

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES ET PAYSAGERES (CCAUP) POUR L'EXTENSION DE ALP'ARC



Extension ALP'ARC - PLAN GENERAL DES TRAVAUX

échelle 1/5000 (A3)

LieuX-Dits

Programmes-
Urbains

ALTITUDES VRC

Karum
actions nature

ARC-ISÈRE

DEVIANT

ALP'ARC
PÔLE ÉCONOMIQUE
GRANDEUR NATURE

Approuvé par le comité syndical du 27 février 2020

Modification n°1 approuvée par le comité syndical du 28 novembre 2022

Modification n°2 approuvée par le comité syndical du 8 mars 2024

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	2
Rôle du présent document.....	2
Cadre et objectifs de l'opération	2
Les documents de référence	2
Rappel des objectifs et des enjeux.....	4
PRECONISATIONS	6
LES ESPACES PUBLICS : NATURE ET CARACTERISTIQUES.....	6
Principes généraux de la trame viaire	6
LA TRAME VERTE.....	9
Principes généraux.....	9
Préconisations pour le patrimoine végétal présent sur le site	9
Préconisations pour la création d'espaces paysagers.....	9
TROIS PHASES	13
Principe	13
Zone de danger	13
Programmation indicative.....	13
Principes généraux.....	15
Préconisations.....	15
L'IMPLANTATION DU BÂTI	17
Principes généraux.....	17
Préconisations pour l'implantation du bâti.....	17
Préconisations pour la hauteur du bâti.....	19
Préconisations pour les façades.....	19
Préconisations pour l'aspect général des constructions.....	21
Préconisations pour l'aménagement des abords.....	24
ORGANISATION DU STATIONNEMENT	25
Principes généraux.....	25
Aménagement des stationnements privés.....	26

La légende générale des plans est en fin de document

INTRODUCTION

PREAMBULE

ROLE DU PRESENT DOCUMENT

Annexe au dossier de réalisation

Le présent document est annexé au dossier de réalisation de ZAC de l'extension du parc d'activité ALP'ARC. Il décrit les moyens architecturaux, urbains et paysagers par lesquels les opérations réalisées dans le cadre de cette ZAC pourront répondre aux objectifs qui ont été fixés au projet d'extension de ALP'ARC.

Cahier des charges

Le présent document a vocation à être intégré aux cahiers des charges de cession de chacune des parcelles de la ZAC d'extension de ALP'ARC.

Des prescriptions souples

Nombre des prescriptions de ce cahier des charges sont larges, souples ou adaptables de telle façon que la ZAC puisse répondre à une grande diversité d'implantations économiques, artisanales ou industrielles. Par exemple, le CCAUP ne fixe pas la dimension des parcelles, les dessertes secondaires peuvent être adaptées voire réduites, une partie des prescriptions paysagères peuvent être déplacées... Cela ne signifie pas qu'il soit possible systématiquement de déroger aux prescriptions. Cela signifie que, par-delà les prescriptions, les opérations doivent s'inscrire dans tous les objectifs économiques (y compris en termes d'emplois), environnementaux, paysagers, architecturaux et urbains de la ZAC et concourir à leur réalisation. Si pour des cas particuliers d'implantation liés à un process industriel ou à une programmation d'activité, il s'avère nécessaire de réaliser ces objectifs de la ZAC différemment de ce que précise le CCAUP, l'adaptation des règles du CCAUP pourra être examinée et, le cas échéant, autorisée par le comité syndical.

Le CCAUP ne reprend pas la totalité des prescriptions

Le CCAUP ne reprend pas la totalité des prescriptions auxquelles devront répondre les opérations d'aménagement et de construction. Outre les obligations législatives (qui ne seront pas rappelées ici) et réglementaires, on trouvera en particulier les prescriptions environnementales et les objectifs de la ZAC dans les documents énoncés ci-après.

CADRE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

LES DOCUMENTS DE REFERENCE

LE CADRE ET LES OBJECTIFS DE LA ZAC SONT DEFINIS ENTRE AUTRES DANS LES DOCUMENTS SUIVANTS

Les documents de la ZAC

Études préalables dans le cadre d'une « Analyse environnementale de l'urbanisme.

Dossier de Création de ZAC

Étude d'impact

Dossier environnemental unique

Dossier de DUP

Dossier de réalisation de ZAC

Le projet a fait l'objet d'une Autorisation environnementale (déclenché par l'autorisation au titre de la loi sur l'eau : rubrique 2.1.5.0 et comprenant également l'étude d'impact et l'autorisation de défricher).

Dans ce cadre-là, l'étude d'impact (basée sur l'étude de danger liée à la plateforme de ferroutage de 2015) a fait l'objet d'un avis par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 15 Mai 2018 et d'une note en réponse aux remarques soulevées le 7 Juin 2018.

Le phasage des aménagements et leur implantation ont été ajustés par rapport à l'étude d'impact afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de danger de la plateforme de ferroutage datant du 6 décembre 2018.

Le projet a également fait l'objet d'une enquête publique relative à cette demande d'Autorisation environnementale, qui s'est tenue entre le 12 juin et le 13 juillet 2018.

L'arrêté portant autorisation environnementale date du 10 octobre 2018.

Enfin le projet a également fait l'objet d'une étude préalable agricole dont le passage en CDPENAF a été effectué le 19 décembre 2018.

Les documents règlementaires

AU NIVEAU COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL

URBANISME

Les communes de Bourgneuf et d'Aiton sont toutes deux soumises au régime du Règlement National d'Urbanisme. Une demande de dérogation au principe de constructibilité limitée a été réalisée et obtenue (avis favorable du Préfet de la Savoie du 24/01/2018).

Le présent CCAUP s'inscrit dans le cadre de cette demande de dérogation.

PAYSAGE

En l'absence de règlement d'urbanisme locaux, en l'absence de documents paysagers dans un cadre plus large (pas d'Atlas paysager de Savoie) et dans l'attente du document paysager en cours d'étude par Cœur de Savoie, le cadre de l'identité paysagère du site est établi, outre par les études préalables de la ZAC, par deux Chartes architecturales et paysagères, celles de Maurienne et de Cœur de Savoie, établies par le CAUE de Savoie en 2010. Ces deux Chartes ont été signées par le président du Conseil général et par les présidents des communautés de communes et syndicats intercommunaux. Le présent CCAUP s'appuie sur les enjeux identifiés par ces chartes.

ÉVOLUTION

Le présent CCAUP sera précisé ou amendé selon les règlements d'urbanisme ou les documents paysagers qui viendront à l'avenir se substituer à ce cadre règlementaire.

AU NIVEAU TERRITORIAL

Le Scot de Maurienne

Le Scot de Métropole Savoie

Le SDAGE Rhône Méditerranée

CARTOGRAPHIE ACCESSIBLE SUR LE SITE DE DDT DE SAVOIE :

La Trame verte et bleue de Savoie

Le classement sonore des infrastructures

La carte des risques

L'observatoire des territoires de Savoie : identification du foncier économique

...

VOIR AUSSI :

Les études de danger liées au ferroutage

Les études de danger liées à la canalisation de gaz naturel haute pression Vallée de la Maurienne

RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES ENJEUX

Les principaux objectifs de l'opération

- Poursuivre l'aménagement de la première ZAC tout en l'améliorant ;
- S'appuyer sur les différentes séquences de vues offertes par les infrastructures pour organiser l'implantation des différentes activités ;
- S'inspirer des multiples façades du secteur. Le cahier des charges donne des prescriptions de qualité architecturale tout en laissant une grande souplesse au concepteur.
- Offrir un aménagement de qualité respectueux des enjeux environnementaux et en particulier des qualités paysagères particulières dont bénéficient le site aujourd'hui : la présence de l'eau (le lac, l'Arc), le respect du caractère vert du secteur, la préservation des ouvertures visuelles. Les aménagements paysagers sur cette extension seront caractérisés par des noues enherbées permettant la gestion des eaux pluviales, des bosquets boisés pour protéger des nuisances sonores et visuelles et gérer la transition avec le lac, des alignements d'arbres pour gérer les limites, et les stationnements. Une attention particulière sera portée à la perméabilité des revêtements.

Enjeux paysagers principaux

La conservation et la valorisation du plan d'eau de Barouchat.

La préservation de l'essentiel des boisements et leur valorisation dans le traitement paysager de la zone.

Une gestion des eaux pluviales qui permettent d'accompagner et de protéger ce cadre naturel et paysager.

Les principes d'aménagement de la ZAC

UN SCHEMA DE VOIRIE PRESERVANT LE PLAN D'EAU DE BAROUCHAT

L'entrée principale se fait au Nord directement depuis la RD 1006 et permet de faire la couture avec l'existant par un axe Nord / Sud renforcé.

La voie nouvelle réutilise en grande partie les cheminements existants au sud du site, sur l'emprise la moins bien exposée en hiver, et longe la voie ferrée sur laquelle se retourne à présent la façade des futures activités. Le plan d'eau est ainsi mis à distance des nuisances liées à la voirie et conserve son caractère introverti et préservé.

UN PRINCIPE DE MODULARITE

Le plan masse permet une diversité dans la taille des lots qui répond autant aux besoins de grosses entreprises industrielles qu'aux PME de petite production et à l'artisanat.

Si la demande artisanale s'avère importante et qu'il y a nécessité pour davantage de plus petits lots, il sera possible de redécouper le foncier en créant des antennes supplémentaires. A l'inverse, si l'implantation de très grands bâtiments le justifie, l'une ou l'autre des esplanades peuvent être réduites à en devenir l'espace d'entrée.

UN PLAN MASSE QUI REpond AUX CONTRAINTES ET ENJEUX DU SITE AVEC :

La prise en compte des périmètres de danger liés à la plateforme de ferroutage et la conduite de gaz,

La gestion du bruit (à grande échelle et à la parcelle).

LA HIERARCHIE DES FAÇADES : LE PLAN MASSE DEFINIT DEUX FAÇADES PRINCIPALES ET UNE FAÇADE SECONDAIRE :

La façade Sud : façade « épaisse » qui protège du bruit l'arrière des parcelles et accompagne la rue avec un alignement discontinu du front bâti.

La façade Nord : façade compacte et visible.

La façade secondaire discontinue, perpendiculaire aux bruits.

L'ACCOMPAGNEMENT DE L'ESPACE PUBLIC, LA LISIBILITE :

Le plan masse permet de préserver la tranquillité du plan d'eau de Barouchat en reportant la desserte de la ZAC le long de la voie ferrée.

La valorisation du plan d'eau est ainsi optimale et l'implantation de la desserte offre une plus grande souplesse en termes d'aménagement foncier et de phasage tout en permettant une mise en scène de la ZAC le long de l'autoroute.

LA GESTION DE LA VITRINE LE LONG DE L'AUTOROUTE ET L'INTEGRATION PAYSAGERE

Elle s'articule autour des deux antennes secondaires et permet de brefs points de vue sur la zone depuis l'autoroute tout en maintenant une trame végétale pour l'intégration paysagère d'ensemble.

LES CHEMINEMENTS DOUX

Les cheminements piétons et cycles se font à l'écart de la voirie et se connectent sur l'existant. Ils permettent de rejoindre le plan d'eau de Barouchat de manière directe.

LA DEFENSE INCENDIE

Un réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI) sera mis en place sur le site. Conformément aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours), celui-ci sera maillé et garantira à minima un débit de 120 m³ par heure pendant 2 heures sur toute la zone. Une répartition des « points d'eaux incendie » (PEI) à raison de 1 tous les 200 m de la voie sera réalisée de telle sorte que les entrées des établissements soient toutes à moins de 100 m d'un PEI.

UNE BOUCLE GEOTHERMALE

Un système de boucle d'eau tempérée puisée dans la nappe de l'Arc desservira les futurs lots en eau/énergie pour le chauffage et rafraîchissement des futurs bâtiments mais aussi énergie process quand cela est possible / suivant la faisabilité. Au-delà du compteur situé en limite de propriété privée, les entreprises auront en charge la création de leur échangeur sur eau de nappe et leur pompe à chaleur dimensionnés suivant leurs besoins spécifiques. Voir note sur les Prescriptions techniques.

DEVELOPPEMENT D'ENERGIES RENOUVELABLES

Au-delà de la boucle géothermale, la prise en compte du changement climatique amène à prévoir l'équipement des futurs bâtiments et surfaces de stationnement avec d'autres énergies renouvelables compatibles (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...etc.).

PRECONISATIONS LES ESPACES PUBLICS : NATURE ET CARACTERISTIQUES

PRINCIPES GENERAUX DE LA TRAME VIAIRE

Les accès et la desserte principale

L'entrée principale est aménagée au niveau de l'accès actuel au plan d'eau de Barouchat par la RD 1006 ce qui permet une visibilité de la zone d'activités à partir de la RD 1006 mais également à partir de l'A43. Un accès réservé aux véhicules légers est aménagé à l'Est (en phase ultérieure), il permet d'assurer une liaison via la RD 73 vers Val d'Arc et la RD 1006. La voie de desserte principale longe la plateforme de ferroutage puis la voie ferrée ; reportant le trafic principal le long des zones les plus bruyantes, pour préserver la tranquillité du plan d'eau de Barouchat.

La rue intérieure de la zone d'activités existante vient se connecter sur la voie de desserte principale de la ZAC.

La voie principale est accompagnée sur la plus grande partie de son linéaire par une large noue destinée à l'infiltration des eaux pluviales de voirie et surfaces de stationnement publiques et privées.

Les dessertes secondaires

Un parking public et deux dessertes secondaires sont traités en impasse ou en « esplanade » depuis la voie principale afin de préserver le cœur de la ZAC traversé uniquement par un cheminement piéton longeant le plan d'eau de Barouchat au Sud.

Ces dessertes secondaires peuvent donner entrée à des parcelles de taille petite ou moyenne. Elles peuvent être déplacées voire supprimées selon la taille des parcelles vendues et des bâtiments construits. Dans ce cas on aménagera tout de même une possibilité de demi-tour pour les véhicules lourds, laquelle est assurée dans le projet par les deux ronds-points qui donnent accès aux esplanades. Dans ce cas, on prendra soin de ramener la circulation douce le long de la voie principale à un endroit opportun.

Les dessertes tertiaires éventuelles

La commercialisation d'un grand nombre de petites parcelles destinées à de petits bâtiments d'activité pourra donner lieu à la réalisation de dessertes tertiaires, tant pour gérer les fonctionnalités propres de ces parcelles que pour assurer la cohérence du plan d'ensemble. Mais l'éventuelle desserte tertiaire d'un grand nombre d'opérations de petites parcelles n'est pas prévue dans les espaces publics de la ZAC. Cette desserte tertiaire sera alors réalisée dans le cadre du financement et du projet d'aménagement des opérations en question.

Les espaces publics

Les espaces publics s'organisent autour de la trame viaire hiérarchisée qui regroupe :

LES ENTREES :

Entrée principale de la ZAC.

Entrées secondaires :

L'entrée principale de la zone d'activités existante devient l'accès n°2,

L'entrée réservée aux véhicules légers sur le CD73 utilisé comme entrée de secours, dans le prolongement de la voie principale le long de la voie ferrée.

LES VOIES DE DESSERTE :

Voie principale :

Axe Nord-Sud renforcé permettant de faire la couture avec la zone existante,

Axe Est-Ouest longeant la voie ferrée aménagée en grande partie sur

Les cheminements existants au Sud du site.

Voies secondaires : trois impasses dont deux aménagées en esplanades permettent de desservir les programmes d'activités à partir de la voie principale.

LES STATIONNEMENTS :

Le long de la voie principale,
Desservis par les trois impasses ou esplanades

LES CHEMINEMENTS DOUX :

Un axe dédié aux piétons et aux vélos est aménagé à l'écart de la circulation automobile, à travers les espaces verts, au Sud du Plan d'eau de Barouchat. Il dessert les îlots d'activités et se raccorde aux trois zones de stationnement et, à travers les esplanades, à la voie principale. Il se poursuit le long de la voie principale pour rejoindre les itinéraires cyclistes existant.

L'articulation avec l'existant

La zone d'activités ALP'ARC existante, malgré ses faiblesses, présente une bonne capacité d'évolution en matière d'accès, de renforcement de l'axe végétal central, d'effet de vitrine, etc....

La « couture » entre la zone existante et son extension se fera donc à travers :

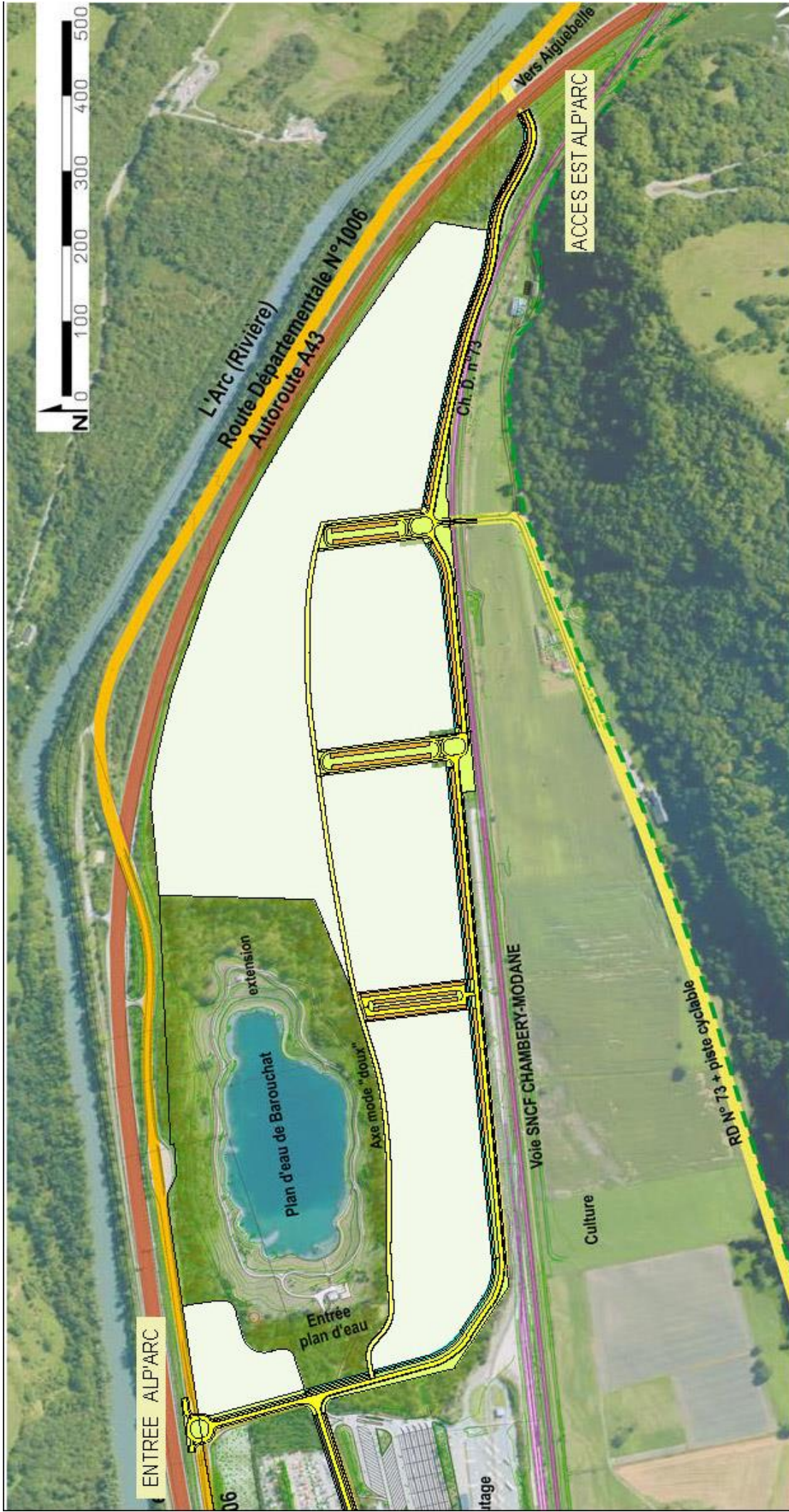
La connexion des accès,

La mise en valeur et la densification des alignements d'arbres en accompagnement de la voie centrale pour partie dans l'espace public et pour partie en façade des parcelles privées,

L'aménagement de cheminements dédiés aux modes doux le long de cette voie centrale,

Le renforcement de l'effet de vitrine passant par l'incitation à améliorer le domaine privé,

Une signalétique commune symbolisant l'identité d'ALP'ARC.



CCAUP Extension ALP'ARC - Desserte

Rue principale au Sud, côté voie ferrée. Circulation douce coté bois et coté lac.
 Un parking et deux esplanades joignent la rue et la voie verte.

LA TRAME VERTE

PRINCIPES GENERAUX

La trame verte comprend le patrimoine végétal présent sur le site, les plantations d'alignement à créer et le paysage végétal à créer. Dans une cohérence globale, environnementale et paysagère, la trame verte s'étend sur les espaces publics et sur les parcelles privées ; elle se raccorde également au paysage et à l'environnement alentour.

PRECONISATIONS POUR LE PATRIMOINE VEGETAL PRESENT SUR LE SITE

Pour maintenir les qualités existantes tout en répondant à la possibilité de programmes industriels de dimensions très contrastées, le cahier des charges paysager, appuyé sur les dossiers environnementaux définit des préconisations strictes et d'autres adaptables.

Boisements et espaces végétaux à conserver

Des boisements et des espaces végétaux à conserver sont définis de façon stricte : autour du plan d'eau et du site de Barouchat, le long de l'autoroute et de la route départementale, de part et d'autre de l'accès principal, (cf secteurs vert foncé sur le plan général des travaux et le schéma de la trame verte.)

Ces espaces protégés sont rigoureusement délimités et doivent être entretenus si nécessaire en tant que de besoin.

Les secteurs de boisements et végétation à conserver excluent tout aménagement de voirie ou d'accès, toute construction, dépôt ou autres ainsi que toute activité industrielle ou artisanale.

Boisements à compléter ou à créer

D'autres îlots de boisement sont à compléter ou à créer (cf secteurs vert moyen sur le plan général des travaux et le schéma spécifique.)

Les secteurs de boisements et végétation à compléter ou à créer peuvent être adaptés selon le projet, dans le respect des surfaces prévues. Une fois leur délimitation fixée, elle exclura tout aménagement.

Les arbres de vergers existants seront dans la mesure du possible conservés, et sinon remplacés, en particulier au milieu et autour des deux esplanades. Les travaux d'aménagement VRD des deux esplanades doivent être adaptés pour permettre la conservation d'une large partie des arbres des vergers existants.

Dans le cas de l'implantation d'une très grande activité entraînant la suppression de l'une ou l'autre des deux esplanades, l'emplacement des vergers conservés pourra être adapté dans le respect des surfaces prévues.

Végétation existante de chaque parcelle

La végétation existante de chaque parcelle sera valorisée, déplacée ou remplacée après un relevé effectué dans le cadre de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager et selon un projet paysager intégré à la demande de permis.

PRECONISATIONS POUR LA CREATION D'ESPACES PAYSAGERS

Pour assurer la qualité paysagère tout en répondant à la possibilité de programmes industriels de dimensions très contrastées, le cahier des charges définit des objectifs paysagers forts mais qui ne sont pas tous localisés de façon stricte et qui peuvent avoir différentes formes selon le découpage des parcelles.

Traversées paysagères

Deux à 4 traversées paysagères Nord-Sud traverseront l'extension du parc d'activité. Ces traversées paysagères seront des espaces libres entre bâtiments, comportant des plantations. Elles pourront intégrer d'autres préconisations paysagères, des boisements à conserver ou à créer, des éléments de paysage requis pour chaque parcelle. Elles pourront comporter des espaces privés et

des espaces publics. Elles peuvent aussi comprendre des voiries ou des parkings tout en restant des espaces paysagers.

Les plantations des traversées paysagères seront diversifiées : bosquets d'arbres, végétations basses, arbres de haute tige, boisements conservés ou créés, prairies, pelouses... 40% minimum de la surface de chaque traversée sera constituée de plantations en pleine terre. Les 60% restants pourront être des voiries, parkings, sols minéraux, ou accueillir des constructions souterraines.

Prairies et végétation basse

Des zones de prairie sont prévues, en particulier devant les boisements conservés, complétés ou à créer et le long de la voie verte et de Barouchat ; elles ont un rôle écologique pour le maintien de la faune aviaire ; leur tracé pourra être adapté dans le respect de ce rôle et des surfaces prévues.

Haies

Des haies épaisses (1,5 à 2 mètres de hauteur et 3 mètres de largeur), de végétation diversifiée avec une dominante de feuillus sépareront les parcelles entre elles.

Le long des autres limites, des aménagements paysagers assureront la transition avec le paysage des espaces publics et avec le secteur de Barouchat.

Des haies basses délimiteront les parkings pour atténuer leur présence dans le paysage

Arbres d'alignement

La nouvelle voie principale de la ZAC, dénommée rue Pierre Montaz, sera plantée densément d'arbres d'alignement ; la trame sera calculée en fonction des stationnements publics et en fonction de l'organisation des accès aux parcelles.

Les parkings destinés aux véhicules légers, tant publics que privés seront le plus possible arborés à raison d'un arbre pour cinq places de stationnement ou dans le cas d'ombrières photovoltaïques plantés d'arbustes et bosquets. Ces plantations devront être situés à proximité immédiate des places concernées et devront disposer dans le cas d'arbres d'une zone de pleine terre minimum de 3 m² par arbre.

A proximité des espaces publics, les plantations des espaces privés seront étudiées en cohérence avec les plantations de ceux-ci.

Au niveau du cheminement piéton central, on veillera à planter densément mais en strate arbustive moyenne afin de ne pas créer trop d'ombres sur celui-ci.

Pleine terre

Un pourcentage important des espaces libres de chaque parcelle sera obligatoirement planté en pleine terre, dont une partie formant un ensemble d'un seul tenant, de plan cohérent.

Le pourcentage minimum est fixé à 20% dont 15% d'un seul tenant, non compris tout aménagement de voies, allées, dépôts, équipements, surfaces minérales. Pour les plus grands tenements qui généreront de grandes surfaces de pleine terre, une mise à disposition de ces surfaces pour des activités de production maraîchère et fruitière sera recherchée et proposée par le preneur.

Ces aires de pleine terre pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales privées non polluées.



CCAUP Extension ALP'ARC - Bois conservés et îlots boisés

Les secteurs boisés de Barouchat, ceux de l'ouest de l'opération et ceux de l'entrée Est sont conservés et protégés. Au centre, les alignements de noyers existants seront conservés pour tout ou partie et intégrés au paysage de l'opération.



CCAUP Extension ALP'ARC - Principes paysagers
 Aux boisements conservés, s'ajoutent des éléments de paysage créés : un alignement d'arbres le long de la voie de desserte principale, doublé d'un alignement d'arbres en façade des parcelles privées, un fond de parcelle en prairie, des zones paysagées de prairies et bosquets traversant l'opération du Nord au Sud, de larges haies en limite latérale. Deux mouvements orthogonaux, l'un Est-ouest descend la vallée et l'autre Nord-sud, la traverse.

PHASAGE

TROIS PHASES

PRINCIPE

L'aménagement de la ZAC est prévu en trois tranches, cependant ce phasage est indicatif, Le phasage des tranches de travaux et de la commercialisation des terrains peut être modifié dans sa délimitation, dans son programme ou dans son calendrier.

ZONE DE DANGER

Une partie des terrains sont situés dans la zone de danger. Ils seront strictement réservés aux activités autorisées.

PROGRAMMATION INDICATIVE

Première phase

CALENDRIER

2020-2026

DELIMITATION

Le long de la voie, au sud du plan d'eau de Barouchat

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Aménagement de l'accès principal Nord, de la liaison avec la zone existante à l'Ouest et de la voie principale longeant la voie ferrée, sur la longueur nécessaire. Premier parking.

Réalisation des travaux de réseaux nécessaires aux lots concernés.

IMPLANTATION D'ACTIVITES

27 050 m² de surface de plancher

ACCES A LA PREMIERE PHASE

L'accès en première phase (entrée et sortie) se fera par l'entrée principale, au nord du parc d'activités. La première tranche de travaux peut éventuellement être prolongée pour intégrer le giratoire (prévu en phase 2 sur le plan ci-après), à l'extrémité provisoire de la voie principale.

Deuxième phase

CALENDRIER

2027-2030

DELIMITATION

À l'Est du plan d'eau de Barouchat

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

Prolongation de la voie principale et des travaux de réseaux, sur la longueur nécessaire.

Réalisation de la première esplanade

IMPLANTATION D'ACTIVITES

45 696 m² de surface de plancher

ACCES A LA DEUXIEME PHASE

L'accès se fera dans le prolongement de la première tranche.

Troisième phase

CALENDRIER

2031-2033

DELIMITATION

À l'extrémité Est du site, le long de l'A43.

TRAVAUX D'EQUIPEMENT

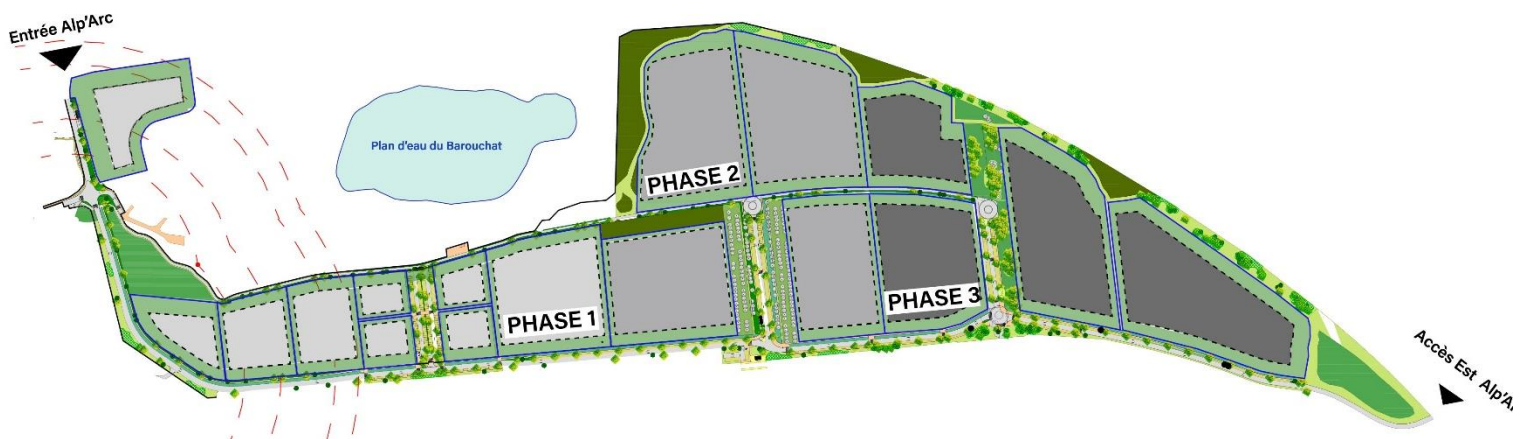
Aménagement de l'accès Secondaire Est, et de la voie principale longeant la voie ferrée. Réalisation des travaux de réseaux nécessaires aux lots concernés.

IMPLANTATION D'ACTIVITES

51 492 m² de surface de plancher maximum

ACCES A LA TROISIEME PHASE

L'accès se fera dans le prolongement de la deuxième tranche et par l'accès Est.



LES PARCELLES

PRINCIPES GENERAUX

Dimensions des parcelles

Dans le respect de ses objectifs, économiques, urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux, la ZAC autorise la création de parcelles de toutes tailles, sans minima ni maxima, de façon à pouvoir répondre très largement aux demandes d'implantation d'activités.

Le plan ci-après

PRECONISATIONS

Tracé des parcelles

Le tracé des parcelles figurant dans le plan général des travaux est indicatif, puisque toute autre répartition des surfaces reste possible selon les besoins. Cependant ce plan indique un principe général de tracé des parcelles à respecter :

Le tracé des parcelles respecte deux directions principales dominantes :

- longitudinale (Est-ouest), parallèlement à la vallée, aux principaux réseaux et à la desserte principale du parc d'activité
- et transversale (nord-Sud), perpendiculairement à la précédente.

La courbe de l'autoroute et des routes, la délimitation de la zone de Barouchat et la découpe des bois à protéger tracent diverses irrégularités dans la composition orthogonale principale sans en modifier le principe général.

Accès aux parcelles

- L'accès à chaque parcelle se fait par la desserte principale ou par l'une des esplanades ou dessertes secondaires.
- Pour la sécurité générale de la circulation et pour l'organisation des trottoirs, des stationnements et l'aménagement des abords des voies, il est préférable que chaque parcelle ne dispose que d'un seul accès automobile pour les entrées, les sorties, les véhicules légers et les poids lourds.
- Des exceptions au principe ci-dessus pourront être acceptées pour les parcelles de grande surface ou pour les process d'activités nécessitant plusieurs accès.
- Les parcelles ayant une limite le long de la voie verte peuvent avoir sur celle-ci un accès piéton ou cycliste uniquement. Celles n'ayant pas de limite sur la voie verte peuvent avoir un accès piéton et cycles sur les allées piétonnes des voies principales et secondaires.



CCAUP Extension ALP'ARC - Parcelles

Ce tracé figure des parcelles de surface moyenne. De nombreuses autres dimensions sont possibles, des parcelles plus petites, divisant celles-ci, ou très grandes les réunissant, en particulier en phase 2 et 3.

LES ÎLOTS BATIS

L'IMPLANTATION DU BÂTI

PRINCIPES GENERAUX

L'implantation du bâti permet de répondre aux enjeux préalablement définis en matière de :

- Gestion du bruit : à grande échelle et à la parcelle permettant de dégager des espaces apaisés grâce au positionnement de façades peu sensibles (destinées au stockage ou à la production) le long des axes bruyants, jouant le rôle d'écrans antibruit vis-à-vis des espaces plus sensibles (bureaux, hall d'accueil, jardins d'agrément, ...);
- Intégration urbaine : hiérarchisation des façades, accompagnement de l'espace public et visibilité ;
- Intégration climatique : exposition et ensoleillement du bâti.
- Commercialisation des terrains et/ou des locaux : large ouverture des possibilités d'implantation d'activités.

Pour répondre, dans le respect de toutes les exigences urbaines, paysagères, environnementales et de sécurité... avec toute la souplesse nécessaire aux différentes demandes des implantations industrielles, des périmètres constructibles sont définis.

PRECONISATIONS POUR L'IMPLANTATION DU BÂTI

Densité du bâti

Le programme bâti de la ZAC vise une densité bâtie moyenne d'environ 0,5. Surface de plancher = 50% minimum de surface de terrain.

Les emprises constructibles définies au plan général des travaux selon un découpage parcellaire indicatif permettent l'implantation de plain-pied des surfaces de plancher d'activité définies par cette densité pour chacune des parcelles.

La répartition des surfaces constructibles dans chaque parcelle peut être différente de ce qu'indique la densité moyenne, en particulier dans les cas suivants :

- Les parcelles inscrites dans le périmètre de danger peuvent disposer d'une densité moindre.
- Une activité nécessitant peu de bâti peut être autorisée par le comité d'agrément à occuper sa parcelle avec une densité faible.
- À l'inverse, certaines activités, par exemple avec une importante composante tertiaire peuvent se développer en étages et donc avoir une densité supérieure
- Une très grande activité occupant une très grande parcelle pourrait avoir une densité supérieure tout en respectant les mêmes périmètres constructibles.

On prendra garde en autorisant ces variantes de densité à ne pas nuire au respect local ni global des objectifs économiques, architecturaux, paysagers, environnementaux ni à l'offre de stationnement privée nécessaire aux activités concernées.

Périmètres constructibles

Le périmètre constructible de chaque parcelle est défini comme suit :

- En retrait de 15m des limites parcellaires le long de la voie de desserte principale ; une réduction à 10m peut être acceptée selon le projet, en particulier si le fond de parcelle est paysagé sans activité ni stationnement.
- En retrait de 10m sur le cheminement piéton central avec une bande exclusivement paysagère de 6 m, sans aménagements, et composée d'arbres de moyenne taille et d'une strate moyenne buissonnante
- En retrait de 10m le long des voies publiques extérieures à la zone d'activités (RD 1006 et A43)



- En retrait de Hauteur bâtie divisée par deux des limites latérales ou **3 m minimum** non réductible, y compris quand le domaine public jouxte la limite au droit des esplanades

PRECONISATIONS POUR LA HAUTEUR DU BATI

Altitude de référence

Pour chaque parcelle, l'altitude de référence pour la hauteur des constructions est l'altitude moyenne de la limite de la parcelle concernée sur la voie verte (en façade arrière des lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11). Pour les autres lots, l'altitude de référence pour la hauteur des constructions est l'altitude moyenne de la limite de la parcelle concernée sur la voie publique en façade principale (façade d'accès).

Volumétrie générale

Les constructions n'excéderont pas une hauteur de 25m.

Façade sur le plan d'eau

Les bâtiments en façade sur le plan d'eau de Barouchat (parcelles de phase 1 le long de la voie verte, en première ligne face au plan d'eau), présenteront une volumétrie progressive, avec un premier redan à 9 mètres, sur une profondeur de 10m, de façon à atténuer la perception du bâti depuis le plan d'eau.

Façade sur la nouvelle voie principale

Les bâtiments en façade sur la voie principale (parcelles le long de la voie, constructions en première ligne face au sud), présenteront des façades d'une hauteur maximum de 12 mètres, de façon à marquer une façade Sud régulière. Sur les parcelles 16 et 17, les façades comprendront premier redan à 12 mètres, sur une profondeur de 10m.

Façade coté autoroute

Les bâtiments en façade sur l'autoroute (parcelles de phase 2 et 3, en limite de la zone d'activités côté Nord), présenteront une volumétrie franche, avec une hauteur en façade de vingt cinq mètres maximum de façon à souligner l'alignement face à l'autoroute.

PRECONISATIONS POUR LES FAÇADES

Les alignements

Les façades des bâtiments seront principalement alignées sur le tracé de l'emprise constructible, ou bien alignées en retrait parallèlement à celui-ci ou encore perpendiculairement à celui-ci.

Côté voie principale, côté esplanade et coté autoroute, le respect de l'alignement tolérera de rares exceptions ;

Côté arrière et en façade latérale, l'exigence d'alignement est moindre.

L'entrée des bâtiments

L'entrée principale des personnes dans les bâtiments, qu'il s'agisse de visiteurs ou d'employés, sera située en façade du côté de la voie de desserte ou des esplanades. La ou les entrées des marchandises ou des véhicules seront situées selon les process d'activités et aussi de façon à limiter le plus possible la création de voiries, de surfaces de dépôt extérieures et de surfaces extérieures minérales

L'exposition du bâti

Le bâti est implanté de façon à bénéficier d'un ensoleillement optimal avec une exposition Sud mise en valeur.

LES FAÇADES SUD, LE LONG DE LA VOIE PRINCIPALE

Les façades au Sud présentent un front discontinu d'une hauteur maximale de 12 m.

Cette façade protège le secteur des nuisances sonores de la voie et de la voie ferrée

Le recul de 15m (ou réduction à 10 m si entièrement paysager) permettra à la fois d'organiser accès et stationnement et de mettre en valeur le bâtiment par un paysage végétal.

Ce sont les façades avant ; elles présentent une architecture régulière et ordonnée.

LES FAÇADES COTE LAC DE BAROUCHAT

Coté lac, les hauteurs de façade sont moins élevées : 9 m maximum sur une profondeur de 10 m.

Le recul minimum de 10m par rapport aux limites, est principalement destiné à créer des espaces paysagers dans la continuité des boisements accompagnant le lac de Barouchat, le long du cheminement mode doux. Cet espace sera entièrement paysager sur une épaisseur de 6m, mais majoritairement en strate moyenne afin de pas créer trop d'ombres sur le cheminement piéton.

Le long du corridor de l'est de Barouchat, le long du lot 11, on réduirait à 3 mètres la distance aux limites séparatives au lieu de 10 mètres, mais cette bande de 3 mètres sera entièrement végétalisée.

LES FAÇADES COTE RD 1006 – ROND-POINT D'ACCES

Coté RD 1006, les hauteurs de façades doivent s'intégrer dans le boisement du lot 1 et respecter une hauteur de 18m maximum.

Le recul minimum sera de 10m par rapport aux limites de lot en bordure des voies (Rue Louis Armand, RD1006) et sera composé de manière entièrement paysagère sur une épaisseur de 3m puis avec 7 m d'espaces paysagers aménagés (strates moyenne et haute).

LES FAÇADES NORD

D'une hauteur maximale de 25 m, les façades Nord sont compactes et visibles ; elles protègent le parc d'activités des nuisances sonores de l'A43. Cet alignement alterne des séquences bâties conçues comme des vitrines et des séquences paysagères qui développent une forte trame verte boisée le long de l'A43 jouant le rôle de filtre végétal. Le recul minimum sera de 10m par rapport aux limites de lot en bordure de l'A43 et sera composé de manière entièrement paysagère sur une épaisseur de 3m puis 7 m d'espaces paysagers aménagés (strates moyenne et haute).

LES FAÇADES LATÉRALES

Ces façades secondaires sont moins régulières, à l'exception de celles qui ouvrent sur les esplanades et acquiert de ce fait un statut de façade avant.

LES TOITURES

Le territoire environnant offre des vues depuis le haut sur le parc d'activité ; les toitures seront donc considérées dignes d'attention à l'égal des façades :

Choix de matériaux valorisant,

Intégration des éléments techniques dans la volumétrie générale,

Toitures végétalisées ou bien intégrées au paysage par leur couleur et/ou leur matériau (voir ci-dessous prescriptions d'aspect),

Unité d'ensemble recherchée,

Toitures terrasses ou de faible pente (10 %) de ton sombre non brillant.



CCAUP EXTENSION ALP'ARC – IMPLANTATIONS ET HAUTEURS

Attention les implantations des bâtiments retranscrivent une ambiance et une densité souhaitées mais ne sont pas prescriptives

PRECONISATIONS POUR L'ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

Principe général

Le secteur de ALP'ARC est décrit dans deux chartes de paysage et d'architecture rédigées par le CAUE de Savoie, celle de Maurienne et celle de Cœur de Savoie, en tant qu'identité paysagère de « Porte de Maurienne », identité paysagère ainsi décrite :

« Cette entité paysagère est caractérisée par le débouché de la vallée de l'Arc sur la combe de Savoie juste avant sa confluence avec l'Isère. L'éperon d'Aiton, au pied du massif du Grand Arc, marque de façon "monumentale" la "porte" de Maurienne. L'Arc, qui prend une orientation globalement est-ouest depuis le "verrou" d'Aiguebelle (butte de Charbonnière), est dominé en rive droite, sur plus de 2 000 m de dénivelée, par les pentes raides et boisées du versant occidental du massif du Grand Arc (2 365 m). En rive gauche, les hameaux de Montgilbert s'égrènent dans une large combe boisée orientée au nord-est. Le fond de vallée étroit est marqué par les grands aménagements routiers et ferroviaires qui contrastent avec des micro-paysages culturels à forte valeur : coteaux viticoles, arbres d'alignements, implantation choisie des hameaux groupés (replat à mi-pente, pied de versant ou de cône de déjection) »

À l'intérieur de la « Porte de Maurienne », ALP'ARC est plus particulièrement concerné dans ces deux Chartes par l'unité d'enjeux de « fond de vallée de l'Arc », enjeux ainsi énoncés :

« La maîtrise de l'étalement urbain et la préservation d'un équilibre entre espaces bâtis, grands aménagements, zones d'activités économiques, espaces agricoles,

La préservation des micro-paysages à forte valeur patrimoniale qui structurent et donnent sens à ce paysage (vignes, arbres en alignement...),

L'intégration des grands aménagements déjà très contraignants et la maîtrise d'éventuels projets à venir. »

Les projets architecturaux ou d'aménagement de l'extension d'ALP'ARC s'intégreront dans cette identité paysagère et répondront à ces enjeux. Les prescriptions d'aspect qui suivent esquissent cette intégration, elles seront le cas échéant complétées ou amendées par les nouvelles prescriptions paysagères et architecturales élaborées dans le cadre de chartes ou de règlements adoptés par « Cœur de Savoie ».

Volumétrie des constructions

Volumes simples et compacts ;

Les volumes principaux seront bâtis dans le sens longitudinal, parallèlement à la vallée et aux principales infrastructures.

Des éléments de continuité architecturale pourront être recherchés entre les façades et les volumes des différents bâtiments.

Matériaux et couleurs

Les matériaux locaux à faible impact environnemental seront privilégiés : bois, matériaux absorbants, matériaux recyclés et recyclables,

Simplicité et harmonie des matériaux,

Usage préférentiel de matériaux locaux ou traditionnels pour une zone d'activités, bois, métal, pierre, bétons et ciments non teintés, enduits de teinte naturel.

Surfaces de préférence mates, satinées, patinées ; limiter l'usage de matériaux brillants non fonctionnels.

Couleurs : gamme reprenant les teintes du fond de vallée de Maurienne : gris moyens pures ou teintés, bruns, ocres bruns, verts

Sont exclues : Couleurs franches, couleurs vives, couleurs très claires, blanc, noir, couleurs « fluo ». (Dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou d'enseigne, tolérance possible pour signalétique ou logo). Même lorsqu'ils ne créent pas de surfaces supplémentaires



CCAUP EXTENSION ALP'ARC – IMPLANTATIONS

Attention les implantations des bâtiments retranscrivent une ambiance et une densité souhaitées mais ne sont pas prescriptives

Éléments techniques

De plancher, tous les éléments techniques liés au fonctionnement des bâtiments ou au process industriel et visibles à l'extérieur du bâtiment seront assortis et intégrés à un projet architectural ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme (et non surajoutés après obtention du permis de construire).

PRECONISATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ABORDS

(OUTRE LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES)

- absence de zones de stockages et de dépôt à l'air libre en façade côté RD 1006 et A43.
- les stockages extérieurs seront soumis à autorisation et devront être intégrés dans la programmation et dans les autorisations d'urbanisme (PC et permis d'aménager). Ils seront masqués par des palissades.

LA GESTION DES LIMITES

Les limites avec l'espace public sont essentiellement paysagères et qualitatives. Elles doivent assurer une transition « douce » entre le domaine privé et le public. Les reculs quels qu'ils soient doivent être aménagés de manière qualitative et paysagère, en veillant à la bonne intégration des poches de parkings et la minimisation de leurs impacts sur l'espace publique et le paysage. Les haies épaisses seront privilégiées notamment entre les îlots, en limite latérale, avec une épaisseur minimum de 1,5m. En limite de référence, une bande de transition paysagère d'au moins 3 mètres sera demandée. Ces bandes paysagères excluent tous types d'aménagement dans laquelle les parkings et stockages seront proscrits.

Gestion des clôtures

Si une clôture est proposée, elle doit être :

- Constituée d'une grille métallique à barreaudage vertical (hauteur maximale de 1,8m) sans muret avec un dégagement inférieur d'au moins 15cm laissant le passage à la petite faune,
- Localisée sur la limite en raison de l'existence d'espace de plantations sur les parcelles voisines (il s'agit de filtrer la clôture),

ORGANISATION DU STATIONNEMENT

PRINCIPES GENERAUX

Le stationnement est basé sur les principes suivants

Réduire les distances, le nombre de places et les surfaces imperméabilisées en positionnant le stationnement au plus près de la voirie pour ne pas envahir la profondeur des parcelles.

Offrir un nombre de places publiques important, utilisable par toutes les entreprises :

- tout au long de la voie de desserte principale,
- dans un parking au milieu de la première phase,
- et sur deux esplanades au milieu des phases 2 et 3

Laisser à la responsabilité de chaque entreprise la création du complément nécessaire sur sa parcelle selon ses besoins spécifiques*, toujours au plus près de la voirie pour limiter les surfaces imperméabilisées.

*le ratio utilisé dans cette programmation est le ratio moyen d'une entreprise industrielle. Il est en général multiplié par 4 pour des locaux de bureaux.

Évaluation du nombre de places

Les besoins globaux en stationnement ont été estimés selon un ratio courant d'une place pour 100m² (soit 1570 places) pour 134 618m² environ de surface de plancher d'activités. Ce ratio est relevé à 1 place pour 30m² de surface de plancher de bureaux pour les bâtiments à majorité tertiaire. L'offre de stationnement public représente globalement environ 30% de ce besoin théorique. Reste donc globalement 70% du besoin en stationnement de véhicules légers à satisfaire à l'intérieur de chaque parcelle. La surface de stationnement à réaliser est cependant à estimer spécifiquement par chacune des activités. Chaque entreprise reste responsable de l'estimation du nombre de places nécessaire et des moyens mis en œuvre pour y répondre. Il peut subsister quelques disparités notamment au niveau de l'esplanade 1 desservant des lots de PME mixte activités/tertiaire (lots 5 à 8) avec 70% de stationnement public.

Programme stationnement

Les espaces publics prévoient environ 500 places de stationnement VL. Ce programme est indicatif dans la mesure où l'estimation précise du nombre de places pourra dépendre des activités accueillies et dans la mesure où des modifications du tracé et de la localisation des espaces publics pourront rester possibles, comme par exemple la suppression de l'une ou l'autre des esplanades dans le cas d'un découpage parcellaire différent.

Foisonnement partiel des stationnements publics

Les stationnements publics peuvent être utilisés par les usagers du plan d'eau de Barouchat lors des grandes manifestations, ce qui permettra d'éviter un stationnement sur les voiries internes de la zone existante (rue Louis Armand et Aristide Bergès) et en bordure de la RD 1006.

Interdiction du stationnement dans la zone de danger

Le stationnement public sera totalement interdit dans la zone de danger. Le stationnement privé dans les parcelles d'activités situées dans la zone de danger sera strictement soumis à permis de construire.

À noter que la voie de desserte principale devra être munie de protections latérales empêchant très sérieusement le stationnement dans le secteur de danger.

À noter que le stationnement est impossible près de l'entrée (Lot2) et jusqu'à la moitié de la première phase au sud du plan d'eau (conformément au porter à connaissance 2018). Le stationnement du parc d'activités sera donc situé à l'extérieur du périmètre de danger. Le maintien éventuel du stationnement des pêcheurs dans le bois à l'entrée du plan d'eau n'est pas de la responsabilité du Parc d'activité, mais en aucun cas ce stationnement ne devra être utilisé par les usagers ou les salariés du parc d'activité.

AMENAGEMENT DES STATIONNEMENTS PRIVATIFS

Localisation des stationnements VL privés

Les stationnements VL des entreprises seront aménagés le long de la voie de desserte, au plus près des accès.

Localisation des stationnements PL privés

Les stationnements PL et les sites de déchargement ou de chargement seront situés selon les processus d'activités et aussi de façon à limiter le plus possible la création de voiries, de surfaces de dépôt extérieures et de surfaces extérieures minérales.

Parkings couverts

La création de stationnements VL ou d'aires PL bâties ou souterraines est possible dans l'emprise constructible. La création d'aires souterraines est possible en dehors de l'emprise constructible dans le respect des contraintes environnementales et paysagères.

Prescriptions paysagères

Les stationnements VL non couverts, à l'usage des employés et des visiteurs seront obligatoirement paysagés selon les prescriptions du chapitre « Trame verte » du CCAUP, paragraphes haies et arbres d'alignements.

Les stationnements professionnels spécifiques (PL ou autres) ne sont pas obligatoirement paysagés.

Tous les stationnements et toutes les voies privées respecteront les autres prescriptions du chapitre « Trame verte » du CCAUP pour leur localisation et pour leur aménagement.

Des ombrières de parking seront obligatoires pour des nappes supérieures à 40 places de stationnement, plus globalement 50% du stationnement devra être couvert par des ombrières ou d'autres dispositifs (paysagers notamment). En effet, d'ici à 2026, 50% de la surface des parkings devra être couverte par des panneaux solaires. C'est en substance ce que va imposer l'article 11 de la loi ENR relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable.

90% des surfaces de stationnement devront être perméables, et devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

La qualification de locaux cycles.

Une conception soignée et attrayante est importante pour favoriser leurs utilisations quotidiennes et à plus grande échelle, encourager le développement de la pratique du vélo.

Les locaux vélos seront positionnés en rez-de-chaussée des constructions, visibles et facilement accessibles depuis les dessertes. Ils bénéficieront d'un éclairage naturel et équipés via des racks

Les abris deux roues qui seraient construits hors bâtiment, et en co-visibilité directe avec l'espace public, devront être traités de manière qualitative et intégrés aux éléments de serrurerie attenants. Ils présenteront une hauteur maximale de 2,5m, avec toiture plane ou à pente légèrement inclinée, semi-ouvert, de modénature rectangulaire. La toiture des abris deux roues pourra être végétalisée ou équipée de panneaux solaires.






Ils devront avoir une surface minimum de 20m² minimum d'emprise au sol, pour le stationnement des deux roues pour toute construction ou extension. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.



LEGENDE

Aménagements












LEGENDE

-  Phase 1
-  Phase 2
-  Phase 3
-  Périmètre de lot
-  Périmètre d'implantation

Revêtements

-  Enrobé voirie
-  Enrobé voie verte
-  Béton désactivé
-  Stabilisé
-  Enrobé - (stationnement)
-  Terre pierre enherbé - (stationnement)

Plantations

-  Boisement existant à protéger
-  Boisement à créer (jeunes plants forestiers et baliveaux)
-  Prairie existante conservée (noyerales)
-  Prairie arborée
-  Prairie fleurie
-  Noue paysagère
-  Massif arbustif mixte
-  Bosquets mixtes arbres/arbustes
-  Bosquets arbres haute tige
-  Plantations à la charge des aménageurs
-  Arbre tige
-  Arbres en cépée
-  Arbres existants conservés

Mobilier

-  Conteneurs OM

Autres

-  Accès
-  Aire de retournement poids lourds
-  Aire de retournement provisoire
-  Halte vélos
-  Recul