

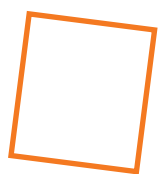


SAINT-ALBAN D'HURTIÈRES

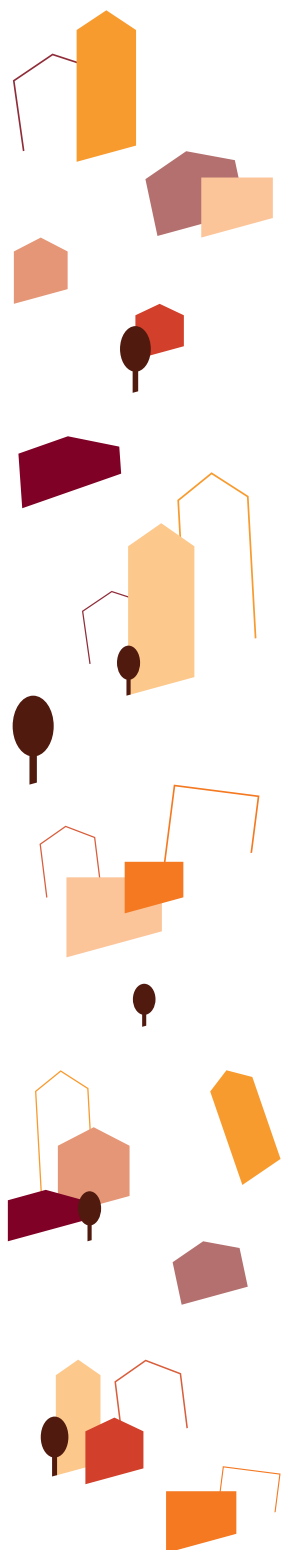
Plan Local d'Urbanisme

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU : 25 MARS 2022
PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU :



SOMMAIRE



Objectifs communs à toutes les OAP 3

**OAP à destination d'habitation : secteur
chef-lieu 9**

**OAP à destination d'habitation : le Perrier -
secteur communal 12**

**OAP à destination d'habitation : les Champs
..... 15**

**OAP à destination d'hébergement
touristique: secteur du lac 18**



Objectifs communs à toutes les OAP

1.1 - Rappel des principaux objectifs du PADD

Conforter l'attractivité de la commune.

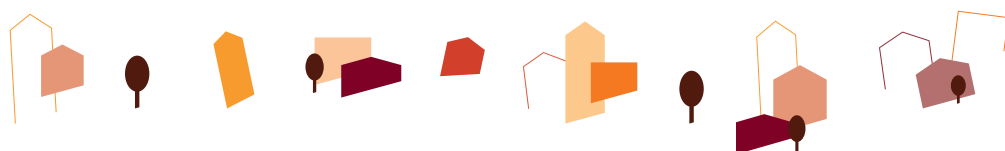
- // Maintenir une dynamique démographique.
- // Adapter la densité et les formes urbaines au caractère du village.
- // Préserver les espaces agricoles.
- // Rationaliser l'offre d'équipements publics.
- // Développer un projet touristique autour du plan d'eau des Hurtières

Engager la commune dans la transition écologique et énergétique

- // Protéger et valoriser les sites à valeur écologique et patrimoniale.
- // Promouvoir des modes d'habitat, des déplacements et des aménagements allant dans le sens d'une maîtrise de la consommation d'énergie.
- // Viser l'autonomie énergétique communale via les énergies renouvelables.

1.2 - Objectifs en matière d'habitat

	Dénomination	Surface approximative du secteur	Densité (logts/ha)	minimum de logements
OAP 1	Chef-lieu	6 000	15	9
OAP 2	le Perrier	3 700	25	10
OAP 3	les Champs	3 000	20	6
TOTAL		12 700	19	25

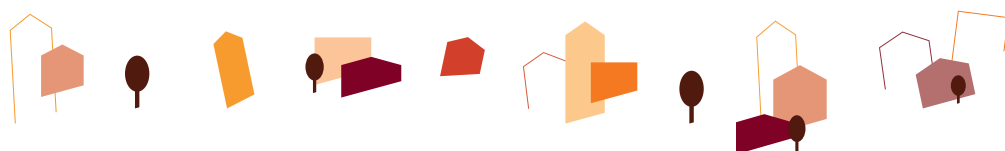




Localisation des secteurs concernés par des OAP à destination d'habitation



Localisation des secteurs concernés par des OAP à destination touristique



1.3 - Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à destination à l'habitation

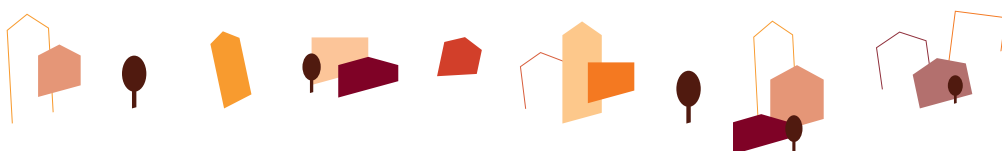
Phase 1 : OAP chef-lieu

Phase 2 : OAP les Champs

L'OAP des Champs pourra être engagée lorsque l'une ou l'autre des conditions suivantes sera réunie :

- L'OAP du chef-lieu sera engagée à plus de 70% (6 permis de construire accordés sur les 9 prévus)
- La date du 1er janvier 2026 sera dépassée.

L'OAP le Perrier ne fait pas partie du phasage opérationnel dans la mesure où le programme de logements est différent et non concurrentiel des OAP du chef-lieu et des Champs.

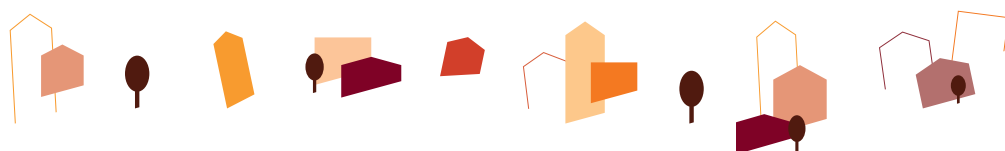


1.3 - Objectif en matière de protection de la biodiversité

- // Réserver une surface de pleine terre correspondant au minimum à 35% de la surface globale de chaque lot. Cette surface de pleine terre est affectée à des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés.
- // Intégrer dans la conception de l'opération une trame de «bocage». Ces haies bocagères denses présenteront une largeur minimale de 2 mètres et seront composées d'une palette végétale variée et locale. Ces haies peuvent être accompagnées de noues permettant de récupérer les eaux pluviales.

1.4 - Objectifs en matière d'adaptation aux changements climatiques : lutte contre les phénomènes de surchauffe estivale

- // La présence d'un couvert végétal généreux est le premier facteur de régulation thermique. En effet, le couvert végétal, par le phénomène de la photosynthèse et de l'évapo-transpiration, abaisse naturellement la température de plusieurs degrés.
 - Réserver une surface de pleine terre correspondant au minimum à 35% de la surface globale de chaque lot. Les espaces de pleine terre seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface d'espace vert.
 - Les façades des bâtiments et/ou leurs toitures pourront être végétalisées.

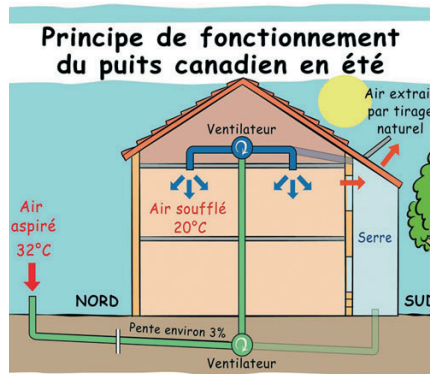


- ▮ Obligation d'intégrer dans la conception des futurs bâtiments un système de rafraîchissement naturel.

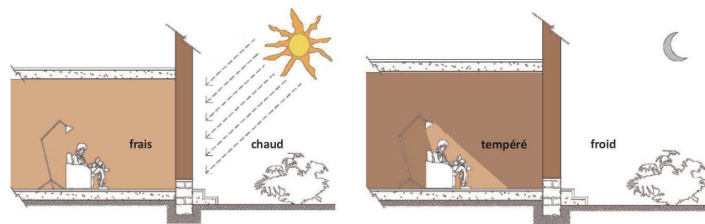
Les systèmes de climatisation sont à proscrire car ils participent à l'augmentation de la température extérieure et sont une source de consommation énergétique importante.

Exemples de systèmes constructifs permettant un bon confort d'été et un rafraîchissement naturel :

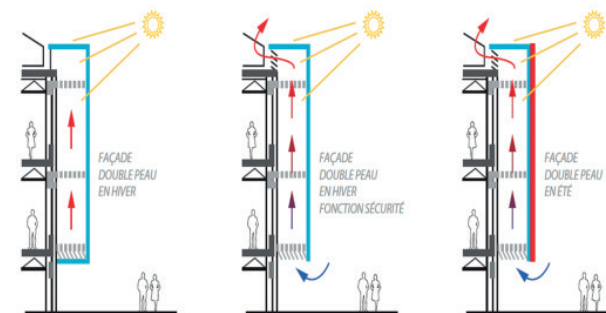
- Le puits canadien.



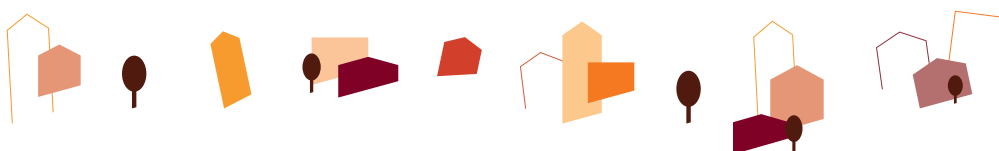
- Le mur à inertie.



- Les façades ventilées et façades «double peaux» ventilées.

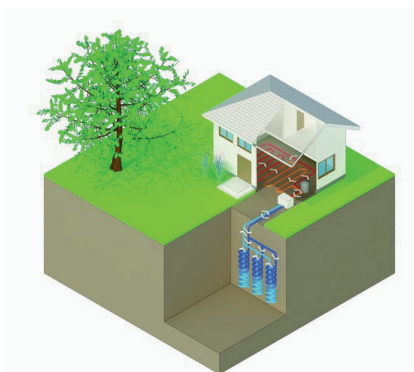


- La protection solaire des façades : les brises-soleil.



1.6 - Objectifs en matière de transition énergétique

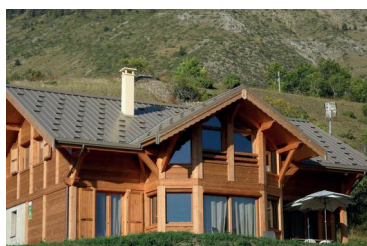
Les besoins énergétiques des constructions seront couverts à 70% par des énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse, biogaz ...



Exemple de système de chauffage et de rafraîchissement utilisant les corbeilles géothermiques compactes.

1.7 - Objectifs en matière de maîtrise du bilan carbone dans la construction

Favoriser l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan carbone et l'empreinte environnementale sont réduits : le bois, la terre cuite ou cru ...



1.8 - Objectifs en matière de protection de la ressource en eau potable

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe, le coefficient de non imperméabilisation des sols sera supérieur ou égal à 50% .

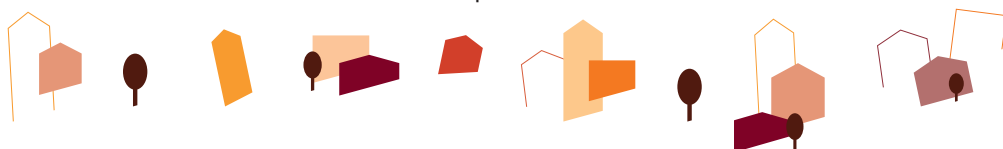
Obligation de récupération des eaux de toiture avec système de stockage pour :

- Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.).
- L'alimentation des chasses d'eau.

1.10 - Objectifs en matière de réduction des déchets

Un site de compostage collectif sera intégré à chaque périmètre d'OAP.

Pour rappel : la gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est soumise à avis de l'autorité compétente.



OAP à destination d'habitation : secteur chef-lieu

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le programme de logements se déploiera à l'aval de la ligne haute-tension. L'objectif de cette opération consiste à renforcer l'offre de logements au chef-lieu.

Objectifs en matière de déplacement

Le projet devra assurer une liaison piétonne directe avec le coeur du chef-lieu.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie modérée. Il n'est visible en vision lointaine que depuis le versant opposé qui est peu urbanisé. En vision proche le site est perceptible seulement «in situ».

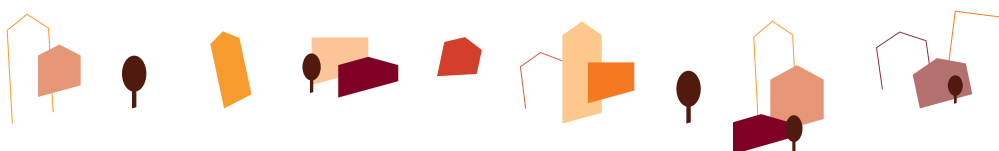


Relation du site avec son environnement proche

L'environnant immédiat est urbanisé uniquement à l'aval et au sud de la zone. Il s'agit de maisons individuelles peu denses pour les urbanisations récentes et d'habitats individuels denses pour les noyaux urbains traditionnels. La hauteur maximale des constructions environnantes est de R+1+C.

La zone est exposée à des risques naturels d'aléa faible (Cf. PIZ).

Proximité immédiate des réseaux techniques : AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms. Assainissement réalisé sous forme d'assainissement individuel.



3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitation sur une superficie d'environ 0.6 ha.

Composition de la palette d'offre en habitat :

9 logements.

Objectif de densité : 15 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis l'impasse du Clos des Vignes.

Un chemin piétonnier sera créé le long du ruisseau pour assurer la liaison avec le centre du chef-lieu.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

La ripysilve le long du ruisseau sera préservée ainsi que l'arbre isolé au cœur de l'opération.

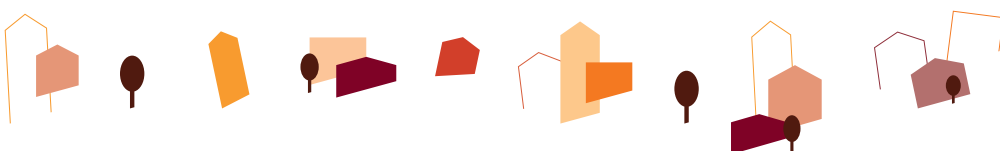
Éléments garantissant un espace public convivial :

L'opération est située à côté des espaces publics du village. Plutôt que créer des espaces spécifiques à l'opération il semble préférable de bénéficier des espaces existants au cœur du chef-lieu. Pour cette raison, un cheminement piéton direct permettra de rejoindre les espaces de jeux et de rencontre du cœur du chef-lieu.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

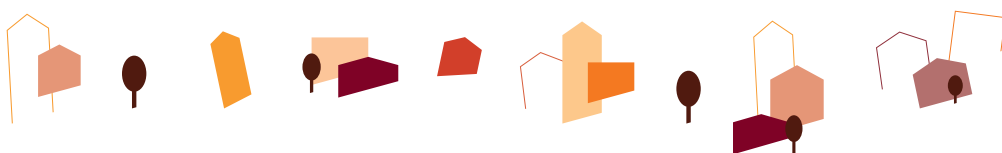
Opération d'aménagement d'ensemble.

Précision sur le phasage : cette opération est programmée en 1° phase de réalisation des OAP.





Plan de composition indicatif : schéma de principe



OAP à destination d'habitation : le Perrier

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le programme de logements se localise au hameau du Perrier qui connaît un développement important depuis ces dernières années. Le foncier appartient à la commune ce qui permettra de promouvoir une diversification de l'offre immobilière.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie plate. Il n'est visible en vision lointaine et proche que depuis la RD207.

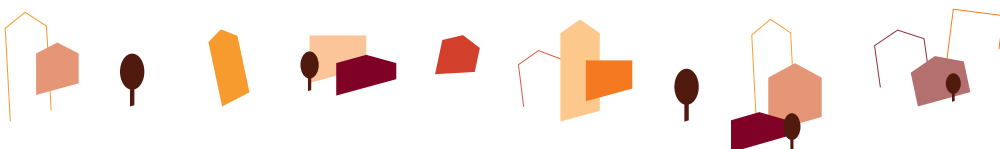


Relation du site avec son environnement proche

L'environnement immédiat est urbanisé uniquement sur le flanc est de la zone. Il s'agit de maisons individuelles peu denses. La hauteur maximale des constructions environnantes est de R+1+C.

La zone est exposée à des risques naturels d'aléa faible (Cf. PIZ).

Proximité immédiate des réseaux techniques : AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms. Assainissement réalisé sous forme d'assainissement individuel.



3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitation sur une superficie d'environ 0.4 ha.

Composition de la palette d'offre en habitat :

8 à 10 logements répartis dans deux gros chalets comprenant 4 logements locatifs chacun + éventuellement un chalet de 2 logements à usage locatif ou en accession à prix maîtrisé.

Objectif de densité : 25 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par la route communale du Bordier.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

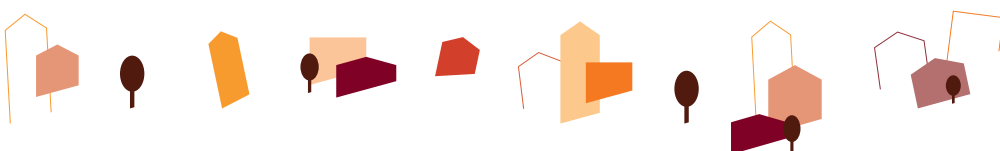
Le site n'est actuellement pas arboré. Dans l'esprit des dispositions exposées au paragraphe 1.3, des haies bocagères seront créées

Éléments garantissant un espace public convivial :

L'opération sera accompagnée d'un espace commun comportant des jardins et vergers partagés .

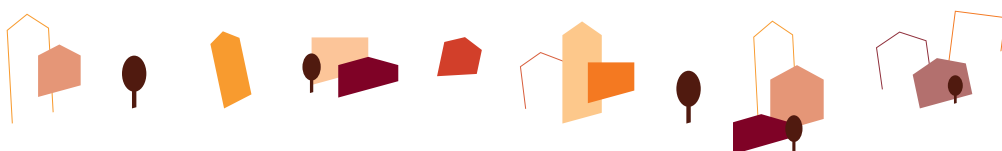
Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.





Plan de composition indicatif : schéma de principe



OAP à destination d'habitation : les Champs

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le programme de logements se localise au hameau des Champs.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par une topographie plate. Il n'est visible en vision lointaine et proche que depuis la route communale des Côtes.

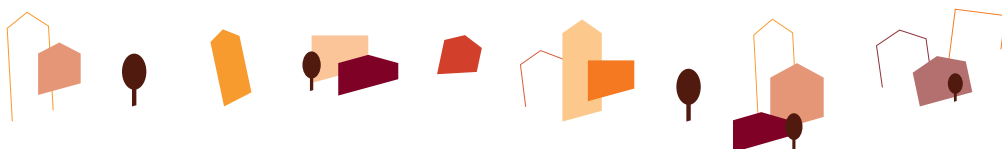


Relation du site avec son environnement proche

L'environnant immédiat de la zone est urbanisé sur les flancs est et sud. Il s'agit de maisons individuelles peu denses pour les urbanisations récentes et d'habitats individuels denses pour les noyaux urbains traditionnels. La hauteur maximale des constructions environnantes est de R+1+C.

La zone n'est pas exposée à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms. Assainissement réalisé sous forme d'assainissement individuel.



3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat sur une superficie d'environ 0.3 ha.

Composition de la palette d'offre en habitat :

6 logements.

Objectif de densité : 20 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par le chemin des Ruchers.

Un bande de 2mètres de large sera prélevée au tènement foncier de l'opération pour élargir le chemin des Ruchers.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

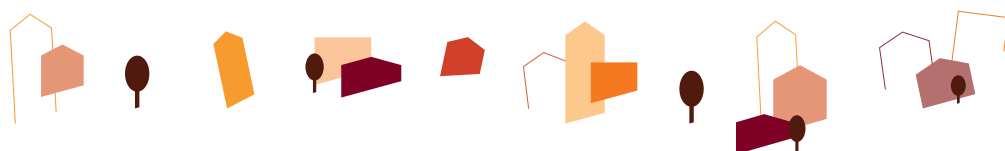
Les arbres isolés significatifs seront préservés. Dans l'esprit des dispositions exposées au paragraphe 1.3, des haies bocagères seront créées

Éléments garantissant un espace public convivial :

L'opération étant d'une taille trop modeste ce chapitre est sans objet .

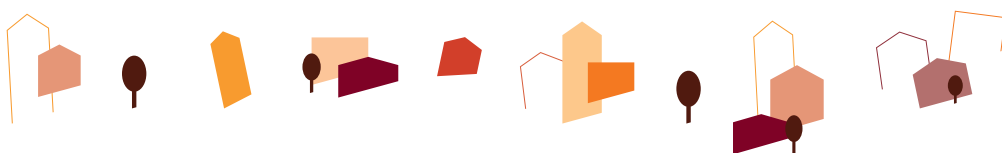
Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Précision sur le phasage : cette opération est programmée en 2° phase de réalisation des OAP.





Plan de composition indicatif : schéma de principe



OAP à destination d'hébergement touristique: secteur du lac

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le programme d'hébergements touristiques du lac des Hurtières s'inscrit dans une démarche d'unité touristique nouvelle locale (UTNL)

En référence à l'article L151-7 du code de l'urbanisme, l'OAP définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

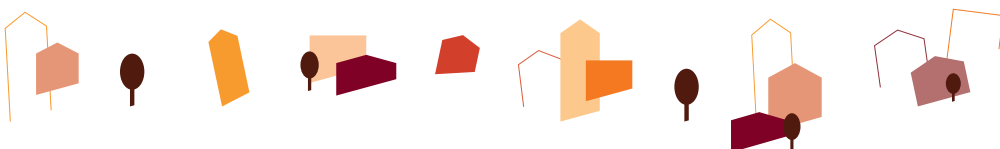
Le site est caractérisé par une topographie plate. Il n'est que partiellement visible en vision lointaine depuis l'aval du chef-lieu (mairie). En vision proche on découvre le site depuis la route communale du Verney.



Relation du site avec son environnement proche

L'environnant immédiat est constitué d'espaces naturels et agricoles.

Proximité immédiate des réseaux techniques : AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms. Assainissement réalisé sous forme d'assainissement individuel.



3. LE PROJET

Vocation du site :

Hébergements et équipements touristiques sur site d'une superficie d'environ 4.6 ha.

Localisation du site :

Voir plan de situation page 4.

Capacité globale d'accueil :

100 à 120 emplacements soit 300 à 400 personnes. Il s'agira d'emplacements libres, de HLL, d'habitats insolites, d'aires pour les camping-cars ...

Équipements :

Un ou des bâtiment(s) comprenant le bureau d'accueil, des équipements collectifs (salons ...), les pièces techniques, un espace de restauration ...

Un ou des espaces de jeux.

Des logements de fonction pour le personnel.

La surface de plancher globale des équipements est limitée à 600 m².

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par la route communale du Verney.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+C.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

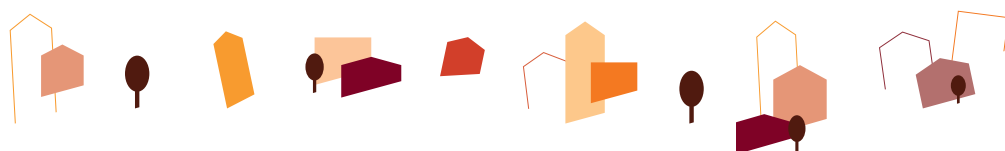
Les surfaces boisées occupent une part importante du site (environ 50%). Ces boisements seront conservés. Toutefois des déboisements ponctuels sont autorisés pour réaliser, si besoin, des voies de desserte ainsi que des clairières destinées à accueillir des hébergements (par exemple des habitats insolites de type cabane dans les arbres ...).

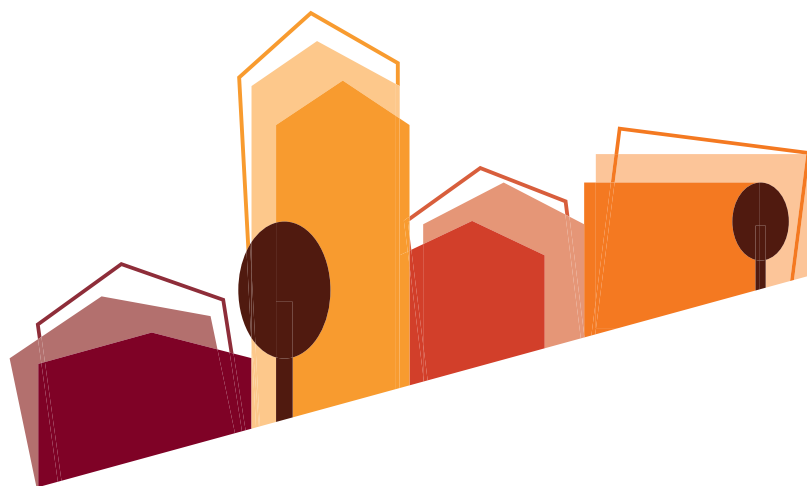
Dans la partie ouest qui présente un paysage ouvert de prairies, on plantera des haies bocagères pour délimiter les différents espaces, pour favoriser la biodiversité, pour intégrer les constructions dans un environnement végétal, pour créer des lieux d'intimité.

Le site recèle une zone humide «Ut-zh». Les caractéristiques de la zone humide devront être préservée.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Au regard de l'importance de la capacité d'accueil du site on réservera plusieurs espaces de rencontre et de convivialité intégrant des espaces de jeux, du mobilier urbain (bancs ...), des espaces de barbecue en plein air ...





Vincent Biays

**217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51**

**Siret 335 214 698 0007B
APE 742A**