

Département de la Savoie

SAINT PIERRE D'ALBIGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME *III_Orientations d'aménagement*

PRÉFECTURE de la SAVOIE

11 JUL. 2013

REÇU

Approbation : février 2008

Modification n°1 : décembre 2010

Révision simplifiée relative à la ZAC de la gare : juin 2013

Sommaire

La zone 1AU de Favasset	2
La zone 1AU de la Fin du Péchet	4
La zone 1AU : secteur Sous la Fruitière	5
La zone 1AU de Champagne	6
La zone 1AU : secteur Chevillard	7
La zone 1AU : Pré Perrin	8
La zone 1AU de Minjoud	9
Les zones 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3 de la gare	10

Préambule

L'objet de ce document est de préciser les conditions d'aménagement des zones 1AU et de certaines zones urbaines, qui vont connaître, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un développement, une évolution ou une restructuration particulière.

Par ailleurs, dans l'objectif de limiter l'étalement de l'urbanisation sur des secteurs agricoles à enjeux forts par exemple, la commune, tel que le précise le PADD, veut renforcer la densité de certains secteurs voués à l'habitat. Pour cette raison, le projet de PLU veut inciter à la construction d'habitat intermédiaire, ou individuel groupé qui permettra une meilleure insertion urbaine dans un environnement qui accueille actuellement une majorité de résidences de type individuel.

En deuxième partie de ce document, il sera donné des précisions sur la typologie des logements de type intermédiaire qui s'implanteront sur la commune.

LES ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION

Elles correspondent aux secteurs de la commune pour lesquelles **la desserte et la viabilité existent en périphérie ou sont en cours de réalisation**. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'ensemble pour chaque zone, de manière à rentabiliser au mieux le foncier disponible et à **éviter l'étalement des zones urbaines sur des espaces agricoles ou naturels**.

Elles sont principalement réservées à la création de logements, dont la **typologie préconisée** sera dépendante du **cadre environnant bâti** et sera fonction des **services de proximité offerts** aux habitants: l'objectif est effectivement de limiter les trajets et de favoriser les déplacements des piétons.

La zone 1AU de Favasset

C'est un secteur de transition, entre le bourg centre et le vaste lotissement de Favasset, à caractère résidentiel. Il est proche des services de proximité (équipements et commerces) et les cheminements pour y accéder présentent peu de dénivelé. Ce secteur représente la partie restée non bâtie d'une grande zone 1 NAA du POS favorisant l'habitat individuel.

L'objectif est **d'optimiser cet espace** bien placé, en cohérence toutefois avec le tissu urbain en place, c'est à dire une densité forte en bordure de la route départementale, à l'entrée Est du village et une densité plus en adéquation avec le lotissement de Favasset en partie basse, sans toutefois reproduire à l'identique un habitat résidentiel caractérisé par des maisons individuelles implantées au milieu de leurs parcelles. Il s'agit aussi de prévoir un maillage viaire global, qui assure des **liaisons douces comme motorisées**. En effet, les récents lotissements se sont bien souvent organisés autour d'une voie sans issue, refermant les quartiers sur eux-mêmes et limitant progressivement les possibilités d'accès directs de leurs habitants aux services et commerces de proximité qu'offre le bourg-centre.

Pour permettre une cohérence d'aménagement, l'urbanisation du secteur devra donc impérativement prendre en compte :

- la continuité des itinéraires piétons,
- l'insertion dans le tissu bâti existant.

Type de constructions préconisées : le schéma d'aménagement du secteur laisse apparaître deux zones :

- l'une concerne la partie Nord de la zone et répond à la typologie des constructions présentes sur le CD 201 qui forment un front bâti compact sur la voirie. Ici, la commune envisage une certaine densité et le PLU veut favoriser l'habitat de type collectif ; la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 15 mètres et le C.O.S. est porté à 0,6. Même si le front bâti du CD201 peut être moins haut, le dénivelé du terrain permettra naturellement une gradation vers le Sud.
- Dans le reste de la zone, les préconisations assurent la transition entre deux tissus urbains distincts par la création de constructions à vocation mixte d'habitat de type individuel et individuel groupé.

Conditions d'urbanisation du secteur :

Sur le plan des dessertes, la zone 1AU de Favasset est découpée en deux secteurs : l'essentiel de la zone (secteur 1 sur l'orientation d'aménagement), sera desservie via un accès sur le CD 201. La partie basse, en inclusion dans le lotissement existant, (secteur 2 sur l'orientation d'aménagement), pourra se connecter sur les voies au Sud (allée des Trolles).

Afin d'éviter un afflux de circulation sur cette allée, non dimensionnée pour recevoir une circulation importante et traversant un espace résidentiel, les secteurs 1 et 2 ne seront pas maillés pour la circulation automobile, mais le seront pour la circulation piétons/cycles, pour assurer une perméabilité des déplacements sur un mode « doux », au sein des quartiers d'habitat.

En terme d'aménagement, L'opération la zone de Favasser devra intégrer **un cœur d'animation (place, jardin public, espace détente ...)** du quartier, en partie centrale, aux abords des intersections des nouvelles voiries de dessertes (automobiles et piétonnes), de préférence à la transition entre urbanisation dense à la pointe Nord et urbanisation moins dense sur le reste de la zone.

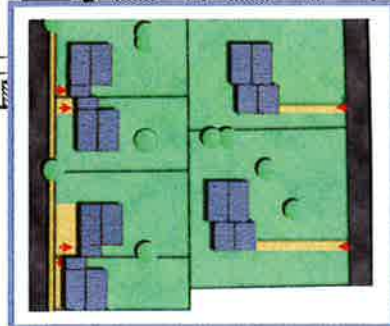
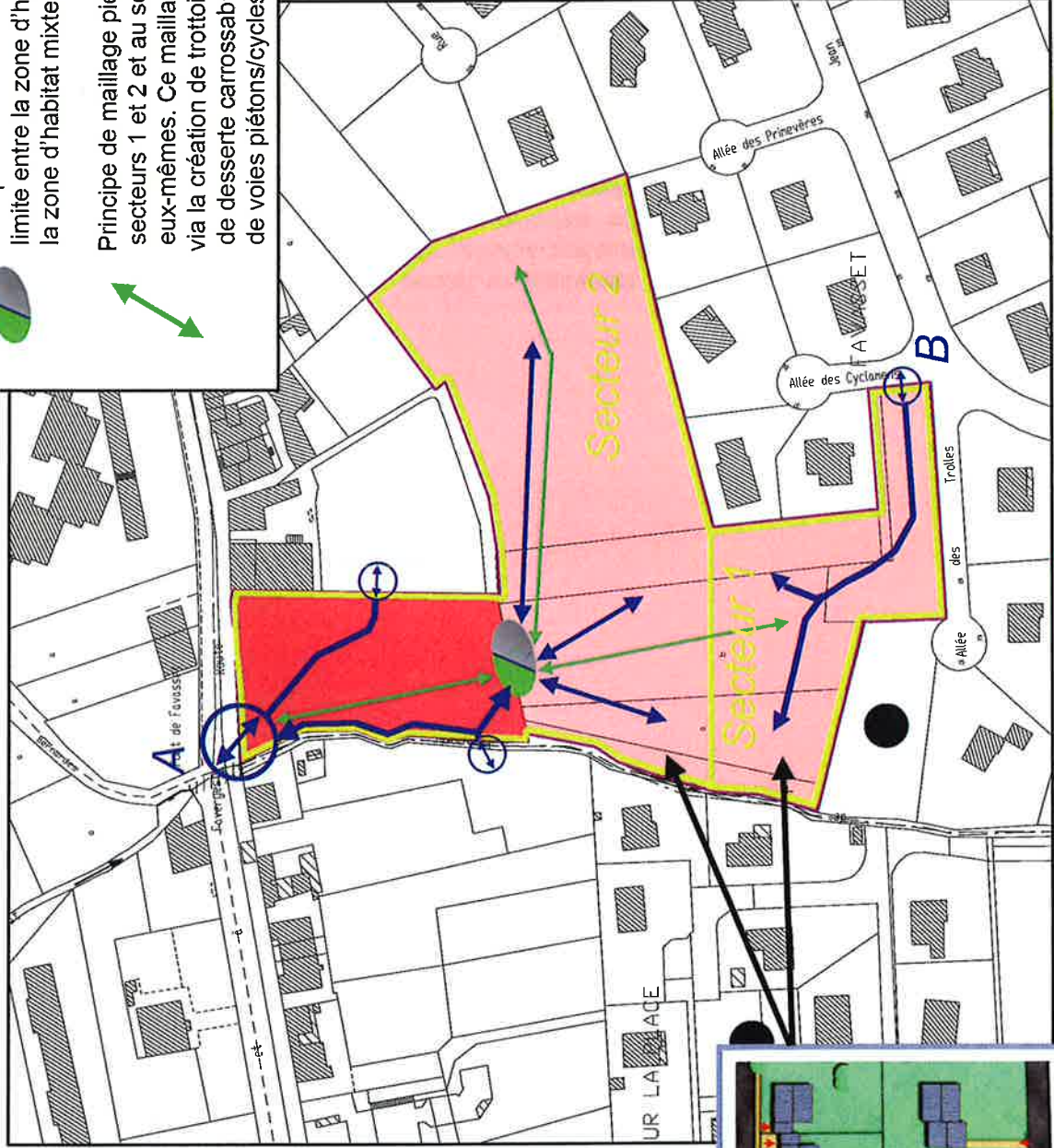
Favasset - Orientation d'aménagement

A Accès principal : carrefour à aménager. Il desservira le secteur 1

B Accès secondaire : il desservira le secteur 2

Principe de cœur d'animation, à intégrer à la limite entre la zone d'habitat collectif et la zone d'habitat mixte individuel/individuel jumelé

Principe de maillage piétons/cycles entre les secteurs 1 et 2 et au sein des secteurs 1 et 2 eux-mêmes. Ce maillage pourra être réalisé via la création de trottoirs le long des voies de desserte carrossable et/ou par la création de voies piétons/cycles réservées



Principe d'habitat mixte individuel/individuel jumelé



Principe d'habitat collectif



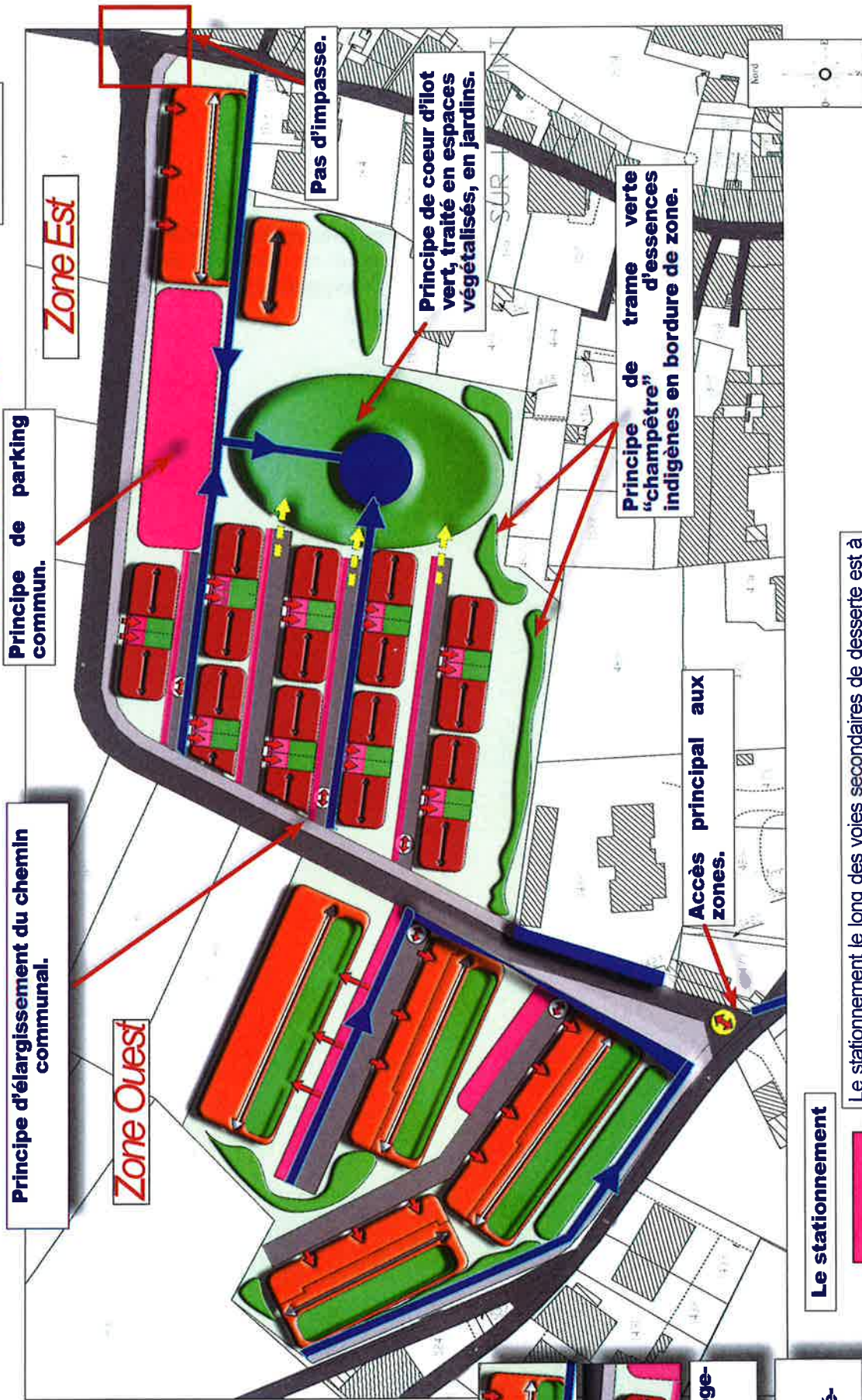
La zone 1AU de la Fin du Péchet

Ce secteur présente les mêmes **avantages de proximité et de facilité d'accès au cœur du bourg centre** que celui de Favasset. Comme pour ce dernier, l'objectif est d'assurer la transition entre le tissu dense de la rue Auguste Domenget jusqu'au hameau du Péchet et l'espace agricole situés en amont de la Fin du Péchet.

Orientations d'aménagement

Zones 1AU du Péchet - Orientations d'aménagement

PLANCHE 1



Ilots bâtis.



Nombre total de logements : environ 100.

Les zones Est et Ouest peuvent s'urbaniser séparément.

Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.

Le stationnement



Le stationnement le long des voies secondaires de desserte est à privilégier.

Les stationnements automobiles en surface ou semi-enterrés seront définis de manière à "profiter" de la pente pour les "camoufler".

Orientations d'aménagement

Zones 1AU du Péchet - Orientations d'aménagement

PLANCHE 2

La flèche indique l'orientation principale des bâtiments : longueur Est Ouest sensiblement et largeur sensiblement Nord-Sud.

Zone Ouest

Par exception cet îlot pourra être desservi par le Sud

Zone Est

Accès aux habitations coté Nord, suivant sensiblement les lignes de niveaux.

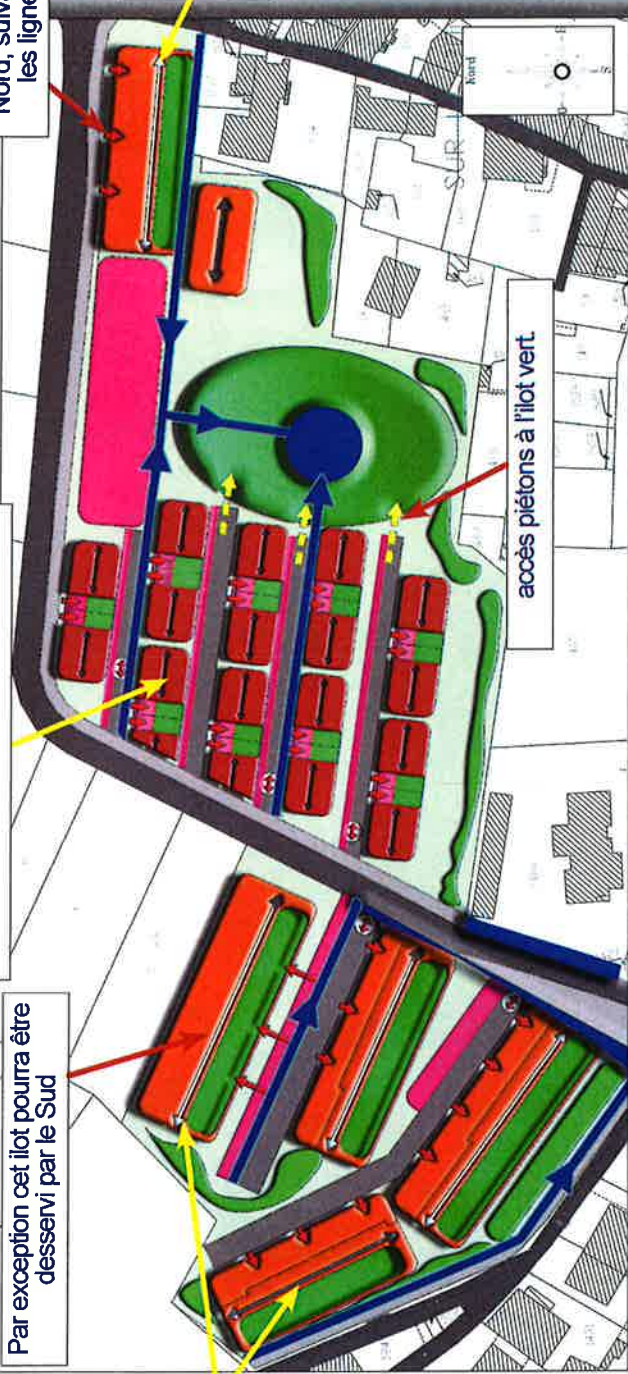
La flèche indique l'orientation principale des bâtiments : longueur Est Ouest sensiblement et largeur sensiblement Nord-Sud.

FORMES URBAINES

Pour l'ensemble des îlots : principes de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé.

Principe de percées visuelles entre les bâtiments, établis en quinconce

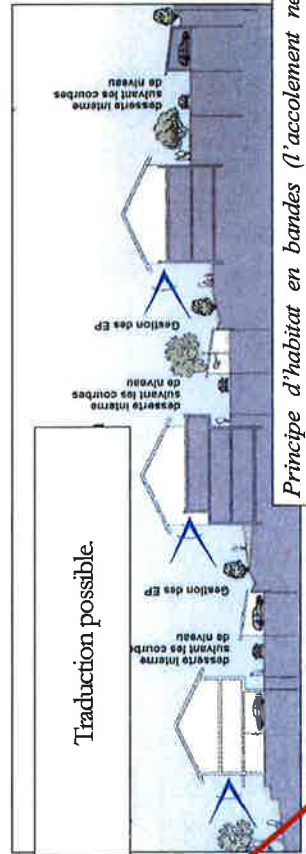
La flèche indique l'orientation principale des bâtiments : longueur Est Ouest sensiblement et largeur sensiblement Nord-Sud.



Type d'îlot 2



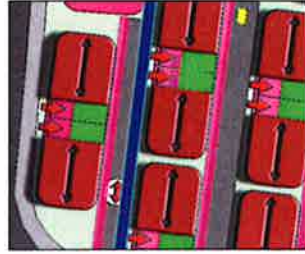
Jardins coté opposé à la voie de desserte.



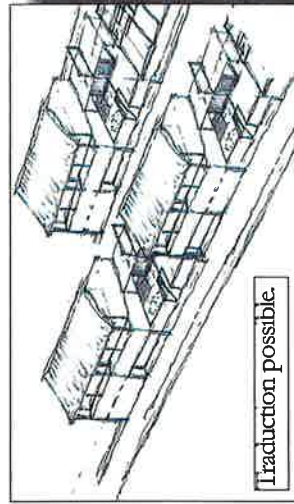
Traduction possible.

Principe d'habitat en bandes (l'accolement ne sera pas systématique, de manière à préserver des échappées visuelles entre les alignements de maisons). Les constructions sont étagées sur les lignes de pentes (terrassements réduits). Cet étagement permettra de dégager des cônes de vues lointains.

Type d'îlot 1



Jardins entre les constructions et desserte par le Nord.



Traduction possible.

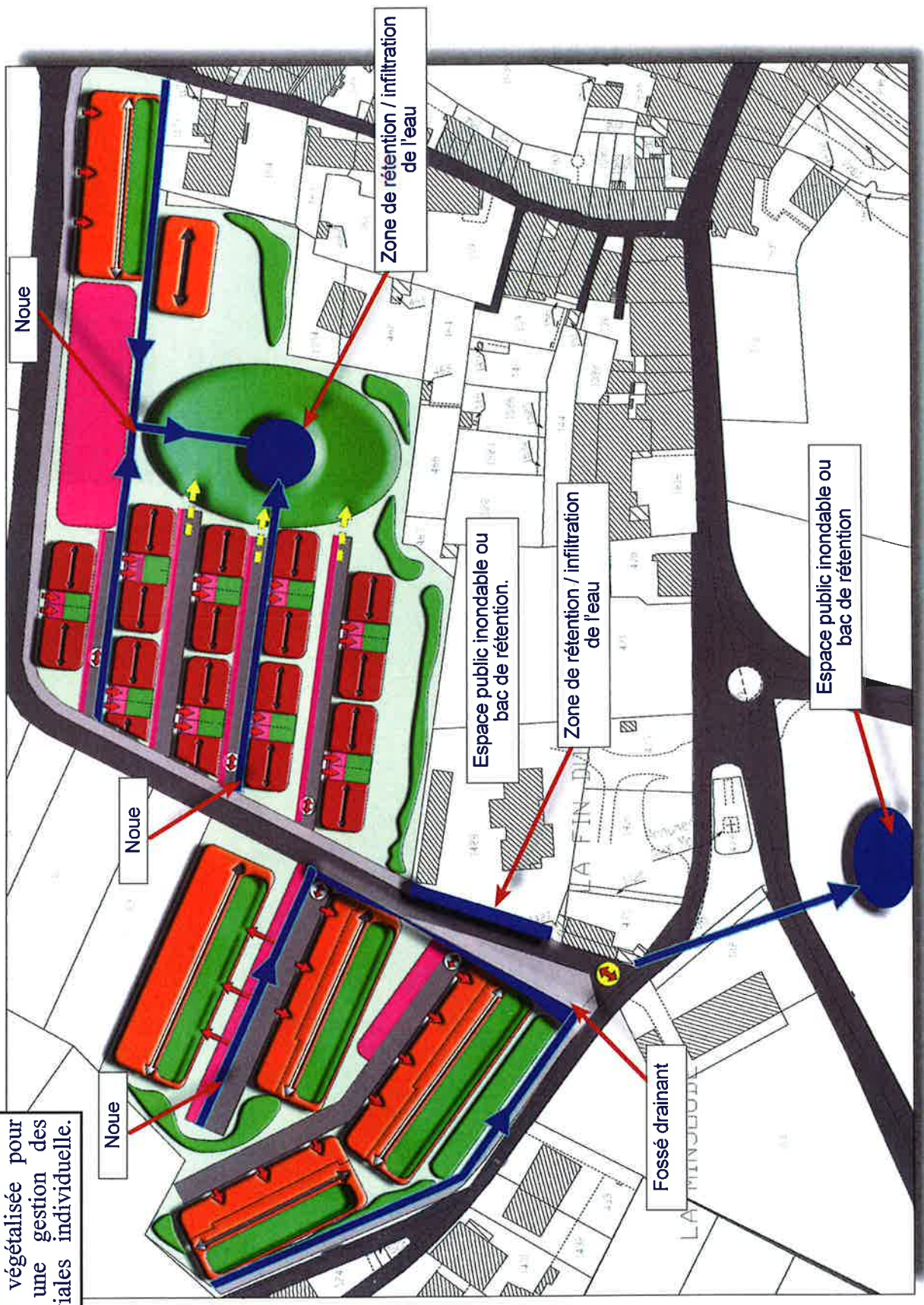
Orientations d'aménagement

Zones 1AU du Péchet - Orientations d'aménagement

PLANCHE 3

Gestion des eaux pluviales

Les parties arrières de parcelles seront utilisées comme trame végétalisée pour permettre une gestion des eaux pluviales individuelle.



La zone 1AU : secteur Sous la Fruitière

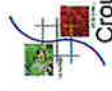
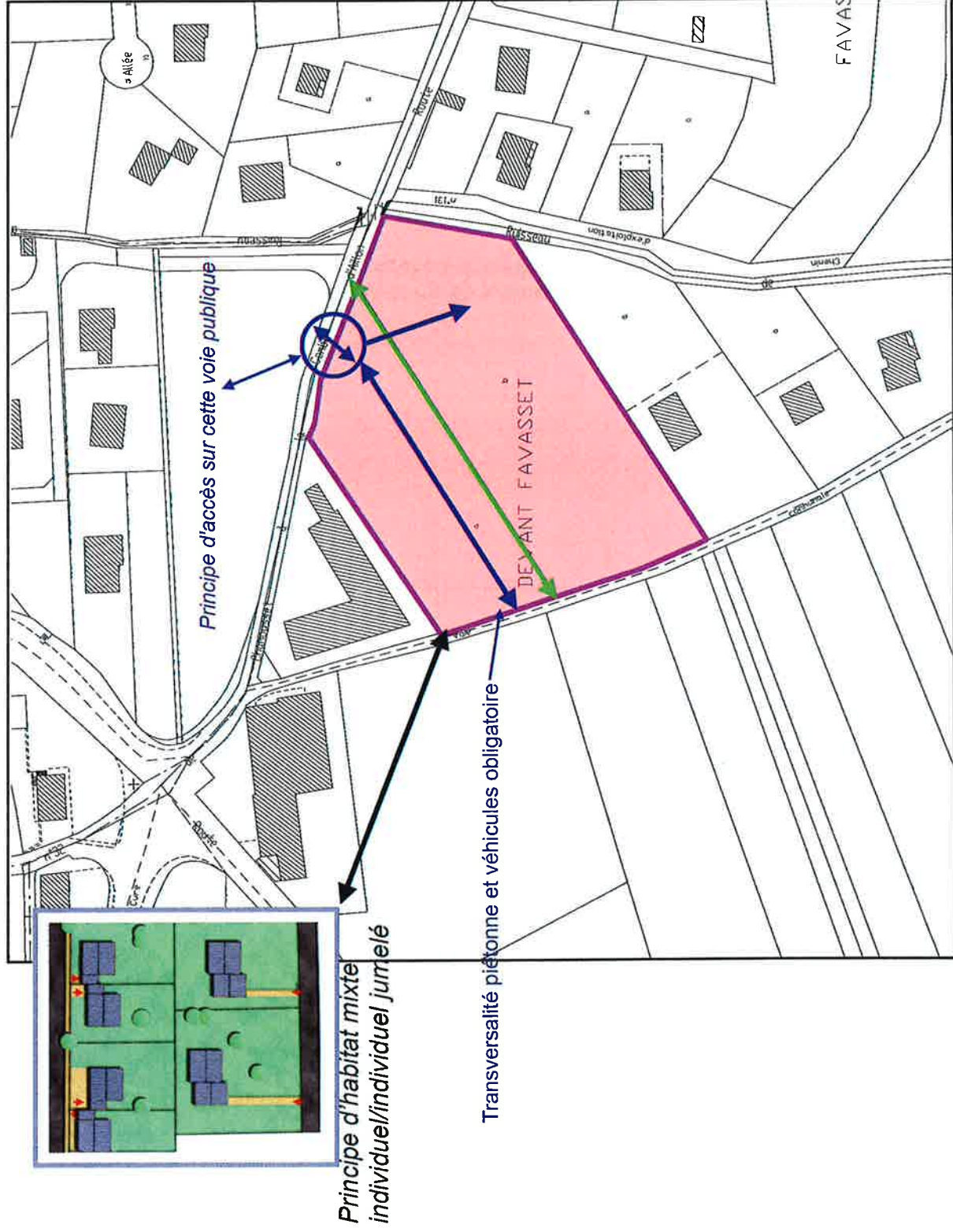
En périphérie et aval du Bourg-centre, ce secteur, actuellement agricole, bénéficie comme les deux précédents de **sa facilité d'accès aux services de proximité**, ce qui implique une optimisation de l'urbanisation. Il apparaît également comme une continuité de l'urbanisation en aval du lotissement de la Lauzière, et entre les constructions situées en amont de la RD 911. Type de constructions préconisées : dans un environnement peu dense de lotissements de maisons individuelles ouverts sur les terres agricoles situées plus en aval, l'objectif est de favoriser des **constructions de type individuel et individuel groupé/jumelé**, ne dépassant pas 9 mètres et orientées de manière à préserver des ouvertures sur l'espace agricole.

Conditions d'urbanisation du secteur :

L'accès principal de ce secteur se fera par la VC de Mollard Crestin, une sortie pouvant se faire vers le ruisseau de Favasset pour la partie Est du secteur.

Des **cheminements piétons** doivent être prévus pour relier facilement Favasset au Mas et le secteur au futur chemin longeant le lotissement de Sous la ville le long de la RD911.

Devant Favasset - Orientation d'aménagement



La zone 1AU de Champagne

Cette zone a pour vocation une urbanisation complémentaire au développement récent de la construction sur les parcelles attenantes à la zone au Sud. La zone 1AU de Champagne s'inscrit dans un des pôles privilégiés de l'urbanisation à Saint Pierre, notamment au regard de la proximité immédiate de la gare et des projets de développement de zone d'activités en rive Sud de la voie ferrée : recherche de la proximité entre zone d'habitat et pôle d'emploi, tout en évitant la promiscuité (grâce à la coupure de la voie ferrée).

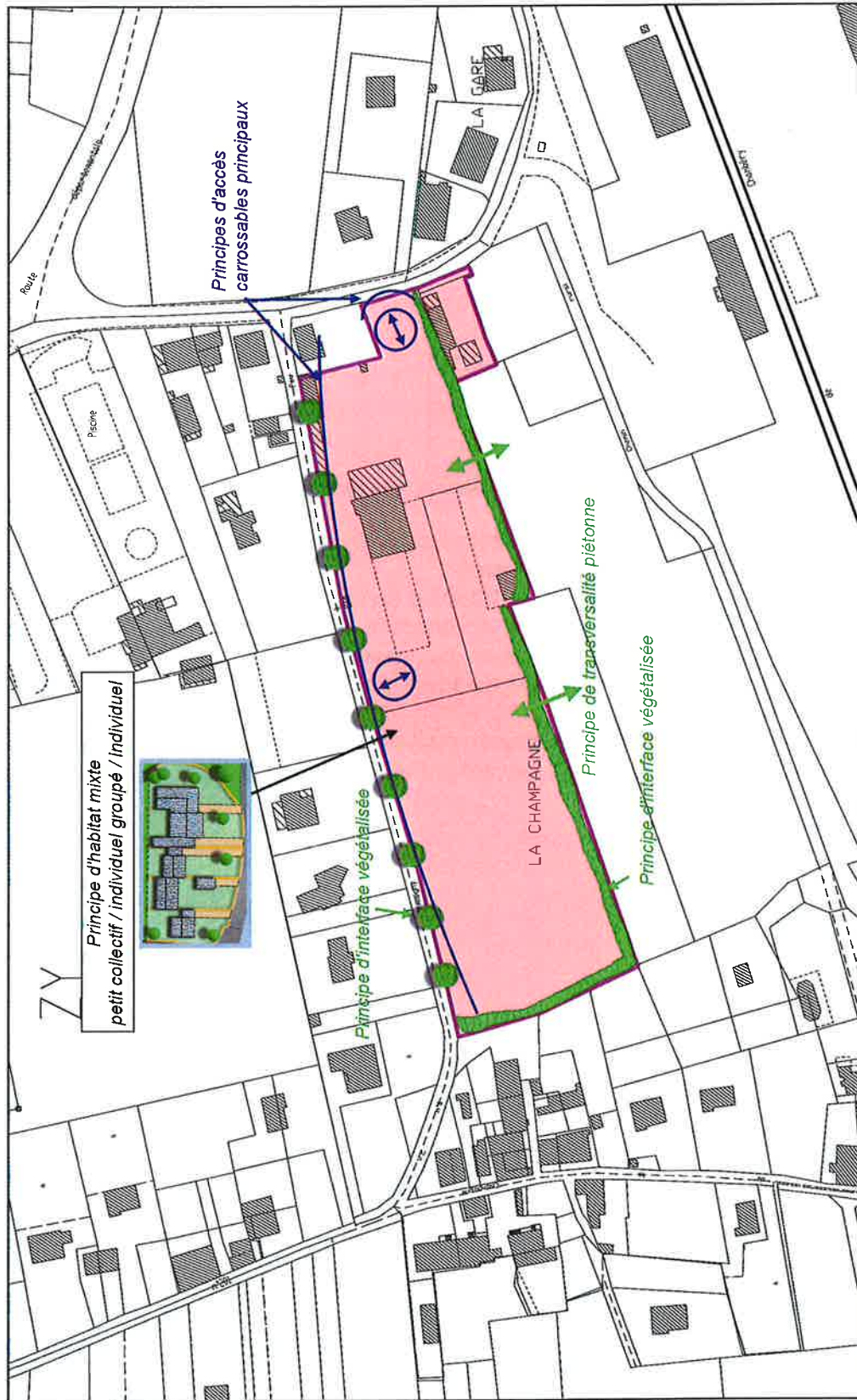


En contre bas de la zone 1AU de Champagne, Une urbanisation récente assez dense s'est déjà développée.

L'objectif poursuivi dans la zone 1AU est d'assurer la cohérence entre bâti récemment développé et urbanisation à venir, en imposant :

- l'interconnexion des deux secteurs d'habitat (l'existant, au Sud et la zone 1AU),
- une typologie du bâti qui mixe petit collectif, habitat individuel et habitat individuel groupé, pour assurer un minimum de densité sans pour autant générer l'effet traumatisant pour le tissu urbain qu'aurait eu l'implantation homogène d'immeubles d'habitat collectif.
- La mise en place d'espaces tampons végétalisés entre le secteur déjà bâti au Sud et la zone 1AU au Nord, de manière à éviter l'effet de « nappage » de l'urbanisation.

Champagne - Orientation d'aménagement



La zone 1AU : secteur Chevillard

Type de constructions préconisées :

L'objectif est de diversifier, de compléter, un tissu urbain existant caractérisé par une densité importante à l'Ouest de la zone (logements collectifs) et une densité très forte à l'Est (le hameau ancien de Chevillard). Les logements produits devront donc présenter une mixité entre petit collectif, habitat individuel groupé, jumelé et habitat individuel.

Conditions d'urbanisation du secteur :

La desserte de cette zone se fera par deux accès principaux, dans des secteurs où les pentes et les visibilitées sont le plus favorable. Dans une volonté d'interconnexion du quartier à venir, entre le groupe d'habitat collectif à l'Ouest et le hameau de Chevillard à l'Est, la perméabilité piétons/cycles devra être assurée dans la zone, sur un axe Est Ouest au moins.

Il sera important d'aménager la limite Nord de la zone (alignement d'arbres, haies...) afin de mettre en scène l'entrée Ouest du hameau de Chevillard. L'objectif est de maintenir au mieux l'impression de coupure verte entre le hameau ancien et la zone d'habitat collectif existante à l'Ouest.

Chevillard - Orientation d'aménagement



La zone 1AU : Pré Perrin

Type de constructions préconisées :

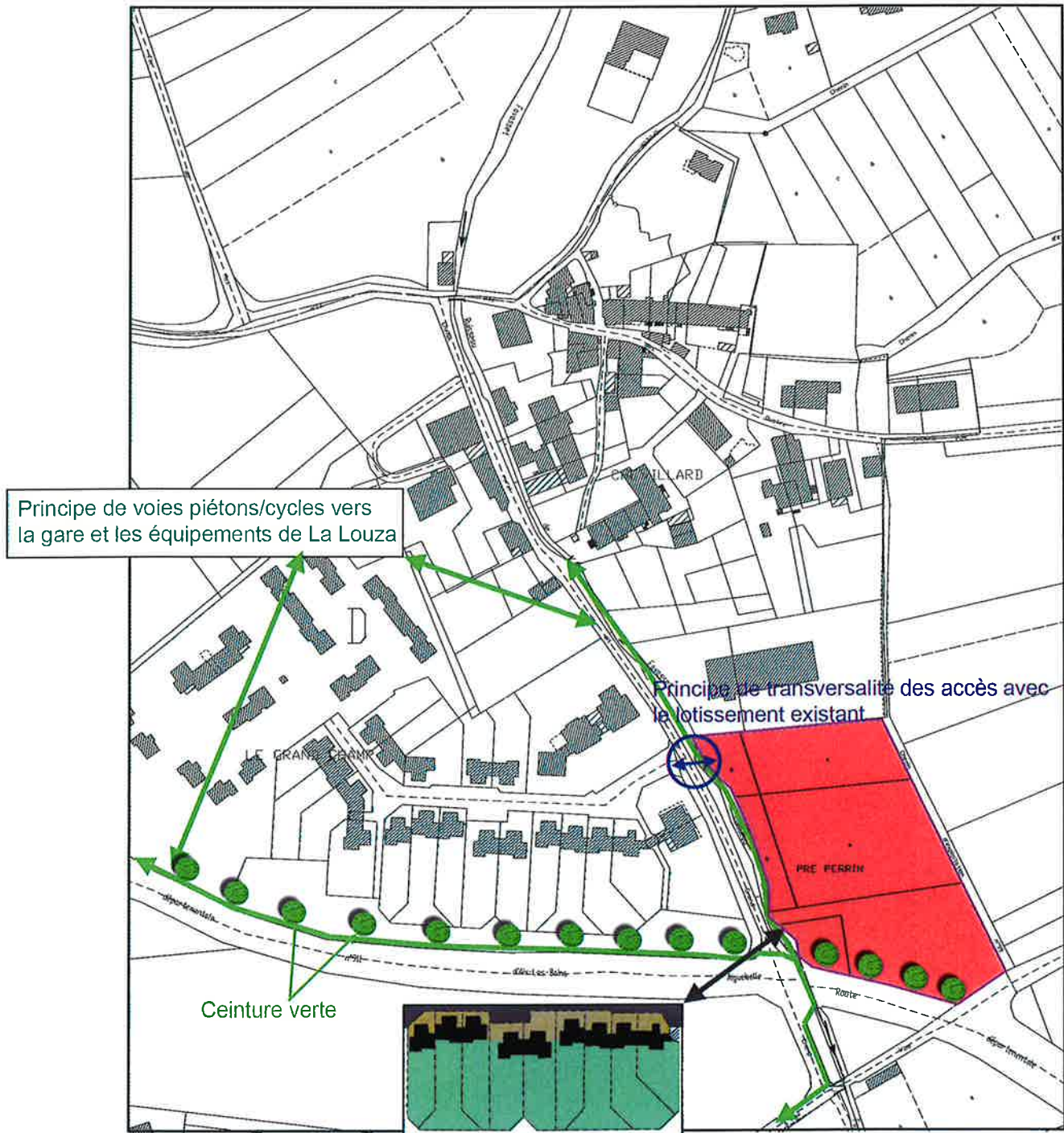
L'objectif est d'insérer les futures constructions dans un tissu urbain présentant déjà une certaine densité par l'implantation **d'habitat de type intermédiaire** par unité de construction de 2 à 3 logements.

Conditions d'urbanisation du secteur :

La desserte de cette zone se fera par la voie communale descendant du village de Chevillard.

Il sera important de maintenir **une ceinture verte le long de la route départementale** comme cela a été fait sur les Grands Champs, où un cheminement piéton pourra être intégré, notamment pour se rendre en toute sécurité vers les équipements de la Fin de la Louza, vers le Lac de Carouge, ou vers la gare.

Pré Perrin - Orientations d'aménagement



Bâti implanté sur une limite séparative latérale au moins.
Principe d'habitat groupé

La zone 1AU de Minjoud

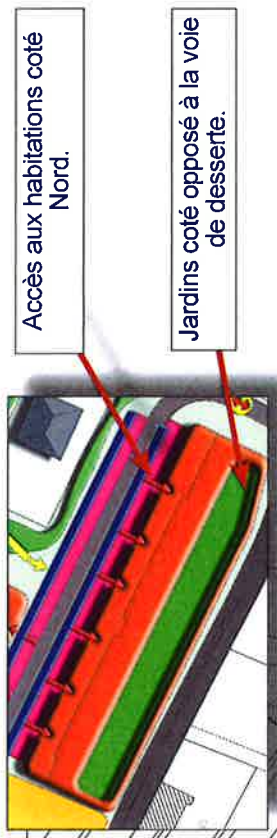
Type de constructions préconisées : à la frange de l'espace agricole, sur une emprise foncière partiellement occupée par une maison individuelle, l'objectif est de favoriser des **constructions de type individuel et individuel groupé/jumelé**, ne dépassant pas 9 mètres.

Orientations d'aménagement

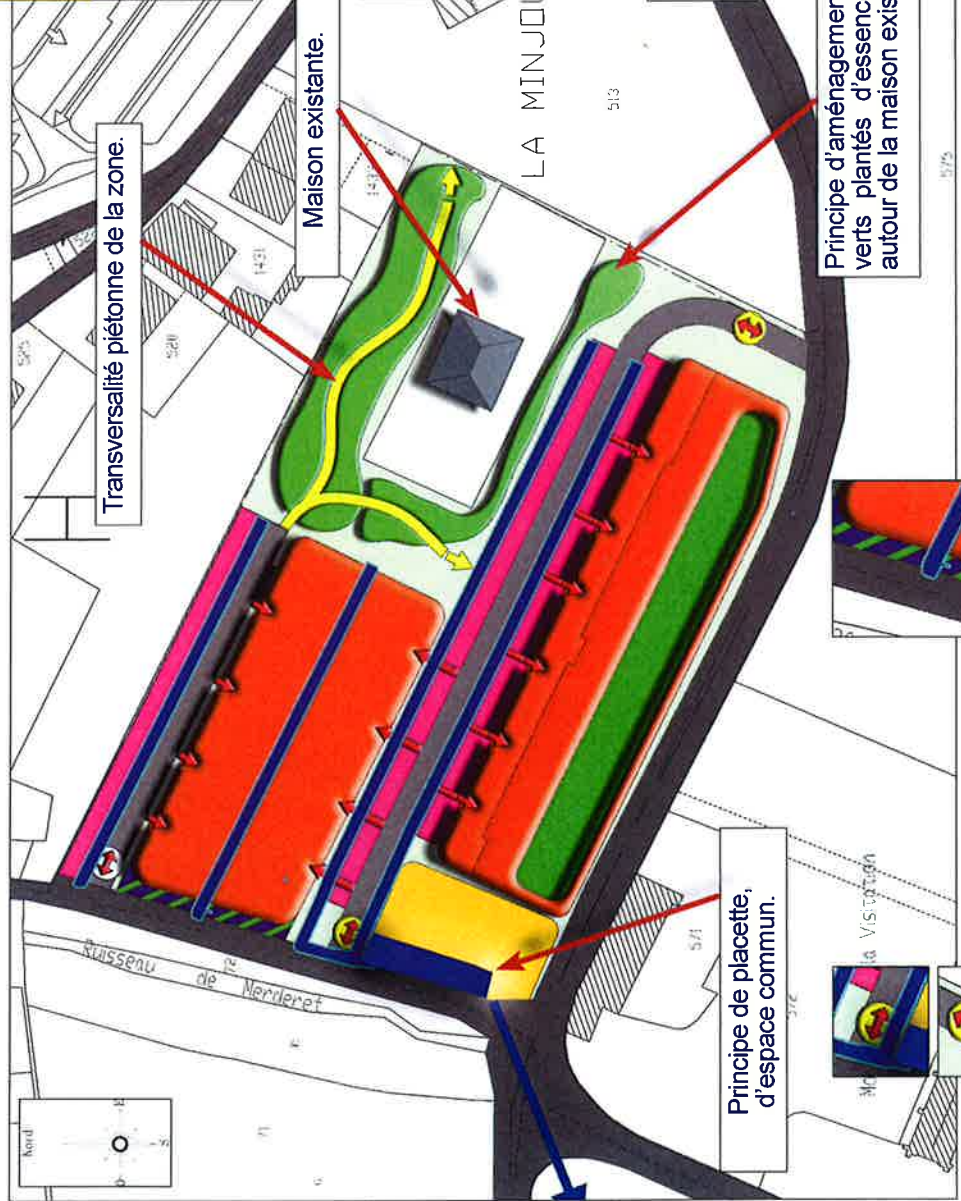
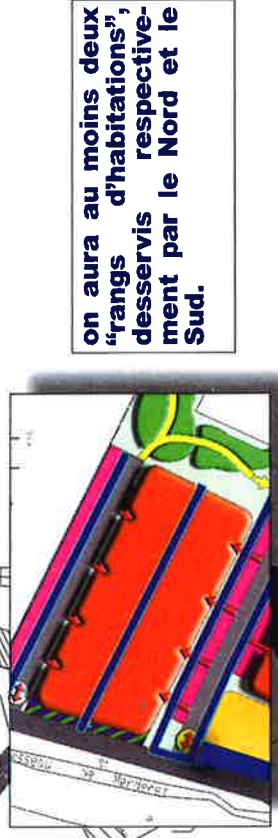
Zone 1AU de Minjoud - Orientations d'aménagement

PLANCHE 1

Type d'ilot 1



Type d'ilot 2



Pour l'ensemble des ilots : principes de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé majoritaires.

Principe d'aménagement en espaces verts plantés d'essences indigènes autour de la maison existante.

Nombre total de logements : environ 30.

Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.

Le stationnement le long des voies secondaires de desserte est à privilégier.

Les bâtiments les plus proches de la rue devront être implantés de manière sensiblement parallèle à l'axe de la rue.

Accès principaux à la zone, ils devront être maillés entre eux.

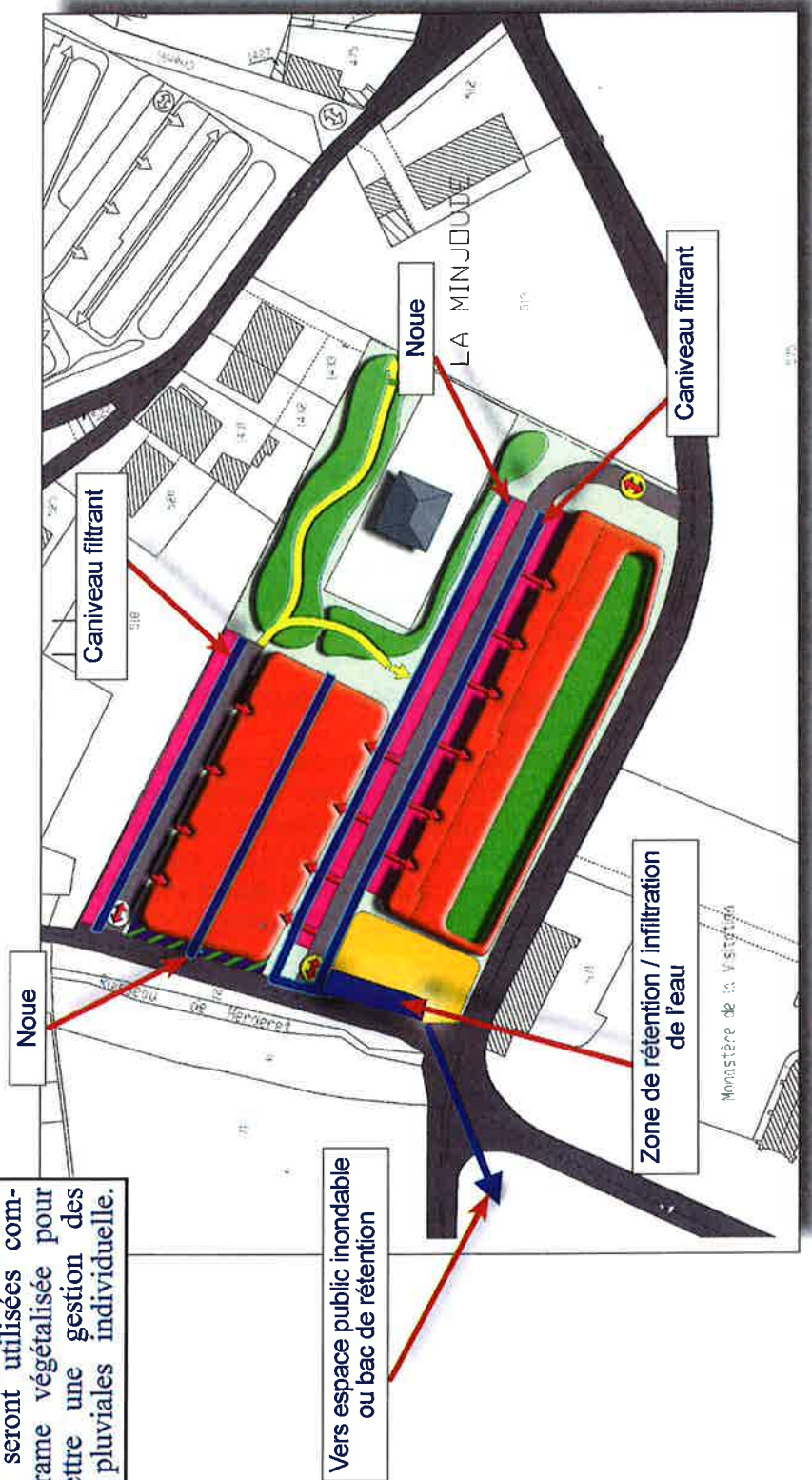
Orientations d'aménagement

Zone 1AU de Minjoud - Orientations d'aménagement

Gestion des eaux pluviales

PLANCHE 2

Les parties arrières de parcelles seront utilisées comme trame végétalisée pour permettre une gestion des eaux pluviales individuelle.



PRECONISATION POUR LA CONCEPTION DE L'HABITAT INTERMEDIAIRE

En permettant dans les zones UBb et certaines parties des zones 1AU définies dans les pages précédentes, dites « de densité moyenne », un coefficient d'occupation du sol assez élevé, une hauteur maximale de constructions à 12 mètres, et des implantations à l'alignement et en limites séparatives, la commune veut favoriser l'habitat de type intermédiaire. Si un objectif de densité, mais également d'insertion dans un cadre urbain existant (effet de transition entre les secteurs denses et ceux essentiellement constitués de lotissements de maisons individuel) est visé, il s'agit également de donner aux occupants l'agrément de l'autonomie, ce qui est très recherché actuellement par les citoyens, quelle que soit leur origine sociale.

Le PADD donne globalement les caractéristiques du logement intermédiaire tel que le définit le ScoT de métropole Savoie.

Dans son projet de PLU, la commune veut apporter des précisions quant à la conception de l'habitat intermédiaire qui s'implantera sur son territoire.

Afin de rentabiliser au mieux l'espace disponible, les constructions à usage d'habitat de type intermédiaire **devront grouper par exemple 3 logements minimum**. Toutefois, dans ces quartiers, comme dans ceux où l'on veut favoriser la création de logements collectifs, il peut être admis que si l'on accepte jusqu'à 10 % de logements individuels (purs ou jumelés) sur le nombre total de logements envisagés sur l'opération, cela reste compatible à la volonté du PLU et permettra par ailleurs des secteurs de transition.

Pour préserver l'intimité des occupants, il est préconisé de réaliser des **entrées indépendantes pour chaque logement**.

Un travail sera également réalisé sur les espaces privatifs extérieurs aux logements. Aussi, chaque logement devrait **disposer d'un jardin ou d'une terrasse privatif(ve)**. Les logements n'ayant pas accès à un jardin privatif devraient avoir une terrasse ou un balcon d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant. De plus, dans un bâtiment, la surface cumulée de l'ensemble des terrasses et balcons pourrait être au moins égale à 20 % de la surface habitable des appartements non pourvus de jardin privatif.

Les zones 1AUe1, 1AUe2 et 1AUe3 de la gare

Ces zones ont fait l'objet d'études spécifiques menées par la Communauté de communes de la Combe de Savoie dans le cadre d'une zone d'Aménagement Concerté.

Planche 1 / 3

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité. Ces orientations sont l'expression de la synthèse des enjeux et objectifs mis en évidence dans les pages précédentes, traduite sous la forme de schémas.

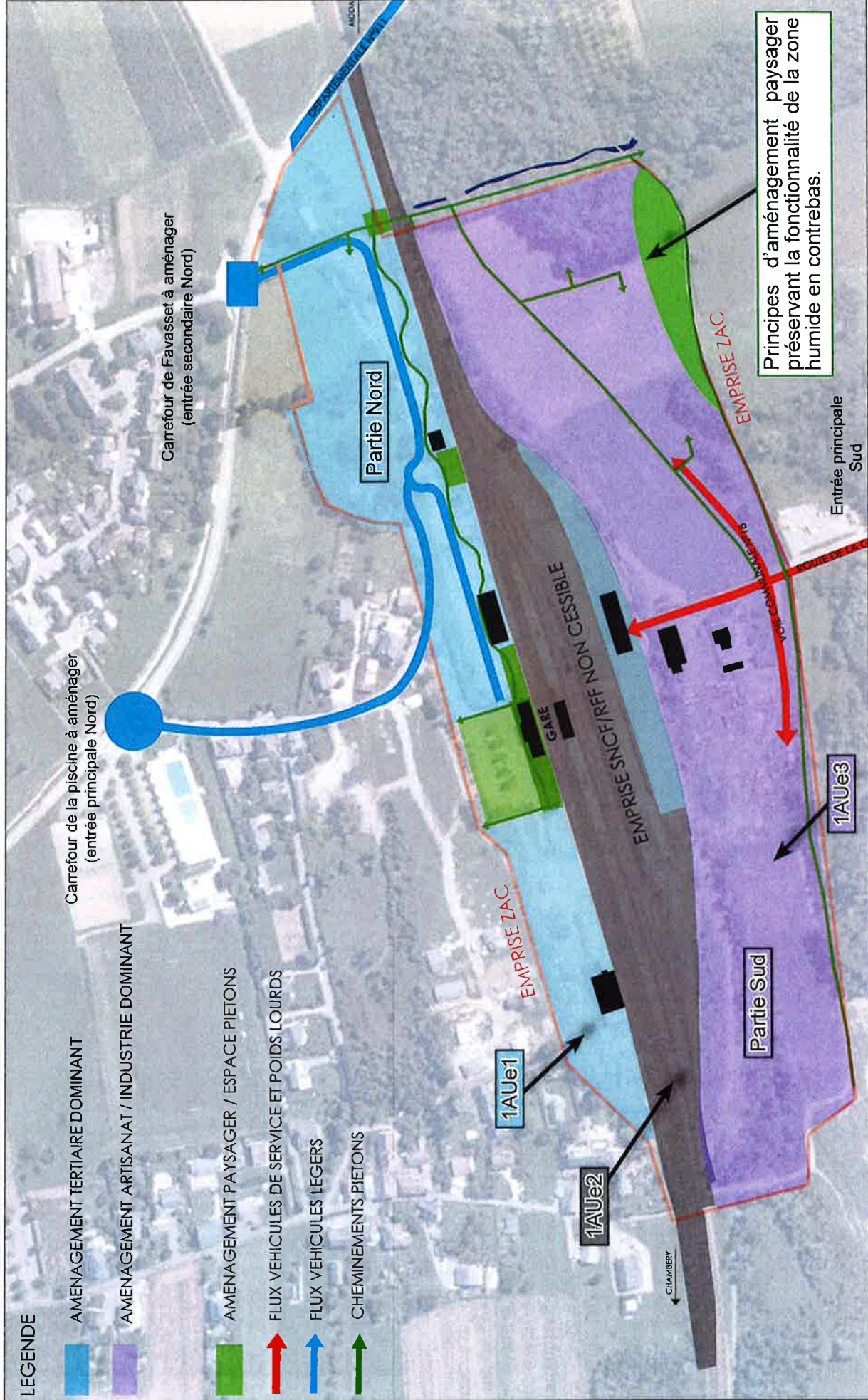
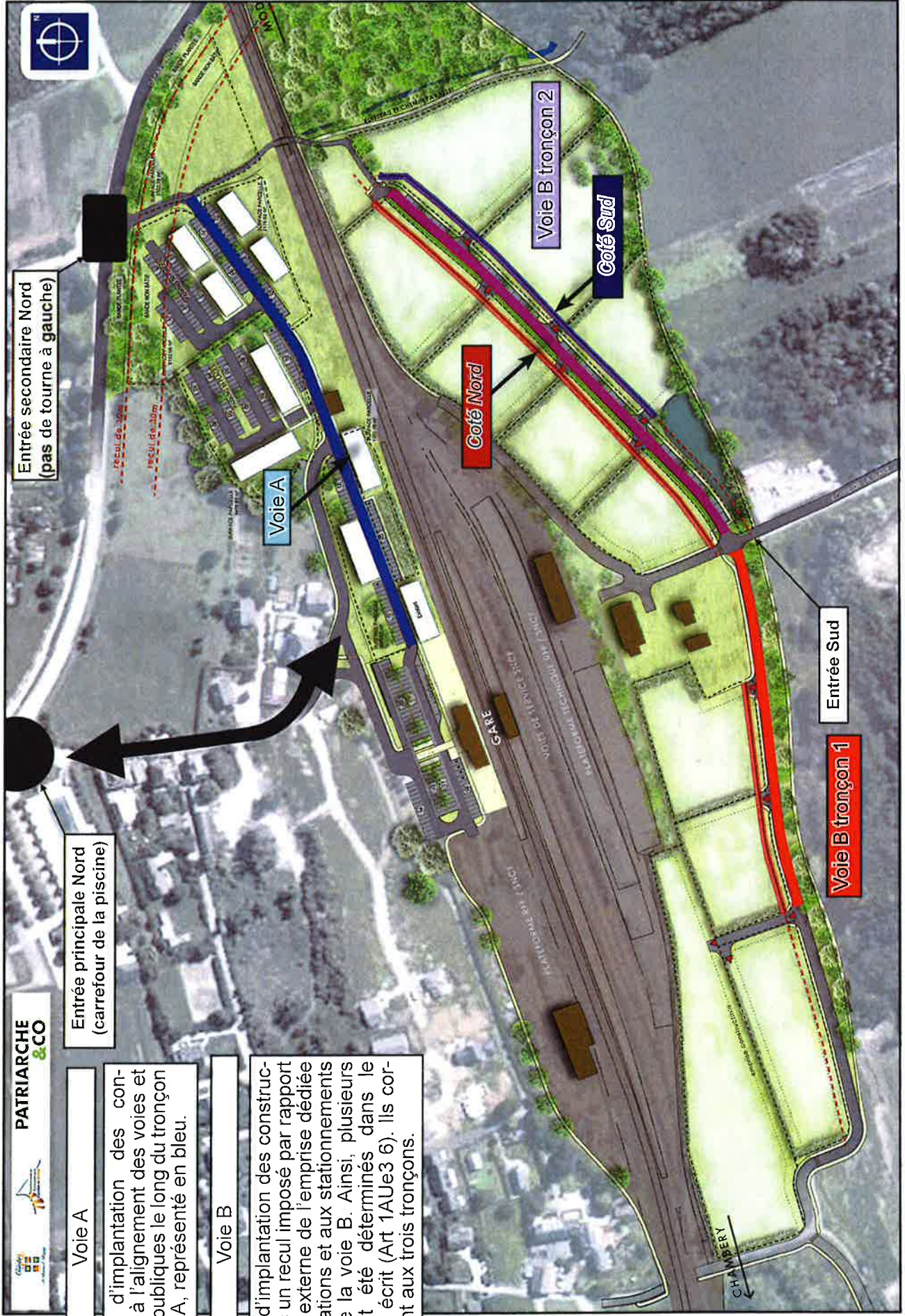


Planche 2/3

La taille et l'emprise des lots sont représentées à titre indicatif.



PATRIARCHE & CO

Voie A

Principes d'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques le long du tronçon de la voie A, représenté en bleu.

Voie B

Principes d'implantation des constructions avec un recul imposé par rapport à la limite externe de l'emprise dédiée aux circulations et aux stationnements le long de la voie B. Ainsi, plusieurs reculs ont été déterminés dans le règlement écrit (Art 1AUE3 6). Ils correspondent aux trois tronçons.

Entrée secondaire Nord
(pas de tourne à gauche)

Entrée principale Nord
(carrefour de la piscine)

Voie A

Coté Nord

Voie B tronçon 2

Coté Sud

Voie B tronçon 1

Entrée Sud

Planche 3/3

La taille et l'emprise des lots sont représentées à titre indicatif.

Terrains jouxtant les tronçons 1 et 2 de la voie B

Principes d'aménagement des terrains situés le long des tronçons 1 et 2, cotés Nord et Sud, le long de la voie B.

