

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Publié le 22/12/2025

Conseil Syndical

Session du 17 décembre 2025

Le dix-sept décembre 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 : Robert AGUETTAZ – Grégory BASIN – Luc BERTHOUD – Florence BOURGEOIS – Lionel DARBON – Rudolph DI GIORGIO – François FOURCHES – Michel FRUGIER – Benjamin LOUIS – Florian MAITRE a donné mandat à Martine BERNON – Yves MERCIER – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Benoît PERROTON – Josette REMY – Daniel ROCHAIX – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU -

Excusés : Marie BENEVISE – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Nathalie FONTAINE – Thibaut GUIGUE – Vincent MIGUET – Franck MORAT – Raphaële MOURIC – Thierry REPENTIN – Olivier ROGNARD – Edouard SIMONIAN – Alain THIEFFENAT -

Pouvoirs : 0

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 18

Secrétaire de séance : Florence BOURGEOIS

Assistaient également à la séance : Patrice BLANCHOZ - Régis DORMOY - Hervé LAURENT - Christelle POUZERATTE - Patricia QUINTRIC - Béatrice RUBEAU - Véronique VALLA -

Date de convocation : 11/12/2025

Délibération N° C25-85

- PAE LA CASSINE -

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

APPLICABLE AU LOT T3 A USAGE TERTIAIRE

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 T3 a été confié aux sociétés GIBOIRE et HARVEY pour la réalisation d'une programmation, tertiaire, devant comprendre des bâtiments à destination d'hébergement,

et des bâtiments à destination de bureaux et commerces, pour une SDP totale minimum d'environ 11 530 m², conformément à la délibération du Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie n°C24-65 du 6 novembre 2024.

En date du 31 janvier 2025, une promesse de vente a été régularisée à cet effet au profit de la société dénommée RESIDENCE DOJO LA CASSINE.

En vue de la régularisation de l'acte de cession de droits à construire du lot T3, il est proposé l'approbation du CCCT applicable au lot T3 à usage tertiaire, afin qu'il soit publié sur le site internet de Chambéry-Grand Lac économie, et annexé à l'acte de bail à construction à régulariser avec la RESIDENCE DOJO LA CASSINE.

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 de Lot,
- 4) Le Plan Guide d'aménagement (mars 2019),
- 5) Le Plan de Division,
- 6) 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,

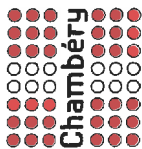
Article 1 : Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes dont les dispositions sont applicables au lot T3, à usage tertiaire.

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 17 décembre 2025.



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente



Décembre 2025
Indice B

CASSINE / CHANTEMERLE

FICHE DE LOT T3



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

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE



Aménagement du site
Cassine-Chantemerle
à Chambéry

PROGRAMME
Aménagement du site
Cassine-Chantermerle

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 Mércourt
75 011 PARIS
T 01 43 36 38 41 / F 01 40 21 31 12

Publié le
ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE
agence@aaupc.fr
www.aaupc.fr
PROFILS ÉTUDES
RR&A ROLAND RIBI & ASSOCIÉS
EODD INGÉRIEURS CONSULTANTS
LM INGÉNIEURS
SAVILLÉ
ADÉQUATION

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

agence@aaupc.fr

www.aaupc.fr

PROFILS ÉTUDES

RR&A ROLAND RIBI & ASSOCIÉS

EODD INGÉRIEURS CONSULTANTS

LM INGÉNIEURS

SAVILLÉ

ADÉQUATION

Berger Levrault

2

Indice	Date	Rédaction	Contrôle	Modifications
A	Octobre 2023	AAUPC / EODD	AAUPC	-
B	Décembre 2025	AAUPC / EODD	AAUPC	Ajustement de programme 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
NIVELLEMENT
RÉSEAUX

PRESCRIPTIONS

URBAINES
ARCHITECTURALES
PAYSAGÈRES
ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levrault

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

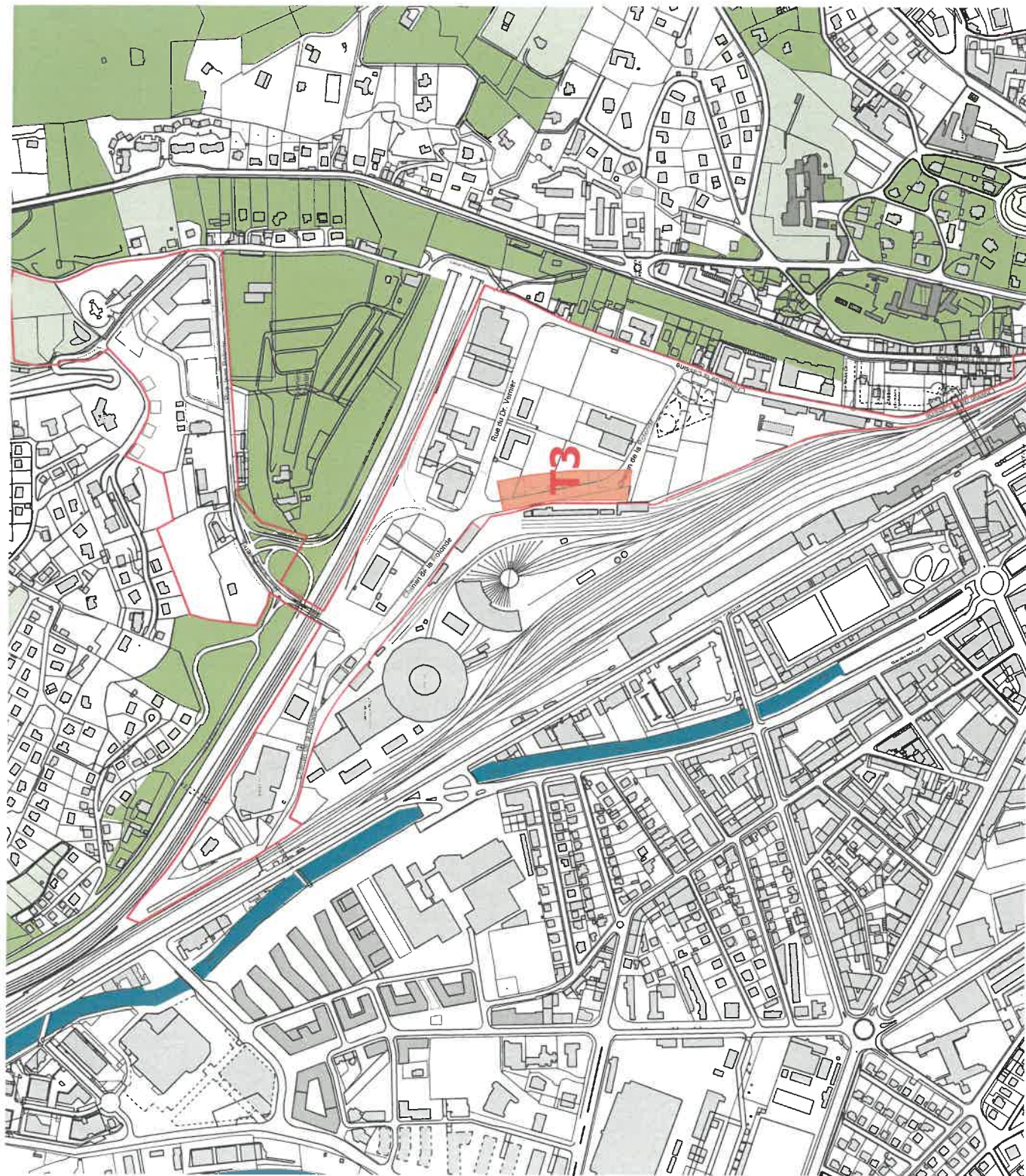
ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE



FICHE DE LOT

1_PLAN DE SITUATION

— Périmètre de ZAC
— Périmètre Lot T3



Ech. : 1/ 5000

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

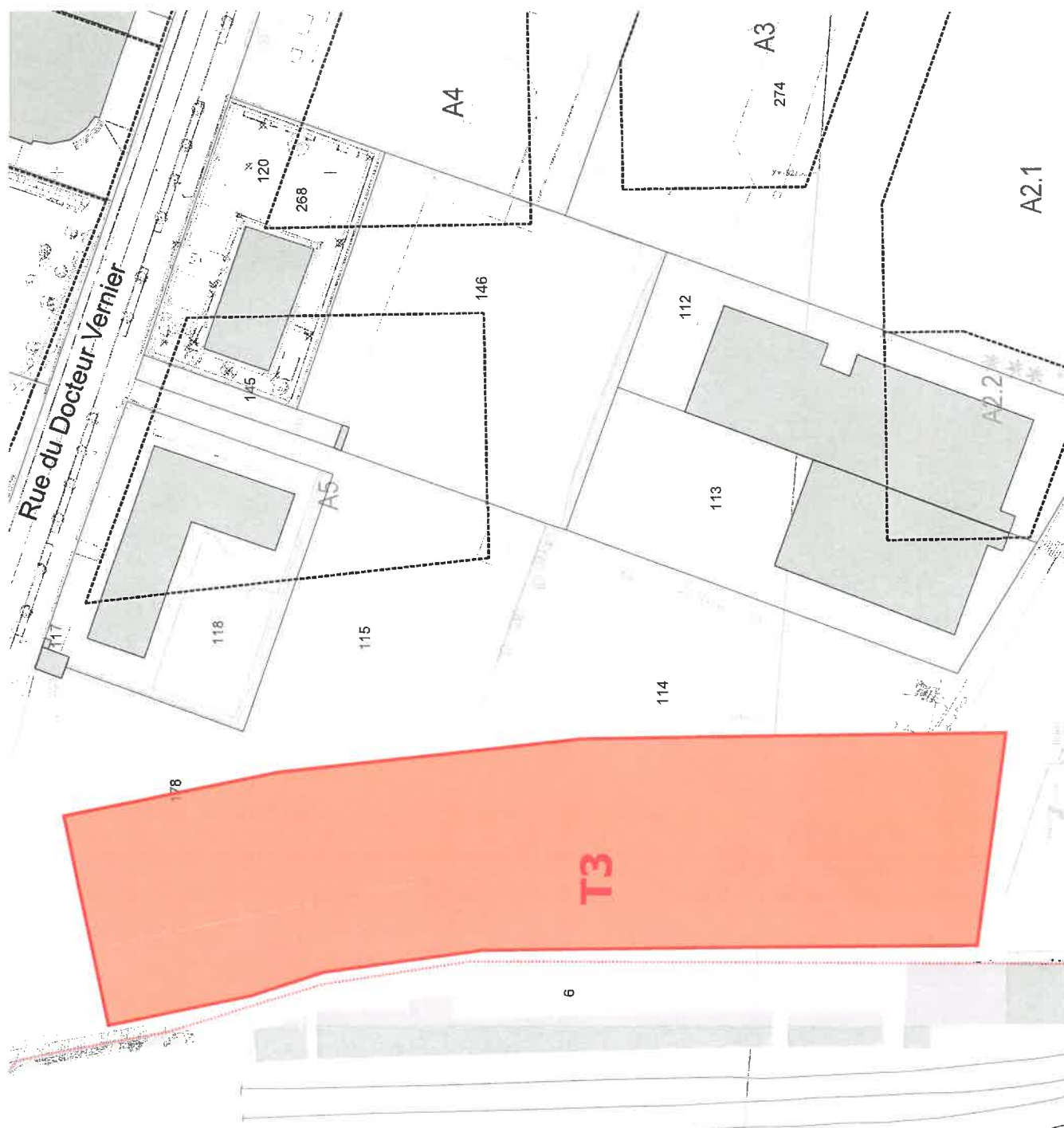


Berger
Levfaul

Maîtrise d'œuvre urbaine: AAUPC-CHAVANNES & ASSOCIÉS / PROFILS ETUDES / BRWA / EDDO / L'INGÉNIERIE / SAVILLE / ADÉQUATION

La limite précise par rapport au domaine ferroviaire sera établie en concertation avec la SNCF.

Ech. : 1/750



FICHE DE LOT

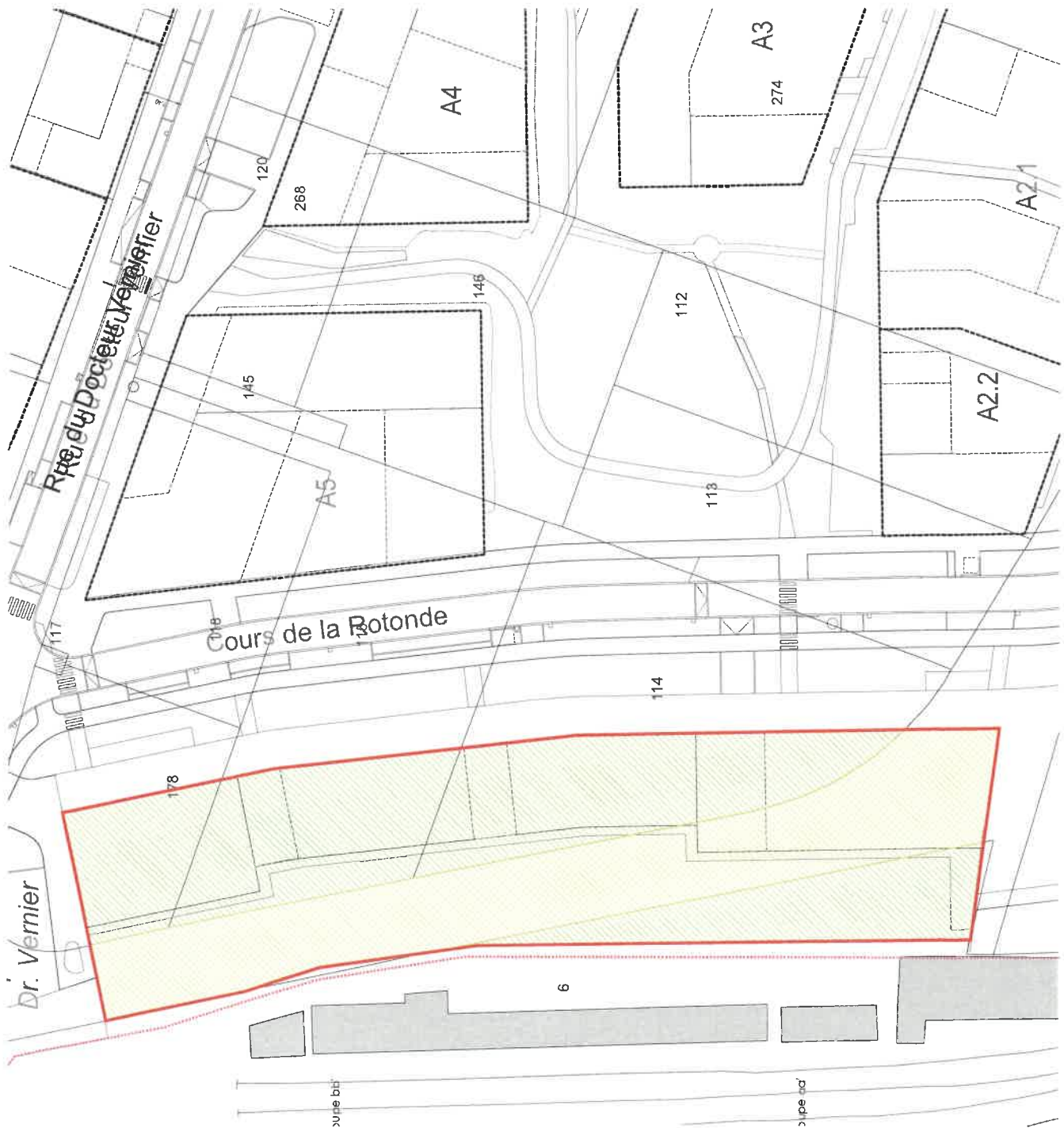
3_PLAN DES DOMANIALITÉS

Emprise Lot T3 : 6 411m²

Terrains Chambéry-Grand Lac
Economie

Domaine public

Périmètre du lot T3



Ech. : 1/ 750

FICHE DE LOT

4_CONSTRUCTIBILITÉ

Surface lot T3 : 6411 m²

Surface des emprises de construction indicative : 2 800 m²

Surface de plancher constructible indicative : 12 100m² SDP

Programmation :

- Bureaux / formation
- Hôtellerie / Hébergement
- Commerces et services :
 - > surface indicative 800m² SDP
- Maraîchage urbain :
 - > surface indicative 300 m²

Hauteur recommandée :
R+5 / R+6 recommandé

Ech. : 1/750

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levrault



FICHE DE LOT

5_IMPLANTATION DU BÂTI

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levrault

9

Alignements :

Alignement obligatoire sur limite d'emprise constructible

Retrait obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle

Retrait possible par rapport à la limite d'emprise constructible

Marquage urbain et espaces verts

Traverse (ou patio) végétalisée
> Largeur minimum 8m

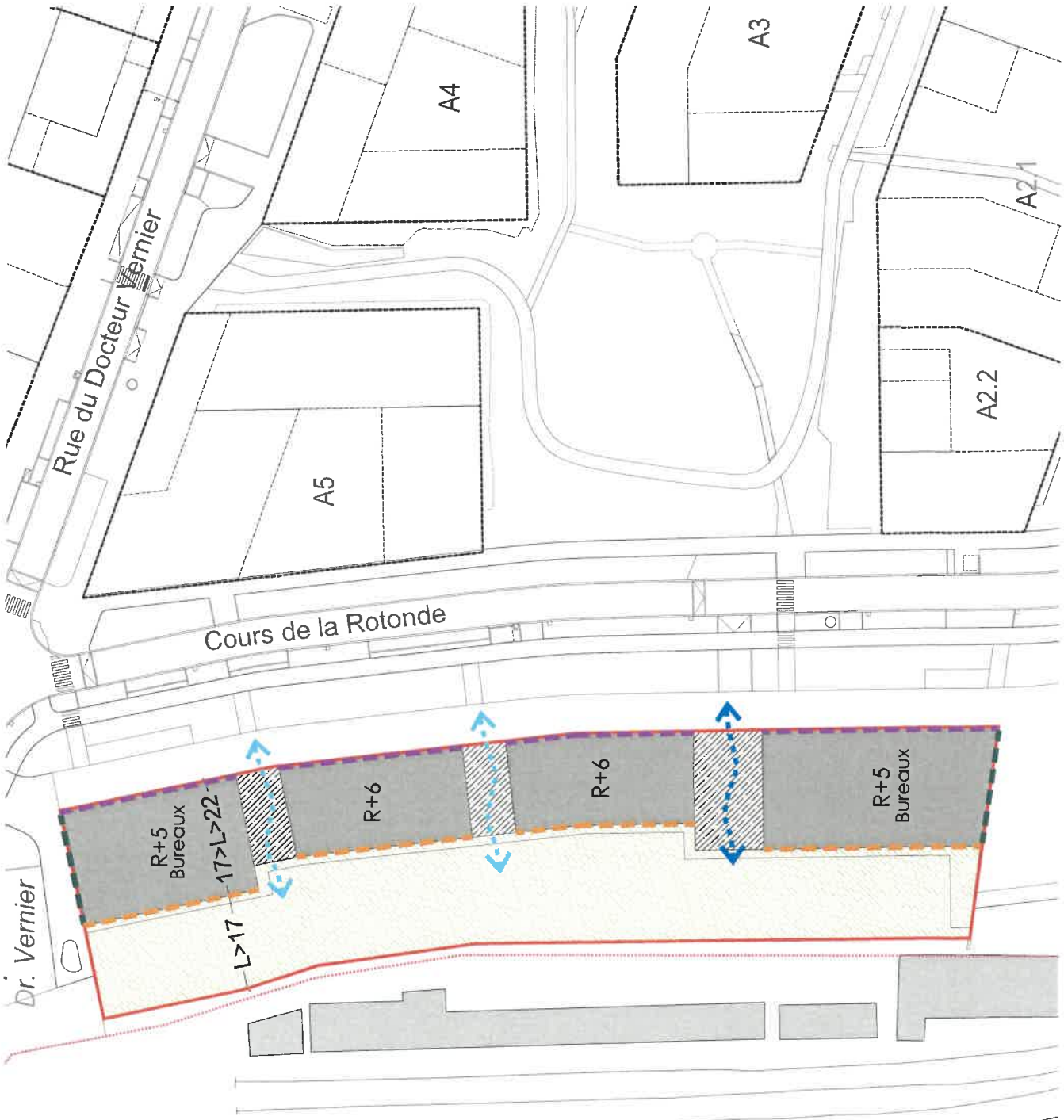
Percée visuelle

Traverse en lien avec l'accès au parc central
> Emplacement à respecter dans l'axe du passage piéton

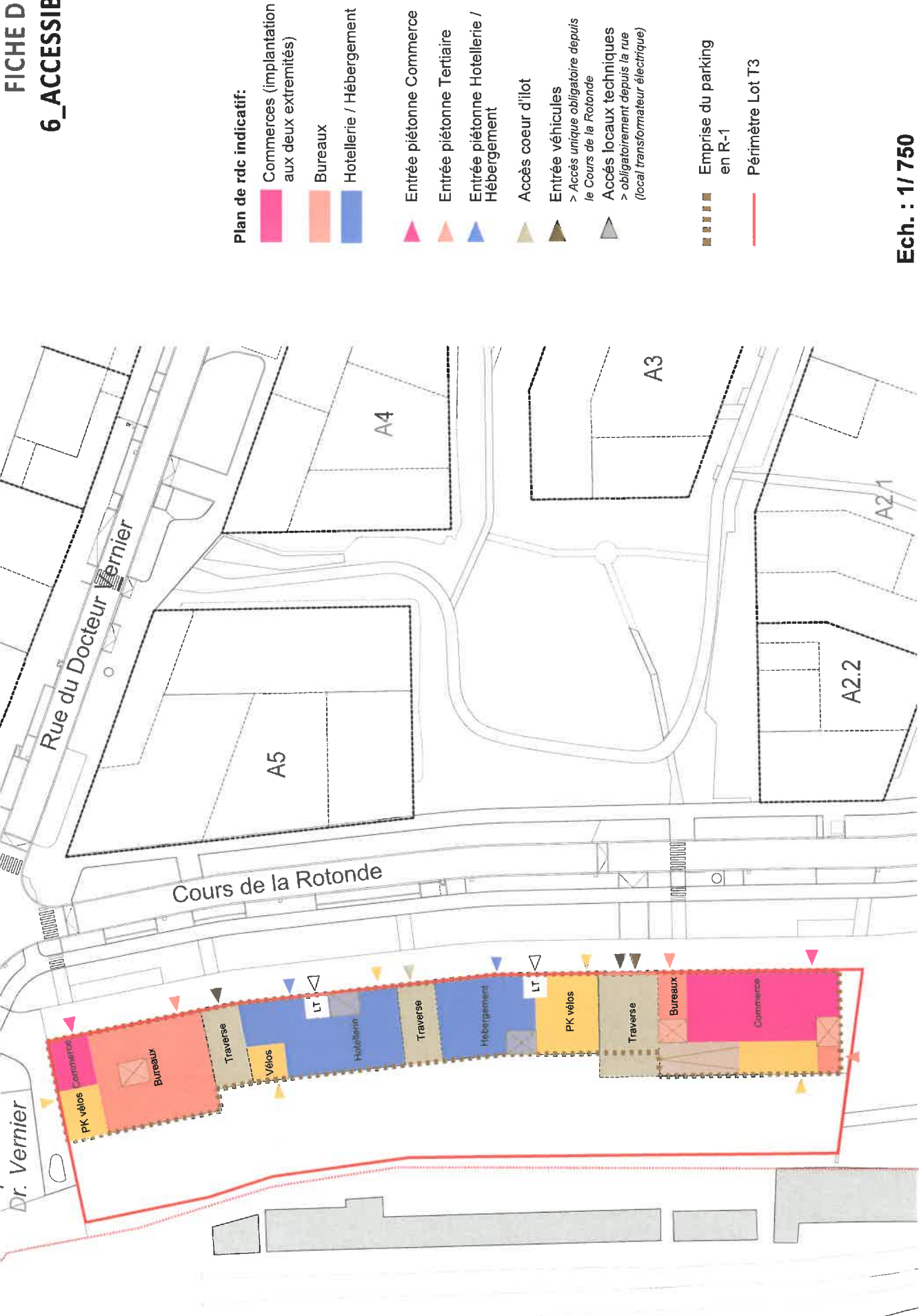
Plan masse indicatif

Périmètre Lot T3

Ech. : 1/750



FICHE DE LOT
6_ACCESSIBILITÉ



Ech. : 1/750

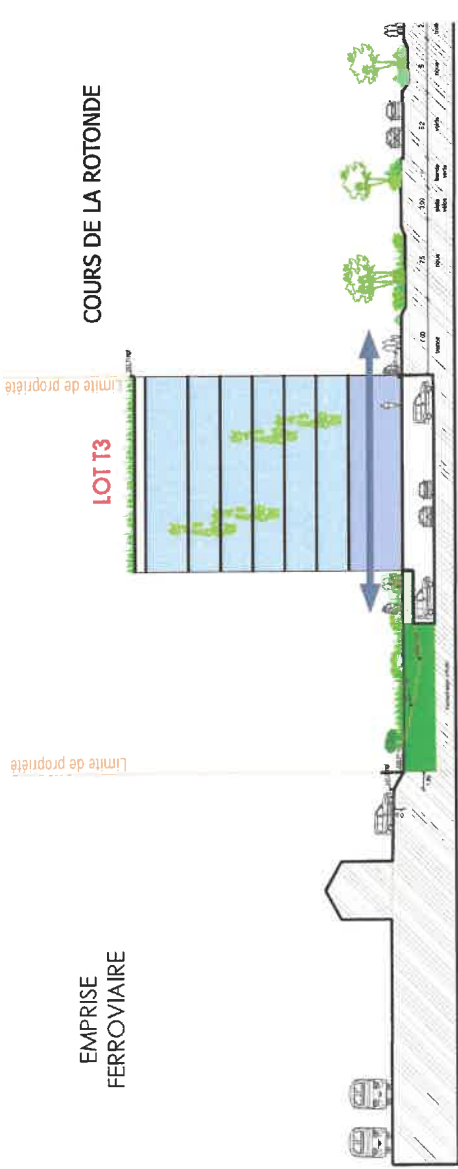
Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

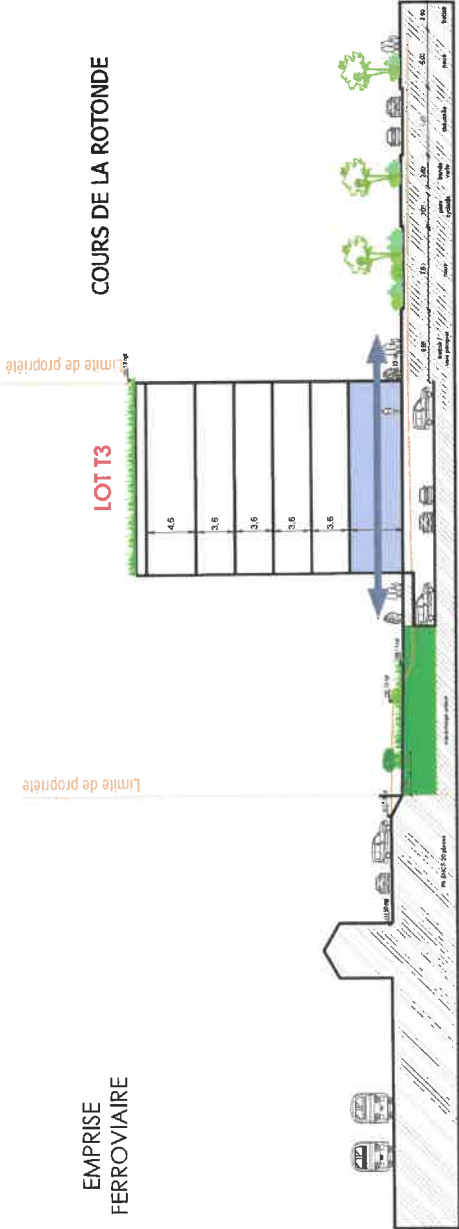
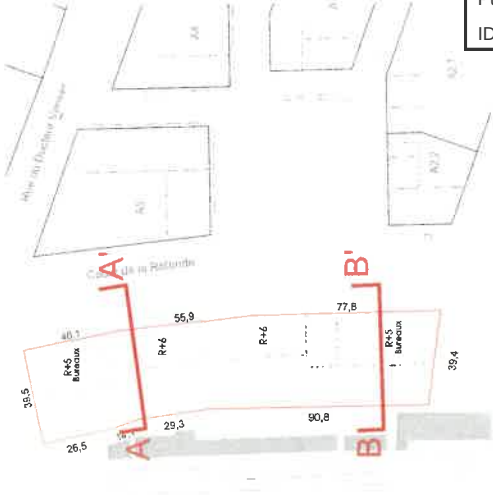
Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levrault



COUPE AA' SUR TRAVERSE

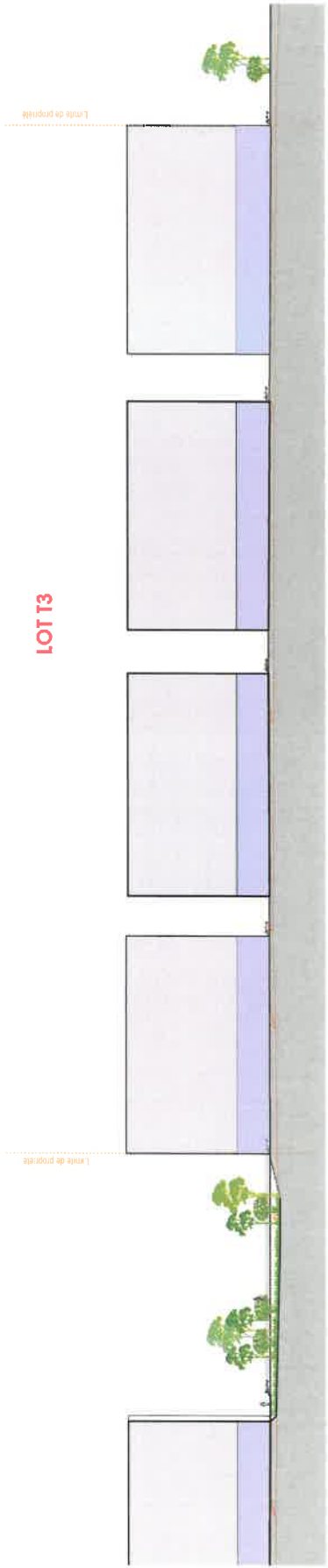


COUPE BB' SUR BÂTIMENT

FICHE DE LOT
7_FAÇADE DE PRINCIPE



FAÇADE EST - PROJET URBAIN



FAÇADE EST - LOT T2/T3

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

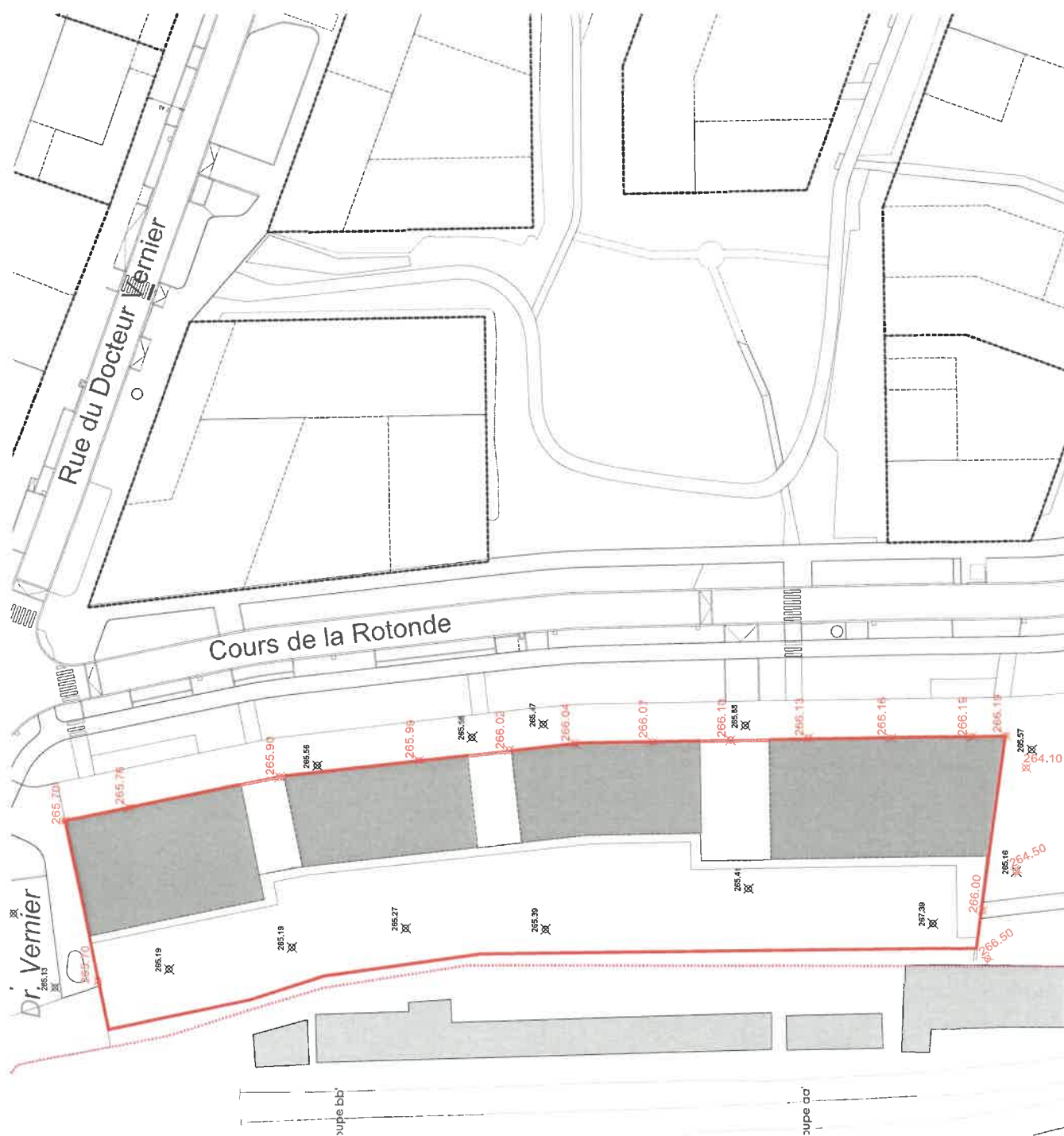
Berger
Levrault

FICHE DE LOT 8_NIVELLEMENT

LÉGENDE

266.62 : Altimétrie existant

267.50 : Altimétrie projet



Ech. : 1/ 750

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

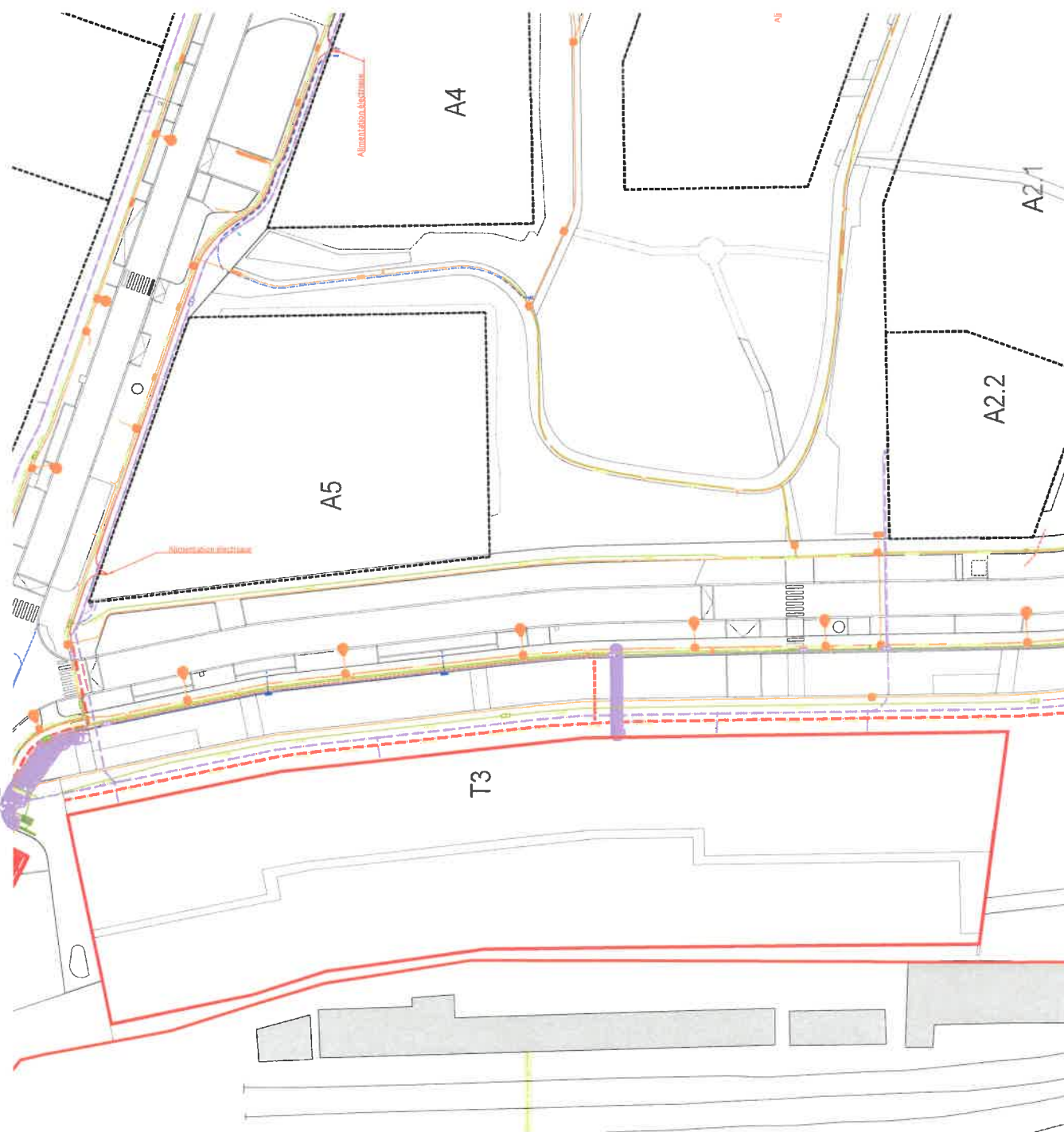
ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levrault

FICHE DE LOT 9_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



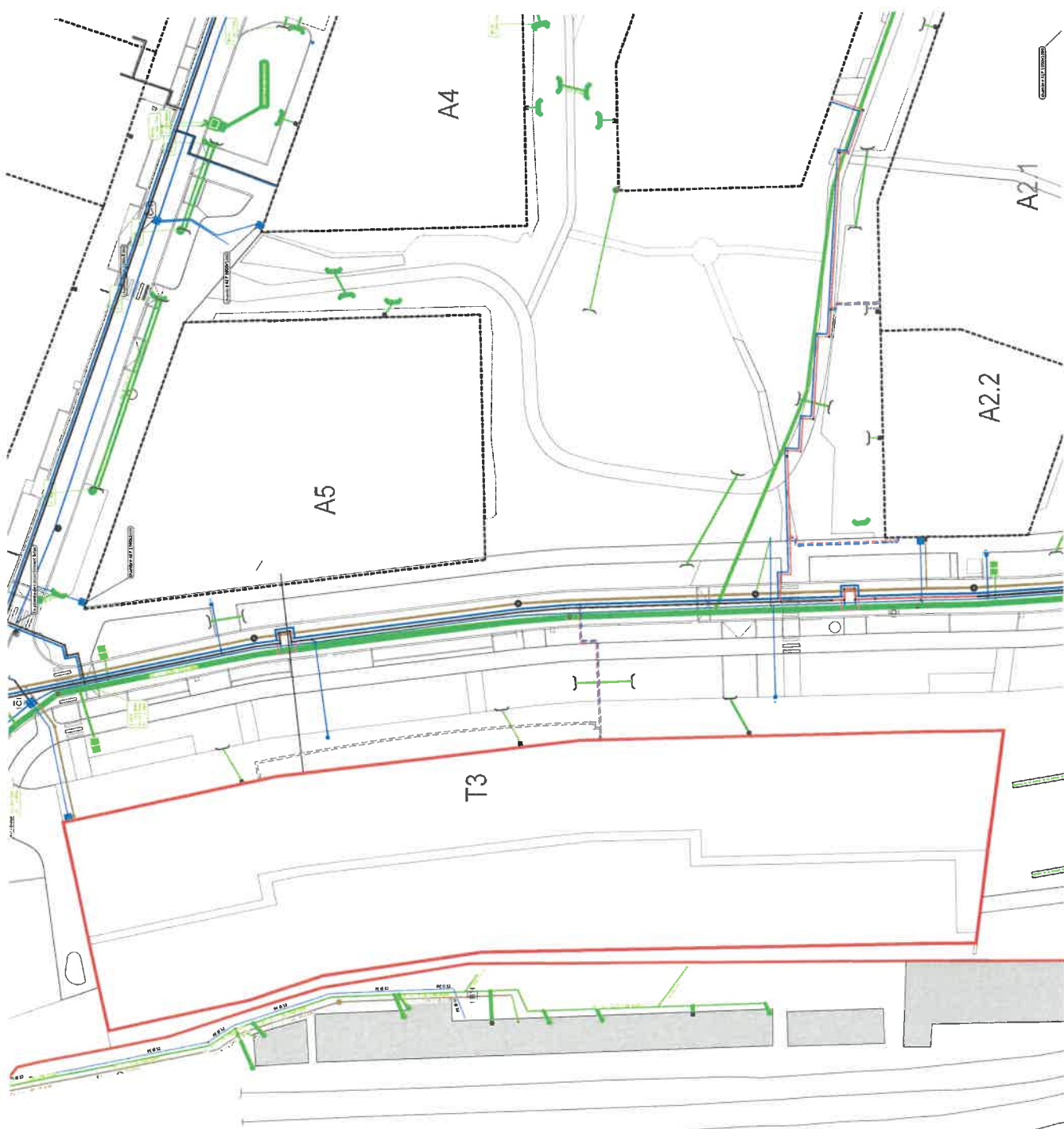
Ech. : 1/750

FICHE DE LOT

9_PLAN DES RÉSEAUX HUMIDES - PROJET

LEGENDE

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



Ech. : 1/750

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
 Reçu en préfecture le 22/12/2025
 Publié le
 ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
 Levrault

PRESCRIPTIONS URBAINES

1. ZONAGE PLU
2. GABARIT ET HAUTEUR MAXIMALE
3. GESTION DU STATIONNEMENT
4. ZONE HUMIDE

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE



PRESRIPTIONS URBAINES

1 ZONAGE PLUI

- OAP Cassine - PLUi-HD modification n°5

Ce secteur de renouvellement est destiné à l'accueil d'activités tertiaires, logements et activités économiques. 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 :

VOI L'IMÉTRIE 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,
- > 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'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP). = R+5 / R+6

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 : Un espace de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristiques : 1 place pour 2 chambres

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

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 (espace de manœuvre compris) est fixée à $1,5\text{ m}^2$.

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.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Out of the competition grounds to encourage the best person.

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 des 0,7 place pour 80 m² de bureaux peuvent ne pas être exigées. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.



PLUI HD : OAP Cassine - Schéma d'aménagement



Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

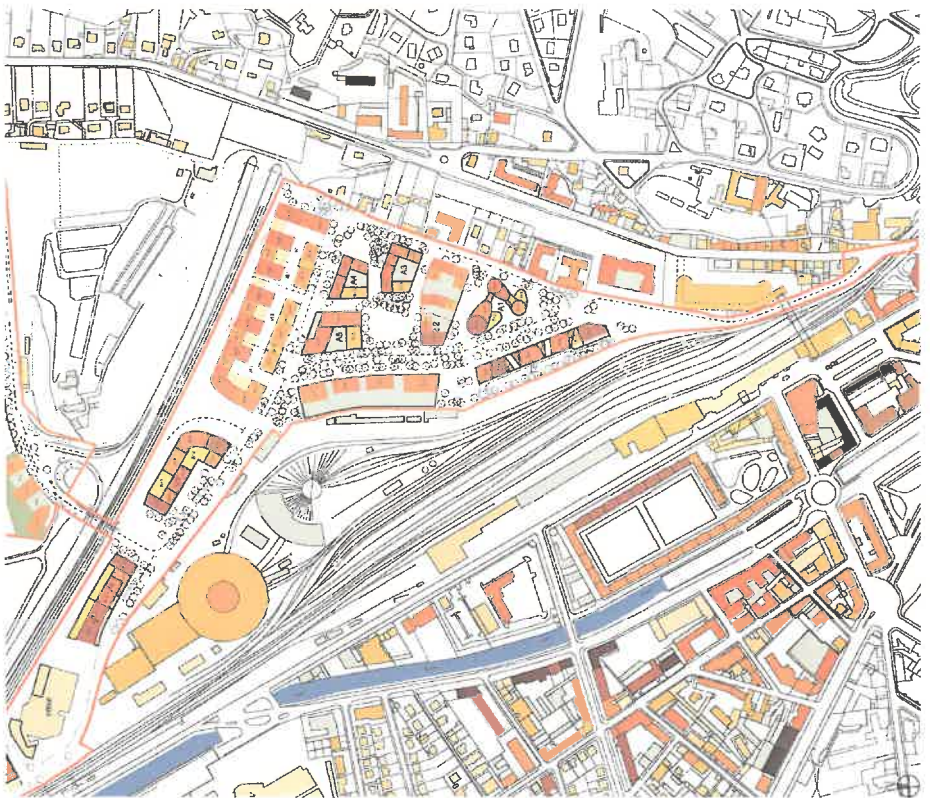
Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levavault

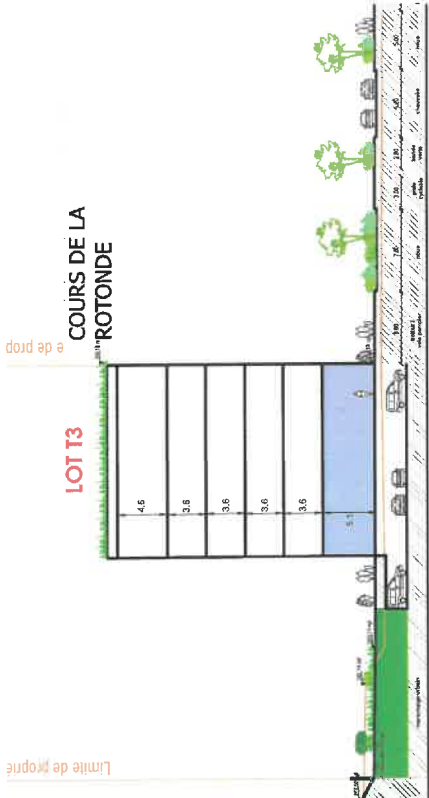
PRESCRIPTIONS URBAINES

2_GABARIT ET HAUTEUR MAXIMALE



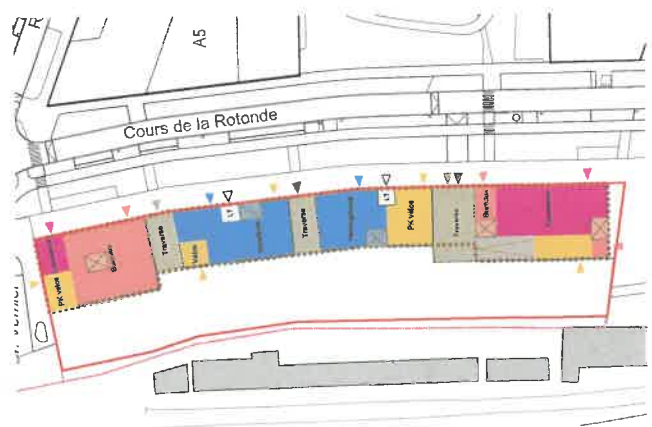
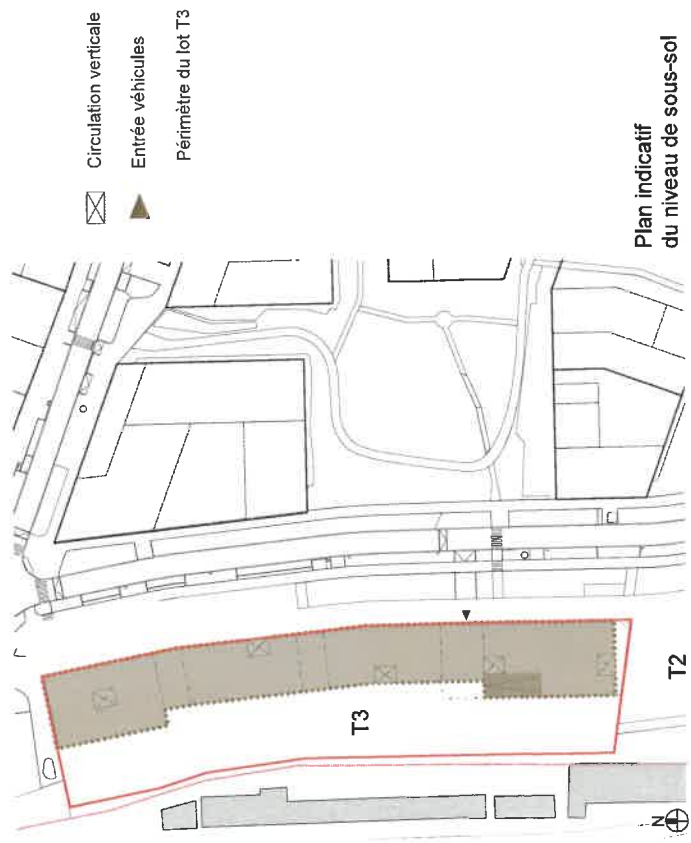
PRESCRIPTIONS URBAINES

3_GESTION DU STATIONNEMENT PRIVÉ



Le nombre de places de stationnement sera conforme au règlement de l'OAP Cassine du PLUi.

L'implantation du parking sous l'emprise du bâti permettra de maximiser la surface de pleine terre pour le maraîchage urbain.



- Commerces (implantation aux deux extrémités)
- Bureaux
- Hotellerie / Hébergement
- Entrée piétonne Commerce
- Entrée piétonne Tertiaire
- Entrée piétonne Hotellerie / Hébergement
- Accès coeur d'ilot
- Entrée véhicules
- Accès unique obligatoire depuis le Cours de la Rotonde
- Accès locaux techniques
- Accès obligatoire depuis la rue (focal transformateur électrique)
- Emprise du parking en R-1

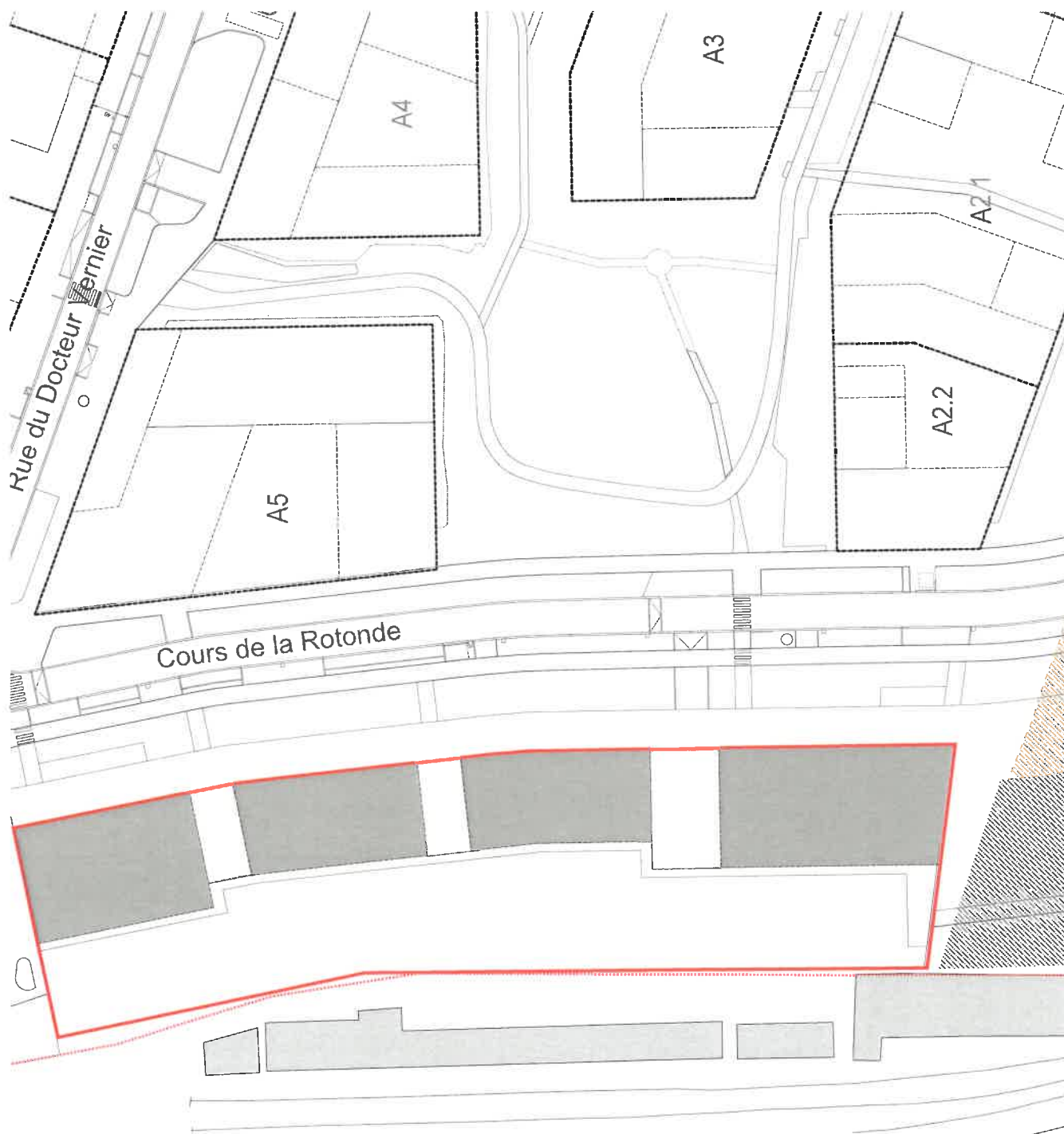
Plan RDC indicatif

PRESCRIPTIONS URBAINES

4_ZONE HUMIDE

LÉGENDES

-  Zone humide conservée dans le cadre du projet urbain
-  Zone humide détruite dans le cadre du projet urbain



Ech. : 1/750

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

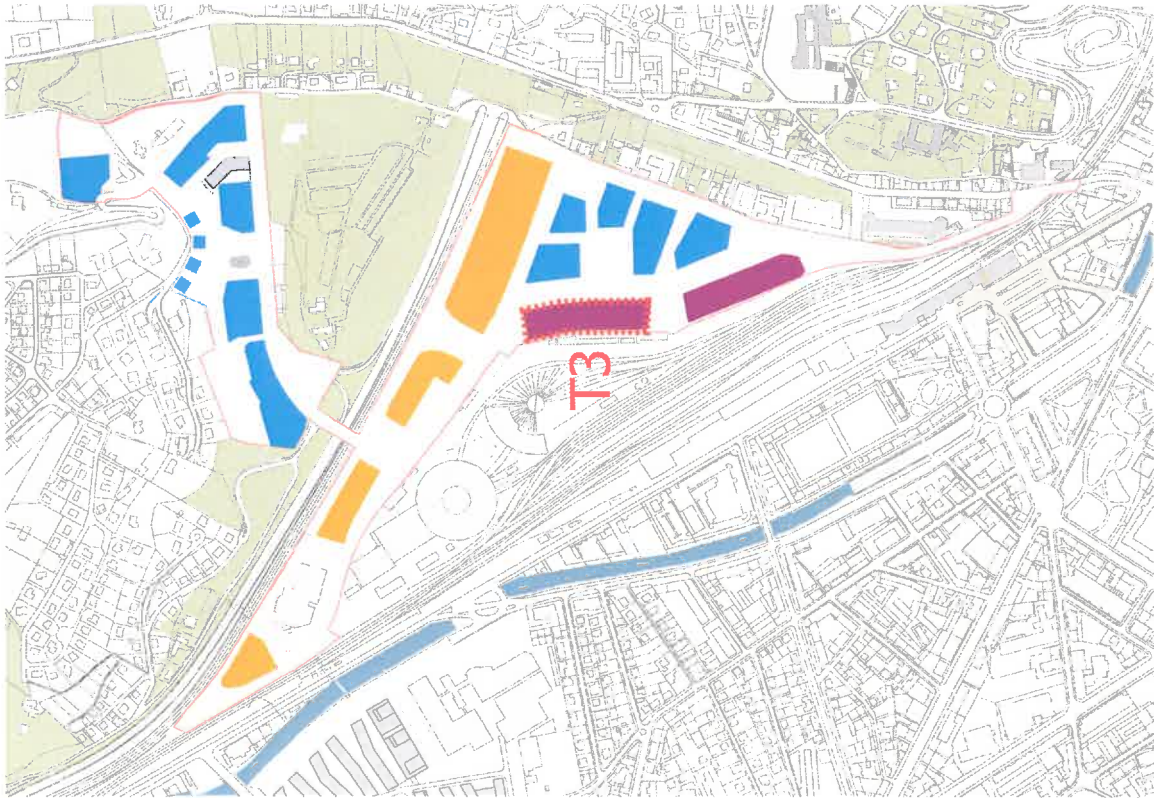
Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE



PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

1_INTÉGRATION DANS LE PROJET URBAIN



RELATION AU CONTEXTE : NATURE + INFRASTRUCTURE

À la manière du bâtiment vitrine, le bâtiment "train" installe un dialogue avec son contexte immédiat. Il tente d'atténuer les ruptures urbaines et paysagères engendrées par le plateau ferroviaire.

RAPPORT À L'INFRASTRUCTURE

La continuité bâtie le long du contour du plateau ferroviaire permet par mimétisme, d'accompagner le tracé de l'infrastructure et de gérer les nuisances sonores perceptibles en coeur de quartier telle une super-structure anti-bruit.

Cette relation frontale traite l'interface entre le coeur de quartier et le plateau ferroviaire.

RAPPORT À LA NATURE

Des discontinuités bâties le long du Cours de la Rotonde permettent d'installer une continuité paysagère transversale.

- > Des patios au rez-de-chaussée créent des relations entre le Parc à l'Est et la future promenade à l'Ouest .
- > Cette promenade, telle une extension du Parc, est installée au dessus du socle, en créant une liaison douce Nord-Sud. Elle traite l'interface avec le plateau ferroviaire et structure l'ensemble des émergences bâties.

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levrault

PRINCIPES D'ÉCRITURE ARCHITECTURALE

2_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : BÂTIMENTS TRAIN

● PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE :

- > Des wagons en attache progressive
- > Des bâtiments modulaires
- > Des patios intercalaires
- > Un dispositif acoustique continu
- > Des modules qui cadrent vers les horizons
- > Une interdépendance entre des unités autonomes



COTEAUX DU RECLUS

T3

ACCORDEONS

UNITES FLEXIBLES

LOCOMOTIVE

PASSERELLE

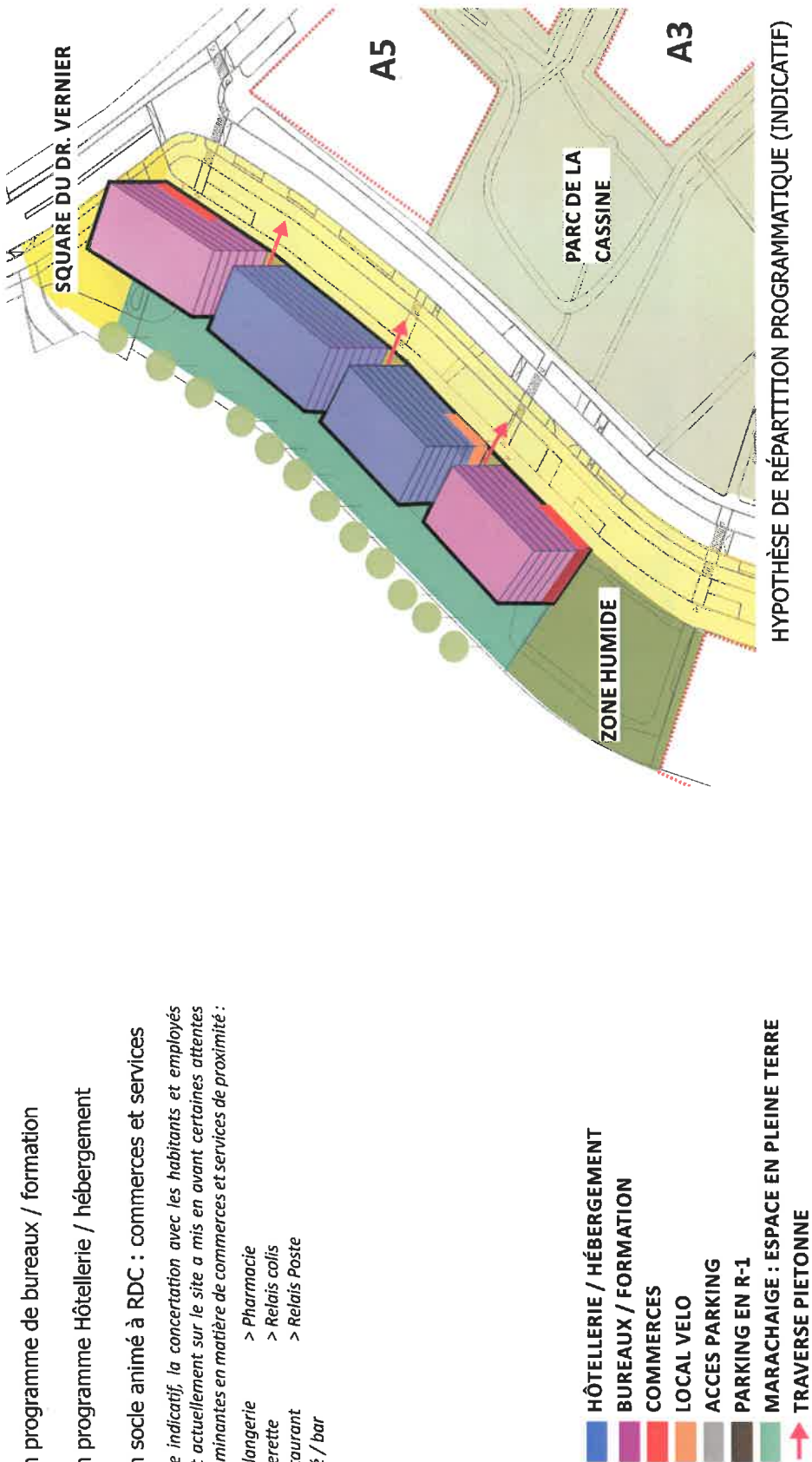
GARAGE

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

3 RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE

● RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE:

- > Un programme de bureaux / formation
 - > Un programme Hôtellerie / hébergement
 - > Un socle animé à RDC : commerces et services
- A titre indicatif, la concertation avec les habitants et employés vivant actuellement sur le site a mis en avant certaines attentes prédominantes en matière de commerces et services de proximité :*
- > Boulangerie
 - > Superette
 - > Restaurant
 - > Café / bar
 - > Pharmacie
 - > Relais colis
 - > Relais Poste

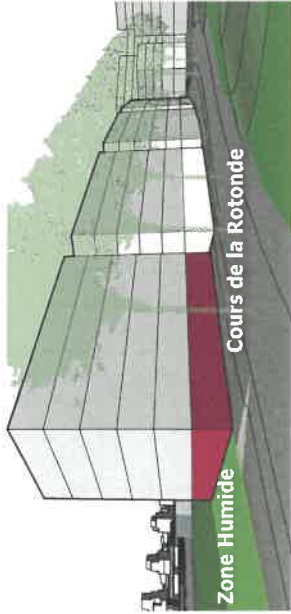


PRINCIPES D'ÉCRITURE ARCHITECTURALE

4_VISIBILITÉ

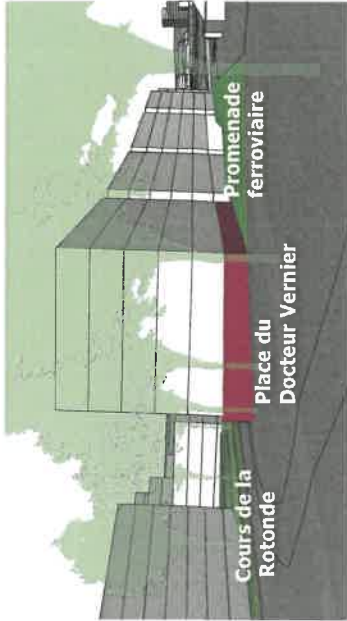
● FACADE SUD, OUVERTURE SUR LA ZONE HUMIDE :

- > Socle actif ouvert sur le Cours de la Rotonde et la zone humide
- > Traitement particulier de la façade Sud, en dialogue avec la zone humide



● FACADE NORD, UNE VISIBILITÉ ACCRUE :

- > Socle actif ouvert sur le square du Docteur Vernier, en entrée de quartier
- > Traitement particulier de la façade Nord, en lien avec le démarrage de la promenade



RÉFÉRENCES TRAITEMENT PIGNON SUD



Volumétrie

Socle



RÉFÉRENCES TRAITEMENT PIGNON NORD



Volumétrie

Socle



Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levisault

FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

5_ LES TRAVERSES

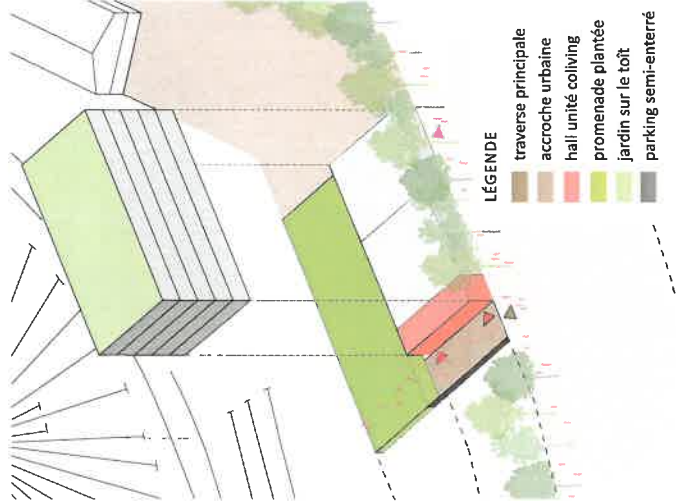
● LES TRAVERSES :

- > Des espaces de transition/seuil
- > Des espaces de sociabilité (accessibilité au hall principal, locaux vélos et poussettes ...)
- > Des espaces mutualisables entre deux unités

RÉFÉRENCES DE TRAVERSE EXTÉRIEURE A L'AIR LIBRE



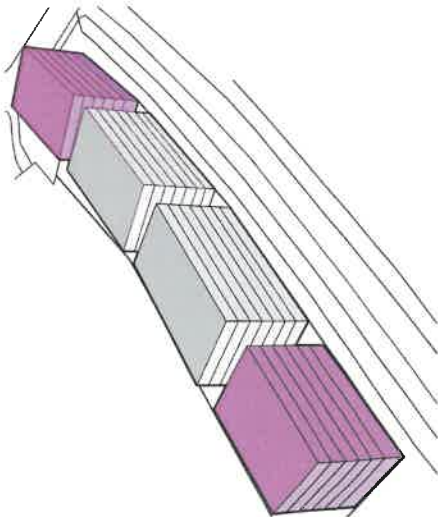
RÉFÉRENCES DE TRAVERSE INTERIEURE DE TYPE PATIO



TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS
7 TYPOLOGIE DE BUREAUX / FORMATION

• LA TYPOLOGIE DE BUREAUX / FORMATION :

La typologie des bureaux doit affirmer l'horizontalité du bâtiment. Il devra être largement ouvert et participer à la dynamique de la façade du bâtiment train.



HYPOTHÈSE DE RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE (INDICATIF)

TYPLOGIES DES CONSTRUCTIONS

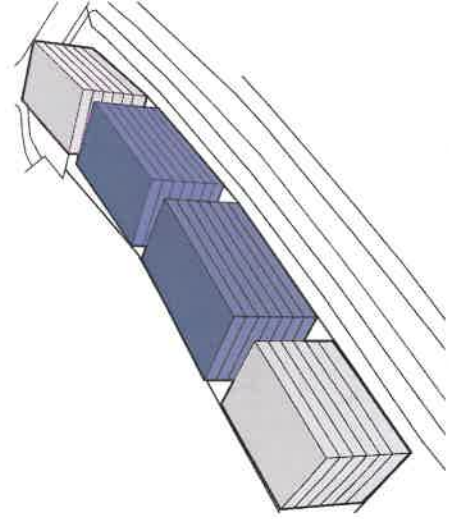
8 TYPOLOGIES HÔTELLERIE / HÉBERGEMENT

• LA TYPOLOGIE HÔTELLERIE / HÉBERGEMENT :

Il s'agit d'une typologie organisée autour de chambres individuelles et partagées.
Des espaces communs répondent aux besoins des jeunes hôtes, favorisant les possibilités de rencontre (salon commune, cuisine partagée, lieu de travail ...)

A titre d'exemple, les bâtiments pourront accueillir :

- > Terrasse partagée en toiture
- > Cuisine partagée & restauration



HYPOTHÈSE DE RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE (INDICATIF)



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

- 1_INSERTION DANS LE SITE
- 2_ESPACES PUBLICS ATTENANTS
- 3_TRAVERSES
- 4_MARAÎCHAGE URBAIN
- 5_TOITURES TERRASSES
- 6_TRAITEMENT DES LIMITES
- 7_PASSERELLE ATTENANTE

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1_INSERTION DANS LE SITE



NB : La façade Sud du T3 et son interface avec la zone humide

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levrault

PREScriptions PAYSAGERES
2_ESPACES PUBLICS ATTENANTS

• LES ESPACES PUBLICS ATTENANTS :



RÉFÉRENCES DES ESPACES PUBLICS ATTENANTS:



Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3_TRAVERSES

● LES TRAVERSES:

- > Des extensions du parc jusqu'aux jardins arrières
- > Des percées visuelles vers les espaces ouverts



RÉFÉRENCES EXTENSION DU PARC



RÉFÉRENCES CADRAGES VERS LES ESPACES OUVERTS



Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

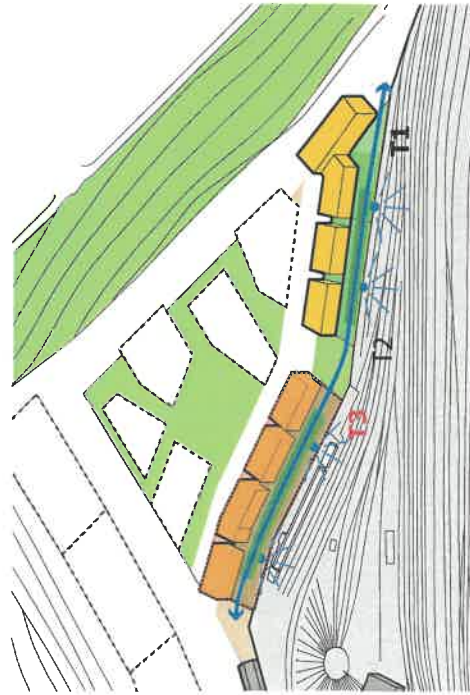
Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

4_MARAÎCHAGE URBAIN

- **PROMENADE EN BALCON SUR LE PLATEAU FERRÉ :**
- Cette intention de projet a pour but de favoriser :**
 - > Une extension de la programmation des RDC vers l'extérieur
 - > Des vues dégagées sur un espace ouvert
 - > Une continuité Nord-Sud entre les lots et les différents programmes
 - > Une continuité avec le maraîchage urbain de T3.

RÉFÉRENCES MARAÎCHAGE URBAIN



Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

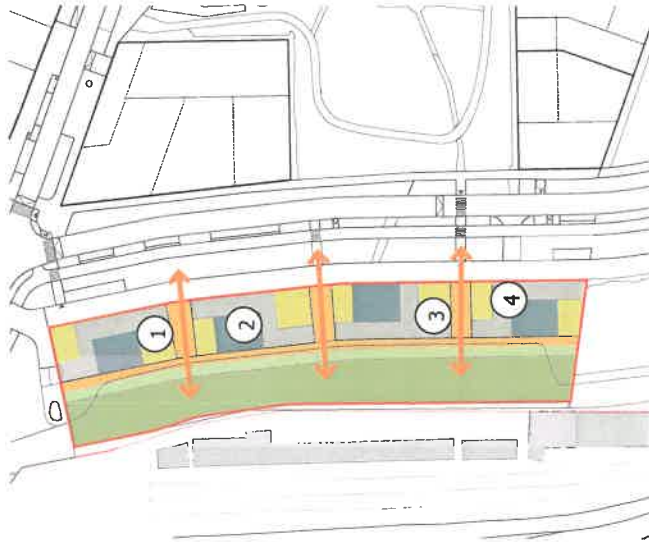


FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

5_TOITURES TERRASSES

• LES TOITURES TERRASSES :

- > Des espaces collectifs
- > Des usages liés à l'hébergement type auberge de jeunesse
- > Des espaces extérieurs pour les bureaux



- Principe de transversalité Est-Ouest
- Espaces extérieurs accessibles, à végétaliser en partie

DES TOITURES VÉGÉTALISÉES



DES TOITURES PHOTOVOLTAÏQUES



DES VUES SUR LE PAYSAGE



DE USAGES LIÉS AU PROGRAMME D'HÉBERGEMENT



Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

6_ TRAITEMENT DES LIMITES

● **LIMITE AVEC L'EMPRISE FERROVIAIRE :**

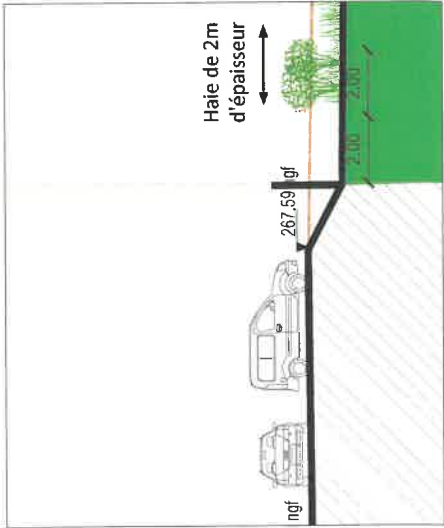
Le long des emprises des voies ferrées, des clôtures métalliques devront être mises en place, protégeant les usagers et empêchant l'accès aux voies. Leur hauteur sera de 2 m.

Les clôtures seront systématiquement accompagnées de plantations sur une largeur d'au moins 2 m (haie double en quinconce).

● **LIMITE AVEC LA ZONE HUMIDE :**

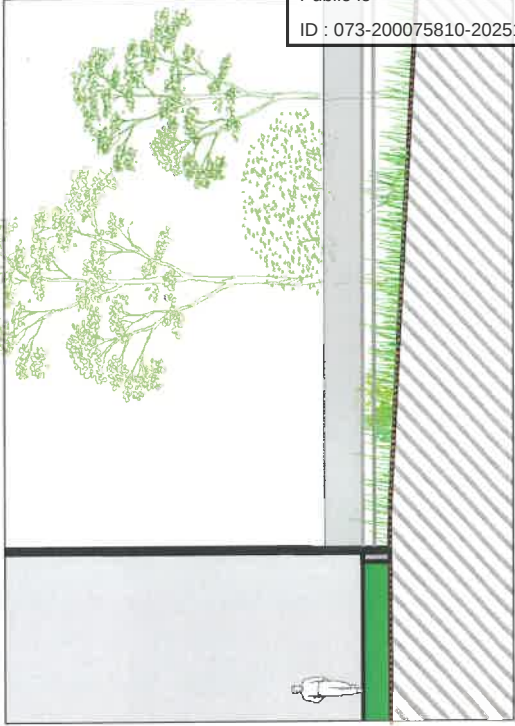
Au Sud, la limite du lot devra traiter la différence de hauteur entre le niveau du jardin du lot T3 et le niveau de la zone humide.

La promenade ferroviaire se prolonge sur la zone humide vers le Sud à travers le lot T2. La continuité de la promenade devra donc être particulièrement travaillée au niveau du raccordement avec la passerelle qui enjambe la zone humide.



EMPRISE FERROVIAIRE

LOT T3



LOT T3

ZONE HUMIDE

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

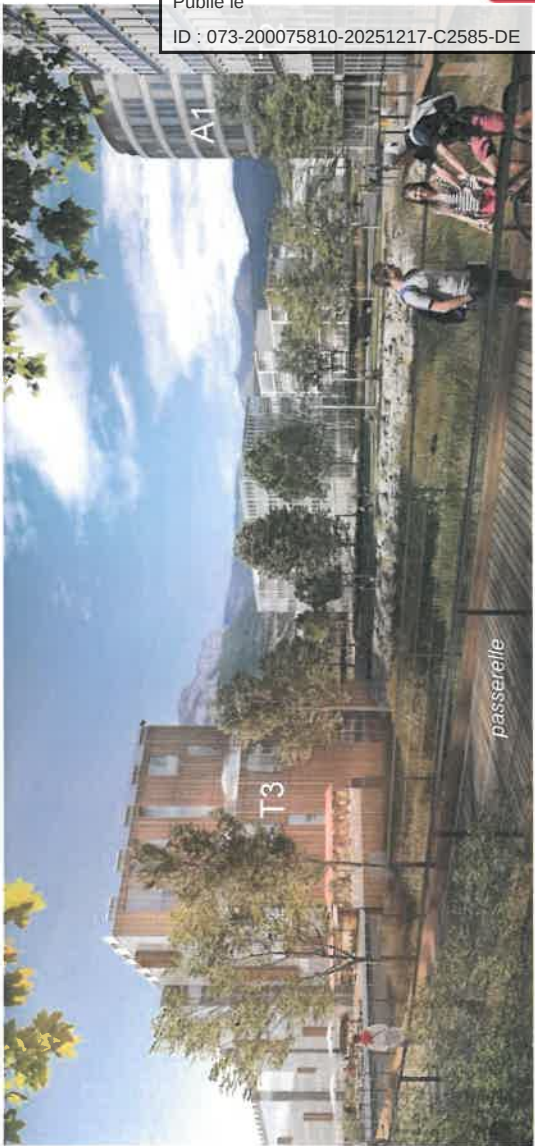


PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

7_PASSERELLE ATTENANTE

• INTERFACE AVEC LA ZONE HUMIDE :

Cette passerelle publique fera la liaison entre le sur-socle des lots T2 et T3, en surplomb de la zone humide.
Elle sera située à 70 cm de haut afin de s'aligner avec les lots privés adjacents. Sa matérialité privilégiera le bois afin de s'intégrer dans le paysage naturel.



Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

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

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 :

- Epaisseur de terre végétale pour les espaces verts sur dalle et l'activité maraîchère : 50cm minimum au dessus de la protection de l'étanchéité (80 cm imposés pour le développement d'arbres et arbustes)
- Epaisseur de terre pour les toitures végétalisées : 20 cm minimum hors drain. Une végétation intensive est imposée (sedum exclu)
- Le coefficient de biotope (CBS) moyen du lot sera supérieur ou égal à **0.48**, 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 » (100% d'essences locales serait apprécié sans être imposé)

▪ 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.
- 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-contre (valeurs ADEME). Les matériaux choisis pour les espaces extérieurs devront être de préférence semi-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 2270 m² de pleine terre (maraichage...), 570 m² de jardin dur dalle et 810 m² de toitures végétalisées
Il prend en compte les de toitures dédiées au photovoltaïque. **Il est le seuil minimum sur le projet.**



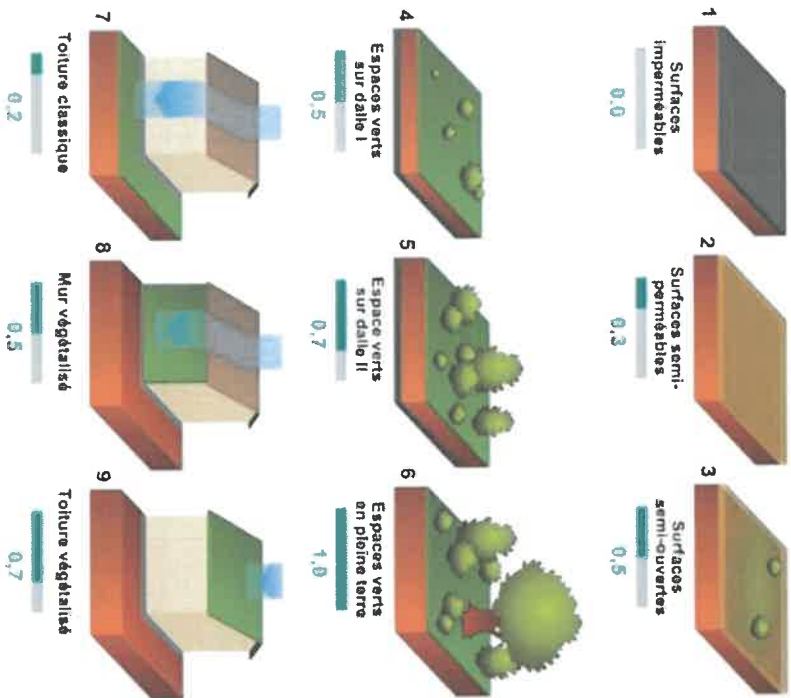
DESCRIPTION

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)



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 graviersable)
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pousse)
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 extensives ou intensives

PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES
1_TRAITEMENT DES ESPACES
EXTERIEURS

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

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 10 cm de haut devront être ménagées, ponctuellement, à la base des clôtures.
- La clôture en limite ouest sera intégrée dans une haie arbustive. Les essences plantées seront variées avec la présence de strates arborées, arbustives et herbacées.
- Pour éviter la collision des oiseaux dans les fenêtres, les grandes surfaces vitrées (notamment les angles) ne sont pas tolérés sur le lot. Concernant les traverses, les verrières en façade et en toiture sont autorisées. Elles devront faire l'objet d'un traitement spécifique pour limiter les collisions des oiseaux (végétation montante en bordure des verrières, type de verre spécifique pour limiter les reflets).
- Installation de 2 nichoirs à moineaux type Schwegler 1SP à l'échelle du lot (implantation par un écologue)

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



PREScriptions ENVIRONNEMENTALES

1_ TRAITEMENT DES ESPACES

EXTERIEURS

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 'Ayla'	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Agastache 'Blue Fortune'	Geranium phaeum
Allium giganteum	Geranium sanguineum
Anemone «Honore Jaber»	Geranium sylvaticum 'Album'
Aster divaricus	Mahia moschata
Deschampsia cespitosa	Panicum virgatum «Rebraum»
Deschampsia flexuosa	Pennisetum villosum
Epiobium angustifolium 'Album'	Pteridium aquilinum
Epimedium versicolor 'Sulphureum'	Seseli gumiferum
Euphorbia amygdaloides var. robbiae	Valeriana officinalis
Gaura lindheimeri	Veronicastrum virginicum 'Lavendelturn'

Arbres	Cèpes
Alnus x spaethii	Amelechier lamarckii
Corylus colurna 'Obelisk'	Catalpa bignoides 'Aurea'
Crataegus monogyna 'Stricia'	Euonymus europaeus
Gleditsia triacanthos 'Inermis skyline'	Magnolia kobus
Koeleruteria paniculata	Prunus x yedoensis
Parrotia persica	
Prunus serrulata 'Sunset Boulevard'	
Tilia cordata 'Ereca'	
Tilia cordata 'Green Spire'	
Ulmus 'Sapporo Autumn Gold'	
Zelkova serrata 'Green Vase'	
Ulmus minor 'Sartensis'	

Préservation de la zone humide :

Le lot T3 jouxte la zone humide préservée. A ce titre des préconisations particulières devront être prises en œuvre pour sa bonne conservation.

Tout d’abord, afin de garantir la pérennité de la zone humide, il est indispensable lors de la phase de conception et lors des travaux de ne pas modifier les écoulements de subsurface alimentant la zone humide. Une attention particulière devra être portée sur ce point lors des études géotechniques.

Sur le plan de la gestion des eaux pluviales, ces dernières n’ont pas vocation à être envoyées dans la zone humide, cette dernière étant déjà alimentée par les eaux du lot T2.

En cas d’incendie, les eaux souillées ne doivent pas être dirigées vers la zone humide.

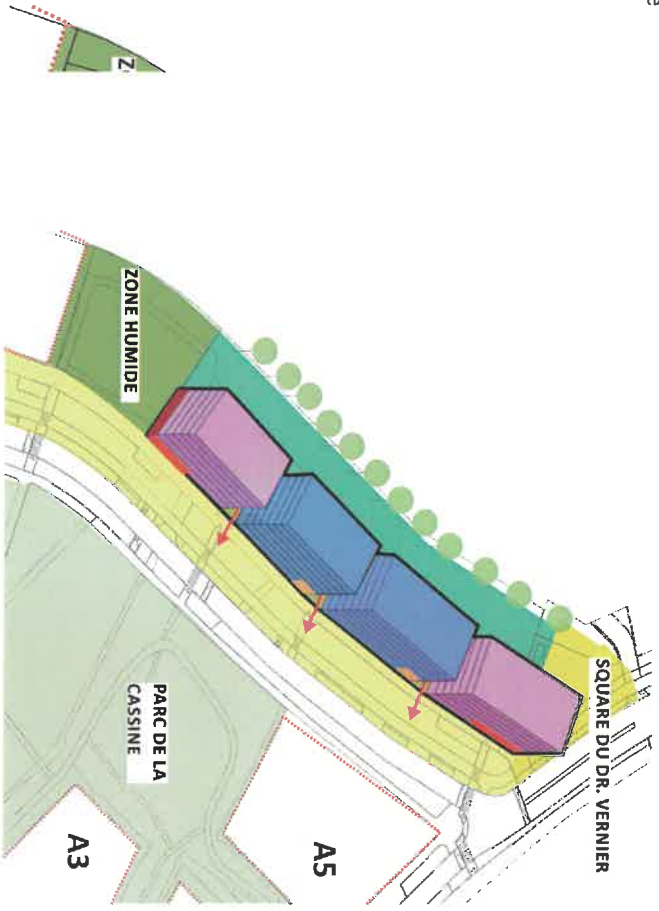
De plus en phase chantier, la zone humide devra être protégée :

- Des impacts directs : aucune circulation d’engins ou stockages sur cette zone humide
- Des impacts indirects : aucun rejet d’eau ou rejets liquides (laitance de béton...) vers la zone humide.



PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES
1_TRAITEMENT DES ESPACES
EXTERIEURS

- AUBERGE / HERBERGEMENT JEUNESSE
- BUREAUX / FORMATION
- COMMERCES
- LOCAL VELO
- ACCES PARKING
- PARKING EN R-1
- MARCHAIGE : ESPACE EN PLEINE TERRE
- TRAVERSE PIETONNE



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 particuliers.

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

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 :

Indice d'isolation : Isol < 0,7 W/m².K.

- o **Enveloppe thermique** : BbioRT2012 < Bbiomax-25% (programmation non soumis RE2020 auberge de jeunesse) ; BbioRE2020 < Bbiomax-10% (bureaux) ; BbioR2020 < Bbiomax-20% (si typologie hébergement c'est-à-dire cuisine dans les chambres de l'auberge de jeunesse) *

*Les gains s'entendent basés sur les seuils en vigueur, RE2025 pour le bureau notamment.

- o **Niveau d'isolation indicatif des parois** (compris ponts thermiques ponctuels) :

- Uw ≤ 1,3 W/m².K baies vitrées (*menuiseries PVC prescrites*)
- Up ≤ 0,13 W/m².K toitures
- Up ≤ 0,16 W/m².K murs
- Up ≤ 0,18 W/m².K planchers bas sur extérieur ou parking
- Up ≤ 0,18 W/m².K mur entre local chauffé et non chauffé

- o **Etanchéité à l'air** : Q4surf < 1,0 m³/h/m²

- o **Indice d'ouverture de l'enveloppe** : pour un meilleur compromis entre apport solaire et surfaces déperditives,

- 20% < IOUV_{SHAB} * < 23% en Hébergement
- 17% < IOUV_{SU} * < 30% en bureaux
- 17% < IOUV_{SU} * < 45% en commerce

*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 ≥ 65%.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES 2_ TRANSITION ENERGETIQUE

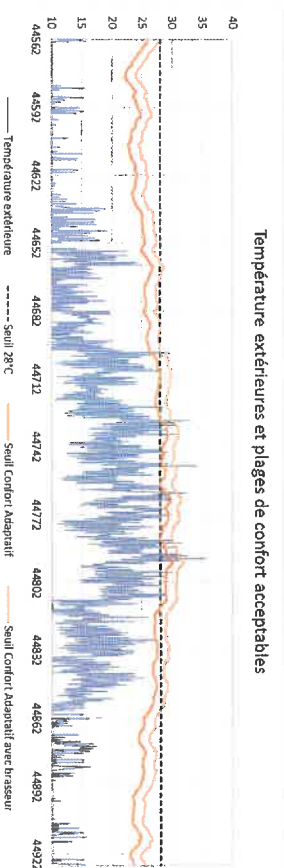
Confort d'été

Pour limiter les besoins en froid les dispositions suivantes seront prises :

- **Le confort d'été sera justifié par simulation thermique dynamique en justifiant du respect du niveau Base catégorie II de la norme EN 16798-1 avec un fichier météo type 2023 RCP 8.5 pouvant être qualifié d'été chaud.**

- Les dispositions seront prises pour favoriser les moyens passifs de confort d'été et limiter la climatisation aux mois et épisodes les plus chauds en :

- o Mettant en œuvre des protections solaires extérieures amovibles et contrôlables par les utilisateurs sur l'ensemble des baies exposées,
- o Privilégiant l'inertie au cœur du bâtiment (faux plafond partiels, dalles béton) associé à une stratégie de ventilation nocturne (ouvrants anti intrusion et anti pluie en façades, sur ventilation...),
- o Travaillant le confort d'été de manière ressentie (rafraichissement adiabatique, brasseurs d'air, puit canadien / provençal ...) pour limiter les besoins de froid aux périodes les plus chaudes.
- o Limitant le recours à la climatisation en la dimensionnant le cas échéant une fois l'ensemble des dispositifs précédents mis en œuvre



Production énergétique :

Une **solution géothermique est envisageable pour l'alimentation du lot T3**. Des sondages et études réalisées par BURGEAP ont permis d'identifier un intérêt à la réalisation d'une production par géothermique spécifiquement sur les lots T2 et T3, zone à plus fort potentiel géothermique de la ZAC. Le lot T2 a une imposition de recourt à la géothermique.

Le raccordement au **réseau de chaleur urbain** (chauffage et ECS) est imposé pour l'ensemble de la ZAC, **sauf dans le cas où une solution géothermique serait retenue pour le lot T3**. Une possibilité de raccordement de T3 au RCU depuis le Nord de l'emprise est prévu

Le niveau de performance énergétique est l'atteinte à minima du **niveau E3C1 si le projet est soumis à RT2012 ou la RE2020**. Cette stratégie passe notamment par la mise en place d'une production photovoltaïque en toiture.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

2_ TRANSITION ENERGETIQUE

**Matériaux :**

- o Les matériaux d'origine biosourcée sont toujours privilégiés. L'atteinte d'un niveau a minima 2 du label biosourcé est un plus.
- o L'ensemble des bâtiments devront à minima justifier de l'atteinte du niveau C1 du label E+C- en suivant la méthode de calcul existante.
- o 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.
- o Les matériaux en PVC et les bois d'origine exotique sont interdits (revêtements intérieurs et façade).
- o Valoriser les déchets de chantier à plus de 70% 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 carbone devront être transmis avant PC.

Nuisances acoustiques

La ZAC Cassine est ceinturée d'infrastructures terrestres générant des nuisances acoustiques

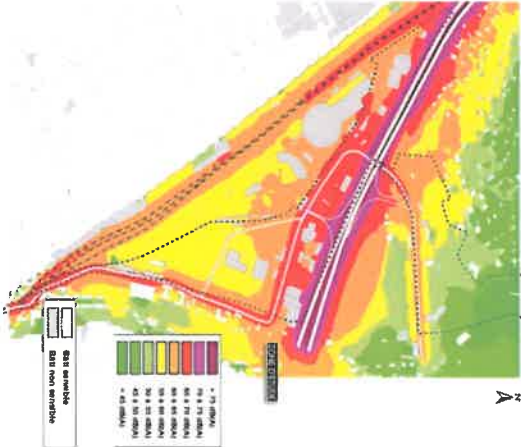
Des simulations acoustiques ont été réalisées lors de l'étude d'impact de la situation initiale mais également de la situation projetée en 2038 (cf. illustrations ci-contre).

Le lot T3 est légèrement exposé aux bruits de voies ferrées dans la situation actuelle mais également à la voirie qui traversera le quartier.

La réglementation devra être respectée et il est attendu un traitement acoustique efficace des façades, une organisation des constructions et une implantation judicieuse de leurs ouvertures par rapport à la problématique du bruit. L'organisation des constructions permettant des ouvertures des pièces sensibles vers des espaces calmes est également à privilégier.

PREScriptions ENVIRONNEMENTALES
3_QUALITE DE VIE

Carte du bruit à 4 m de l'infrastructure ferroviaire (situation initiale) pour l'indicateur L_{den} (2015-2025)



anté

aménagement souhaite s'intégrer dans la démarche ISADORA pour générer un Urbanisme opérationnel favorable à la santé.

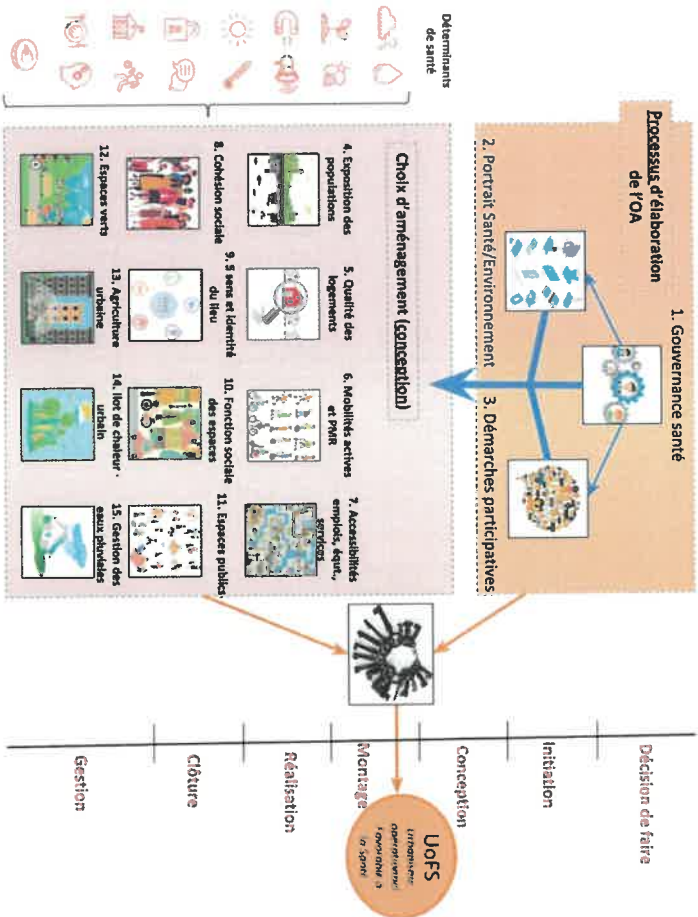
l'échelle du lot T3, il est attendu que l'opérateur intègre les préconisations suivantes:

- Veiller à la bonne conception des dispositifs de ventilation des constructions (caractère fonctionnel de ce dispositif, présence d'ouvrants dominant directement sur l'extérieur, présence d'entrées d'air permanentes non-obstruées et bien localisées par rapport aux sources de pollution extérieures)
- Veiller au traitement acoustique des entrées d'air en zone exposée au bruit
- Veiller à offrir aux habitants et usagers un contact sensoriel qualitatif (ex : imposer une végétation olfactive aux entrées des bâtiments, arbres marcescents, arbres nourriciers ...)
- Veiller à une disposition du bâti qui permette à la lumière naturelle de pénétrer dans les constructions sans les surchauffer en période estivale
- Assurer une accessibilité facilitée aux personnes à mobilité réduite à l'intérieur des bâtiments et dans les espaces verts
- Programmer des équipements et des services qui donnent l'opportunité de participer activement à la vie sociale du quartier
- Programmer et aménager des espaces libres communs au sein de l'ilot (jardins partagés, terrasses partagées avec tables de pique-nique, jeux pour enfants, etc.),
- Programmer des espaces intérieurs communs permettant les interactions entre les usagers et dans la mesure du possible associer les habitants/usagers à la conception de ces espaces
- Favoriser la création de « frontages » qui soient appropriables et aménageables par les habitants
- Privilégier les espèces végétales présentant une surface foliaire importante de type arbre ou haie végétalisée (tout en permettant la circulation de l'air) dans les zones à plus fort niveau de pollution. La quantité de polluants piégés par la végétation sera d'autant plus importante qu'elle sera proche de la source de pollution
- Limiter la densité d'espèces allergènes en se référant par exemple au Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA)
- Végétaliser un maximum d'éléments bâtis (immeubles, parkings aériens, etc.)
- Programmer un maximum d'espaces végétalisés dans l'opération d'aménagement en assurant une continuité entre ces espaces (parcs, prairie urbaine, jardins, aire de jeux, végétalisation des voies de circulation, noues, plantation d'arbres, végétalisation d'un maximum d'éléments bâtis) pour augmenter le rafraîchissement à l'échelle de l'opération et plus largement
- Éviter des grandes étendues de pelouse sans plantations
- Favoriser les vues sur les espaces verts naturels

PREScriptions ENVIRONNEMENTALES

3_QUALITE DE VIE

- Moustiques : Être vigilant dans la conception notamment les toitures terrasses pour éviter les surfaces d'accumulation d'eau. Protéger les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires des moustiques. Réfléchir à la mise en place de moustiquaires.
- Prévoir des toitures capables d'accueillir des systèmes de récupération de l'eau de pluie
- Insertion de clauses santé dans les DCE



Mobilité :

Le dimensionnement **des stationnements des véhicules** respectera les préconisations de l'OAP valant règlement du PLUiHD Grand Chambéry sur le secteur de la ZAC Cassine :

- o 1 place pour 80 m² de surface de plancher de bureaux
- o 1 place pour 80 m² de surface de vente
- o Hébergement hôtelier et touristiques : 1 place pour 2 chambres

Pour toute création de plus de 20 places de stationnement sur les lots privés, 10 % d'entre elles au minimum comporteront un dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

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 PLUiHD 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 :

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

Pour le lot T3, les prescriptions suivantes s'appliquent concernant le stationnement vélo :

- o La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à **1,5 m²**
- o Pour les bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- o Pour les commerces : 1 place pour 5 emplois
- o Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 emplois

PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_ UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE



Les constructions à destination d'habitation (à l'exception des logements individuels), de commerce, de bureaux accueillant du public, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront disposer de places (arceaux) destinées aux visiteurs, aux clients et au public :

- o Pour les bureaux : 1 minimum de 2 arceaux à proximité de l'entrée
- o Pour les commerces : 1 arceau pour 50 m² de surface de vente 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 prééquipée 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.

Protection et gestion de la ressource en eau :

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

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 extérieur) 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.).

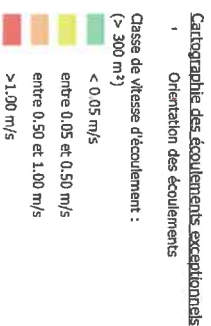
Eaux usées

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

Risque inondation en cas de pluie exceptionnelle

L'étude de caractérisation des écoulements exceptionnels réalisée par Sépia, montre que le lot T3 est concerné par une zone d'écoulements en surface pouvant générer un risque potentiel (mais limité) pour les personnes liées 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
- d'éviter les entrées d'eau par voie secondaire (réseaux divers).

**Eaux pluviales :**

Le lot T3 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 T3 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'eau moins 15 mm sur les surfaces imperméabilisées).

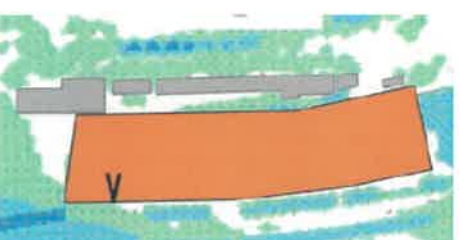
Au-delà, les eaux seront rejetées vers l'espace public. Les techniques végétales et d'infiltration seront recherchées en priorité. Les pluies jusqu'à la trentennale seront gérées sur les espaces publics dans des ouvrages communs (noues et bassins), en mobilisant au maximum l'infiltration avant éventuel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

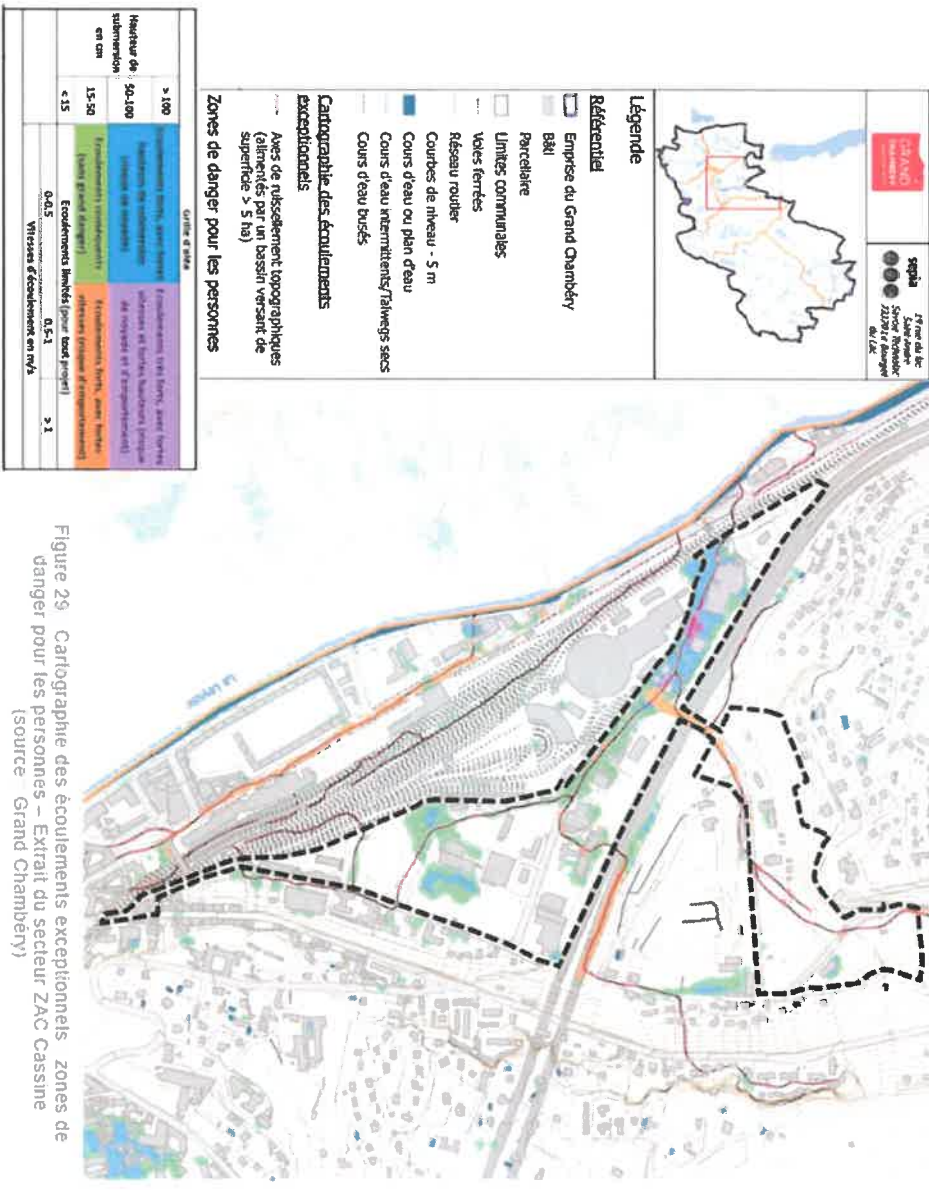
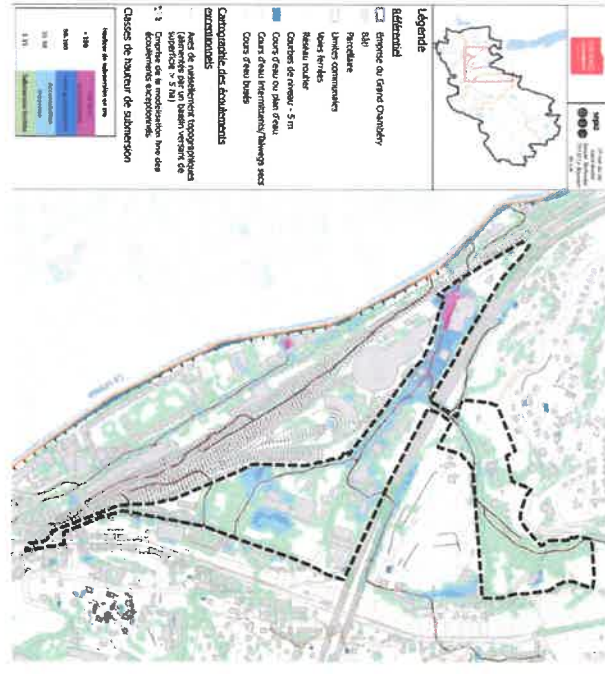
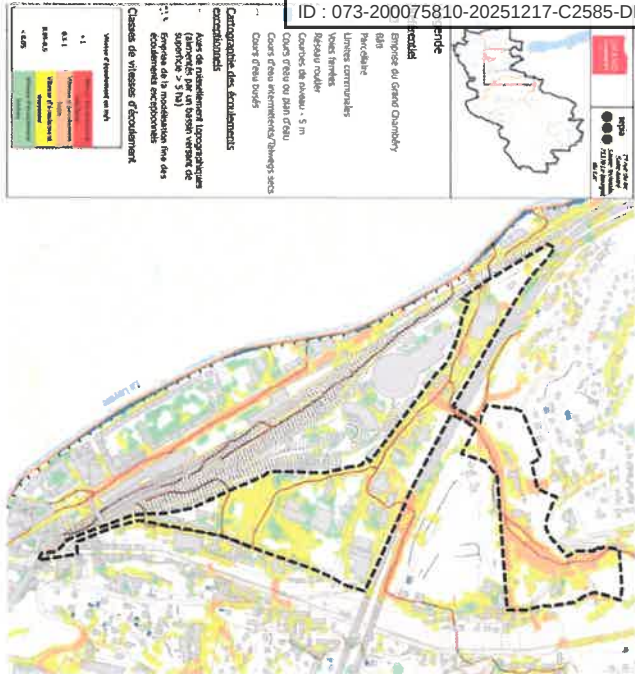
Proximité de la nappe

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 ne 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.

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 du domaine public vers le domaine privé.





PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Figure 29 Cartographie des écoulements exceptionnels zones de danger pour les personnes – Extrait du secteur ZAC Cassine (source : Grand Chambéry)

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.

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.

La réalisation d'un local commun à plusieurs bâtiments est envisageable, dans la mesure de confirmer à la Communauté d'agglomération le mode de gestion de ce local. Des prescriptions seront données par la Communauté d'agglomération, à intégrer au permis de construire.

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

- Pour les espaces de bureaux, 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
- Pour une collecte et un tri des déchets d'activité optimisée, les locaux seront correctement dimensionnés par bâtiment, avec à minima pour les bureaux :

0,37 Litre / jour / m²

- Pour les commerces, prévoir 100% du tri sur site
- Pour l'hébergement, 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 :

- Trois bacs (matières sèches/déchets organiques/retournement) d'1 m3 chacun pour 20 familles.

50

○ **Gestion des sources de pollution** (points de pollution concentrée) : conformément à la méthodologie nationale, la purge des points de pollution concentrée (PPC), si identifiés au droit du site, devra être envisagée, indépendamment des aspects sanitaires ou de gestion des déblais.

○ **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.

○ **Gestion des terres excavées** : une partie des déblais générés par les travaux deaménagement du site pourrait ne pas être inerte au sens de par l'Arrêté Ministériel du 7/12/14. Dans ce cas, ces matériaux ne pourront pas être orientés vers un centre de stockage assique (ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes), générant des surcoûts dans le cadre de leur élimination.

○ **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.

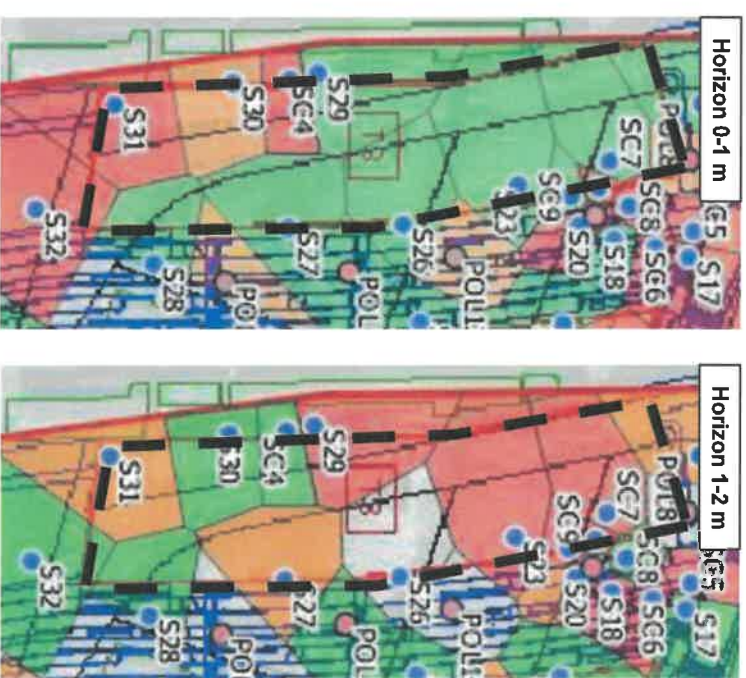
Dispositions constructives et d'aménagement à mettre en œuvre (selon Guide relatif aux mesures constructives utilisables dans le domaine des Sites et Sols Pollués, BRGM, août 2014, et Evaluation des Risques Sanitaires à l'échelle de la ZAC ; dispositions par défaut, ou réalisation d'études complémentaires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

- **Absence de sols à nu** : en particulier, un apport de matériaux sains sur une épaisseur minimale compactée de 30 cm est à prévoir au niveau des secteurs non revêtus (espaces verts notamment), couplé à un grillage avertisseur permettant de séparer les sols en place des matériaux d'apport.
- **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).
- **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.
- **Infiltration des eaux pluviales** réalisée au sein des sols non pollués et inertes.

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

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

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES 5_POLLUTION DES SOLS



Légende :

Maille inerte : éventuels déblais admissibles en ISDI et infiltration possible

Maille non inerte : éventuels déblais non admissibles en ISDI et infiltration non possible

Localisation des terrains inertes / non inertes – Extrapolation des données disponibles à titre indicatif (source : diagnostic DEKRA, 2020)

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Berger
Levrault

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Candidature :

Description des réponses apportées au regard des enjeux environnementaux en particulier :

Le niveau de performance énergétique visées (E3C1 / RE2020) et les moyens mis en œuvre en particulier sur la solution géothermique

La stratégie envisagée pour garantir le confort extérieur et intérieur des occupants

L'agriculture urbaine

Paiement sur un objectif de performance énergétique et/ou l'obtention d'un label énergétique et environnemental

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 (E3C1/RE2020) en particulier sur la solution géothermique et l'objectif de labellisation le cas échéant
- 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 dédiés à l'agriculture urbaine, 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, ainsi qu'un schéma conceptuel de système de collecte des eaux pluviales de toiture permettant d'alimenter la zone humide

- 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**

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**6_LIVRABLES ATTENDUS****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 l'ensemble des locaux

- o Note de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales et estimation du débit de fuite de la parcelle

- 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, coefficient de biotope (CBS), indice d'isolation par bâtiment, surface locaux vélos et déchets, schéma de repérage des protections solaires et isolants

- o 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 (Bbio et Cep) justifiant du niveau visé, et réalisation d'une simulation thermique dynamique (STD) en particulier pour l'évaluation du confort estival

- o Etude réglementaire d'approvisionnement en énergie

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 détaillé RT2012 ou RE2020 et mise à jour de l'ACV justifiant le niveau E3C1 et RE2020

- 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 E3C1 et RE2020 prenant en compte les éléments réellement construits

- o Renseignement du tableau des indicateurs

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Berger
Levrault

Publié le

ID : 073-200075810-20251217-C2585-DE

Etudes pollution spécifiques à l'échelle du lot T3, 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 NF X 31-620-2 « Qualité du sol - Prestations de services relatives aux sites et sols pollués » de décembre 2021 :

Aide historique, documentaire et de vulnérabilité à l'échelle du lot T3 et conception du programme d'investigations (prestations normées A100, A110, A120, A130 selon la norme NF X 31-620).

ESQ

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).

AVP

Elaboration d'un **plan de gestion de la pollution** spécifique au lot T3, 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 T3, 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).

AVP

Si requis par le service instructeur, 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).

Pré-PC

La **mise en œuvre des mesures définies au Plan de gestion** lors de la réalisation du projet (dépollution des PPC, gestion différenciée des déblais, traçabilité des évacuations de sols pollués/non inertes, mesures constructives, restrictions d'usage, surveillance, etc.), attestée au sein d'un **dossier de récolement**, intégrant également une **ARR post travaux** si requise.

PRO / DCE

EXE / AOR

PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES
6_LIVRABLES ATTENDUS

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).