grand paysage et développer les liaisons piétonnes vers le bas du Châtelard.

9. ENTRÉE DE BOURG SUD :

Obj : Marquer une entrée de bourg qualitative avec la mise en perspective du centre historique.



1. ENTRÉE DE BOURG NORD :

Obj : Mettre en scène, valoriser et sécuriser l'entrée.

Moyens spécifiques : Affirmer la dualité entre la façade est (espace agricole ouvert sur le grand paysage) et la façade sud (façade active paysagère).

3. PLACE MELLESINE :

Obj : Mettre en valeur l'ancien hameau des Granges et la trame verte et bleue (corridor).

Moyens spécifiques : Clarification du carrefour avec la neutralisation d'une voie véhicule du côté de l'ancien camp de vacances pour créer une continuité piétonne sécurisée jusqu'à la future centralité et de part et d'autre du cheminement longeant le ruisseau du Mellesine.

5. CHEMIN DES MANNAUX :

Obj : Sécuriser l'entrée collège des Bauges et assurer la visibilité de la maison du Parc depuis la départementale.

Moyens spécifiques : Restructuration et sécurisation du carrefour mettant en scène le parvis du collège et de la maison du Parc (ouvrir le jardin haut sur la départementale) et gestion d'un dépose-minute (possibilité d'acquérir un tènement dans la continuité du parvis du collège).

3. RD / GRAND PAYSAGE :

Obj : Concilier sécurité pour les piétons et valorisation du cadre de vie avec la mise en scène d'une séquence qui offre une vue sur le grand paysage (séquence de transition avec le centre historique).

Moyens spécifiques : Passerelle en encorbellement le long de la Rd avec un "salon suspendu " pour contempler le paysage

8. PLACE DE LA GRENETTE ET BOUCLE HISTORIQUE:

Obj : Valoriser et faire respirer le centre historique dense.

Moyens spécifiques : Continuer la valorisation et la mise en sécurité du noyau historique en détectant les opportunités foncières permettant de créer des espaces de respiration (relation au grand paysage).

OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE

PLAN GUIDE

ORGANISATION DU STATIONNEMENT

12

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

Sur l'ensemble de la départementale :

Conserver l'offre existante pour répondre aux besoins (stationnements pour les services, commerces et pour les logements sur les secteurs les plus contraignants).

Accentuer le traitement paysager des places longitudinales

1. NOUVELLE CENTRALITÉ :

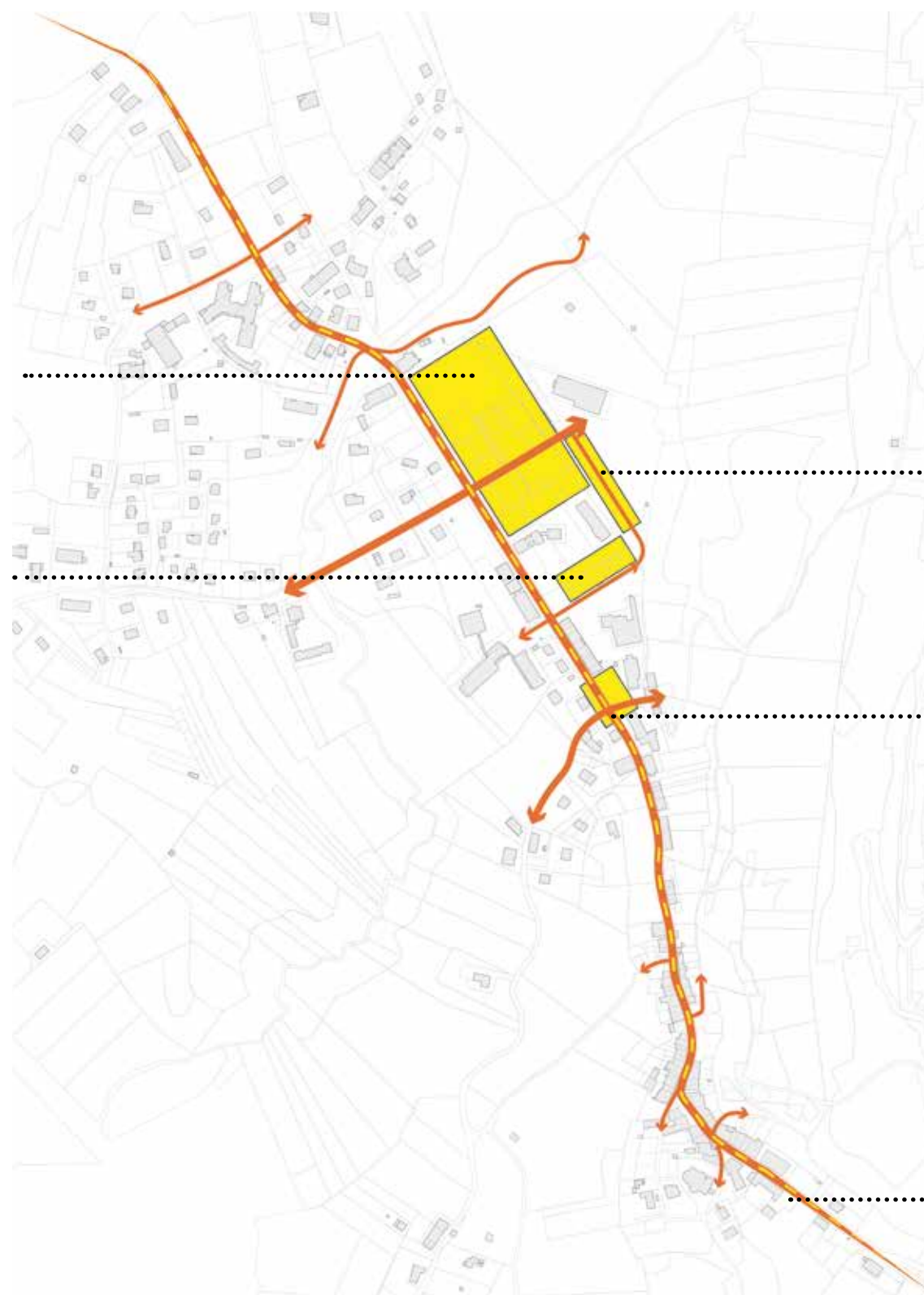
Obj : Optimiser le stationnement public pour répondre aux futurs besoins et assurer la qualité des espaces publics. Le stationnement résidentiel sera géré à la parcelle en respectant le PLU.

Moyens spécifiques : L'essentiel du stationnement pour les commerces / services existants et futurs est géré en poche (parking paysager). Ces poches seront localisées de manière latérale ou en arrière-plan de l'espace public structurant afin de limiter leur impact visuel.

3. CHEMIN DES MANNAUX :

Obj : Répondre aux besoins de la Maison du Parc et aux services de proximité (pôle médical), tout en clarifiant l'accès et la gestion du stationnement résidentiel de l'opération au nord.

Moyens spécifiques : Optimisation du stationnement public existant. Cette réorganisation doit idéalement permettre de neutraliser la poche de stationnement à l'entrée de la maison du Parc. Clarification de l'accès et gestion du stationnement résidentiel dans la parcelle privée du bailleur. Mise en sécurité et en scène de la liaison piétonne interne entre la place René Cassin et la nouvelle centralité.



2. NOUVEAU BOUCLAGE :

Obj : Proposer une offre de stationnement mutualisé et clarifier l'entrée du stationnement résidentiel (logements collectifs existants).

Moyens spécifiques : La création d'un nouveau bouclage permet d'offrir un stationnement paysager mutualisé (entre le futur gymnase et la nouvelle centralité) en transition avec les espaces non constructibles et les terrains de jeux. Cette nouvelle voie permet également de dissocier l'accès entre le parking public et le parking résidentiel du bailleur.

4. PLACE RENÉ CASSIN :

Obj : Conserver la capacité de stationnement actuelle

Moyens spécifiques : Réorganisation et traitement paysager du stationnement.

5. MAIRIE:

Obj : Désenclaver la cour de la mairie et offrir de places de stationnement supplémentaires

Moyens spécifiques : Acquisition de la parcelle au sud de la mairie pour créer un accès à la cour et une petite poche de stationnement à proximité immédiate de la RD.

OBJECTIFS ÉTUDE

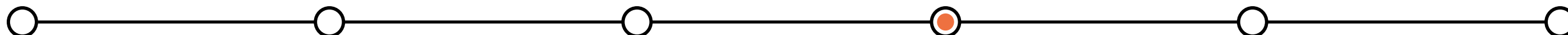
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



SECTEURS À PROJETS / OAP

4 : CENTRE-BOURG ÉLARGI

32

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

Visualisation du périmètre d'ensemble
du centre-bourg élargi :

- > Opérations bâties restructurant la nouvelle centralité
- > Maillage et continuités fines à trouver et conforter
- > Accroches et épaisseur de la départementale
- > Dualité entre un paysage du quotidien et le grand paysage environnant



OBJECTIFS ÉTUDE

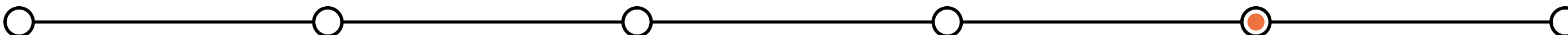
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ

33

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

> OBJECTIF

Engager un ambitieux projet de renouvellement urbain, pas à pas, en partenariat avec les acteurs locaux, pour conforter cette nouvelle centralité urbaine et commerciale avec :

- **Intervention sur l'espace public** : aménagement d'un mail paysager, comme accroche et ouverture de la centralité depuis la départementale jusqu'au futur gymnase réhabilité (**vigilance à avoir pour que le projet architectural soit en cohérence avec le plan guide**), avec une zone de parvis et d'animation en façade de la départementale, devant les locaux de Grand Chambéry (accueil du marché ?) puis mail domestique, avant mise en perspective du parvis du gymnase et des espaces sportifs.

Ce maillage permet aussi d'irriguer l'épaisseur du tissu bâti ainsi que la zone sportive.

- **Création d'une offre complémentaires de commerces, de bureaux, de logements**, de part et d'autres de ce mail, dans une configuration urbaine (commerces et services en RDC des logements).

- **Opération d'accroche de l'autre côté de la départementale (sur parcelle communale + maison individuelle)** pour proposer une programmation à l'angle et permettre à la centralité de traverser la RD,

- Mais aussi pour **amorcer la mutation à terme de la zone peu dense et non structurée de ce secteur**

- **Création d'un paysage de centralité conviviale** (qualité de l'espace public, continuité paysagère, stationnement...)

> OPÉRATION

MODIFICATION DU PLUIH :

- définition d'une OAP renouvellement urbain, pour afficher les grands principes et notamment permettre la poursuite du projet de structuration de la façade sur la RD de part et d'autre de l'opération en cours de montage.

- ajout d'un emplacement réservé pour le projet d'espace public

- passage d'un zonage UGi à UGc en face de la RD (proximité directe avec la future centralité - 10/15 log.)

NÉGO / MISE EN RELATION PROPRIÉTAIRES PRIVÉS :

- De part et d'autre des **parcelles 1200 1201** pour envisager l'extension du périmètre de projet

- Discussion avec le **groupe HOFICRI** : accord d'échanges fonciers, mise aux points des modalités de l'opération de renouvellement urbain (programmation, montage), échanges fonciers communaux contre propriété des locaux commerciaux en RDC (dation avec le cas échéant compléments)

- Discussion avec la SEMCODA et proposition de reconstitution de l'offre (non boxée) de stationnement le long de la nouvelle voie

- discussion avec le propriétaire des parcelles 596 1329 1327 pour acquisition ou mise en relation.

OPÉRATION PRIVÉE DE PROMOTION :

- sur la base des accords foncier et de l'OAP, opération privée de création d'un îlot mixte logement / commerces sur le foncier Hoficri / commune / semcoda

- sur le tènement des services techniques une fois la ZA viabilisée, les services déplacés pour permettre la poursuite de l'opération de renouvellement urbain, et notamment la cession foncière à un opérateur pour la réalisation d'une opération de logement.

- le cas échéant sur le tènement de l'autre côté de la RD, pour une programmation habitat commerces.

AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS (voir périmètre) :

- sur le périmètre du mail paysager et de la voie de desserte

- négociation foncière pour acquisition des box de garages (possibilité de reconstitution d'une offre de stockage dans la zone artisanale ?)

- Mission de maîtrise d'œuvre travaux et paysage

- Remembrement foncier

- Aménagements

> PROGRAMME ET PHASAGE

Court terme :

- négociation foncière
- modification PLU
- faisabilité sur le périmètre d'études

Potentiel pour une **cinquantaine de logements** à moyen termes, et une vingtaine de plus à long termes.

+ 900/950 m² SP activités en RDC.

Phasage opération / voir schéma

Long terme : mutation zone d'habitat

> ESTIMATION PRÉVISIONNELLE

voir tableau détaillé

> ACTEURS ET PARTENAIRES

Définition du projet et négociations propriétaires : Commune du Châtelard

Modification PLUi : Grand Chambéry

Partenaires : Propriétaires

OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



SECTEURS À PROJETS / OAP



4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ

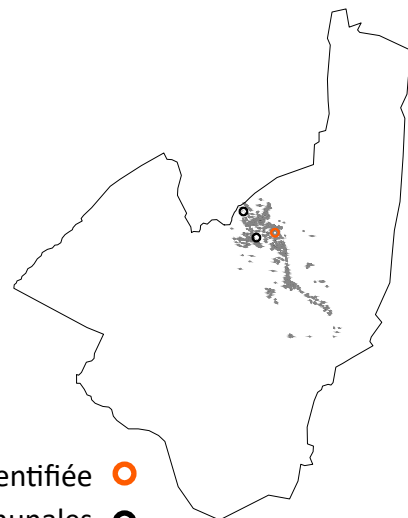
34

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

CONTEXTE

Le Châtelard
Nouvelle centralité
3,65 hectares
Commerces / Services /
Habitat / Equipements

OAP identifiée 
Autres OAP communales 



ENJEUX ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX

> Engager un ambitieux projet de renouvellement urbain, pas à pas, en partenariat avec les acteurs locaux, afin de conforter une nouvelle centralité urbaine mixte (commerces/services/logements/équipement);

> Résoudre les différents dysfonctionnements (manque de visibilité, gestion du stationnement, mise en sécurité des piétons, aspect routier des aménagements...) existants et intégrer les différents projets en cours ;

> Créer une offre complémentaire de commerces, de bureaux, de logements, dans une configuration urbaine (commerces et services en RDC de logements) et ainsi permettre l'installation de nouveaux ménages au plus près des commerces, services et équipements de la commune du Châtelard ;

> Promouvoir une forme urbaine permettant au futur projet de créer un dynamisme et garantissant l'intégration des constructions dans le paysage (hauteurs, insertion paysagère, trame bâtie...);

> Garantir un paysage de centralité conviviale (qualité de l'espace public, continuité paysagère, gestion du stationnement...).



OBJECTIFS ÉTUDE

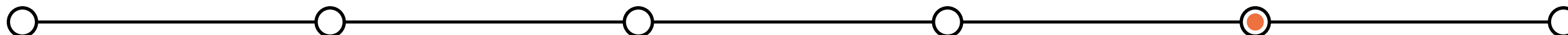
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ

35

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le site se compose d'une **urbanisation hétérogène existante** (ateliers, commerces, services, logements, équipements), résultant d'opportunités sans cohérence d'ensemble. La vocation technique des ateliers lui confère aujourd'hui une **qualité paysagère médiocre**, où une **grande partie des surfaces sont imperméabilisées** (par le bâti, la voirie où le stationnement). **Les seuls espaces de pleine terre avec quelques arbres remarquables sont localisés sur les espaces aujourd'hui affectés à de l'habitat individuel ou des équipements sportifs.** Le secteur est localisé sur une **pente relativement douce (en moyenne 5%)** et en **bordure de l'Avenue Denis Therme (D911)**. Le secteur offre un **cône de vue relativement intéressant sur la Dent de Rossanaz**.

DÉPLACEMENTS

Le site se situe à **proximité directe d'un arrêt de transports en commun "Le Châtelard Collège"**. Le secteur est **localisé en bordure d'un sentier inscrit au PDIPR** (au sud Route du Champet- Avenue Denis Therme).

RISQUES ET NUISANCES

Le PIZ communal traduit sur une grande partie du secteur un **aléa moyen ou faible de coulées boueuses issues de glissements de terrain**. **Compte tenu de la réalisation des ouvrages de correction déportés et de l'entretien régulier de ceux-ci, le risque est improbable et le secteur est donc constructible.** Cependant, une petite partie limite nord-est de l'OAP traduit un **aléa fort de coulées boueuses issues de glissement de terrain** (fréquence très rare, intensité prévisible forte, mais non soudaine, permettant de mettre en sécurité les personnes, au vu du remplissage des plages de dépôt). Sur cette limite, le secteur est **inconstructible**. La commune du Châtelard est située dans un **zonage sismique d'aléa moyen** ($1,6m/s^2 < \text{accélération} < 3m/s^2$). Sur la majeure partie, l'OAP est considérée en **aléa faible (jaune) de retrait et gonflement des argiles** et ponctuellement sur les espaces sportifs du gymnase en **aléa moyen (orange)**.

TRAME VERTE ET BLEUE

Le site n'impacte pas d'éléments naturels remarquables mais est **ceinturé par des espaces de proximité de la Trame Verte et Bleue** :

- Le cours d'eau et sa ripisylve à proximité ont un rôle de **corridor écologique linéaire** passant à travers le bourg et connectant le Chéran et la forêt domaniale du Nant du Granges.
- Les **espaces naturels et sportifs en limite de site** constituent une **limite paysagère et d'usages intéressante**.
- Le **parc de la maison du Parc** présente des aménagements traduisant une **qualité paysagère et écologique**.

Les liaisons avec l'ensemble de ces espaces seront donc à valoriser.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Des équipements de radio-télécommunication induisent une servitude d'utilité sur le site. Il s'agit d'une **servitude PT1** de protection contre les perturbations sur les signaux radioélectriques émis et reçus.

Plan des servitudes d'utilités publiques



Cartographie des écoulements exceptionnels



Zonage retrait et gonflement des argiles



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



OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE

SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ

36

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

> Permettre la création d'une nouvelle centralité mixte (logements, commerces, services, équipements) comprenant à terme 54 logements et 1100m² d'activités (y compris commerciale), pour une densité raisonnée mais caractéristique d'un centre bourg : Court terme : 8 log. + 200-250m² d'activités / Moyen terme : 19 log. + 650m² d'activités / Long terme : 27log. +250m² d'activités. Le linéaire commercial pourra être étendu au gré des besoins le long du mail vers le gymnase. La création de cette nouvelle centralité engendrera une modification de zonage dans le PLU pour la partie sud-ouest du secteur (Ugi vers Ugc).

> Respecter les hauteurs limitrophes afin de garantir une intégration optimale au tissu existant, tout en permettant une optimisation du foncier sur plusieurs niveaux (R+3+C) au coeur de la nouvelle centralité. Pour l'opération à l'ouest de la départementale, la hauteur maximale est fixée à R+2+C pour garantir une transition plus douce avec les logements limitrophes.

> Condition d'ouverture à l'urbanisation : pas de condition - site classé en zone U.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGÈRE

> Traiter l'Avenue Denis Therme (D911) comme l'axe structurant du Châtelard (spécifiquement sur ce secteur) en lui offrant un aménagement sécurisé, équilibré et plus urbain (entre voirie, stationnement, modes doux, paysage). Sur la séquence nord, un traitement paysager et/ou une petite accroche commerciale et architecturale doit permettre de faire lien entre la départementale et le parking du supermarché (mise en perspective du supermarché sur la départementale).

> Accrocher le secteur à l'Avenue Denis Therme (D911) par le biais d'un espace public qualitatif en entrée de secteur, d'un mail paysager continu mettant en perspective l'équipement structurant du site (gymnase : projet qui doit être en cohérence avec les principes de composition), ainsi que des nouvelles opérations bâties venant donner un contexte et une animation à cette nouvelle centralité. La qualité et le traitement des espaces publics sera structurant pour donner une ambiance et une identité au secteur. Compte tenu des besoins conséquents du site et de sa prédominance dans le quartier, il sera nécessaire d'apporter un soin particulier au traitement paysager des grandes poches de stationnement (existant : parking du supermarché et de la pharmacie/à créer: parking gymnase sur le bouclage). Ce traitement devra être réfléchi afin d'améliorer de manière diffuse la perméabilité des sols, sur un site fortement imperméabilisé aujourd'hui.

> Privilégier une logique de traitement et d'implantation du bâti reprenant les codes urbains (façades en alignement ou à proximité directe de l'espace public, espaces domestiques à l'arrière, etc.).

> Adapter l'architecture du bâtiment (formes, volumétrie, hauteur, matériaux, etc.) à l'environnement limitrophe (secteur en limite d'urbanisation, à proximité d'espaces de biodiversité).

> Proposer un traitement paysager d'accompagnement de l'espace public qualitatif, qui hiérarchise et donne une ambiance différente aux différents éléments de maillage structurants (vocabulaire paysager sur l'Avenue Denis Therme différent de celui du mail mettant en perspective le gymnase, différent de celui du cheminement alternatif à la départementale)

MOBILITÉ & DÉPLACEMENTS

> Création d'un bouclage viaire depuis l'Avenue Denis Therme (D911) jusqu'au Chemin des Mannaux (sous réserve de l'autorisation de création de voie et d'aménagements en secteur N). Cette liaison sera en sens unique montant. Si nécessaire, elle peut être élargie en double sens;

> Conforter et marquer de manière plus franche et paysagère la liaison alternative domestique à la départementale qui relie le supermarché à la place René Cassin.

> Prolonger et conforter le maillage modes doux existant et futur (élément de lien depuis la départementale vers l'épaisseur du tissu existant du Châtelard). Notamment, créer une liaison piétonne depuis la départementale vers le Carrefour contact et la pharmacie.

> Aménager la limite nord a terme comme un espace de promenade paysagère marquant la fin de l'urbanisation ainsi que la transition avec le paysage naturel existant.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE & PRÉVENTION DES RISQUES

> Privilégier les essences locales dans les plantations d'éléments végétaux ornementaux;

> Prendre en compte les prescriptions du PIZ et notamment l'inconstructibilité d'une partie de la limite nord-est.

> Prendre en compte les prescriptions liées à la servitude PT1, relative à la protection contre les émissions électromagnétiques;

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.



OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE

SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ / SIMULATION DE PLAN MASSE

37

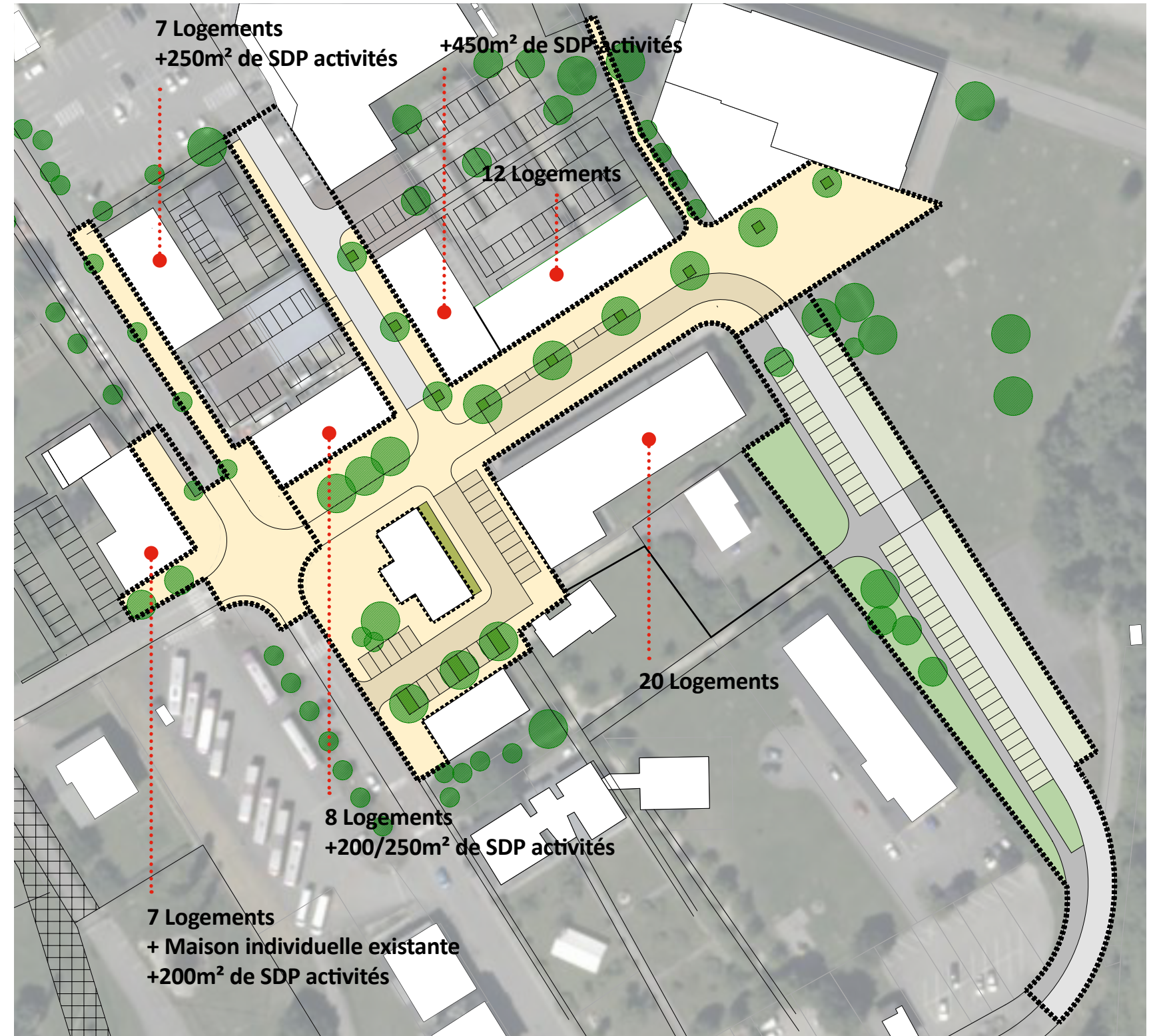
Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

-> Zoom sur l'impact du projet de restructuration du gymnase :

A définir au regard des faisabilités architecturales du gymnase (desserte interne, organisation du stationnement public pour l'opération (zone naturelle PLUi?), Réorganisation/déplacement des espaces sportifs...)

-> Zoom sur la mutation du secteur Sud :

Devenir / densification de cette zone à proximité directe de la nouvelle centralité : Structuration de l'accroche du Chemin des Mannaux (face au parvis du collège des Bauges), organisation du stationnement (logements existants et futurs?, Maison du parc ...)



OBJECTIFS ÉTUDE

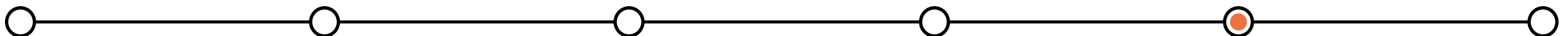
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ / SIMULATION 3D

38

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022



OBJECTIFS ÉTUDE

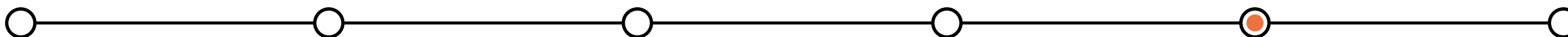
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ / PROGRAMME ET CHIFFRAGE

39

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022



OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



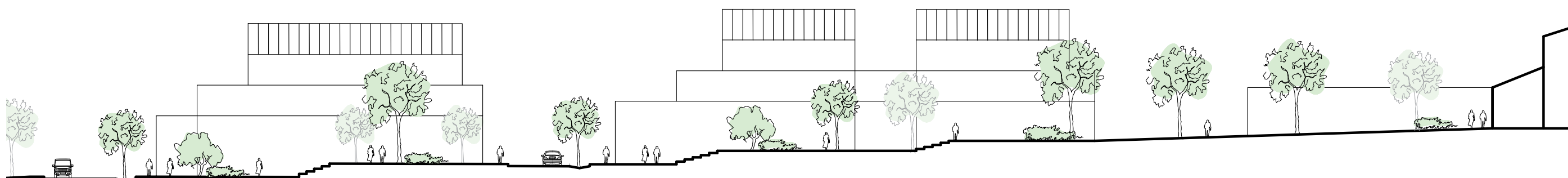
SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ / SIMULATION COUPE

40

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

PROJET



DESSEIN DES VILLES (2012)
BOZOULS (12)



OKRA (2019)
HELLEN DOORN



OBJECTIFS ÉTUDE

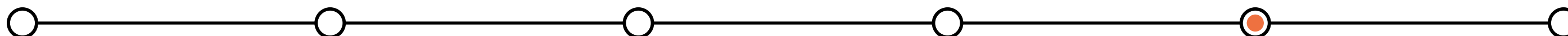
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE

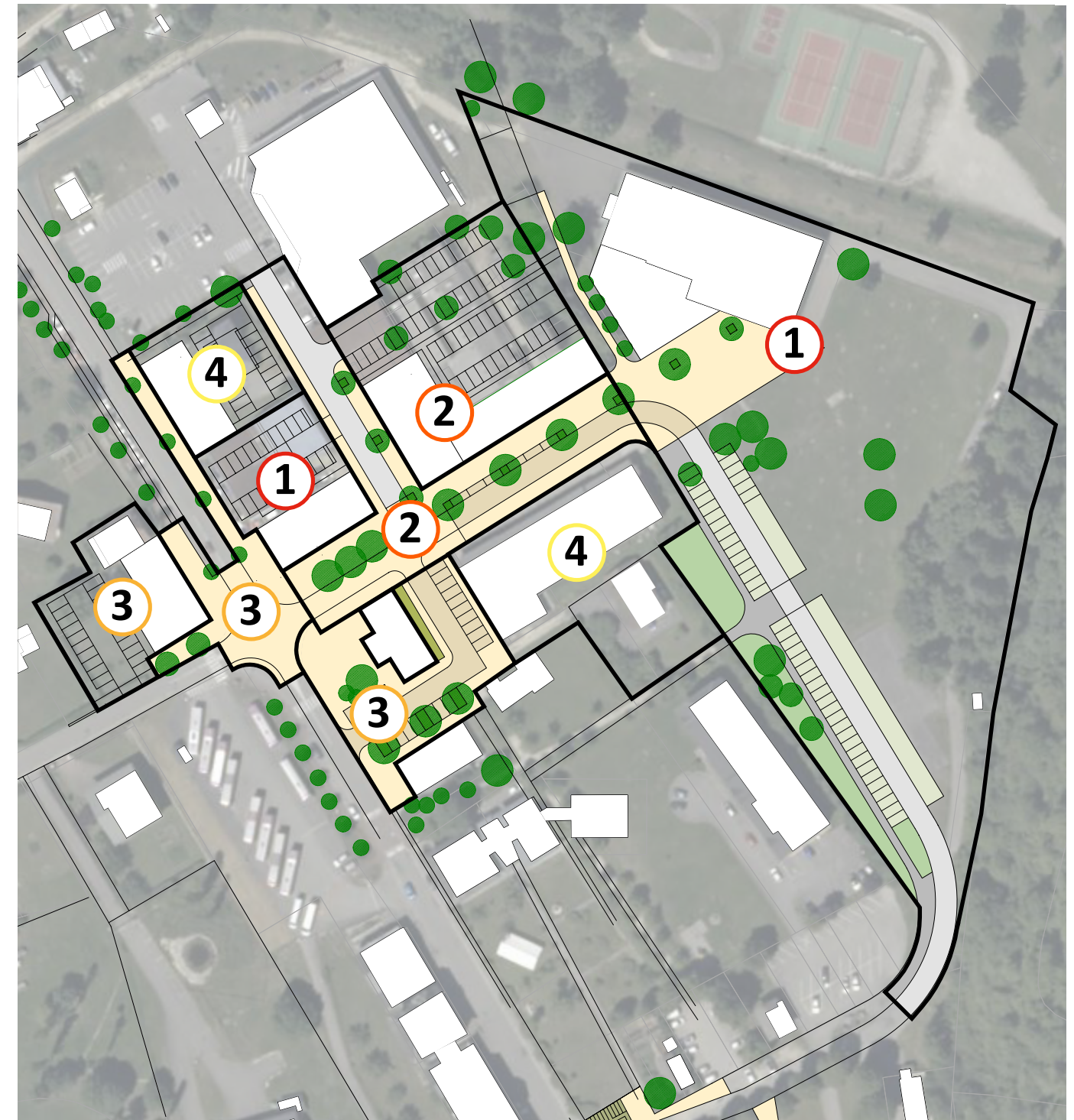
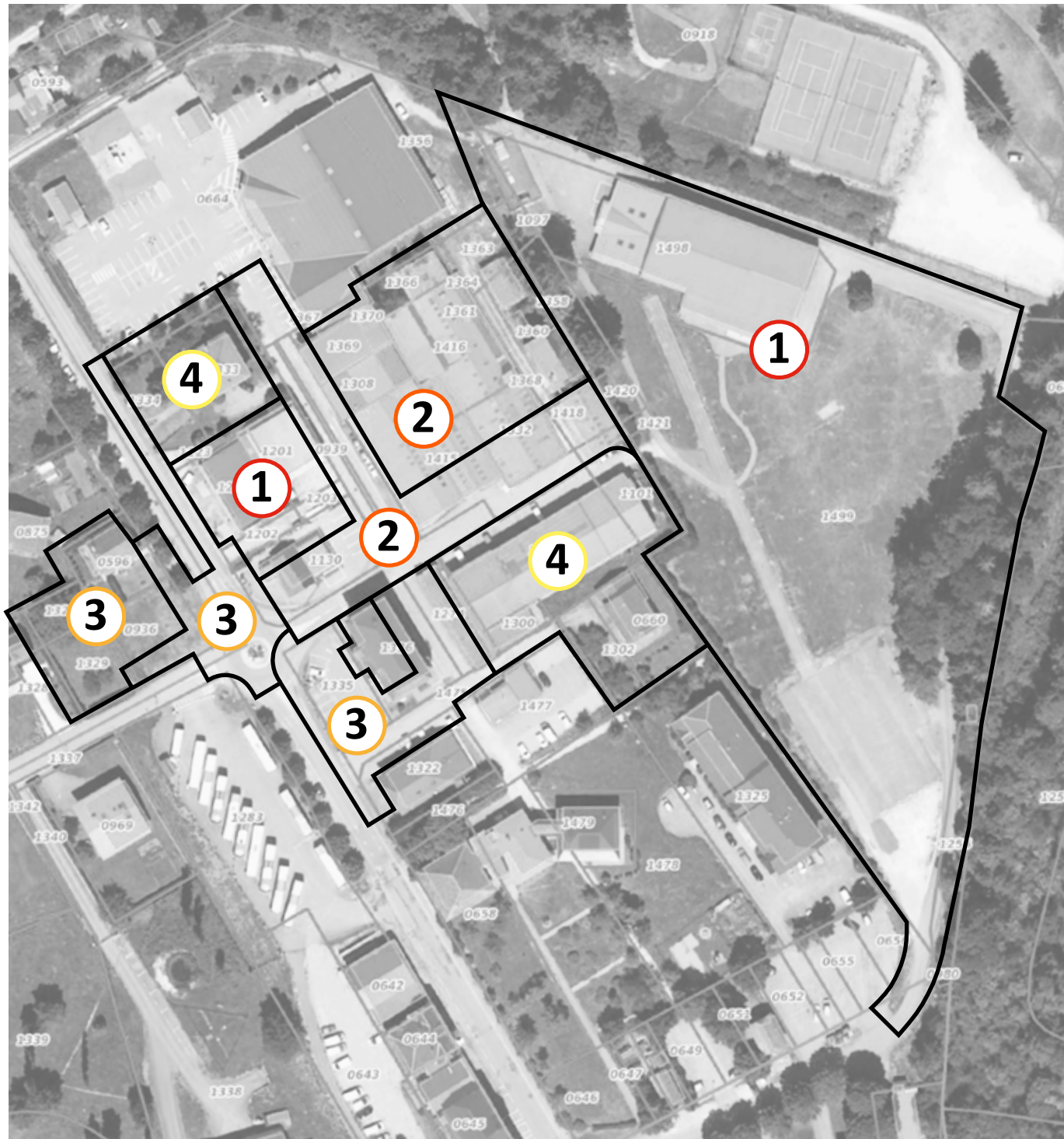


SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ / PRINCIPE DE PHASAGE

41

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022



OBJECTIFS ÉTUDE

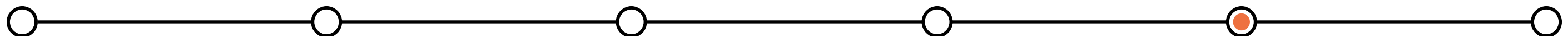
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



SECTEURS À PROJETS / OAP

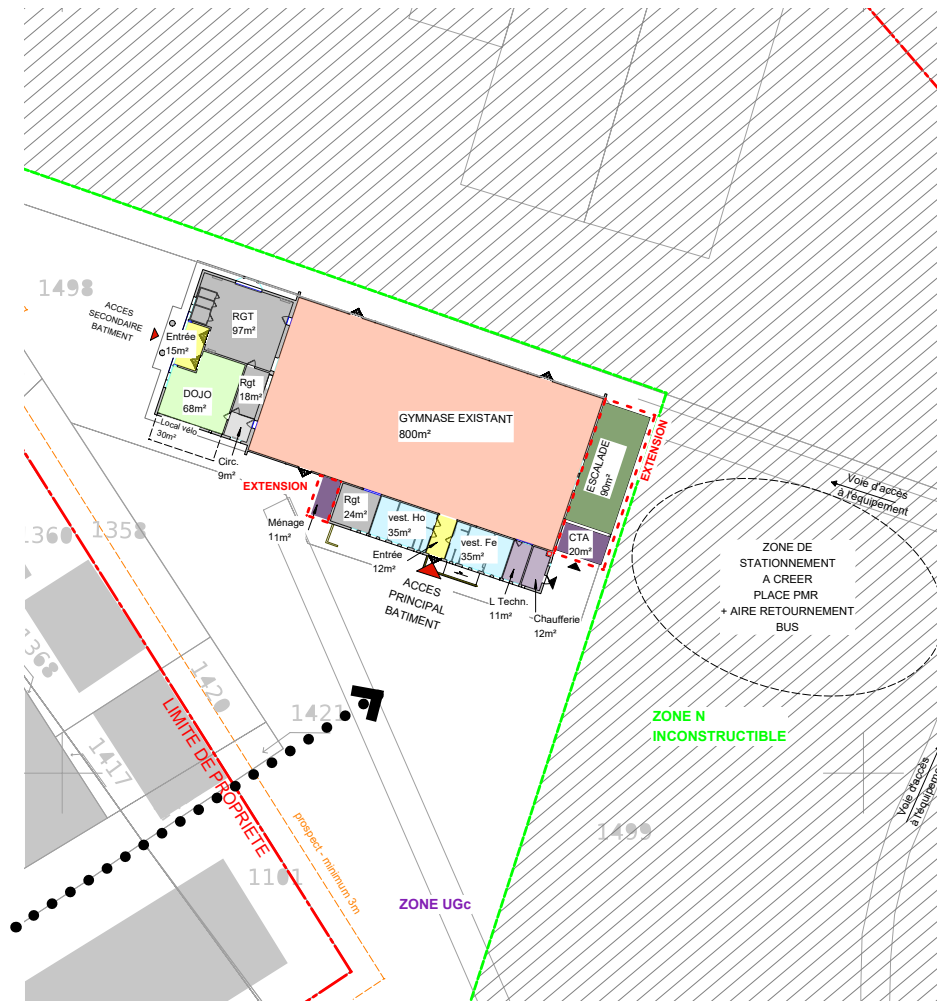
4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ / VIGILANCE PROJET DU GYMNASÉ

42

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022

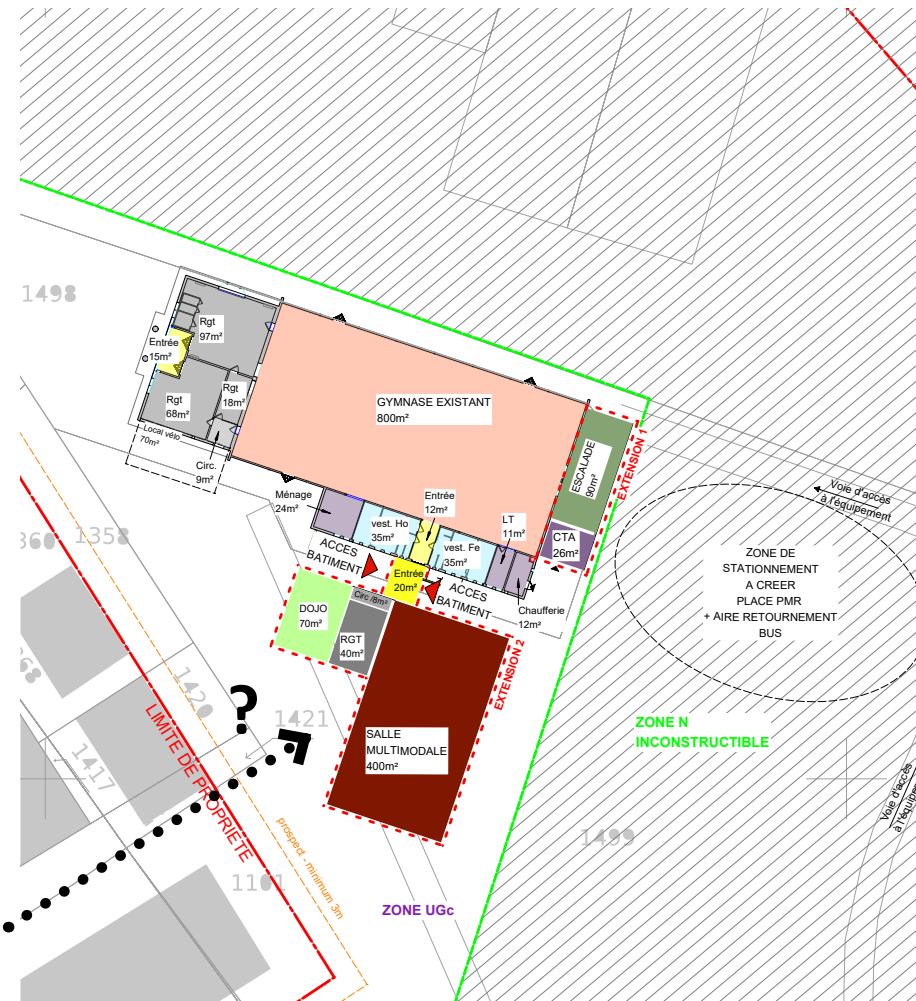
SCÉNARIO 1

Rénovation thermique et énergétique + extension à minima



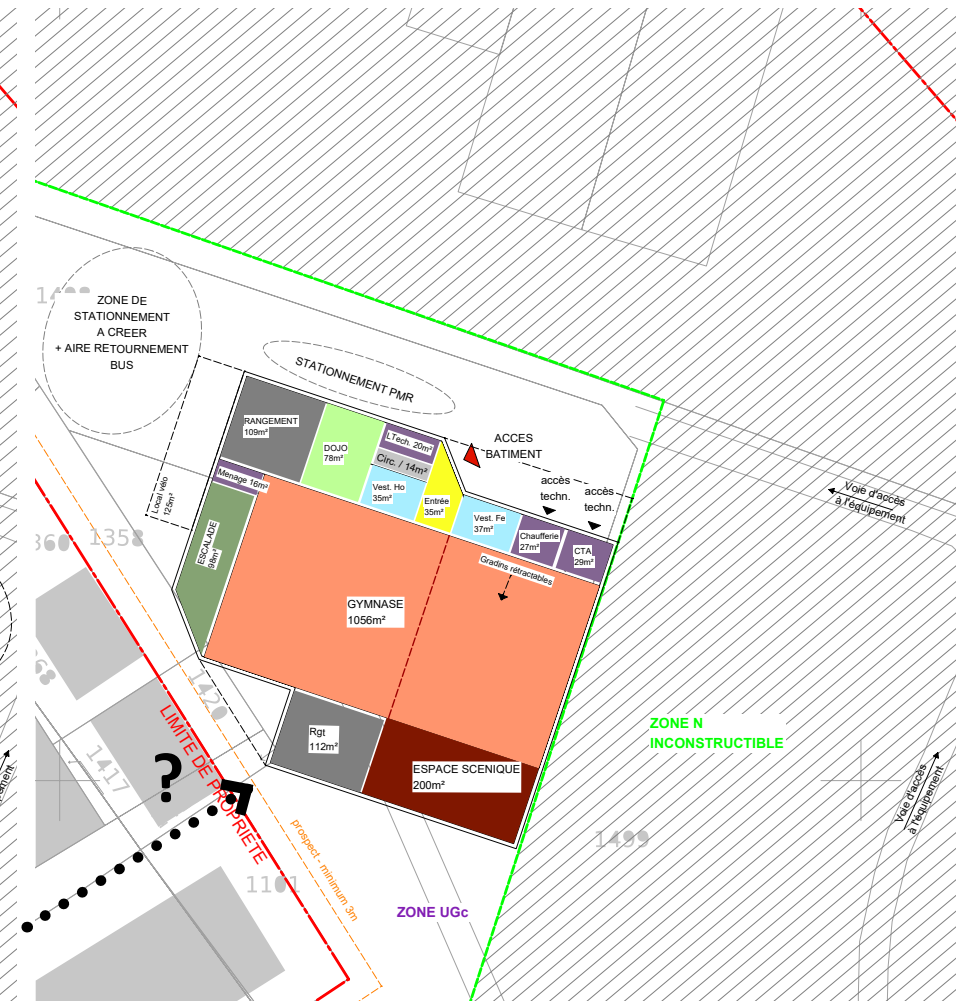
SCÉNARIO 2

Rénovation thermique et énergétique + extension



SCÉNARIO 3

Reconstruction d'un nouveau bâtiment



SCÉNARIO 3 PRÉFÉRENTIEL
DOCUMENTS A ACTUALISER

OBJECTIFS ÉTUDE

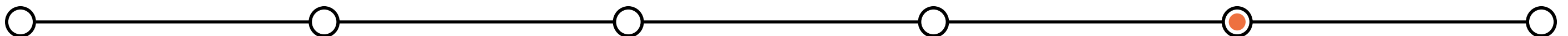
DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE



SECTEURS À PROJETS / OAP

4.1 : NOUVELLE CENTRALITÉ

43

Equipe projet :
JASP - Programmes Urbains -
ARTER - Altitudes VRD
27 juin 2022



PHASAGE DES ACTIONS

Actions à mener à court terme (avant 2026)

- 1 Poursuite des négociations foncières :
 - Crédit Mutuel pour envisager une opération sur un périmètre cohérent,
 - Groupe HOFICRI : accord d'échanges fonciers, mise aux points des modalités de l'opération de renouvellement urbain (programmation, montage), échanges foncier communal contre propriété des locaux commerciaux en RDC (dation avec le cas échéant compléments),
 - Avec la SEMCODA et proposition de reconstitution de l'offre (non boxée) de stationnement le long de la nouvelle voie,
 - Avec le propriétaire des parcelles 596 1329 1327 pour acquisition ou mise en relation,
 - Avec le propriétaire des box de garages.

Définir en fonction qui de la SEMCODA, d'HOFICRI ou un tiers serait porteur de projet.

- 2 Vigilance sur le projet de pôle sportif et culturel pour la bonne cohérence de son insertion dans le projet du centre bourg
- 3 S'inscrire dans la prochaine modification du PLUiH pour inscrire les principes d'urbanisation de cette zone (OAP renouvellement urbain à intégrer + ajout ER des espaces publics à calibrer en fonction du projet définitif + changement zonage UGi en UGc).

? Étude de faisabilité approfondie sur le secteur d'études

4 Identification d'un porteur de projet

Actions à mener à moyen terme (2026-2030)

5 Étude de maîtrise d'œuvre pour la création de la voie de contournement + travaux.

6 Immeuble de logements + commerces / phase travaux

Actions à mener à long terme (après 2030)

7 Relocalisation des ateliers municipaux + projet

8 Travaux d'aménagement sur les espaces publics

X Études complémentaires à mener

X Actions foncières

X Démarches réglementaires

X Aménagement (travaux)

Temporalité / phasage travaux espaces publics ?

OBJECTIFS ÉTUDE

DIAGNOSTIC

ENJEUX

PLAN GUIDE

SECTEURS À PROJETS

CHIFFRAGE