

Opération
Les thermes
Phase 1

5

Opération
Soierie

4

Opération
Nicolas Blanc

2

Bâtiment
administratif

1

Opération
Sorbonne

3

- Opérations construction neuve
- Opérations de réhabilitation

Plan de localisation des opérations



OAP PLAN GUIDE

SÉQUENCE 4 | LE PLAN GUIDE



OAP PLAN GUIDE

LES OAP ENVISAGÉS

OAP MODES ACTIFS

- Accompagner la mise en oeuvre du Plan des mobilités actives
- Faciliter, sécuriser et rendre agréable et attractifs les déplacements modes doux des habitants en centre-ville.
- Redéfinir un stationnement qualitatif et quantitatif en centre-ville afin d'organiser et d'optimiser les déplacements
- Participer à l'amélioration du cadre de vie et à l'adaptation au changement climatique

OAP COEUR DE VILLE

≈ 45 300 m²
 Rappel densité
 logements à 40 lgts/ha
 Equipement
 Commerces
 Services
 Habitat

AMI

OAP SOIERIE

≈ 9 130 m²
 Rappel densité
 logements à 40 lgts/ha
 Equipement
 Habitat

OAP LES THERMES

≈ 20 500 m²
 Rappel densité
 logements à 40 lgts/ha
 Habitat

OAP CENTRE ANCIEN

≈ 20 000 m²
 Rappel densité
 logements à 40 lgts/ha
 Commerces
 Habitat

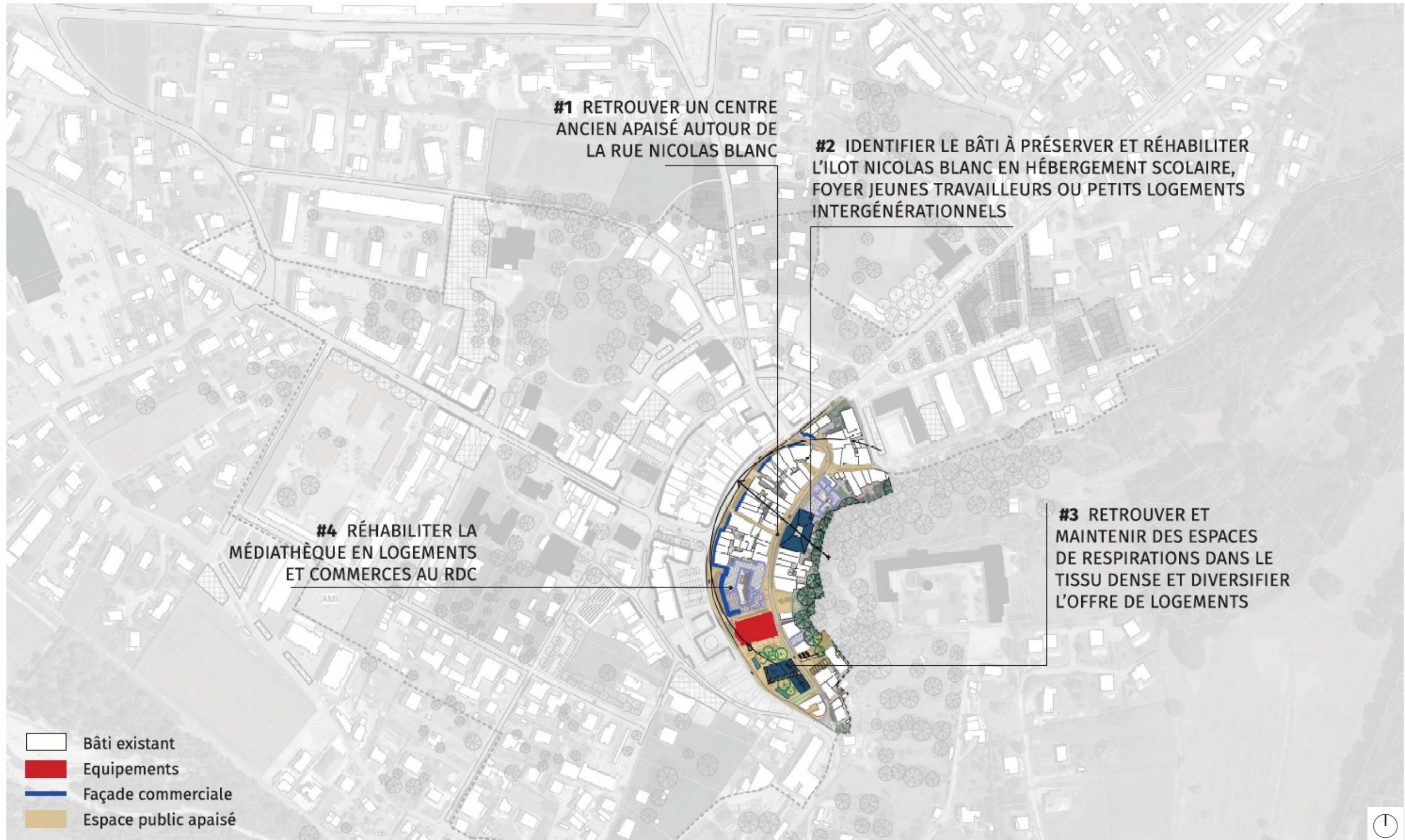
PHASAGE DES OAP

- 1 > OAP CENTRE ANCIEN
- 2 > OAP COEUR DE VILLE
- 3 > OAP SOIERIE
- 4 > OAP LES THERMES



OAP PLAN GUIDE

SÉQUENCE 1 | REQUALIFIER LE CENTRE ANCIEN



OAP PLAN GUIDE

SÉQUENCE 2 | REDYNAMISER LE TISSU COMMERCIAL DU CENTRE VILLE

S'APPUYER SUR L'ÉTUDE
CCI POUR :

#2 RENDRE AGRÉABLE LE PARCOURS
D'ACHAT DES USAGERS ET RENFORCER
L'ATTRACTIVITÉ

#1 MAINTENIR ET RENFORCER LE TISSU
ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ

#3 RENFORCER LA
DYNAMIQUE COLLECTIVE

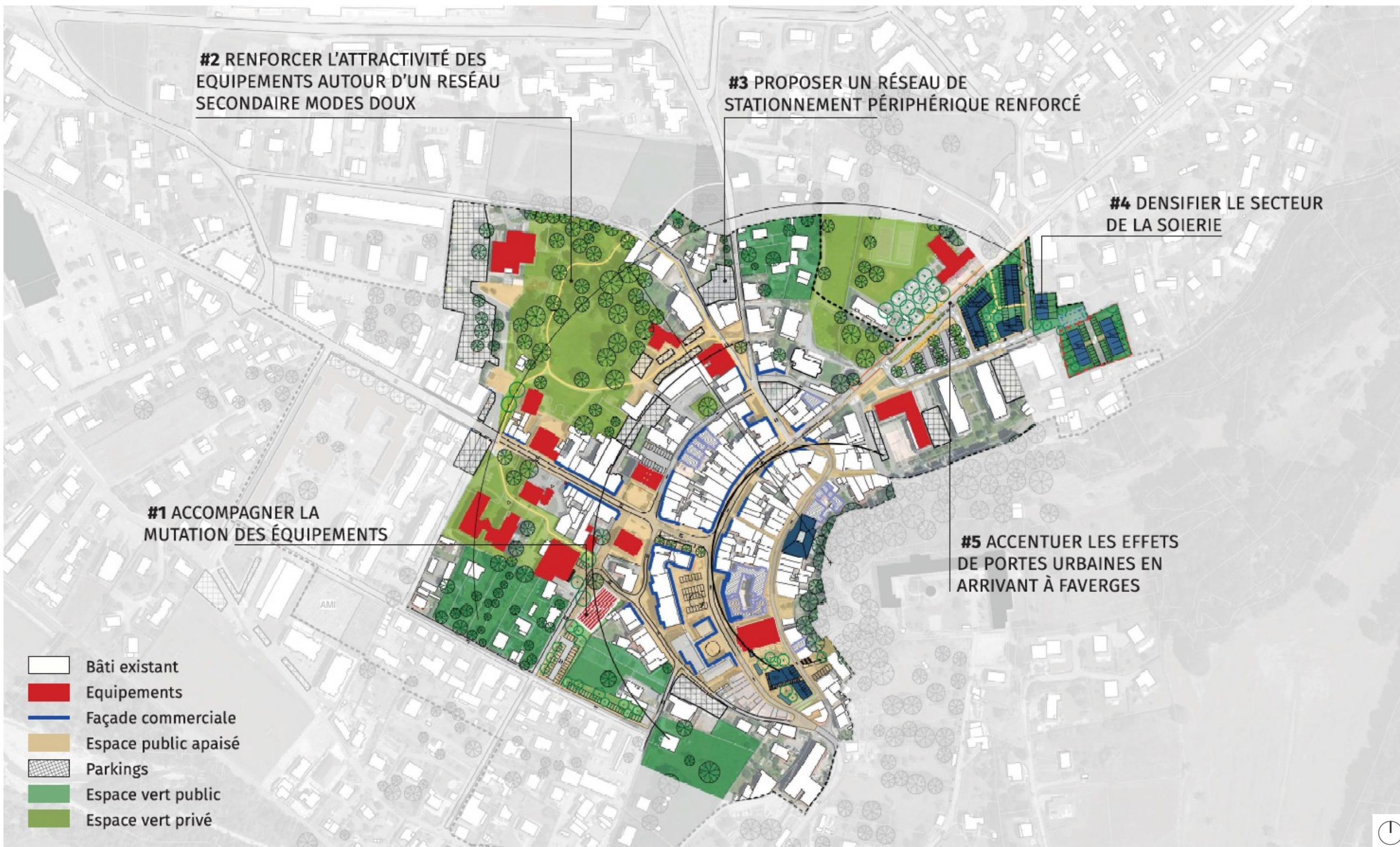
#4 REDÉFINIR LE PLAN DES
MOBILITÉS ACTIVES DANS LE
CENTRE ANCIEN

- Bâti existant
- Equipements
- Façade commerciale
- Espace public apaisé



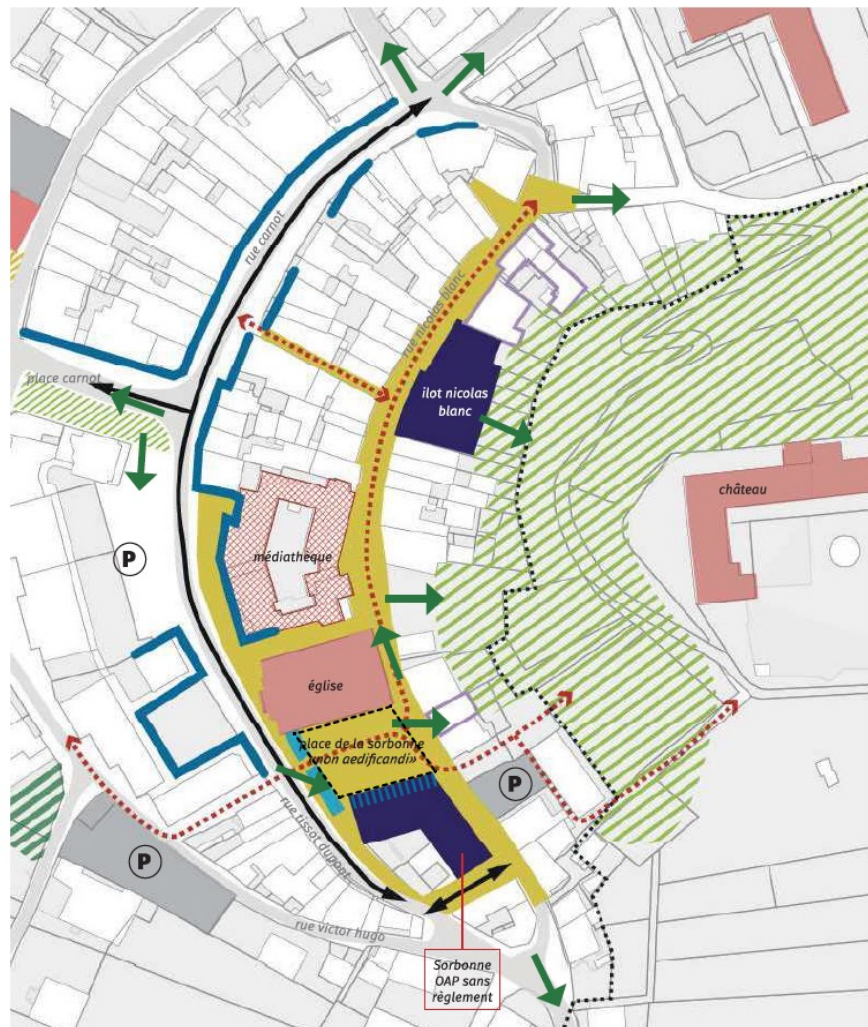
OAP PLAN GUIDE

SÉQUENCE 3 | REDÉFINIR UNE ATTRACTIVITÉ PÉRIPHÉRIQUE



OAP SECTEUR CENTRE ANCIEN

SCHÉMA DE PRINCIPE



- EXISTANT**
- parcelle
 - bâtiment
 - équipement
 - espace vert ou boisé privé
 - espace vert ou boisé public
 - espace public à conforter et à valoriser
 - parking public à conforter
- ORIENTATIONS**
- principes d'implantations des constructions
 - espace public majeur à créer et/ou requalifier
 - espace vert ou boisé public à créer ou à valoriser
 - cheminement piéton à créer, requalifier, préserver
 - voirie à requalifier (sens de circulation, dimensionnement, structure de chaussée)
 - linéaire commercial à préserver et à développer
 - linéaire commercial à créer
 - périmètre ort
 - parking public à créer
 - cônes de vues à préserver
 - le biel

Contexte

Ce secteur constitue le cœur historique de Faverges-Seythenex avec un bâti ancien d'une grande qualité mais très hétérogène dans sa valeur patrimoniale.

Sa forte activité commerciale sur la rue Carnot notamment en fait un espace privilégié d'attractivité et de valorisation.

Il comporte notamment **deux sites à enjeux**:

- **La place de la Sorbonne** constitue une opportunité de densification en centre-ville et de réaménagement d'une place publique.
- **L'îlot Nicolas Blanc**, bâtiments patrimoniaux qui prévoit la réhabilitation exemplaire en foyer jeunes ou internat en centre ancien ou un ensemble de petits logements intergénérationnels.

Orientations

- **Préserver les vues** sur le grand paysage et les édifices remarquables jugés d'intérêts patrimoniaux (château, église ...)
- **Requalifier les voiries** en réaménageant les sens de circulation, trottoirs et pistes cyclables de manière à apaiser le centre ancien.
- **Requalifier les espaces publics** existants et développer un espace public« pluriel» attractif, apaisé et qualitatif sur la place de la Sorbonne.
- **Préserver, valoriser ou requalifier le Biel** en cœur de site.
- **Respect du gabarit des bâtiments et des parcelles existants** et faisant partie intégrante de la séquence le long de la rue Nicolas Blanc. Ceux-ci comprennent des hauteurs en R+2, un alignement des façades, un type de matériau.

Programmation

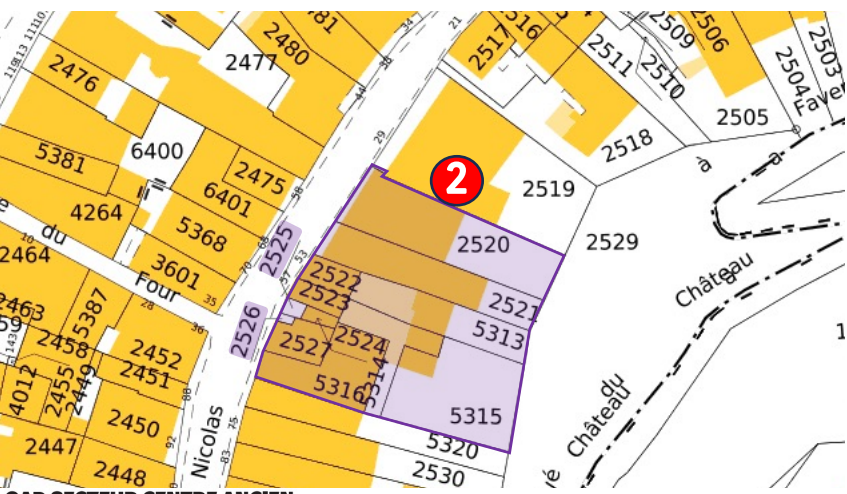
- **Densifier l'îlot Nicolas Blanc** en proposant une réhabilitation patrimoniale en foyer jeunes travailleurs ou internat ou un ensemble de petits logements intergénérationnels. Les places de parking de l'opération seront déportées sur les parkings publics existants à proximité dans une rayon de 100m.
- **Renforcer et valoriser le linéaire commercial** en proposant un service de restauration/café au RDC de la nouvelle opération de logements de la place de la Sorbonne et en proposant une nouvelle surface commerciale en RDC.



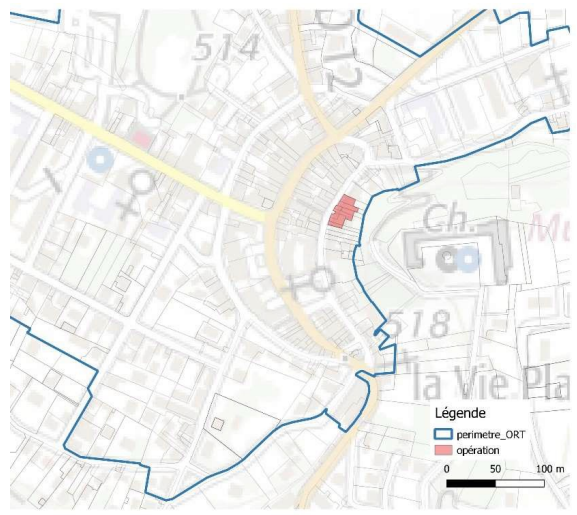
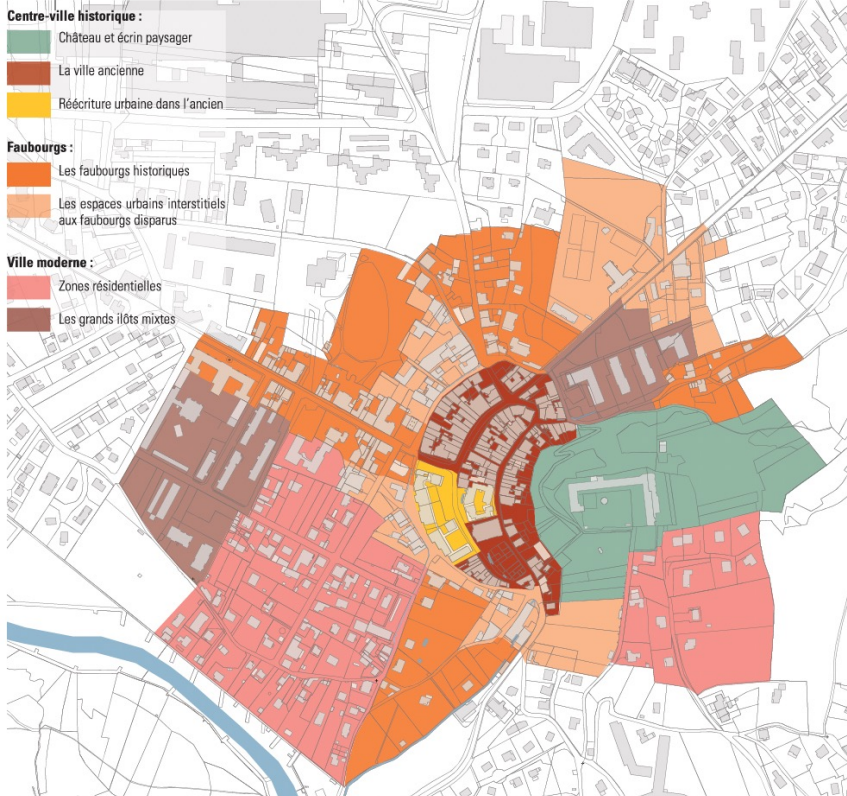
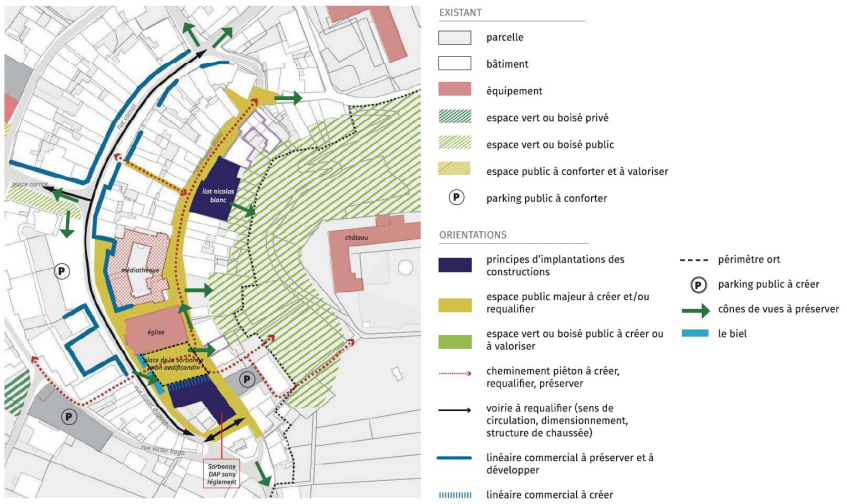
OAP sans règlement

Place de la Sorbonne

- 15 logements collectifs
- Commerces en RDC
- 1 place de stationnement/logement
- R+1 / R+2
- 25% de logements sociaux
- Toiture à deux pans
- Façade ouverte sur la place de la Sorbonne



OAP SECTEUR CENTRE ANCIEN
 SCHÉMA DE PRINCIPE



Présentation des intentions

Une opportunité permet d'acheter un tènement de 1000m² dans la rue historique patrimoniale "Nicolas Blanc".

La commune souhaite l'acquérir pour en faire une rénovation patrimoniale exemplaire.

L'objectif est de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal pour favoriser la mixité sociale, l'habitat inclusif et intergénérationnel.

la Commune souhaite étudier la faisabilité d'un internat / résidence étudiants-alternants-jeunes travailleurs au sein de ces immeubles, ou la faisabilité de petits logements inclusifs.

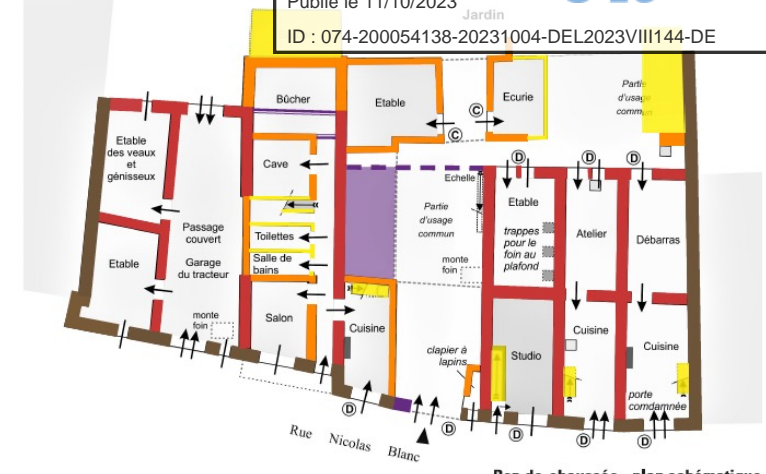
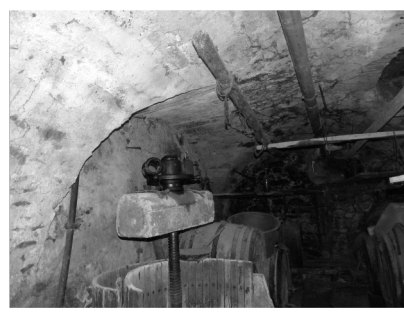
Ainsi, la Commune souhaite la réalisation d'une quarantaine de petits studios intergénérationnels.

L'étude patrimoniale a défini des préconisations de réhabilitation qui seront prises en compte comme données d'entrée de l'opération.

De ce fait, l'opération générera probablement un déficit global. Aussi, il est envisagé de recourir à une des possibilités induites par la mise en place de l'ORT :

- le permis d'aménager multisites, en couplant cette opération à une ou plusieurs autres opérations plus simples de construction neuve sur un autre tènement communal (terrains au sein du périmètre de l'ex- PAPAG = secteur Les Thermes, et/ou terrains face à la Soierie, et/ou terrains place de la Sorbonne.
- les dispositifs VIR ou DIIF.

Ces orientations ont été décrites dans l'OAP du PLUI dans le cadre de la modification 2023



Rez-de-chaussée - plan schématique



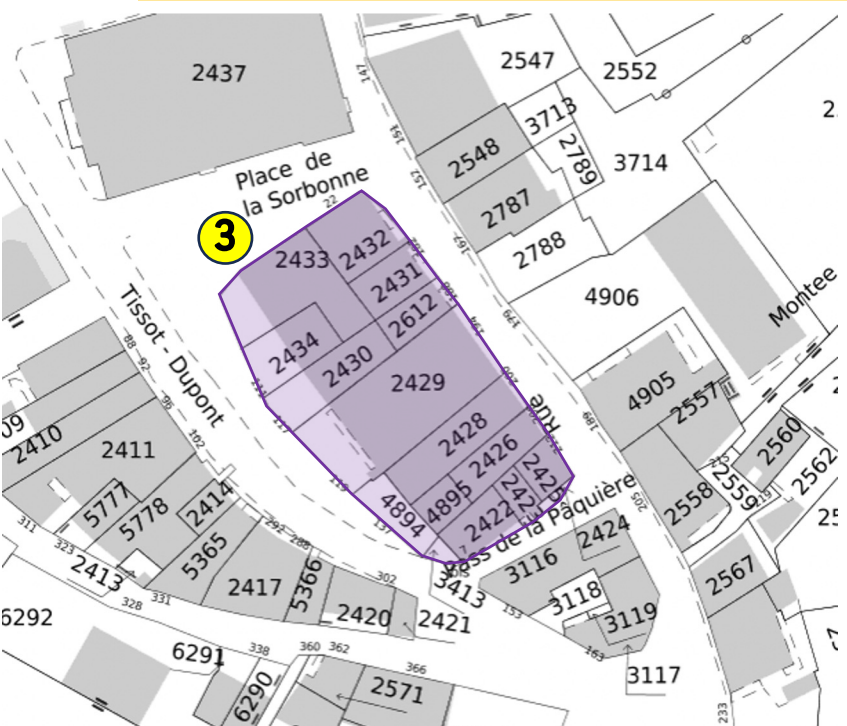
Premier étage - plan schématique



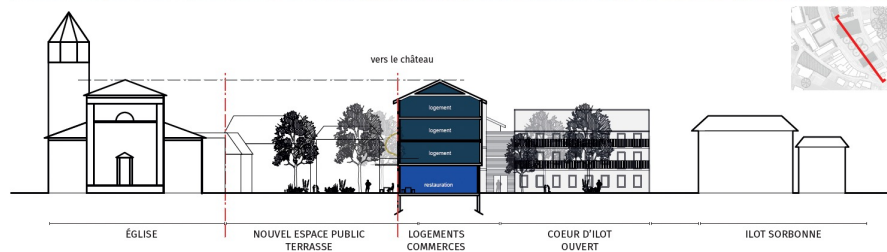
Deuxième étage - plan schématique

Légende :

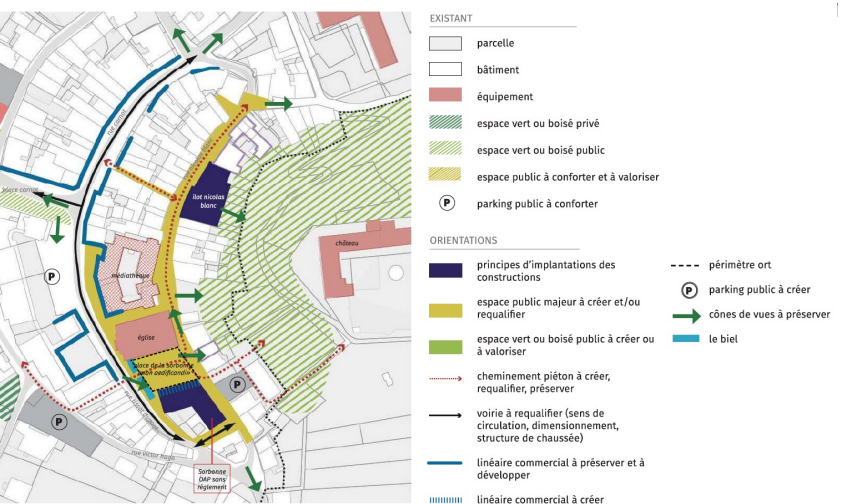
- Maçonneries à valeur d'ancienneté et d'art à conforter, restaurer et/ou restituer dans un état antérieur le cas échéant. Tout nouveau percement dans ces maçonneries est à proscrire. Dans le cas des maçonneries sur rue, un soin tout particulier sera apporté aux encadrements et appuis de baies en pierre, à la nature des enduits (à base de chaux, ciment et ITE à proscrire, enduits isolants à base de chaux type diathonite envisageables) et au dessin des menuiseries.
- Maçonneries à valeur d'ancienneté à conforter, restaurer et/ou restituer dans un état antérieur le cas échéant. Le percement de ces maçonneries est envisageable, dans le respect de la composition de la façade et/ou dans des proportions raisonnables.
- Maçonneries anciennes ou non pouvant être conservées, modifiées voire déposées dans le cadre du projet. L'étable et l'écurie présentent par exemple une certaine qualité et un témoignage intéressant de la vie et de l'organisation d'une activité agricole du début du XXe siècle : elles gravent cependant fortement le potentiel de renouvellement du site, et leur conservation n'est pas à la hauteur des enjeux de réhabilitation.
- Maçonneries ou dispositifs sans valeur dont la dépose est conseillée
- Espaces où une extension ou une nouvelle construction est envisageable, sous réserve d'un dessin respectant la composition des façades existantes. Les prescriptions sur la nature des matériaux à employer en façade et les gabarits.
- Nouvelles maçonneries à édifier : cas particulier du portail donnant sur la rue Nicolas Blanc issu de modifications récentes et qui ne satisfait ni la composition de la façade, ni le potentiel de réhabilitation de cette partie du bâtiment. Sa reprise est nécessaire.
- Alignement des nouvelles constructions ou extensions à respecter stricto, les nouvelles implantations ne peuvent pas être au delà ou en retrait de cette limite.
- Alignement des nouvelles constructions ou extensions. Le nouveau mur peut être implanté entre l'intervalle, côté trait fin, le trait gras représentant la limite à ne pas dépasser.



Extrait de l'étude pré opérationnelle / composition / Capacité / principes urbains



OAP SECTEUR CENTRE ANCIEN
 SCHÉMA DE PRINCIPE



- 15 logements collectifs
- Commerces en RDC
- 1 place de stationnement/logement
- R+1 / R+2
- 25% de logements sociaux
- Toiture à deux pans
- Façade ouverte sur la place de la Sorbonne

Présentation des intentions

L'objectif du projet est de reconstruire la place Sorbonne en créant une place de sortie d'église (parvis), des logements (~15) et un espace commercial au rez-de-chaussée (restaurant avec terrasse, ~160m²).

L'étude patrimoniale a fourni un certain nombre de recommandations pour l'intégration du projet dans le centre ancien, en entrée de Ville en venant de Tamié.

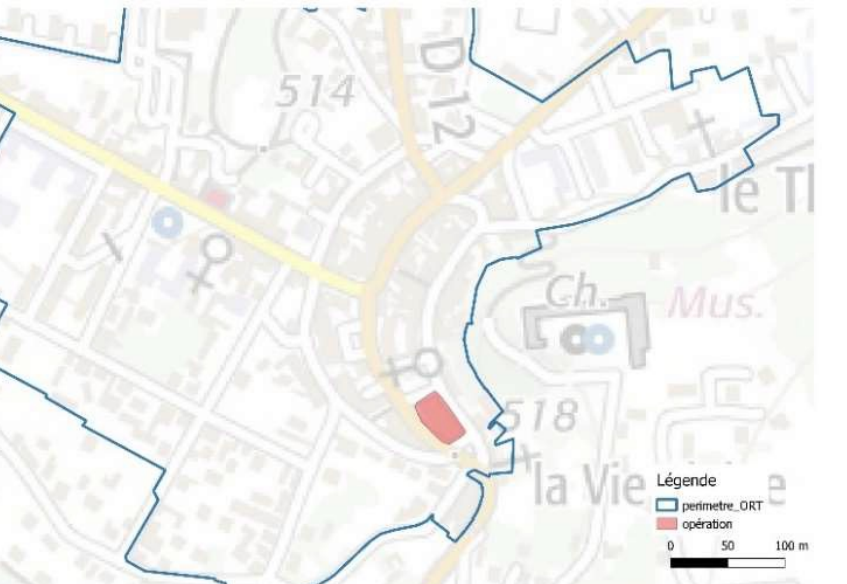
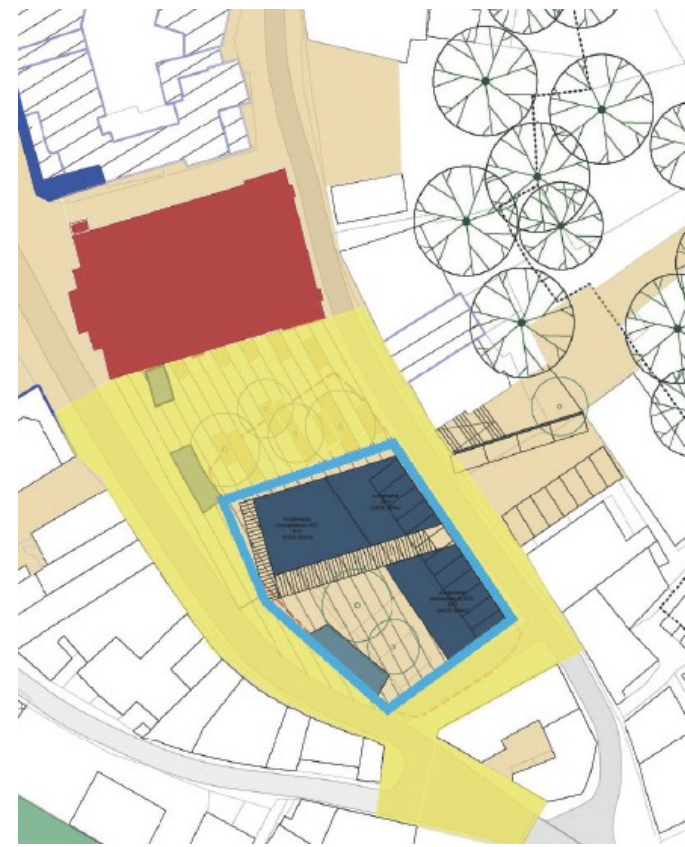
Une étude pré opérationnelle a été réalisée, et l'ensemble a été traduit dans une OAP (pour intégration au PLUI dans le cadre de la modification 2023).

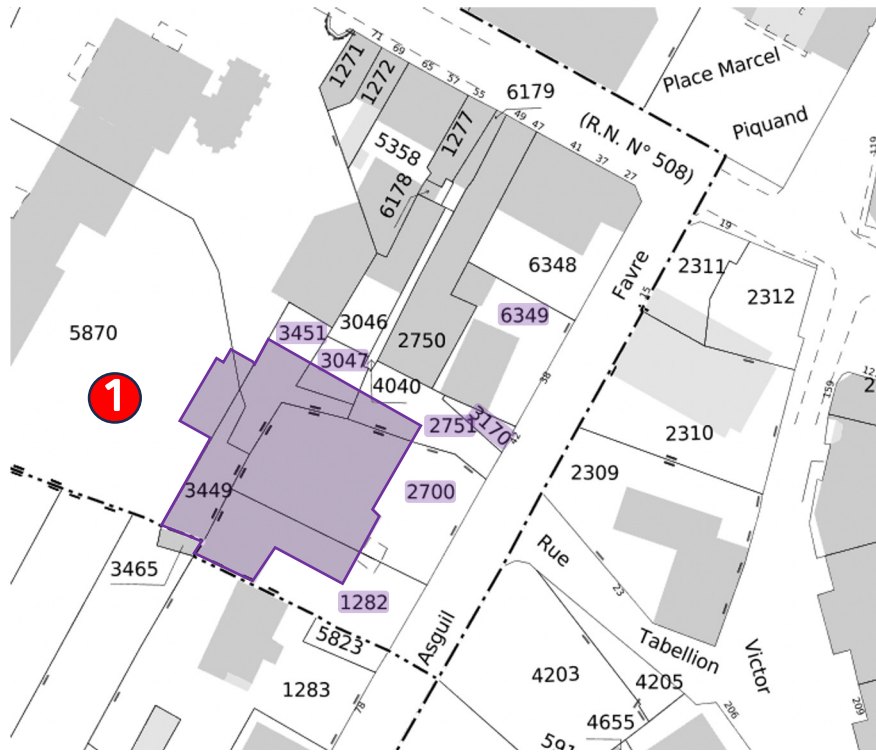
L'objectif est également de faire ressortir le Biel pour retrouver le sens historique et l'importance de la circulation de l'eau dans la construction de la ville.

Les terrains sont de propriété communale.

La Commune envisage un appel à projet multisites (avec l'opération de réhabilitation rue Nicolas Blanc, et les opérations au niveau des secteurs Soierie et Les Thermes) pour **cette opération sensible et prioritaire**.

Ces orientations ont été décrites dans l'OAP du PLUI dans le cadre de la modification 2023





Présentation des intentions

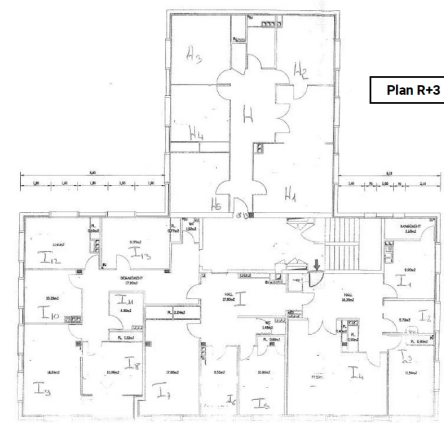
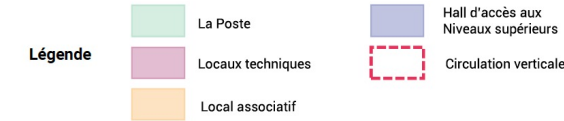
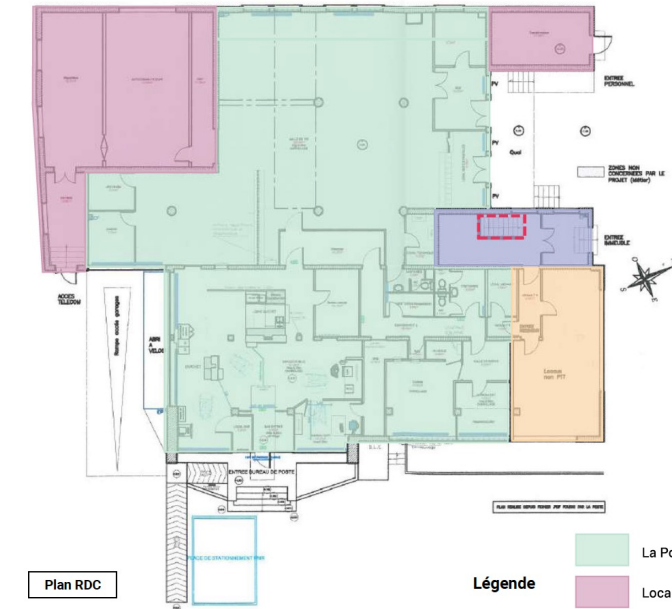
Ce bâtiment est propriété de la commune. Le bâtiment administratif se vide progressivement (départ de La communauté de communes et du tri postal) : il reste Numérica, la poste et l'association Gai Logis et l'ADMR. La structure du bâti est bonne mais le bâtiment nécessite une rénovation énergétique (décret tertiaire) et technique (désamiantage, mise en accessibilité des étages). Le raccordement au réseau de chaleur a été réalisé en 2022.

Il avait été envisagé la transformation de ce bâtiment pour intégrer au rez-de-chaussée un ERP permettant d'animer la place (Etude d'un scénario pour intégrer la médiathèque et Microfolie au RDC, maintenir les associations actuelles au 1er étage et proposer des logements au dernier étage - ou ERP RDC et logements ou chambres étudiants à l'étage). Finalement, la médiathèque sera réalisée dans une opération de construction neuve, en face.

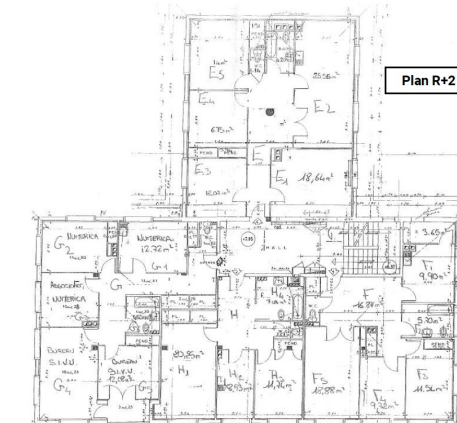
le bâtiment administratif sera donc réhabilité pour proposer une offre de logements

> Etat technique du bâtiment

| | Etat | Criticité |
|---|------|-----------|
| Structure Structure Béton Charpente bois | | |
| Façade Façades non isolées au RDC Etages : façades non isolées ou faiblement par l'intérieur Enduit clair | | |
| Menuiseries extérieures Menuiseries bois simple vitrage (d'après l'étude de conseil en orientation énergétique de ad3e 11/13) | | |
| Toiture Toiture tuiles | | |
| Second œuvre Murs brut peints Locaux associatifs non visités Carrelage | | |
| Chauffage Bâtiment raccordé au réseau de chaleur urbain – à confirmer Radiateurs fonte avec et sans robinets thermostatiques | | |
| Autres équipements techniques 9 chauffe-eaux électriques Ventilation simple flux | | F, S |
| Accessibilité Rampe PMR pour l'espace public Absence d'ascenseur | | |
| Risques sanitaires Présence d'amiante dans les conduits | | S |

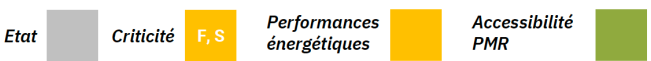


Plan R+3



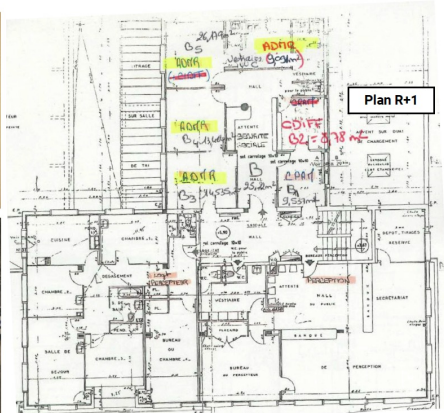
Plan R+2

> Synthèse de l'état technique et actions à mener

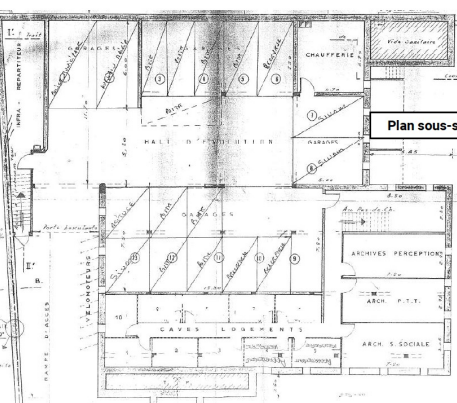


Etat Technique
 Le bâtiment est en état d'usage. Des travaux d'aménagement intérieur ont été menés pour la poste et par différentes associations.

- Actions à mener**
- Isolation de l'enveloppe
 - Remplacement des menuiseries extérieures
 - Remplacement des systèmes de chauffage, notamment la production (raccord possible au RCU)
 - Mise en accessibilité des niveaux supérieurs et inférieur
 - Travaux de réfection sur le second-œuvre

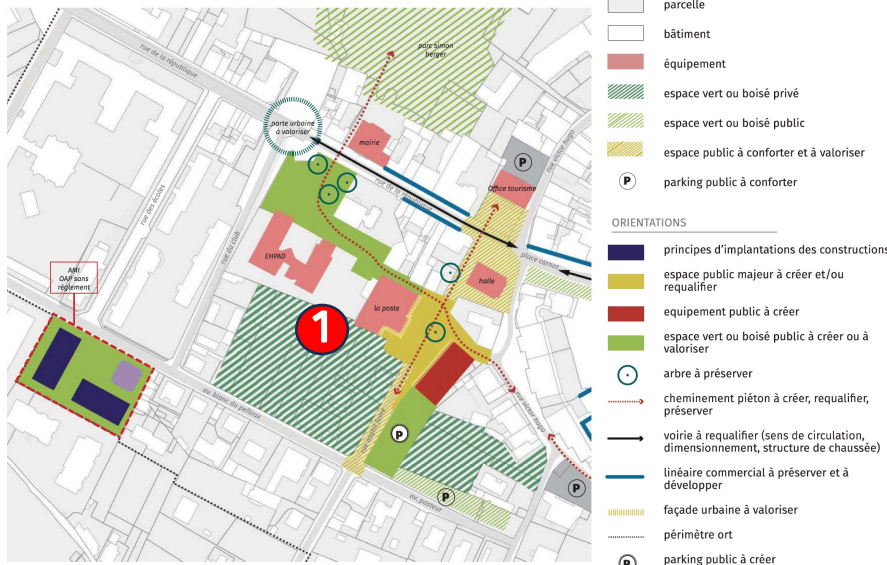


Plan R+1

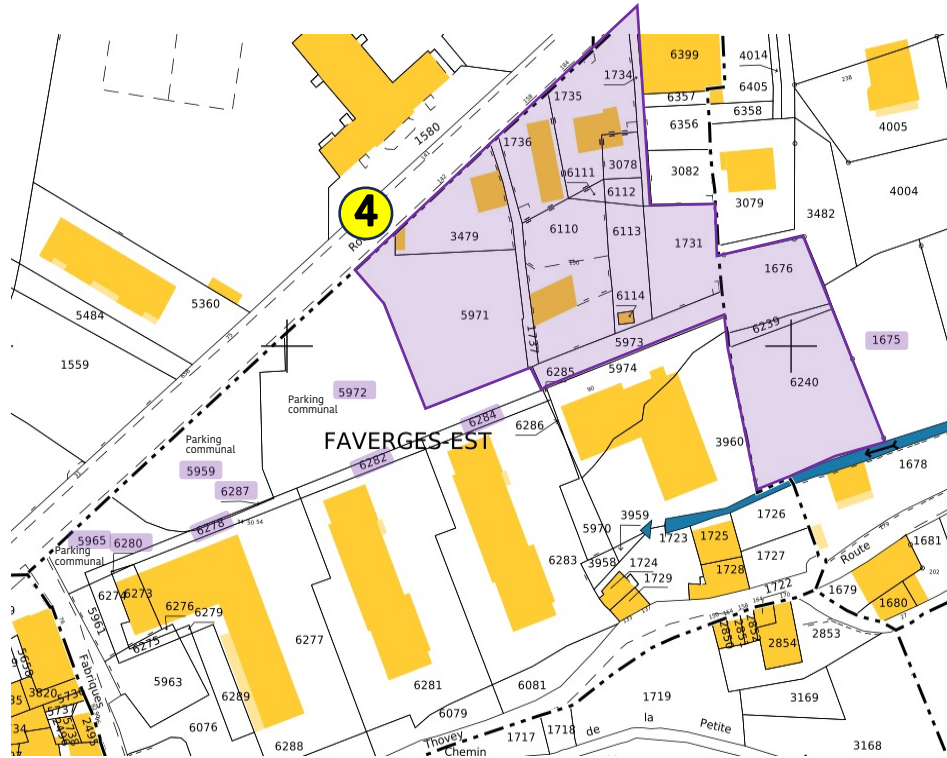


Plan sous-sol

OAP SECTEUR COEUR DE VILLE
 SCHÉMA DE PRINCIPE



| Bilan énergétique annuel | | | |
|---|---|----------------------------|---------------------|
| | Consommation d'énergie | Emissions de GES | Coût annuel |
| Electricité | 29 615 kWh | 2 488 kg éq CO2 | 3 850 € |
| Fioul | 212 599 kWh | 63 780 kg éq CO2 | 19 559 € |
| Étiquettes énergétiques | C 164 | D 38 | 23 409 € |
| Principaux postes consommateurs | Chauffage – Bureautique - Equipements de cuisine – ECS– Eclairage | | |
| Ratio énergétiques | | | |
| Consommation chauffage corrigée du climat | 0,05 kWh/(m².DJ) | Coûts énergétiques annuels | 0,081 € / kWh |
| Emissions de GES | 9,6 kg éq CO2/habitant | | 13,3 € / m² chauffé |
| | | | 3,4 € / habitant |



Contexte

Ce secteur constitue la première périphérie du centre-ville de Faverger-Seythenex. Situé à proximité d'équipement structurant culturel ou administratif comme la Soierie et la CCSLA, il permet l'opportunité d'une densification importante sur des fonciers maîtrisés par la collectivité et proche du centre-ville.

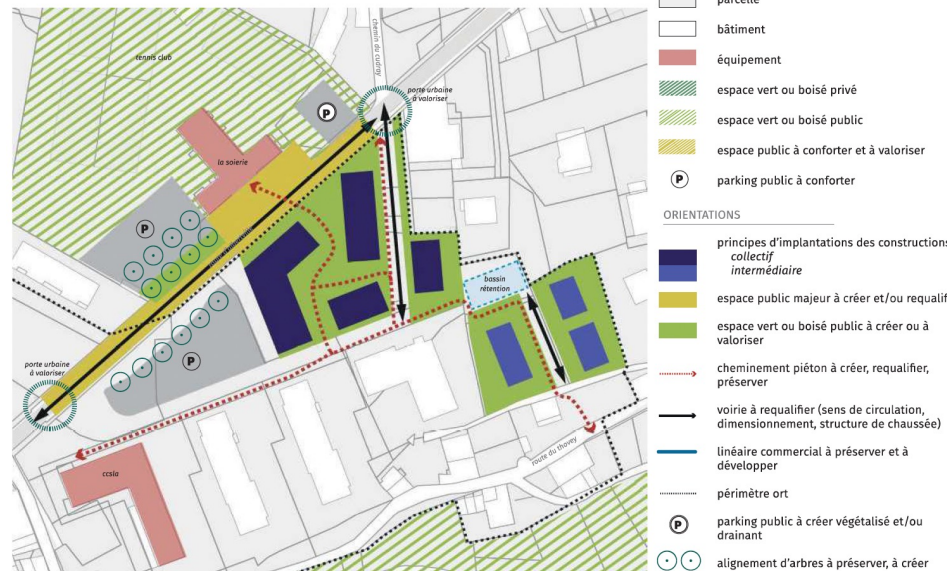
De plus l'effet de porte urbaine depuis la route d'Albertville constitue un axe structurant à conforter.

Orientations

- **Préserver les vues** sur le grand paysage et les édifices remarquables jugés d'intérêts patrimoniaux (château, la Soierie ...)
- **Requalifier les voiries** en réaménageant les sens de circulation, trottoirs et pistes cyclables de manière à apaiser la route d'Albertville
- **Maintenir la Soierie** comme équipement public structurant et valorisant pour la commune.
- **Assurer des continuités piétonnes douces** dans les nouveaux logements entre la Soierie, le centre-ville et la route du Thovey
- **Maintenir les stationnements publics existants** et renforcer la signalétique pour valoriser l'offre existante
- **Créer une voirie de desserte** du nouvel îlot de logements depuis la route d'Albertville
- **Renforcer et valoriser les espaces verts publics et privés** en assurant des transitions et des continuités paysagères dans le centre-ville.

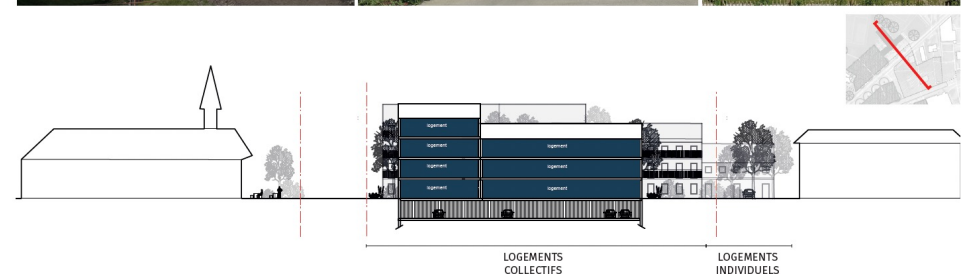
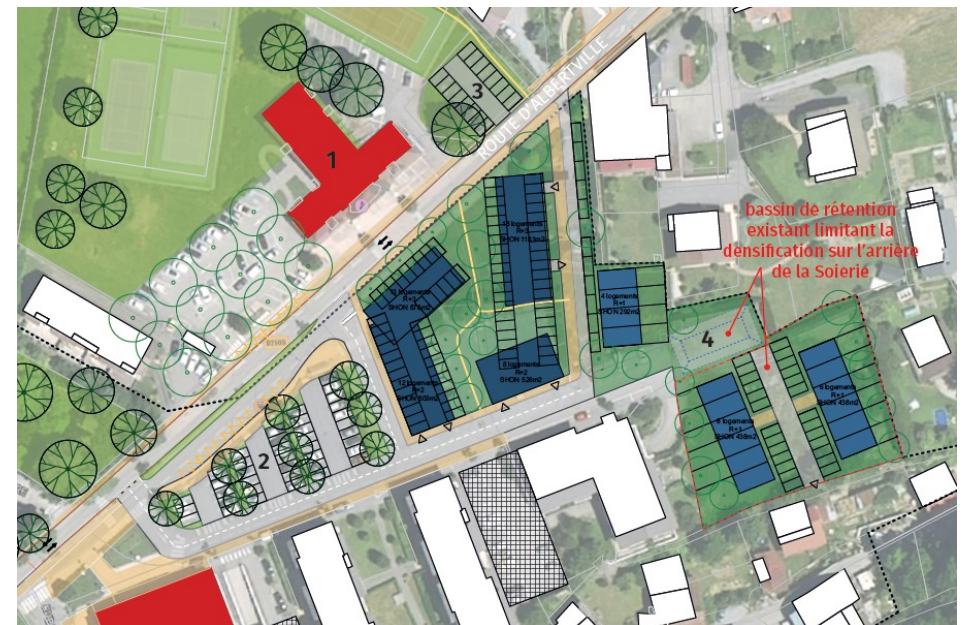


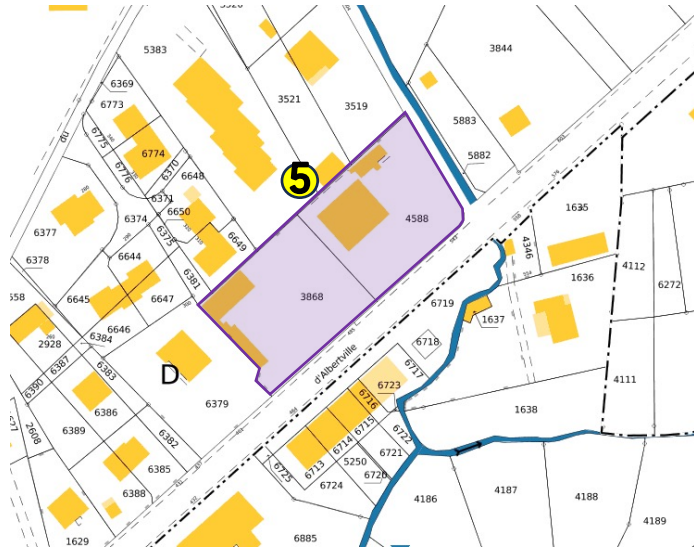
OAP SECTEUR SOIERIE
 SCHÉMA DE PRINCIPE



Programmation

- **Densifier le tènement en face de la Soierie en proposant deux opérations de logements :**
 - environ 50 logements collectifs
 - environ 16 logements intermédiaires
 - 1,5 à 2 places de stationnement/logement





OAP SECTEUR LES THERMES
 SCHÉMA DE PRINCIPE



- EXISTANT**
- parcelle
 - bâtiment
 - équipement
 - espace vert ou boisé privé
 - espace vert ou boisé public
 - espace public à conforter et à valoriser
 - parking public à conforter
- ORIENTATIONS**
- principes d'implantations des constructions collectif intermédiaire
 - espace public majeur à créer et/ou requalifier
 - espace vert ou boisé public à créer ou à valoriser
 - cheminement piéton à créer, requalifier, préserver
 - voirie à requalifier (sens de circulation, dimensionnement, structure de chaussée)
 - périmètre ort
 - parking public à créer végétalisé et/ou drainant
 - le biel



Présentation des intentions

L'objectif est de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal pour favoriser la mixité sociale, l'habitat inclusif et intergénérationnel, via la promotion d'opérations neuves de grande qualité architecturale et environnementale.

Ce secteur était grevé d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global) et a fait l'objet d'une réflexion globale dans le cadre de l'étude d'aménagement urbain, qui va conduire à enlever la servitude et la remplacer par une OAP dans le cadre de la modification du PLU de 2023.

La Commune procède actuellement, via l'EPF, aux acquisitions des terrains de la 1^{ère} phase de l'OAP, de façon à pouvoir intégrer l'opération à l'appel à projet "multisites" prévu avec les opérations en face de la Soierie, rue N.Blanc et place de la Sorbonne



Contexte

Ce secteur situé en périphérie Nord-Est de la commune s'appuie sur la volonté de restructuration de l'ancienne carrosserie Clerc et Pollet-Villard aujourd'hui abandonnée.

Le développement de ce secteur à proximité immédiate de la route d'Albertville et de la voie verte offre l'opportunité d'un développement maîtrisé au sein de la commune.

Orientations

- Préserver les vues sur le grand paysage et les édifices remarquables jugés d'intérêts patrimoniaux (château)
- Requalifier les voiries en réaménageant les sens de circulation, trottoirs et pistes cyclables de manière à apaiser la route d'Albertville
- Assurer des continuités piétonnes et cycles apaisées, ombragées et sécurisées entre la route d'Albertville et la voie verte.
- Travailler les clôtures, la végétalisation, les accès permettant de rythmer le parcours et le paysage urbain sur la route d'Albertville.
- Préserver et valoriser le Biel en coeur de site.



Programmation

- Densifier le site de l'ancienne carrosserie (+/-16 logements) individuels de type habitat groupé, avec stationnements aérien et en retrait par rapport à la route d'Albertville.
- Développement Phase 2
 - environ 73 logements collectifs
 - environ 15 à 19 logements individuels
 - 2 places de stationnement/logement

