

# Plan Local d'Urbanisme



Commune de  
**Saint-Alban de Montbel**  
Département de la Savoie

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Projet arrêté par le Conseil Municipal le 14 Novembre 2022





## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles [...] »*

### **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

*« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

*[...]*

Les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement.

## OAP n° 1 - Bernet

### ETAT DES LIEUX

**Localisation :** Le Collomb

**Surface :** 4 945m<sup>2</sup>

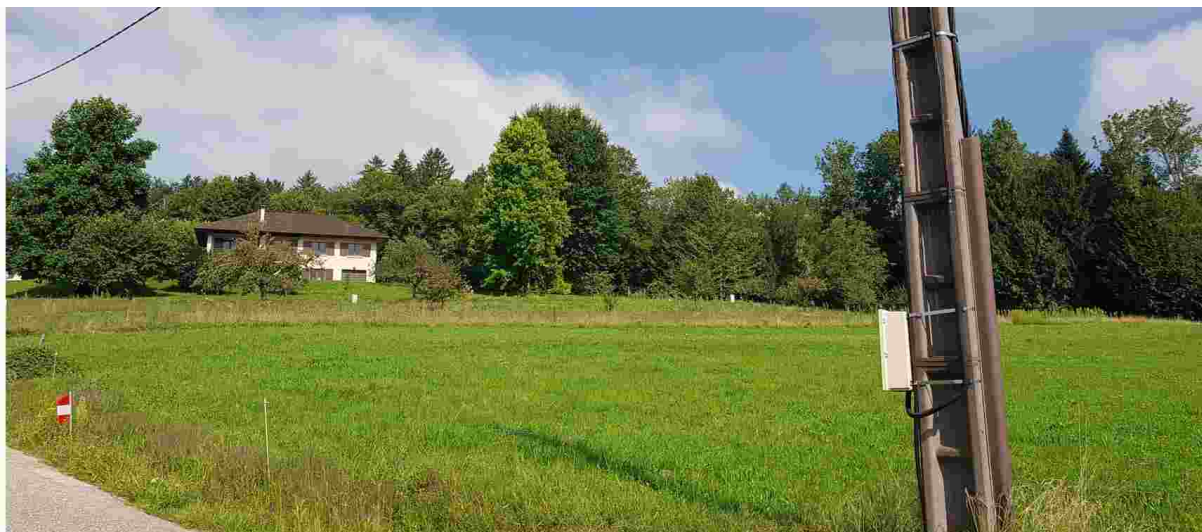
**Zonage applicable :** Ub



*Extrait du PLU*

L'OAP se situe rue de Collomb, en amont de la RD 921.

Il s'agit d'un terrain en cours de viabilisation qui a fait l'objet d'un détachement parcellaire et d'un permis d'aménager sous le nom « Le clocher du Lac ». Par cette OAP, la collectivité souhaite garantir durablement le respect des principes décrits dans le permis d'aménager.



*Photographie du site depuis la Route du Collomb*

## OBJECTIFS

- ↳ **Aménager une voirie d'accès unique.**
- ↳ **Permettre la construction de 5 maisons individuelles.**

## PRESCRIPTIONS PROGRAMMATION

<b>Typologie</b>	Habitat individuel isolé ou accolé.
<b>Nombre de logements</b>	Seront réalisés au minimum 5 logements.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT

*Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter*



## OAP n°2 - La Blanchère

### ETAT DES LIEUX

**Localisation :** Le Collomb

**Surface :** 1 835m<sup>2</sup>

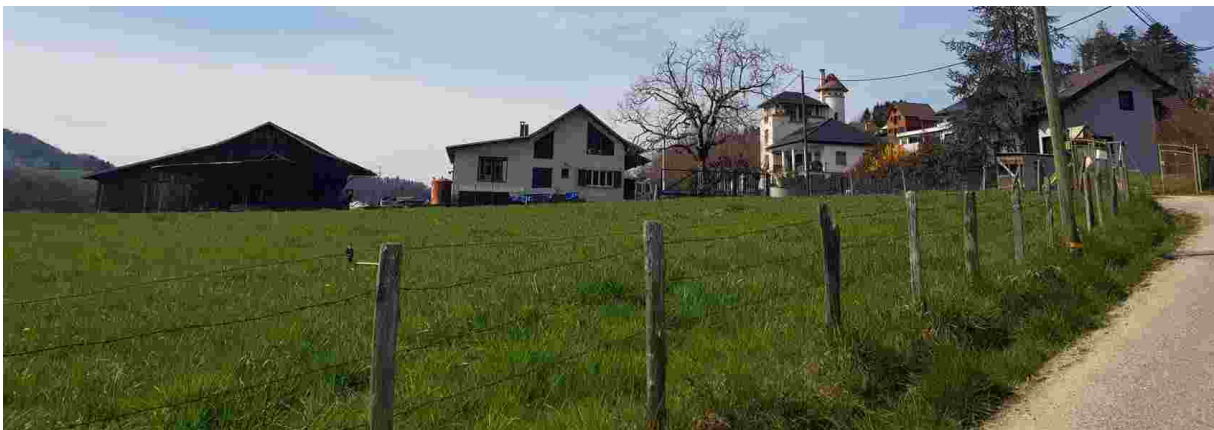
**Zonage applicable :** AUb

Les réseaux d'AEP, EU, viaires et d'électricité situés à proximité sont suffisants pour desservir la zone.



*Extrait du PLU*

L'OAP se situe route de Collomb, en amont de la RD 921. Il s'agit d'un terrain en herbe entouré d'espace urbanisé sur 3 de ses faces. La collectivité souhaite « fermer » le front bâti et définir une limite franche et durable à l'urbanisation.



*Photographie du site depuis la Route du Collomb*

## OBJECTIFS

- ↳ Optimiser l'urbanisation future
- ↳ Développer de nouvelles formes d'habitat

## PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Principes d'aménagement

#### Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du tissu urbain déjà constitué. Les logements seront de type habitat intermédiaire ou collectif et de taille moyenne (T2 / T3 et/ou T4). La forme urbaine des constructions fera référence aux grandes bâtisses situées à proximité et le langage architectural des constructions fera écho aux caractères de l'architecture locale.

L'habitat individuel isolé n'est pas autorisé. La conception du quartier devra préserver les intimités et optimiser les espaces extérieurs privés.

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

#### Optimiser la desserte routière

Un accès unique par l'amont sera prévu (voir schéma d'aménagement). Il ne sera pas recherché un bouclage des voies mais une emprise minimale en optimisant l'implantation des constructions et leur accès. Les stationnements seront positionnés à l'amont du tènement.

Aucun accès direct à la Route du Collomb n'est autorisé.

#### Prendre en compte l'entreprise existante

Une entreprise de charpente est située en limite Ouest du périmètre. Ses éventuelles nuisances devront être prises en compte dans la composition urbaine du projet afin de préserver les futurs habitants.

#### Assurer l'intégration paysagère des futures constructions

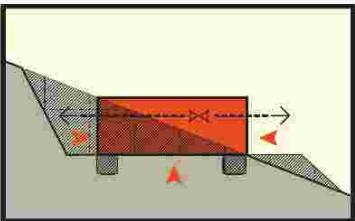
Le secteur de l'OAP est situé en surplomb de la RD921 et fait face au centre-bourg, sur un secteur en pente. L'impact paysager de son urbanisation pourrait être important. Il est primordial d'assurer sa meilleure intégration paysagère possible en portant une attention fine :

- aux formes urbaines, les futures constructions devront reprendre les codes du bâti traditionnel de Saint-Alban de Montbel (toitures à 2 pans, façade pignon plus étroite que la façade latérale).
- à l'intégration des constructions dans la pente, en respectant les consignes suivantes :

### Les constructions ne pourront pas s'implanter selon le principe suivant :

#### DÉPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



#### AVANTAGES

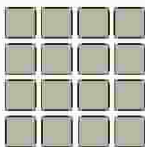
accès direct et accessibilité au terrain  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

#### CONTRAINTES

non respect du terrain naturel  
impact visuel / volumétrie du terrain remanié  
volume des déblais/remblais  
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais


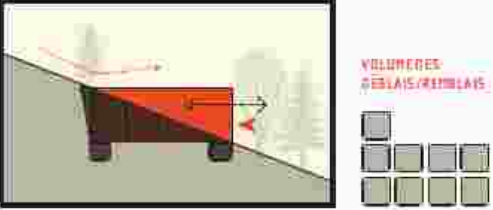
*Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.*

VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



Source : Fiche pratique : construire dans la pente\_ PNR Chartreuse \_ PNR Vercors \_ CAUE de la Drôme \_ CAUE de l'Isère \_ CAUE de la Savoie

Les constructions devront respecter la topographie en proposant une des solutions suivantes d'intégration dans la pente :

<p><b>ACCOMPAGNER LA PENTE</b> <i>en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison</i></p> 	<p><b>AVANTAGES</b> respect du terrain naturel volume des déblais ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes accès directs multiples possibles à tous les niveaux</p> <p><b>CONTRAINTES</b> circulation intérieur</p>
<p><b>S'ENCASTRER</b> <i>s'enterrer, remblai et déblai</i></p> 	<p><b>AVANTAGES</b> respect du terrain naturel impact visuel faible / volumétrie isolation thermique / exposition au vent l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité) intimité éventuelle</p> <p><b>CONTRAINTES</b> volume des déblais/remblais accès direct limité / accès au terrain plus complexe ouverture et cadrage limité des des vues / orientation</p>

Source : Fiche pratique : construire dans la pente\_ PNR Chartreuse \_ PNR Vercors \_ CAUE de la Drôme \_ CAUE de l'Isère \_ CAUE de la Savoie

### Principes de programmation

<b>Typologie</b>	Habitat intermédiaire ou collectif
<b>Nombre de logements</b>	Seront réalisés au minimum 6 logements.

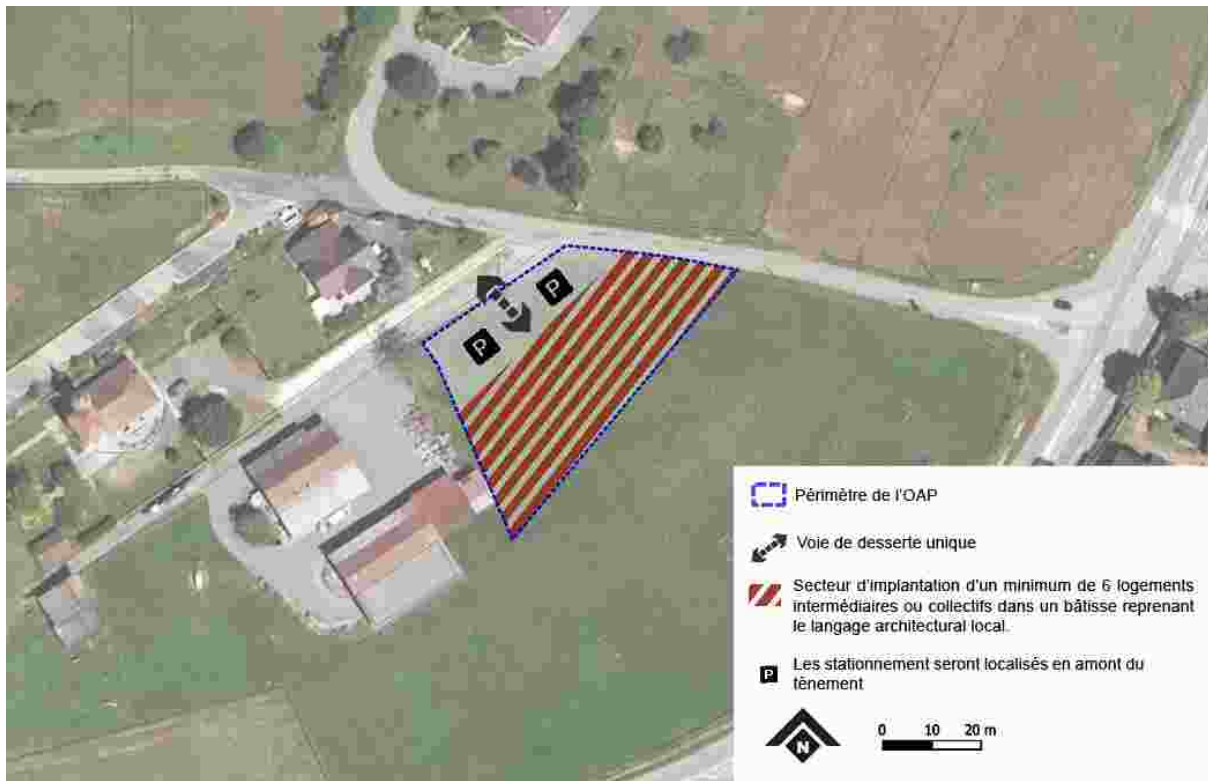
### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



## SCHEMA D'AMENAGEMENT

le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter





## OBJECTIFS

- ↳ Optimiser l'urbanisation future
- ↳ Développer de nouvelles formes d'habitat

## PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Principes d'aménagement

#### Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du tissu urbain déjà constitué. Les logements seront de type habitat individuel ou intermédiaire. La forme urbaine des constructions fera de préférence référence aux grandes bâtisses situées à proximité et le langage architectural des constructions fera écho aux caractères de l'architecture locale.

La conception du quartier devra préserver les intimités et optimiser les espaces extérieurs privés.

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

#### Optimiser la desserte routière

Un accès unique sera prévu (voir schéma d'aménagement) sur la RD36E. Il ne sera pas recherché un bouclage des voies mais une emprise minimale en optimisant l'implantation des constructions et leur accès.

### Principes de programmation

<b>Typologie</b>	Habitat individuel ou intermédiaire
<b>Nombre de logements</b>	<i>Hypothèse 1</i> : 6 logements individuels OU <i>Hypothèse 2</i> : 8 logements intermédiaires

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter

