

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Publié le 27/10/2025

Conseil Syndical

Session du 22 octobre 2025

Le vingt-deux octobre deux mille vingt-cinq, le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie s'est réuni sous la présidence de Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Présidente. La séance a été publique.

Etaient présents : Luc BERTHOUD – Florence BOURGEOIS – Lionel DARBON – *François FOURCHES : suppléante* : Martine BERNON – Yves MERCIER – Vincent MIGUET – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Franck MORAT – Benoît PERROTON – Josette REMY – Thierry REPENTIN – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU -

Excusés : Robert AGUETTAZ – Marie BENEVISE - Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Rudolph DI GIORGIO – Nathalie FONTAINE – Michel FRUGIER – Thibaut GUIGUE – Benjamin LOUIS – Florian MAITRE – Raphaële MOURIC – Edouard SIMONIAN – Alain THIEFFENAT -

Pouvoirs : Grégory BASIN à Josette REMY.

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 16

Secrétaire de séance : Lionel DARBON

Assistaient également à la séance : Patrice BLANCHOZ - Régis DORMOY – Thierry MAILLAND - Christelle POUZERATTE - Béatrice RUBEAU - Véronique VALLA -

Date de convocation : 16/10/2025

Délibération N° C25-70

- PAE LA CASSINE -

APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)

APPLICABLE AU LOT A2 A USAGE D'HABITATION

Rapport au Conseil Syndical

Daniel ROCHAIX, vice-président, rappelle que Chambéry-Grand Lac économie est compétent pour la gestion et l'aménagement du parc d'activités économiques de Cassine, situé sur la commune de Chambéry.

Ce projet d'aménagement, sur une surface totale d'un peu plus de 23 hectares, consiste en un projet de requalification urbaine, et les premiers lots sont aujourd'hui en cours de commercialisation.

Le lot A2 a été confié aux promoteurs PRIAMS, ICF et IMAPRIM pour la réalisation d'une programmation entièrement dédiée au logement, devant comprendre dans son ensemble environ 8 800 m² de surface de plancher (logements libres et LLS), conformément aux délibérations du Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie n°C23-33 du 12 juillet 2023 et n°C24-44 en date du 11 juillet 2024.

En date du 18 juillet 2024, une promesse de vente portant sur le lot A2.1 a été régularisée au profit de la société CASSINE A2 1 (PRIAMS et ICF), et une promesse de vente portant sur le lot A2.2 a été régularisée au profit des sociétés PRIAMS et IMAPRIM.

En vue de la régularisation des actes de cession de droits à construire des lots A2.1 et A2.2, il est proposé l'approbation du CCCT applicable au lot A2 dans son ensemble, chaque sous-lot ayant sa propre fiche de lot, afin qu'il soit publié sur le site internet de Chambéry-Grand Lac économie, et annexé aux actes de vente à régulariser respectivement avec la société CASSINE A2 1 (lot A2.1), et avec les sociétés PRIAMS et IMAPRIM (lot A2.2).

Il est complété par des annexes qui forment un tout indissociable avec le CCCT, précisant les droits et obligations individuels de chacun des lots de la ZAC de la Cassine, à savoir :

- 1) Dispositions particulières applicables au LOT objet de la CESSION,
- 2) Le Cahier des Limites de Prestations Techniques,
- 3) La Fiche du Lot A2-1,
- 4) La Fiche du Lot A2-2,
- 5) Le Plan Guide d'aménagement (mars 2019),
- 6) Le Plan de Division,
- 7) La Charte Chantier Vert.

Le CCCT prévoit expressément la possibilité pour l'aménageur de déroger dans les actes de cession ou de location, aux dispositions du CCCT et de ses annexes, dans la mesure où ces dérogations ne relèvent pas des dispositions impératives du Code de l'expropriation, pour permettre la prise en compte des spécificités de chaque lot et les rendre adaptables au projet.

L'ensemble des règles écrites dans ces documents a pour objectif de garantir une exigence de qualité et d'harmonie dans les éléments d'architecture, de performance énergétique des bâtiments, d'intégration paysagère et environnementale pour chaque projet et sur l'ensemble de la ZAC.

Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes dont les dispositions sont applicables au lot A2, comprenant les terrains A2.1 et A2.2, à usage d'habitation.

Article 2 : Autorise la Présidente ou son représentant à signer l'ensemble des documents liés à ce CCCT, à y apporter les dérogations spécifiques au lot, et à procéder à la publication du CCCT et de ses annexes.

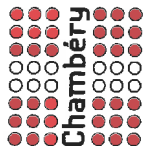
Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 22 octobre 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sadou', with a stylized flourish at the end.

Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente

CASSINE / CHANTEMERLE

FICHE DE LOT A2-1



Octobre 2025
Indice D



Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE



Aménagement du site
Cassine-Chantemerle
à Chambéry

PROGRAMME
Aménagement du site
Cassine-Chantemerle

TERRITOIRE
Chambéry (73)

SURFACE
23 Ha

MAÎTRISE D'OUVRAGE

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE
16, Avenue du lac du Bourget - Bp 234
73 374 LE BOURGET-DU-LAC Cedex
T 04 79 25 36 36

MAÎTRISES D'OUVRAGE ASSOCIÉES

GRAND CHAMBERY
CS 82 618
106 Allée des Blachères
73 026 CHAMBERY Cedex
T 04 79 96 86 00 / F 04 79 96 86 01

VILLE DE CHAMBERY
BP 11 105
99 Place François Mitterrand
73 011 CHAMBERY Cedex
T 04 79 60 23 54 / F 04 79 60 22 68

MAÎTRISE D'OEUVRE

AAUPC CHAVANNES & ASSOCIÉS
68, rue de la Folie Méricourt
75 011 PARIS
T 01 43 36 38 41 / F 01 40 21 12 12

Publié le 07/10/2025
ID 073-200075810-20251022-C2570-DE

agence@aaupc.fr
www.aaupc.fr

PROFILS ÉTUDIÉS

RR&A ROLAND RIBI & ASSOCIÉS
EODD INGÉRIEURS CONSULTANTS
LM INGÉNIEUR
SAVILLÉ
ADÉQUATION

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le 07/10/2025

ID 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger Levrault

2

Indice	Date	Rédaction	Contrôle	Modifications
A	Décembre 2018	AAUPC	AAUPC	-
B	Janvier 2019	AAUPC	AAUPC	Intégration des prescriptions environnementales
C	Avril 2023	AAUPC	AAUPC	Modification de programme Actualisation des prescriptions environnementales
D	Octobre 2025	AAUPC	AAUPC	Élargissement du périmètre de lot Décalage de l'accès véhicule Modification des emprises bâties et de l'épannelage Actualisation des prescriptions environnementales

FICHE DE LOT

SITUATION
PARCELLAIRE
DOMANIALITÉS
CONSTRUCTIBILITÉ
IMPLANTATION
ACCESSIBILITÉ
COUPES
FAÇADE
RÉSEAUX

PRESCRIPTIONS

URBAINES
ARCHITECTURALES
PAYSAGÈRES
ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

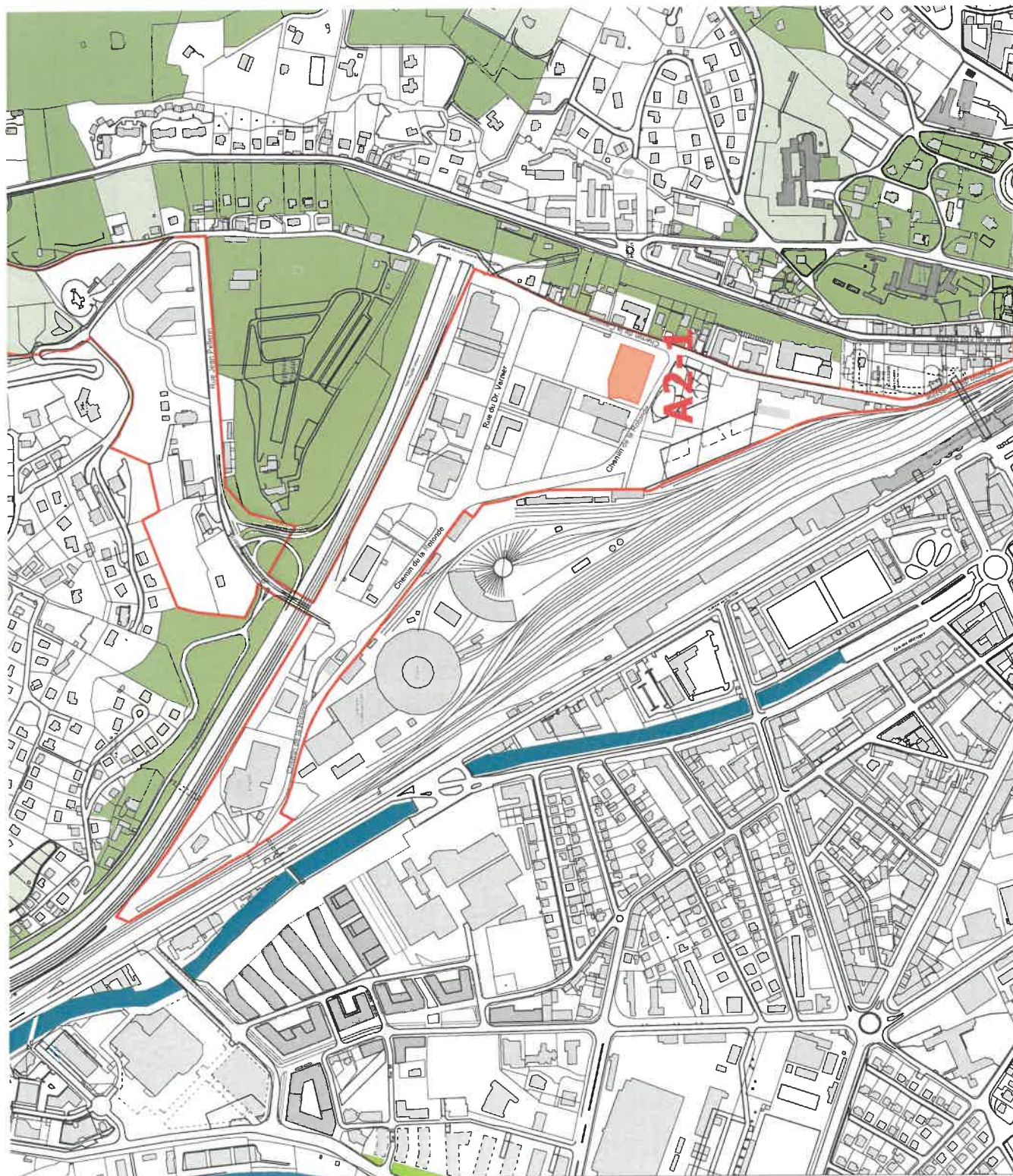
Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE



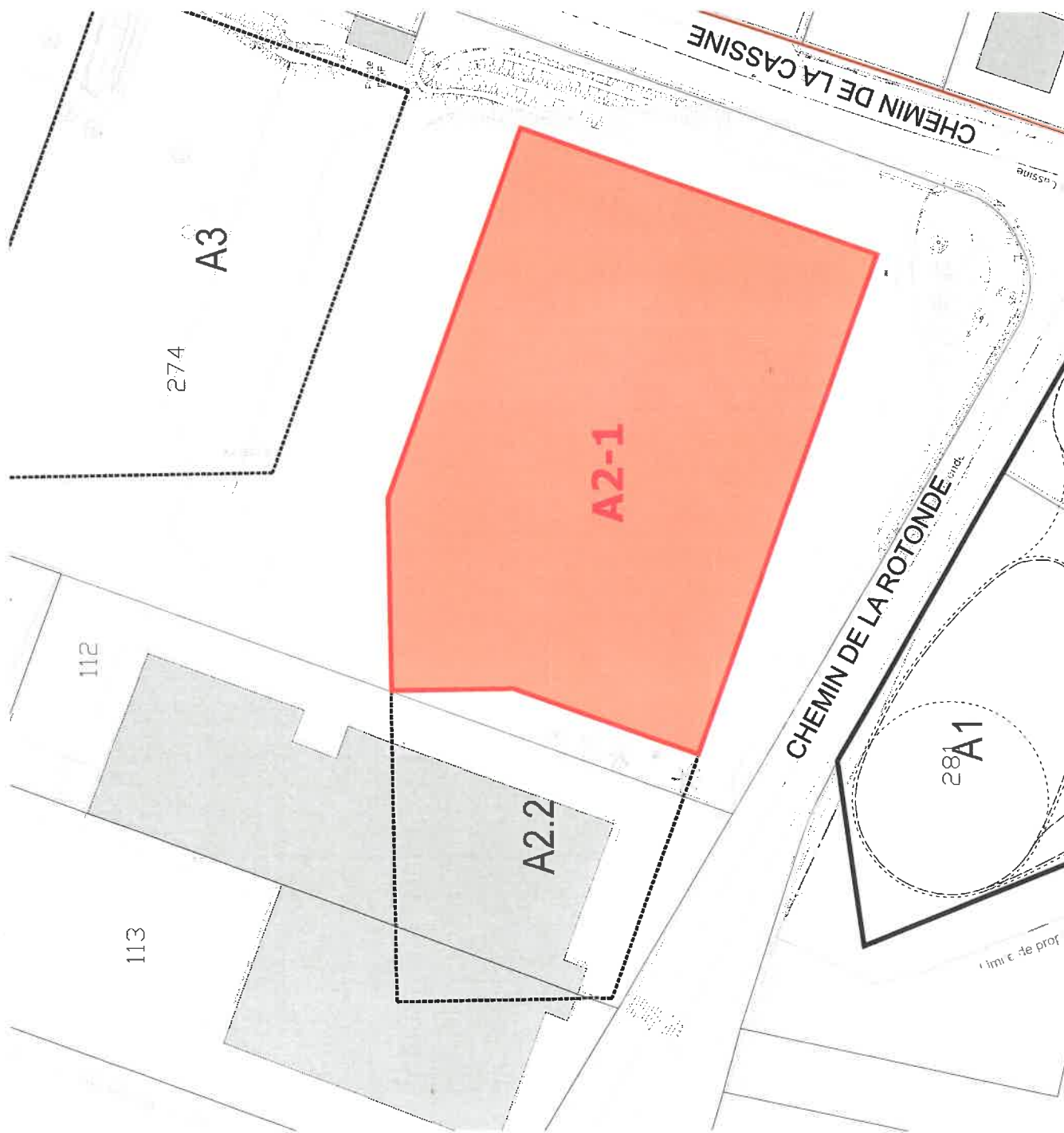
FICHE DE LOT 1_PLAN DE SITUATION



Ech. : 1/ 5000

FICHE DE LOT

2_PLAN PARCELLAIRE EXISTANT



— Périmètre du lot A2.1

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

Ech. : 1/750

FICHE DE LOT

3_PLAN DES DOMANIALITÉS

Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE



Emprise lot A2-1 : 2998 m²

Propriété Chambéry-Grand Lac
Economie

Périmètre du lot A2.1

Ech. : 1/750



FICHE DE LOT
4_CONSTRUCTIBILITÉ

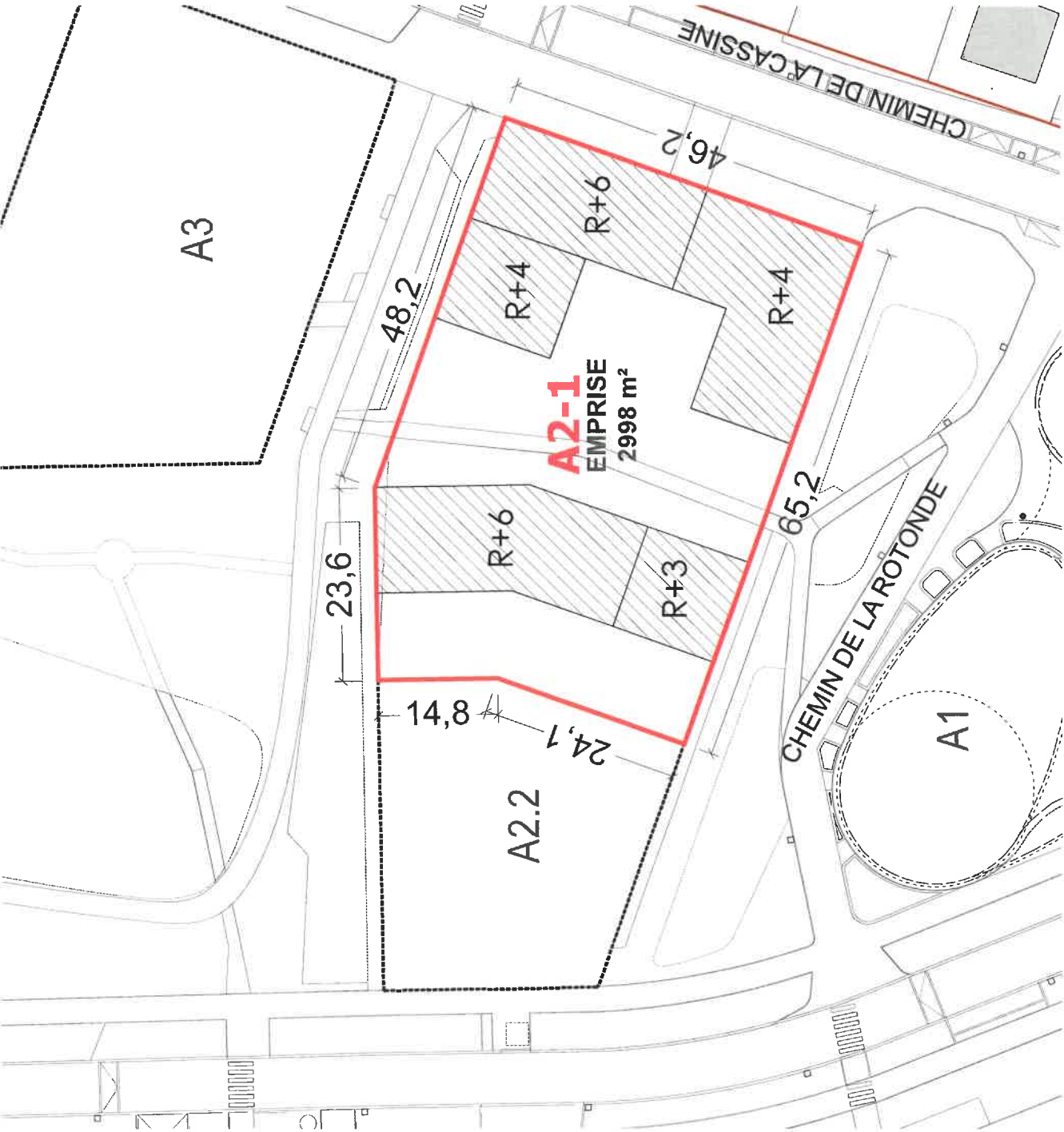
SURFACE LOT A2-1 : 2998 m²

Surface des emprises de construction indicative:
1600 m²

Surface de plancher constructible maximale :
6000m² SDP

Programmation indicative :
99 Logements

Hauteur maximale recommandée :
R+6



Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE



Ech. : 1/750

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levfaul

Ech. : 1/750

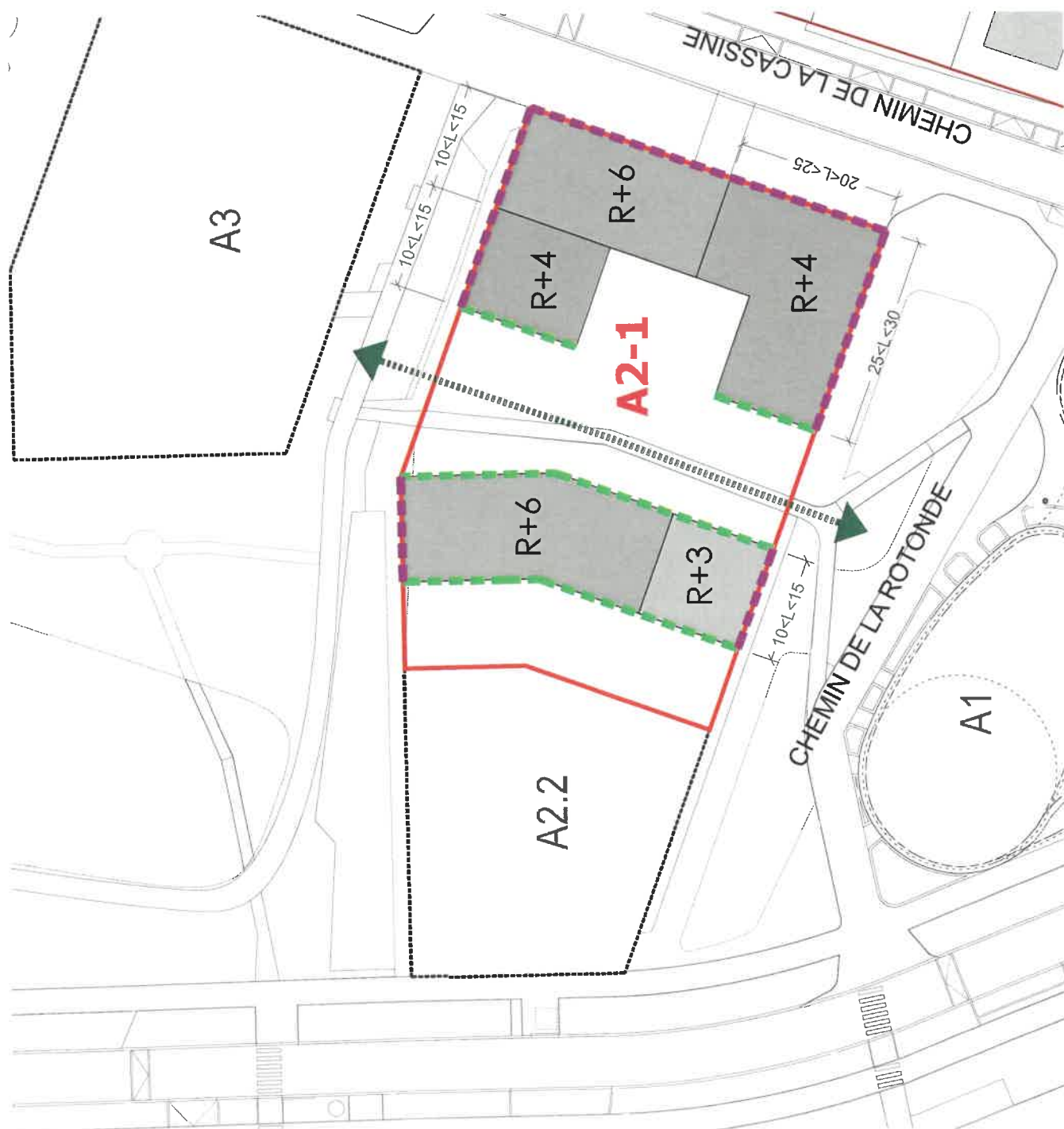
ALIGNEMENTS :

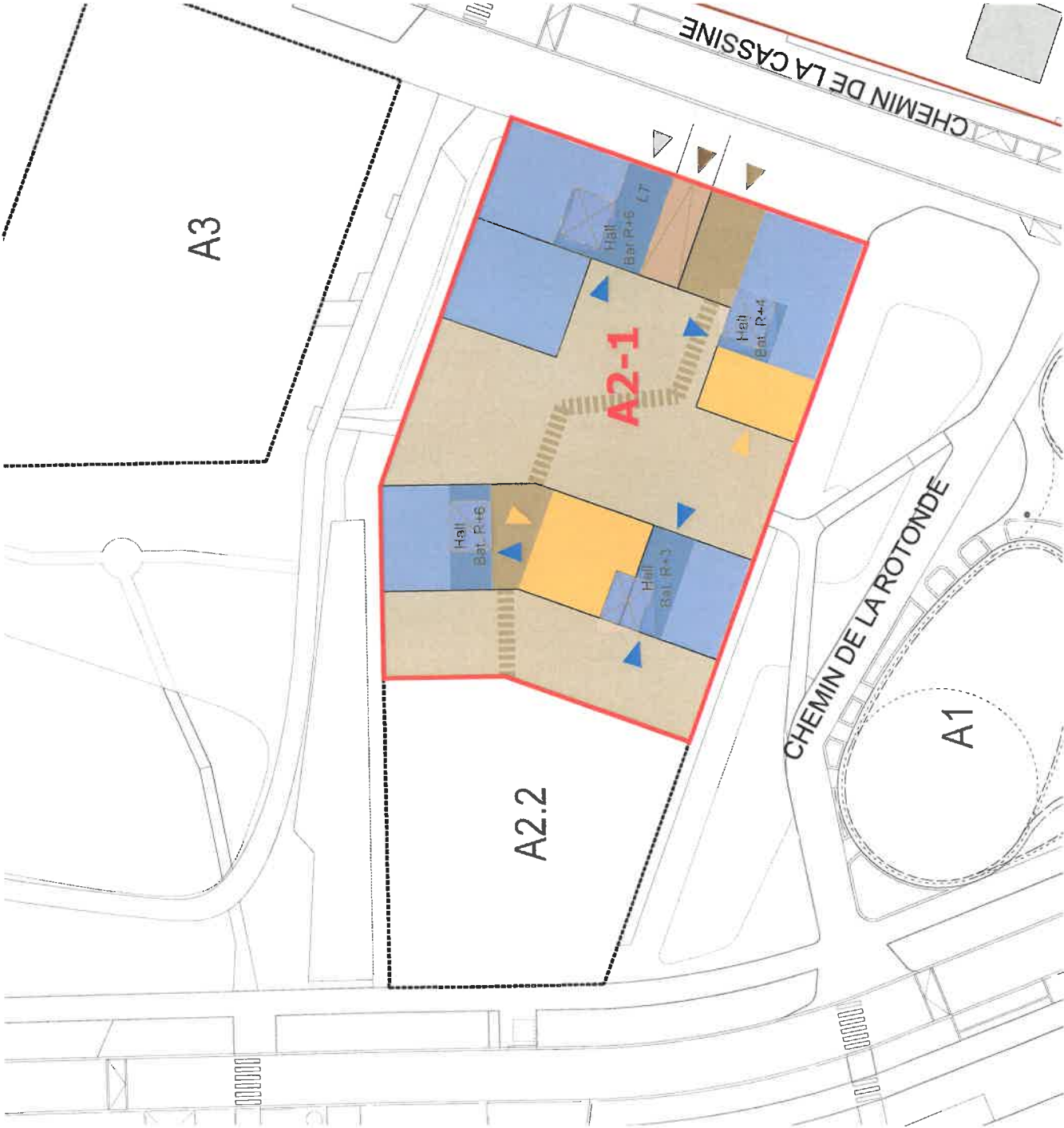
Alignement obligatoire sur limite d'emprise publique

Retrait obligatoire en coeur d'ilot > 10m)

Plan masse indicatif

Porosité coeur d'ilot





FICHE DE LOT

6_ACCESSIBILITÉ

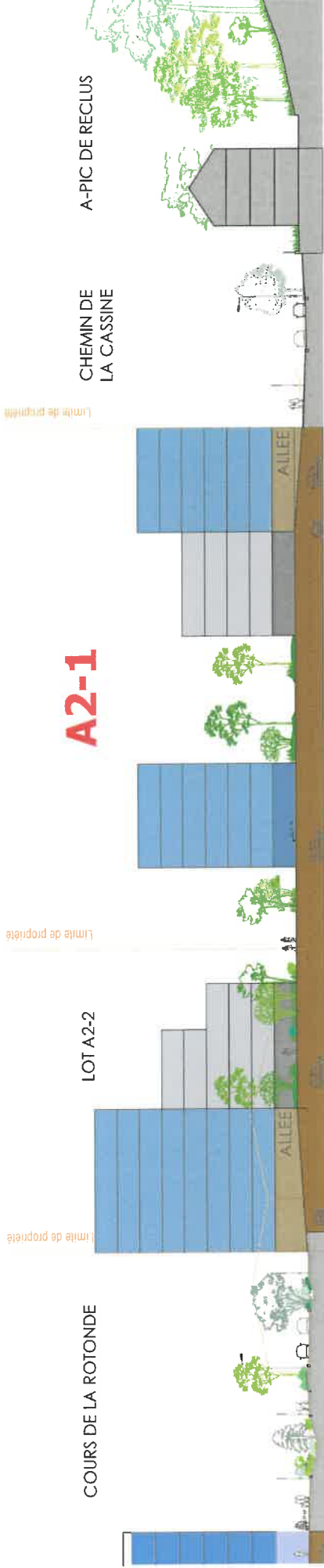
Plan de rdc indicatif:

- Logements
- Hall logements
- Parking Vélo
- Allée : accès coeur d'îlot
- Accès Stationnement
- Circulations Verticales
- Accès parking
- Accès locaux techniques
> obligatoirement depuis la rue
pour le transformateur électrique

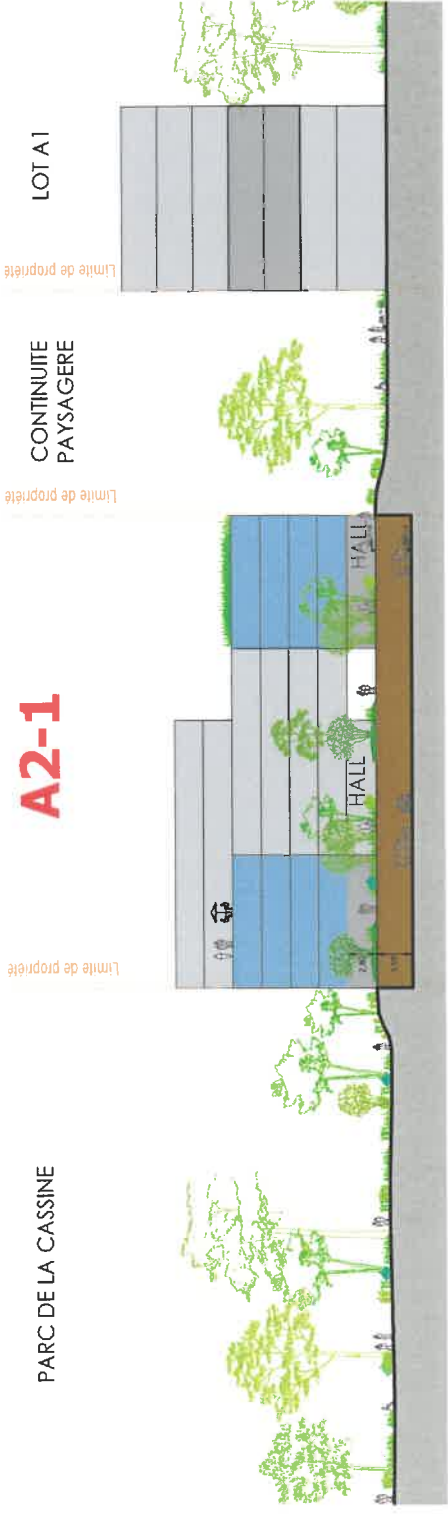
Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Ech. : 1/750

FICHE DE LOT
7_COUPES DE PRINCIPE



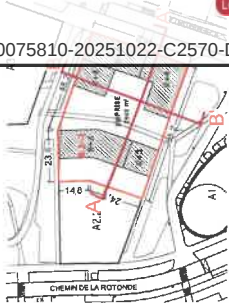
COUPE AA' - 1/500 - LE PRINCIPE D'ALLÉES



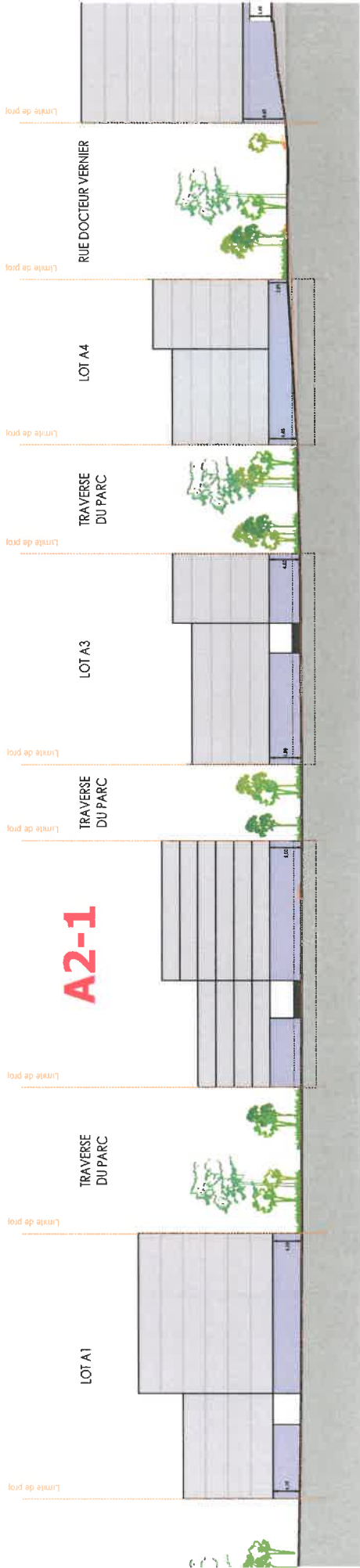
COUPE BB' - 1/500 - LA CONTINUITÉ DU PARC ET DU COEUR D'ÎLOT

Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault



FICHE DE LOT
7_FAÇADE URBAINE



FACADE URBAINE - 1/1500 - ARCHIPELS

Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

12



FACADE URBAINE - 1/1500 - ARCHIPELS

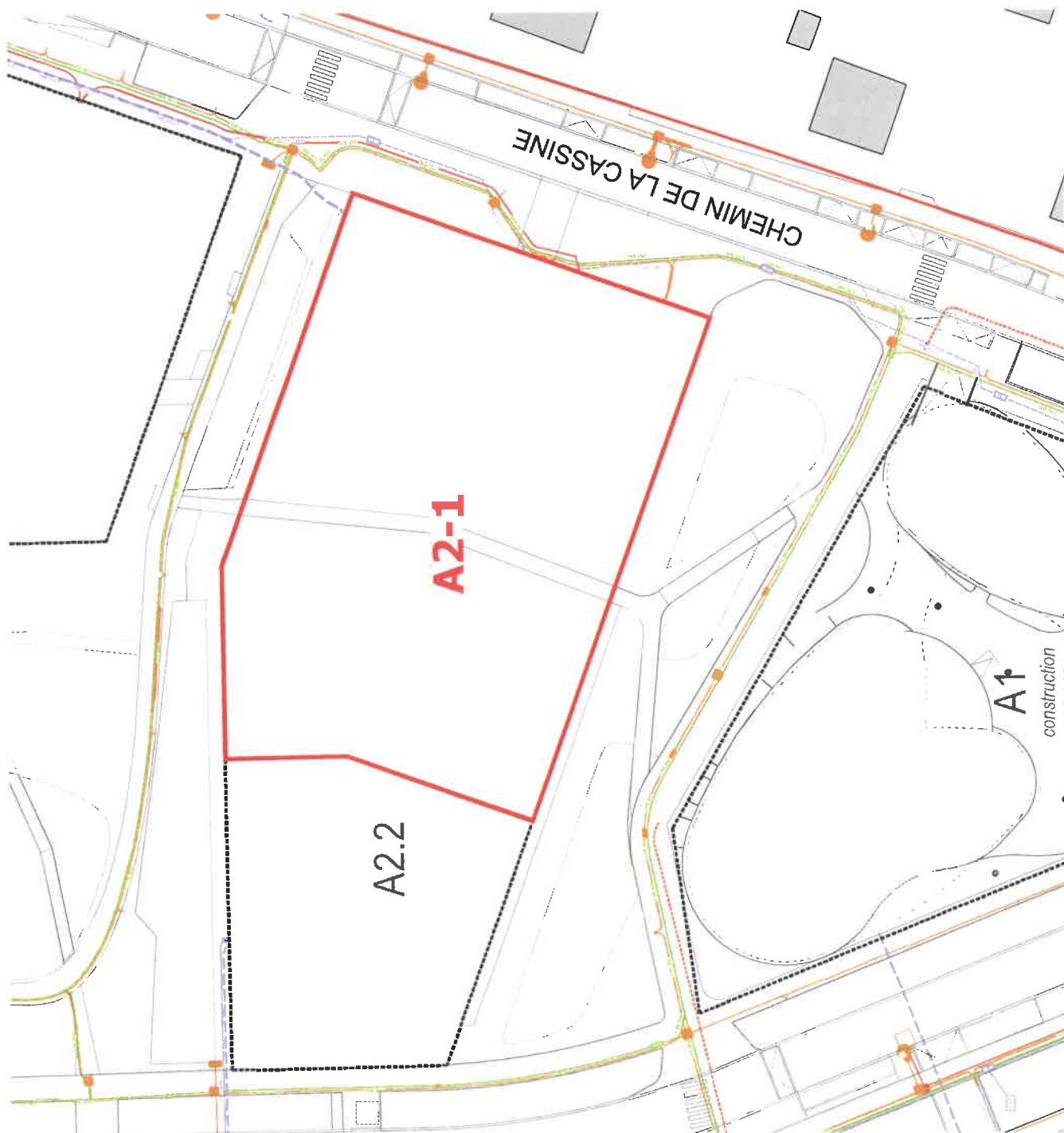
FICHE DE LOT

8_PLAN DES RÉSEAUX

SECS - PROJET

LEGENDE

- Reseau Haute Tension Souterrain
- Reseau Basse Tension Souterrain
- Reseau Fibre Orange
- Reseau Fibre ville
- Reseau Eclairage public
- Reseau Vidéo
- Reseau Gaz



Ech. : 1/750

Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

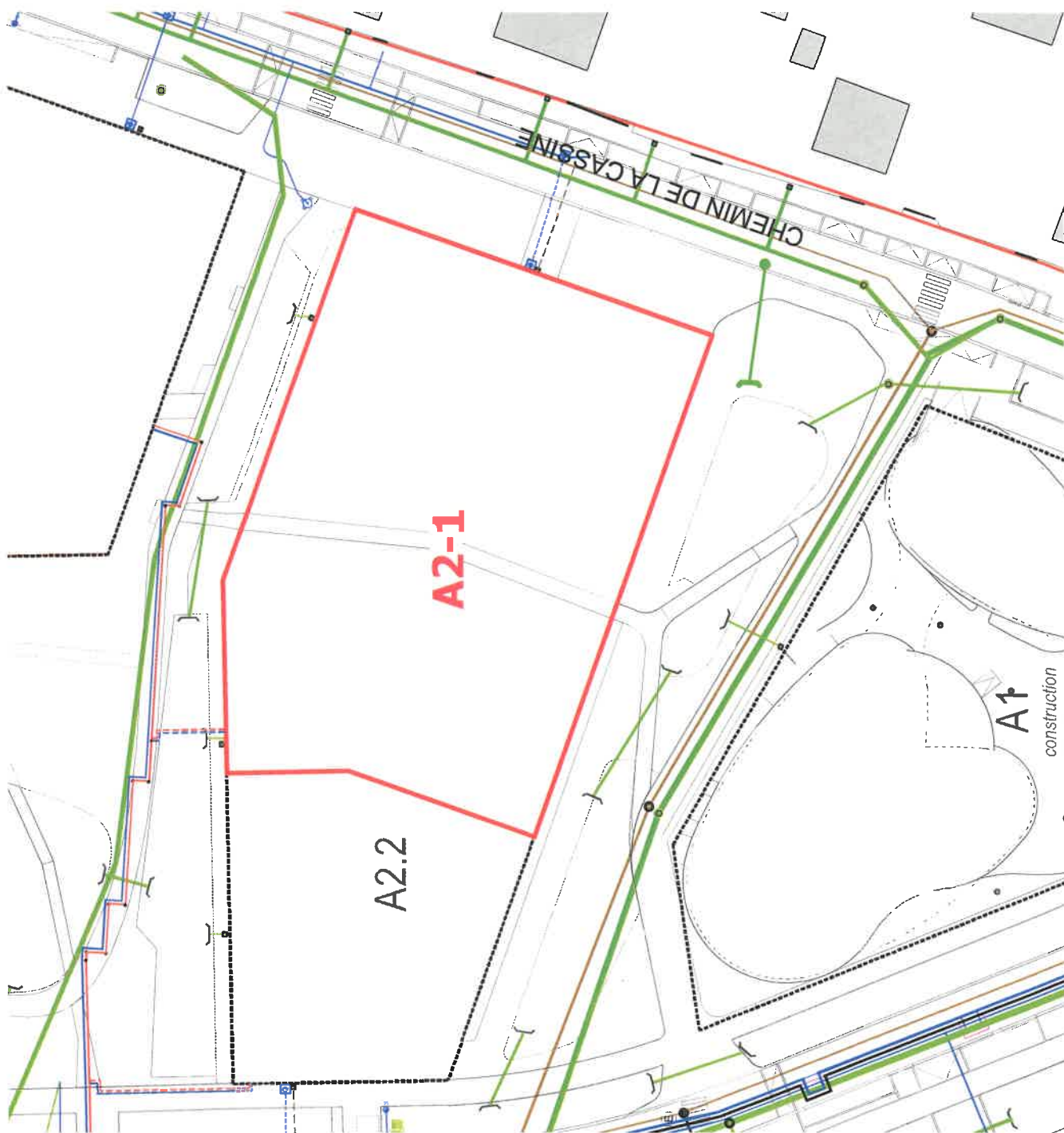
FICHE DE LOT

8_PLAN DES RÉSEAUX

HUMIDES - PROJET

LEGENDE

- Conduite eaux potable
- Branchement eaux potable
- Canalisation eaux usées
- Branchement eaux usées
- Canalisation eaux pluviales
- Branchement Eaux pluviales
- Canalisation Chauffage
- Branchement Chauffage



Ech. : 1/750

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS URBAINES

- 1. ZONAGE PLU
- 2. GABARIT ET HAUTEUR MAXIMALE
- 3. GESTION DU STATIONNEMENT

PRESCRIPTIONS URBAINES

1_ZONAGE PLUI

• OAP Cassine - PLUI-HD modification n°4

Ce secteur de renouvellement est destiné à l'accueil de logements

La qualité urbaine de ce secteur est recherchée pour valoriser son rôle d'entrée de ville à dominante tertiaire.

Les prescriptions principales concernant la zone objet d'étude se traduisent dans les articles suivants :

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- > L'implantation des constructions devra respecter les principes contenus dans le schéma d'aménagement général.
- > Pour les constructions implantées à l'alignement, les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,3 m de haut à partir du niveau de la rue.
- > Les gabarits doivent être harmonisés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.
- > En cas de grande longueur, le bâtiment devra être fractionné en plusieurs volumes.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- > La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+8 et respecter les indications de hauteur inscrites dans l'Orientatation d'Aménagement et de programmation (OAP).

STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage de commerce et activité de service :

- Artisanat / commerce de détail : Une place de stationnement pour 80 m² de surface de vente
- Service / restauration : Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher
- Hébergement hôtelier et touristiques : 1 place pour 2 chambres

Pour les constructions à usage de logement :

- 1 place de stationnement par studio, T1 et T2, et un minimum de 1,3 places par logement de plus de deux pièces (T3)

Dispositions relatives aux deux-roues non-motorisés :

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (hors espace de dégagement) est fixée à 1,5 m². Un couloir d'au moins 1,80 m de largeur doit être prévu afin de permettre l'accès aux vélos cargos, remorques enfants, triporteurs

Principes de foisonnement :

- > Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée et concerner les programmes de construction situés à une distance maximum de 500 mètres de cette réalisation groupée.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les 0,3 places exigées au-delà de 1 place par logement peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

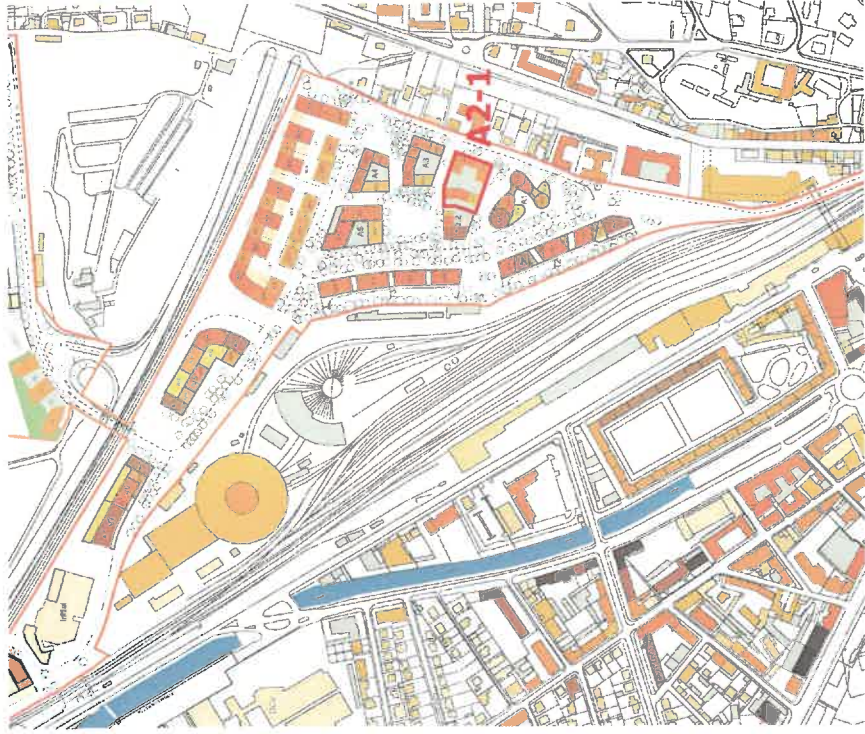
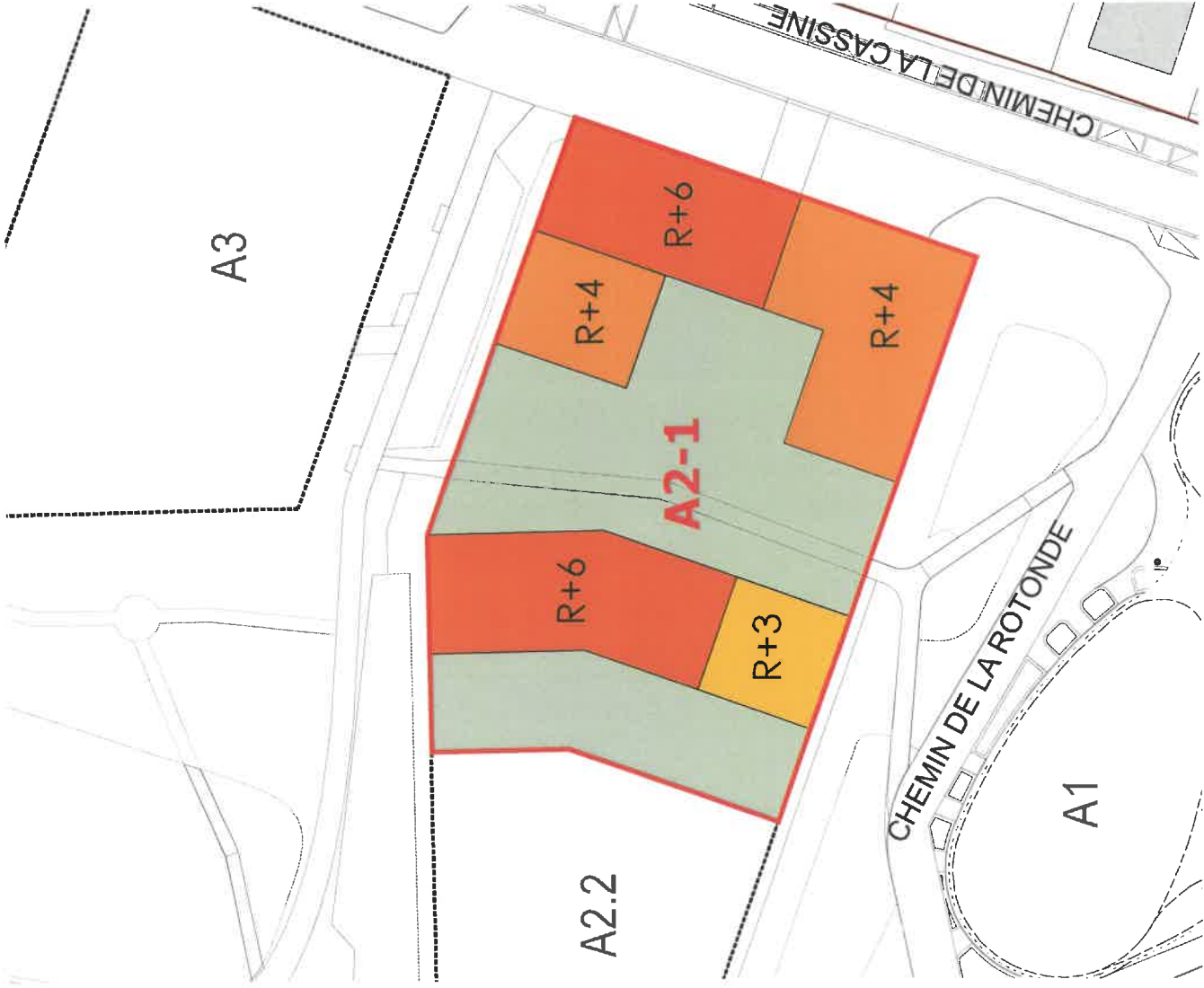
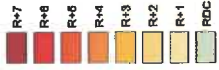
Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS URBAINES

2_GABARIT ET HAUTEUR MAXIMALE



Plan de l'épannelage des constructions

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

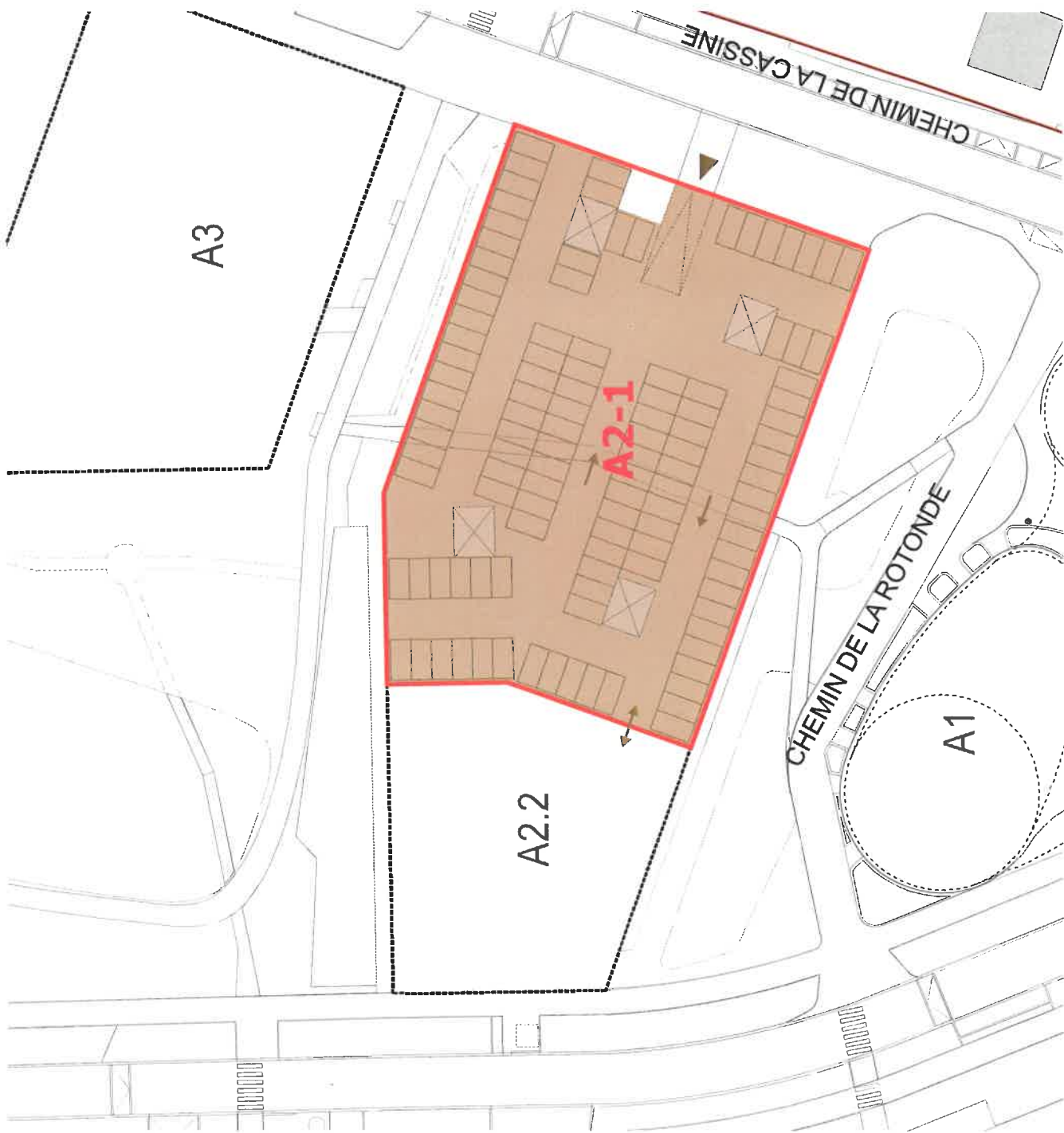
Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS URBAINES

3_GESTION DU STATIONNEMENT

● STATIONNEMENT :

- > Le nombre de places de stationnement sera conforme au règlement du PLU.



Plan indicatif du niveau de parking
semi-enterré

Connexion avec le Lot A2-2
(mur fusible à prévoir
en l'absence d'opération
d'ensemble A2-1/A2-2)



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- 1_ PRINCIPES D'ÉCRITURE ARCHITECTURALE
- 2_ FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS
- 3_ TYPOLOGIES DE CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

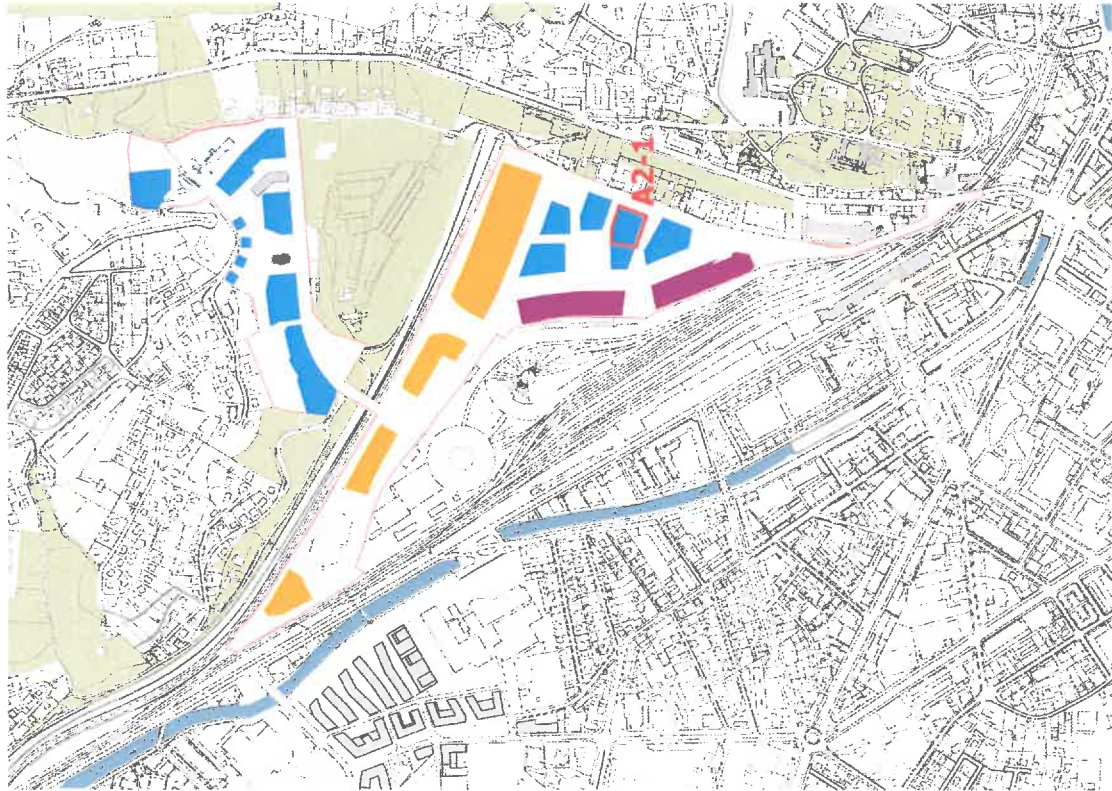
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

19

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

1_ INTÉGRATION DANS LE PROJET URBAIN



- Bâtiment "Vitrine"
- Bâtiment "Train"
- Bâtiment "Archipel"

RELATION AU CONTEXTE: NATURE + INFRASTRUCTURE

L'infrastructure s'apparente ici à la combinaison du Chemin de la Cassine comme axe structurant et de son habitat de faubourg installé sur la topographie du coteau reclus.

Les bâtiments "Archipel" tentent d'atténuer les ruptures urbaines et paysagères instaurées par l'usage logistique et économique actuel du site côté Ouest et de rétablir des continuités de parcours transversales Est/Ouest.

RAPPORT À L'INFRASTRUCTURE

Les bâtiments "Archipel" en alternance avec le Parc du cœur de quartier qualifient et enrichissent le tracé du Chemin de la Cassine, transformé en Mail dans le projet. Les bâtiments "Archipel" sont des îlots compacts aux formes variées, constitués d'un socle planté et d'émergences bâties.

Adressés côté Est au niveau du Chemin de la Cassine, ils s'immergent de manière diffuse dans le Parc du cœur de quartier.

RAPPORT À LA NATURE

Côté Est, de larges percées plantées constituantes du Parc structurent l'équilibre de la trame des emprises bâties. Elles installent des continuités paysagères faubourg Reclus et sont le support de continuités transversales.

Côté Ouest, le niveau du parc est rehaussé pour installer les parkings du rez-de-chaussée et étendre son emprise jusqu'aux pieds des immeubles. Ce principe crée un adressage confortable de plein pied pour les logements.

L'épannelage est varié afin de favoriser l'ensoleillement des logements ainsi que des cœurs d'îlots et favoriser la circulation de l'air.

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

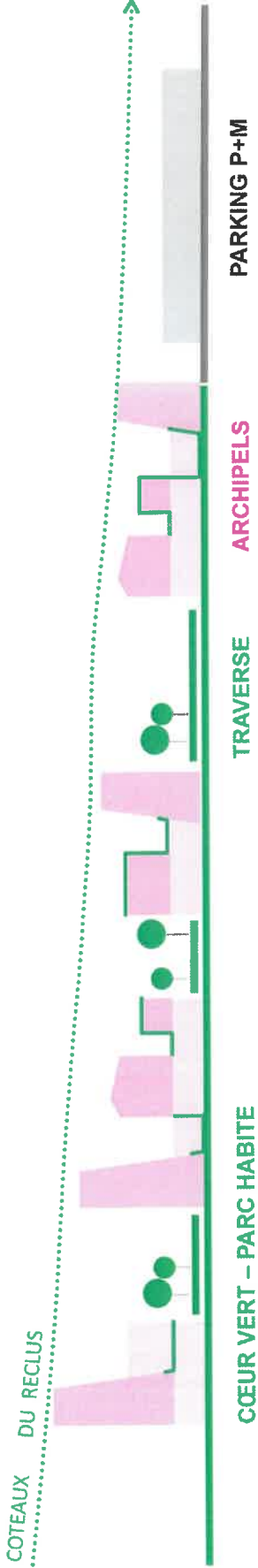
Berger
Levrault

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

2_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : BÂTIMENTS ARCHIPEL

● PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE :

- > Des coeurs d'îlots surélevés en extension du parc
- > Des îlots compacts avec des émergences bâties
- > Des îlots connectés par des cheminements piétons



DES JARDINS SUR SOCLE EXTENSION DU PARC



L'IMMERSION DU BÂTI DANS LA NATURE



DES ÎLOTS CONNECTÉS PAR DES CHEMINEMENTS PIÉTONS



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

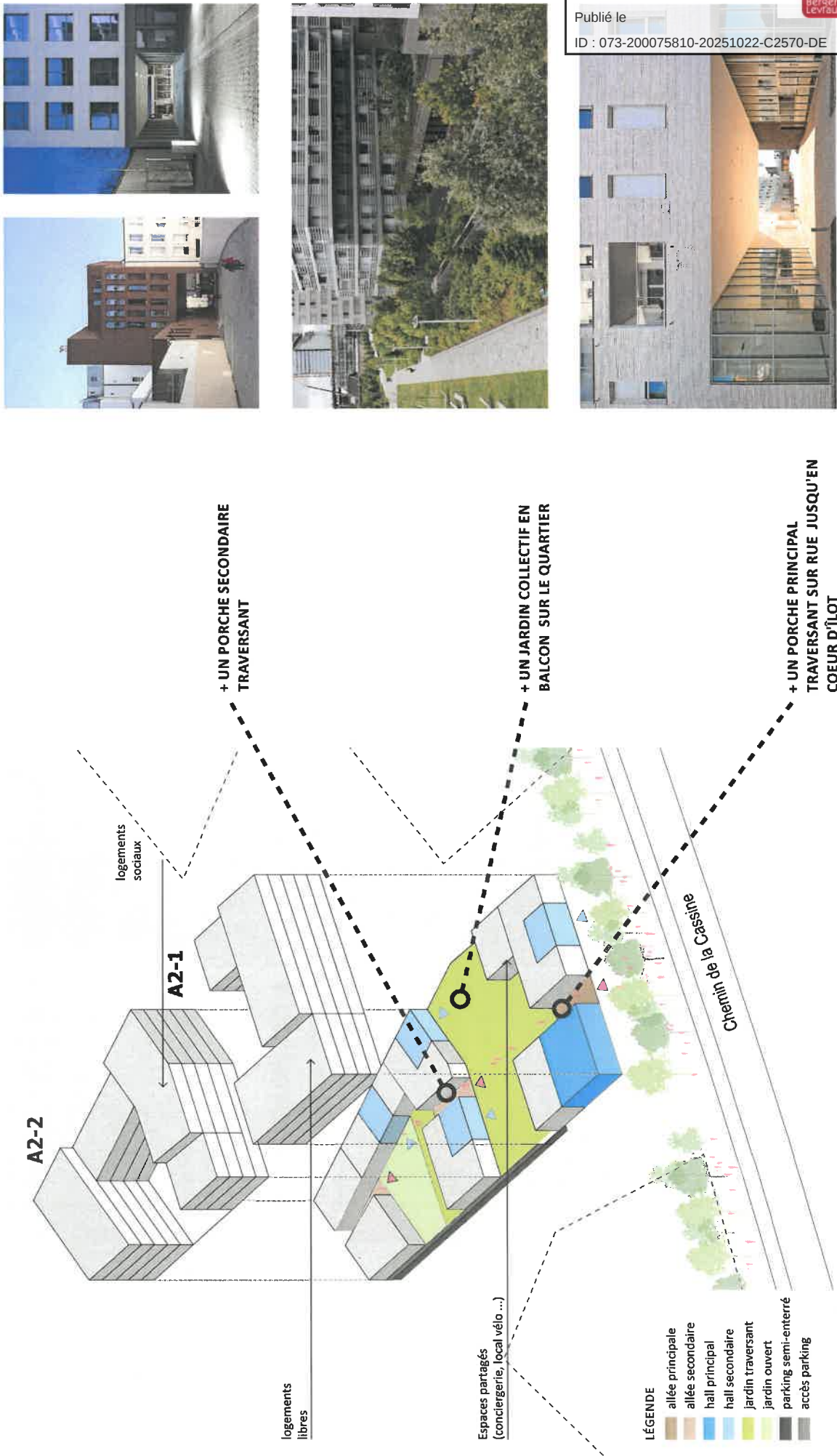
Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE
2_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : BÂTIMENTS ARCHIPELS

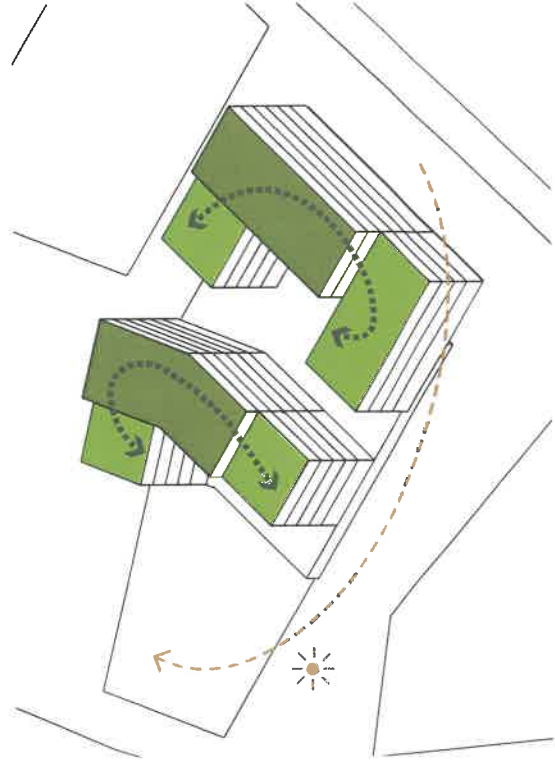
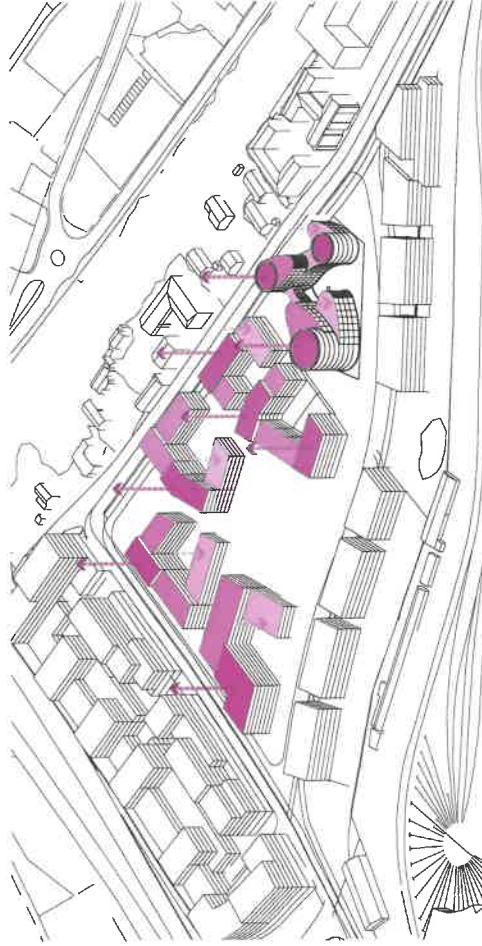


PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

3_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : GRADATION DES TOITURES

● LA GRADATION DES TOITURES :

- > Un épannelage varié et dynamique
- > Un ensoleillement favorisé
- > Un gradation des hauteurs
- > Des possibilités de terrasses



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

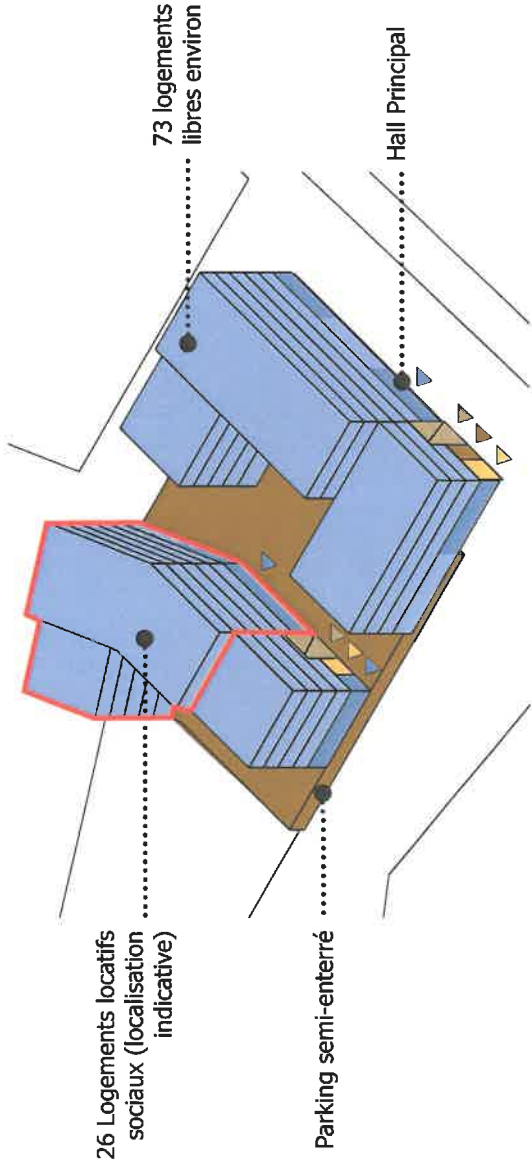
1_RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE

● RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE:

- > 5 700 m² de SDP environ
- > 99 Logements environ

● TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- > 26 logements locatifs sociaux + 73 logements libres environ



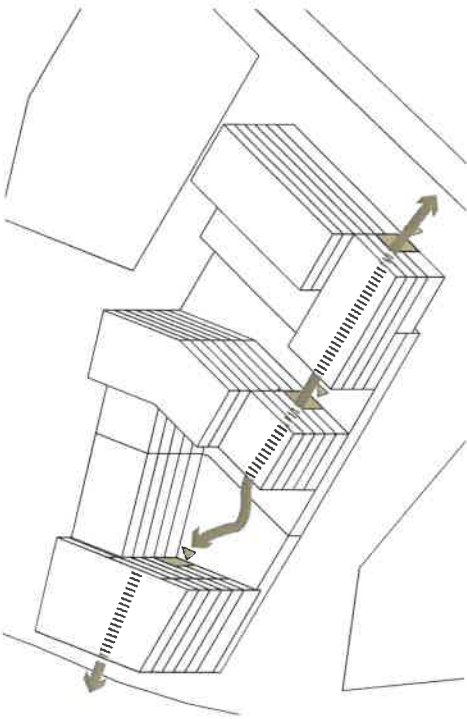
Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE



FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

2_PRINCIPE D'ALLÉES

• LES ALLÉES :



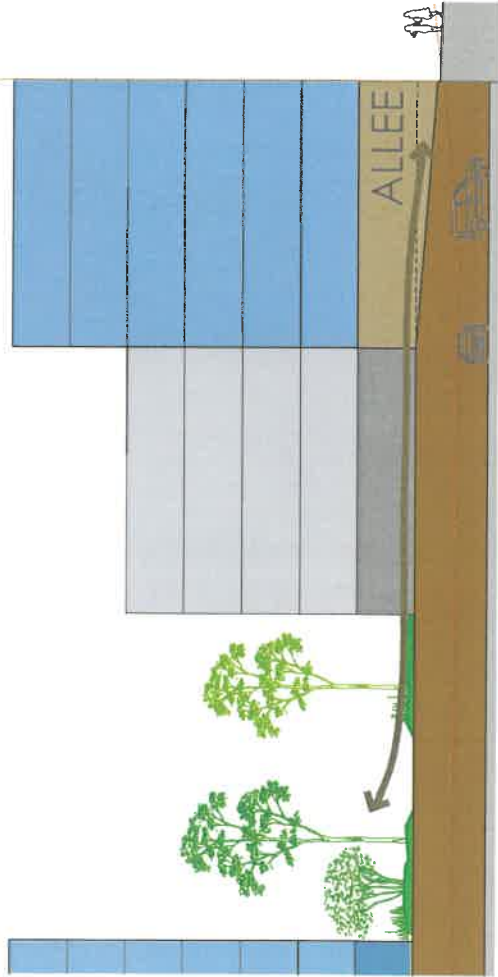
L'ALLÉE DE LA CURE, CHAMBERY



LA DESSERTE DES LOGEMENTS PAR LES ALLÉES



LE PRINCIPE DE SUCCESSION D'ESPACES



COUPE AA' / LE PRINCIPE D'ALLÉE

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

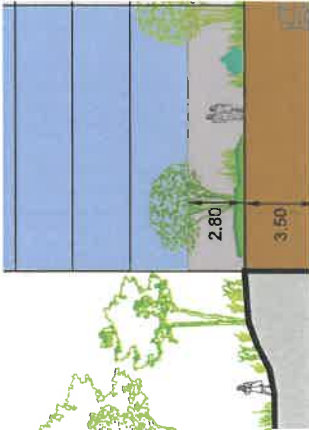
FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

3_PRINCIPE DE DEMI-NIVEAUX

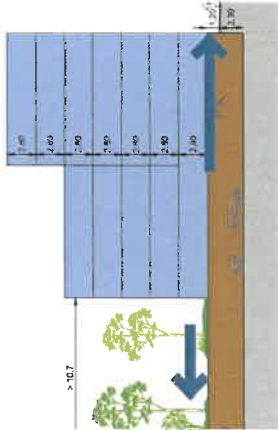
MISE A DISTANCE DES LOGEMENTS SUR LE PARC



CONTINUITÉ DU PARC EN COEUR D'ÎLOT



SYSTÈME DE SOCLE À DEMI-NIVEAUX



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

TPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS

4 TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

• LES TYPOLOGIES :

- > Un socle d'espaces communs et partagés
- > Des espaces extérieurs collectifs (toit terrasses) et pour les logements (balcons ou loggias)



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

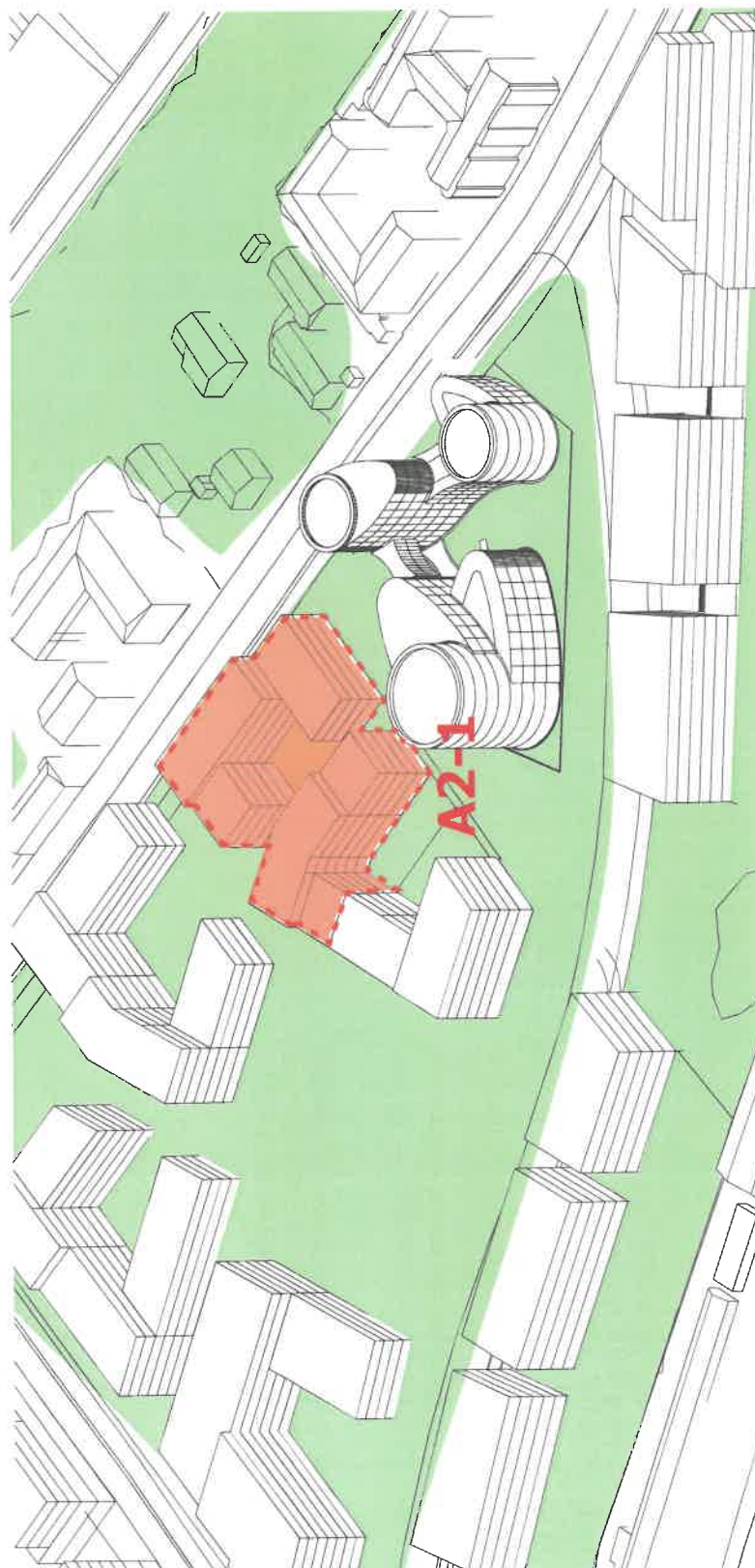
Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

- 1_INSERTION DANS LE SITE
- 2_INSCRIPTION DANS LA TRAME VERTE
- 3_ESPACES PUBLICS ATTENANTS
- 4_COEURS D'ÎLOTS
- 5_TOITURES TERRASSES
- 6_TRAITEMENT DES LIMITES

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1_INSERTION DANS LE SITE



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

2_INSCRIPTION DANS LA TRAME VERTE

• PRINCIPES DU PROJET URBAIN :

La topographie des lieux offre l'opportunité de mettre en scène le futur quartier en créant un lien végétal entre la "Partie Haute" et la "Partie basse" du site.

La combinaison Nature/Infrastructure permet d'envisager la structuration par les infrastructures d'un réseau de plusieurs nœuds : un réseau de paysage, d'espace public et de mobilité.

L'accessibilité des terrasses agrémentées de jardins avec vues, permettra de faire dialoguer les différentes strates urbaines du territoire jusqu'aux Hauts de Chambéry.



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3 ESPACES PUBLICS ATTENANTS

• LE PARC

Situé au cœur du projet, le Parc de la Cassine a été imaginé comme un lieu fédérateur pour l'ensemble des usagers du quartier: entrepreneurs, salariés, habitants, visiteurs.

Vaste espace de respiration, le parc de la Cassine est porteur de multiples fonctions: usages récréatifs, sportifs et de repos, lieu de sociabilité, réservoir de biodiversité, collecteur des eaux de pluie, régulateur des températures et de l'humidité de l'air, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain, création d'îlot de fraîcheur pour les périodes estivales, filtre à air.

Représentatif de la qualité générale du nouveau cadre de vie, il constitue un élément majeur de l'écosystème urbain de la Cassine.

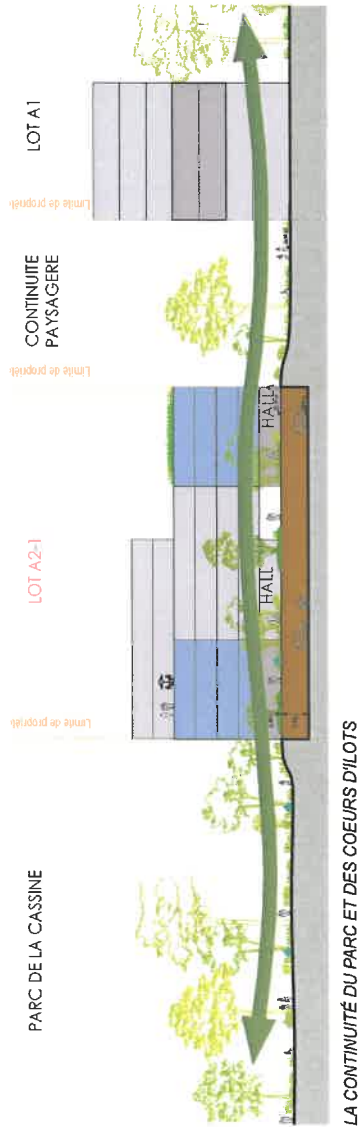
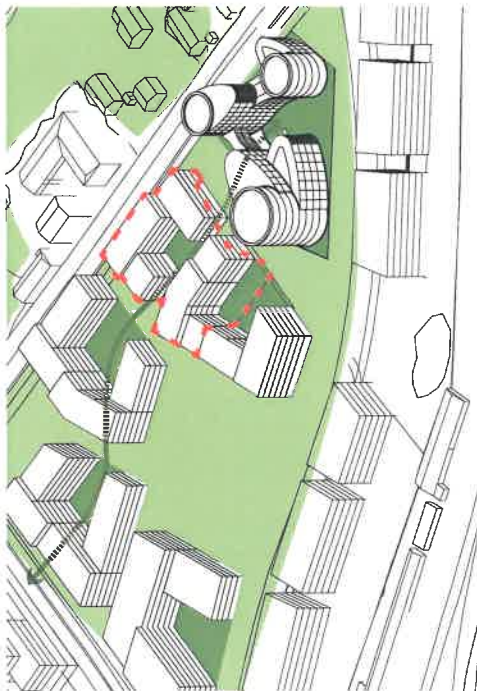


PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

4_ LES COEURS D'ÎLOTS

• LES COEURS D'ÎLOT :

- > Une succession de cœur d'îlots
- > Un parcours intérieur
- > Des espaces en continuité du parc



Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

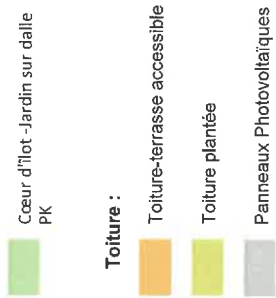
Berger
Levrault

FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

5_ LES TOITURES TERRASSES

• LES TOITURES TERRASSES :

- > Des jeux de volumétrie permettent une gradation des toitures et une différenciation de leurs usages.
- > Un usage partagé de ces terrasses pourra être envisagé.



Principe de continuité paysagère

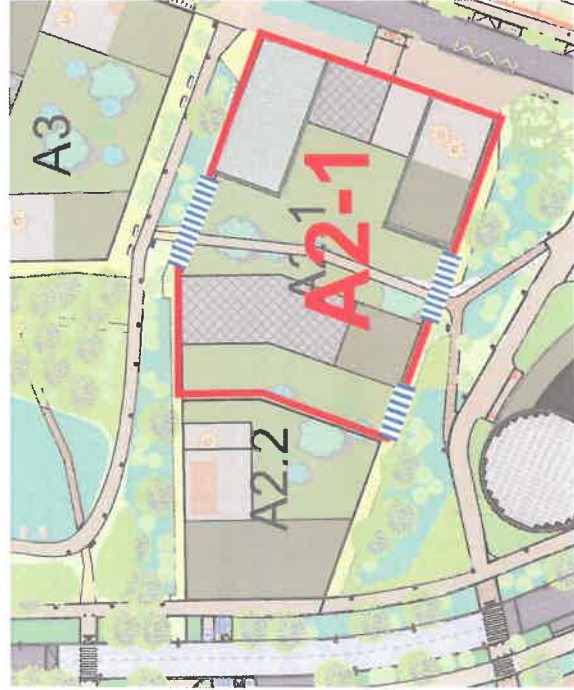


PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

6_TRAITEMENT DES LIMITES

● LES CLÔTURES :

- > Le long des emprises publiques, les clôtures devront favoriser le parcours des successions de coeurs d'îlots, tout en préservant leur intériorité par rapport à l'espace public. Elles auront une hauteur de 1.80m mais pourront être largement ouvertes.



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

- 1. TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**
- 2. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**
- 3. QUALITÉ DE VIE**
- 4. UN PROJET INTÉGRÉ AU TERRITOIRE**
- 5. POLLUTION DES SOLS**
- 6. LIVRABLES ATTENDUS**

Dans une vision globale de gestion et d'usage, les espaces extérieurs de la ZAC sont majoritairement publics. Les espaces extérieurs privatifs s'inscrivent cependant dans les objectifs généraux des espaces verts, et permettent de contribuer :

- Au développement de la biodiversité
- À la gestion de l'eau
- À la création d'un îlot de fraîcheur urbain
- À la diversification des usages

Dans ce sens, le projet respectera les préconisations ci-dessous :

▪ **Végétation :**

- L'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 80 cm pour les espaces verts en cœur d'îlot sur dalle et de 20 cm minimum hors drain sur les toitures végétalisées non accessibles. Une végétation intensive est imposée (sedum exclu).
- Le coefficient de biotope (CBS) moyen du lot sera supérieur ou égal à 0.3, réalisable d'après la méthode de calcul de l'ADEME, dont les modalités sont précisées page suivante.
- La palette végétale sera composée au minimum de 70% d'essences locales et rustiques qui répondront au label « Végétal Local » ou « Vraies Messicoles »
- Traiter de manière qualitative les espaces verts avec une végétalisation sous forme d'aménagements multistrates (strates arborées, arbustives, herbacées).
- Proscrire les espèces exotiques envahissantes et la concentration d'espèces à potentiel allergisant
- La recherche de la pleine terre serait appréciée dans le projet du lot A2-1 sans être obligatoire du fait des contraintes de stationnements en sous-sol (optimisation de la surface en sous-sol des parkings sous l'emprise bâtie)

▪ **Confort des espaces extérieurs :**

- Le confort des espaces extérieurs sera particulièrement bien traité. Dans ce cadre l'équipe explicitera les dispositions mise en œuvre pour traiter l'ensoleillement et l'exposition aux vents des espaces extérieurs (dès le stade esquisse).
- Le traitement de l'îlot de chaleur sera également pris en compte, le coefficient pour le calcul de l'albédo moyen devra être supérieur ou égal à 0.31, d'après les valeurs du tableau ci-après (valeurs ADEME). Les matériaux choisis pour les cheminements des espaces extérieurs devront être en priorité semi-perméables ou perméables à l'eau.

Les valeurs ci-dessus ont été évaluées avec les hypothèses de la fiche de lot suivantes :

Le CBS est évalué avec 1096 m² d'espaces verts sur dalle, 422 m² de toitures végétalisées. Il prend en compte les surfaces de toitures dédiées au photovoltaïque. **Il est le seuil minimum sur le projet.**

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1_ TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1_TRAITEMENT DES ESPACES

EXTERIEURS

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE



Calcul de l'albédo

Matériaux	Couleur	Albédo
Surfaces extérieures		
Dalle - pavés	Gris clair / beige	0,45
Bois	Marron - gris clair	0,35
Béton	Gris clair / beige	0,2
Sol nu, terre	Brun	0,2
Béton bitumineux	Gris-noir	0,15
Sable	Brun clair	0,15
Béton revêtu	Gris - noir	0,1
Asphalte	Noir	0,05
Enduits superficiels	Noir	0,05
Herbe	vert	0,25
Arbres	vert	0,18
Revêtements de toiture		
Couverture d'asphalte	neuve	0,09
	vieille	0,38
Etanchéité en feuilles bituminées	Brun	0,33
	Vert	0,34
Feutre bitumé	sans surface aluminisée	0,32
	avec surface aluminisée	0,6
Tuile terre cuite	rouge	0,36
Toiture peinte	blanche	0,6
Toitures photovoltaïque		0,5

Calcul du CBS

1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier)
2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)
4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm
5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm
6. Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune
7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive

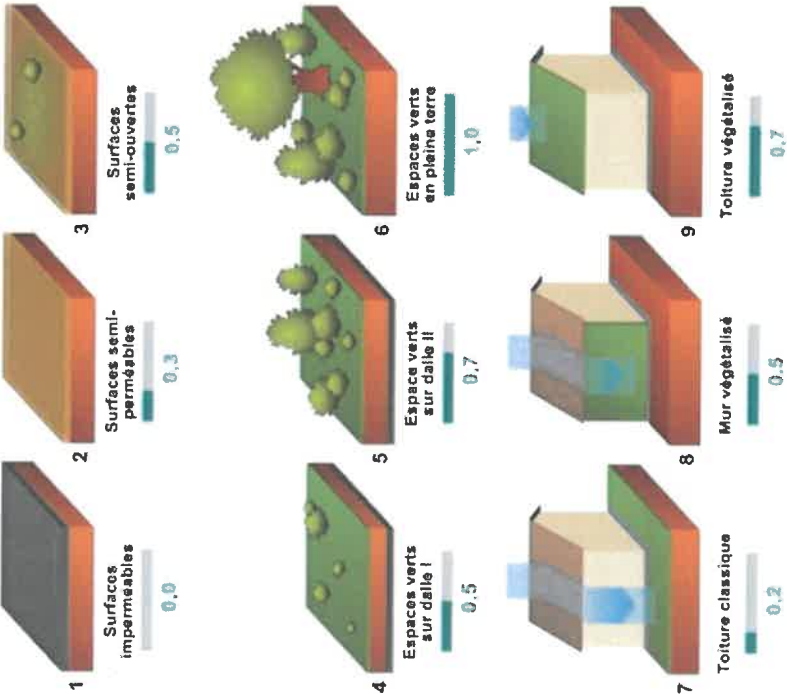
DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1_ TRAITEMENT DES ESPACES

EXTERIEURS

Protection de la faune :

Les bâtiments et les coeurs d'îlots contribuent au bon développement de la biodiversité, et notamment de la faune. Pour ce faire, plusieurs éléments seront mis en œuvre :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune ; des ouvertures de 20 cm de haut devront être ménagées, ponctuellement, à la base des clôtures.
- Les clôtures seront intégrées dans une haie arbustive.
- Pour éviter la collision des oiseaux dans les fenêtres, les grandes surfaces vitrées (notamment les angles) ne sont pas tolérés sur le lot.
- Limitier les impacts de l'éclairage sur la biodiversité en dirigeant le spectre lumineux vers le sol et en favorisant les températures de couleur chaudes (< 2 700 °K)
- N'éclairer que si nécessaire : limiter l'éclairage à l'entrée du lot à l'aide de minuteurs, détecteurs de mouvement ou équivalent
- Installation de 2 nichoirs à chauve-souris type Schwegler 1FE / Schwegler 2FR à l'échelle du lot (implantation par un écologue)
- D'autres types de refuges pour la faune peuvent être installés (hibernaculum, hôtel à insectes..)

Un label ou une démarche de qualité d'intégration de la biodiversité serait apprécié sans être imposé.



Palette végétale : arbustes

Arbustes	
Cornus alba sibirica	Salix purpurea 'Nana'
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'	Salix rosmarinifolia
Rosa «White The Fairy»	

Palette végétale : vivaces graminées et fougères

Vivaces / Graminées / Fougères	
Agastache 'Ayala'	Geranium macrorhizum 'Spessart'
Agastache 'Blue Fortune'	Geranium phaeum
Allium giganteum	Geranium sanguineum
Anemone «Honore Jobert»	Geranium sylvaticum 'Album'
Aster divaricus	Malva moschata
Deschampsia cespitosa	Panicum virgatum «Rehbraun»
Deschampsia flexuosa	Pennisetum vilosum
Epilobium angustifolium 'Album'	Pteridium aquilinum
Epimedium versicolor 'Sulphureum'	Seseli gummiiferum
Euphorbia amygdaloides var. robbiae	Valeriana officinalis
Gaura lindheimeri	Veronicastrum virginicum 'Lavendelturm'

Arbres

Cépages	
Alnus x spaethii	Amelanchier lamarckii
Corylus colurna 'Obelisk'	Catalpa bignoides 'Aurea'
Crataegus monogyna 'Stricta'	Euonymus europaeus
Gleditsia triacanthos inermis 'skyline'	Magnolia kobus
Koelerutera paniculata	Prunus x yedoensis
Parrotia persica	
Prunus serrulata 'Sunset Boulevard'	
Tilia cordata 'Erecta'	
Tilia cordata 'Green Spire'	
Ulmus 'Sapporo Autumn Gold'	
Zelkova serrata 'Green Vase'	
Ulmus minor 'Samiensis'	

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

2_TRANSITION ENERGETIQUE

Le quartier est exemplaire du point de vue énergétique et **ambitionne de devenir un quartier passif, avec un objectif de bâtiment à énergie positive pour les lots tertiaires.**

Dans ce sens, le projet respectera les préconisations ci-dessous :

Conception bioclimatique des logements :

La bioclimatique du bâtiment sera privilégiée avec un travail sur la compacité, la performance des parois et les ouvertures de l'enveloppe. Les objectifs sur cette thématique sont les suivants :

- o **Indice d'isolation** : $I_{isol} < 0,7 \text{ W/m}^2.K$.
- o **Enveloppe thermique** : $B_{bio} < B_{biomax}-10\%$
- o **Niveau d'isolation indicatif des parois** (compris ponts thermiques ponctuels) :
 - $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2.K$ baies vitrées (*menuiseries PVC proscrites*)
 - $U_p \leq 0,15 \text{ W/m}^2.K$ toitures
 - $U_p \leq 0,18 \text{ W/m}^2.K$ murs
 - $U_p \leq 0,18 \text{ W/m}^2.K$ planchers bas sur extérieur ou parking
 - $U_p \leq 0,30 \text{ W/m}^2.K$ mur entre local chauffé et non chauffé
- o **Etanchéité à l'air** : $Q_{4surf} < 0,6 \text{ m}^3/h/m^2$ (logements)
- o **Indice d'ouverture de l'enveloppe** : pour un meilleur compromis entre apport solaire et surfaces déperditives,
 - $20\% < IOUV_{SHAB}^* < 25\%$ en logement

*surface de toutes les baies mesurées en tableau, ramenée à la surface habitable (ou utile nette) du bâtiment. Cet indice d'ouverture est différent de celui calculé par rapport à la surface de façade

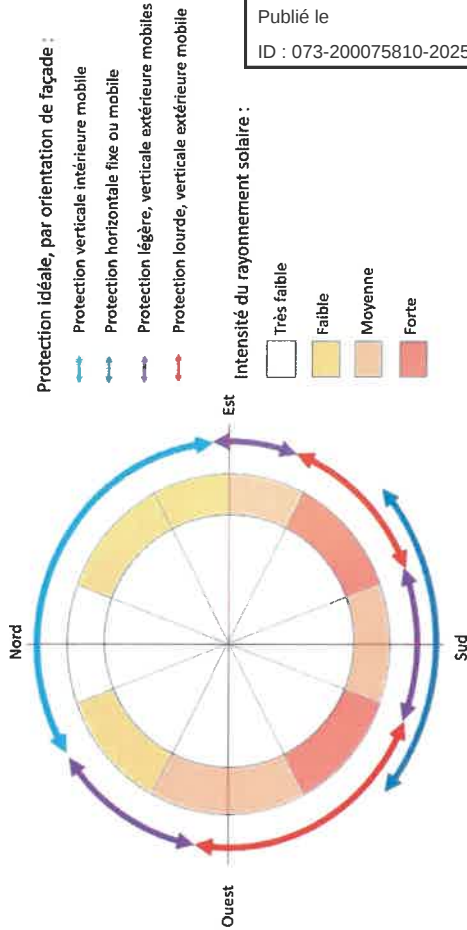
- o **Les caractéristiques suivantes sont à respecter pour les baies :**
 - facteur solaire des baies sans protection : $S_w > 0,4$
 - facteur solaire des baies avec protection (sauf nord) : $S_{ws} < 0,10$
 - transmission lumineuse des baies : $T_L \geq 65\%$
- o **Justifier de 80 % de logements traversants** ou à minima bi-orientés par lot à partir du T3 et minimum 30% pour les T2

Le confort d'été dans les logements sera justifié par une **simulation thermique dynamique** selon la norme NF 15251. Cette étude inclue les scénarii prévisionnels du GIEC concernant les changements climatiques. Les simulations sont rendues en amont du PC.

Confort thermique lié spécifiquement au programme de logements :

- Respecter l'indicateur DH de la RE2020 avec des solutions prenant en compte le confort adaptatif. Une simulation Thermique dynamique n'est pas imposée pour le confort estival des logements mais les solutions de brasseur d'air seront obligatoirement à étudier en RE2020.
- Assurer les bonnes conditions de confort grâce aux performances passives du bâtiment : ventilation, isolation, vitrages, gestion des apports solaires, ...
- Prévoir des protections solaires extérieures et mobiles et des protections contre la pluie (les volets roulants PVC sont proscrits)
- Privilégier le rafraichissement naturel, y compris dans les locaux communs

Type de protection par orientation



PREScriptions ENVIRONNEMENTALES

2_TRANSITION ENERGETIQUE

Stratégie énergétique :

Une sobriété des besoins doit guider la définition du projet, pour limiter au maximum toute consommation inutile (éclairage trop puissant ou trop longtemps par exemple) ou facilement évitable (déperditions par l'enveloppe, infiltrations...). Les besoins en énergie résultants seront couverts par des énergies renouvelables et de récupération.

- Le niveau de performance énergétique pour les logements est l'atteinte a minima de **la RE2020 avec Cep, nr max – 10% et Icénergie -10%**
- Cette stratégie passe notamment par le raccordement au réseau de chaleur urbain (chauffage et ECS) imposé sur ce lot et pour l'ensemble de la ZAC (hors lots T2 et T3)
- Les besoins de chauffage des logements sont de niveau passif : Besoins de chauffage < 15 kWhutile/m².an

Matériaux :

- Les matériaux d'origine biosourcée sont toujours privilégiés. L'atteinte d'un niveau 2 du label biosourcé 2022 soit 24 kg/m² SHAB en logement collectif est demandée car considéré comme un pré-requis à l'atteinte de la RE2020.
- La RE2020 sera respectée avec les niveaux suivants (dans la mesure où le PC du lot A2-1 est déposé avant Janvier 2025) : ICConstruction niveau 2022 – 10%
- Les matériaux feront tous l'objet d'un label environnemental : FSC pour les bois, ange bleu ou Gut pour les sols, A+ pour les peintures.
- Les matériaux en PVC et les bois d'origine exotique sont interdits (revêtements intérieurs et façade).
- L'identification de matériaux issus de la filière de réemploi en base dans a minima 2 lots est imposée. Les matériaux envisagés seront à transmettre avant PC.
- Valoriser les déchets de chantier à plus de 80% en masse en privilégiant valorisation matière avant énergétique.

Un label de performance énergétique et / ou de contenu carbone serait apprécié, sans être imposé. A minima, les justificatifs énergétiques et carbonés devront être transmis avant PC.



Logements passifs à Carquefou
(source : Passivéo)



Logements passifs à Grande-Synthe (source : Ingébo)

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berser
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

3_QUALITÉ DE VIE

La qualité d'usage est un élément clé de la réussite du projet et du confort et de la santé des futurs utilisateurs.

Confort lié spécifiquement au programme logements :

- o **Une autonomie en éclairage naturel** (AEN) de 60% minimum sera respectée dans les pièces de vie et de 30% dans les chambres. *Cela correspond à respecter un niveau d'éclairement naturel de 300 lux dans les chambres entre 6h et 22h.*
- Seul l'indicateur du référentiel NF Habitat HQE peut être respecté : 15% de taux d'ouverture pour les salons / cuisine et 10% pour les chambres / ou bilan des taux d'ouverture des fenêtres
- o **50% de la surface des circulations intérieures seront éclairées naturellement.**
- o **L'isolement acoustique des façades sera** conforme à la réglementation, tenant compte du classement catégorie 1 de la VRU et de la voie ferrée. Le lot étant à moins de 300 m de ces deux infrastructures de transport, il devra faire l'objet d'une étude approfondie.
- o Mettre en œuvre des procédés ou matériaux pour **l'isolement acoustique entre les chambres** (par exemple, revêtements de sol absorbant les bruits de choc), et entre chambres et parties communes (par exemple, portes palières isolantes)
- o Eviter les balcons devant les chambres et préférer des salons avec deux baies vitrées distinctes. Les balcons sont très impactants sur les apports en lumière naturelle. Au-delà de 1,5m de profondeur les apports sont insuffisants.
- o Privilégier un éclairage naturel dans les salles de bain et WC (dans la limite des contraintes techniques)

Santé :

- o La ventilation respectera les **débits de ventilation suivants** : 0,5 vol /h en fournissant le calcul par bâtiment et ceux pour s'approcher des recommandations de l'OMS en termes de renouvellement d'air. Une ventilation Simple Flux assure plutôt en moyenne de l'ordre de 0,3 vol/h
- o Les **prises d'air neuf** sont positionnées de façon à éviter toute entrée de gaz d'échappement : façades donnant sur les jardins privatifs ou en toiture.

Pour garantir la bonne qualité de l'air intérieur, les revêtements intérieurs respecteront les préconisations suivantes :

- o Etiquette A+ des produits de construction (arrêté 19 avril 2011)
- o Peintures en phase aqueuse quel que soit l'usage
- o Colles et enduits de classe EC1 ou EC1 + (EMICODE)
- o Label GUT ou Ange Bleu pour les sols (notamment moquettes)
- o Parois plâtre : COV<100µg/m3 et Emissions de formaldéhyde <0.124mg/m3 d'air

Un label ou une démarche de qualité d'usage serait apprécié sans être imposé.



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_ UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Mobilité :

Le dimensionnement **des stationnements des véhicules** respectera les préconisations du PLU HD de Grand Chambéry (OAP valant règlement pour le secteur Chantemerle) :

- o **Une place de stationnement par studio, T1 et T2, et un minimum de 1,3 place par logement de plus de deux pièces (T3).**

En outre les dispositions suivantes seront mises en œuvre :

- o 10 % des places de parking seront pré-équipées de station de recharge électriques, à l'aide d'une prise opérationnelle ou d'un fourreau permettant facilement le raccordement futur.

La ville de Chambéry souhaite favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement, en garantissant des capacités de stationnement vélo au sein ou à proximité immédiate des constructions. Le projet respectera les préconisations du PLU qui sont listées ci-dessous.

Les constructions doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m². Ce local doit être :

- Bien identifiable et signalé
- Sécurisé
- Proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1er sous-sol ou au 1er étage
- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Eclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

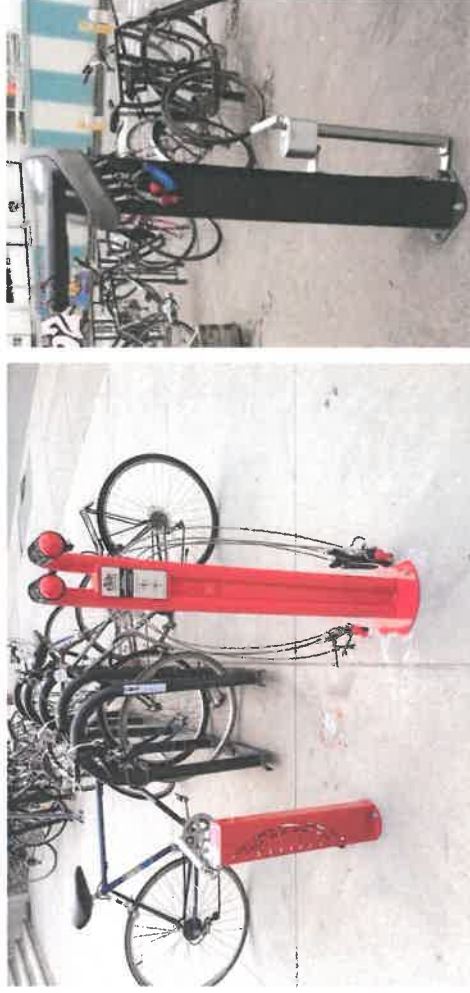
La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1,5 m². Le projet devra prévoir :

- o 1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales
- o 2 places par logement à partir de 3 pièces principales

Par ailleurs des places (arceaux) destinées aux visiteurs devront être prévues :

- o 1 arceau pour 10 logements (1 arceau minimum).

Conformément aux dispositions de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM), la réglementation relative aux places prééquipées IRVE (infrastructures de recharge des véhicules électriques) sera respectée. Toutes les places destinées aux logements seront pré-équipées.



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_ UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Protection et gestion de la ressource en eau :

La gestion des eaux est une des compétences de l'agglomération de Grand Chambéry.

o Consommation en eau potable

La protection du milieu nécessite le déploiement d'une stratégie de réduction des besoins (et en conséquence des rejets). Dans ce cadre, des dispositions pour la réduction des besoins en eau potable seront généralisées sur le bâtiment à travers la mise en place de dispositifs hydro-économiques (réducteurs de pression et de débit, chasse d'eau double commande, mitigeurs....). Il sera par ailleurs étudié la mise en place de système de récupération des eaux pluviales des toitures pour des usages extérieurs (arrosage entretien) ou intérieur (lavage des sols et les chasses d'eau des toilettes) dans le respect des dispositions de l'Arrêté du 21 août 2008. Conformément au PLUI HD, les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

o Eaux usées

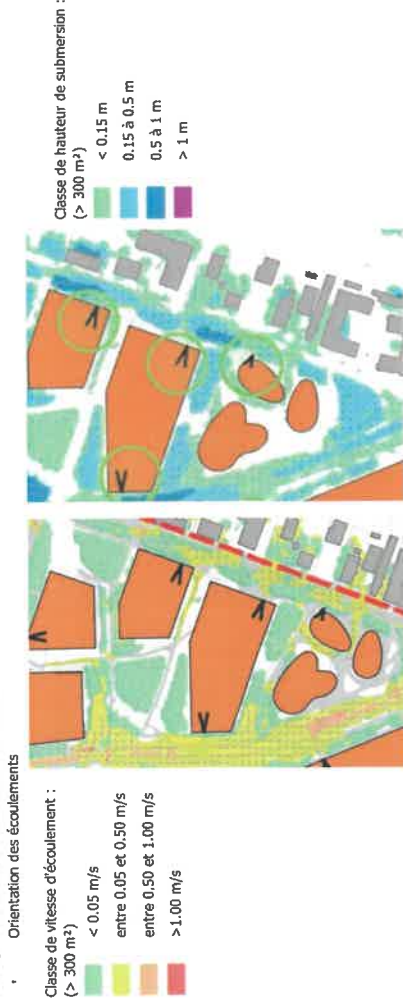
Les dispositions définies dans le règlement d'assainissement collectif, annexé au PLUIHD, sont respectées. Le réseau est séparatif et le raccordement est obligatoire.

o Risque inondation en cas de pluie exceptionnelle

L'étude de caractérisation des écoulements exceptionnels réalisée par Sépia, montre que le lot A2-1 est concerné par une zone d'écoulements en surface pouvant générer un risque potentiel (mais limité) pour les personnes lié à l'inondation des sous-sols. L'étude Sépia propose :

- de mettre en place un principe de précaution au niveau des entrées de parking (niveau d'entrée + 15 cm/TN),
- d'éviter toute entrée d'eau vers les sous-sols dans les principales zones d'écoulement (partie Est du lot A2-1),
- d'éviter les entrées d'eau par voie secondaire (réseaux divers).

Cartographie des écoulements exceptionnels



Eaux pluviales :

Le lot A 2 - 1 doit respecter les règles émises dans le dossier d'autorisation environnementale et les chapitres correspondant à la gestion des eaux pluviales.

L'infiltration sera privilégiée en premier lieu.

Le lot A 2 - 1 est autorisé à un rejet dans l'espace public après rétention. Il est convenu que les parties privées gèreront les pluies courantes selon la règle des **15 L/m²** du schéma directeur (rétention d'au moins 15 mm sur les surfaces imperméabilisées).

Au-delà, les eaux seront rejetées vers l'espace public. Les techniques végétales et d'infiltration seront recherchées en priorité. Les pluies jusqu'à la trentennale seront gérées sur les espaces publics dans des ouvrages communs (noues et bassins), en mobilisant au maximum l'infiltration avant éventuel rejet régulé.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration participent à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils sont traités de manière qualitative.

Les rejets directs sans régulation des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon terrasse coursive sur le domaine public sont interdits.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement/et ou confinement).

o Proximité de la nappe

Les contraintes liées à la présence de la nappe à faible profondeur devront être prises en compte : aucun rabattement permanent de nappe et/ou drainage avec rejet au réseau sera accepté en phase définitive. Durant la phase chantier, ces rejets pourront être tolérés sous réserve de débits acceptables par le réseau et après une étude démontrant l'absence d'incidences sur la nappe et la ressource en eau souterraine.

o Altimétrie des espaces extérieurs

Le calage altimétrique du niveau fini des aménagements extérieurs devra être en cohérence avec le niveau fini des voiries publiques en périphérie afin de limiter les renvois d'eau du domaine public vers le domaine privé.

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_ UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Déchets :

L'emplacement des équipements de collecte des déchets seront étudiés en partenariat avec la Communauté d'agglomération. La collecte s'effectuera depuis le cours de la Rotonde.

La gestion des déchets se fera via la présentation de bacs roulants que le bâtiment devra stocker dans un local adapté.

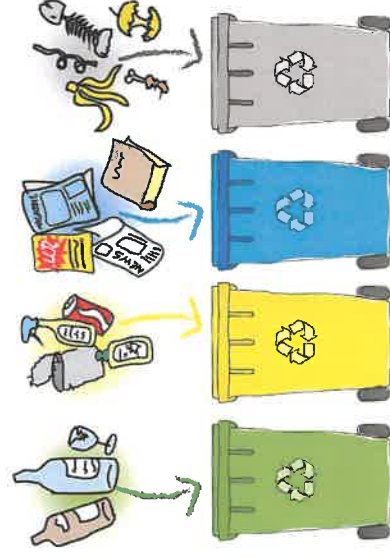
Les bacs seront présentés à la collecte les jours correspondant sur un emplacement directement accessible en bord de voirie.

Les bâtiments du lot doivent mettre en œuvre les conditions du tri à la source et en l'occurrence, les préconisations suivantes :

- o Pour les logements, un nombre de bacs de tri suffisant sera étudié avec la Communauté d'agglomération

Il est fortement recommandé de prévoir une aire de compostage collectif sur la parcelle (exposition mi-ombre) afin de valoriser les biodéchets :

- o Ils sont dimensionnés en fonction du nombre de logements (1m³ pour 10 familles) et leur emplacement est indiqué dans le plan masse.
- o D'autres propositions peuvent être formulées par l'équipe, comme un local de pré-tri des encombrants.



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

5_POLLUTION DES SOLS

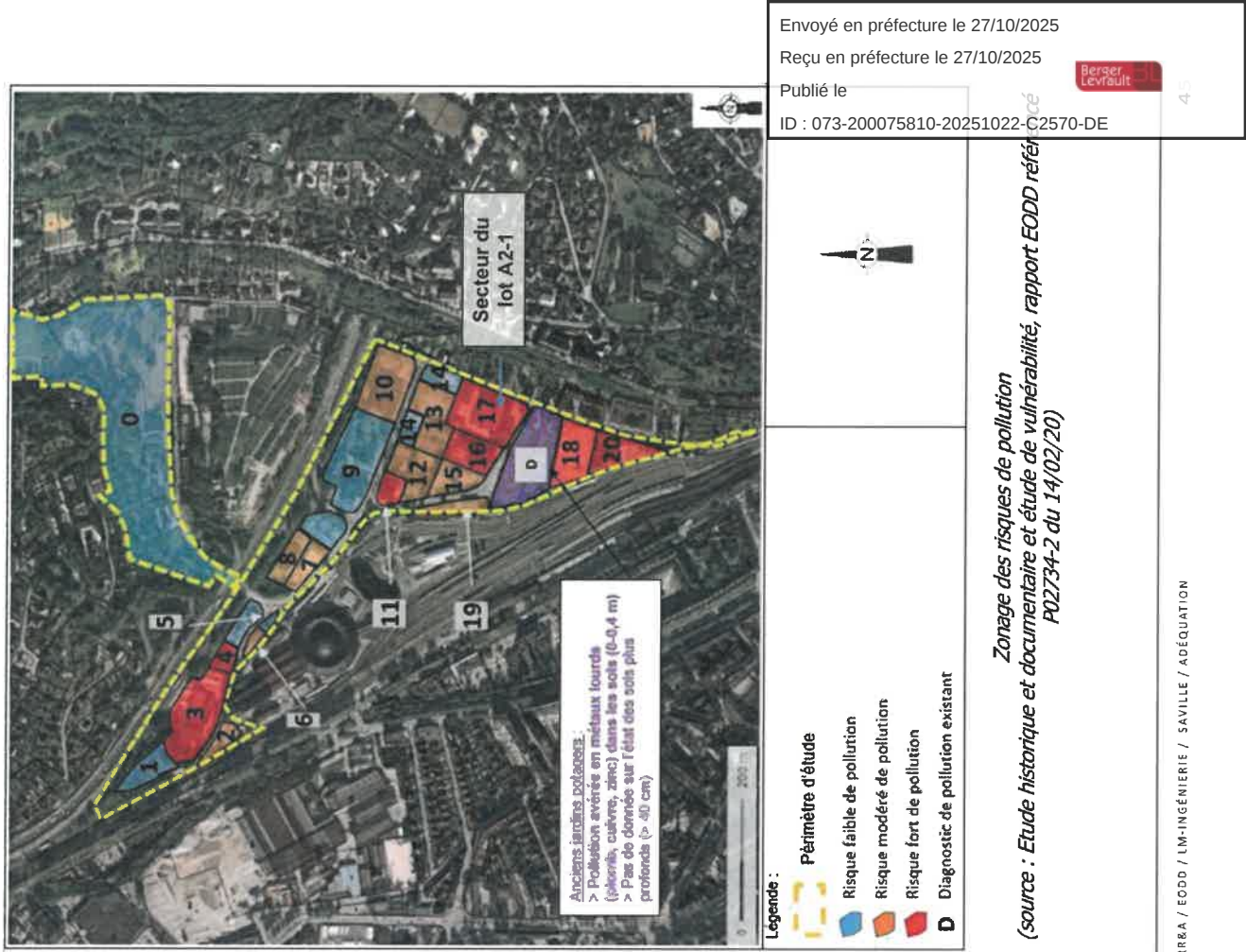
La pollution du sous-sol (sols et eaux souterraines) devra être prise en compte dans le cadre de la réalisation du projet (aspects sanitaires, environnementaux, gestion des déblais, etc.).

La gestion de la problématique pollution sera effectuée conformément :

- o à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017,
- o à la note méthodologique sur la gestion des sols pollués et du risque sanitaire jointe au Dossier d'Autorisation Environnementale (juillet 2019),
- o aux dispositions du Plan de gestion (et Evaluation des Risques Sanitaires) générique effectué à l'échelle de la ZAC (document disponible en 2023). Un suivi de la bonne gestion de la problématique pollution à l'échelle du lot A2-1 sera assuré par le BET Pollution de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Etat environnemental connu :

- o **Risque de pollution** en lien avec le passif industriel du site : partie sud de l'ancienne usine de fabrication de chausses de la SA BALLY (1954-1970) avec activités / installations potentiellement polluantes (ateliers, réservoir souterrain de 30 m³ de mazout, etc.) (site BASIAS référencé RHA7302070).
- o Le **sondage effectué au droit du lot A2-1** (*source : diagnostic DEKRA 2020, sondage S43, au centre du lot*) met en évidence **l'absence de pollution significative dans les sols ainsi que leur caractère inerte** (admissible en ISDI) ; les sondages réalisés à proximité de l'emprise du lot A2-1 mettent néanmoins en évidence, localement, des sols présentant des anomalies en métaux et/ou non inertes (POL15 au nord-est, S40 au sud-est et S46 à l'ouest).
- o Présence à l'échelle de la ZAC d'une **nappe présentant des anomalies en métaux** et, plus localement, **en composés organiques** (hydrocarbures volatils, hydrocarbures aromatiques et/ou solvants chlorés), et circulant à **faible profondeur**. A noter qu'aucune anomalie dans la nappe en amont immédiat du lot A2-1 (Pz5) n'a été observée en septembre 2020, la nappe en aval éloigné (Pz2) présentant des traces en métaux et en benzène (*source : diagnostic DEKRA 2020*).



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

5_ POLLUTION DES SOLS

Implications potentielles pour le projet :

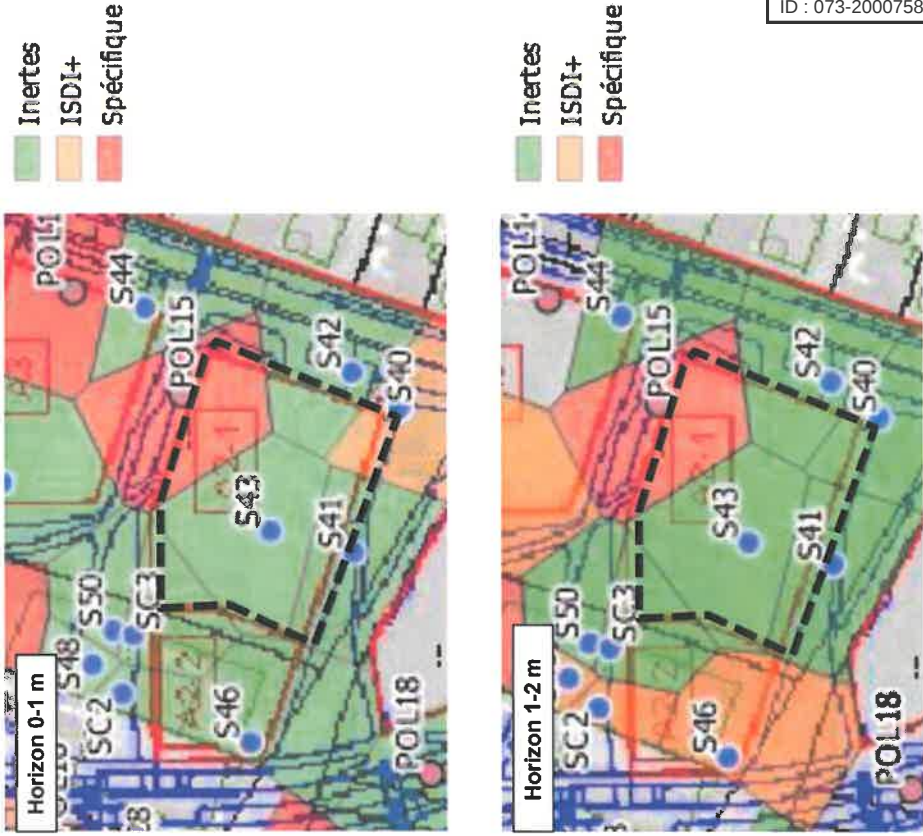
- o **Gestion des sources de pollution** (points de pollution concentrée) : conformément à la méthodologie nationale, la purge des points de pollution concentrée (PPC), si présents au droit du lot (non avéré à ce jour), devra être envisagée, indépendamment des aspects sanitaires ou de gestion des déblais.
- o **Gestion des risques sanitaires pour les futurs usagers du site** : la compatibilité sanitaire entre l'état des milieux résiduels (post gestion des PPC) et l'usage futur du site devra être assurée et démontrée, y compris mise en œuvre de mesures spécifiques (mesures constructives, restrictions d'usage, etc.) si nécessaire.
- o **Gestion des terres excavées** : une partie des déblais générés par les travaux de réaménagement du site pourrait ne pas être inerte au sens de par l'Arrêté Ministériel du 12/12/14. Dans ce cas, ces matériaux ne pourront pas être orientés vers un centre de stockage classique (ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes), générant des surcoûts dans le cadre de leur élimination.
- o **Gestion des eaux** : l'infiltration des eaux pluviales ne pourra être effectuée au sein de sols pollués et/ou non inertes, afin de ne pas favoriser la mobilisation des polluants en présence dans les sols vers les eaux souterraines.

Dispositions constructives et d'aménagement à mettre en œuvre (selon Guide relatif aux mesures constructives utilisables dans le domaine des Sites et Sols Pollués, BRGM, août 2014 ; dispositions par défaut, ou réalisation d'études complémentaires pour démontrer la faisabilité d'une adaptation de ces dispositions) :

- o **Absence de sols à nu** : en particulier, un apport de matériaux sains sur une épaisseur minimale compactée de 30 cm est prévu au niveau des secteurs non revêtus (espaces verts notamment).
- o **Réalisation de jardins potagers/arbres fruitiers** avec système racinaire sans contact avec les sols en place : les aménagements seront réalisés au sein de terre végétale saine substituée aux sols en place, sur une épaisseur minimale de 50 cm pour les jardins potagers (épaisseur plus importante pour les arbres fruitiers, à définir selon le type d'espèces plantées et la profondeur du système racinaire).
- o **Réalisation des canalisations d'eau potable** en matériaux non poreux ou au sein de matériaux d'apport sains, afin d'empêcher tout transfert potentiel de pollution depuis les sols vers l'eau circulant au sein des canalisations.
- o **Infiltration des eaux pluviales** réalisée au sein de sols non pollués et inertes.

Restrictions d'usage (usages proscrits par défaut, ou réalisation d'études complémentaires pour démontrer la compatibilité sanitaire) :

- o Usage de type établissement sensible (crèche, école, etc.) ;
- o Usage de la nappe.



Cartographie des sols inertes / non inertes, extrapolation des données à titre indicatif
(source : Diagnostic de pollution des sols, eaux souterraines et gaz du sol, rapport DEKA référencé 53317135 du 15/12/20)

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

6_LIVRABLES ATTENDUS

Offre :

- o Une **notice environnementale détaillée** devra énoncer les principaux éléments de la démarche environnementale, notamment :
 - Argumentation technico-financière sur le niveau de performance énergétique visé (RE2020)
 - Approche passive et stratégie de conception bioclimatique : indice d'isolation, confort d'hiver et confort d'été, solarisation, confort visuel
 - Engagement sur un objectif de performance énergétique et/ou l'obtention d'un label énergétique et environnemental
 - Note d'intention sur les matériaux choisis, le travail sur la limitation du poids carbone de la construction et la mise en place de matériaux biosourcés
 - Note d'intention sur le traitement des espaces extérieurs, la stratégie paysagère et écologique (coefficient de biotope, albédo, épaisseurs de terre, matériaux, positionnement des nichoirs, type de haie...)
 - Note d'intention sur le traitement de la problématique de pollution des sols et du risque sanitaire
 - Note d'intention sur la gestion des eaux pluviales, avec schéma d'organisation du dispositif de collecte, d'infiltration et de récupération
- o La réalisation **d'un Plan Masse Bioclimatique et/ou Coupe Bioclimatique** indiquant à minima les flux entrants et sortants, les éléments climatiques déterminants, les différents traitements de surface, l'ensoleillement des façades et du sol
- o Le renseignement du **tableau des indicateurs**

AVP /pré-PC et PC :

- o Rédaction d'une notice environnementale (explicitant les principes architecturaux et techniques) traitant de l'ensemble des enjeux environnementaux et apportant une réponse aux remarques formulées par le conseiller développement durable en phase précédente
- o Renseignement du tableau des indicateurs
- o Etude de lumière naturelle sur les différentes typologies de locaux, en autonomie en éclairage naturel
- o Note de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales
- o Précisions des différents indicateurs de la fiche de lot avec notamment taux d'ouverture par façade et par typologie, les débits de ventilation par typologie en vol/h, surface et production photovoltaïque, indice d'isolation par bâtiment, surface locaux vélos et déchets, schéma de repérage des protections solaires et isolants
- o Pré-Etude d'Analyse de Cycle de vie avec une indication du poids des éléments principaux afin d'assurer une prescriptions pédagogique des matériaux

- o Calcul RE2020 complet et détaillé (Bbio et Cep) justifiant des niveaux visés y compris le confort estival avec le test de brasseurs d'air.
- o Etude réglementaire d'approvisionnement en énergie
- o Définition des matériaux issus de la filière du réemploi qui seront consultés en base aux DCE.
- o Calcul du CBS et de l'albédo

PRO-DCE :

- o Prescriptions environnementales à intégrer aux CCTP
- o Charte de chantier vert
- o Evaluation du bilan énergétique pour tous les usages
- o Calcul thermique réglementaire détaillée DCE RE2020
- o Analyse de Cycle de Vie - ACV complète justifiant le niveau RE2020 visé
- o Renseignement du tableau des indicateurs

Chantier - Réception :

- o Rédaction d'un guide explicite à destination des utilisateurs et d'un guide d'entretien / maintenance du bâtiment
- o Bilan environnemental de fin d'opération (matériaux, volume de déchets chantier, vélos, protections solaires...)
- o Calcul thermique réglementaire détaillé RE2020 et mise à jour de l'ACV justifiant le niveau RE2020 prenant en compte les éléments réellement construits
- o Renseignement du tableau des indicateurs

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

6_LIVRABLES ATTENDUS

Eudes pollution spécifiques à l'échelle du lot A2-1, à mener par un bureau d'études spécialisé en Sites et Sols Pollués, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites pollués d'avril 2017 et à la norme NFX 31-620-2 « Qualité du sol - Prestations de services relatives aux sites et sols pollués » de décembre 2021 :

- o **Etude historique, documentaire et de vulnérabilité** à l'échelle du lot A2-1 et conception du programme d'investigations (prestations normées A100, A110, A120, A130 selon la norme NF X 31-620).
- o **Réalisation d'investigations complémentaires** (sols, voir gaz du sol et eaux souterraines si nécessaire) au droit des zones à risque de pollution identifiées par l'étude historique d'une part, et calquées sur le projet envisagé d'autre part, visant à répondre précisément à chacun des enjeux propres au lot : identification/circonscription des zones impactées, caractérisation des délais de terrassement, caractérisation des milieux laissés en place (notamment au droit des futurs bâtiments et ouvrages d'infiltration), etc. (prestations normées A200, A210, A230, A260, A270 selon la norme NF X 31-620).

- o En cas de pollution mise en évidence au droit du site, élaboration d'un **plan de gestion de la pollution** spécifique au lot A2-1, permettant de définir les modalités de gestion de la pollution les plus adaptées au regard des enjeux identifiés et des contraintes à l'échelle du lot, comprenant a minima : un bilan coûts-avantage pour la définition et le traitement des PPC, la définition des modalités de gestion des déblais, la vérification de la compatibilité sanitaire (Analyse des Risques Résiduels (ARR) prospective), la définition des mesures de maîtrise des impacts sanitaires (y compris mesures constructives, restrictions d'usage, surveillance, etc.) et la définition des mesures de maîtrise des impacts environnementaux (y compris modalités d'infiltration, surveillance, etc.) (prestation normée PG selon la norme NF X 31-620).

- o Si requis par le service instructeur, l'élaboration d'une **attestation** par un BET certifié à joindre à la demande de Permis de construire (prestation normée ATTES selon la norme NF X 31-620).

- o La **mise en œuvre des mesures définies au Plan de gestion** lors de la réalisation du projet (dépollution des PPC, gestion conforme des déblais, mesures constructives, restrictions d'usage, surveillance, contrôle des teneurs résiduelles, etc.), attestée au sein d'un **dossier de récolement**, intégrant également une **ARR post travaux** le cas échéant.

La certification LNE du BET SSP en charge de la réalisation de ces études serait appréciée (et obligatoire en cas de réalisation d'une attestation lors du PC).

ESQ

AVP

AVP

Pré-PC

PRO / DCE

EXE / AOR

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

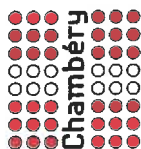
Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

CASSINE / CHANTEMERLE

FICHE DE LOT A2-2



Octobre 2025
Indice B



Maîtrise d'œuvre urbaine: AUPC-CHAVANNES & ASSOCIÉS / PROFILS ÉTUDES / RR&A / EDDO / PAMPA / LM-INGÉNIERIE / SAVILLE / ADÉQUATION

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE



Aménagement du site
Cassine-Chantemerle
à Chambéry

PROGRAMME
Aménagement du site
Cassine-Chantemerle

TERRITOIRE
Chambéry (73)

SURFACE
23 Ha

MAÎTRISE D’OUVRAGE

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE
16, Avenue du lac du Bourget - BP 234
73 374 LE BOURGET-DU-LAC Cedex
T 04 79 25 36 36

MAÎTRISES D’OUVRAGE ASSOCIÉES

GRAND CHAMBERY
CS 82 618
106 Allée des Blachères
73 026 CHAMBERY Cedex
T 04 79 96 86 00 / F 04 79 96 86 01

VILLE DE CHAMBERY
BP 11 105
99 Place François Mitterrand
73 011 CHAMBERY Cedex
T 04 79 60 23 54 / F 04 79 60 22 68

MAÎTRISE D’OEUVRE

AAUPC CHAVANNES & ASSOCIES
68, rue de la Folie Méricourt
75 011 PARIS

T 01 43 36 38 41 / F 01 40 21 12 12
agence@aaupc.fr
www.aaupc.fr

PROFILS ÉTUDES

RR&A ROLAND RIBI & ASSOCIÉS

EODD INGÉRIEURS CONSULTANTS

LM INGÉNIEUR

SAFEGE

ADEQUATION

Indice	Date	Rédaction	Contrôle	Modifications
A	Avril 2023	AAUPC	AAUPC	-
B	Octobre 2025	AAUPC	AAUPC	Modification de programme Modification des emprises bâties et de l'épannelage Actualisation des prescriptions environnementales

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le 073-200075810-20251022-C2570-DE

agence@aaupc.fr

www.aaupc.fr

PROFILS ÉTUDES

RR&A ROLAND RIBI & ASSOCIÉS

EODD INGÉRIEURS CONSULTANTS

LM INGÉNIEUR

SAFEGE

ADEQUATION

Berger Levrault

FICHE DE LOT

- SITUATION
- PARCELLAIRE
- DOMANIALITÉS
- CONSTRUCTIBILITÉ
- IMPLANTATION
- ACCESSIBILITÉ
- COUPES
- RÉSEAUX

PRESCRIPTIONS

- URBAINES
- ARCHITECTURALES
- PAYSAGÈRES
- ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

 Berger Levrault

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

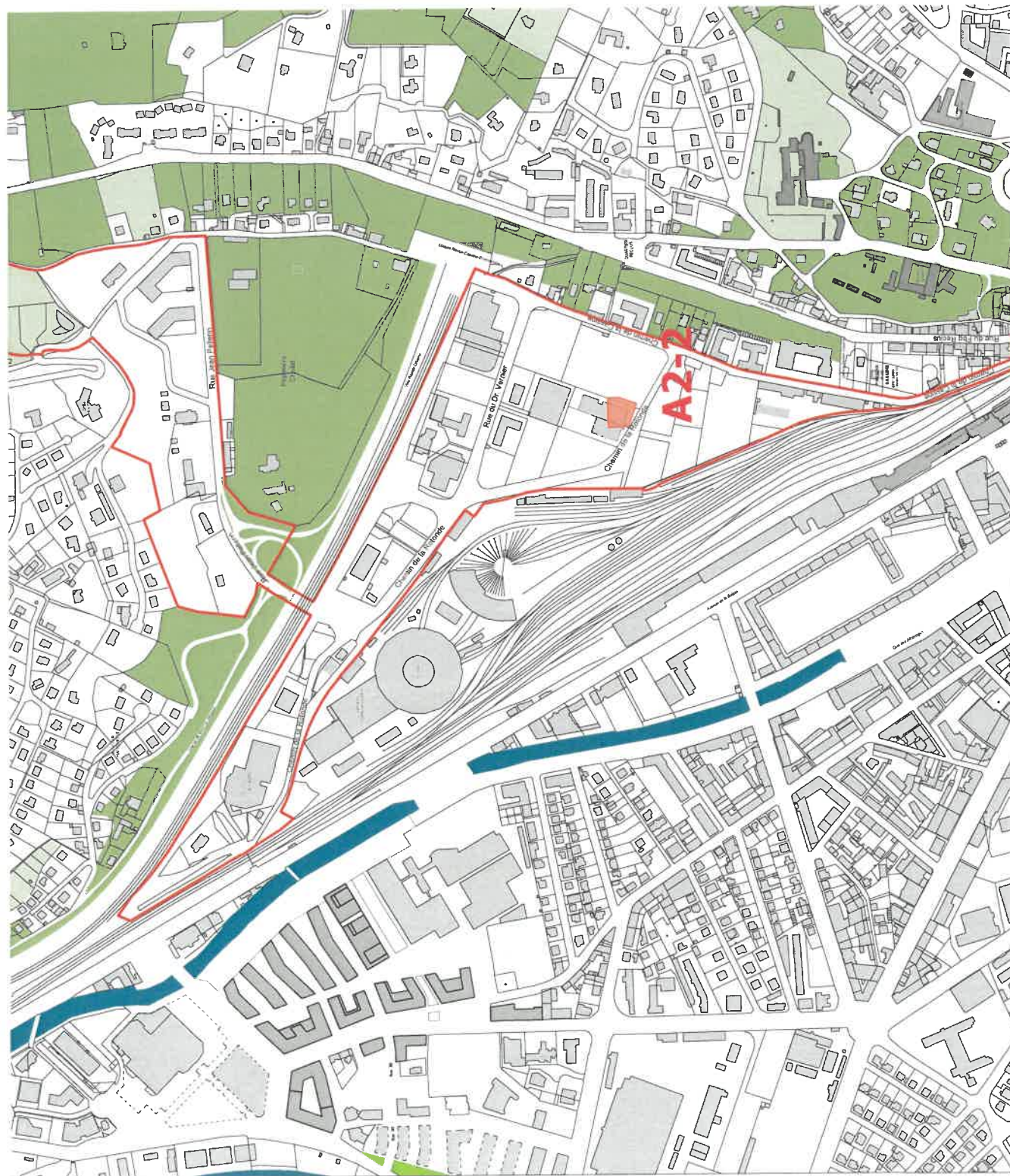
Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE



FICHE DE LOT 1_PLAN DE SITUATION



Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

Ech. : 1/ 5000



FICHE DE LOT

2_PLAN PARCELLAIRE EXISTANT

— Périmètre du lot A2.2

Ech. : 1/ 750

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

FICHE DE LOT

3_PLAN DES DOMANIALITÉS

Emprise lot A2-2 : 1160 m²

Propriété Chambéry-Grand Lac
Economie

Périmètre du lot A2.2



Ech. : 1/750

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

FICHE DE LOT

4_CONSTRUCTIBILITÉ

SURFACE LOT A2-1 : 1160 m²

Surface des emprises de construction indicative : 679 m²

Surface de plancher constructible maximale : 3000m² SDP

Programmation indicative : 52 Logements

Hauteur maximale recommandée : R+8

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

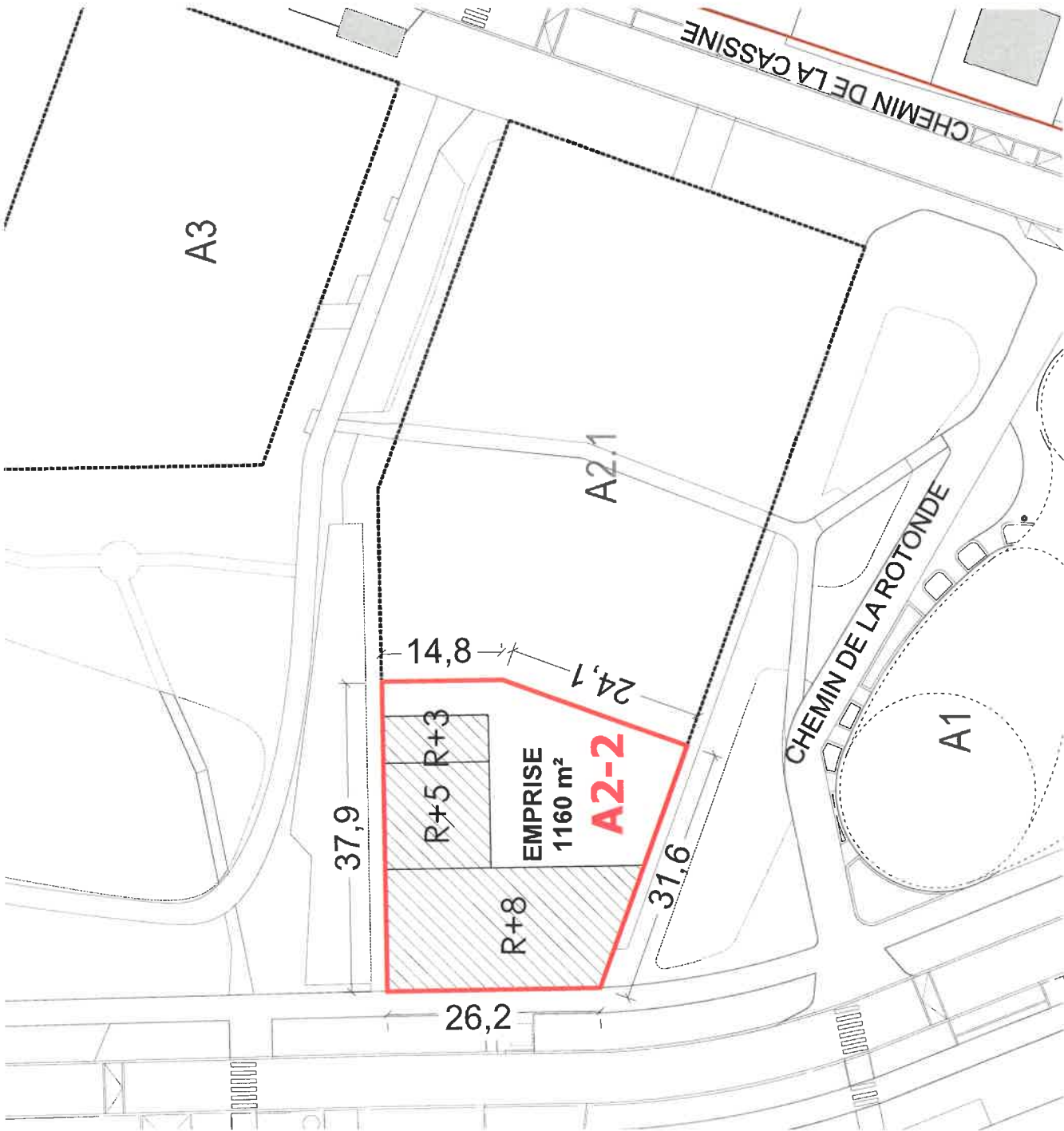
Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

Ech. : 1/750



FICHE DE LOT

5_IMPLANTATION DU BÂTI

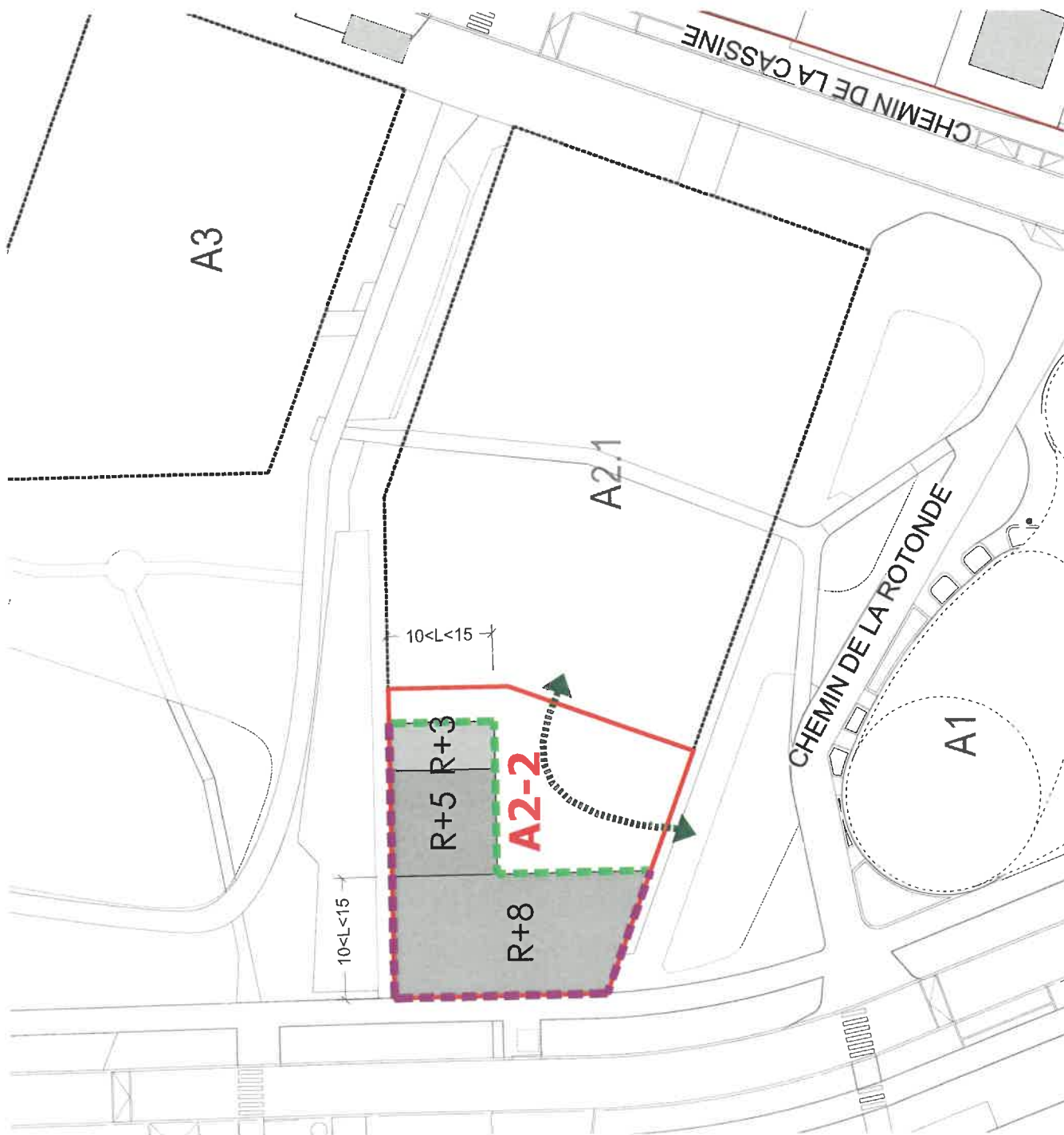
ALIGNEMENTS :

Alignement obligatoire sur limite d'emprise publique

Retrait obligatoire en cœur d'îlot

Plan masse indicatif

Porosité cœur d'îlot



Ech. : 1/ 750

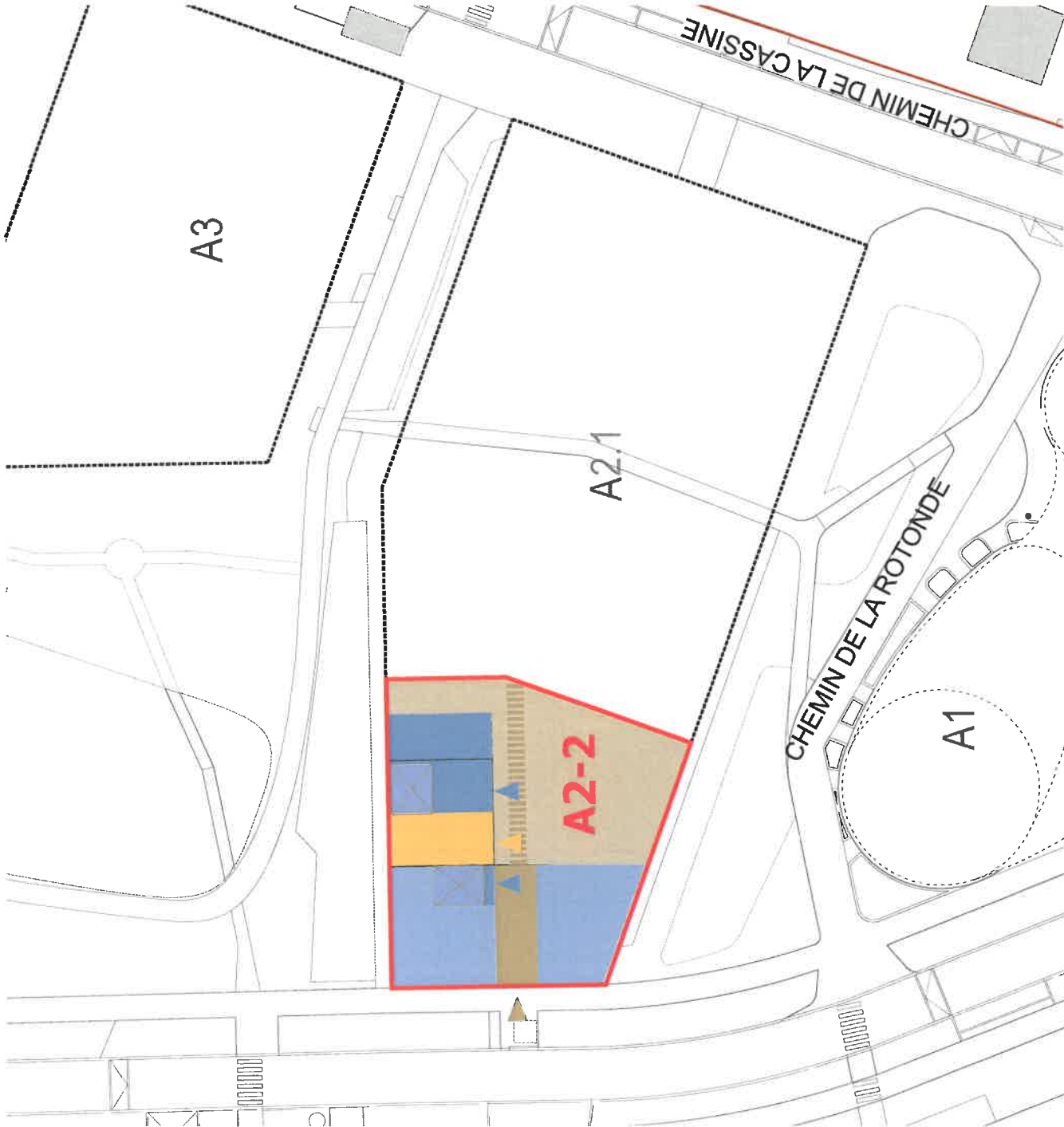
Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault



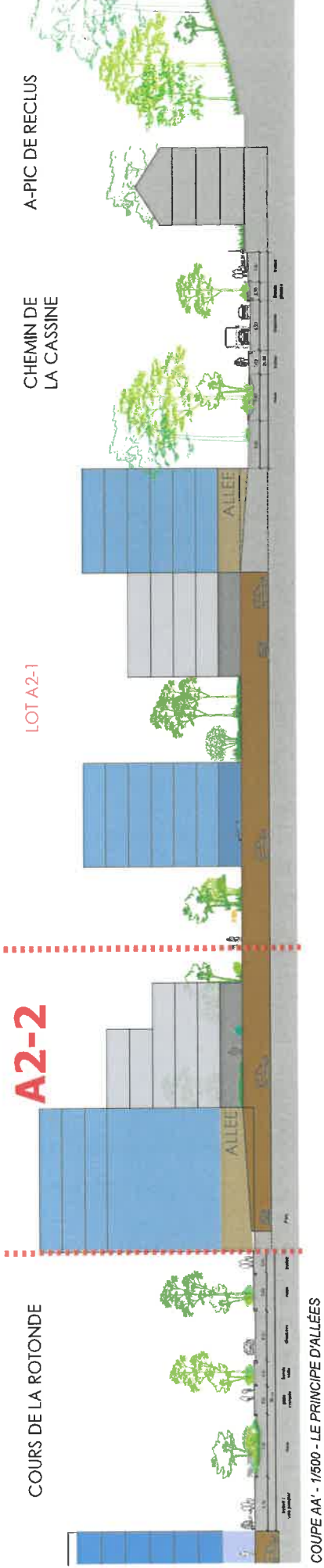
FICHE DE LOT 6_ACCESSIBILITÉ

Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

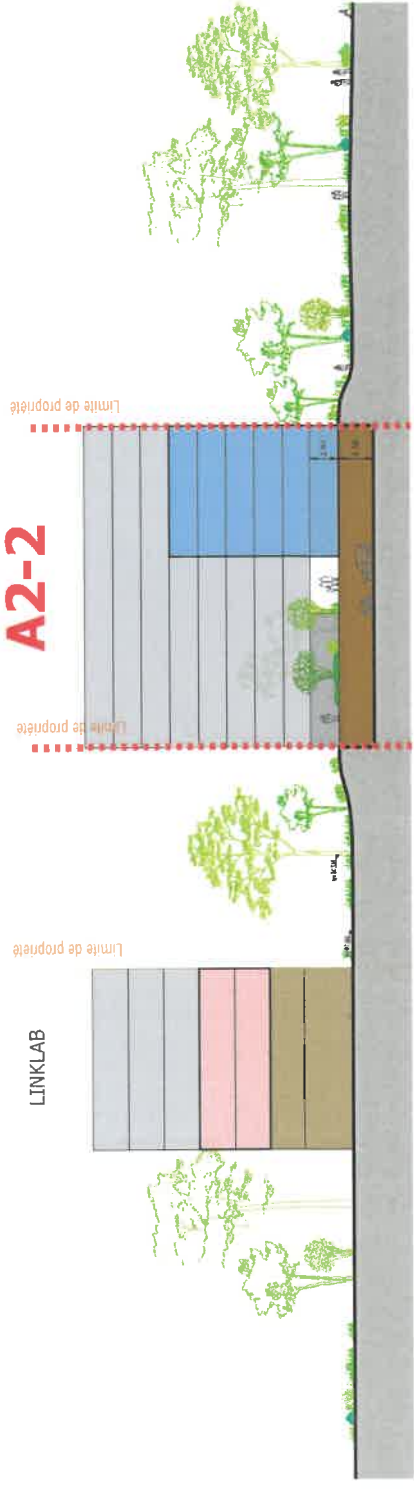
Berger
Levrault

Ech. : 1/ 750

FICHE DE LOT
7_COUPES DE PRINCIPE



COUPE AA' - 1/500 - LE PRINCIPE D'ALLÉES



COUPE BB' - 1/500 - LA CONTINUITÉ DU PARC ET DU COEUR D'ÎLOT

FICHE DE LOT

8_PLAN DES RÉSEAUX

SECS - PROJET

LEGENDE

- Electricité - MT souterrain
- Electricité - HT souterrain
- Eclairage public souterrain
- Eclairage public aérien
- Fibre optique
- Gaz
- Télécom souterrain
- Télécom aérien

NOTA:
Les réseaux représentés
sont issus du report des
DICT fournies par les
différents exploitants.

Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

12

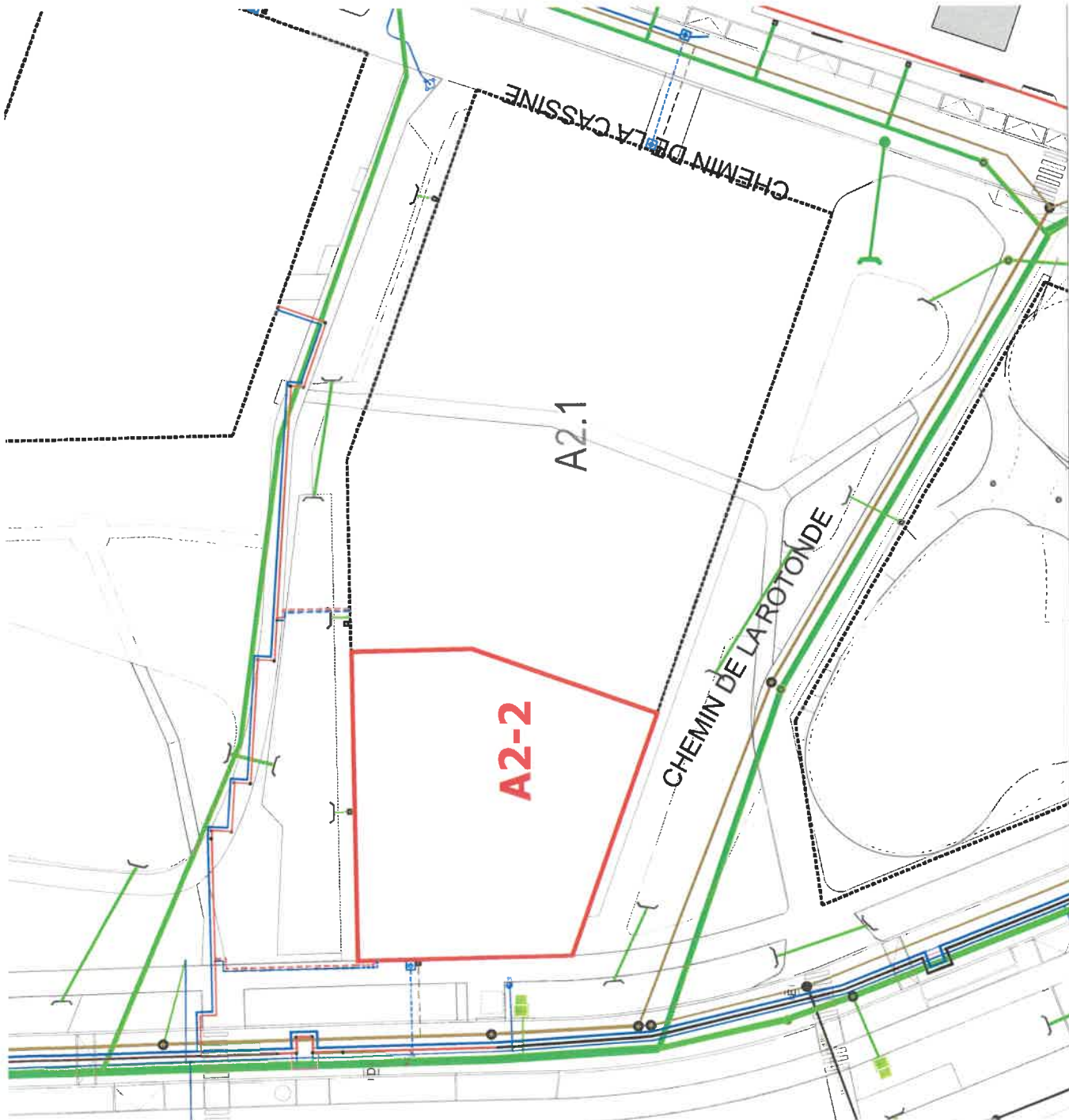
Ech. : 1/750



FICHE DE LOT
8_PLAN DES RÉSEAUX
HUMIDES - PROJET

LEGENDE

- Conduite eaux potable
- Branchement eaux potabl
- Canalisation eaux usées
- Branchement eaux usées
- Canalisation eaux pluviale
- Branchement Eaux pluvie
- Canalisation Chauffage
- Branchement Chauffage



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

13

Les branchements s'effectueront sur le tracé du futur Cours de la Rotonde (étude en cours).

Ech. : 1/ 750

PRESCRIPTIONS URBAINES

- 1. ZONAGE PLU
- 2. GABARIT ET HAUTEUR MAXIMALE
- 3. GESTION DU STATIONNEMENT

PRESRIPTIONS URBAINES
1_ZONAGE PLUI

● OAP Cassine - PLUI-HD modification n°4

Ce secteur de renouvellement est destiné à l'accueil de logements .
La qualité urbaine de ce secteur est recherchée pour valoriser son rôle d'entrée de ville à dominante tertiaire.
Les prescriptions principales concernant la zone objet d'étude se traduisent dans les articles suivants :

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- > L'implantation des constructions devra respecter les principes contenus dans le schéma d'aménagement général.
- > Pour les constructions implantées à l'alignement, les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,3 m de haut à partir du niveau de la rue.
- > Les gabarits doivent être harmonisés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.
- > En cas de grande longueur, le bâtiment devra être fractionné en plusieurs volumes.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- > La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+8 et respecter les indications de hauteur inscrites dans l'Orientatation d'Aménagement et de programmation (OAP).

STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage de commerce et activité de service :
Artisanat / commerce de détail : Une place de stationnement pour 80 m2 de surface de vente
Service / restauration : Une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristiques : 1 place pour 2 chambres

Pour les constructions à usage de logement :
1 place de stationnement par studio, T1 et T2, et un minimum de 1,3 places par logement de plus de deux pièces (T3)

Dispositions relatives aux deux-roues non-motorisés :
La surface minimale d'une place de stationnement vélo (hors espace de dégagement) est fixée à 1,5 m². Un couloir d'au moins 1,80 m de largeur doit être prévu afin de permettre l'accès aux vélos cargos, remorques enfants, triporteurs

Principes de foisonnement :

- > Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée et concerner les programmes de construction situés à une distance maximum de 500 mètres de cette réalisation groupée.

Pour les constructions à usage d'habitation :

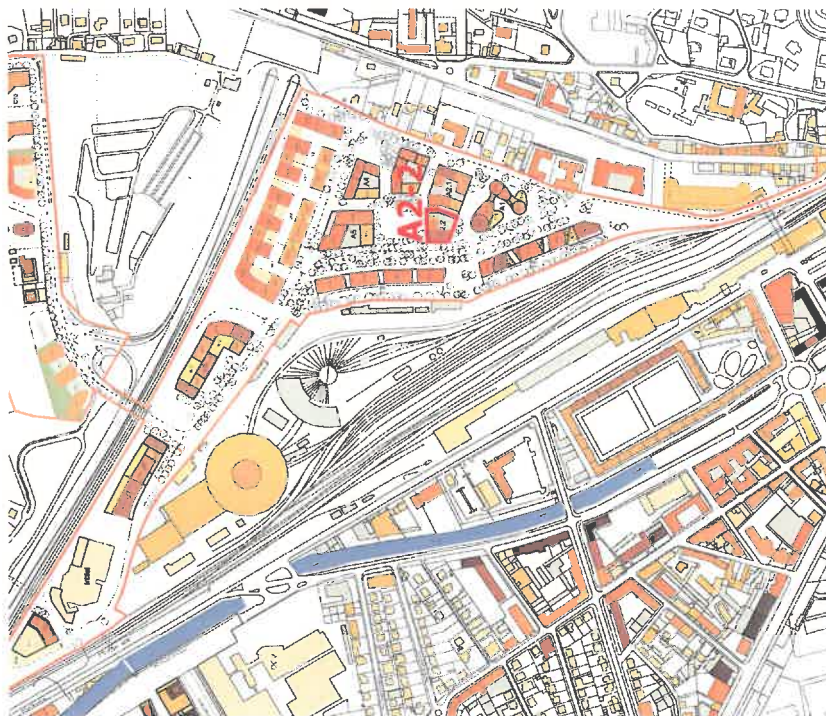
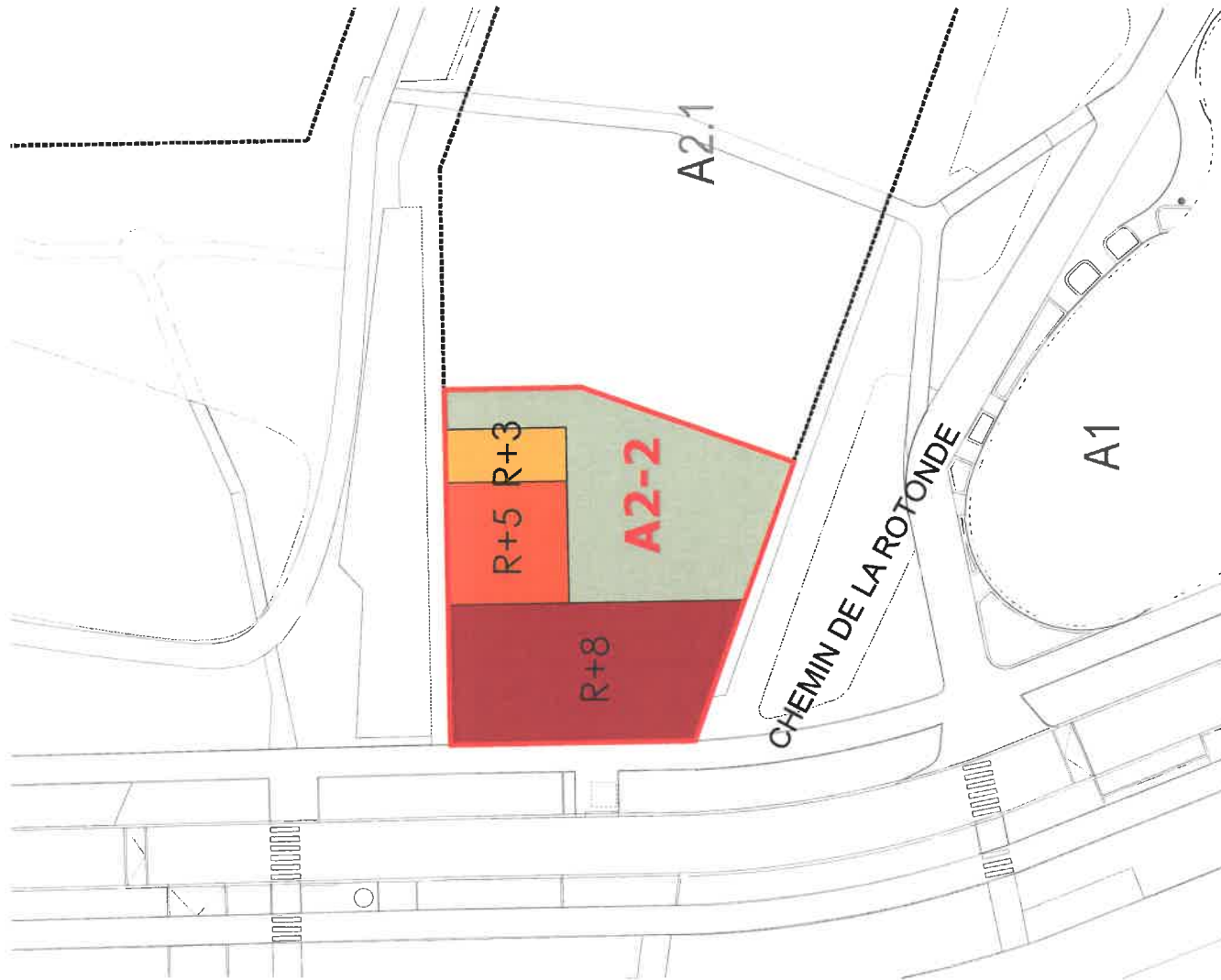
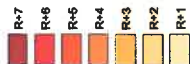
Dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les 0,3 places exigées au-delà de 1 place par logement peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.



PLUI HD : OAP Cassine - Schéma d'aménagement

PRESCRIPTIONS URBAINES

2_GABARIT ET HAUTEUR MAXIMALE



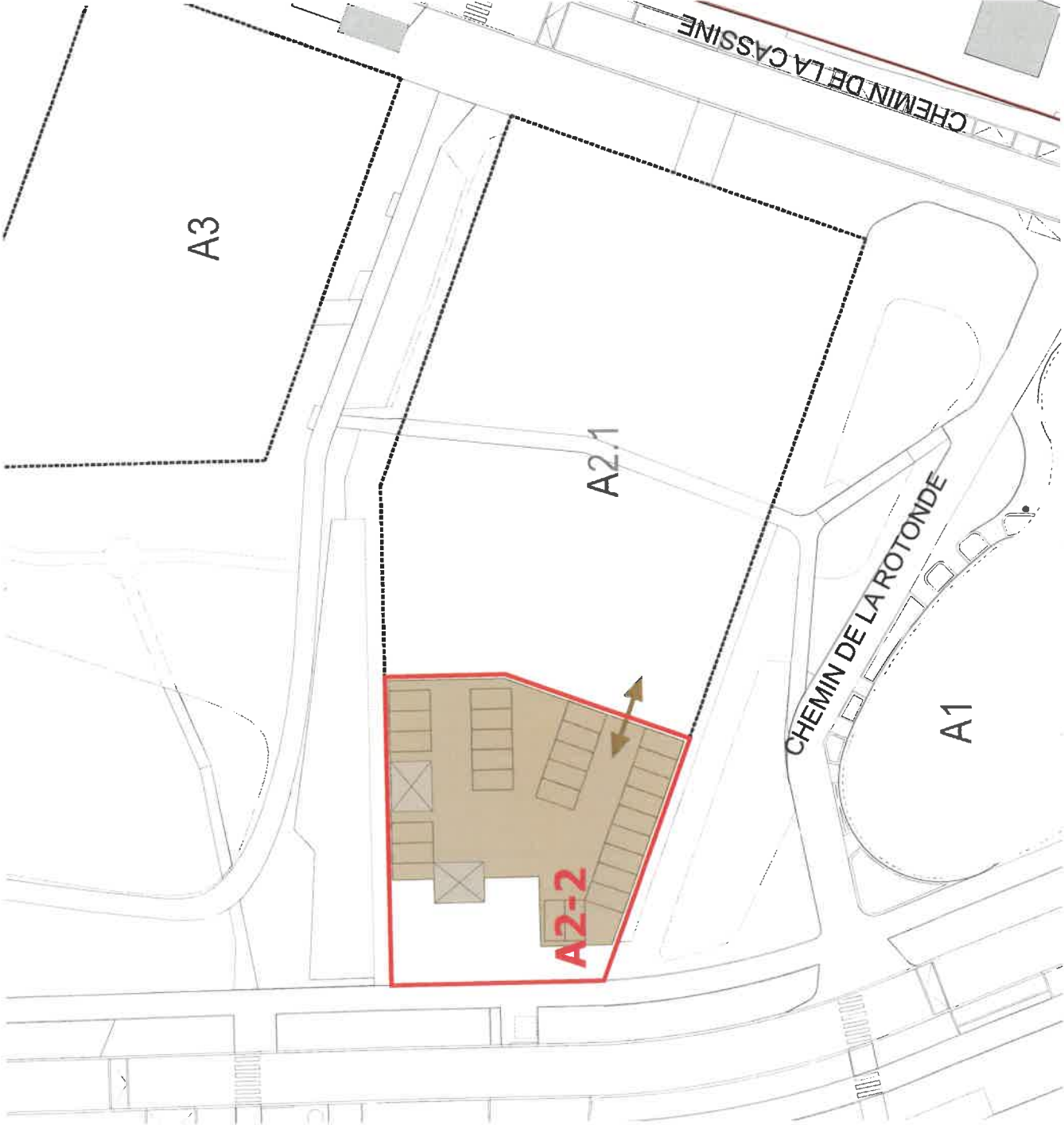
Plan de l'épannelage des constructions

Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESRIPTIONS URBAINES
3_GESTION DU STATIONNEMENT

- **STATIONNEMENT :**
 - > Le nombre de places de stationnement sera conforme au règlement du PLU.



Plan indicatif du niveau de parking
semi-enterré

↕

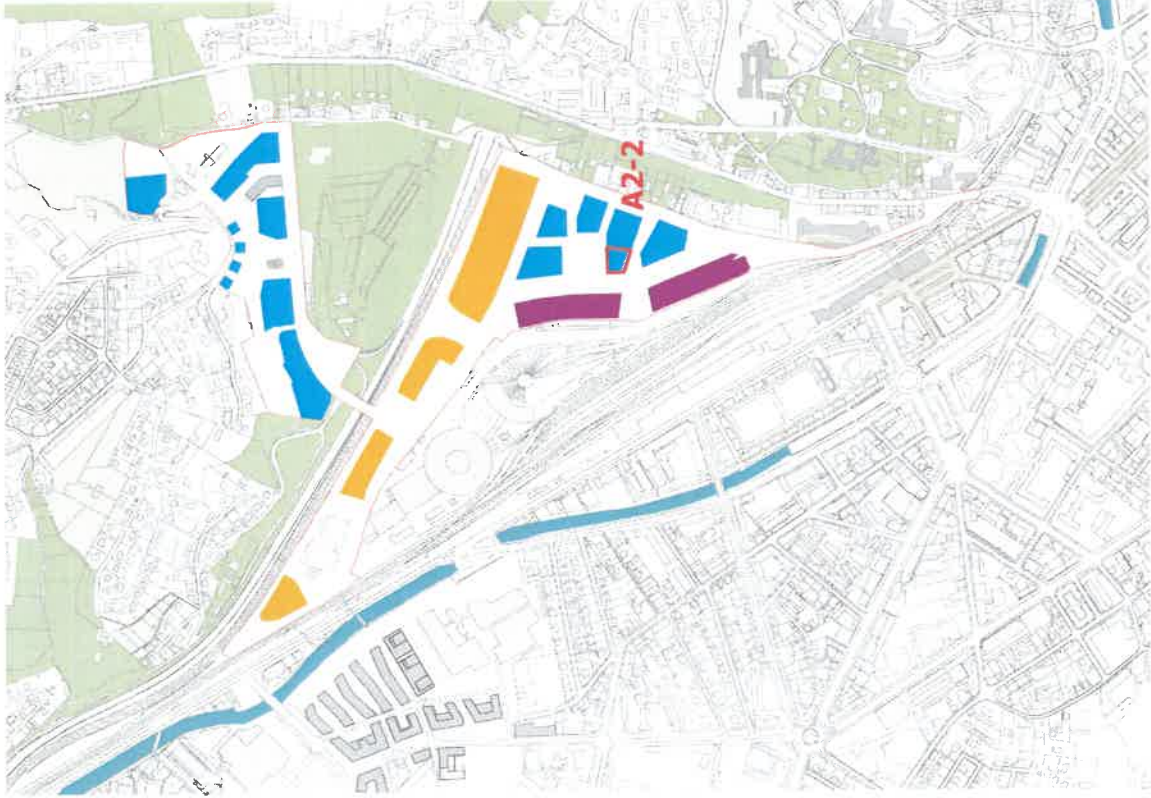
Connexion avec le Lot A2-2
(mur fusible à prévoir
en l'absence d'opération
d'ensemble A2-1/A2-2)

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- 1_PRINCIPES D'ÉCRITURE ARCHITECTURALE
- 2_FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS
- 3 TYPOLOGIES DE CONSTRUCTIONS

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

1_INTÉGRATION DANS LE PROJET URBAIN



- Bâtiment "Vitrine"
- Bâtiment "Train"
- Bâtiment "Archipel"

RELATION AU CONTEXTE : NATURE+INFRASTRUCTURE

L'infrastructures'apparente ici à la combinaison du Chemin de la Cassine comme axe structurant et de son habitat de faubourg installé sur la topographie du coteau reclus.

Les bâtiments "Archipel" tentent d'atténuer les ruptures urbaines et paysagères instaurées par l'usage logistique et économique actuel du site côté Ouest et de rétablir des continuités de parcours transversales Est/Ouest.

RAPPORT À L'INFRASTRUCTURE

Les bâtiments "Archipel" en alternance avec le Parc du cœur de quartier qualifient et enrichissent le tracé du Chemin de la Cassine, transformé en Mail dans le projet. Les bâtiments "Archipel" sont des îlots compacts aux formes variées, constitués d'un socle planté et d'émergences bâties.

Adressés côté Est au niveau du Chemin de la Cassine, ils s'immergent de manière diffuse dans le Parc du cœur de quartier.

RAPPORT À LA NATURE

Côté Est, de larges percées plantées constituant le Parc structurent l'équilibre de la trame des emprises bâties. Elles installent des continuités paysagère avec le faubourg Reclus et sont le support de continuités de parcours transversales.

Côté Ouest, le niveau du parc est rehaussé pour intégrer les parkings du rez-de-chaussée et étendre son emprise jusqu'aux pieds des immeubles. Ce principe crée un adressage confortable de plein pied pour les logements.

L'épannelage est varié afin de favoriser l'ensoleillement des logements ainsi que des coeurs d'îlots et favoriser la circulation de l'air.

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

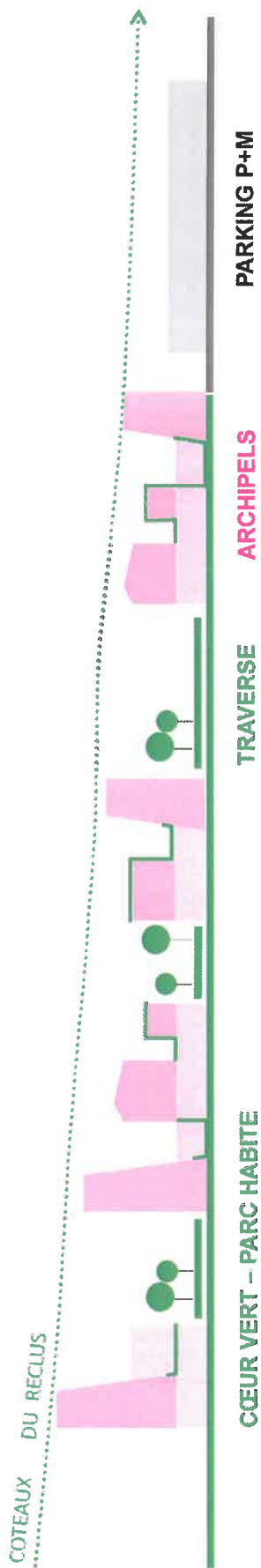
Berger
Levrault

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

2_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : BÂTIMENTS ARCHIPEL

● PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE :

- > Des coeurs d'îlots surélevés en extension du parc
- > Des îlots compacts avec des émergences bâties
- > Des îlots connectés par des cheminements piétons



DES JARDINS SUR SOCLE EXTENSION DU PARC



L'IMMERSION DU BÂTI DANS LA NATURE



DES ÎLOTS CONNECTÉS PAR DES CHEMINEMENTS PIÉTONS



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

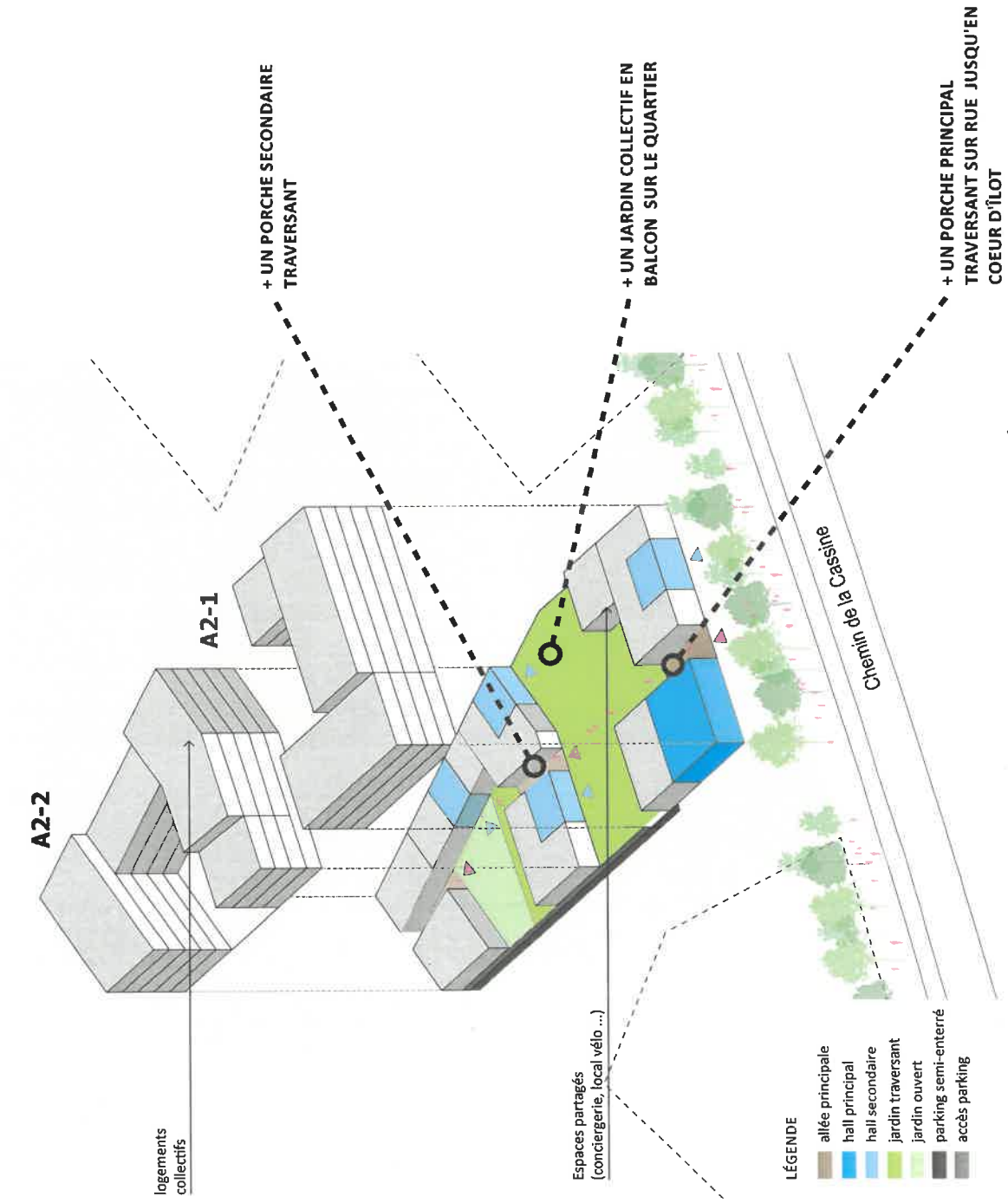
Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

2_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : BÂTIMENTS ARCHIPELS

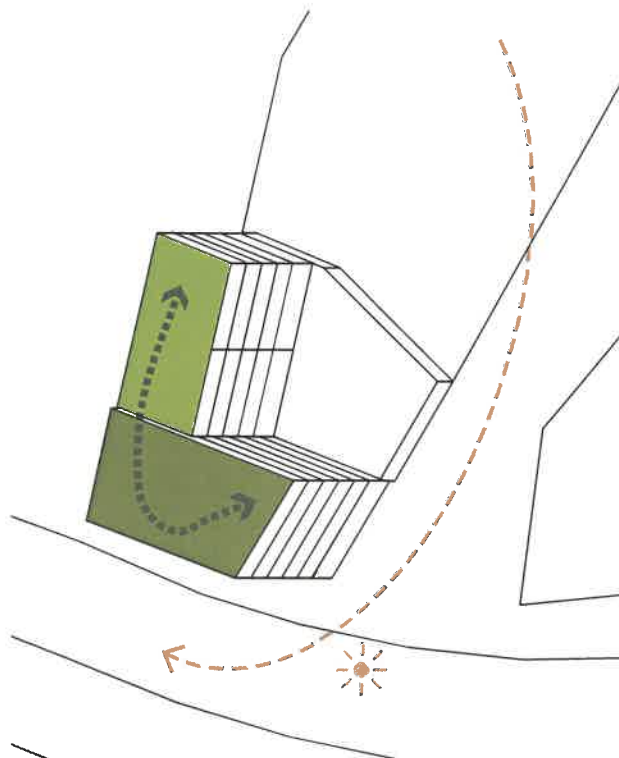
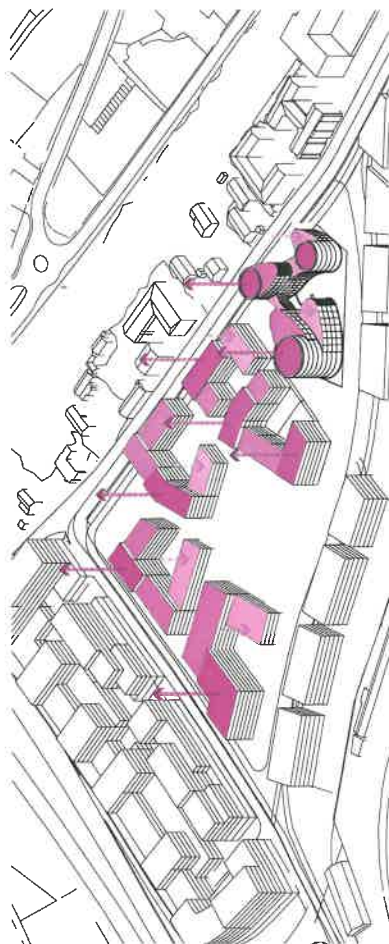


PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

3_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : GRADATION DES TOITURES

● LA GRADATION DES TOITURES :

- > Un épannelage varié et dynamique
- > Un ensoleillement favorisé
- > Un gradation des hauteurs
- > Des possibilités de terrasses



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

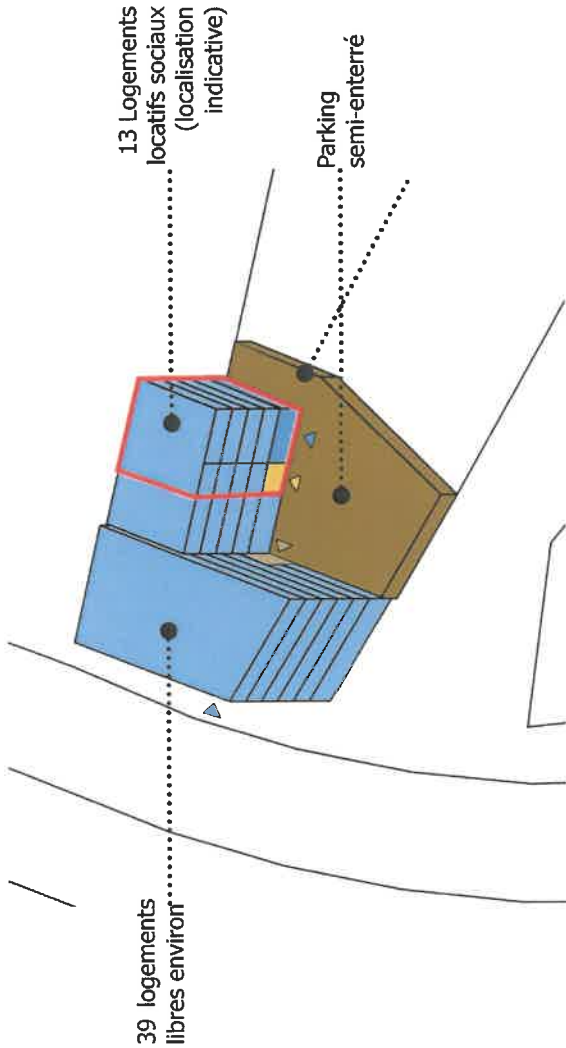
1_RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE

● RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE:

- > 3 000 m² de SDP environ
- > 52 Logements environ

● TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- > 13 logements locatifs sociaux + 39 logements libres environ



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

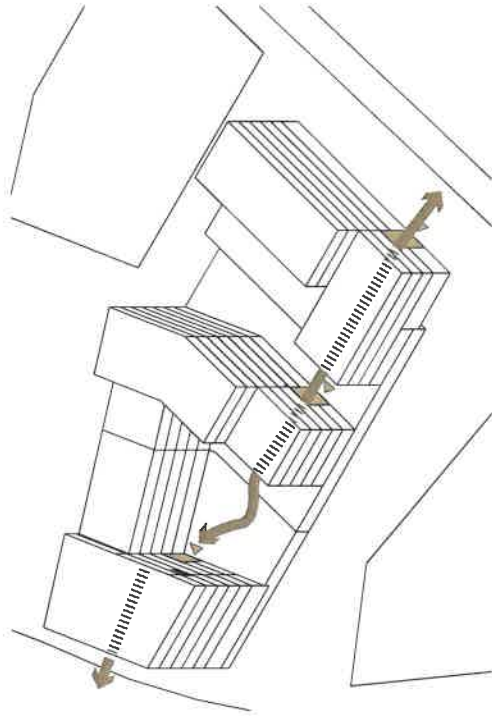
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levisault

FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

2_PRINCIPE D'ALLÉES

• LES ALLÉES :



L'ALLÉE DE LA CURE, CHAMBERY



LA DESSERTE DES LOGEMENTS PAR LES ALLÉES



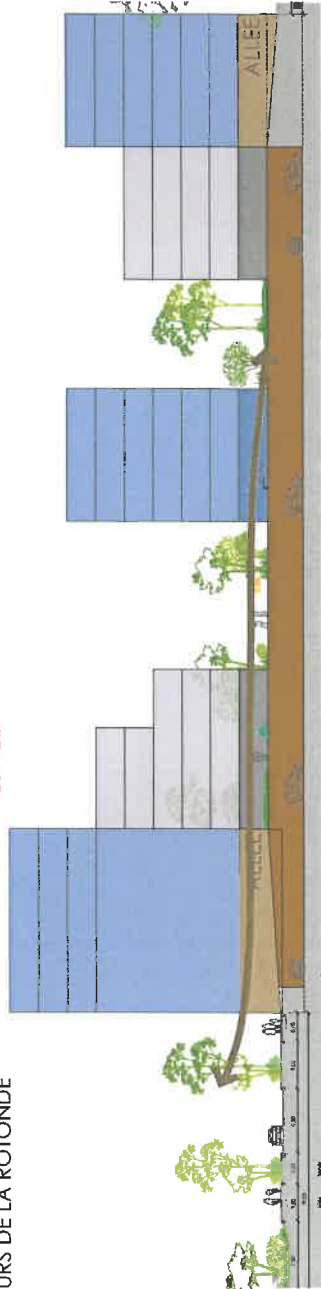
LE PRINCIPE DE SUCCESSION D'ESPACES



LOT A2.1

LOT A2.2

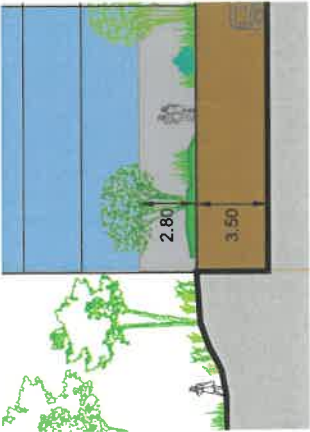
URS DE LA ROTONDE



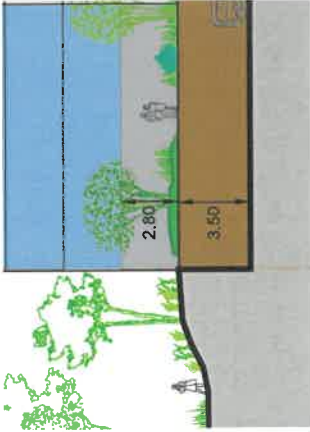
COUPE AA' / LE PRINCIPE D'ALLÉE

FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS
3_PRINCIPE DE DEMI-NIVEAUX

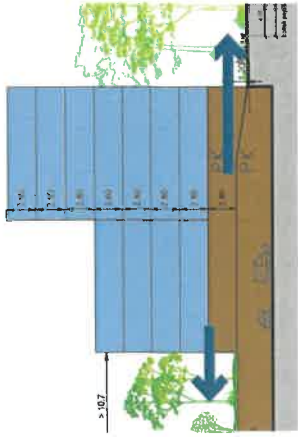
MISE A DISTANCE DES LOGEMENTS SUR LE PARC



CONTINUITÉ DU PARC EN COEUR D'ÎLOT



SYSTÈME DE SOCLE À DEMI-NIVEAUX



TPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS

4 TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

• LES TYPOLOGIES :

- > Un socle d'espaces communs et partagés
- > Des espaces extérieurs collectifs (toit terrasses) et pour les logements (balcons ou loggias)



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

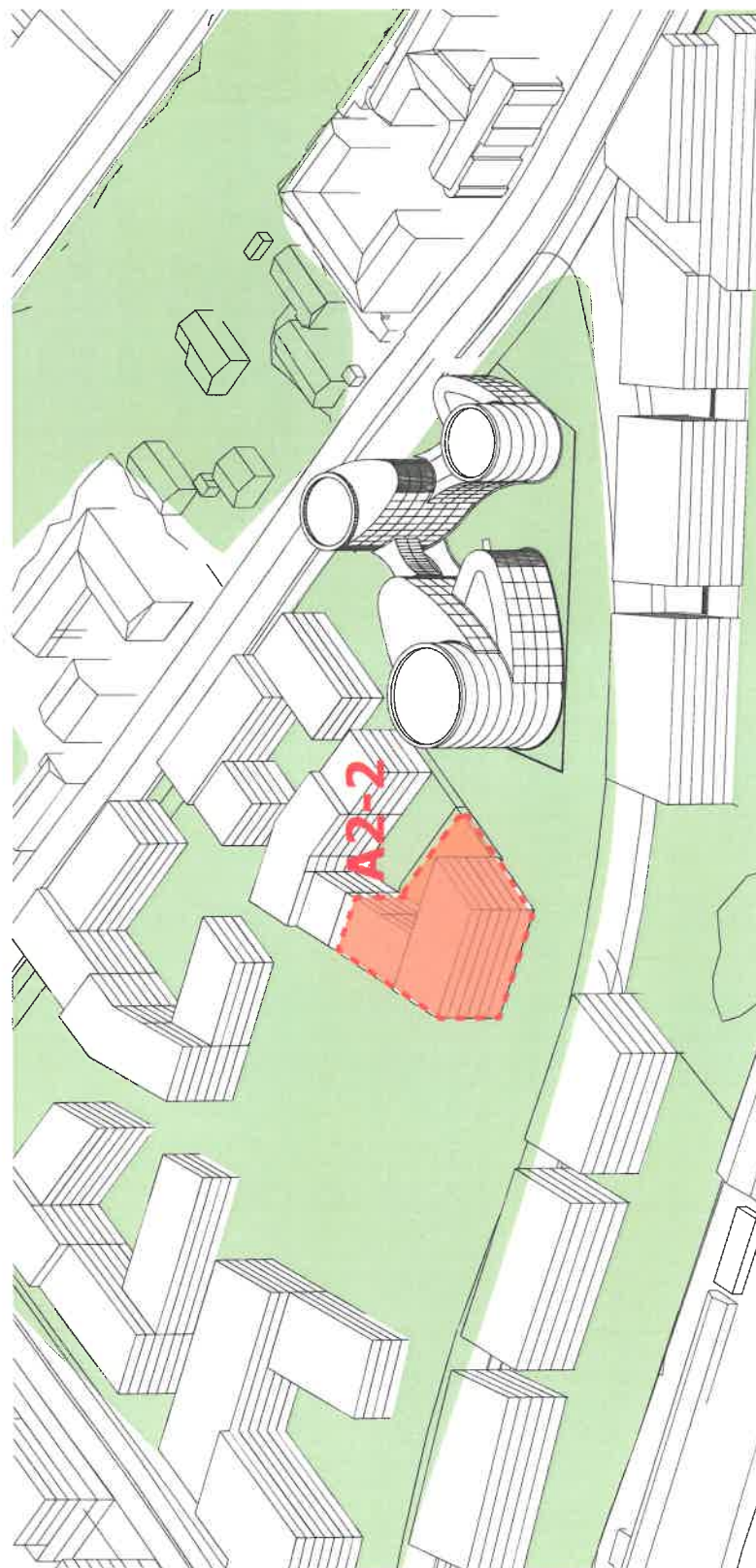
Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

- 1_INSERTION DANS LE SITE
- 2_INSCRIPTION DANS LA TRAME VERTE
- 3_ESPACES PUBLICS ATTENANTS
- 4_COEURS D'ÎLOTS
- 5_TOITURES TERRASSES
- 6_TRAITEMENT DES LIMITES

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1_INSERTION DANS LE SITE



Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

2_INSCRIPTION DANS LA TRAME VERTE

• PRINCIPES DU PROJET URBAIN :

La topographie des lieux offre l'opportunité de mettre en scène le futur quartier en créant un lien végétal entre la "Partie Haute" et la "Partie basse" du site.

La combinaison Nature/Infrastructure permet d'envisager la structuration par les infrastructures d'un réseau de plusieurs natures: un réseau de paysage, d'espace public et de mobilité.

L'accessibilité des terrasses agrémentées de jardins avec vues, permettra de faire dialoguer les différentes strates urbaines du territoire jusqu'aux Hauts de Chambéry.



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

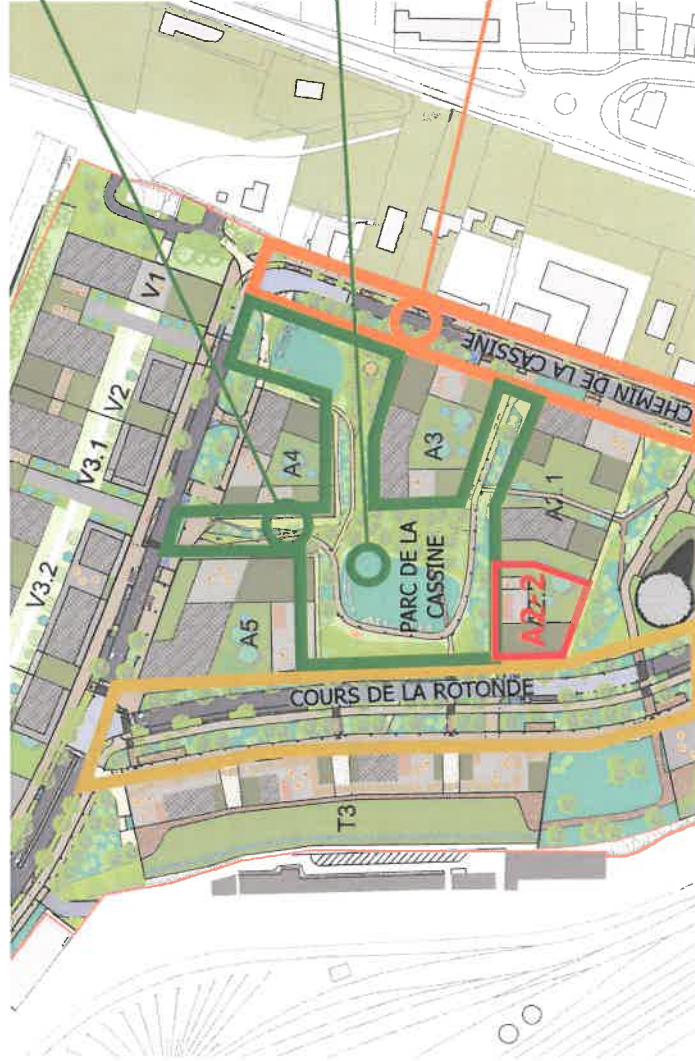
3_ ESPACES PUBLICS ATTENANTS

• LE PARC

Situé au cœur du projet, le Parc de la Cassine a été imaginé comme un lieu fédérateur pour l'ensemble des usagers du quartier: entrepreneurs, salariés, habitants, visiteurs.

Vaste espace de respiration, le parc de la Cassine est porteur de multiples fonctions: usages récréatifs, sportifs et de repos, lieu de sociabilité, réservoir de biodiversité, collecteur des eaux de pluie, régulateur des températures et de l'humidité de l'air, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain, création d'îlot de fraîcheur pour les périodes estivales, filtre à air.

Représentatif de la qualité générale du nouveau cadre de vie, il constitue un élément majeur de l'écosystème urbain de la Cassine.

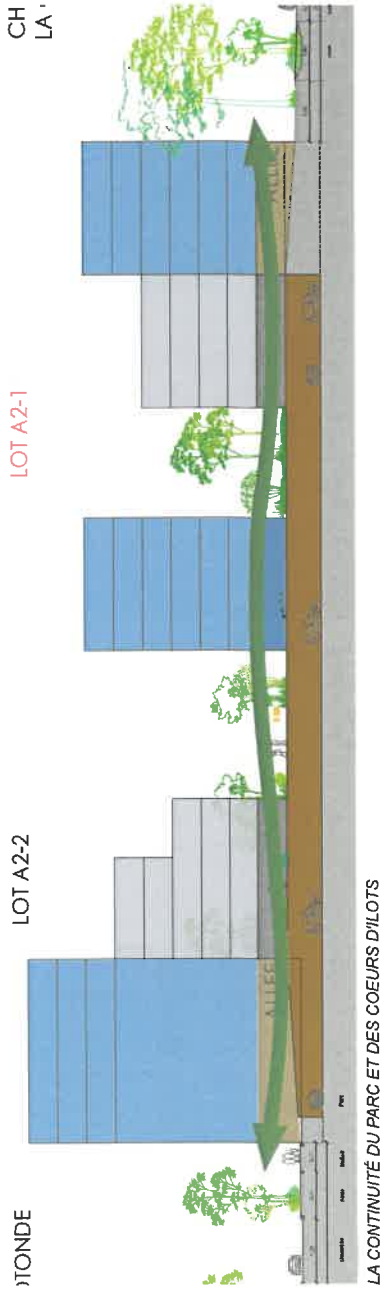


PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

4_ LES COEURS D'ÎLOTS

• LES COEURS D'ÎLOT :

- > Une succession de coeur d'îlots
- > Un parcours intérieur
- > Des espaces en continuité du parc

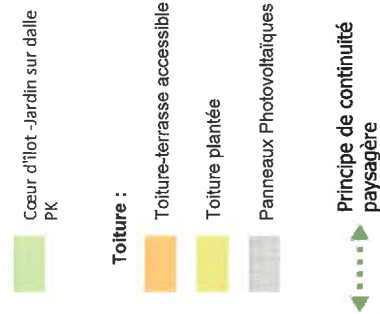


FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

5_ LES TOITURES TERRASSES

• LES TOITURES TERRASSES :

- > Des jeux de volumétries permettent une gradation des toitures et une différenciation de leurs usages.
- > Un usage partagé de ces terrasses pourra être envisagé.



1



2



3



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES
6_TRAITEMENT DES LIMITES

• LES CLÔTURES :

- > Le long des emprises publiques, les clôtures devront favoriser le parcours des succession de coeurs d'îlots, tout en préservant leur intériorité par rapport à l'espace public. Elles auront une hauteur de 1.80m mais pourront être largement ouvertes.



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

- 1_ TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS**
- 2_ TRANSITION ENERGETIQUE**
- 3_ QUALITÉ DE VIE**
- 4_ UN PROJET INTEGRÉ AU TERRITOIRE**
- 5_ POLLUTION DES SOLS**
- 6_ LIVRABLES ATTENDUS**

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PREScriptions ENVIRONNEMENTALES 1_ TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Dans une vision globale de gestion et d'usage, les espaces extérieurs de la ZAC sont majoritairement publics. Les espaces extérieurs privatifs s'inscrivent cependant dans les objectifs généraux des espaces verts, et permettent de contribuer :

- Au développement de la biodiversité
- À la gestion de l'eau
- À la création d'un îlot de fraîcheur urbain
- À la diversification des usages

Dans ce sens, le projet respectera les préconisations ci-dessous :

- **Végétation :**
 - L'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 80 cm pour les espaces verts en cœur d'îlot sur dalle et de 20 cm minimum hors drain sur les toitures végétalisées non accessibles. Une végétation intensive est imposée (sedum exclu).
 - Le coefficient de biotope (CBS) moyen du lot sera supérieur ou égal à 0.3, réalisable d'après la méthode de calcul de l'ADEME, dont les modalités sont précisées page suivante.
 - La palette végétale sera composée au minimum de 70% d'essences locales et rustiques qui répondront au label « Végétal Local » ou « Vraies Messicoles »
 - Traiter de manière qualitative les espaces verts avec une végétalisation sous forme d'aménagements multistrates (strates arborées, arbustives, herbacées).
 - Proscrire les espèces exotiques envahissantes et la concentration d'espèces à potentiel allergisant
 - La recherche de la pleine terre serait appréciée dans le projet du lot A2-2 sans être obligatoire du fait des contraintes de stationnements en sous-sol (optimisation de la surface en sous-sol des parkings sous l'emprise bâtie)

- **Confort des espaces extérieurs :**

- Le confort des espaces extérieurs sera particulièrement bien traité. Dans ce cadre l'équipe explicitera les dispositions mise en œuvre pour traiter l'ensoleillement et l'exposition aux vents des espaces extérieurs (dès le stade esquisse).
- Le traitement de l'îlot de chaleur sera également pris en compte, le coefficient pour le calcul de l'albédo moyen devra être supérieur ou égal à 0.31, d'après les valeurs du tableau ci-après (valeurs ADEME). Les matériaux choisis pour les cheminements des espaces extérieurs devront être en priorité semi-perméables ou perméables à l'eau.

Les valeurs ci-dessus ont été évaluées avec les hypothèses de la fiche de lot suivantes :

Le CBS est évalué avec 425 m² d'espaces verts sur dalle, 150 m² de toitures végétalisées. Il prend en compte les surfaces de toitures dédiées au photovoltaïque. **Il est le seuil minimum sur le projet.**



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1_ TRAITEMENT DES ESPACES

EXTERIEURS

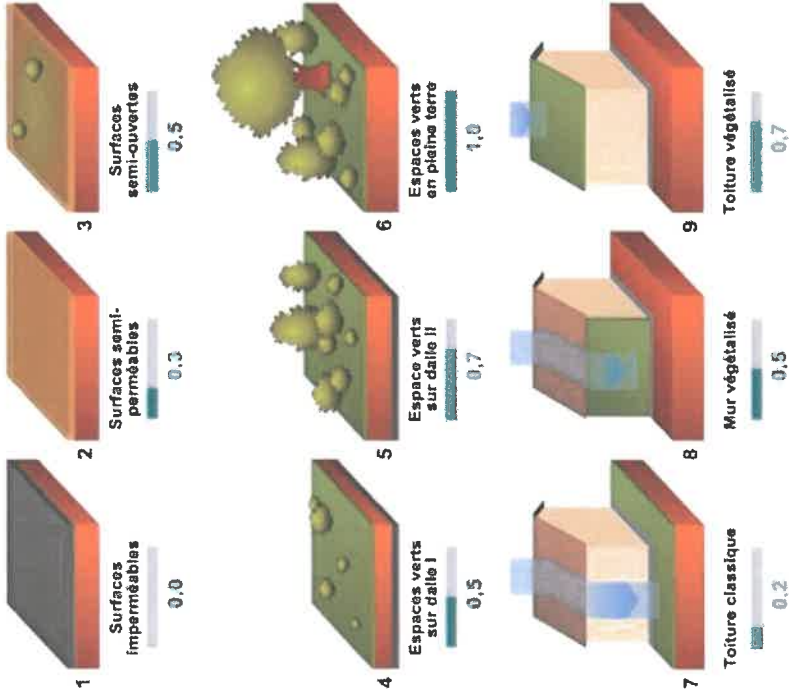
DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoménageable / surface de la parcelle

La surface écoménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)



Calcul du CBS

1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier)
2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)
4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm
5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm
6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées
8. Végétalisation des murs aveuglés jusqu'à 10 m.
9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive.

Calcul de l'albédo

Matériaux	Couleur	Albédo
Surfaces extérieures		
Dalle - pavés	Gris clair / beige	0,45
Bois	Marron - gris clair	0,35
Béton	Gris clair / beige	0,2
Sol nu, terre	Brun	0,2
Béton bitumineux	Gris-noir	0,15
Sable	Brun clair	0,15
Béton revêtu	Gris - noir	0,1
Asphalte	Noir	0,05
Enduits superficiels	Noir	0,05
Herbe	vert	0,25
Arbres	vert	0,18
Revêtements de toiture		
Couverture d'asphalte	neuve	0,09
	vieille	0,38
Etanchéité en feuilles bitumées	Brun	0,33
	Vert	0,34
Feutre bitumé	sans surface aluminisée	0,32
	avec surface aluminisée	0,6
Tuile terre cuite	rouge	0,36
Toiture peinte	blanche	0,6
Toitures photovoltaïque		0,5

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1_ TRAITEMENT DES ESPACES

EXTERIEURS

Protection de la faune :

Les bâtiments et les coeurs d'îlots contribuent au bon développement de la biodiversité, et notamment de la faune. Pour ce faire, plusieurs éléments seront mis en œuvre :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune ; des ouvertures de 20 cm de haut devront être ménagées, ponctuellement, à la base des clôtures.
- Les clôtures seront intégrées dans une haie arbustive.
- Pour éviter la collision des oiseaux dans les fenêtres, les grandes surfaces vitrées (notamment les angles) ne sont pas tolérés sur le lot.
- Limitier les impacts de l'éclairage sur la biodiversité en dirigeant le spectre lumineux vers le sol et en favorisant les températures de couleur chaudes (< 2 700 °K)
- N'éclairer que si nécessaire : limiter l'éclairage à l'entrée du lot à l'aide de minuteurs, détecteurs de mouvement ou équivalent
- Des refuges pour la faune peuvent être installés sur le lot ou sur les bâtiments (nichoirs, gîtes, hibernaculum, hôtel à insectes...)

Un label ou une démarche de qualité d'intégration de la biodiversité serait apprécié sans être imposé.



Palette végétale : arbustes

Arbustes	
Cornus alba sibirica	Salix purpurea 'Nana'
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'	Salix rosmarinifolia
Rosa «White The Fairy»	

Palette végétale : vivaces graminées et fougères

Vivaces / Graminées / Fougères	
Agastache 'Ayala'	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Agastache 'Blue Fortune'	Geranium phaeum
Allium giganteum	Geranium sanguineum
Anemone «Honoring Jobert»	Geranium sylvaticum 'Album'
Aster divarcticus	Malva moschata
Deschampsia cespitosa	Panicum virgatum «Rehbraun»
Deschampsia flexuosa	Pennisetum villosum
Epilobium angustifolium 'Album'	Pteridium aquilinum
Epimedium versicolor 'Sulphureum'	Seseli gummiferum
Euphorbia amygdaloides var. robbiae	Valeriana officinalis
Gaura lindheimeiri	Veronicastrum virginicum 'Lavendelturni'

Arbres

Cépées	
Alnus x spaethii	Amelanchier lamarckii
Corylus colurna 'Obelisk'	Catalpa bignoides 'Aurea'
Crataegus monogyna 'Stricta'	Euonymus europaeus
Gleditsia triacanthos inermis 'skyline'	Magnolia kobus
Koeleruteria paniculata	Prunus x yedoensis
Parrotia persica	
Prunus serrulata 'Sunset Boulevard'	
Tilia cordata 'Erecta'	
Tilia cordata 'Green Spire'	
Ulmus 'Sapporo Autumn Gold'	
Zelkova serrata 'Green Vase'	
Ulmus minor 'Sarniensis'	

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

2_TRANSITION ENERGETIQUE

Le quartier est exemplaire du point de vue énergétique et ambitieuse de devenir un quartier passif, avec un objectif de bâtiment à énergie positive pour les lots tertiaires.

Dans ce sens, le projet respectera les préconisations ci-dessous :

Conception bioclimatique :

La bioclimatique du bâtiment sera privilégiée avec un travail sur la compacité, la performance des parois et les ouvertures de l'enveloppe. Les objectifs sur cette thématique sont les suivants :

- o **Indice d'isolation** : Isol < 0,7 W/m².K.
- o **Enveloppe thermique** : Bbio < Bbiomax-10%
- o **Niveau d'isolation indicatif des parois** (compris ponts thermiques ponctuels) y compris pour les commerces (isolation mise en œuvre à la livraison du bâtiment) :
 - $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2.K$ baies vitrées (*menuiseries PVC proscrites*)
 - $U_p \leq 0,15 \text{ W/m}^2.K$ toitures
 - $U_p \leq 0,18 \text{ W/m}^2.K$ murs
 - $U_p \leq 0,18 \text{ W/m}^2.K$ planchers bas sur extérieur ou parking
 - $U_p \leq 0,30 \text{ W/m}^2.K$ mur entre local chauffé et non chauffé
- o **Etanchéité à l'air** : $Q_{4\text{surf}} < 0,6 \text{ m}^3/\text{h/m}^2$ (logements) ; $Q_{4\text{surf}} < 1,0 \text{ m}^3/\text{h/m}^2$ (bureaux)
- o **Indice d'ouverture de l'enveloppe** : pour un meilleur compromis entre apport solaire et surfaces déperditives,
 - $20\% < \text{IOUV}_{\text{SHAB}} * < 25\%$ en logement
 - $17\% < \text{IOUV}_{\text{GJ}} * < 30\%$ en bureaux

*surface de toutes les baies mesurées en tableau, ramenée à la surface habitable (ou utile nette) du bâtiment. Cet indice d'ouverture est différent de celui calculé par rapport à la surface de façade

- o **Les caractéristiques suivantes sont à respecter pour les baies :**
 - facteur solaire des baies sans protection : $Sw > 0,4$
 - facteur solaire des baies avec protection (sauf nord) : $Sws < 0,10$
 - transmission lumineuse des baies : $TL \geq 65\%$
- o **Justifier de 80 % de logements traversants** ou à minima bi-orientés par lot à partir du T3 et minimum 30% pour les T2

Le confort d'été dans les logements et les locaux d'activités sera justifié par une **simulation thermique dynamique** selon la norme NF 15251. Cette étude inclue les scénarii prévisionnels du GIEC concernant les changements climatiques. Les simulations sont rendues en amont du PC.

Confort thermique lié spécifiquement au programme de logements et tertiaire :

- Le confort estival des locaux tertiaire devra également être anticipé avec des dispositions architecturales et passives évitant l'ajout systématique de Groupe Froid ne faisant qu'aggraver l'ilot de chaleur urbain
- Respecter l'indicateur DH de la RE2020 avec des solutions prenant en compte le confort adaptatif. Une simulation Thermique dynamique n'est pas imposée pour le confort estival des logements mais les solutions de brasseur d'air seront obligatoirement à étudier en RE2020
- Assurer les bonnes conditions de confort grâce aux performances passives du bâtiment : ventilation, isolation, vitrages, gestion des apports solaires, ...
- Prévoir des protections solaires extérieures et mobiles et des protections contre la pluie (les volets roulants PVC sont proscrits) sur l'ensemble des baies exposées
- Privilégier le rafraichissement naturel, y compris dans les locaux communs et de services
- Respecter une surface maximale de surface vitrée pour les commerces de 50%
- La performance thermique des locaux tertiaires envisagés sur le lot devra être gérée par le constructeur, avec l'enveloppe globale du bâtiment (performance thermique égale à celle du bâtiment). Respect de la RT2012.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

2_ TRANSITION ENERGETIQUE

Stratégie énergétique :

Une sobriété des besoins doit guider la définition du projet, pour limiter au maximum toute consommation inutile (éclairage trop puissant ou trop longtemps par exemple) ou facilement évitable (déperditions par l'enveloppe, infiltrations...). Les besoins en énergie résultants seront couverts par des énergies renouvelables et de récupération.

- Le niveau de performance énergétique pour les logements est l'atteinte a minima de **la RE2020 avec Cep, nr max – 10% et Icénergie -10%**
- Cette stratégie passe notamment par le raccordement au réseau de chaleur urbain (chauffage et ECS) imposé sur ce lot et pour l'ensemble de la ZAC (hors lots T2 et T3)
- Les besoins de chauffage des logements sont de niveau passif : Besoins de chauffage < 15 kWhutile/m².an
- Pour les locaux tertiaires, en l'absence de RE2020, le niveau de performance est l'atteinte du niveau E3C1. Cette stratégie passe notamment par la mise en place d'une production photovoltaïque en toiture.

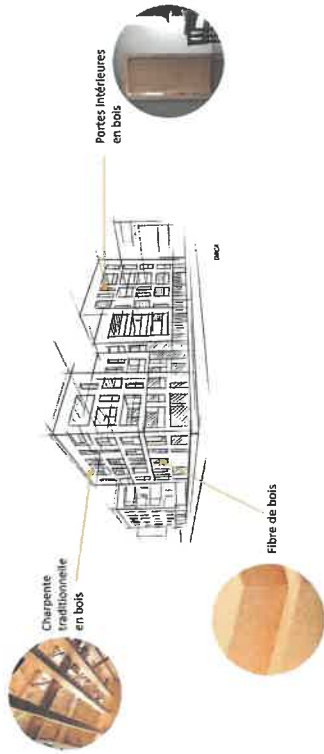


©Association négaWatt - www.negawatt.org

Matériaux :

- Les matériaux d'origine biosourcée sont toujours privilégiés. L'atteinte d'un niveau 2 du label biosourcé 2022 soit 24 kg/m² SHAB en logement collectif est demandée car concideré comme un pré-requis à l'atteinte de la RE2020
 - La RE2020 sera respectée avec les niveaux suivants (dans la mesure où le PC du lot A2-2 est déposé avant Janvier 2025) : IcConstruction niveau 2022 – 10%.
 - L'atteinte d'un niveau 1 du label biosourcé 2022 est un minimum pour les bâtiments tertiaires (soit 18 kg/m² SDP).
 - L'ensemble des bâtiments tertiaires (non soumis à la RE2020) devront à minima justifier de l'atteinte du niveau C1 du label E+C- en suivant la méthode de calcul existante.
 - Les matériaux feront tous l'objet d'un label environnemental : FSC pour les bois, ange bleu ou Gut pour les sols, A+ pour les peintures.
 - Les matériaux en PVC et les bois d'origine exotique sont interdits (revêtements intérieurs et façade).
 - L'identification de matériaux issus de la filière de réemploi en base dans a minima 2 lots est imposée. Les matériaux envisagés seront à transmettre avant PC.
 - Valoriser les déchets de chantier à plus de 80% en masse en privilégiant valorisation matière avant énergétique.
- Un label de performance énergétique et / ou de contenu carbone serait apprécié, sans être imposé.** A minima, les justificatifs énergétiques et carbonés devront être transmis avant PC.

Logements collectifs, objectif niveau 2



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

3_QUALITÉ DE VIE

La qualité d'usage est un élément clé de la réussite du projet et du confort et de la santé des futurs utilisateurs.

Confort lié spécifiquement au programme logements :

- o **Une autonomie en éclairage naturel** (AEN) de 60% minimum sera respectée dans les pièces de vie et de 30% dans les chambres. *Cela correspond à respecter un niveau d'éclairement naturel de 300 lux dans les chambres entre 6h et 22h.*
- Seul l'indicateur du référentiel NF Habitat HQE peut être respecté : 15% de taux d'ouverture pour les salons / cuisine et 10% pour les chambres / ou bilan des taux d'ouverture des fenêtres
- o **50% de la surface des circulations intérieures seront éclairées naturellement.**
- o **L'isolement acoustique des façades sera** conforme à la réglementation, tenant compte du classement catégorie 1 de la VRU et de la voie ferrée. Le lot étant à moins de 300 m de ces deux infrastructures de transports, il devra faire l'objet d'une étude approfondie.
- o Mettre en œuvre des procédés ou matériaux pour **l'isolement acoustique entre les chambres** (par exemple, revêtements de sol absorbant les bruits de choc), et entre chambres et parties communes (par exemple, portes palières isolantes)
- o Éviter les balcons devant les chambres et préférer des salons avec deux baies vitrées distinctes. Les balcons sont très impactants sur les apports en lumière naturelle. Au-delà de 1,5m de profondeur les apports sont insuffisants.

Santé :

- o La ventilation respectera les **débits de ventilation suivants** : 0,5 vol /h en fournissant le calcul par bâtiment et ceux pour s'approcher des recommandations de l'OMS en termes de renouvellement d'air. Une ventilation Simple Flux assure plutôt en moyenne de l'ordre de 0,3 vol/h
- o Les **prises d'air neuf** sont positionnées de façon à éviter toute entrée de gaz d'échappement : façades donnant sur les jardins privatifs ou en toiture.

Pour garantir la bonne qualité de l'air intérieur, les revêtements intérieurs respecteront les préconisations suivantes :

- o Etiquette A+ des produits de construction (arrêté 19 avril 2011)
- o Peintures en phase aqueuse quel que soit l'usage
- o Colles et enduits de classe EC1 ou EC1 + (EMICODE)
- o Label GUT ou Ange Bleu pour les sols (notamment moquettes)
- o Parois plâtre : COV<100µg/m3 et Emissions de formaldéhyde <0.124mg/m3 d'air

Un label ou une démarche de qualité d'usage serait apprécié sans être imposé.

La qualité d'usage est un élément clé de la réussite du projet et du confort et de la santé des futurs utilisateurs.

Confort lié spécifiquement au programme bureaux (hors commerces) :

- o Les bureaux et salles de réunion disposeront toutes d'un **accès en façade**.
- o Les utilisateurs auront la **main sur les équipements du confort** : protections solaires amovibles et ouvrants pour la ventilation naturelle des locaux.
- o Les équipements seront **couplés à des systèmes garantissant les performances environnementales** : capteurs de feuillure sur les baies pour couper la climatisation en cas d'ouverture des ouvrants, ...
- o **Les circulations intérieures** disposeront d'au moins un accès à la lumière naturelle.
- o **Une autonomie en éclairage naturel** (AEN) de 60% minimum sera respectée dans les zones de vie et d'activité, en période d'occupation. *Cela correspond à respecter un niveau d'éclairement naturel de 300 lux sur plan de travail entre 8h et 18h en bureau*

Un calcul en FLJ-facteur de lumière du jour est accepté bien qu'il soit moins représentatif avec un objectif FLJ > 1,2% pour 80% de la surface de premier rang dans 80% des locaux à usage de bureau

- o **L'isolement acoustique des façades sera** conforme à la réglementation, tenant compte du classement catégorie 1 de la voie ferrée et de la VRU. Le lot étant à moins de 300 m de ces infrastructures de transports, il devra faire l'objet d'une étude approfondie.
- o **Des locaux permettant aux employés de se changer et de se doucher est demandée** (vestiaires homme et vestiaire femme).
- o La vitesse d'air dans les espaces communs et les chambres sera inférieur ou égal à 0,15m/s.

Santé :

- o La ventilation respectera les **débits de ventilation suivants** : 30 m3/h/personne et 1vol/h minimum. De plus, un commissionnement du système de ventilation prévu pour s'assurer de l'atteinte des débits sur l'ensemble des surfaces.
- o Un dispositif permet le **redémarrage de la ventilation** avant le début période d'occupation pour le programme bureaux.
- o Les **prises d'air neuf** sont positionnées de façon à éviter toute entrée de gaz d'échappement : façades donnant sur les jardins privatifs ou en toiture.

Un label ou une démarche de qualité d'usage serait apprécié sans être imposé.

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_ UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Mobilité :

Le dimensionnement **des stationnements des véhicules** respectera les préconisations du PLUJ HD de Grand Chambéry (OAP valant règlement pour le secteur Chantemerle) :

- o **Une place de stationnement par studio, T1 et T2, et un minimum de 1,3 place par logement de plus de deux pièces (T3).**
- o **Une place pour 80 m² de surface de plancher** pour les constructions à usages d'artisanat et de commerces de détail, de services avec accueil de clients, de bureaux ou d'industrie.
- o 1 place pour 80 m² de surface de plancher de bureaux.

En outre les dispositions suivantes seront mises en œuvre :

- o 10 % des places de parking seront pré-équipées de station de recharge électriques, à l'aide d'une prise opérationnelle ou d'un fourreau permettant facilement le raccordement futur.

La ville de Chambéry souhaite favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement, en garantissant des capacités de stationnement vélo au sein ou à proximité immédiate des constructions. Le projet respectera les préconisations du PLU qui sont listées ci-dessous.

Les constructions doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m². Ce local doit être :

- Bien identifiable et signalé
- Sécurisé
- Proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1er sous-sol ou au 1er étage
- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Eclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1,5 m². Le projet devra prévoir :

- o 1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales
- o 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
- o Commerce ou artisanat : 1 place / 5 emplois
- o Pour les bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Par ailleurs des places (arceaux) destinées aux visiteurs, aux clients et au public devront être prévues :

- o 1 arceau pour 10 logements (1 arceau minimum).
- o commerce : 1 arceau pour 50m² de surface de vente.
- o Pour les bureaux : 1 minimum de 2 arceaux à proximité de l'entrée.

Conformément aux dispositions de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM), la réglementation relative aux places prééquipées IRVE (infrastructures de recharge des véhicules électriques) sera respectée. Toutes les places destinées aux logements seront pré-équipées. Concernant les places destinées aux activités et commerces : 1 place sur 5 sera pré-équipée et a minima 1 place dimensionnée et équipée d'un point de recharge.



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Protection et gestion de la ressource en eau :

La gestion des eaux est une des compétences de l'agglomération de Grand Chambéry.

o Consommation en eau potable

La protection du milieu nécessite le déploiement d'une stratégie de réduction des besoins (et en conséquence des rejets). Dans ce cadre, des dispositions pour la réduction des besoins en eau potable seront généralisées sur le bâtiment à travers la mise en place de dispositifs hydro-économiques (réducteurs de pression et de débit, chasse d'eau double commande, mitigeurs....). Il sera par ailleurs étudié la mise en place de système de récupération des eaux pluviales des toitures pour des usages extérieurs (arrosage entretien) ou intérieur (lavage des sols et les chasses d'eau des toilettes) dans le respect des dispositions de l'Arrêté du 21 août 2008. Conformément au PLUi HD, les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

o Eaux usées

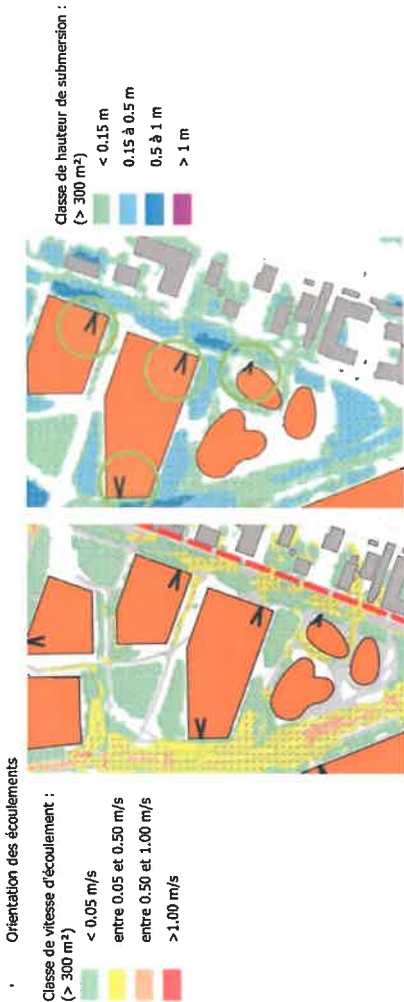
Les dispositions définies dans le règlement d'assainissement collectif, annexé au PLUiHD, sont respectées. Le réseau est séparatif et le raccordement est obligatoire.

o Risque inondation en cas de pluie exceptionnelle

L'étude de caractérisation des écoulements exceptionnels réalisée par Sépia, montre que le lot A2-2 est concerné par une zone d'écoulements en surface pouvant générer un risque potentiel (mais limité) pour les personnes lié à l'inondation des sous-sols. L'étude Sépia propose :

- de mettre en place un principe de précaution au niveau des entrées de parking (niveau d'entrée + 15 cm/TN),
- d'éviter toute entrée d'eau vers les sous-sols dans les principales zones d'écoulement (partie Ouest du lot A2-2),
- d'éviter les entrées d'eau par voie secondaire (réseaux divers).

Cartographie des écoulements exceptionnels



Eaux pluviales :

Le lot A 2 - 2 doit respecter les règles émises dans le dossier d'autorisation environnementale et les chapitres correspondant à la gestion des eaux pluviales.

L'infiltration sera privilégiée en premier lieu.

Le lot A 2 - 2 est autorisé à un rejet dans l'espace public après rétention. Il est convenu que les parties privées géreront les pluies courantes selon la règle des **15 L/m²** du schéma directeur (rétention d'au moins 15 mm sur les surfaces imperméabilisées).

Au-delà, les eaux seront rejetées vers l'espace public. Les techniques végétales et d'infiltration seront recherchées en priorité. Les pluies jusqu'à la trentennale seront gérées sur les espaces publics dans des ouvrages communs (noues et bassins), en mobilisant au maximum l'infiltration avant éventuel rejet régulé.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration participent à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils sont traités de manière qualitative.

Les rejets directs sans régulation des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon terrasse coursive sur le domaine public sont interdits.

Les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique et/ou accidentelle des eaux pluviales doivent être équipées de dispositifs spécifiques et adaptés (abattement/et ou confinement).

o Proximité de la nappe

Les contraintes liées à la présence de la nappe à faible profondeur devront être prises en compte : aucun rabattement permanent de nappe et/ou drainage avec rejet au réseau sera accepté en phase définitive. Durant la phase chantier, ces rejets pourront être tolérés sous réserve de débits acceptables par le réseau et après une étude démontrant l'absence d'incidences sur la nappe et la ressource en eau souterraine.

o Altimétrie des espaces extérieurs

Le calage altimétrique du niveau fini des aménagements extérieurs devra être en cohérence avec le niveau fini des voiries publiques en périphérie afin de limiter les renvois d'eaux domaine public vers le domaine privé.

Envoyé en préfecture le 27/10/2025

Reçu en préfecture le 27/10/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_ UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Déchets :

L'emplacement des équipements de collecte des déchets seront étudiés en partenariat avec la Communauté d'agglomération. La collecte s'effectuera depuis le cours de la Rotonde.

La gestion des déchets se fera via la présentation de bacs roulants que le bâtiment devra stocker dans un local adapté.

La gestion des déchets des commerces et services s'effectuera de manière indépendante, un local spécifique devra être prévu pour tout commerce de bouche.

Les bacs seront présentés à la collecte les jours correspondant sur un emplacement directement accessible en bord de voirie.

Les bâtiments du lot doivent mettre en œuvre les conditions du tri à la source et en l'occurrence, les préconisations suivantes :

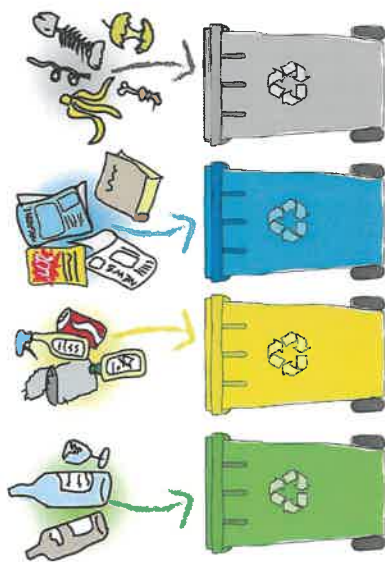
- o Pour les espaces tertiaires, un compacteur de papier et carton sera étudié en cas de forte consommation. Le tri sélectif à la source sera incité par la création de zone de collecte intermédiaire et de locaux ménage par étage
- o Pour une collecte et un tri des déchets d'activité optimisé, les locaux seront correctement dimensionnés par bâtiment, avec à minima pour les bureaux :

0,37 Litre / jour / m²

- o Pour les commerces, prévoir 100% du tri sur site
- o Pour les logements, un nombre de bacs de tri suffisant sera étudié avec la Communauté d'agglomération

Il est fortement recommandé de prévoir une aire de compostage collectif sur la parcelle (exposition mi-ombre) afin de valoriser les biodéchets :

- o Ils sont dimensionnés en fonction du nombre de logements (1m³ pour 10 familles) et leur emplacement est indiqué dans le plan masse.
- o D'autres propositions peuvent être formulées par l'équipe, comme un local de pré-tri des encombrants.



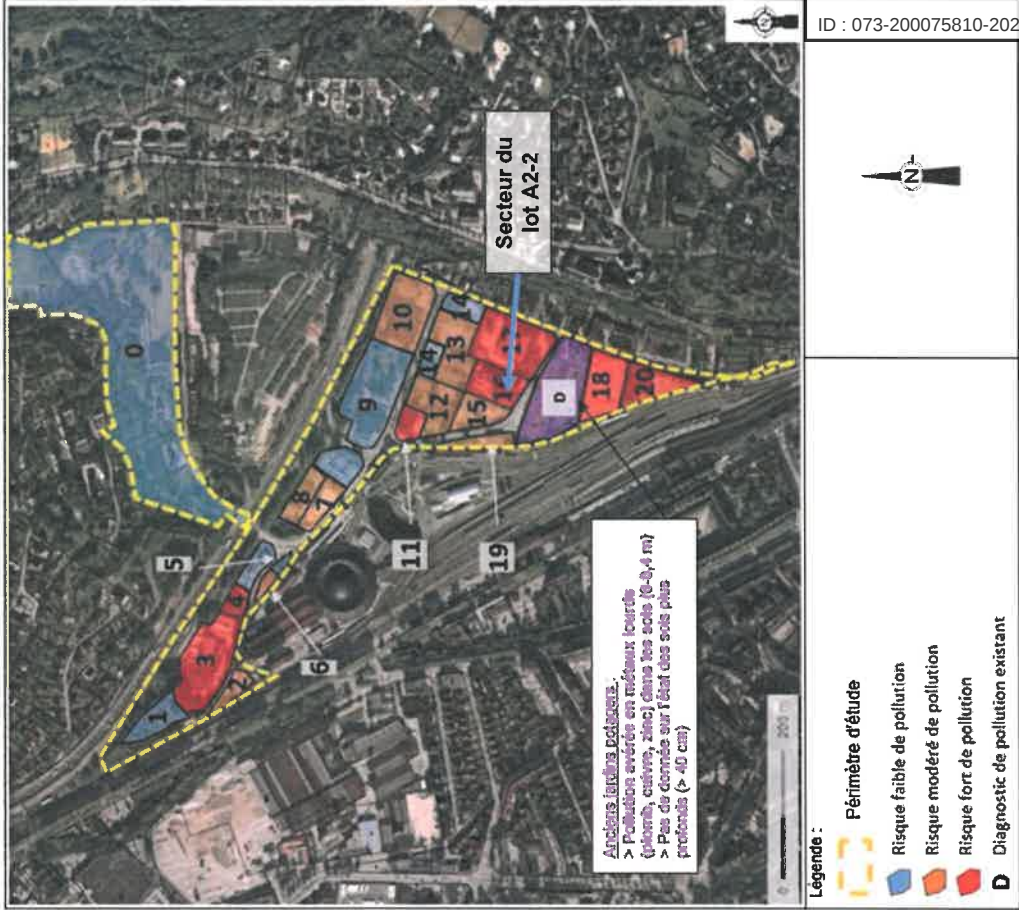
PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

5_ POLLUTION DES SOLS

- La pollution du sous-sol (sols et eaux souterraines) devra être prise en compte dans le cadre de la réalisation du projet (aspects sanitaires, environnementaux, gestion des déblais, etc.).
- La gestion de la problématique pollution sera effectuée conformément :
- o à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017,
 - o à la note méthodologique sur la gestion des sols pollués et du risque sanitaire jointe au Dossier d'Autorisation Environnementale (juillet 2019),
 - o aux dispositions du Plan de gestion (et Evaluation des Risques Sanitaires) générique effectué à l'échelle de la ZAC (document disponible en 2023). Un suivi de la bonne gestion de la problématique pollution à l'échelle du lot A2-2 sera assuré par le BET Pollution de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Etat environnemental connu :

- o **Risque de pollution fort** en lien avec le passif industriel du site : partie Est du lot concernée par les anciennes activités du site FOUR & CLEMENT (site BASIAS référencé RHA7302443, activité de mécanique générale), partie Ouest du lot concernée par les anciennes activités du site BERLIOZ (site BASIAS référencé RHA7302444, activité de chaudronnerie et serrurerie), avec diverses activités / installations potentiellement polluantes (atelier de mécanique, fonderie, dépôt enterré de fuel, traitement des métaux, entretien et réparation de véhicules, transformateur, etc.).
- o Le **sondage effectué au droit du lot A2-2** (*source : diagnostic DEKRA 2020, sondage S46, en limite sud-ouest du lot*), tout comme ceux effectués **à proximité** (*sondages SC2 et SC3, au nord du lot*) mettent en évidence **l'absence de pollution significative dans les sols, en métaux et en composés organiques**. A noter néanmoins qu'un **risque important de pollution subsiste** au vu du passif du site et de la faible densité d'investigations disponibles au droit du lot. Par ailleurs, sur la base des données disponibles, les sols du secteur sont **ponctuellement non inertes** (en S46 à partir de -0,8 m, en SC2 à partir de -1 m) en raison du dépassement des seuils en métaux (antimoine, localement plomb) sur éluât.
- o Présence à l'échelle de la ZAC d'une **nappe présentant des anomalies en métaux** et, plus localement, **en composés organiques** (hydrocarbures volatils, hydrocarbures aromatiques et/ou solvants chlorés), et circulant à **faible profondeur**. A noter qu'aucune anomalie dans la nappe en amont proche du lot A2-2 (Pz5) n'a été observée en septembre 2020, la nappe en aval éloigné (Pz2) présentant des traces en métaux et en benzène (*source : diagnostic DEKRA 2020*).



Zonage des risques de pollution
(source : Etude historique et documentaire et étude de vulnérabilité, rapport EODD référencé P02734-2 du 14/02/20)

Envoyé en préfecture le 27/10/2025
Reçu en préfecture le 27/10/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251022-C2570-DE

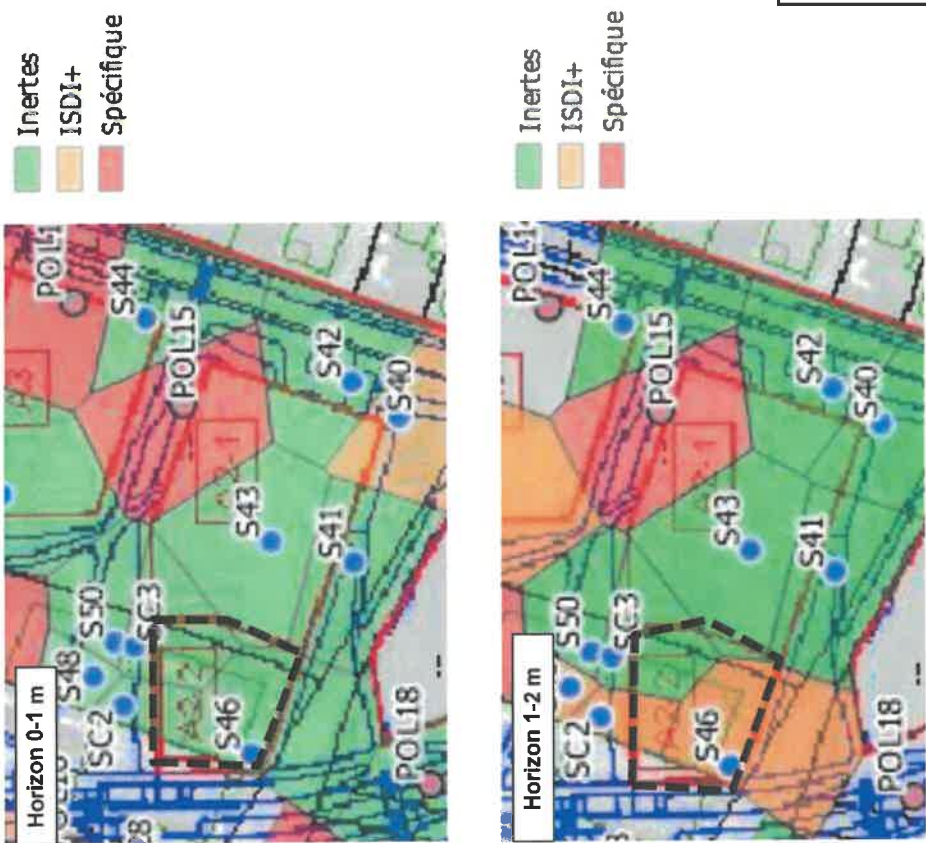


PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

5_ POLLUTION DES SOLS

Implications potentielles pour le projet :

- o **Gestion des sources de pollution** (points de pollution concentrée) : conformément à la méthodologie nationale, la purge des points de pollution concentrée (PPC), si présents au droit du lot (non avéré à ce jour), devra être envisagée, indépendamment des aspects sanitaires ou de gestion des déblais.
- o **Gestion des risques sanitaires pour les futurs usagers du site** : la compatibilité sanitaire entre l'état des milieux résiduels (post gestion des PPC) et l'usage futur du site devra être assurée et démontrée, y compris mise en œuvre de mesures spécifiques (mesures constructives, restrictions d'usage, etc.) si nécessaire.
- o **Gestion des terres excavées** : une partie des déblais générés par les travaux de réaménagement du site pourrait ne pas être inerte au sens de par l'Arrêté Ministériel du 12/12/14. Dans ce cas, ces matériaux ne pourront pas être orientés vers un centre de stockage classique (ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes), générant des surcoûts dans le cadre de leur élimination.
- o **Gestion des eaux** : l'infiltration des eaux pluviales ne pourra être effectuée au sein de sols pollués et/ou non inertes, afin de ne pas favoriser la mobilisation des polluants en présence dans les sols vers les eaux souterraines.
- o **Dispositions constructives et d'aménagement à mettre en œuvre** (selon Guide relatif aux mesures constructives utilisables dans le domaine des Sites et Sols Pollués, BRGM, août 2014 ; dispositions par défaut, ou réalisation d'études complémentaires pour démontrer la faisabilité d'une adaptation de ces dispositions) :
 - o **Absence de sols à nu** : en particulier, un apport de matériaux sains sur une épaisseur minimale compactée de 30 cm est prévu au niveau des secteurs non revêtus (espaces verts notamment).
 - o **Réalisation de jardins potagers/arbres fruitiers** avec système racinaire sans contact avec les sols en place : les aménagements seront réalisés au sein de terre végétale saine substituée aux sols en place, sur une épaisseur minimale de 1 m pour les jardins potagers (épaisseur plus importante pour les arbres fruitiers, à définir selon le type d'espèces plantées et la profondeur du système racinaire).
 - o **Réalisation des canalisations d'eau potable** en matériaux non poreux ou au sein de matériaux d'apport sains, afin d'empêcher tout transfert potentiel de pollution depuis les sols vers l'eau circulant au sein des canalisations.
 - o **Infiltration des eaux pluviales** réalisée au sein de sols non pollués et inertes.
- o **Restrictions d'usage** (usages proscrits par défaut, ou réalisation d'études complémentaires pour démontrer la compatibilité sanitaire) :
 - o Usage de type établissement sensible (crèche, école, etc.) ;
 - o Usage de la nappe.



Cartographie des sols inertes / non inertes, extrapolation des données à titre indicatif
(source : Diagnostic de pollution des sols, eaux souterraines et gaz du sol, rapport DEKRA
référéncé 53317135 du 15/12/20)

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

6_LIVRABLES ATTENDUS

Offre :

- o Une **notice environnementale détaillée** devra énoncer les principaux éléments de la démarche environnementale, notamment :
 - Argumentation technico-financière sur le niveau de performance énergétique visé (RE2020/E3C1)
 - Approche passive et stratégie de conception bioclimatique : indice d'isolation, confort d'hiver et confort d'été, solarisation, confort visuel
 - Engagement sur un objectif de performance énergétique et/ou l'obtention d'un label énergétique et environnemental
 - Note d'intention sur les matériaux choisis, le travail sur la limitation du poids carbone de la construction et la mise en place de matériaux biosourcés
 - Note d'intention sur le traitement des espaces extérieurs, la stratégie paysagère et écologique (coefficient de biotope, albédo, épaisseurs de terre, matériaux, positionnement des nichoirs, type de haie...)
 - Note d'intention sur le traitement de la problématique de pollution des sols et du risque sanitaire
 - Note d'intention sur la gestion des eaux pluviales, avec schéma d'organisation du dispositif de collecte, d'infiltration et de récupération
- o La réalisation d'un **Plan Masse Bioclimatique et/ou Coupe Bioclimatique** indiquant à minima les flux entrants et sortants, les éléments climatiques déterminants, les différents traitements de surface, l'ensoleillement des façades et du sol
- o Le renseignement du **tableau des indicateurs**

AVP /pré-PC et PC :

- o Rédaction d'une notice environnementale (explicitant les principes architecturaux et techniques) traitant de l'ensemble des enjeux environnementaux et apportant une réponse aux remarques formulées par le conseiller développement durable en phase précédente
- o Renseignement du tableau des indicateurs
- o Etude de lumière naturelle sur les différentes typologies de locaux, en autonomie en éclairage naturel
- o Note de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales
- o Précisions des différents indicateurs de la fiche de lot avec notamment taux d'ouverture par façade et par typologie, les débits de ventilation par typologie en vol/h, surface et production photovoltaïque, indice d'isolation par bâtiment, surface locaux vélos et déchets, schéma de repérage des protections solaires et isolants
- o Pré-Etude d'Analyse de Cycle de vie avec une indication du poids des éléments principaux afin d'assurer une prescriptions pédagogique des matériaux

- o Calcul thermique réglementaire RT2012 ou RE2020 complet et détaillé (Bbio et Cep) justifiant des niveaux visés y compris le confort estival avec le test de brasseurs d'air.
- o Etude réglementaire d'approvisionnement en énergie
- o Définition des matériaux issus de la filière du réemploi qui seront consultés en base aux DCE.
- o Calcul du CBS et de l'albédo

PRO-DCE :

- o Prescriptions environnementales à intégrer aux CCTP
- o Charte de chantier vert
- o Evaluation du bilan énergétique pour tous les usages
- o Calcul thermique réglementaire détaillée RT2012 et DCE RE2020
- o Analyse de Cycle de Vie - ACV complète justifiant le niveau RE2020 visé et le niveau E3C1
- o Renseignement du tableau des indicateurs

Chantier - Réception :

- o Rédaction d'un guide explicite à destination des utilisateurs et d'un guide d'entretien / maintenance du bâtiment
- o Bilan environnemental de fin d'opération (matériaux, volume de déchets chantier, vélos, protections solaires...)
- o Calcul thermique réglementaire détaillé RT2012 ou RE2020 et mise à jour de l'ACV justifiant le niveau RE2020 et E3C1 prenant en compte les éléments réellement construits
- o Renseignement du tableau des indicateurs

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

6_LIVRABLES ATTENDUS

Eudes pollution spécifiques à l'échelle du lot A2-2, à mener par un bureau d'études spécialisé en Sites et Sols Pollués, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites pollués d'avril 2017 et à la norme NFX 31-620-2 « Qualité du sol - Prestations de services relatives aux sites et sols pollués » de décembre 2021 :

- o Etude historique, documentaire et de vulnérabilité à l'échelle du lot A2-2 et conception du programme d'investigations (prestations normées A100, A110, A120, A130 selon la norme NF X 31-620).
- o Réalisation d'investigations complémentaires (sols, voir gaz du sol et eaux souterraines si nécessaire) au droit des zones à risque de pollution identifiées par l'étude historique d'une part, et calquées sur le projet envisagé d'autre part, visant à répondre précisément à chacun des enjeux propres au lot : identification/circonscription des zones impactées, caractérisation des déblais de terrassement, caractérisation des milieux laissés en place (notamment au droit des futurs bâtiments et ouvrages d'infiltration), etc. (prestations normées A200, A210, A230, A260, A270 selon la norme NF X 31-620).
- o En cas de pollution mise en évidence au droit du site, élaboration d'un plan de gestion de la pollution spécifique au lot A2-2, permettant de définir les modalités de gestion de la pollution les plus adaptées au regard des enjeux identifiés et des contraintes à l'échelle du lot, comprenant a minima : un bilan coûts-avantage pour la définition et le traitement des PPC, la définition des modalités de gestion des déblais, la vérification de la compatibilité sanitaire (Analyse des Risques Résiduels (ARR) prospective), la définition des mesures de maîtrise des impacts sanitaires (y compris mesures constructives, restrictions d'usage, surveillance, etc.) et la définition des mesures de maîtrise des impacts environnementaux (y compris modalités d'infiltration, surveillance, etc.) (prestation normée PG selon la norme NF X 31-620).
- o Si requis par le service instructeur, l'élaboration d'une attestation par un BET certifié à joindre à la demande de Permis de construire (prestation normée ATTES selon la norme NF X 31-620).
- o La mise en œuvre des mesures définies au Plan de gestion lors de la réalisation du projet (dépollution des PPC, gestion conforme des déblais, mesures constructives, restrictions d'usage, surveillance, contrôle des teneurs résiduelles, etc.), attestée au sein d'un dossier de récolement, intégrant également une ARR post travaux le cas échéant.

La certification LNE du BET SSP en charge de la réalisation de ces études serait appréciée (et obligatoire en cas de réalisation d'une attestation lors du PC).

ESQ

AVP

AVP

Pré-PC

PRO / DCE

EXE / AOR