

PLU

Plan Local d'Urbanisme



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2. Justification des choix retenus



Projet arrêté le 30 septembre 2024

Projet approuvé le 30 juin 2025



Le TOME 2 du Rapport de Présentation permet d'apprécier les méthodologies d'élaboration ainsi que les dispositions retenues pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que le volet réglementaire (règlement écrit et règlement graphique) du Plan Local d'Urbanisme, comme le stipule l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

SOMMAIRE

1. Justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables	5
1.1 Le parti d'aménagement justifiant le projet d'aménagement et de développement durables	5
1.2 Justification des objectifs du projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction réglementaire	6
2. Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	41
2.1 Le bilan des surfaces du PLU : vers une consommation d'espace maîtrisée	41
2.2 Les potentiels de développement urbain	42
2.3 La justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	46
2.3.1 La consommation d'espace passée	46
2.3.2 La consommation d'espace future.....	51
2.4 La compatibilité du PLU avec la loi Climat et Résilience	54
3. Justification des choix retenus pour l'élaboration de la traduction réglementaire	58
3.1 La délimitation des zones et les règles associées	58
3.1.1 Les zones urbaines dites les zones U	60
3.1.2 Les zones agricoles dites les zones A	108
3.1.3 Les zones naturelles dites les zones N	114
3.2 Les règles communes à l'ensemble des zones	138
3.2.1 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	138
3.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	139
3.2.3 Stationnement	141
3.2.4 Equipements et réseaux	146
3.3 Les éléments de sur-zonage	148
3.3.1 La prise en compte des risques naturels	148
3.3.2 La prise en compte du patrimoine végétal.....	150
3.3.3 La prise en compte du patrimoine bâti.....	153
3.3.4 La prise en compte des espaces à valeur écologique	155
3.3.5 Les emplacements réservés	155
3.3.6 Les changements de destination	164
3.3.7 Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global PAPAG	165
3.3.8 Les servitudes de mixité sociale	165
3.3.9 Les linéaires commerciaux	166
3.3.10 Le secteur de constructibilité limitée	167
3.3.11 La trame de salubrité.....	167

3.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	168
3.4.1 L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle	168
3.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques	170
4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de rang supérieur	173
4.1 L'articulation du PLU avec le SCoT Arlysère.....	174
4.1.1 Les objectifs du SCoT en matière de développement urbain.....	174
4.1.2 Les objectifs du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain	174
4.1.3 Les objectifs du SCoT en matière de consommation foncière	174
4.1.4 Les objectifs du SCoT en matière de développement commercial	176
4.1.5 Les objectifs du SCoT en matière de développement économique.....	179

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 LE PARTI D'AMENAGEMENT JUSTIFIANT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le parti d'aménagement résulte du diagnostic établi sur Albertville et présenté dans le TOME 1 du Rapport de Présentation. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques propres de la ville. Il a permis de faire ressortir les atouts et les contraintes qui se posent au territoire et d'établir les enjeux de demain. C'est sur cette base, assortis des volontés communales, que les élus ont établi leur projet politique.

L'objectif portée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de conforter une ville résiliente, attractive, agréable et facile à vivre. La ville s'engage ainsi pour les 12 prochaines années à préserver les ressources naturelles, agricoles et forestières du territoire, à réduire l'impact global de l'urbanisation sur l'environnement, à promouvoir les mobilités durables, à encourager la cohérence et la qualité architecturale et paysagère, à mettre en valeur l'identité culturelle Albertvilloise, à assurer le développement des activités de son territoire, et à répondre aux divers besoins de la population, en logements, équipements et services.

Grâce à des ateliers thématiques qui ont été réalisés au printemps 2023, les élus de la ville d'Albertville ont construit leur projet, à travers une approche qui s'est voulu globale et transversale.

S'appuyant sur les objectifs inscrits dans la délibération motivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se structure de la façon suivante :

AXE 1. ALBERTVILLE, VILLE HARMONIEUSE

Assurer un développement urbain maîtrisé et respectueux du cadre de vie

Maîtriser le développement urbain du territoire tout en répondant aux besoins démographiques

Promouvoir la qualité du cadre de vie au cœur de chaque projet

AXE 2. ALBERTVILLE, VILLE RAYONNANTE

Développer une mobilité active et renforcer l'attractivité du territoire

Repenser la mobilité pour se déplacer sereinement sur le territoire

Renforcer l'attractivité de la commune et de ses quartiers

Permettre un développement économique dynamique et qualitatif du territoire

AXE 3. ALBERTVILLE, VILLE RESPONSABLE

Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement

S'engager vers la sobriété foncière et énergétique

Développer la trame verte et bleue comme support de la « nature en ville »

Limiter l'impact de l'urbanisation sur les ressources

1.2 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il s'agit dans cette partie de justifier l'ensemble des orientations et objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'en préciser leur traduction réglementaire. En effet, les orientations et objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables découlent des enjeux issus du diagnostic et trouvent leur traduction dans les outils réglementaires du PLU : OAP, règlement graphique et règlement écrit.

AXE 1. ALBERTVILLE, VILLE HARMONIEUSE

ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

ORIENTATION 1. Maîtriser le développement urbain du territoire tout en répondant aux besoins démographiques

L'attractivité du territoire d'Albertville s'est accrue au fil des années. Cette attractivité s'est traduite par une croissance urbaine soutenue, qui ne s'est pas toujours accompagnée d'une croissance de la population, et qui a fragilisé l'équilibre et la qualité de vie albertvilloise. Polarité urbaine de premier rang au sein du territoire d'Arlysère, la ville d'Albertville doit pour autant s'affirmer comme la principale polarité du territoire intercommunal, et ainsi poursuivre voire renforcer son développement démographique.

OBJECTIFS DU PADD ET JUSTIFICATIONS	SOUS-OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PADD	MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE
<p>Viser une croissance démographique durable</p> <p>La ville d'Albertville compte au recensement 2021, 19 812 habitants. Le territoire a connu une croissance démographique régulière, avec un taux de variation annuelle moyen toujours supérieur à 0%/an. Cependant, d'importantes disparités peuvent être observées selon les périodes. Si la commune a connu une croissance démographique intéressante entre 1999 et 2010 (+0,8%/an) celle-ci est restée tout juste positive entre 2010 et 2015 (+0,1%/an), avant de repartir à la hausse sur la dernière période 2015-2021 (+0,7%/an). Afin de maintenir cette dynamique démographique positive sur le long terme et de jouer à plein son rôle de ville centre de l'agglomération Arlysère, la ville vise une croissance démographique de l'ordre de 1%/an pour les 12 prochaines années.</p>	<p>➡ S'inscrire dans un scénario de développement démographique progressif et cohérent.</p> <p>➡ Mettre en place les mesures nécessaires permettant de poursuivre la tendance démographique au cours des dernières années en visant une croissance démographique de l'ordre de 1%/an pour les 12 prochaines années.</p>	<p>Pour être en capacité de maintenir l'attractivité du territoire et donc la croissance démographique, il est nécessaire de maintenir une dynamique soutenue de production de logements, qui soit adaptée aux ambitions socio-démographiques de la ville. Une croissance démographique de l'ordre de 1%/an sur 12 ans nécessite de réaliser environ 1200 à 1300 logements. Afin de répondre à ce premier objectif, et de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation permettent de répondre à cet objectif de développement, le PLU a fait l'objet d'une étude de densification. Celle-ci a permis d'identifier le potentiel constructible disponible, c'est-à-dire les dents creuses, les divisions parcellaires et les éventuels secteurs de renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe bâtie qui a été dessinée comme l'aire délimitant l'ensemble des espaces urbanisés constitués et continus. Les gisements fonciers identifiés permettent de réaliser entre 874 et 914 logements. A ces disponibilités foncières identifiées, peuvent s'ajouter des secteurs de renouvellement</p>

		<p>urbain comme le secteur de la Gare, qui fait l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) : ce secteur pourrait représenter dans les prochaines années de vie du PLU, un potentiel de renouvellement et d'intensification urbaine intéressant, venant compléter la production de logements. De plus, il convient de préciser que depuis plusieurs années, le tissu bâti de la ville tend à se renouveler par la réalisation d'opération de démolition / reconstruction. Ces secteurs, difficiles à quantifier devraient également contribuer à alimenter la production de logements et permettront ainsi à la commune de répondre à son objectif de développement. Par conséquent, le zonage du PLU tel que définit permet de répondre à l'objectif de développement de la commune.</p>
<p>Assurer un développement urbain qui respecte les équilibres de la ville</p> <p>L'attractivité du territoire s'est accrue au fil des années grâce aux atouts de son cadre de vie mais également aux nombreux équipements, services et activités que proposent Albertville. Cependant, cette attractivité s'est traduite depuis quelques années par une croissance urbaine soutenue qui a fragilisé les équilibres de la ville : des opérations denses, et parfois peu qualitatives, sont venues s'immiscer dans les tissus urbains plus aérées, et s'inscrivent en rupture avec l'environnement bâti, dégradant ainsi la qualité et le cadre de vie des habitants.</p>	<p>➔ Poursuivre la densification dans un périmètre proche du centre-ville en autorisant des opérations optimisées, en renouvellement urbain ou en « dent creuse », avec une vigilance sur la qualité urbaine.</p> <p>➔ En s'éloignant des quartiers les plus denses et accessibles, poursuivre un développement plus limité, tout en protégeant les espaces naturels et la trame verte et bleue.</p>	<p>La déclinaison du zonage en 14 zones Urbaines a permis d'inscrire des règles de densité différentes qui soient adaptés à chaque secteur de la commune. A travers les règles de hauteur et d'implantation des constructions, un gradient de densité a ainsi été mis en place entre les secteurs les plus centraux de la ville qui doivent accueillir en priorité le développement urbain de demain car proche des commodités, et les secteurs plus périphériques dans lesquels la densité doit être maîtrisée. Ainsi, dans les zones Ua1 et Ub1 qui représentent les secteurs les plus centraux de la ville, la hauteur est limitée à 18 mètres et les constructions doivent s'implanter à l'alignement en zone Ua1, et dans une bande de 0 à 4 mètres en zone Ub1. Dans la zone Ub2, qui regroupe les constructions de la plaine d'Albertville qui se sont développées entre la voie</p>

		<p>ferrée, l'Isère, l'Arly, l'Avenue des XVI^{ème} J.O et l'Avenue Jean Jaurès, la hauteur est abaissée à 15 mètres et les constructions devront s'implanter avec un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Enfin, dans la zone Uc, qui regroupe les secteurs les plus résidentiels de la ville et les plus « éloignés » de la centralité, la hauteur est limitée à 9 mètres et les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques.</p>
	<p>➡ Préserver et mettre en valeur l'identité historique de la cité médiévale de Conflans.</p> <p>➡ Conforter l'hyper centre-ville et le quartier des Adoubes.</p> <p>➡ Préserver et mettre en valeur l'identité historique du quartier de Sint-Sigismond.</p> <p>➡ Valoriser le potentiel urbain du centre-ville élargi.</p> <p>➡ Encadrer l'occupation du foncier disponible de la plaine d'Albertville.</p> <p>➡ Accompagner la mutation du quartier du Parc Olympique.</p> <p>➡ Accompagner la mutation du quartier Albertin.</p>	<p>Chaque secteur ainsi inscrit dans le PADD, fait l'objet d'un zonage spécifique et donc de règles particulières afin de mettre en œuvre réglementairement les objectifs inscrits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cité médiévale de Conflans fait l'objet d'un zonage particulier Up qui interdit toute nouvelles constructions ; - L'hyper centre-ville et le quartier des Adoubes font l'objet d'un zonage particulier Ua1 ; - Le quartier de Saint-Sigismond fait l'objet d'un zonage particulier Ua2 ; - Le centre-ville élargi fait l'objet d'une zonage spécifique Ub1 et le secteur du Noyer, identifié comme un secteur de renouvellement urbain fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ; - La plaine d'Albertville fait l'objet d'un zonage particulier Ub2 ; - Le quartier du Parc Olympique fait l'objet d'un zonage particulier Uqo ; - Les secteurs d'équipements majeurs tels que l'hôpital et le site funéraire du Chiriact font l'objet d'une zonage

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Prendre en compte les secteurs d'équipements majeurs. ➔ Préserver les espaces naturels encore présents dans les secteurs périphériques de la Plaine de Conflans et de l'Arlandaz. ➔ Préserver la morphologie urbaine, le patrimoine et l'identité rurale du tissu bâti des Hauts de Conflans. 	<p>particulier Ueq. Le camping est inscrit dans un STECAL Nc, tout comme l'aire d'accueil des gens du voyage qui est inscrite en zone Ngdv.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La plaine de Conflans et de l'Arlandaz fait l'objet d'un zonage particulier Uc ; - Les hameaux des Hauts de Conflans font l'objet d'un zonage particulier Uh.
<p>Assurer le parcours résidentiel de tout un chacun</p> <p>L'ambition démographique et l'affirmation d'une volonté de renforcer l'attractivité du territoire passe par une politique résidentielle permettant de répondre aux besoins des populations présentes et futures.</p> <p>Caractéristiques des villes centres, le parc de logements de la ville d'Albertville est composé en grande majorité de logements collectifs. En lien avec l'importance de ce parc, la diversité des surfaces de logements semble bien répartie à l'exception des très petites typologies de type T1 qui restent minoritaires et des grandes typologies qui apparaissent insuffisantes. Si le logement collectif permet de répondre en partie à la demande, il est observé un manque de logements pour pérenniser les familles qui quittent le territoire et s'installent dans les communes limitrophes.</p> <p>La commune dispose également d'un taux de logements sociaux conséquents lui permettant de répondre à ses obligations légales. Ainsi, au regard du parc social développé sur la commune, les enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Garantir une offre résidentielle attractive permettant de répondre au parcours résidentiel de tous. ➔ Proposer des typologies de logements qui permettent de répondre aux évolutions de la composition des ménages. ➔ Proposer des hébergements pour les publics spécifiques. ➔ Répondre aux besoins des plus modestes et poursuivre la rénovation et la création de logements sociaux et diversifier cette offre. 	<p>Les OAP représentent l'un des outils permettant d'assurer une diversification de l'offre de logements puisqu'elles permettent d'imposer la réalisation de typologies bâties particulières (logements individuels, logements groupés, logements collectifs ou intermédiaires). A l'exception du secteur du Noyer qui a fait l'objet d'une étude urbaine poussée en parallèle à la révision du document d'urbanisme, le PLU ne fait pas l'objet d'OAP sectorielle. La diversification du parc de logements sera encadrée par les règles de volumétrie et de prospect développées dans le règlement du PLU (hauteur, implantation des constructions, coefficient de pleine terre). En revanche, la commune a d'ores et déjà identifié trois sites qui pourraient faire l'objet d'OAP dite « de quartier », et qui permettraient, au-delà d'une programmation de logements, de travailler sur les continuités piétonnes, sur les espaces à préserver au titre de la trame verte, sur les espaces publics, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Chemin des Esserts/ Rue Pasteur et qui pourrait notamment intégrer les parcelles vierges de toutes constructions suivantes AX n°100, AX n°18, AX

<p>résident avant tout dans la diversification de cette offre (logements en accession sociale à des ménages primo accédants).</p> <p>Afin de capter de nouvelles populations, il est essentiel de jouer sur l'offre de logements et la diversité des produits.</p>		<p>n°179, AC n°48 et AC n°158 (surface potentielle 2,8 hectares)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur de la Contamine : il convient de préciser que ce secteur est une propriété communale. Le projet d'un nouveau collège est en cours d'études par le département. Si celui-ci n'aboutit pas, la commune engagera une étude spécifique sur l'aménagement de ce site (surface potentielle 4,1 hectares) - Secteur Chemin de Californie / Avenue du Pont de Rhonne / Route de Tour et qui pourrait notamment intégrer les parcelles vierges de toutes constructions suivantes : AP n°36, 122, 305 et 397, AP n°26, AP n°216, AP n°271, AT n°284, 286, 287, AT n°264 (surface potentielle 2 hectares). <p>Ainsi, la démarche de planification de la commune sera complétée par des études de faisabilité opérationnelle nécessitant une démarche de concertation, et qui aura pour objectif de définir des OAP qui seront intégrées dans le cadre d'une modification du PLU.</p> <p>Le projet n'inscrit pas de servitudes de mixité sociale, outil permettant d'imposer la réalisation d'un certain pourcentage de logements sociaux sur des secteurs ciblés. L'objectif de la commune est de réhabiliter en priorité son parc social vieillissant et déqualifié, et de diversifier son parc de logements par le haut afin d'attirer des populations aux revenus intermédiaires et plus aisés.</p>
--	--	---

		D'autres dispositifs et outils que le PLU, tel que la convention ORT mise en place dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », la Charte promoteur ou encore le protocole de « coordination promoteur » devraient permettre de répondre aux objectifs que s'est fixée la commune en matière de diversification de l'offre en logement.
--	--	---

ORIENTATION 2. Promouvoir la qualité du cadre de vie au cœur de chaque projet

Albertville souhaite offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants. Par conséquent, si la commune souhaite renforcer son attractivité, elle se doit d'offrir des conditions de vie satisfaisantes. La ville souhaite ainsi opérer un changement qualitatif en promouvant un habitat qui s'inscrit dans les principes du développement durable et en cohérence avec la préservation du patrimoine et de la qualité architecturale et paysagère. Plusieurs objectifs concourent à cette orientation globale.

OBJECTIFS DU PADD ET JUSTIFICATIONS	SOUS-OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
<p>Reconquérir une qualité urbaine</p> <p>Promouvoir une qualité architecturale</p> <p>Au cours des dernières années, la ville d'Albertville a observé sur son territoire une accélération des projets de constructions neuves. La période récente a fait place à un développement peu qualitatif du tissu urbain, qui ne répond pas aux besoins et aspirations de la population, banalise les paysages et les formes architecturales, compromettant l'attractivité de la commune et le maintien de sa population. Si l'objectif d'Albertville est bien de poursuivre le renouvellement de la ville sur la ville, celui-ci doit se faire de manière qualitative pour favoriser une densité acceptable. C'est pourquoi, le PADD fait de la qualité urbaine un objectif</p>	<p>➔ Garantir la qualité de l'ensemble des aménagements et constructions.</p> <p>➔ S'assurer de l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions au contexte urbain et à la topographie du territoire.</p>	<p>D'une manière générale, le règlement écrit du PLU développe des règles en ce qui concerne la qualité architecturale, environnementale paysagère des constructions, ainsi que des règles en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.</p> <p>Afin de répondre à ces objectifs, le règlement écrit développe notamment des règles en ce qui l'intégration des constructions à l'environnement et des règles sur les déblais et les remblais. Il est notamment précisé que</p> <ul style="list-style-type: none"> - la configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble ; - la meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherché afin de réduire au maximum les mouvements de terre ;

<p>à part entière : les projets d'aménagement à venir devront témoigner d'une qualité suffisante pour ne pas altérer le cadre de vie du territoire.</p>		<p>- l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.</p> <p>Le règlement développe également des règles de hauteurs et d'implantation qui jouent un rôle essentiel dans l'organisation urbaine, puisqu'elles constituent un paramètre fondamental de la volumétrie des constructions. La hauteur et l'implantation des constructions modèlent les paysages urbains et donne à la ville sa physionomie d'ensemble.</p>
	<p>➔ Aménager de manière qualitative les abords des constructions et soigner l'articulation entre les secteurs anciens et les quartiers plus récents.</p> <p>➔ Réaménager et traiter l'espace public avec des matériaux qualitatifs et donner davantage de place à la végétation.</p> <p>➔ Améliorer la qualité environnementale et paysagère des parkings publics.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU développe des prescriptions en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et plus spécifiquement, il développe des règles en ce qui concerne les clôtures et le traitement des espaces libres. Le règlement précise notamment que « <i>les espaces de retrait des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale</i> » et renvoie à l'OAP « Continuité écologique et Paysage » qui développe plusieurs orientations d'aménagement stratégiques et territorialisé en ce sens.</p> <p>En ce qui concerne spécifiquement la qualité environnementale et paysagère des parkings publics, le règlement développe tout un paragraphe sur le traitement des espaces de stationnement qui devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables et qui devront comporter des plantations à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements répartis régulièrement sur le parking pour former un mail ombragé. Ces prescriptions sont</p>

		complétées par des orientations spécifiques inscrites dans l'OAP « Continuité écologique et paysage » : un paragraphe est notamment dédié à la conception d'espace de stationnement perméables et végétalisés.
	<p>➡ Tendre vers une sobriété et une cohérence architecturale.</p> <p>➡ Prendre en compte les spécificités de l'identité architecturale locale.</p>	Le règlement écrit développe des prescriptions en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et notamment la volumétrie des constructions, les caractéristiques des façades, des toitures et des ouvertures, mais aussi l'intégration des éléments techniques, climatiseurs et modules de pompes à chaleur. Si globalement les règles sont identiques quel que soit la zone afin de proposer une cohérence architecturale d'ensemble, des règles particulières sont inscrites pour des secteurs spécifiques comme celui du centre-ville (zone Ua1) ou de la cité médiévale de Conflans (zone Up).
	<p>➡ Favoriser un choix de matériaux de construction durables et performants.</p> <p>➡ Prendre en compte le confort thermique et l'efficacité énergétique.</p>	Le règlement écrit développe des prescriptions en ce qui concerne les performances énergétiques des constructions. Il est notamment rappelé dans un paragraphe introductif que « <i>les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions sont recommandées.</i> » Le règlement écrit précise ainsi des éléments en ce qui concerne la production d'énergies renouvelables : il impose notamment pour les constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m ² de produire au minimum 20 kWh _{EF} /m ² d'emprise au sol / an.

<p>Mettre en valeur l'identité du territoire à travers son patrimoine</p> <p>Fort de son histoire, les tissus urbains d'Albertville se composent d'un patrimoine bâti intéressant qui devrait être mis en valeur et protégé par la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Au-delà de la cité médiévale de Conflans qui est un site inscrit, et des 10 monuments historiques identifiés au son sein, la commune compte également une série de typologies bâties remarquables (maisons de bourg, maisons de lotissements urbains, maisons bourgeoises, ...) qui retracent l'histoire de la ville et fondent son identité.</p> <p>La préservation, l'entretien et la valorisation de ces bâtis caractéristiques du paysage est un élément fondamental du projet de développement de la commune, le développement urbain de demain devant se composer avec les qualités patrimoniales de la ville.</p> <p>Au-dessus de la plaine urbanisée et du promontoire de la cité médiévale, s'étalent les premiers contreforts du Baufortain qui présentent encore un paysage rural et agricole structuré par l'habitat traditionnel. Les replats de ces versants accueillent plusieurs groupements bâtis aux formes urbaines compacte et denses, avec des constructions aux qualités et caractéristiques architecturales notables. Ces ensembles méritent également d'être protégé, préservé et mis en valeur.</p>	<p>➔ Préserver la cité médiévale de Conflans.</p>	<p>La cité médiévale de Conflans fait l'objet d'un zonage spécifique Up dans le règlement graphique du PLU. Cela permet de développer des règles spécifiques qui permettront de préserver ces caractéristiques architecturales et morphologiques.</p>
	<p>➔ Préserver le patrimoine bâti d'intérêt majeur du centre-ville, de Saint-Sigismond et du quartier des Adoubes.</p> <p>➔ Préserver le patrimoine du XX^{ème} siècle.</p>	<p>En lien avec le SPR en cours, le PLU identifie une série de bâtiments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'objectif étant de protéger les bâtis les plus remarquables du territoire : maisons fortes et châteaux, maisons bourgeoises, maisons de lotissements urbains, édifice public, immeubles bourgeois, ... Afin de préserver leurs spécificités architecturales, et en cas de rénovation et réhabilitation, il conviendra de respecter les règles inscrites pour chaque typologie bâtie identifiée.</p>
	<p>➔ Protéger le patrimoine rural et agricole des hameaux.</p>	<p>Les hameaux les plus constitués du territoire font l'objet d'un zonage spécifique Uh dans le règlement graphique du PLU. Ce zonage permet de développer des règles spécifiques aux hameaux afin de préserver leur silhouette et morphologie bâtie.</p> <p>De plus, le règlement écrit identifie plusieurs anciennes granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination : l'objectif est de maintenir ce patrimoine agricole en autorisant leurs reconversions vers du logement.</p>

<p>Composer avec les qualités paysagères du territoire</p> <p>Le paysage d'Albertville est directement issu de la force des éléments naturels qui ont forgé le territoire. Les plaines qui accueillent l'urbanisation, le lit endigué des torrents, les pieds de coteaux et leurs balcons, les versants boisés et les sommets dégagés, tous s'interpénètrent à Albertville pour offrir des paysages contrastés. La grande richesse de la commune réside ainsi dans la cohabitation des paysages urbains et des paysages naturels où le cadre montagneux apparaît comme le trait majeur, la toile de fond de ces motifs paysagers.</p> <p>Le relief et l'occupation des sols du territoire déterminent plusieurs entités paysagères aux caractéristiques qui leurs sont propres : la plaine urbanisée, le promontoire et les Hauts de Conflans, les contreforts et versants boisés du Beaufortain et du Grand Arc, et enfin l'Alpage du Haut du Près. La situation topographique et géographique du territoire conditionne un contexte visuel particulier avec de vastes échappés en direction des massifs montagneux environnant. Ainsi, le cadre paysager, et plus particulièrement les nombreuses vues sur le grand territoire participe à la qualité de vie de la ville.</p> <p>En lien avec les caractéristiques topographiques du territoire, qui se trouve à la croisée de 4 vallées, Albertville est également un territoire perçu de loin. La réciprocité des vues entre les versants et la plaine est</p>	<p>➡ Préserver les vues depuis la ville vers les horizons montagneux.</p> <p>➡ Maintenir les ouvertures paysagères des points hauts.</p>	<p>La préservation des vues et le maintien des ouvertures paysagères passent par une bonne intégration des constructions à leur environnement. Ainsi, le règlement écrit développe des règles en ce qui concerne les mouvements de terrain et l'intégration des constructions.</p> <p>Le zonage du PLU, parce qu'il ne permet aucune extension de l'urbanisation, permet également de répondre à ces objectifs.</p>
	<p>➡ Travailler les franges urbaines pour une transition douce et qualitative entre les espaces, qu'ils soient urbanisés, agricoles ou naturels.</p> <p>➡ Remettre en scène et en valeur les qualités paysagères des cours d'eau qui traversent la ville.</p>	<p>L'OAP « Continuité écologique et paysage » inscrite dans le cadre de ce PLU permet de répondre à ces objectifs puisqu'elles développent plusieurs orientations d'aménagement stratégiques en ce sens.</p> <p>Les franges représentent à la fois séparation et connexion entre un espace urbain et un espace agricole ou naturel. Par conséquent, les lisières méritent un traitement soigné. Elles occupent un linéaire important et sont, pour la plupart du temps, fortement perceptibles dans le paysage. L'OAP précise dans son orientation OS2.3 plusieurs orientations d'aménagement afin de gérer les transitions et créer des lisières naturelles.</p> <p>La préservation des cours d'eau et les rapports qu'ils entretiennent avec les secteurs urbanisés représentent des enjeux primordiaux pour le paysage de la commune. L'OAP précise dans son orientation OS1.2 qu'il convient de « <i>maintenir le caractère naturel de cours d'eau et de maintenir ou restaurer la continuité de leurs berges et de leurs ripisylves</i> ».</p>

apparu comme un enjeu pour le territoire dans le cadre du diagnostic.		
---	--	--

AXE 3. ALBERTVILLE, VILLE RAYONNANTE
DÉVELOPPER UNE MOBILITÉ ACTIVE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

ORIENTATION 1. Repenser la mobilité pour se déplacer sereinement sur le territoire

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune affiche sa volonté de venir accompagner le développement urbain du territoire en introduisant une réflexion sur les modes de déplacements, levier non négligeable de la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et de lutte contre le dérèglement climatique.

OBJECTIFS DU PADD ET JUSTIFICATIONS	SOUS-OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
<p>Améliorer le maillage du territoire</p> <p>Face au positionnement de la ville au cœur des quatre vallées et à son rôle de polarité au sein du bassin de vie d'Arlysère, les déplacements en direction d'Albertville et au sein même de la ville sont importants, avec une utilisation quasi exclusive de la voiture individuelle, qui n'est pas sans conséquence sur la qualité du cadre de vie. La ville est aujourd'hui maillée par un réseau viaire performant, qui répond avant tout aux besoins des automobilistes, mais dont le fonctionnement reste complexe et manque de lisibilité. Le PADD porte ainsi l'ambition d'améliorer le maillage du territoire.</p> <p>La mobilité du territoire doit se penser à différentes échelles et tout d'abord à celle de la ville elle-même en réduisant les distances. En ce sens, la commune souhaite relier les différents quartiers d'Albertville entre eux, au centre-ville et aux polarités économiques, en « gommant » les points noirs qui ont pu être identifiés dans le cadre du diagnostic, afin de proposer des solutions alternatives à la voiture individuelle dans les</p>	<p>➡ Revoir le schéma de circulation.</p> <p>➡ Poursuivre le maillage des modes doux à travers tous les quartiers de la ville.</p> <p>➡ Connecter le réseau cyclable à la voie verte V62 dite « La Belle Via ».</p> <p>➡ Développer les possibilités de franchissement sécurisé de l'Isère et de l'Arly et des grandes infrastructures routières et ferroviaires.</p>	<p>Le PLU n'est pas un document de planification de la mobilité en tant que tel. Les outils pouvant mettre en œuvre réglementairement ces objectifs sont donc limités. De plus, il est à noter qu'une partie des aménagements prévus et souhaités par la collectivité peuvent être réalisés sur des emprises ou des terrains publics et ne nécessitent pas de mobiliser des outils particuliers dans le PLU.</p> <p>Toutefois, la commune a mobilisé plusieurs emplacements réservés pour préserver le foncier nécessaire à l'élargissement de voirie et à l'aménagement de liaisons piétonnes et/ou cyclables : c'est le cas notamment des emplacements réservés n°1 à 13.</p> <p>L'article 7 du règlement écrit développe des règles en ce qui concerne les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés ou pour les cycles. Les normes de stationnement à destination des véhicules motorisés ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées tout en recherchant</p>

déplacements courts. La mobilité doit également être pensée à l'échelle du bassin de vie Albertvillois afin de relier la ville aux communes voisines et au-delà.		un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, la promotion de l'usage des transports alternatifs à la voiture individuelle. Les normes de stationnement vélo inscrites dans le règlement écrit du PLU traduisent l'ambition d'un fort développement de cet usage : des règles sont développées pour chaque sous-destinations autorisées et doivent permettre de répondre à la fois aux besoins des employés de la construction mais également aux visiteurs ou consommateurs.
<p>Développer une mobilité apaisée</p> <p>Encourager une mobilité plus durable</p> <p>La qualité du cadre de vie, que la commune souhaite maintenir voire renforcer, est aussi synonyme de déplacements piétons et vélos aisés, agréables et sécurisés. C'est ce qu'Albertville souhaite proposer au sein de son projet de manière à ce que ces modes de déplacements soient plus accessibles et plus attractifs. En effet, pour répondre à l'ambition générale que s'est fixée la commune de réduire l'utilisation de la voiture individuelle dans les déplacements du quotidien, il apparaît nécessaire d'engager une politique volontariste des modes de déplacements alternatifs, d'autant que la ville dispose de nombreux atouts. Comme l'a souligné le diagnostic territorial, la taille « urbaine » d'Albertville, la concentration de l'habitat et des activités dans la plaine, sont propices aux mobilités actives avec des distances réduites ou l'usage de la marche et vélo paraît pertinente. L'encouragement à se déplacer à pied ou à vélo doit passer par l'amélioration de la qualité des espaces publics. Si le réseau de cheminements piétons semble constitué et permet de circuler sans trop subir les nuisances automobiles, la pratique du vélo reste limitée mettant en avant des problématiques majeurs : la RN90 et D1212 constituent</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Développer des liaisons « modes doux » autour des axes forts qui traversent le territoire. ➔ Traiter le secteur du centre-ville élargi comme un espace apaisé. ➔ Réaménager l'axe stratégique de l'avenue des Chasseurs Alpains. ➔ Requalifier les berges de l'Arly, axe majeur de la trame verte et bleue communale et support de mobilité douce. ➔ Aménager des parkings de rabattement aux abords des centralités. ➔ Poursuivre l'installation d'arceaux de stationnements vélo sécurisés. ➔ Permettre l'implantation de bornes de recharges électriques. ➔ Encourager le développement de l'autopartage et du covoiturage. 	<p>L'OAP thématique « Mobilité » développe des orientations techniques et qualitatives venant appuyer les dispositions réglementaires. Cela concerne l'aménagement des aires de stationnement, des cheminements piétons et cycles ou encore des arrêts de bus. Parallèlement l'OAP thématique « Continuités écologiques et Paysage » permet un renforcement des dispositions qualitatives via des orientations développées autour du végétal.</p>

<p>des coupures physiques importantes, la traversée de l'Arly n'est pas sécurisée, de nombreux axes importants restent dépourvus d'aménagement cyclables, le réseau bien que relativement dense est constitué majoritairement de bandes cyclables peu sécurisantes, ...</p> <p>Au-delà des modes de déplacements actifs, ce sont également le report sur d'autres solutions alternatives que la ville souhaite encourager à travers son projet.</p>	<p>➔ Renforcer l'intermodalité du pôle gare et du réseau de bus urbain.</p> <p>➔ Déployer une station de biocarburants sur le territoire.</p> <p>➔ Prendre en compte le projet du « Tram-train » qui pourrait relier les villes de Savoie et de Haute Savoie.</p>	
---	---	--

ORIENTATION 2. Renforcer l'attractivité de la commune et de ses quartiers

L'affirmation de l'attractivité d'Albertville au sein du territoire Arlysère, nécessitent que soient anticipés les besoins en équipements, commerces et services du territoire pour les populations en place comme pour les futurs arrivants, en aménageant le territoire par un maillage favorisant la proximité. A travers cette orientation et les objectifs inscrits, la ville souhaite consolider la vie de proximité et faire bénéficier au maximum d'habitants des services du quotidien.

OBJECTIFS DU PADD ET JUSTIFICATIONS	SOUS-OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
<p>Dynamiser le centre-ville</p> <p>Retenue dans le programme de revitalisation « Petites Villes de Demain », Albertville affiche depuis années sa volonté de revitaliser son centre-ville afin de renforcer son rôle de centralité : les derniers aménagements de la Rue de la République en sont un bon exemple.</p> <p>L'attractivité d'un centre-ville tient en partie dans sa vitalité, sa capacité à attirer une population et à lui proposer une offre commerciale et de services attractive. Le diagnostic territorial a mis en avant les premiers symptômes d'un processus de dévitalisation</p>	<p>➔ Renforcer l'activité commerciale du centre-ville.</p> <p>➔ Permettre le développement d'activités tertiaires et de services apportant une plus-value au centre-ville.</p> <p>➔ Maintenir l'attractivité de la place de l'Europe.</p> <p>➔ Réaménager la place du Pénitencier pour accueillir des usages mixtes.</p>	<p>Le PLU développe une trame de protection des linéaires commerciaux qui figure au plan de zonage : cette trame a été inscrites sur les alignements commerciaux du centre-ville c'est à dire le long de la Rue de République, de la Rue Gambetta, de la place de l'Europe et de quelques rues annexes. Les polarités de quartier commerciales de quartier identifiées dans le cadre du diagnostic font également l'objet de cette trame. Ces linéaires ont pour but d'interdire en rez-de-chaussée, le changement de destination des cellules commerciales et de services identifiés.</p>

<p>avec notamment une déprise du commerce et des services du centre-ville qui se reflète par l'augmentation des locaux commerciaux vacants. L'attractivité d'un centre-ville réside également dans sa capacité à se démarquer en termes d'ambiance urbaine des éléments qui touchent à la qualité des espaces publics et donc du cadre de vie.</p> <p>Face à ces constats, la commune a souhaité inscrire dans son projet politique plusieurs actions stratégiques permettant de répondre à cet objectif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Requalifier l'entrée Nord du centre-ville. ➔ Poursuivre l'aménagement de l'Esplanade des Chasseurs Alpins. 	<p><i>Parallèle aux outils inscrits dans le PLU, il convient de préciser que dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et de sa convention ORT, la ville souhaite développer une stratégie foncière qui aura pour objectif à la fois de reconquérir les locaux commerciaux vacants, de lutter contre la spéculation, de maintenir de la diversité dans l'offre proposée et de porter de l'immobilier de manière transitoire pour proposer aux porteurs de projet des conditions d'occupation de locaux plus favorables.</i></p>
<p>Maintenir et conforter les centralités de quartier</p> <p>Au-delà du centre-ville, Albertville se structure autour de différents quartiers : Conflans, les Adoubes, Saint-Sigismond, l'Alrandaz, le Chiriac, , le quartier Albertin, le quartier Olympique, la plaine de Conflans, le Champ de Mars, le Val des Roses, La Contamine, ... Ces polarités permettent à tous d'accéder aux services du quotidien à proximité de son lieu de vie. Le diagnostic territorial a souligné l'enjeu et la nécessité de maintenir ces polarités qui assurent aujourd'hui la mixité des fonctions urbaines de la plaine d'Albertville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Renforcer les polarités de quartier existantes en intégrant davantage de mixité fonctionnelle. ➔ Conforter les centralités commerciales de proximité existantes. ➔ Maintenir les équipements et services en place. ➔ Proposer de nouveaux espaces publics de convivialité au sein des quartiers. 	<p>Le zonage du PLU permet également de répondre à ces différents objectifs. Le centre-ville fait l'objet d'un zonage spécifique (Ua1) au règlement graphique. Les premières extensions de la centralité sont inscrites en zone Ub1 (la place du Pénitencier est notamment inscrite dans ce zonage) et la plaine d'Albertville est inscrite en zone Ub2. Dans ces trois zones, et afin de favoriser la mixité des fonctions, et notamment les commerces et services de proximité nécessaires au quotidien des habitants, « l'artisanat et le commerce de détail » ainsi que « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisés sans limite de surface, tout comme la grande majorité des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>En ce qui concerne le réaménagement des espaces publics, les aménagements souhaités par la collectivité et affichés dans son projet seront réalisés sur des emprises et terrains publics, et ne nécessitent pas par</p>

		conséquent de mobiliser des outils particuliers dans le PLU.
<p>Structurer, renforcer et développer l'armature des équipements et services la population</p> <p>Par son positionnement stratégique et son statut de sous-préfecture, Albertville concentre une offre importante en équipements et services qui répondent à la fois aux besoins des habitants résidant sur le territoire communal, mais également aux besoins des habitants d'un territoire plus élargi. On retrouve ainsi sur le territoire une offre de services aux particuliers conséquentes, une offre de santé diversifiée et plusieurs structures d'accueil, des équipements scolaires, socio-culturels et sportifs. Le confortement de cette offre, l'amélioration de la lisibilité des équipements, de leur qualité et de leur accessibilité tous modes, est apparu comme un enjeu du diagnostic, tout comme l'anticipation des besoins futurs pour la population de la ville mais également de toute l'agglomération.</p> <p>En effet, si les équipements répondent aux besoins actuels de la population, l'objectif de développement démographique que s'est fixé la commune et les nouvelles formes d'organisation sociale (comme le télétravail) pourront entraîner des besoins supplémentaires et/ou complémentaires en équipements auxquels la commune se doit de répondre.</p>	<p>➡ Maintenir les équipements structurants et les services en place.</p> <p>➡ S'adapter aux évolutions des besoins qui pourraient intervenir dans les prochaines années en se laissant la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements.</p> <p>➡ Prendre en compte le renforcement et le développement des équipements numériques.</p>	<p>Les équipements et secteurs d'équipements structurant du territoire ont fait l'objet de zonage spécifique dans le règlement graphique du PLU. Les équipements sportifs les plus structurants comme le parc Olympique ou encore le stade Jo Fessler dans la plaine de Conflans ont été inscrits en zone Uparc, zone qui autorise uniquement certains équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec les activités sportives. L'hôpital, qui représente un équipement structurant du territoire a été en zone Ueq, qui développe des règles souples afin de faciliter son évolution. Il en est de même pour les activités funéraires développées le long du Chiriac.</p> <p>Afin de permettre et faciliter la réalisation de nouveaux équipements publics dans le tissu urbain de la ville, les zones Ua, Ub, Uc et Uqo autorise la grande majorité des sous-destinations correspondant aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p>

ORIENTATION 3. Permettre un développement économique dynamique et qualitatif du territoire		
OBJECTIFS DU PADD ET JUSTIFICATIONS	SOUS-OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
<p>Faire évoluer les zones économiques du territoire vers des espaces plus qualitatifs et plus économes en foncier</p> <p>La ville d'Albertville apparaît comme un pôle d'emploi majeur d'Arlysère et porte l'attractivité économique du territoire communautaire. Ce constat s'explique en partie par la présence de zones d'activités majeures sur la commune et notamment la ZA commerciales du Chiriac et la ZA industrielles et artisanales des Belles Cimes (ou de la Pacahudière).</p> <p>La ZA du Chiriac est identifiée par le SCoT comme un site de niveau départemental : elle représente une superficie d'environ 30 hectares et regroupe pas moins de 170 entreprises et enseignes. Une seule disponibilité foncière vierge de toute construction peut être identifiée en continuité de l'opération commerciale « Le Montagne ». Cette disponibilité représente une surface de 7 415 m². La zone devant se développer sans s'étendre (objectifs inscrit dans le DOO du SCoT), la question de sa densification se pose. En effet, si les disponibilités foncières de la zone restent marginales, celle-ci semble tout de même offrir des opportunités de densification que ce soit par surélévation / reconfiguration de bâtiments d'activités existants ou encore la mutualisation / densification / transformation de surfaces de stationnement. Le départ de certaines</p>	<p>➡ Privilégier dans la zone commerciale du Chiriac, l'installation d'activités économiques et tertiaires complémentaires à l'offre du centre-ville, et promouvoir le développement d'une mixité d'usage.</p>	<p>La zone commerciale du Chiriac fait l'objet d'un zonage spécifique Ue dans le règlement graphique du PLU. Le règlement écrit de cette zone permet le développement d'une mixité des usages liés aux activités économiques. La majorité des constructions liées aux commerces et activités de service sont autorisées : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels. Le règlement autorise également les activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaire : industries, entrepôts, bureaux, les cuisines dédiées à la vente. D'une manière générale, il s'agit d'activités compatibles avec la vocation de la zone, et qui pour certaines, ne peuvent se développer que dans des zones bien spécifiques car pouvant générer des nuisances.</p>
	<p>➡ Contenir l'étalement de la zone commerciale du Chiriac en stoppant sa limite géographique à l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques.</p>	<p>Pour répondre à cet objectif, les limites de la zone Ue s'appuie sur l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques. Au-delà de cet axe, un classement en zone Ub2 a été privilégié.</p>
	<p>➡ Améliorer la densité de la zone commerciale et permettre son développement.</p>	<p>Comme l'a souligné le diagnostic territorial, la zone commerciale du Chiriac offre des opportunités de densification que ce soit par surélévation / reconfiguration de bâtiments d'activités existants ou encore mutualisation / densification / transformation de surfaces de stationnement. Ainsi, afin de permettre une densification verticale, le règlement écrit de la zone Ue autorise une hauteur des constructions jusqu'à 18</p>

<p>entreprises à vocation artisanale voir industrielle vers d'autres zones d'activités du territoire plus appropriées, permettrait également de libérer de nouvelles surfaces commerciales.</p> <p>La ZA des Belles Cimes, située dans la plaine de Conflans, représente une zone d'intérêt communautaire de 5 hectares qui est aujourd'hui achevée et en cours de commercialisation.</p> <p>A ces secteurs bien identifiés s'intercalent tout un tissu d'activités qui s'égrènent le long de la RN90, bénéficiant de son effet vitrine, et qui concentre à la fois des activités artisanales, commerciales, tertiaires constituées de petites et moyennes entités, et qui se sont juxtaposées au fil du temps.</p> <p>Tout ce tissu d'activités économique répond avant tout à une logique d'usage et est marqué par un déficit de qualité, laissant des marques dans le paysage urbain des entrées de ville. L'architecture est avant tout fonctionnelle plus qu'esthétique. Les surfaces libres de construction sont imperméabilisées et le stationnement en surface occupe une large superficie, au dépend d'espaces de végétation. La qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces espaces est donc à renforcer comme l'a souligné le diagnostic territorial.</p>		<p>mètres à l'égout ou à l'acrotère. Afin d'optimiser les espaces de stationnement, le règlement impose pour certaines sous-destinations qu'un pourcentage de places soient couvertes et situées en rez-de-chaussée de la construction ou en souterrain.</p> <p>Enfin, en termes de zonage et afin de répondre au développement économique et commercial du territoire Arlysère dont les besoins en foncier ne cessent d'évoluer, sans ouvrir de nouveaux secteurs en extension sur des terres agricoles ou naturelles, la commune a fait le choix d'intégrer le secteur résidentiel situé chemin de la Cassine et d'ores et déjà inséré dans le tissu économique, à la zone Ue. La mutation de ce secteur, qui représente une surface d'environ 3 hectares, permettrait de répondre aux besoins en foncier commercial de l'agglomération.</p>
	<p>➔ Optimiser l'emprise du stationnement de la zone du Chiriac.</p>	<p>Le règlement écrit développe des règles spécifiques en ce qui concerne les obligations en matière de stationnement. Au-delà des normes affectées à chaque sous-destination autorisée dans la zone, le règlement impose pour « l'artisanat et le commerce de détail », « les hôtels » et « les bureaux » qu'un pourcentage de places soient couvertes et situées en rez-de-chaussée de la construction ou en souterrain. L'objectif est d'optimiser l'emprise du stationnement, limiter les nappes en surface et donc l'imperméabilisation des sols.</p>
	<p>➔ Requalifier la façade urbaine de la zone d'activités du Chiriac.</p>	<p>Le règlement écrit développe des règles en ce qui concerne « la qualité architecturale, environnementale et paysagère des constructions » et précise notamment les attentes en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions. En sus, le règlement développement des</p>

		<p>règles en ce qui concerne « le traitement environnementale et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions ». Il précise notamment que « <i>Dans la trame d'implantation végétale identifiée au document graphique le long de la RN 90, il est exigé la plantation d'arbres de hautes tiges afin de développer une façade végétalisée parallèle à la RN90. Ces plantations seront réalisées en limite de propriété, dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres</i> ». De plus, le règlement précise « <i>les bandes de retrait des constructions devront être aménagées en espace de pleine terre et végétalisées grâce à la plantation d'arbres de hautes tiges</i> ».</p>
	<p>➡ Conforter les secteurs économiques et d'équipements de la plaine de Conflans.</p> <p>➡ Apaiser les fonctions du quartier Albertin entre activités économiques et habitat.</p>	<p>Les secteurs économiques de la plaine de Conflans font l'objet d'un zonage spécifique au règlement graphique du PLU. La zone d'activités de la Pachaudière ainsi que les installations du Poste Electrique RTE d'Albertville sont inscrites en zone Ui, une zone dédiée aux activités industrielles. Les zones commerciales et d'activités artisanales qui ponctuent les abords de la RN90 ont été inscrites en zone Ue.</p> <p>En ce qui concerne le quartier Albertin, la ville a privilégié un classement en zone Ub2 : l'objectif est de préserver sa vocation résidentielle et d'interdire le développement de nouvelles activités industrielles pouvant générer des nuisances.</p>
<p>Maintenir et renforcer l'activité agricole et forestière</p> <p>L'agriculture est les espaces productifs qui y sont associés, joue un rôle économique, support d'une</p>	<p>➡ Veiller à la pérennité de l'activité agricole.</p>	<p>Les terres exploitées et utilisées par l'activités agricoles, ainsi que les exploitations agricoles, ont été inscrites en zone agricole A au règlement graphique, alors que le</p>

<p>activité créatrice de richesse, d'emploi et d'un offre alimentaire locale. Si seulement 5% des surfaces communales ont un usage agricole, et que le secteur ne fournit qu'une très faible part des établissements et des emplois (22 salariés et 11 saisonniers, 10 exploitations agricoles professionnelles, selon le diagnostic agricole mené par le Chambre d'Agriculture), il reste néanmoins un secteur d'activité éminent du territoire. La particularité de la commune est d'accueillir une agriculture dans un milieu urbanisé : l'activité subit ainsi une forte pression foncière pouvant entraîner des difficultés de transmission et des conflits d'usage. 70% des exploitations de la commune sont tournées vers la filière végétale. L'activité maraîchage, qui est au cœur des enjeux du Projet Alimentaire Territorial d'Arlysère, est particulièrement présente sur la commune, représentant ainsi un enjeu fort : 1000 tonnes de légumes diversifiés sont produits sur le territoire d'Arlysère. La production maraîchère étant techniquement restreinte à des zones de plaine et éventuellement de coteaux, il apparaît primordial de préserver du foncier agricole sur ce type de terrain afin de pouvoir répondre au besoin de l'ensemble du territoire Arlysère. De plus, le diagnostic a souligné la part très importante (85%) de la production agricole valorisées au niveau départemental via des circuits-courts.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Protéger les espaces agricoles stratégiques de l'urbanisation pour permettre le maintien et la diversification de l'activité agricole. ➔ Favoriser le réinvestissement des terrains non bâtis en milieu urbain pour implanter de nouvelles activités agricoles. ➔ Préserver et poursuivre le maillage des jardins potagers (familiaux, partagés) ➔ Permettre l'exploitation forestières. 	<p>développement urbain de la ville, par l'intermédiaire des zones urbaines U, reste contenu.</p> <p>Le règlement écrit de la zone A développe des règles strictes en ce qui concerne la constructibilité de cette zone, l'objectif étant de favoriser la préservation des terres et de n'autoriser que les constructions liées à cette activité.</p> <p>En sus de la zone A, l'ensemble des jardins familiaux et partagés ont été inscrits dans un zonage spécifique Aj dont le règlement autorise uniquement la construction d'un bâtiment permettant le stockage du matériel lié à l'activité de jardinage dans la limite d'un seul bâtiment par unité Aj et de 20 m² d'emprise au sol.</p> <p>Afin de permettre l'exploitation forestières, les zones A et N autorise cette sous-destination.</p>
<p>Affirmer et développer le positionnement touristique d'Albertville</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Affirmer Albertville comme une destination culturelle. ➔ Affirmer Albertville comme une destination vélo. 	<p>Le patrimoine culturel de la ville se développe principalement autour de la cité médiévale de Conflans et des sites Olympiques. Ces deux secteurs font l'objet d'une identification spécifique au règlement graphique.</p>

<p>Le tourisme à Albertville se développe essentiellement en période estivale autour d'un tourisme vert et de nature orienté vers activités de pleine nature. Au-delà des chemins et sentiers de randonnée, le cyclotourisme représente l'un des axes majeurs du développement touristique du territoire. Idéalement positionnée sur les routes de grands cols, Albertville permet d'accéder à plusieurs massifs et propose un panel de parcours. Déjà bien positionnée sur le vélo de route, la filière VTT et le vélo en itinérance, à l'appui de la véloroute « La Belle Via » V62, pourraient également être développés.</p> <p>Parallèlement aux activités de nature, la commune dispose également d'un tourisme culturel développé autour de la cité médiévale de Conflans.</p> <p>Les élus se sont ainsi appuyés sur ces constats issus du diagnostic, pour affirmer leur volonté et leur ambition de valoriser les attraits touristiques du territoire.</p>	<p>➡ Affirmer Albertville comme une destination randonnée.</p>	<p>Afin de s'affirmer comme une destination vélo, il est nécessaire de développer des axes spécifiques à cette pratique : les emplacements réservés inscrits dans le cadre du PLU et l'OAP « Mobilité » mise en place doivent concourir à ce développement.</p>
	<p>➡ Proposer une offre hôtelière quantitative et qualitative.</p> <p>➡ Maintenir le camping municipal.</p>	<p>En matière d'hébergement, et afin de répondre à ce premier objectif, plusieurs zones du PLU autorise l'activité hôtelière : il s'agit notamment de la zone Ua1, Ub, Uqo et Ue. Si toute nouvelle construction est interdite en zone Up, correspondant à la cité patrimoniale de Conflans, le règlement autorise cependant le changement de destination vers la sous-destination « Hôtel ».</p> <p>Le camping municipal, fait quant à lui l'objet d'un STECAL Nc, permettant à l'activité de se rénover et de se développer.</p>
	<p>➡ Définir un projet de développement des activités du Fort du Mont.</p>	<p>La commune souhaite en effet développer dans les prochaines années de nouvelles activités sur le site du Fort du Mont. Ce projet est en cours de réflexion. Afin de se laisser l'opportunité de réaliser ultérieurement une évolution du PLU (déclaration de projet par exemple) la commune souhaite simplement afficher son intention, sans traduction réglementaire spécifique.</p>

AXE 3. ALBERTVILLE, VILLE RESPONSABLE
ŒUVRER POUR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

ORIENTATION 1. S'engager vers la sobriété foncière et énergétique

Les enjeux énergétiques, climatiques et de sobriété foncière sont devenus des défis majeurs de l'aménagement durable du territoire. Alors que les ressources en énergie fossile s'amenuisent, que le dérèglement climatique porte des effets lourds de conséquences, les documents d'urbanisme doivent intégrer ces enjeux et prendre en considération ces défis qui s'imposent à nos sociétés. Parallèlement, si les sols ont été longtemps considérés comme un matériau support de construction de bâtiments ou d'infrastructures, ils rendent des services essentiels à la viabilité des sociétés humaines et répondent à de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif de zéro artificialisation nette et les ambitions pour y parvenir obligent les collectivités à dépasser la prise en compte des sols dans leur seule dimension surfacique et à considérer davantage les propriétés de cette ressource. A travers son PADD, et notamment cette première orientation, les élus de la ville souhaite s'engager vers un mode de développement plus sobre, dont les leviers d'actions permettront d'améliorer la qualité de vie des populations.

OBJECTIFS DU PADD ET JUSTIFICATIONS	SOUS-OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
<p>S'inscrire dans la perspective d'une moindre artificialisation des sols</p> <p>Les évolutions sociétales des 50 dernières années ont impulsé le développement d'un étalement urbain continu de l'urbanisation. Ces évolutions entraînent des conséquences multiples sur nos sociétés et nos modes de vie : augmentation des émissions de gaz à effet de serre, réchauffement climatique, érosion de la biodiversité, dégradation des paysages, augmentation de l'artificialisation des sols, ... et nécessitent d'accélérer la transition de notre modèle de développement.</p> <p>Au cours des 12 dernières années (2012-2023), la consommation d'espaces de la commune s'élève à 37,9 hectares dont 17,8 hectares peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Limiter l'étalement urbain en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine existante. ➡ Durant les 12 années de vie du PLU, diminuer d'environ 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). ➡ Permettre la réhabilitation, la rénovation, la restauration durable du bâti existant. ➡ Permettre le renouvellement urbain. ➡ Optimiser les tissus urbains. 	<p><i>La justification détaillée des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fait l'objet d'un chapitre spécifique présenté en point 2 du présent rapport.</i></p> <p>Afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de réduire la consommation d'espace tout en répondant aux objectifs de développement retenus par Albertville, le PLU a fait l'objet d'une étude de densification qui a permis d'identifier les dents creuses, les divisions parcellaires et les potentiels de renouvellement urbain. Les potentiels constructibles qu'offre le tissu urbain de la ville permettent de répondre à l'objectif de croissance de la commune. Il n'est donc pas apparu nécessaire d'ouvrir de nouveaux secteurs d'urbanisation en extension de l'enveloppe</p>

<p>agricoles et forestiers. Il s'agit soit d'espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine soit de secteurs situés dans l'enveloppe urbaine et qui présentent des caractéristiques naturels, agricoles ou forestières (parcelles déclarées à la PAC et/ou cultivés, parcelles qui présentent des surfaces enherbées, boisés, ...).</p> <p>En cohérence avec les obligations réglementaires, le projet de développement retenu par la commune ne doit pas entraîner une consommation foncière excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers, et doit permettre de lutter contre l'étalement urbain. Cet objectif vise ainsi à répondre au défi de la modération de la consommation d'espaces.</p>		<p>urbaine actuelle : l'objectif de limiter l'étalement urbain est donc respecté.</p> <p>Les dents creuses et les potentiels de densification (ou division parcellaire) identifiés au sein de l'enveloppe urbaine représentent un potentiel foncier de 25,7 hectares dont 8,8 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers. Au cours des 12 dernières années, la consommation d'espaces de la commune s'est élevée à 37,9 hectares dont 17,8 hectares peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'objectif de réduire de 50% la consommation d'ENAF est donc atteint.</p>
<p>Prendre en compte les sols du territoire et lutter contre les îlots de chaleur</p> <p>Le changement climatique rend de plus en plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur qui a des conséquences multiples. Les espaces de nature dans les zones urbanisées les plus denses restent minoritaires : la couverture arborée et herbacée couvre seulement 37% des espaces urbanisés du territoire. L'objectif de la commune est donc de favoriser l'aménagement d'espaces urbains plus verts et moins sujet aux îlots de chaleur.</p>	<p>➡ Promouvoir le maintien d'espaces de pleine terre au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>➡ Engager une démarche en vue de désartificialiser et renaturer les sols d'espaces minéralisés.</p> <p>➡ Lutter contre les îlots de chaleurs urbains en développant différentes mesures adaptées au contexte et au climat local.</p>	<p>Le règlement écrit développe plusieurs règles et mobilise plusieurs outils pour répondre à ces objectifs de lutte contre les îlots de chaleur.</p> <p>Un coefficient de pleine terre, dispositif le plus favorable à la biodiversité et à la perméabilité des sols, et notamment inscrit. La mise en place de ce coefficient doit permettre de répondre à plusieurs objectifs : la préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants, le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation, la garantie d'une perméabilité minimale des sols, la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Ainsi, des coefficients de pleine terre sont inscrits dans la plupart des zones du PLU. Ce coefficient est réglementé en fonction de la superficie du tènement foncier et des valeurs propres à chaque zone sont attribuées afin de prendre en compte le contexte urbain et les objectifs de renaturation.</p>

		<p>Le règlement écrit développe également des règles en ce qui concerne le traitement des espaces libres : il est notamment attendu quel que soit la zone, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m². Cette disposition doit permettre de (re)végétaliser le territoire. Il en est de même pour la règle qui impose un traitement végétal des espaces de retrait des constructions.</p> <p>Enfin, et afin d'utiliser les espaces de stationnement comme des secteurs pouvant répondre aux enjeux du développement durable, le règlement écrit développe des règles en ce qui concerne le traitement des espaces de stationnement : les revêtements de sol perméables sont imposés tout comme la plantation d'un arbre pour 4 emplacements afin de créer un mail ombragé.</p> <p>Parallèlement le PLU développe une OAP thématique « Continuités écologiques et Paysage » qui complète le règlement écrit à travers des exemples de mises en œuvre.</p>
<p>Tendre vers la sobriété énergétique</p> <p>En 2022, les consommations énergétiques de la commune d'Albertville s'élèvent à 340 Gwh, soit 17 MWh/habitants. Cette consommation globale est largement dominée par les secteurs résidentiel et tertiaire qui représentent près de 70% de la consommation totale de la commune. Cette part importante du bâti dans la consommation d'énergie de la commune est pour partie liée au contexte physique et climatique, ainsi qu'à l'isolation des bâtiments : 40%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Soutenir le développement de quartiers et de bâtiments innovants. ➔ Soutenir la rénovation thermique et énergétique des bâtiments. ➔ Développer la production d'énergie renouvelable et verte. ➔ Développer le réseau de chaleur urbain. 	<p>Un chapitre spécifique du règlement écrit est dédié aux « Performances énergétiques des constructions ».</p> <p>D'une manière générale, le règlement précise que « <i>l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...)</i> sont recommandées. » Un premier paragraphe concerne notamment les attentes de la collectivité en matière de production d'énergie renouvelables. Le règlement propose ainsi de prendre appui sur les nouveaux bâtiments soumis à la réglementation</p>

<p>des logements de la commune ont été construits avant 1970, date de la première réglementation thermique.</p> <p>La consommation énergétique sur le territoire est largement dominée par les énergies fossiles (gaz et pétrole) qui s'accompagne d'émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques importants.</p> <p>En 2022, la production d'énergie renouvelable sur Albertville s'élevait à 29,8 GWh soit environ 8% de la consommation totale réalisée sur le territoire communal. Ramenée au nombre d'habitants, la production d'énergie renouvelable sur la commune est la plus faible d'Arlysière.</p> <p>Face à ces constats développés dans le cadre du diagnostic, et afin de répondre à l'urgence des défis environnementaux, activer la rénovation des bâtiments et accélérer les économies d'énergie, le PADD développe des objectifs particuliers en ce qui concerne les énergies renouvelables.</p>		<p>thermique supérieurs à 1000 m² en leur imposant la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Un second paragraphe concerne les rénovations thermiques. S'il est indispensable d'agir sur le parc existant afin d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments, les projets de rénovation doivent répondre aux enjeux de la qualité architecturale du bâtiment.</p>
---	--	---

ORIENTATION 2. Développer la trame verte et bleue comme support de la « nature en ville »

La disparition accélérée des espèces, la nécessaire transition écologiques et énergétique, la recherche de bien-être et de santé sont autant de préoccupations qui interpellent de plus en plus la relation de l'homme à la Nature. Le non bâti prend en effet une place aussi importante que le bâti et tend à faire évoluer le paradigme de ce qu'est une ville qui, du fait même qu'elle occupe de plus en plus d'espace, a désormais un rôle à jouer dans la conservation de la biodiversité. La commune se fixe comme orientation de renforcer la place de la nature en ville, qui revêt une dimension transversale tant pour la qualité paysagère que pour la biodiversité, mais aussi le bien-être des habitants et le confort d'usage de la ville.

OBJECTIFS DU PADD ET JUSTIFICATIONS	SOUS-OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
<p>Renforcer la trame verte et protéger la trame bleue</p> <p>Avec 50% de son territoire couvert par des espaces naturels, Albertville bénéficie d'une richesse patrimoniale reconnue s'inscrivant dans un réseau écologique qui dépasse les limites communales. La superposition de plusieurs inventaires et zonages patrimoniaux en témoigne. La commune est notamment concernée par 1 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type II. Ainsi, les vastes boisements qui couvrent les pentes abruptes du Beaufortain au Nord et de la Tarentaise au Sud constituent un vaste écrin naturel participant à la structuration de « l'armature verte » de la commune.</p> <p>Au-delà de ces grands espaces, on retrouve sur le territoire une diversité de milieux naturels (sous-trames écologiques) permise en partie par le relief de la commune, et qui participent à la qualité écologique du territoire : la sous-trame des milieux boisés, la sous-trame des milieux prairiaux, la sous-trame des pelouses sèches, la sous-trame des landes, la sous-trame des milieux agricoles,</p>	<p>➡ Protéger les réservoirs de biodiversité d'intérêt majeur et d'intérêt local.</p>	<p>L'ensemble des boisements de la commune identifiés comme des réservoirs d'intérêt majeur ont été inscrit en zone naturelle N du PLU, zone qui développe des règles strictes en matière de constructibilité. Les pelouses sèches font l'objet d'une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise notamment que <i>« toute constructions, occupations et utilisations du sol pouvant détruire le milieu naturel sont interdits. Les affouillements et exhaussements de sols, les dépôts de toute nature sont interdits »</i>.</p>
	<p>➡ Restaurer les corridors entre les réservoirs de biodiversité en préservant du mitage les vastes massifs boisés des reliefs et les espaces relais de prairie.</p>	<p>L'ensemble des espaces naturels, qu'ils soient boisés ou agricoles, ont été inscrits en zone agricole A ou en zone naturelle N dans le PLU, deux zones qui développent des règles strictes en matière de constructibilité. Ces espaces de nature « ordinaire » qui participent à la trame verte du territoire sont ainsi protégé de tout mitage. Les seules constructions autorisées, au-delà des exploitations agricoles et forestières, sont les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation : afin de limiter la dispersion de volumes secondaires dans ces espaces naturels et agricoles, le règlement précise que les annexes devront s'implanter</p>

<p>Cette richesse écologique doit être préservée au regard du patrimoine qu'elle constitue.</p>		<p>dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale dont elles dépendent.</p>
<p>Les milieux aquatiques et humides sont particulièrement prégnants sur le territoire d'Albertville : l'eau est omniprésente ne serait-ce que par la présence de deux cours d'eau majeurs, l'Isère et l'Arly qui traversent le territoire. Quatre zones humides sont également recensées sur le territoire communal.</p> <p>Ces cours d'eau sont identifiés comme des réservoirs de biodiversité par les documents supra-communaux. Les autres « petits » cours d'eau du territoire comme le Chiriac ou le Nant Pottier représentent des corridors aquatiques jouant à plein leur rôle dans la trame bleue et devant être restauré afin que ces milieux puissent assurer pleinement leur rôle écologique.</p> <p>Le diagnostic a mis en avant des éléments de fragilité de la trame verte et bleue liés en partie à la fragmentation du territoire. Le développement urbain, la forte densité urbaine, la création d'infrastructures diverses concentrée dans la vallée, met en péril la qualité de ce réseau écologique. De plus, en ce qui concerne spécifiquement la trame bleue, le diagnostic a révélé le mauvais état chimique et écologique des cours d'eau qui traverse les territoire (Isère et Arly principalement). Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée a notamment révélé de fortes altérations de ces deux cours d'eaux ainsi que des pressions de pollution d'origines urbaines et agricoles.</p>	<p>➔ Préserver et créer des espaces verts de respiration dans l'ensemble des tissus urbains de la ville.</p> <p>➔ Compléter l'offre de parcs, squares et jardins publics pour développer un maillage vert à différentes échelles.</p>	<p>Les espaces de parcs et de jardins insérés dans le tissu urbain font l'objet d'un zonage spécifique. Certains sites sont inscrits en zone Uparc, une zone qui identifie les secteurs de parcs et de squares aménagés et fortement végétalisés à vocation récréative et sportive. L'objectif de ce zonage est de protéger ces poches de verdure tout en permettant une évolution limitée et encadrée des équipements et bâtiments existants. A titre d'exemple, le parc Olympique, qui représente un vaste espace vert au sein de la plaine d'Albertville est inscrit dans ce zonage. D'autres sites fortement végétalisés mais qui ne font pas l'objet d'aménagement spécifique, sont inscrits en zone Nparc : il s'agit notamment des espaces arborés et boisés en aval de la cité de Conflans, de l'esplanade de l'Arly, du parc du Val des Roses, du Square Soutiras et d'autres petits espaces plus ponctuels. Ce zonage spécifique protège ces espaces de nature en ville en interdisant toute nouvelle construction.</p> <p>Au-delà des parcs, le règlement graphique protège également l'ensemble des jardins potagers et partagés de la ville grâce à un zonage Aj qui autorise uniquement l'aménagement de petites constructions nécessaires au fonctionnement de ces espaces.</p> <p>Parallèlement, au-delà du zonage et afin de compléter et renforcer les espaces de nature en ville, le règlement écrit développe plusieurs règles en faveur d'aménagements davantage végétalisés. Cela se traduit notamment par la mise en place d'un coefficient de</p>

La richesse écologique ne pourra se pérenniser dans le temps sans le maintien d'une dynamique écologique fonctionnelle. Consciente de cet enjeu, la commune s'engage au travers de son PADD dans la protection et le renforcement des espaces qui fondent ce réseau, de leurs caractéristiques et de leurs fonctions.		pleine terre, par l'imposition de plantation d'arbre sur les parcelles privées et les aires de stationnement ou encore par la nécessité de traitement des espaces de retrait et de recul des constructions comme des espaces végétalisés.
	➔ Identifier et protéger des éléments plus ponctuels qui animent l'espace public.	Les arbres et ensemble d'arbres remarquables font l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour ces éléments le règlement écrit précise que « <i>les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans des cas exceptionnels listés à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme et liés à la sécurité des biens et des personnes ainsi qu'à la gestion forestière</i> ».
	➔ Connecter la trame verte et bleue communale à un maillage plus large, en préservant la continuité paysagère d'intérêt en direction de la commune de Tours-en-Savoie et de Mercury.	Le SCoT identifie une continuité paysagère en limite entre la ville et la commune de Tour en Savoie : les espaces situés à l'interface de cette continuité ont été inscrits en zone naturelle N. Il en est de même pour l'ensemble des coulées vertes identifiées dans le cadre du diagnostic et notamment la coulée verte plus ou moins continue en limite entre l'Arlandaz, Saint-Sigismond et la commune voisine de Mercury, en limite avec le PNR. En sus du zonage N, cette coulée verte fait l'objet d'une trame d'EBC.
	➔ Protéger les cours d'eau et les zones humides du territoire. ➔ Préserver et renforcer les continuités aquatiques.	Les cours d'eau du territoire, et notamment l'Arly, l'Isère, le Chiriac et le Nant potier ont été inscrits en zone naturelle N dans le PLU. Au-delà de ce zonage, les zones humides identifiées à l'inventaire départemental ainsi que l'espace de fonctionnalité de la zone humide de l'Arlandaz font l'objet d'une trame spécifique au titre

		de l'article L.151-23. Le règlement écrit précise que « <i>celles-ci sont strictement inconstructibles</i> ».
	<p>➡ Limiter les impacts des rejets sur les milieux aquatiques.</p>	<p>Le règlement développe des règles en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales. Des règles spécifiques, en cohérence avec le Schéma de Gestion des Eaux pluviales de la commune, imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de tout mettre en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans les milieux.</p>

ORIENTATION 3. Limiter l'impact de l'urbanisation sur les ressources

Face au changement climatique, la gestion durable des ressources est une thématique de plus en plus prégnante. Les risques naturels et technologiques, constituent un élément structurant de l'organisation du territoire, alors que la question de la ressource en eau est centrale pour le développement urbain puisqu'elle en est une condition sine qua non. C'est ainsi que la commune a défini cette troisième orientation.

OBJECTIFS DU PADD ET JUSTIFICATIONS	SOUS-OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
<p>Prendre en compte la sécurité et la santé des populations dans l'organisation du développement urbain</p> <p>La construction d'une ville plus durable et respectueuse de l'environnement, nécessite de protéger les personnes et les biens des nuisances et des risques.</p> <p>La ville d'Albertville est concernée par plusieurs risques naturels qui contraignent le développement du territoire et qui sont intrinsèquement liés à la géographie du site : le risque d'inondation, le risque de mouvements de terrain, le risque sismique, ...</p> <p>Au-delà des risques naturels, la ville est concernée par quelques risques technologiques qui restent tout à fait localisés.</p> <p>Si l'environnement sonore de la ville est globalement préservé, Albertville reste en revanche soumise à des nuisances qui sont essentiellement liées aux infrastructures de transports routiers.</p> <p>Face à ces constats, le PADD souligne le besoin de conciliation entre les enjeux d'aménagement, de</p>	<p>➡ Interdire toute construction dans les secteurs d'exposition aux risques d'éboulement et de glissement de terrain.</p> <p>➡ Tenir compte du risque d'inondation des cours d'eau.</p>	<p>Les risques d'éboulement et de glissement de terrain sont identifiés par le PIZ. Afin de prendre en compte ces risques, le zonage du PLU et notamment le tracé des zones urbaines, suit autant que possible, le contour des secteurs à risque fort. Ainsi, plusieurs secteurs ont été inscrits en zone N afin d'interdire toute construction dans ces zones de risque. De plus, le règlement graphique affiche par une trame spécifiques, les secteurs inconstructibles en raison de risques naturels, identifiés au PIZ. Le règlement graphique affiche également par transparence les contours du PPRI. Le règlement écrit, dans ces dispositions générales, développe un chapitre spécifique sur les risques naturels. Il précise notamment que « <i>Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel identifié par le PIZ et/ou le PPRI, les possibilités de constructions ou installations de toute nature, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols peuvent être soumises à des restrictions : les règles du PPRI et du PIZ prédominent sur celles du Plan Local d'Urbanisme. Il convient de se reporter aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.</i> »</p> <p>En ce qui concerne spécifique le risque d'inondation, le règlement écrit reporte les prescriptions du PPRI en ce</p>

dynamisme territorial et la prévention des risques naturels.		<p>qui concerne le respect de zone « non aedificandi » de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau.</p> <p>Au-delà de l'intégration et de la prise en compte du PPRI dans le document d'urbanisme, le renforcement des espaces végétalisés tel que le prévoit le règlement écrit du PLU, à travers la mobilisation de plusieurs outils (coefficient de pleine terre, végétalisation des espaces de retrait des constructions, ...) et la mise en place de règles en ce qui concernant l'assainissement des eaux pluviales, (l'objectif étant de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de tout mettre en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation), sont autant de mesures d'intégration du risque qui doivent concourir à sa prise en compte.</p>
	<p>➡ Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et aux nuisances.</p>	<p>En ce qui concerne les risques technologiques et les nuisances, le règlement précise pour chaque zone du PLU, les constructions autorisées, autorisées sous conditions et les constructions interdites. Ainsi, dans les zones urbaines mixtes, et notamment les zones Ua, Ub, Uqo, Uc et Uh, les constructions industrielles ne sont pas autorisées afin de limiter les risques de nuisances que pourraient générer ce type d'installation (nuisances sonores, olfactives, visuelles, ...)</p> <p>Le territoire est soumis à des nuisances sonores, liée à certaines infrastructures de transport comme la RN90 ou encore l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre n'engendre pas d'inconstructibilité : il a pour seul effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade. Cependant, afin de ne pas exposer les populations à cette nuisance, la commune a fait le choix</p>

		d'inscrire une trame spécifique sur une partie de l'Avenue des XVI ^{ème} Jeux Olympiques et de la RN90, interdisant la construction de logements.
<p>Développer une gestion durable des ressources</p> <p>Dans un contexte de changement global, la durabilité des territoires et de leur aménagement est directement contrainte par la ressource en eau, sa quantité et sa qualité.</p> <p>Les ressources en eau sur le territoire proviennent de 154 ressources différentes, toutes d'origines souterraines, parmi lesquelles se trouvent le forage de la Plaine de Conflans (forage le plus important avec un volume prélevé durant l'exercice 2021 de 1 204 080 m³) et les sources du hameau du Mont (volume prélevé durant l'exercice 2021 de 469 m³).</p> <p>Si le forage de Conflans présente un bon état quantitatif, le diagnostic a mis en évidence la vulnérabilité de la ressource quant à son état qualitatif. Situé en milieu urbain et près de zones d'activités, le forage de Conflans est exposé à un risque de pollution chronique ou accidentelle important. Par ailleurs, le site de Conflans est situé en zone inondable, à proximité immédiate de l'Isère. Il est ainsi potentiellement possible que cette dernière sorte de son lit, et inonde le champ captant de Conflans. Le risque est d'autant plus grand que, dans le cadre du changement climatique, les épisodes de crue de l'Isère risquent de devenir plus importants en volume, et plus fréquents.</p>	<p>➔ Dimensionner le développement urbain et économique au regard du bon qualitatif et quantitatif de la ressource.</p> <p>➔ Protéger les forages qui alimentent la ville et protéger la zone de sauvegarde de la Maladière.</p> <p>➔ Préserver les nappes par la réduction à la source des pollutions.</p> <p>➔ Veiller à la bonne adéquation entre développement urbain, économique et capacité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales.</p> <p>➔ Améliorer la performance des systèmes d'assainissement et assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Le diagnostic territorial a ainsi mis en avant la vulnérabilité du territoire par rapport à la ressource en eau : le forage de Conflans, situé en milieu urbain et près de zones d'activités est exposé à un risque de pollution. Dans l'attente de la mise en service du nouveau forage de Coutelle, et afin de protéger et sécuriser la ressource en eau du territoire, une trame de salubrité au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme a été inscrite dans le PLU. Le règlement graphique laisse apparaître trois périmètres de protection (protection rapprochée, immédiate, éloignée). Pour chacun de ces périmètres, le règlement écrit développe des prescriptions en matière de constructibilité et d'aménagement afin de protéger autant que possible la ressource.</p> <p>Le règlement écrit développe des règles spécifiques en ce qui concerne l'assainissement et notamment l'assainissement des eaux pluviales. Le règlement impose une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de tout mettre en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements lors</p>

<p>En ce qui concerne l'assainissement, la commune d'Albertville est raccordée à la station d'épuration d'Albertville-Gilly, d'une capacité nominale de 46 000 EH. En 2023, le bilan du prestataire indique que la charge moyenne reçue en entrée de la station dispose encore d'une marge capacitaire pour l'urbanisation. En ce qui concerne les charges entrantes dans le système de traitement de Gilly/Isère, la capacité de charge est en moyenne de l'ordre de 56% pour les paramètres DBO, DCO, de 62% pour le paramètre MES, qui atteint 86% et 65% respectivement pour les paramètres NTK et Pt en 2023. Quant au volume entrant dans la station, il représente en 2023 48% du volume journalier admissible. Ainsi, excepté les jours de forte pluie les effluents sont normalement concentrés, la charge moyenne reçue représente en 2023 l'équivalent de 24 150 habitants exprimé avec le paramètre DBO. Pour ce qui est de la pollution sortante du système de traitement, en 2023, les résultats des analyses montrent que la station de traitement permet de traiter l'ensemble des effluents du système de collecte en respectant les normes de rejet de l'arrêté préfectoral et de l'arrêté du 21/07/2015, et cela plutôt largement. Le traitement des effluents reçus est excellent et permet une non-dégradation du milieu naturel. Sans apport d'eaux pluviales, la station est largement dimensionnée pour recevoir la totalité des effluents de la zone collectée. Selon Arlysère, elle est en capacité de recevoir 1000 habitants supplémentaires pour la seule ville d'Albertville, en prenant en compte le développement programmé des autres communes raccordées.</p>		<p>d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans les milieux.</p>
---	--	---

Face à ces constats, il apparaît nécessaire pour le territoire de poursuivre les actions d'amélioration et d'optimisation des réseaux d'eau potable, d'économie d'eau pour réduire la vulnérabilité et anticiper les besoins futurs. La sécurisation des usages de l'eau et de sa qualité (maîtrise des pollutions, protection des berges, valorisation ...) est également un enjeu majeur.		
---	--	--

2. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

2.1 LE BILAN DES SURFACES DU PLU : VERS UNE CONSOMMATION D'ESPACE MAITRISEE

Zones	PLU 2013		Zones	PLU 2024		Evolutions
	Superficie	%		Superficie	%	

ZONES URBAINES	584,9 ha	33,6%	ZONES URBAINES	605 ha	34,8%	+ 3%
Zone Ua	26,5 ha		Zone Ua	51,8 ha		
Zone Ub	394,5 ha		Zone Ub	211 ha		
Zone Ue	117,1 ha		Zone Uc	139,6 ha		
Zone Uf	6,5 ha		Zone Uh	13,5 ha		
Zone Up	6,5 ha		Zone Ue	83,4 ha		
Zone Upo	27 ha		Zone Ui	38,2 ha		
Zone Ur	6,8 ha		Zone Ueq	10,9 ha		
			Zone Uqo	27,2 ha		
			Zone Uparc	23 ha		
			Zone Up	6,4 ha		

ZONES A URBANISER	12,3 ha	0,7%	ZONES A URBANISER	0 ha	0 %	
AU	6,7 ha		-	-	-	-
AUe	5,6 ha		-	-	-	-

ZONES AGRICOLES	184,1 ha	10,6%	ZONES AGRICOLES	197,1 ha	11,3 %	+7%
A	184,1 ha		A	194,1 ha		
			Aj	3 ha		

ZONES NATURELLES	956,2 ha	55%	ZONES NATURELLES	935,1 ha	53,8%	- 2 %
N	891,9 ha		N	910,9 ha		
Nh	19,1 ha		Nc	3,1 ha		
Nd	1,6 ha		Nd	1,6 ha		
Ngdv	1,5 ha		Ngdv	1,5 ha		
Np	42,1 ha		Nps	0,08 ha		
			Nparc	17,9 ha		

La superficie des zones urbaines du nouveau PLU a été augmentée d'environ 33 hectares suite aux modifications de zonage des cimetières, d'une partie des parcs et des anciennes zones à urbaniser qui sont dorénavant classés en zones urbaines au lieu de la zone N ou AU.

2.2 LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Dans le premier Axe de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *Assurer un développement urbain maîtrisé et respectueux du cadre de vie* », la commune se fixe pour première Orientation de « *Viser une croissance démographique durable* ». Pour cela la commune souhaite s'inscrire dans un scénario de développement démographique progressif et cohérent, et ainsi mettre en place les mesures nécessaires qui lui permettront de poursuivre et de renforcer les tendances démographiques observées au cours des dernières années. La commune vise ainsi une croissance démographique de l'ordre de 1%/an pour les 12 prochaines années.

La commune d'Albertville compte 19 812 habitants en 2021 (recensement INSEE). Le territoire a connu une croissance démographique régulière depuis les années 1960, même si des disparités peuvent être observées selon les périodes. En effet, si le taux de croissance annuel moyen a été supérieur à 1%/an entre 1968 et 1975, il a brutalement chuté jusque dans les années 2000 : le taux de croissance annuel moyen est alors inférieur à 0,5%/an. A partir du début des années 2000, la croissance démographique repart à la hausse et atteint 0,8% entre 1999 et 2009, avant un nouveau ralentissement entre 2010 et 2015, puis une nouvelle hausse entre 2015-2021 ou la variation annuelle de la croissance s'établit autour de 0,7%/an.

La ville d'Albertville est identifiée comme le pôle du cœur d'agglomération par le SCoT Arlysère, qui précise dans son Document d'Orientations et d'Objectifs que « l'enjeu de structuration du territoire équivaut à renforcer l'attractivité du territoire d'Arlysère par la réaffirmation de ses polarités urbaines, au 1^{er} rang desquelles se situe Albertville, dont il faut réaffirmer le caractère métropolitain ». Afin de tenir compte des tendances démographiques passées et de positionner Albertville comme la ville-centre du territoire intercommunal, un objectif de croissance démographique de 1%/an a ainsi été retenu et inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cet objectif doit permettre à la commune de poursuivre la « relance » de sa croissance démographique qui a pu être observée au cours des dernières années. Pour répondre à cet objectif de croissance démographique, il est nécessaire de produire entre 1200 et 1300 logements sur la durée de vie du PLU (12 ans).

Il convient de considérer cette production de logements comme un ordre de grandeur. Il s'agit d'une hypothèse développée à partir des statistiques INSEE. D'après les premiers travaux du PLH d'Arlysère en cours d'élaboration, et pour une croissance démographique de 1%/an, une production d'environ 105 nouveaux logements par an semble nécessaire pour répondre à cette croissance démographique. Cette estimation se base sur une taille des ménages de 2,00 : d'après le dernier recensement de l'INSEE, la taille des ménages de la ville s'établit autour de 2,06 en 2010, 2,01 en 2015 et 2,02 en 2021. Une taille des ménages autour de 2,00 apparaît donc cohérente avec les tendances observées.

En ce qui concerne la cohérence de cet objectif de développement et d'accueil de logements avec les orientations du SCoT, il convient de préciser que le document supra communal s'est fixé pour objectif la construction d'environ 5400 logements pour la période 2010-2020. Cet objectif fait l'objet d'une ventilation par structures intercommunales. Environ 69,5% de la production de logements doit se concentrer sur le territoire de l'ex CORAL, soit environ 3 753 logements. Le DOO du SCoT précise que 28% de ces logements devront être implantés sur la ville d'Albertville, soit environ 1050 logements. Si les objectifs du SCoT semblent aujourd'hui dépassés, la production de 1200 à 1300 logements sur la durée de vie du PLU (12 ans), semble cohérente avec les objectifs qu'avez prescrit le SCoT pour la période 2010-2020.

Pour répondre à cet objectif, une analyse du potentiel constructible a été réalisée selon une approche fine qui a permis de prioriser l'intensification urbaine, le SCoT Arlysère précisant pour la ville d'Albertville qu'aucune extension urbaine ne sera autorisée. Autrement dit, afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de répondre à l'objectif de développement retenu par la commune, il convient d'analyser l'ensemble des disponibilités offertes par l'enveloppe urbaine, comme l'indique l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation [...] analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Ainsi, au sein des zones urbaines (U) du PLU, qui correspondent aux espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole et forestier du territoire ainsi que les corridors et les continuités écologiques, ont été identifiés :

- Les gisements fonciers c'est-à-dire les dents creuses et les divisions parcellaires (aussi appelé potentiel de densification), qui représentent un potentiel constructible d'environ 624 logements (environ 434 logements potentiels en dents creuses et 190 logements potentiels en division parcellaire). Ce potentiel constructible tient compte des risques éventuels, qui limitent la constructibilité de certains secteurs, de la configuration des terrains et de la topographie qui ne permet pas toujours une densification des sites identifiés. Pour les divisions parcellaires et dents creuses de taille réduite (inférieure à 2000 m²), le nombre de logements potentiel a été estimé au cas par cas. Pour les divisions parcellaires et les dents creuses d'une superficie plus conséquente (supérieure à 2000 m²) le nombre de logements potentiel a été estimé en fonction de la typologie bâtie qu'il serait préférable de favoriser au vu du contexte urbain (maisons individuelles, groupées, ou collectifs). En fonction des typologies bâties retenues, une densité minimale a été appliquée afin de déterminer un nombre potentiel de logement :
 - 25 logements/hectare pour les opérations tournées vers la maison individuelle/groupée : cette densité a été retenue et augmenté au regard de la densité moyenne des opérations de logements individuels réalisées sur le territoire au cours des 12 dernières années. En effet, au cours des 12 dernières années, 181 logements individuels et groupés ont été réalisé sur le territoire sur une surface (hors voirie) de 10,3 hectares, soit une densité relativement faible de 17 logements/hectares.
 - 60 logements/hectare pour les opérations tournées vers des logements collectifs : au cours des 12 dernières années, la densité des opérations de logements collectifs est de 96 logements/hectare, une densité conséquente qui a entraîné de nombreux recours et que les élus cherchent aujourd'hui à maîtriser à travers ce nouveau PLU¹. Par conséquent, la densité retenue pour ce type d'opération est celle prescrite par le SCoT.
- Les secteurs de renouvellement urbain connu et identifié à ce jour. Il s'agit notamment du secteur du Noyer, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce secteur pourrait dégager un potentiel constructible de 250 à 290 logements.

Méthodologie. Prise en compte des dents creuses

Les dents creuses représentent des unités foncières d'un seul tenant non construites à ce jour, directement accessibles par les voies et entourées sur au moins trois de leurs côtés d'espaces bâtis, et pouvant accueillir une ou plusieurs nouvelle(s) construction(s).

¹ Au cours des 12 dernières années, 756 logements collectifs ont été réalisé sur le territoire communal sur une surface (hors voirie) de 7,9 hectares soit une densité de 96 logements/hectare.

Méthodologie. Prise en compte des divisions parcellaires.

Les divisions parcellaires représentent le détachement d'une partie d'une unité foncière déjà bâti, présentant une configuration intéressante (en termes d'accessibilité, implantation de la construction initiale sur le terrain, ...) permettant d'accueillir une ou plusieurs nouvelle(s) construction(s).

Méthodologie. Délimitation de l'enveloppe urbaine

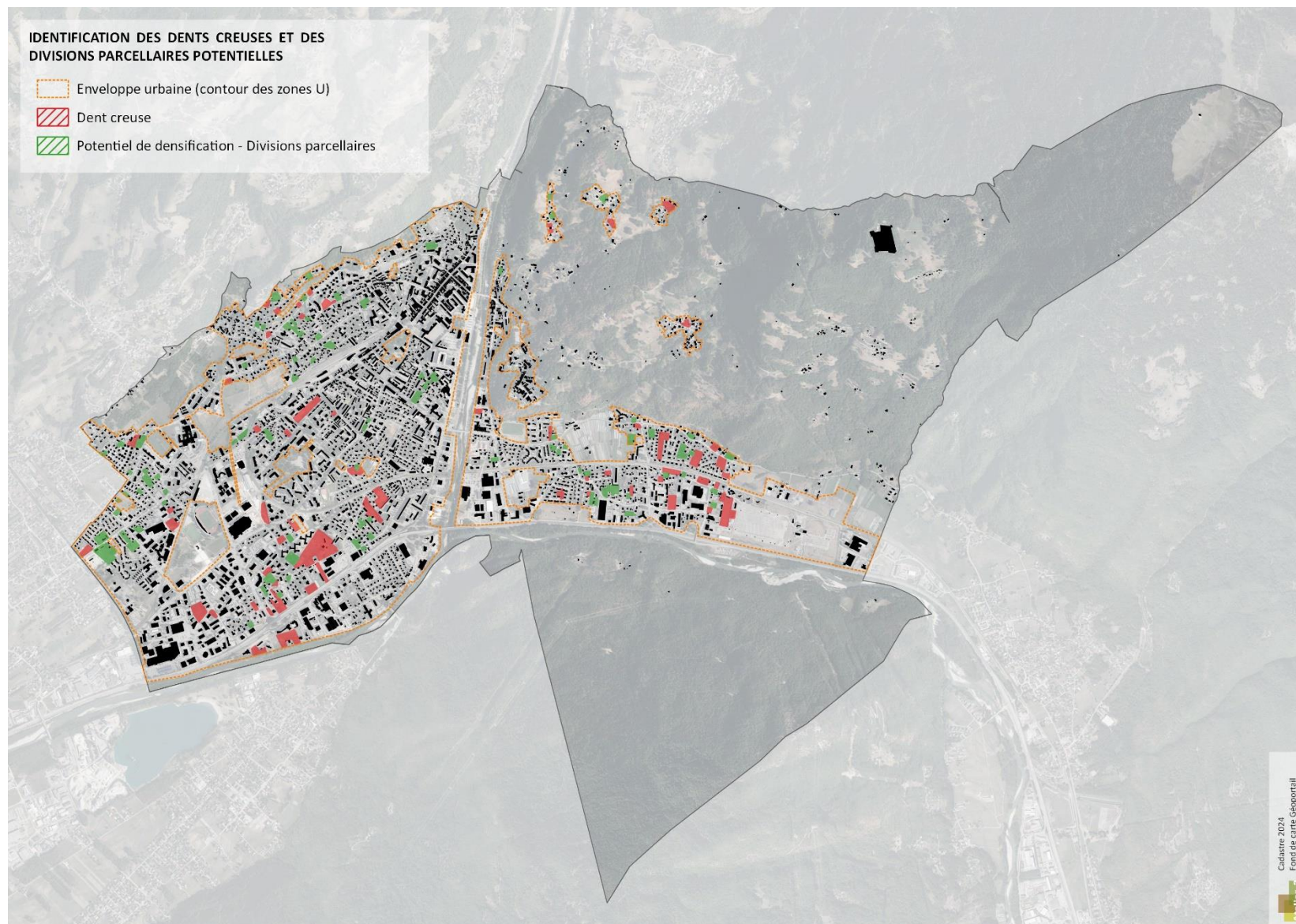
L'enveloppe urbaine correspond aux espaces prioritaires de développement pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors et continuités écologiques. La délimitation de l'enveloppe urbaine tient compte des risques et des trames environnementales. Elle a été délimitée au regard de la quantité, de la densité et de la continuité de l'urbanisation, au regard des voies de circulation, des réseaux d'accès. Cette enveloppe urbaine intègre l'ensemble des terrains déjà bâtis, les terrains non bâtis entourés de terrains bâtis ou d'équipements, les équipements autre que bâtis (terrains de sport).

Ainsi, les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie permettent de réaliser entre 874 et 914 logements. A cela, il est possible d'ajouter le secteur de la Gare. Si ce secteur ne fait pas l'objet d'une OAP, il a été en revanche ciblé par la commune et fait l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Dans l'attente de la réalisation d'une étude urbaine spécifique, ce secteur pourrait représenter dans les prochaines années de vie du PLU, un potentiel de renouvellement et d'intensification urbaine intéressant, venant compléter cette production de logements, tout comme le réinvestissement du parc de logements vacants. De plus, depuis plusieurs années, le tissu bâti de la ville tend à se renouveler par la réalisation d'opérations de démolition / reconstruction. Ces secteurs de renouvellement urbain, difficile à quantifier, devraient contribuer à alimenter la production de logements et permettront ainsi à la commune de répondre à son objectif de développement. Pour rappel, au cours des 12 dernières années, se sont près de 558 logements qui ont été créés par réinvestissement et réemploi de l'existant.

La carte ci-dessous permet de localiser l'ensemble des dents creuses et divisions parcellaires identifiées. Une présentation détaillée disponibilité foncière par disponibilité foncière (surface, nombre de logements potentiel, ...) est présentée en annexe de ce rapport.

**IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES ET DES
DIVISIONS PARCELLAIRES POTENTIELLES**

-  Enveloppe urbaine (contour des zones U)
-  Dent creuse
-  Potentiel de densification - Divisions parcellaires



2.3 LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de développement de la commune ne doit pas entraîner une consommation foncière excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les disponibilités foncières identifiées au sein de l'enveloppe bâtie (dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de renouvellement urbain) permettent de répondre à l'objectif de développement de la commune. Aucune extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles ou forestier n'a ainsi été identifiée, l'urbanisation de demain sera réalisée dans le diffus : le principe de lutte contre l'étalement urbain affiché dans le code de l'urbanisme est ainsi respecté.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation [...] justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Dans le dernier Axe de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement* », la commune se fixe pour première Orientation de « *S'engager vers la sobriété foncière et énergétique* » et se fixe pour objectif de :

- Limiter l'étalement urbain en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine existante ,
- Réduire significativement le rythme de la consommation foncière pour atteindre l'absence de toute artificialisation des sols à l'horizon 2050 ;
- Diminuer d'environ 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en poursuivant le développement urbain sur environ 26 hectares dont environ 9 hectares maximum d'ENAF présents dans le tissu urbain, soit la moitié de la surface consommée au cours des 12 dernières années (2012-2023).

2.3.1 La consommation d'espace passée

En cohérence avec la réglementation en vigueur, une analyse de la consommation d'espaces passée a été réalisée.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le PLU d'Albertville étant établi sur 12 ans (2025-2036), et afin de pouvoir comparer des périodes équivalentes, la consommation d'espaces a été analysée sur la période 2012-2023.

Méthodologie

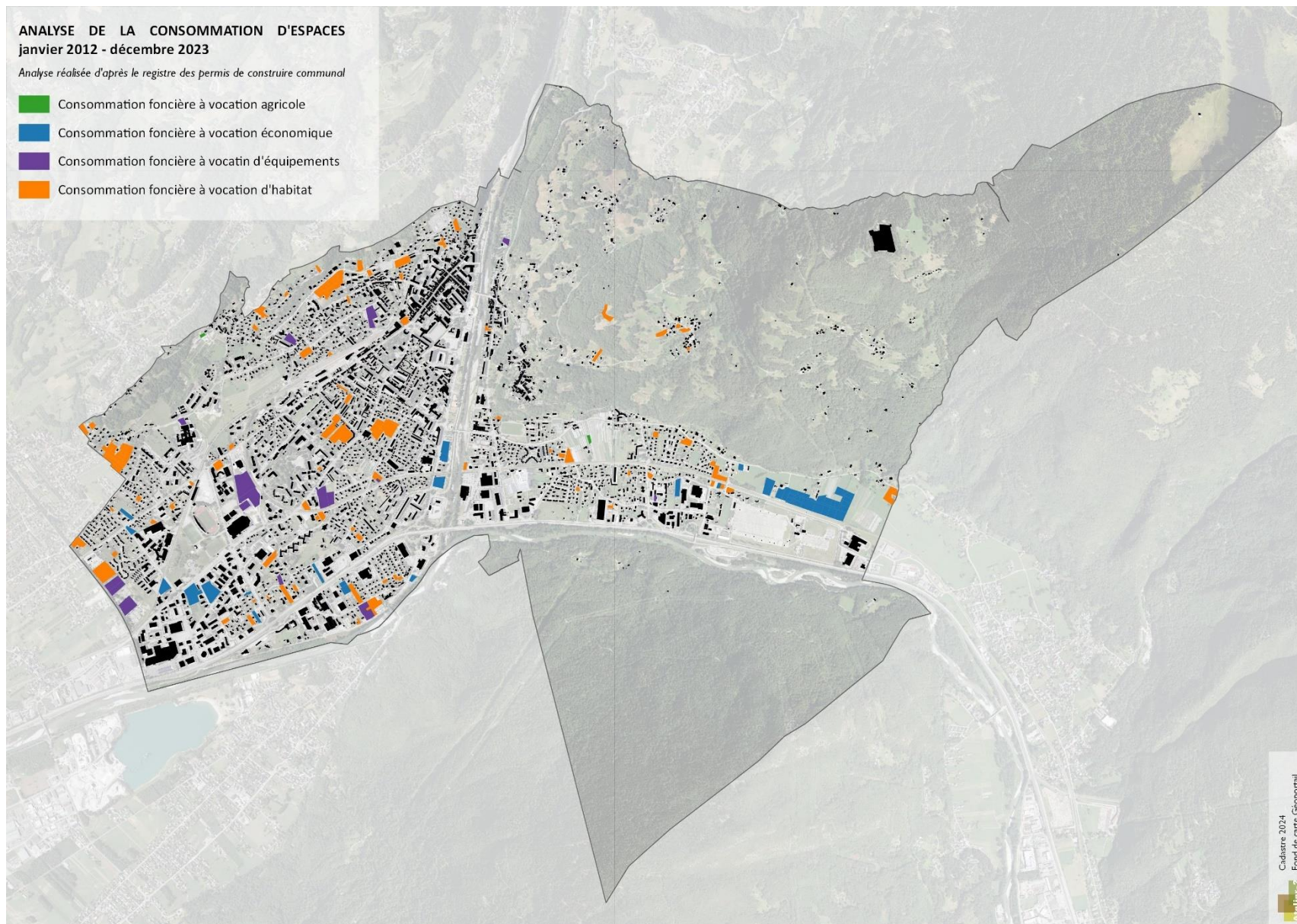
Cette analyse de la consommation d'espaces passée est établie sur la base du registre des permis de construire de la commune. L'ensemble des demandes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménagés, ...) accordés pour

de la construction neuve quel que soit leurs vocations (activités économiques, activités agricoles, habitat, équipements, infrastructures,) et dont les travaux ont débuté ont été pris en compte. Les autorisations d'urbanisme accordées pour des constructions annexes (type garage, abris de jardin), pour des extensions de constructions déjà existantes ainsi que les projets réalisés par renouvellement urbain ne sont pas compatibles. Les permis d'aménager déposés et dont les travaux ont commencé entre janvier 2012 et décembre 2023 ont également été compatibles dans cette consommation foncière passée. Il s'agit notamment du permis d'aménagement de la zone d'activités de la Pachaudière.

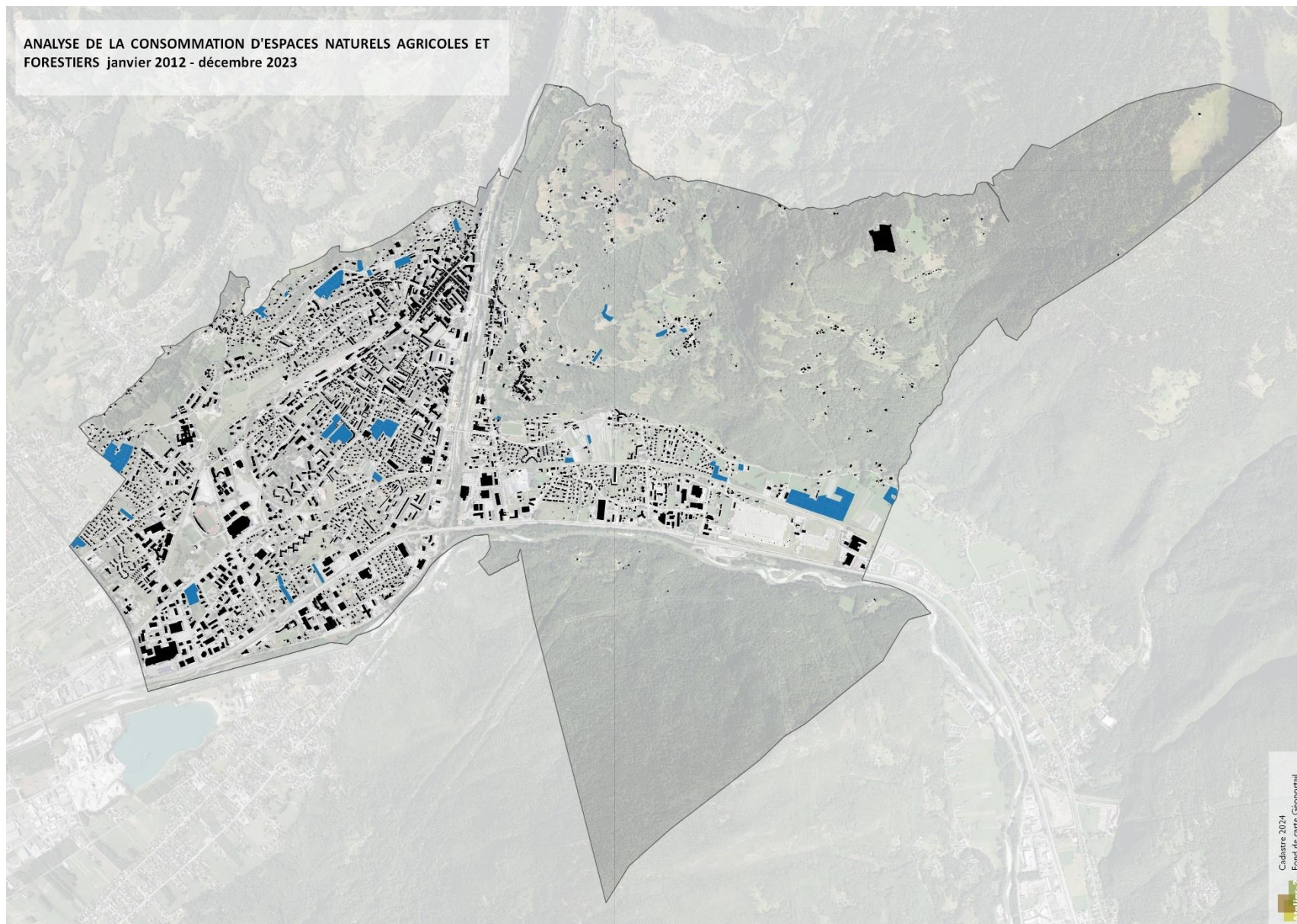
Ainsi, entre 1^{er} janvier 2012 et 31 décembre 2023 (12 ans), la consommation d'espaces s'élève à 37,9 hectares.

BILAN TOUTES DESTINATIONS

Constructions neuves, toutes destinations, entre 2012 et 2023	Surface non bâtie consommée	%
Logement	19,2 ha (voirie comprise)	50,6%
Equipement public	7,5 ha	19,9%
Construction à vocation économique	11,1 ha	29,2%
Constructions à vocation agricole	1642 m ²	0,3%
TOTAL	37,9 hectares	100%



Parmi ces 37,9 hectares consommés, 17,8 hectares peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Sont considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers, les secteurs urbanisés au cours de la période situés en extension de l'enveloppe urbaine (par exemple la zone de la Pachaudière) ainsi que les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine et présentant avant l'autorisation d'urbanisme des caractéristiques naturelles, agricoles ou forestières : parcelles déclarées à la PAC, parcelles présentant des surfaces enherbées ou boisées conséquentes sur la photo aérienne de 2011/2012 (par exemple le lotissement du Clos Aidier ou le lotissement Rue Edouard Piquant). Les espaces de jardin qui ont pu être urbanisés au cours de la période ou encore le comblement de certaines dents creuses insérées dans l'enveloppe sans caractéristiques naturelles, agricoles ou forestières (présence d'aménagement spécifique, espace de friche ou résiduel, ...) représentent une densification du tissu bâti et ne sont pas considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.



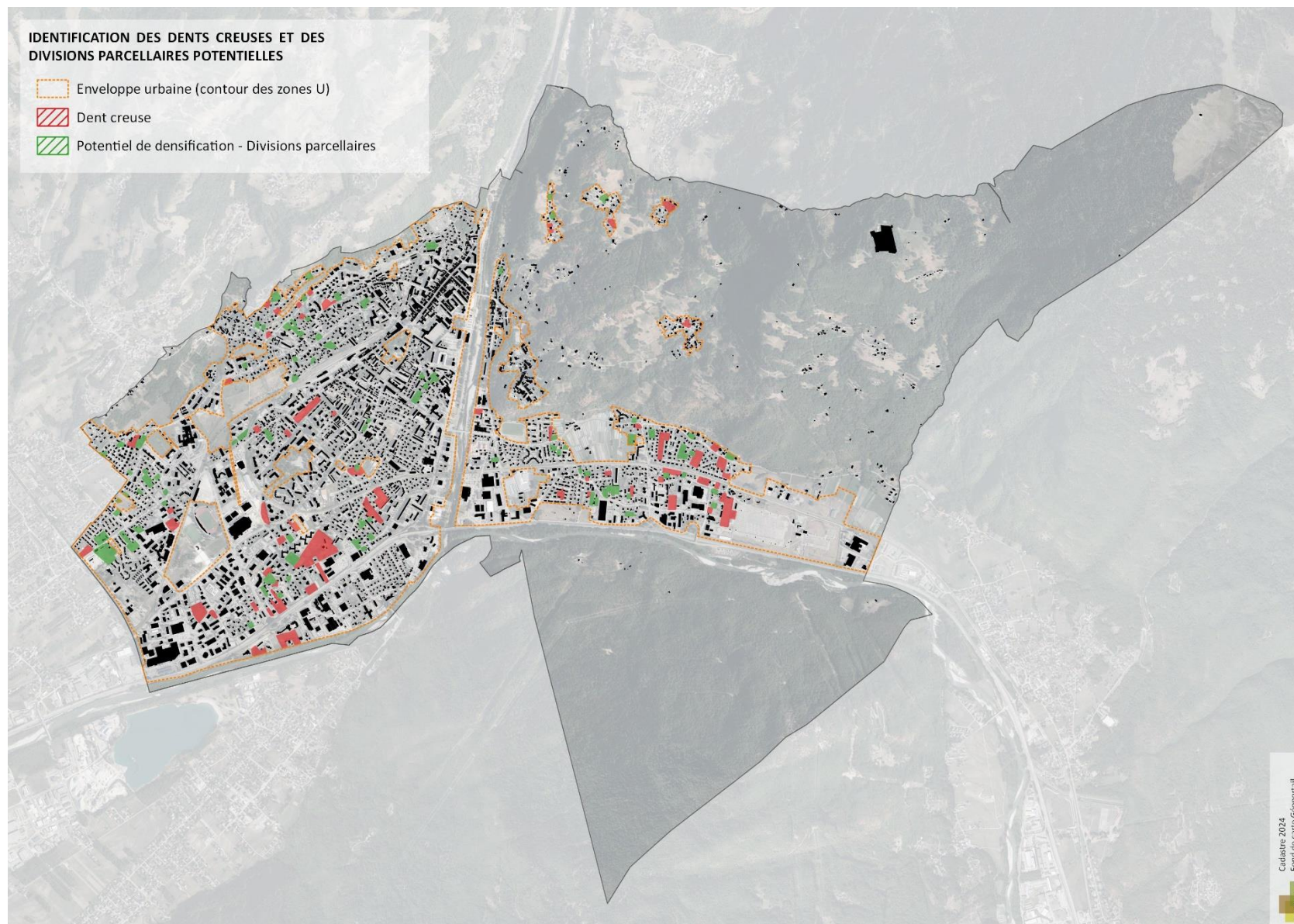
2.3.2 La consommation d'espace future

Afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de réduire la consommation d'espace tout en répondant aux objectifs de développement retenus par Albertville, que ce soit en matière de développement démographique, économique et d'accueil de nouveaux équipements, la commune a analysé l'ensemble des disponibilités offertes par son enveloppe urbaine.

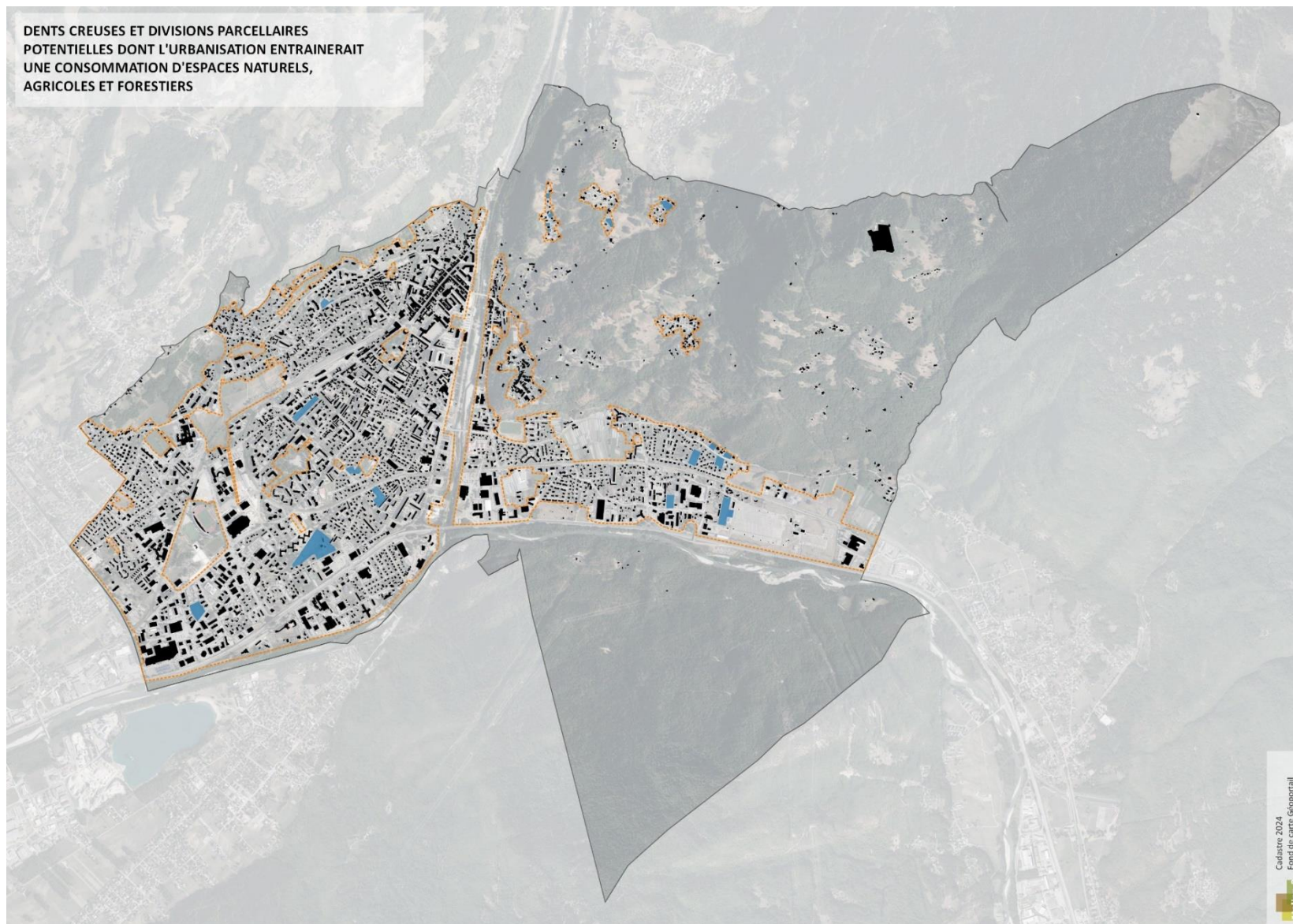
Ainsi, au sein de l'enveloppe urbaine et donc des zones urbaines U du PLU ont été identifiées les dents creuses et les potentiels de densification (ou division parcellaire) qui représentent un potentiel foncier de 25,7 hectares dont 8,8 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sur la même méthodologie que celle développée pour la consommation d'espace passée, chaque disponibilité foncière identifiée a fait l'objet d'une analyse fine afin de préciser si l'urbanisation de celle-ci consommera ou non un espace naturel, agricole ou forestier. *Un tableau récapitulatif est présenté en annexe de ce rapport de présentation.* En ce qui concerne les potentiels de densification (ou division parcellaire), ces derniers représentent des espaces de jardin d'agrément, généralement de petites tailles, insérés dans le tissu bâti. Par conséquent, il a été considéré que l'urbanisation potentielle de ces disponibilités foncières ne consommera pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, à l'exception de quelques secteurs sur les Hauts de Conflans et route de Tour au vu de leur proximité et continuité avec les espaces naturels environnant.

**IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES ET DES
DIVISIONS PARCELLAIRES POTENTIELLES**

-  Enveloppe urbaine (contour des zones U)
-  Dent creuse
-  Potentiel de densification - Divisions parcellaires



DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES
POTENTIELLES DONT L'URBANISATION ENTRAÎNERAIT
UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS,
AGRICOLES ET FORESTIERS



2.4 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été définitivement adoptée à l'été 2021. La loi prévoit expressément d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. L'artificialisation des sols est définie comme l'altération de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. La lutte contre l'artificialisation des sols passe notamment par une renaturation des sols qui consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

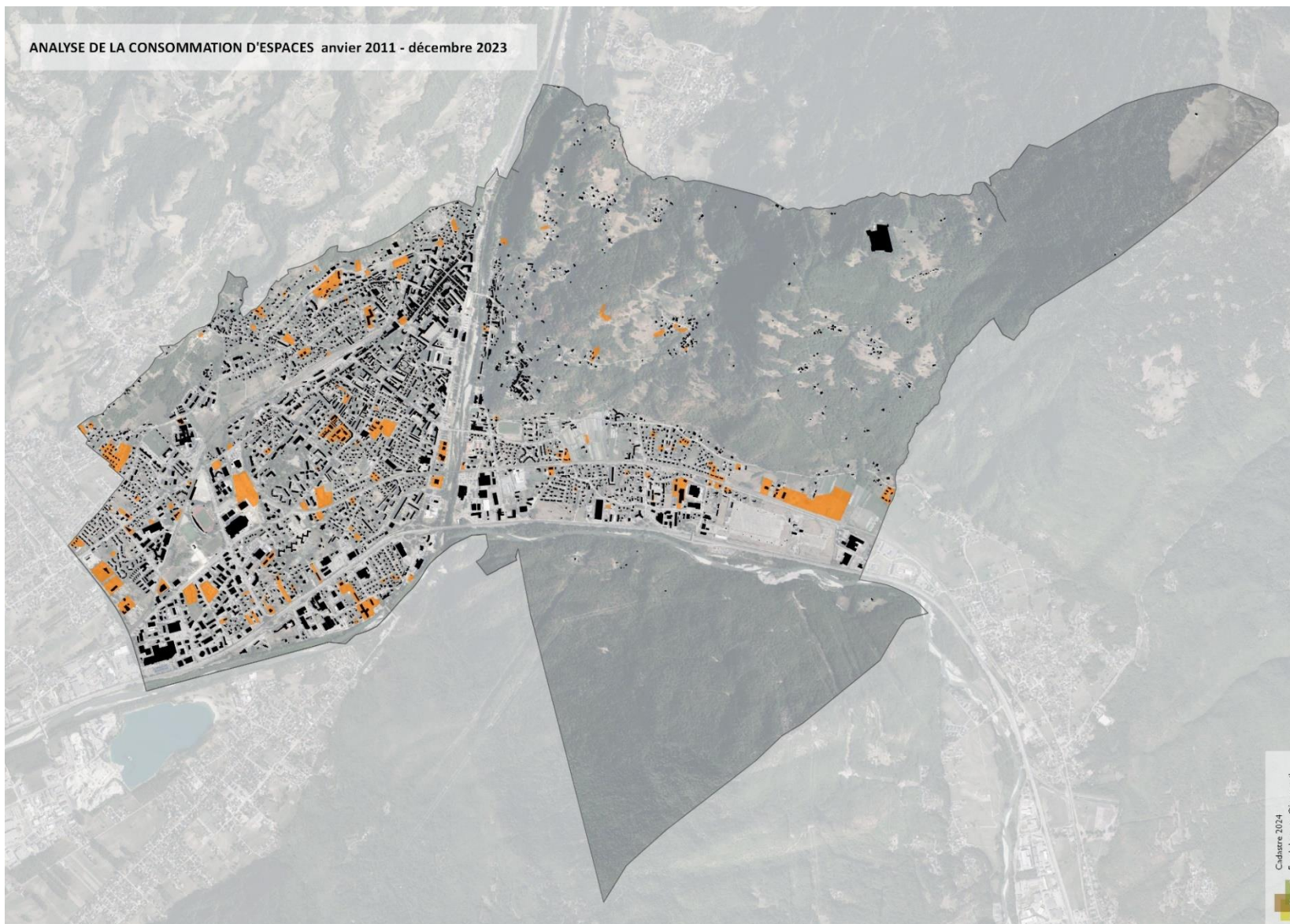
Cet objectif doit être recherché à travers la revalorisation des friches, la surélévation des bâtiments existants et en privilégiant les formes innovantes et durables d'aménagements et de requalification urbaines. Pour cela, la loi adoptée prévoit que le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Cet objectif se traduit dans les PLU par le fait qu'il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

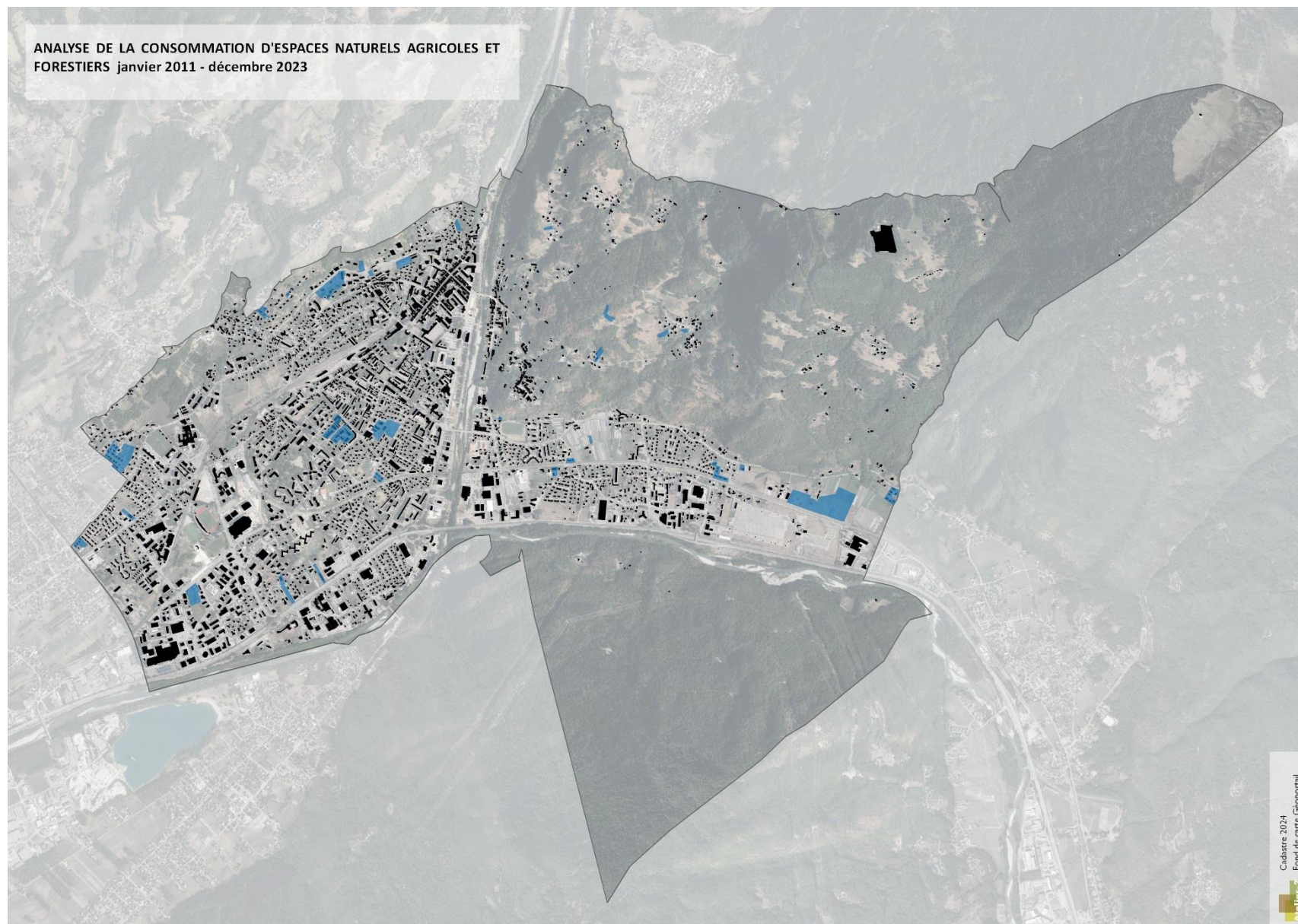
Ainsi, et d'après le registre des permis de construire communal, Albertville a consommé 34,9 hectares entre janvier 2011 et décembre 2020. Parmi ces 34,9 hectares consommés, 16,4 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de l'occupation réelle du sol et de son utilisation avant le dépôt de la demande d'urbanisme.

Par conséquent, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la ville d'Albertville pour la période 2021-2031 doit tendre vers 8,2 hectares (soit 0,82 ha/an).

L'analyse rétroactive des autorisations d'urbanisme sur l'année 2021, 2022 et 2023 montre que la commune a d'ores et déjà consommé 5,6 hectares dont 2,1 hectares peuvent être considérés comme des ENAF qui doivent donc être déduit de l'enveloppe foncière 2021-2031, soit 6,1 hectares.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES janvier 2011 - décembre 2023





Sur la durée de vie de son PLU, qui s'établit au-delà de la première période de référence de la loi Climat et Résilience (le PLU est élaboré pour la période 2025-2036), la ville souhaite assurer son développement urbain sur les seules disponibilités foncières offertes par son enveloppe urbaine. Aucune extension effective d'espaces urbanisés sur les espaces naturels, agricoles et forestiers n'est envisagée². La ville va donc assurer son développement urbain sur environ 25,7 hectares dont 8,8 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers qui sont aujourd'hui insérés dans le tissu bâti (soit un rythme annuel de 0,73 ha/an).

Ainsi, jusqu'en 2031, et en prenant en compte la consommation foncière déjà réalisée entre janvier 2021 et décembre 2023, ce sont environ 6,48 hectares³ d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui devraient être consommés sur la première tranche d'application de la loi Climat et Résilience (2021-2031).

Le projet de PLU s'inscrit bien dans la trajectoire de la loi, puisqu'il permet bien une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers supérieure 50% à l'horizon 2031.

² Il est à noter qu'aucune définition précise des ENAF n'a été apportée par le législateur ou le pouvoir réglementaire. L'article 194 de la loi Climat et résilience indique que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. »

³ $[(0,73 \times 6)] + 2,1 = 6,48$ hectares.

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

3.1 LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES ASSOCIÉES

Traduisant réglementairement les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le document graphique du Plan Local d'Urbanisme détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols. Ce document, aussi appelé le zonage, couvre l'ensemble du territoire communal et fait l'objet d'un découpage en trois grands types de zones :

- Les zones urbaines dites les zones U
- Les zones agricoles dites les zones A
- Les zones naturelles dites les zones N

La déclinaison de ce zonage en 22 secteurs (contre 15 dans le PLU de 2013) doit permettre de répondre aux enjeux du territoire qui ont été identifiés par la ville et qui, pour certains, ont été un préalable à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. L'attractivité du territoire s'est accrue au fil des années grâce aux atouts de son cadre de vie mais également aux nombreux équipements, services et activités qui font d'Albertville la ville centre du territoire de l'agglomération Arlysère. Cependant, cette attractivité se traduit depuis quelques années par une croissance urbaine soutenue qui fragilise l'équilibre et la qualité de vie albertilloise. Les règlements écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme de 2013, et notamment l'étendue de la zone Ub, ne permettent plus de promouvoir une urbanisation qualitative et ne répondent plus aux contextes et enjeux territoriaux actuels. Ainsi, il est apparu nécessaire de refondre le zonage afin que celui-ci prenne en compte les caractéristiques urbaines et morphologiques de la ville d'aujourd'hui et de demain. L'objectif de ce zonage est de traduire et retranscrire les volontés politiques de la ville en matière d'aménagement : quels sont les quartiers ou secteurs à protéger ? quels sont les quartiers ou secteurs qui doivent évoluer ? quels sont les quartiers ou secteurs à densifier ? quels sont les quartiers ou secteurs à apaiser ? ...

Pour chaque zone ainsi délimitée, le règlement écrit définit les conditions d'occuper et d'utiliser le sol. L'ensemble des règles inscrites dans le règlement écrit du nouveau PLU sont justifiées au regard soit de dispositions du Code de l'Urbanisme, soit des objectifs et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Depuis la recodification du Code de l'Urbanisme en janvier 2016, la structure du règlement écrit a été modifiée. Contrairement au règlement écrit du PLU de 2013, plus aucun article ne doit obligatoirement être réglementé : il s'agit d'apporter davantage de souplesse à son écriture. Il est désormais possible de développer des distinctions entre les constructions nouvelles et le bâti existant, de définir des règles quantitatives mais aussi qualitatives afin de mieux répondre aux enjeux locaux, et d'assortir le règlement de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ainsi, ce nouveau règlement se structure autour de trois grands chapitres :

- Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Ce premier chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « que puis-je construire ? ». La lecture du règlement commence par la définition des occupations du sol qui sont interdites. Ainsi l'article 1 développe toutes les destinations qui sont interdites dans chaque zone du PLU. D'une manière générale, les destinations, sous-destinations et activités non compatibles avec la vocation principale de la zone et/ou non adaptées à l'armature territoriale de la commune sont interdites. Cependant, certaines destinations, sous-destinations et activités peuvent être soumises à la satisfaction de plusieurs conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone. Ces dispositions sont définies dans l'article 2.

- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Ce deuxième chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « comment puis-je construire ? ». L'article 4 du règlement écrit permet de développer des règles en ce qui concerne la volumétrie et l'implantation des constructions, règles qui participent à la définition de la forme urbaine. Cet article est donc destiné à garantir l'intégration de tout projet dans l'environnement urbain de la commune, à maintenir et préserver certaines vues, à protéger ou à faire évoluer les caractéristiques morphologiques de chaque zone. Autrement dit, les règles de volumétrie et d'implantation donnent à la ville sa physionomie d'ensemble et confère à chaque quartier son identité. A ce titre, les règles de gabarit s'avèrent particulièrement utile afin d'avoir une meilleure maîtrise des formes autorisées. Le développement urbain de la ville se faisant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la densification apparaît comme l'un des enjeux majeurs du territoire. Cet article doit ainsi garantir une densification qualitative et acceptable des espaces. L'article 5 du règlement écrit permet quant à lui de définir les attendus en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions (aspect extérieur des constructions, performance énergétique des constructions, ...). En complément de l'article 4, cet article a pour objectif d'assurer l'intégration des constructions à l'environnement, qu'il soit bâti ou naturel, ne pas dégrader et au contraire renforcer le cadre paysager de la commune. Si l'article 5 s'attache aux constructions en tant que telle, l'article 6 permet de réglementer le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (clôtures, traitement des espaces libres, des espaces de stationnement, ...). Cet article incite à la maîtrise des espaces libres : sa réglementation cherche à favoriser l'aménagement d'espaces qualitatifs. Les règles développées doivent répondre à la volonté d'assurer une qualité paysagère des espaces libres, de favoriser la création d'espaces verts et d'assurer une cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Enfin, c'est également dans ce deuxième chapitre, par l'intermédiaire de l'article 7, que les règles de stationnement sont développées.

- Equipements et réseaux

Ce troisième chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « comment dois-je me raccorder ? ». Les articles 8 et 9 définissent ainsi les modalités de raccordement des constructions à la voirie, aux réseaux secs et aux réseaux humides.

L'objectif des paragraphes développés ci-dessous est de présenter, justifier l'ensemble du zonage ainsi que les règles spécifiques qui y sont associées et notamment les règles d'usage des sols (destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions) et les règles de densité (hauteur, implantation des constructions, emprise au sol). A quelques exceptions, d'autres règles sont identiques quelque soient la zone : les règles concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions, les règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, les règles concernant le stationnement et les règles concernant les équipements et réseaux. Elles sont présentées et justifiées au chapitre suivant « 3.2 Les règles communes à l'ensemble des zones ».

3.1.1 Les zones urbaines dites les zones U

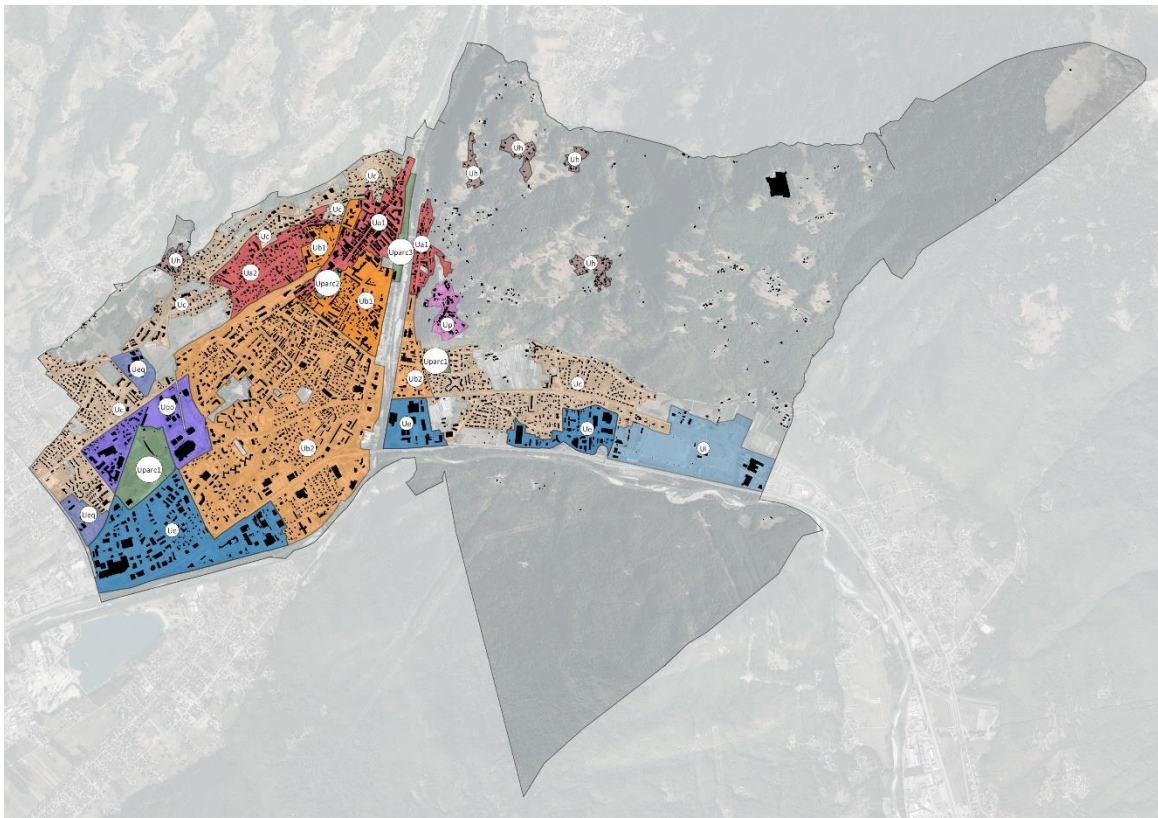
Article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classé en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Aussi, les zones urbaines peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, des équipements ou bien à des zones mixtes. La zone urbaine correspond à la partie urbanisée et urbanisable d'Albertville dans laquelle les constructions peuvent se réaliser ou se modifier en fonction des caractéristiques propres à chaque secteur.

Le document graphique identifie ainsi 12 zones urbaines :

- La **zone Ua1**, une zone urbaine au bâti traditionnel ancien correspondant au centre-ville d'Albertville et au quartier des Adoubes.
- La **zone Ua2**, une zone urbaine au bâti traditionnel ancien correspondant au quartier de Saint-Sigismond.
- La **zone Ub1**, une zone urbaine mixte correspondant aux premières extensions du centre-ville.
- La **zone Ub2**, une zone urbaine mixte correspondant à la plaine d'Albertville.
- La **zone Uc** correspondant à une zone urbaine résidentielle.
- La **zone Uh** correspondant aux secteurs de hameaux des Hauts de Conflans et de Perthuis.
- La **zone Uqo** correspondant au quartier Olympique.
- La **zone Ue** correspondant à une zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales.
- La **zone Ui**, correspondant à une zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales.
- La **zone Ueq** correspondant aux secteurs d'équipements de la ville.
- La **zone Uparc** correspond à une zone urbaine de parc : Parc Olympique et stade Jo Fessler (1), Parc Aubry (2), Esplanade de l'Arly (3)
- La **zone Up**, une zone urbaine d'identité patrimoniale correspondant à la cité médiévale de Conflans.



Zone Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat traditionnel ancien constituant la structure historique d'Albertville.

Superficie de la zone

51,8 hectares



Justification du zonage

La zone Ua identifie spécifiquement les secteurs bâtis historiques de la commune dans lesquels il est souhaitable de conserver le caractère, la morphologie et les caractéristiques des tissus bâtis.

Ainsi, une première zone Ua (Ua1) a été inscrite autour du centre-ville historique d'Albertville délimité par la gare, la voie ferrée, la Rue Président Coty, l'entrée Nord de la ville et le Quai des Allobroges. Ce secteur intègre ainsi l'ensemble des constructions édifiées de part et d'autre de la Rue Victor Hugo et de la Rue de la République, le « Quartier Nord », la place du Dôme et le secteur de la Mairie. La zone Ua1 se délimite également autour du quartier des Adoubes, et intègre ainsi les constructions édifiées autour de la place Charles Albert et de part et d'autre de l'Avenue de Tarentaise, jusqu'au camping. Cette zone Ua1 (centre-ville et quartier des Adoubes) constitue ainsi un ensemble cohérent au regard de l'histoire urbaine, de son tissu bâti et de sa morphologie.

Une deuxième zone Ua (Ua2) a été délimitée autour du quartier de Saint-Sigismond. Si l'ensemble du secteur peut manquer de cohérence suite à son développement et à plusieurs opérations de renouvellement urbain, il constitue pourtant l'un des quartiers historiques de la ville. Il se délimite par la Rue de Longeray, la Route de Perthuis, la Rue Edouard Piquand et la Rue Felix Chautemps. Il intègre ainsi l'ensemble des constructions situées de part et d'autre de la Rue Suarez (en partie), de l'Avenue Eugène Ducretet, du Chemin des Galibouds ainsi que les constructions situées autour du carrefour de la Croix de l'Orme. Les constructions situées côté impair de la Rue Suarez, malgré un tissu bâti historique, n'ont pas été intégrées à la zone Ua2. Cet ensemble bâti fait partie du secteur dit du « Noyer », secteur identifié comme stratégique par la ville car proche du centre-ville, mais également secteur de renouvellement urbain qui offre un potentiel de densification. Pour permettre l'aménagement de cet îlot, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique et d'offrir davantage de possibilité constructive, le secteur a été inscrit en zone Ub (*cf voir ci-dessous*).



Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

La zone Ua est une zone urbaine multifonctionnelle. Afin de maintenir cette mixité des fonctions tout en prenant en compte le cadre de vie de cette centralité, le règlement autorise les constructions à destination d'habitat, les commerces et les activités de service à l'exception des commerces de gros et des autres hébergements touristiques qui n'ont pas vocation à s'implanter dans cette zone. En effet, en ce qui concerne spécifiquement l'activité commerciale, la volonté de la commune est de favoriser les commerces de proximité nécessaires au quotidien des habitants et qui répondent aux besoins de la zone de chalandise de la commune. En ce sens, les commerces de gros sont interdits. Il s'agit de privilégier dans la centralité, les commerces dits de détail « et de proximité ». Si le commerce de détail est autorisé sans limite dans la zone Ua1, sa surface de plancher est limitée à 200 m² en zone Ua2. Malgré sa proximité avec l'hyper centre, cette zone revête un caractère résidentiel : en ce sens, elle n'a pas vocation à recevoir des commerces de trop grande superficie. Le cinéma est autorisé en zone Ua1 mais pas en zone Ua2 : l'objectif est de permettre la construction de ce type d'équipement dans le centre-ville.

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans la zone Ua, tout comme les bureaux. En revanche, cette zone n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaître comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles et les entrepôts ne sont pas autorisés.

Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont interdites pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone Ua.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Dans l'ensemble de la zone Ua, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse. L'objectif de la commune est de favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favorise en effet l'aménagement des combles qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limités par la règle de hauteur mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures règlementé à l'article 11.

La zone Ua1 se caractérise par un bâti ancien et une certaine densité des constructions. Le règlement autorise ainsi une hauteur à 18 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, une hauteur des constructions que l'on retrouve d'ores et déjà dans le secteur. Cette hauteur doit permettre de maintenir une certaine harmonie de volume et d'apparence de la centralité. A l'inverse, la zone Ua2, bien qu'elle se caractérise en partie par un bâti ancien, développe des hauteurs moins importantes. Afin de préserver le quartier de Saint-Sigismond d'une densification par la hauteur trop importante, le règlement limite la hauteur des constructions à 12 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Le règlement limite également la hauteur des annexes qui s'implanteront en limites séparatives (2,5 mètres l'égout de toiture) : l'objectif étant de limiter la construction de volumes secondaires d'une hauteur importante avec les propriétés voisines.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Les règles développées cherchent à maintenir les caractéristiques morphologiques du tissu bâti. Ainsi, les constructions de la zone Ua1 étant largement implantées à l'alignement, le règlement écrit du PLU reprend ce principe afin de maintenir l'ordonnancement régulier des façades dans le respect et la continuité des implantations préexistantes. Cette règle doit ainsi permettre de reproduire le mode d'implantation existant afin de conserver une homogénéité dans l'organisation urbaine du secteur. Les constructions de la zone Ua2 étant pour la plupart implantées en retrait, le règlement écrit impose un recul de 4 mètres par rapport aux voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

D'une manière générale, le bâti de la zone Ua1 s'implante d'une limite parcellaire latérale à l'autre. Afin de maintenir cette caractéristique morphologique créant un paysage urbain continu depuis la rue, le règlement indique que « *vis-à-vis des limites latérales dans la bande de 0 à 10 mètres de profondeur à compte de l'alignement des voies, les constructions, annexes comprises, doivent s'implanter sur les limites latérales* ». Une exception reste introduite si la construction voisine n'est pas aveugle. Au-delà des 10 mètres, les constructions s'implanteront en retrait ($D=H/2 \leq 4$ mètres) afin de préserver les espaces verts de respiration dans le tissu urbain, support de la trame verte et bleue.

En zone Ua2, la plupart des constructions se caractérisent par une implantation en retrait des limites séparatives, principe morphologique repris par le règlement écrit qui impose aux constructions de « *s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins également à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($D=H/2 \leq 4$ mètres)* ». La règle de retrait est ainsi déterminée par la hauteur de la construction, l'objectif étant de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement, ...). Pour autant et afin de permettre une certaine densification du secteur, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

Le règlement introduit une règle spécifique pour les annexes (hors piscines), qui représente des volumes secondaires et qui pourront par conséquent, sous respect de la limite de hauteur, s'implanter entre 0 et 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions. Pour les bâtiments à usage de logement, il s'agit de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement). Ainsi, le règlement du PLU précise pour toute la zone Ua que « *la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales (hors annexes) implantées sur un même terrain, devra au moins être égale à 6 mètres. Cette distance pourra être ramenée à 4 mètres en cas d'implantation en quinconce totale*. »

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception des annexes implantées en limites séparatives spécifiquement. En sus de la règle qui limite leur hauteur, le règlement cherche également à en limiter le nombre et le volume afin de ne pas multiplier les constructions en limite de propriété. Par conséquent le règlement précise « *les annexes implantées en limites séparatives sont autorisées, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum et répartie en une ou deux annexes maximums* ».

Zone Ub

Caractère de la zone

La zone Ub correspond aux extensions de la ville et regroupe ainsi les secteurs d'urbanisation mixte de la plaine d'Albertville.

Superficie de la zone

211 hectares



Justification du zonage

La zone Ub identifie spécifiquement les secteurs d'urbanisation mixte (habitat, activités, équipements, ...) de la plaine d'Albertville ou se mélange aussi bien des quartiers résidentiels d'habitats pavillonnaires, des quartiers de grands ensembles, des secteurs d'habitats collectifs que des espaces à vocation économique. La zone Ub présente ainsi des caractéristiques urbaines et morphologiques hétérogènes. Par conséquent, deux sous-secteurs ont été distingués.

La zone Ub1 correspond aux premières extensions du centre-ville qui se sont développées jusqu'à l'Avenue Jean-Jaurès : elle intègre l'ensemble des constructions situées le long de la Rue Jean-Baptiste Mathias, de la Rue Clémenceau, de la Rue de l'Aberut et de la Rue Félix Chautemps (et notamment le lycée Jean-Moulin et la place du Pénitencier). A cela s'ajoute les constructions développées entre la rue Suarez et la voie ferrée, correspondant au secteur de renouvellement urbain dit du Noyer.

La zone Ub2 regroupe les constructions de la plaine d'Albertville qui se sont développées entre la voie ferrée, l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques et l'Avenue des Chasseurs Alpins. Elle intègre ainsi les quartiers du Champs de Mars, Sainte-Thérèse, Val des Roses, Contamine, Albertin et de la Gare. Le quartier de la Pierre du Roy, situé entre l'Arly et l'Avenue de Tarentaise a également été intégré à la zone Ub2.

Cette distinction entre une zone Ub1 et Ub2 doit permettre de développer des règles différentes, notamment en matière de densité, les objectifs de développement urbain futur n'étant pas les mêmes. Proches du centre-ville et de ces commodités, la ville souhaite renforcer la densification de la zone Ub1, alors que la pression urbaine que connaît la zone Ub2 depuis plusieurs années doit être maîtrisée.



Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

Tout comme la zone Ua, la zone Ub est une zone urbaine multifonctionnelle. Afin de maintenir cette mixité des fonctions, le règlement autorise les constructions à destination d'habitat, les commerces et les activités de service à l'exception des commerces de gros et des autres hébergements touristiques qui n'ont pas vocation à s'implanter dans cette zone. En effet, en ce qui concerne spécifiquement l'activité commerciale, la volonté de la commune est de favoriser les commerces de proximité nécessaires au quotidien des habitants et qui répondent aux besoins de la zone de chalandise de la commune. En ce sens, les commerces de gros sont interdits. Il s'agit de privilégier dans la centralité, les commerces dits de détail « et de proximité ». Le cinéma est autorisé en zone Ub1 mais pas en zone Ub2 : l'objectif est de permettre la construction de ce type d'équipement au plus près du centre-ville.

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans la zone Ub, tout comme les bureaux. En revanche, cette zone n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaître comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles et les entrepôts ne sont pas autorisés.

Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont interdites pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone Ub.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Comme pour la zone Ua, dans l'ensemble de la zone Ub, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse. L'objectif de la commune est de favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favorise en effet l'aménagement des combles qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limités par la règle de hauteur mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures règlementé à l'article 11.

La zone Ub1 correspond aux premières extensions du centre-ville. Dans la continuité de la règle développée en zone Ua1, la hauteur des constructions est limitée à 18 mètres. Il s'agit d'une hauteur que l'on retrouve d'ores et déjà dans ce secteur. De plus, il s'agit d'un secteur situé à proximité du centre-ville et dans laquelle il convient d'assurer une certaine densité verticale. Pour la zone Ub2, la hauteur des futures constructions doit davantage être maîtrisée : ainsi elle est limitée à 15 mètres.

Dans la zone Ub2 spécifiquement, le règlement prévoit des variations de hauteur pour tenir compte de la particularité de certaines rues, la commune souhaitant afficher sa volonté de densifier ces secteurs qui accueillent d'ores et déjà des constructions d'une hauteur importante. Ainsi, les constructions qui seront développées à l'alignement de l'Avenue des Chasseurs Alpains, de l'Avenue Générale de Gaulle entre le rond-point de la gare et le rond-point Sainte-Thérèse, de l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques, et de l'Avenue Jean-Jaurès, pourront développer une hauteur supérieure dans la limite de 3 mètres.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Le règlement limite également la hauteur des annexes qui s'implanteront en limites séparatives (2,5 mètres l'égout de toiture) : l'objectif étant de limiter la construction de bâtiment d'une hauteur importante avec les propriétés voisines.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

En zone Ub1, l'implantation des constructions est hétérogène : les constructions s'implantent parfois à l'alignement et parfois en retrait. Ainsi, la commune a souhaité mettre en place une règle large qui permettra aux constructions de s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres. Cela permettra aux porteurs de projet d'adapter autant que possible leur projet à la configuration du secteur.

En zone Ub2 la plupart des constructions se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 4 mètres. Ce recul doit notamment servir les intentions écologiques et esthétiques que s'est fixées la commune : cette bande doit notamment permettre la plantation des espaces libérés de manière à compenser la minéralité de certaines rues. En cohérence avec les règles de hauteurs, les constructions édifiées le long des axes suivants s'implanteront dans une bande de 0 à 4 mètres : Avenue des Chasseurs Alpins, Avenue Générale de Gaulle entre le rond-point de la gare et le rond-point Sainte-Thérèse, Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques, et Avenue Jean-Jaurès.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Les zones Ub (Ub1 et Ub2) sont des zones amenées à se densifier dans les prochaines années, notamment par des opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction). Afin de développer une densité qui soit acceptable, le règlement impose un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. Les constructions devront ainsi s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins également à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres en zone Ub1 et sans être inférieure à 6 mètres en zone Ub2. La règle de retrait est ainsi déterminée par la hauteur de la construction, l'objectif étant de créer un gradient de densité entre ces deux sous-secteurs et de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement, ...). Comme pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ces reculs doivent permettre la plantation des espaces libérés. Pour autant et afin de permettre une certaine densification du secteur, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

Le règlement introduit une règle spécifique pour les annexes (hors piscines), qui représente des volumes secondaires et qui pourront par conséquent, sous respect de la limite de hauteur, s'implanter entre 0 et 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions. Pour les bâtiments usage de logement, il s'agit la encore de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement). Ainsi, le règlement du PLU précise pour toute la zone Ub que « la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales (hors annexes) implantées sur un même terrain, devra au moins être égale à 6 mètres. Cette distance pourra être ramenée à 4 mètres en cas d'implantation en quinconce totale. »

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception des annexes implantées en limites séparatives spécifiquement. En sus de la règle qui limite leur hauteur, le règlement cherche également à en limiter le nombre et le volume afin de ne pas multiplier les constructions en limite de propriété. Par conséquent le

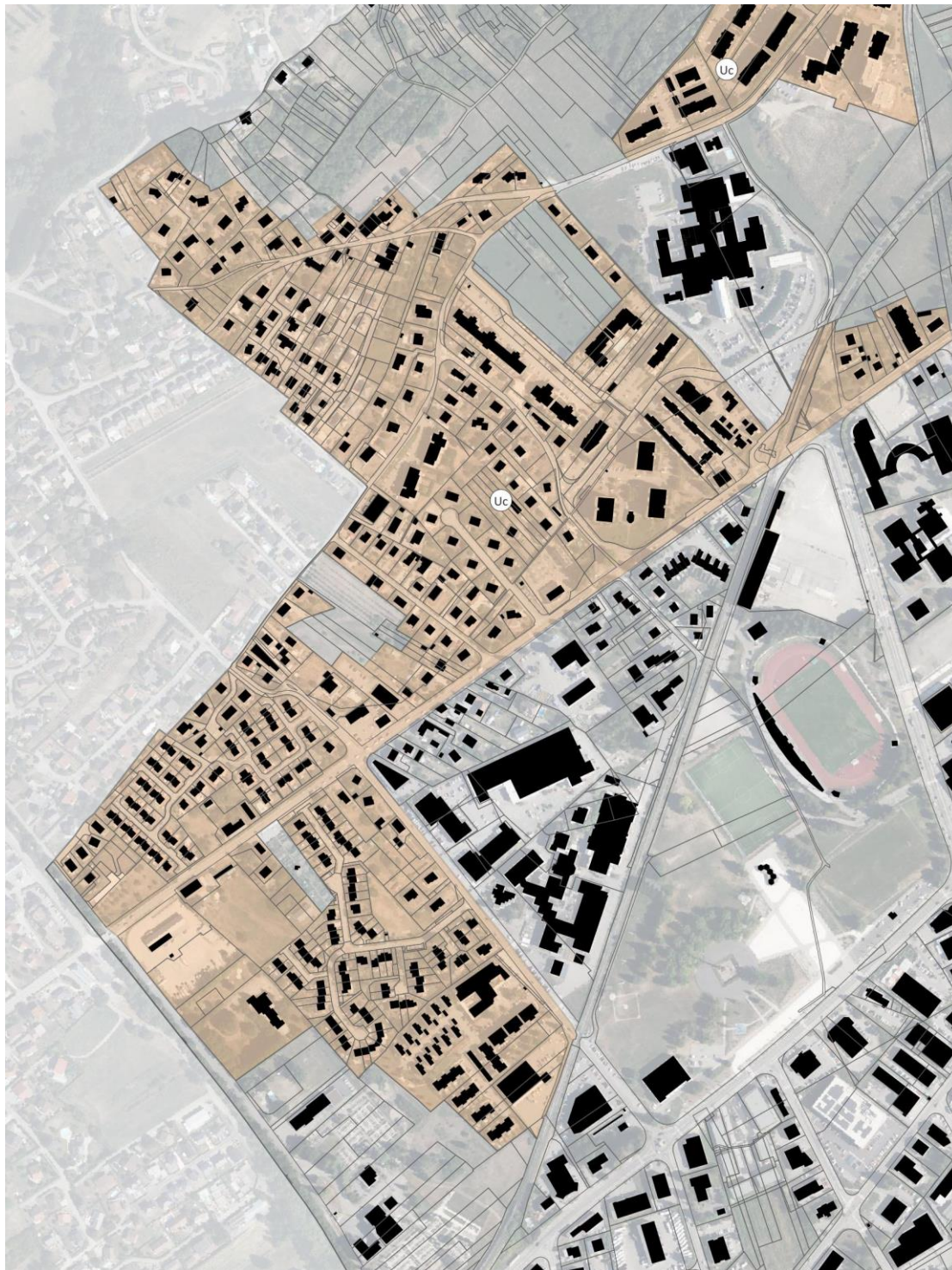
règlement précise « les annexes implantées en limites séparatives sont autorisées, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum et répartie en une ou deux annexes maximums.

Zone Uc	Caractère de la zone
	La zone Uc correspond aux secteurs résidentiels de la ville.
	Superficie de la zone
	139,6 hectares



Justification du zonage

La zone Uc se dessine autour des secteurs urbanisés à dominante résidentielle (habitats pavillonnaires, qu'ils soient individuels ou groupés, et habitats collectifs). Le tissu bâti est ici plus lâche et moins dense que dans la zone Ub et fait l'objet d'une mixité des fonctions moins importante. La ville souhaitant maintenir et préserver ce tissu bâti, elle a donc souhaité l'inscrire dans une zone spécifique. La zone Uc intègre ainsi les constructions situées au pied des contreforts des Bauges, au-dessus du quartier de Saint-Sigismond, les constructions situées dans les quartiers du Chiriac et de l'Arlandaz, et l'ensemble de la plaine de Conflans.



La zone Uc autour des quartiers du Chiriac et de l'Arlandaz.



La zone Uc au pied des contreforts des Bauges au-dessus du quartier de Saint-Sigismond.

Le zonage des espaces situés au-dessus de la Rue Edouard Piquant et principalement du Chemin des Molettes a été revu par rapport au PLU de 2013 : les espaces non bâtis et qui présentent un caractère naturel ou agricole ont été intégrés à la zone A ou N (classés en zone Ub dans le PLU de 2013), l'objectif étant de protéger ces espaces de nature qui font partie intégrante de la coulée verte identifiée dans le cadre de l'état initial de l'environnement. De plus, ce secteur est soumis à un risque de glissement de terrain, identifié dans le cadre de PIZ : il convient ainsi de ne pas développer davantage les constructions.



La zone Uc dans la plaine de Conflans

Le tracé de la zone urbaine a légèrement évolué dans le secteur de la plaine de Conflans par rapport au document d'urbanisme de 2013. Au-dessus de la route de Tour, le contour de la zone a été ajusté afin de tenir compte des risques identifiés au PIZ (Secteur 1). Les terrains naturels situés à l'arrière de l'école de la Plaine ont été intégrés à la zone A, tout comme la parcelle AW n°66 située en continuité de l'exploitation agricole, en cohérence avec l'occupation des sols actuelle (Secteurs 2). Enfin, les espaces « délaissés » situés le long de la Rue Robert Piddat ont été intégrés à la zone Ui (Secteur 3, *cf voir ci-dessous*).

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

La zone Uc est une zone urbaine plus « apaisée » que la zone Ua et Ub avec une diversité des fonctions moins marquée. Cette zone doit accueillir en priorité des logements, des équipements et quelques activités commerciales et de services accompagnant le quotidien des habitants qui résident dans cette zone. Par conséquent, le logement est autorisé, mais l'hébergement, qui recouvre les constructions destinées à héberger un public spécifique, est interdit.

Dans la logique de « resserrer » les commerces et les activités de services autour des zones Ua et Ub, seules la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées : cela permettra notamment à des professions libérales de s'installer (avocat, architecte, médecin, ...). Le commerce de détail est quant à lui limité à 200 m² de surface de plancher. Il s'agit ainsi de permettre l'existence d'activités de services nécessaire à la vie et à la commodité des habitants, mais d'en limiter leur développement en zone résidentielle.

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à l'exception des salles d'art et de spectacles qui restent incompatibles avec la vocation de la zone. Il en est de même pour les centres de congrès et d'exposition.

Si les bureaux sont autorisés, la zone Uc n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaître comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles et les entrepôts ne sont pas autorisés.

Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont interdites pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone Uc.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse. L'objectif de la commune est de favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favorise en effet l'aménagement des combles qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limités par la règle de hauteur mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures réglementé à l'article 11.

La zone Uc correspond aux secteurs résidentiels de moindre densité, secteurs que les élus souhaitent préserver et maintenir. Par conséquent, et en cohérence avec la volumétrie des constructions de la zone, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur doit permettre de développer des logements individuels/groupés et intermédiaire et de petits collectifs de type R+2, en cohérence avec le tissu existant.

Comme dans la zone Ua et Ub, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Le règlement limite également la hauteur des annexes qui s'implanteront en limites séparatives (2,5 mètres l'égout de toiture) : l'objectif étant de limiter la construction de bâtiment d'une hauteur importante avec les propriétés voisines.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Dans cette zone, la plupart des constructions se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

La zone Uc est une zone qui n'est pas amenée à se densifier de manière trop importante. Par conséquent le règlement impose un retrait de constructions par rapport aux limites séparatives de 4 mètres. Pour autant et afin de permettre une certaine densification du secteur, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

Le règlement introduit une règle spécifique pour les annexes (hors piscines), qui représente des volumes secondaires et qui pourront par conséquent, sous respect de la limite de hauteur, s'implanter entre 0 et 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions. Pour les bâtiments usage de logement, il s'agit de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement). Ainsi, le règlement du PLU précise pour toute la zone Uc que « *la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales (hors annexes) implantées sur un même terrain, devra au moins être égale à 6 mètres. Cette distance pourra être ramené à 4 mètres en cas d'implantation en quinconce totale.* »

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception des annexes implantées en limites séparatives spécifiquement. En sus de la règle qui limite leur hauteur, le règlement cherche également à en limiter le nombre et le volume afin de ne pas multiplier les constructions en limite de propriété. Par conséquent le règlement précise « *les annexes implantées en limites séparatives sont autorisées, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum et répartie en une ou deux annexes maximums*

Zone Uqo

Caractère de la zone

La zone Uqo correspond au secteur élargi du quartier Olympique.

Superficie de la zone

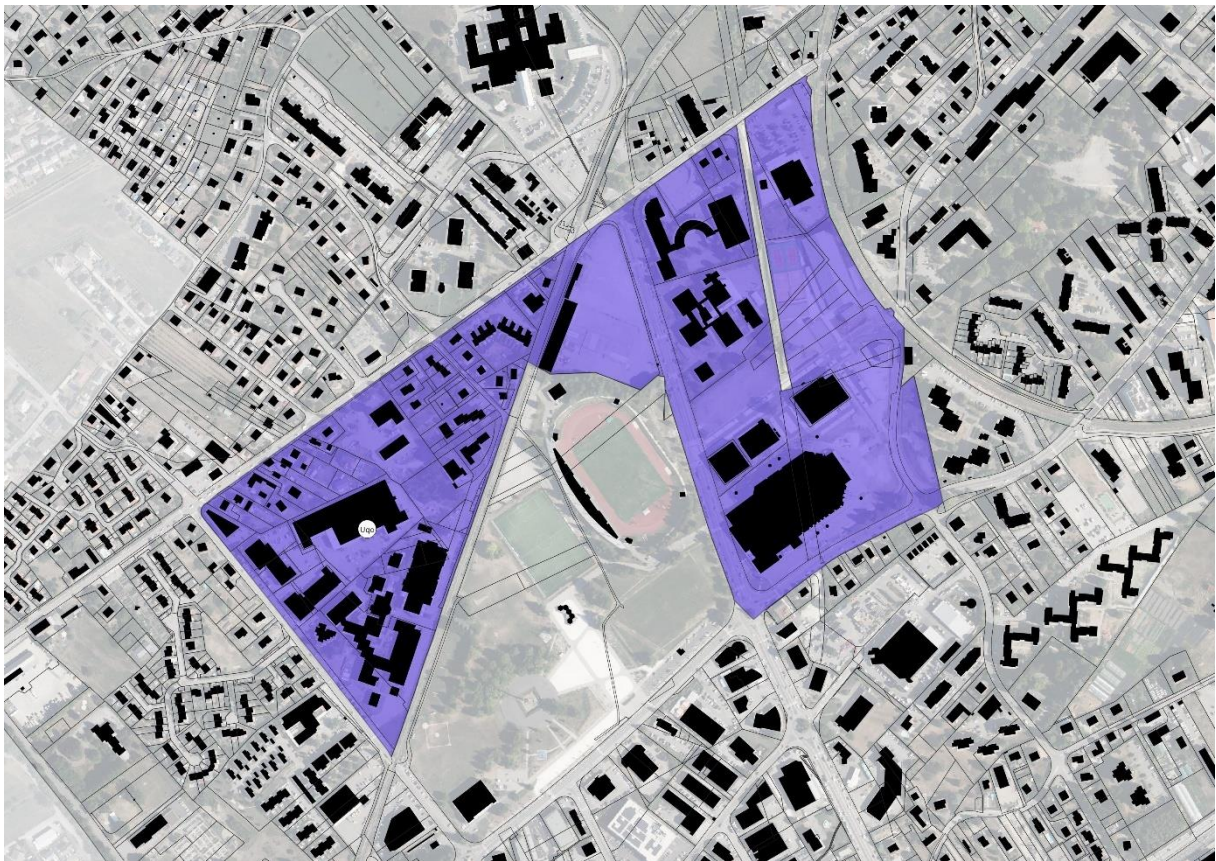
27,2 hectares



Justification du zonage

La zone Uqo se dessine autour du quartier Olympique. Elle intègre les équipements sportifs situés le long de l'Avenue de Winnenden et notamment la Halle Olympique, le gymnase de la Combe de Savoie, le Centre National de Ski et de Snowbord, l'école de cirque, les bâtiments de la pétanque Albertvilloise, les terrains de tennis du Tennis Olympique Albertville ... Elle intègre également le collège de la Combe de Savoie, l'Etablissement Régional d'Enseignement Adapté (EREA) et la friche de l'ancienne entreprise de matériaux SAMSE (parcelle H n°2577) située à l'intersection entre la Rue Louis Butier du Sestier et l'Avenue de Winnenden. A l'exception des établissements d'enseignement et des secteurs d'habitat, ces sites sportifs font partie de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Campus Olympique créée en 2015.

Contrairement au document d'urbanisme de 2015, la zone Uqo a été élargie au triangle formé par l'Avenue Général de Gaulle, le Chemin de la Charrette et la voie ferrée, un secteur mixte dans lequel on retrouve des activités économiques, le centre ENEDIS, le lycée Professionnel Le Grand Arc et quelques poches d'habitats. Ce secteur offre des possibilités et des potentialités de renouvellement urbain intéressantes. Afin de mener une réflexion d'ensemble autour du parc Olympique et dans l'objectif de créer un nouveau quartier ce triangle a été inscrit dans la zone Uqo.



Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

La zone Uqo pourrait représenter dans les prochaines années un nouveau quartier dans lequel sera développé une mixité des fonctions urbaines. Ainsi, le règlement autorise les constructions à destination d'habitat, les commerces et les activités de service à l'exception des commerces de gros, des autres hébergements touristiques et des cinémas qui n'ont pas vocation à s'implanter dans cette zone. En effet, en ce qui concerne spécifiquement l'activité commerciale, la volonté de la commune est de favoriser les commerces de proximité nécessaires au quotidien des habitants et qui répondent aux besoins de la zone de chalandise de la commune. En ce sens, les commerces de gros sont interdits. Il s'agit de privilégier dans ce quartier, les commerces dits de détail « et de proximité ». Le cinéma n'est pas autorisé, ce type d'équipement devant se développer au plus près du centre-ville. A l'inverse, les centres de congrès et d'exposition sont autorisés : en lien avec les activités d'ores et déjà présentes, la future vocation que souhaite donner la ville à ce secteur, et les emprises foncières disponibles, ce type d'équipement pourrait trouver toute sa place en zone Uqo. Les autres hébergements touristiques, qui recouvrent les constructions autres que les hôtels (résidences de tourisme, villages vacances, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs) ne sont pas autorisés car incompatibles avec la vocation de la zone.

L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

Si les bureaux sont autorisés, cette zone n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaître comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles et les entrepôts ne sont pas autorisés.

Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont interdites pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone Uqo.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Contrairement aux zones Ua, Ub et Uc, la hauteur des constructions est ici mesurée au point le plus haut de la construction, installations techniques exclues. La zone Uqo regroupe une diversité d'activités et notamment de nombreux équipements sportifs et d'enseignements, des activités de services ainsi que des logements. La ville souhaite donner à ce secteur un nouvel élan en développant un quartier moderne voir exemplaire en termes de constructibilité. Si dans les autres zones du PLU, l'objectif de la commune est de favoriser les toitures à pan, ce n'est pas le but rechercher dans cette zone. Afin d'ouvrir la voie à des transformations radicales du bâti existant et d'encourager la créativité des futures constructions, le faîtiage ou le sommet de l'acrotère est à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur.

Secteur d'intensification de l'utilisation de l'espace urbain, la hauteur des constructions est limitée à 18 mètres.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Le règlement limite également la hauteur des annexes qui s'implanteront en limites séparatives (3 mètres en tous points du bâtiment) : l'objectif étant de limiter la construction de bâtiment d'une hauteur importante avec les propriétés voisines.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Afin de ne pas créer un effet « corridor » le long des axes (la hauteur des futures constructions pouvant être importante), mais permettre une certaine intensification de l'utilisation de l'espace, le règlement impose un retrait

des constructions de 4 mètres minimum. Comme en zone Ub, ce recul doit notamment servir les intentions écologiques et esthétiques que s'est fixées la commune : cette bande doit permettre la plantation des espaces libérés de manière à compenser la minéralité de certaines rues comme l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Toujours dans l'idée de développer une certaine densité, tout en tenant compte de la hauteur des futures constructions, le règlement impose un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. Les constructions devront ainsi s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins également à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. La règle de retrait est ainsi déterminée par la hauteur de la construction, l'objectif étant de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement, ...). Pour autant et afin de permettre une certaine densification du secteur, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

Le règlement introduit une règle spécifique pour les annexes (hors piscines), qui représente des volumes secondaires et qui pourront par conséquent, sous respect de la limite de hauteur, s'implanter entre 0 et 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions. Pour les bâtiments usage de logement, il s'agit de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement). Ainsi, le règlement du PLU précise pour toute la zone Uqo que « *la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales (hors annexes) implantées sur un même terrain, devra au moins être égale à 6 mètres. Cette distance pourra être ramenée à 4 mètres en cas d'implantation en quinconce totale.* »

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception des annexes implantées en limites séparatives spécifiquement. En sus de la règle qui limite leur hauteur, le règlement cherche également à en limiter le nombre et le volume afin de ne pas multiplier les constructions en limite de propriété. Par conséquent le règlement précise « *les annexes implantées en limites séparatives sont autorisées, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum et répartie en une ou deux annexes maximums*

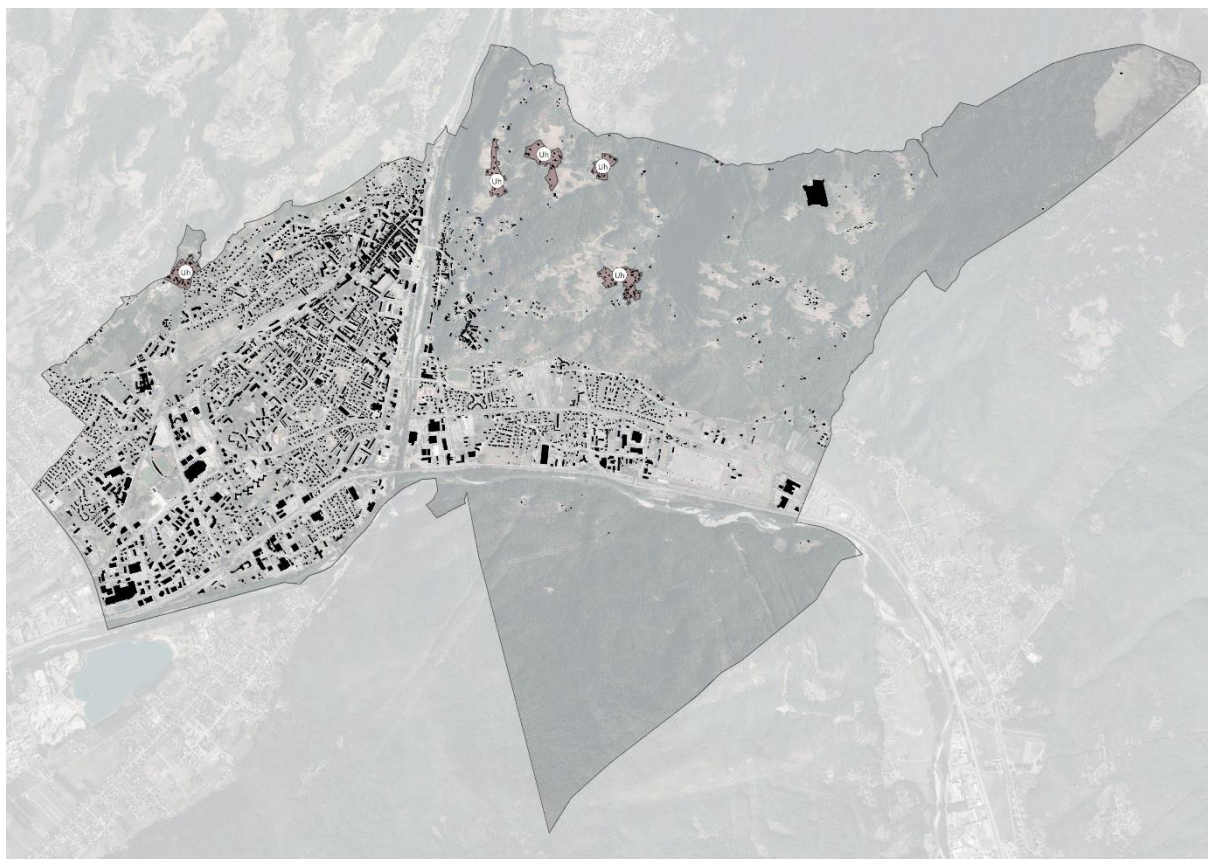
Zone Uh

Caractère de la zone

La zone Uh correspond aux hameaux constitués des Hauts de Conflans.

Superficie de la zone

13,4 hectares



Justification du zonage

La zone Uh identifie spécifiquement les secteurs de hameaux des Hauts de Conflans : Plan Bétet, La Bottière, La Pomaray et Farettre, auxquels s'ajoutent le secteur d'habitat traditionnel ancien de Perthuis dans le quartier de Saint-Sigismond. Ces groupements bâtis isolés (à l'exception du hameau de Perthuis) présentent une morphologie urbaine et des caractéristiques architecturales semblables : forme urbaine dense et compacte, parcellaire irrégulier et resserré, toitures à deux pans, greniers aux étages supérieurs en bois, bardages verticaux pour les murs pignon, façades en pierre, ... Autant de caractéristiques que la commune souhaite préserver et protéger. Précédemment, les hameaux des Hauts de Conflans faisaient l'objet d'un « pastillage » de zones Nh, seul Farettre faisait l'objet d'un zonage spécifique Uf. L'objectif de la commune a été d'intégrer à la zone Uh uniquement les groupements bâtis les plus constitués, les plus proches de la ville et les plus facile d'accès. Ces secteurs n'ayant pas vocation à s'étendre, les contours de la zone Uh se dessinent au plus près des constructions existantes. Le renforcement de ces hameaux, se fera alors uniquement par densification des éventuelles dents creuses identifiées. Les zones Nh du PLU de 2013 ont ainsi été supprimées⁴ ou remplacées par la zone Uh.



Zones Uh PLU 2013

⁴ L'un des principes de la ALUR de 2014 est de mettre fin à cette pratique du « pastillage » de zone Nh, qui consistait à « contourner » l'interdiction de construire en délimitant des petites zones constructibles au sein des zones A et N. La loi MACRON autorisant la construction d'annexes et d'extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes et situées en zone A et N, il n'est plus nécessaire de maintenir « les pastilles » de zones Nh.

Le hameau de Perthuis



Zonage PLU 2013



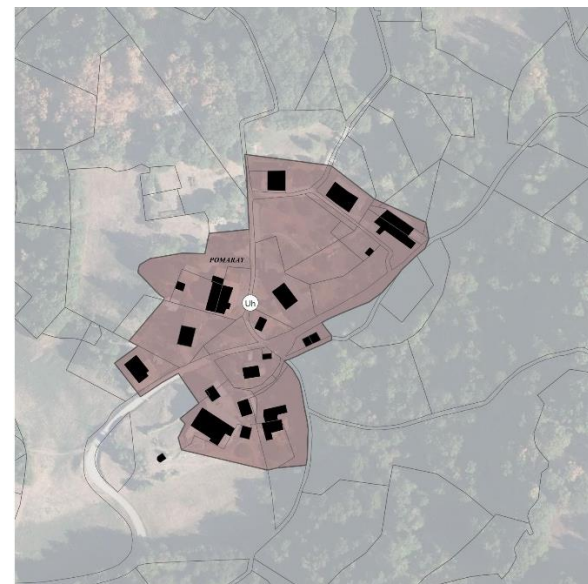
Zonage PLU 2024

Par rapport au précédent document d'urbanisme, qui identifie le hameau de Perthuis dans la zone Ub, les contours de la zone Uh ont été revu : l'ensemble des espaces vides de toutes constructions notamment au Nord-Est du hameau ont été intégrés à la zone N, l'objectif étant de limiter l'étalement de ce groupement bâti, de préserver la coulée verte identifiée dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement et de tenir compte des risques naturels identifiés par le PIZ (crues torrentielles et glissement de terrain).

Le hameau de Pomaray



Zonage PLU 2013

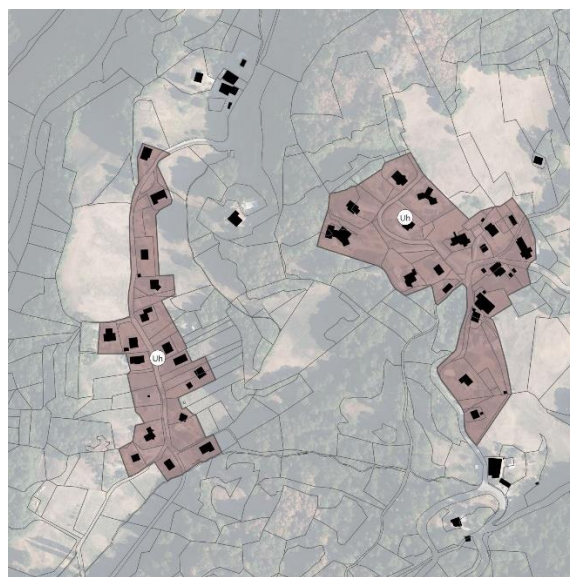


Zonage PLU 2024

Les hameaux de Plan Bétet et de la Bottière

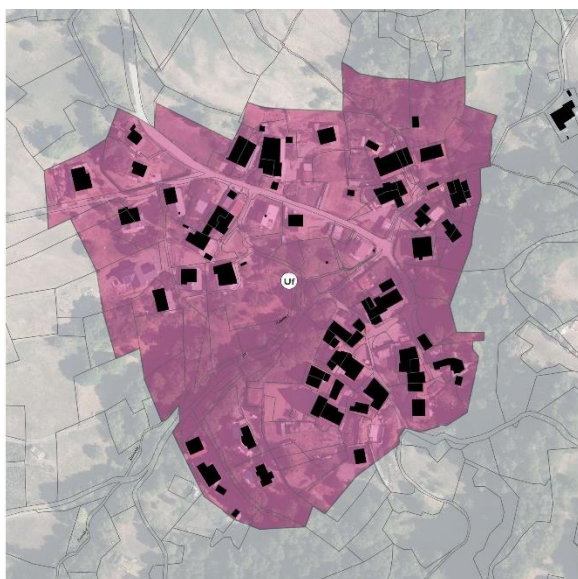


Zonage PLU 2013

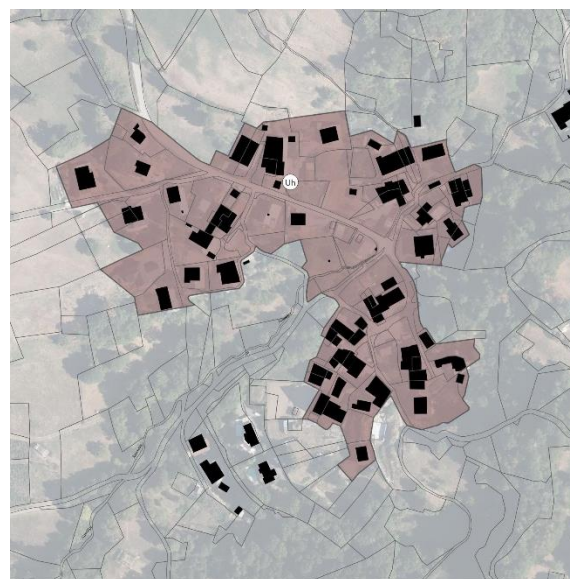


Zonage PLU 2024

Le hameau de Farette



Zonage PLU 2013



Zonage PLU 2024

Les contours de la zone Uh autour du hameau de Farette ont été largement revu afin d'intégrer uniquement les secteurs déjà bâtis. Les secteurs bâtis situés en discontinuité de l'enveloppe urbaine originelle du hameau et les secteurs non bâtis situés en extensions de cette enveloppe ont été intégrés à la zone A ou N. Le ruisseau du Nantillot et ses continuités boisées ont également été intégrés à la zone N.

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

La zone Uh couvre des secteurs de hameaux, plus ou moins éloignés du centre-ville, et qui doivent accueillir en priorité des logements. Par conséquent, seuls sont autorisés les logements et les autres hébergements touristiques. Si la zone Uh n'a pas vocation à accueillir des résidences de tourisme ou des villages vacances (les disponibilités foncières ne le permettent pas), la commune ne souhaite pas être contraignante en ce qui concerne l'installation de chambres d'hôte ou de gîtes, les hameaux se prêtant à l'accueil de ce type d'hébergement.

Les chambres d'hôtes, au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme des logements, si elles sont limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. Au-delà, elles sont considérées comme des hébergements touristiques.

Les meublés de tourisme, dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle, sont considérés comme des logements. Au-delà, ils sont considérés comme des hébergements touristiques. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La collectivité a souhaité autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m² de surface de plancher. Il s'agit notamment d'autoriser les activités et professions libérales à s'installer dans ces secteurs. L'éloignement des hameaux par rapport au centre-ville pouvant ne pas représenter de gênes particulières pour le développement de certaines activités.

Aucun équipement d'intérêt collectif et de services publics, à l'exception des locaux techniques des administrations, et aucune activité des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire n'est autorisé, la zone Uh n'ayant pas cette vocation.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse. L'objectif de la commune est de favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favorise en effet l'aménagement des combles qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limités par la règle de hauteur mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures règlementé à l'article 11.

La zone Uh correspond aux hameaux historiques de la commune. Les hauteurs des constructions restent relativement faibles. Afin de préserver ces silhouettes et de maîtriser les formes urbaines, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres, permettant ainsi le développement de petites unités d'habitation.

Comme dans la zone Ua et Ub, le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction. Le règlement limite également la hauteur des annexes qui s'implanteront en limites séparatives (2,5 mètres l'égout de toiture) : l'objectif étant de limiter la construction de bâtiment d'une hauteur importante avec les propriétés voisines.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Dans cette zone la plupart des constructions se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

La zone Uh est une zone qui n'est pas amenée à se densifier car éloignée de la centralité communale. Par conséquent le règlement impose un retrait de constructions par rapport aux limites séparatives de 4 mètres. Pour autant et afin de permettre une certaine densification du secteur, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

Le règlement introduit une règle spécifique pour les annexes (hors piscines), qui représente des volumes secondaires et qui pourront par conséquent, sous respect de la limite de hauteur, s'implanter entre 0 et 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions. Pour les bâtiments usage de logement, il s'agit de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement). Ainsi, le règlement du PLU précise pour toute la zone Uh que « *la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales (hors annexes) implantées sur un même terrain, devra au moins être égale à 6 mètres. Cette distance pourra être ramenée à 4 mètres en cas d'implantation en quinconce totale.* »

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'exception des annexes implantées en limites séparatives spécifiquement. En sus de la règle qui limite leur hauteur, le règlement cherche également à en limiter le nombre et le volume afin de ne pas multiplier les constructions en limite de propriété. Par conséquent le règlement précise « *les annexes implantées en limites séparatives sont autorisées, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum et répartie en une ou deux annexes maximums.* »

Zone Up

Caractère de la zone

La zone Uparc correspond au secteur de la cité médiévale de Conflans

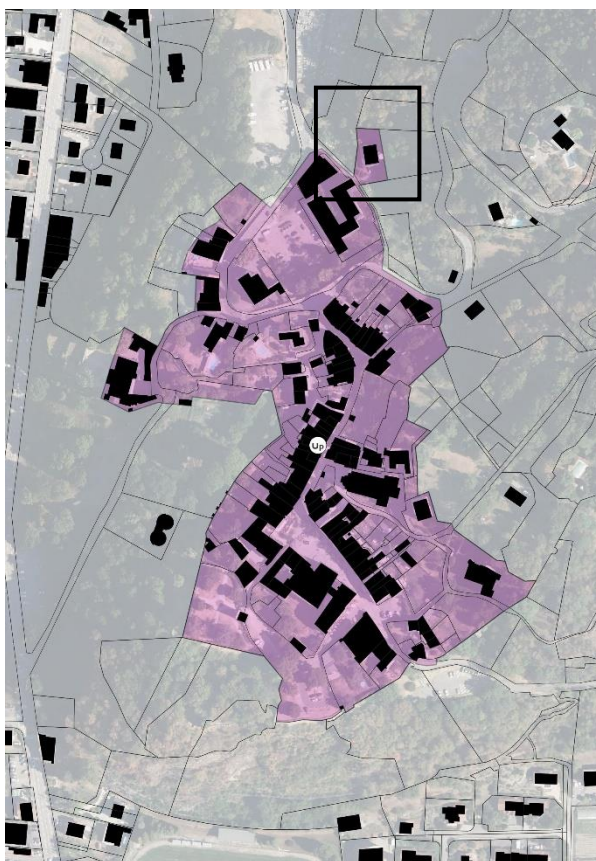
Superficie de la zone

6,4 hectares

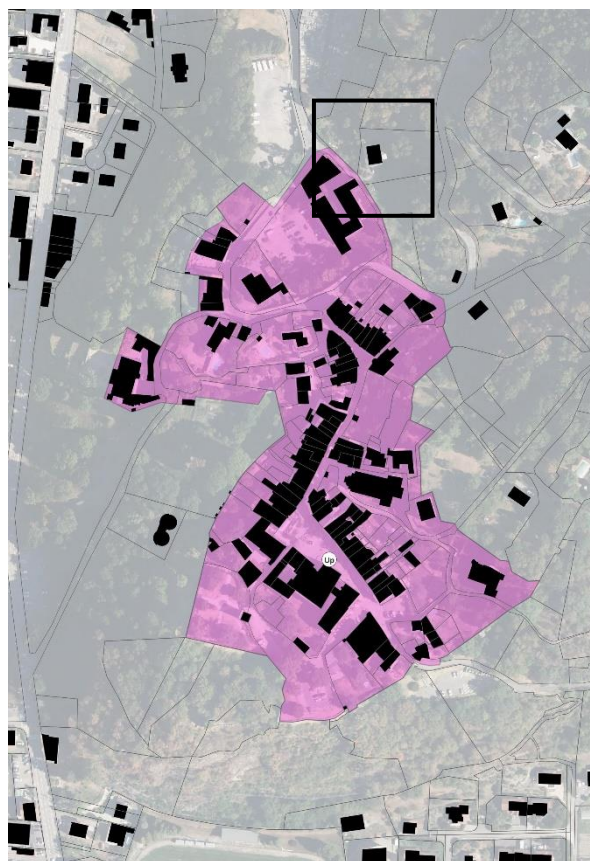


Justification du zonage

La cité médiévale de Conflans, qui reflète une forte valeur patrimoniale, a été inscrite dans une zone particulière afin de disposer d'un règlement spécifique qui tienne compte des caractéristiques morphologiques, urbaines et architecturales de la cité et qui permette sa préservation. Ce secteur dispose en effet d'un tissu urbain médiéval très homogène, d'une belle unité d'ensemble des façades donnant sur l'espace public et compte de nombreux bâtiments patrimoniaux (enceinte et portes en place, châteaux et maisons nobles, église, ancien couvent, ancien hospice). La cité concentre tous les bâtiments protégés au titre des monuments historiques et est entièrement couverte par le périmètre des abords des monuments historiques.



Zonage PLU 2013



Zonage PLU 2024

Le zonage du projet de PLU reprend le zonage du PLU de 2013 à l'exception de la construction présente sur la parcelle AM °36 : se trouvant en dehors de l'enceinte historique de la cité et n'en reprenant pas les codes architecturaux celle-ci a été retirée de la zone Up.

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

Afin de maintenir les caractéristiques du tissu bâti de la cité médiévale tout en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir évoluer, le règlement écrit de la zone autorise uniquement les rénovations, les annexes et les extensions limitées des constructions existantes. Les changements de destination des constructions existantes sont également autorisés vers certaines sous-destinations listées par le règlement écrit de la zone : celles-ci sont compatibles et cohérentes avec le site. Par conséquent, toute nouvelle construction est strictement interdite afin de préserver le patrimoine et les caractéristiques de Conflans.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse.

La zone Up n'autorisant pas de nouvelles constructions mais uniquement l'évolution du bâti existant, seule la hauteur des annexes est règlementée (2,5 mètres à l'égout de toiture). Les rénovations et réhabilitation étant également autorisées, le règlement précise que celles-ci devront être réalisées dans l'emprise du volume et du gabarit de la construction existante, l'objectif étant de préserver la physionomie et la morphologie de ce tissu ancien et patrimonial.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Les règles développées cherchent à maintenir les caractéristiques morphologiques du tissu bâti. Les constructions de la zone Up étant implantées à l'alignement, le règlement écrit du PLU reprend ce principe afin de maintenir l'ordonnancement régulier des façades dans le respect et la continuité des implantations préexistantes. Le règlement introduit tout de même une règle dérogatoire, si un bâtiment ne peut être construit à l'alignement en raison de la configuration du terrain. Dans ce cas, un mur de clôture devra être édifié afin d'assurer la continuité de l'espace public. Cette règle doit ainsi permettre de reproduire le mode d'implantation existant afin de conserver une homogénéité dans l'organisation urbaine du secteur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Le bâti de la zone Up s'implante d'une limite parcellaire latérale à l'autre. Afin de maintenir cette caractéristique morphologique créant un paysage urbain continu depuis la rue, le règlement impose une implantation en ordre continu.

Le règlement introduit une règle spécifique pour les annexes (hors piscines), qui représente des volumes secondaires et qui pourront par conséquent, sous respect de la limite de hauteur, s'implanter entre 0 et 1 mètre.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée à l'exception des annexes implantées en limites séparatives spécifiquement. En sus de la règle qui limite leur hauteur, le règlement cherche également à en limiter le nombre et le volume afin de ne pas multiplier les constructions en limite de propriété. Par conséquent le règlement précise « *les annexes implantées en limites séparatives sont autorisées, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum et répartie en une ou deux annexes maximums* ».

Zone Ue

Caractère de la zone

La zone Ue correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques et commerciales de la ville.

Superficie de la zone

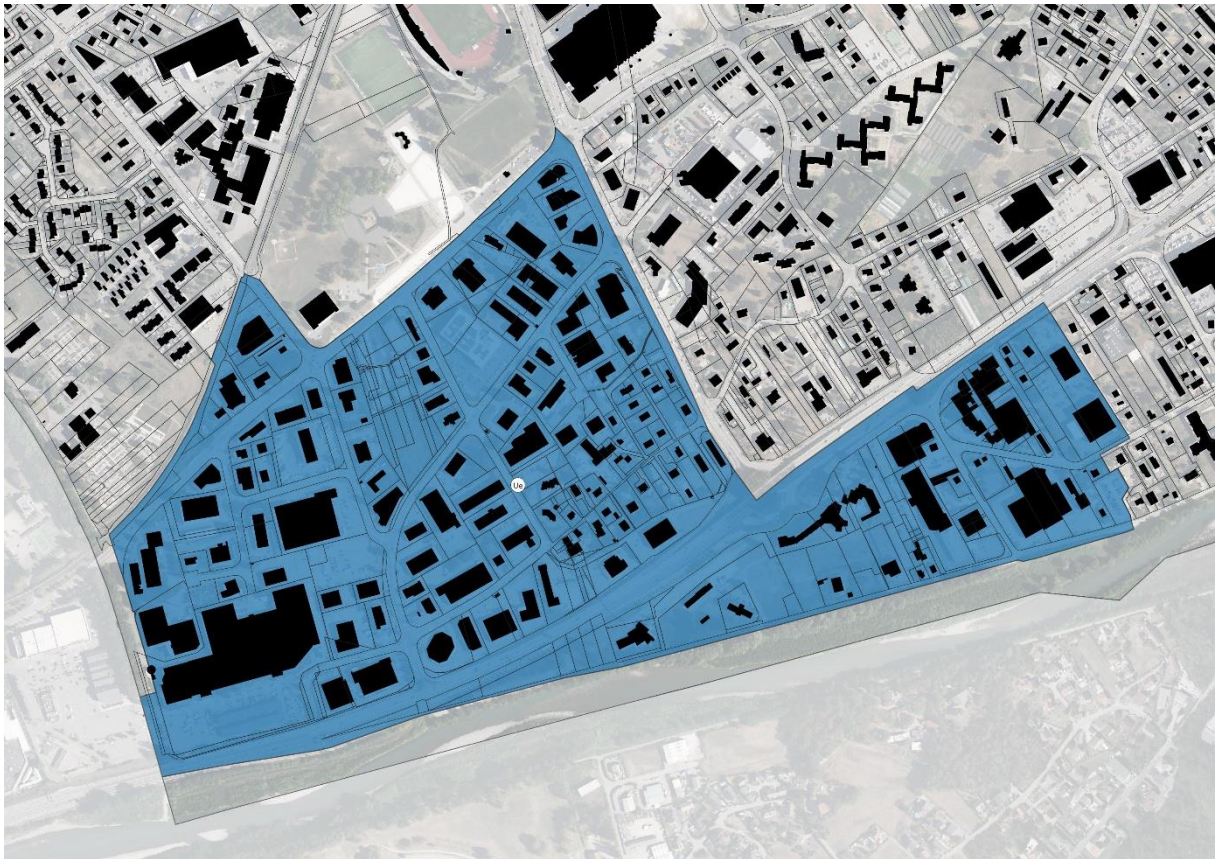
83,4 hectares



Justification du zonage

La zone Ue identifie spécifiquement les secteurs destinés à accueillir des activités économiques et commerciales du territoire. Le règlement graphique délimite une première zone Ue autour de la zone commerciale du Chiriac identifiée au SCoT Arlysère. Le règlement graphique identifie également trois secteurs où se concentrent des activités économiques et commerciales. Il s'agit de secteurs qui se sont développés le long de la RN90 bénéficiant de son effet vitrine :

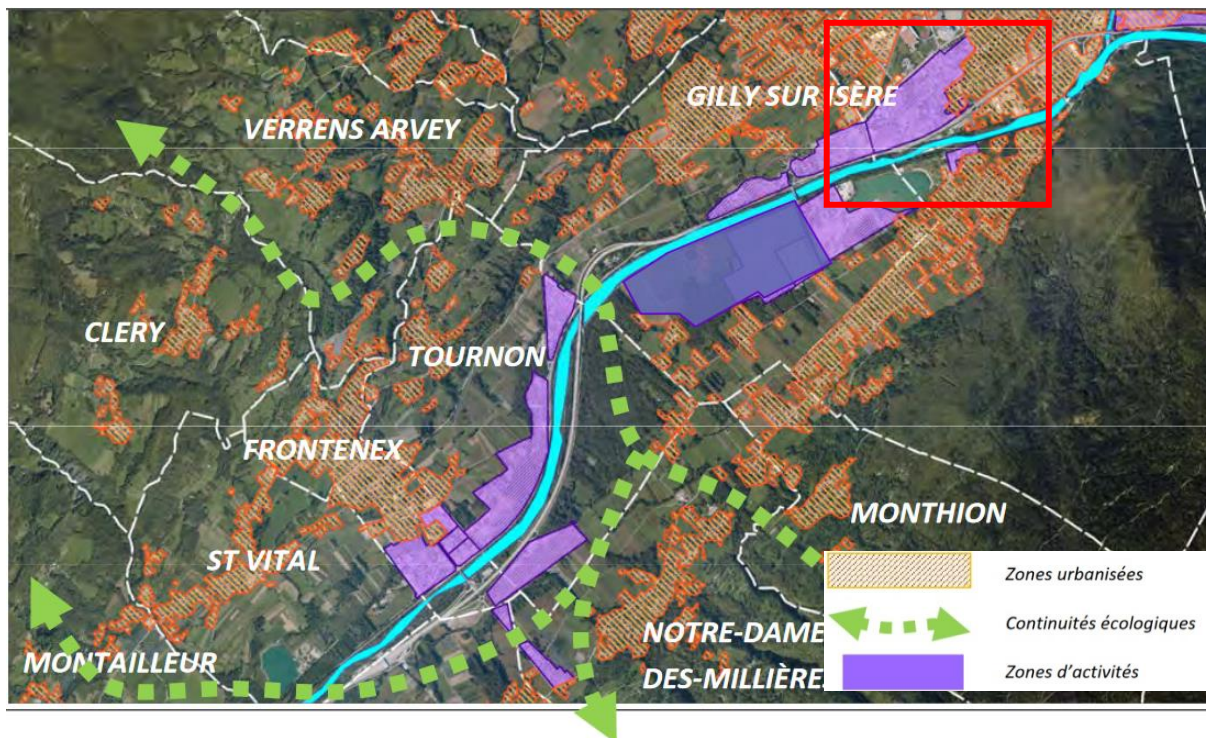
- Le secteur d'activités autour du quartier Albertin
- Le secteur d'activités autour de la Pierre du Roy
- Le secteur d'activités dans la plaine de Conflans



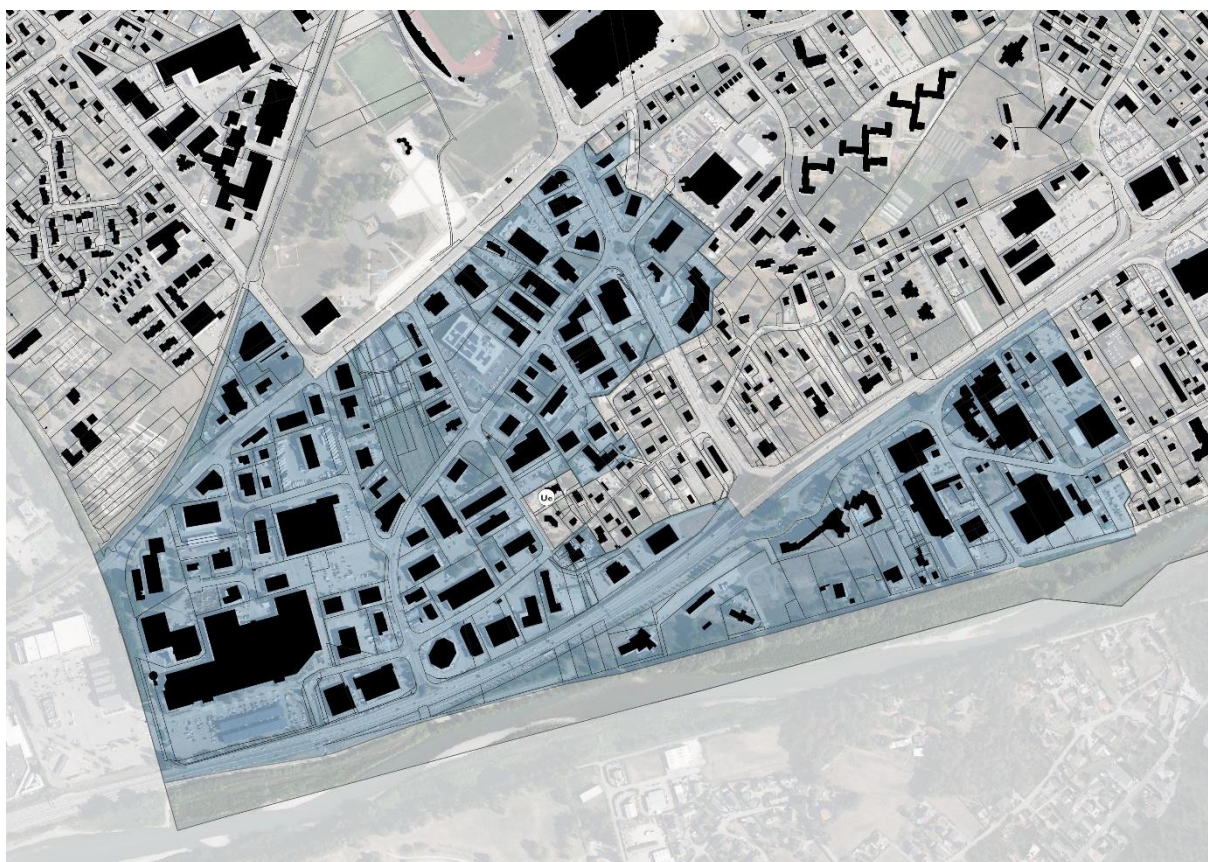
La zone d'activités commerciales du Chiriac et le secteur d'activités du quartier Albertin

En ce qui concerne la zone d'activités du Chiriac, celle-ci est identifiée spécifiquement par le SCoT Arlysère comme un site de niveau départemental. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du document supra-communal précise que « *Le site commercial du Chiriac, doit se développer sans s'étendre, en se restructurant et en couplant des objectifs de développement des surfaces commerciales à celui de l'optimisation du foncier dédié au stationnement, enfin en soignant son intégration paysagère dans la ville et notamment sa fonction de vitrine sur la voie rapide* ». En cohérence avec son projet politique, le SCoT définit ses principes d'aménagement commercial dans son Document d'Orientations et d'Objectifs et indique notamment « *Pour le site commercial du Chiriac, l'urbanisation sera limitée au périmètre existant et les activités commerciales devront se développer selon le principe de renouvellement et de densification.* »

Aucune cartographie spécifique dans les documents du SCoT ne permet de localiser précisément le périmètre de la zone commerciale. Seule la carte des corridors et coupures d'urbanisation présentée dans les annexes cartographiques du SCoT permet d'identifier les contours de la zone commerciale.



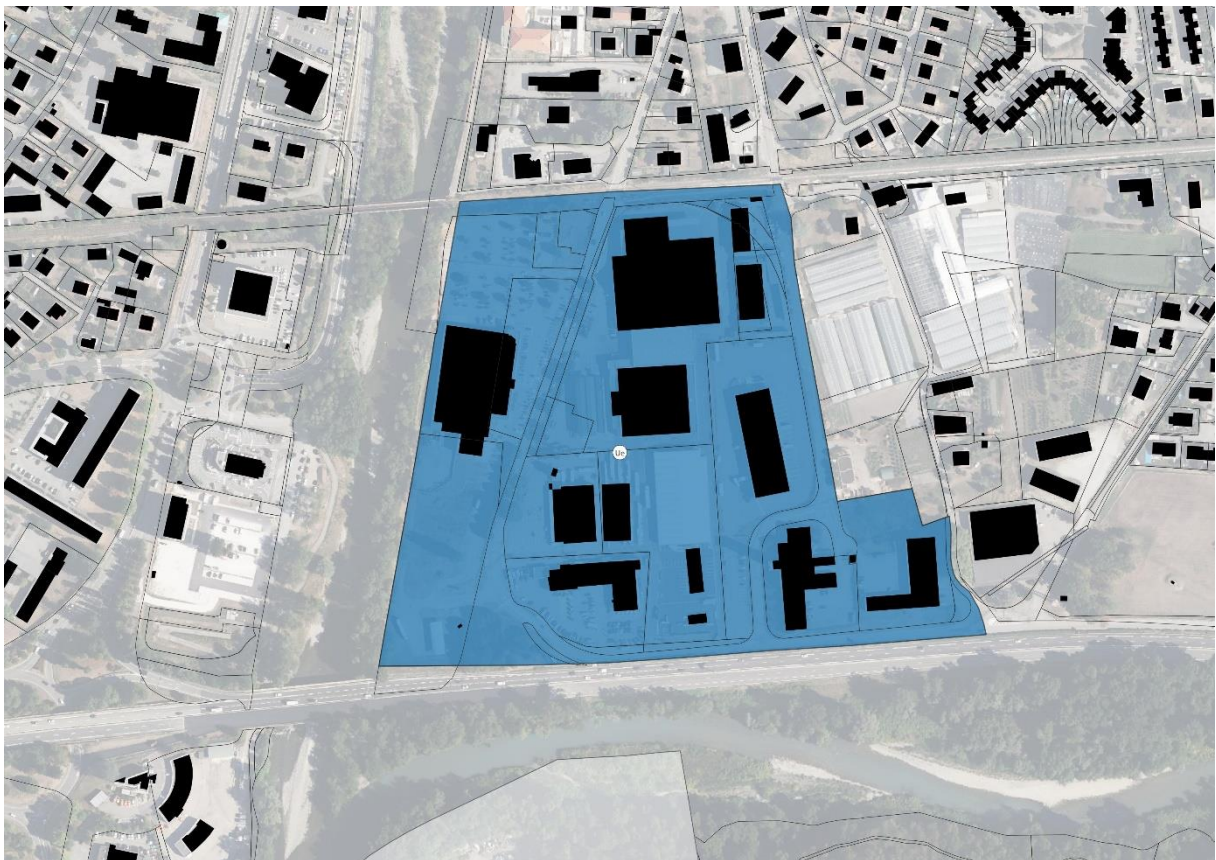
Le document d'urbanisme de 2013 délimité la zone commerciale du Chiriac de la façon suivante :



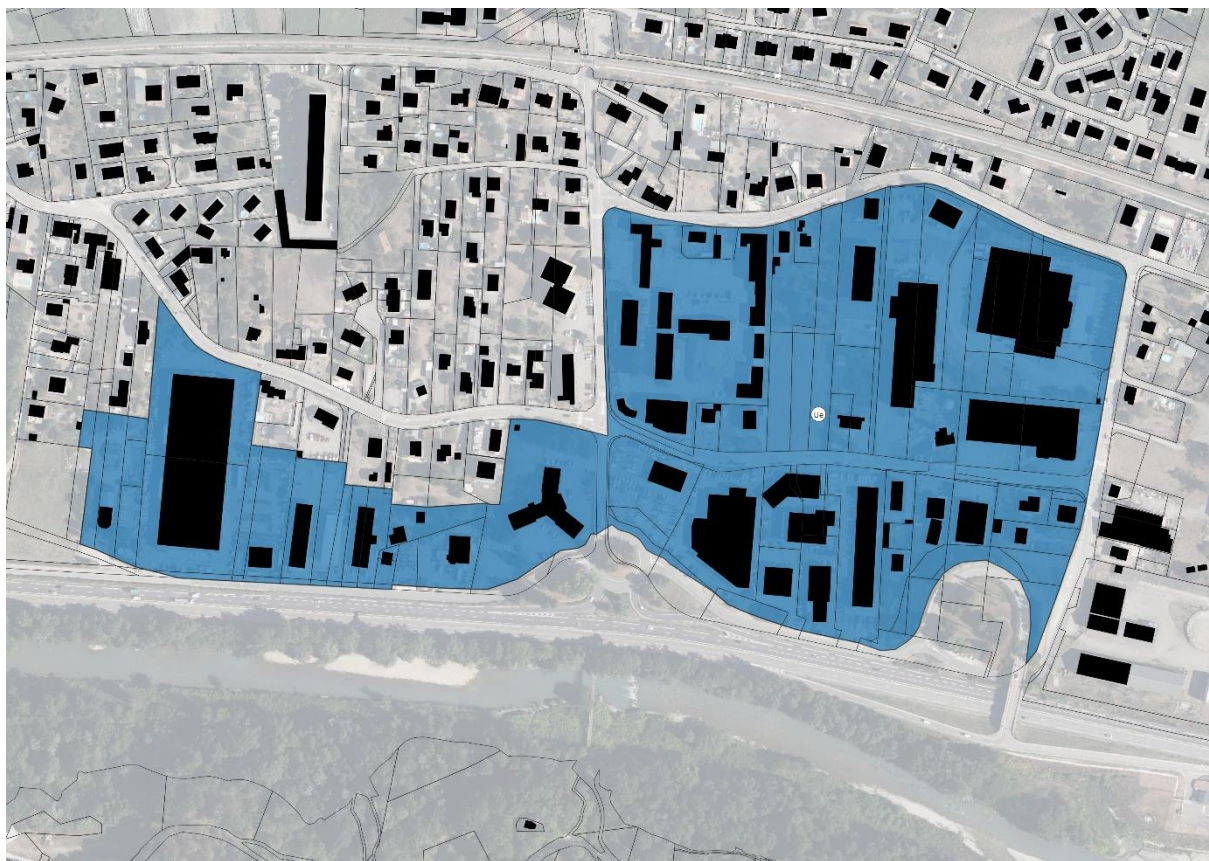
Extrait du zonage du PLU de 2013

Si des possibilités de densification et de renouvellement urbain existent (surélévation / reconfiguration de bâtiments d'activités existants ; mutualisation / densification / transformation de surfaces de stationnement ; libération de foncier par le départ de certaines entreprises à vocation artisanale voir industrielle, ...) la zone n'offre qu'une seule disponibilité foncière vierge de toute construction : elle se situe en continuité de l'opération commerciale « La Montagne » et représente une surface de 7 415 m². Des prospects se sont d'ores et déjà positionnés sur ce secteur. Les activités commerciales ne cessent de se développer dans le secteur du Chiriac et débordent aujourd'hui largement sur les parcelles situées à l'Est de l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques. Comme inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Albertville souhaite « *contenir l'étalement de la ZA du Chiriac en stoppant sa limite géographique à l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques* ». La ville, en tant que ville centre de l'Agglomération, souhaite cependant répondre au développement économique et commercial d'Arlysère dont les besoins en foncier n'ont cessé d'évoluer depuis l'approbation du SCoT en 2013. Afin de ne pas ouvrir de nouvelles zones d'activités commerciales en extension, sur des terres agricoles ou naturelles, et de contenir au maximum le développement de l'activité commerciale sur le territoire, la commune a fait le choix d'intégrer le secteur résidentiel situé chemin de la Cassine et d'ores et déjà inséré dans le tissu économique, à la zone Ue. La mutation de ce secteur, qui représente une surface d'environ 3 hectares, permettrait de répondre aux besoins en foncier commercial de l'agglomération.

En sus de la zone commerciale du Chiriac, la ville a fait le choix d'intégrer à la zone Ue, les secteurs d'activités économiques et commerciales existant développés le long de la RN 90, afin de marquer leur vocation et de limiter les conflits entre les différentes fonctions qui pourraient se développer (notamment habitat / activité).



La zone d'activités économiques et commerciales de la Pierre du Roy qui regroupe plusieurs enseignes commerciales.



La zone d'activités économiques et commerciales de la plaine de Conflans qui regroupe plusieurs enseignes commerciales.

Zone Ui

Caractère de la zone

La zone Ui correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles et artisanales situées dans la plaine de Conflans.

Superficie de la zone

38,2 hectares

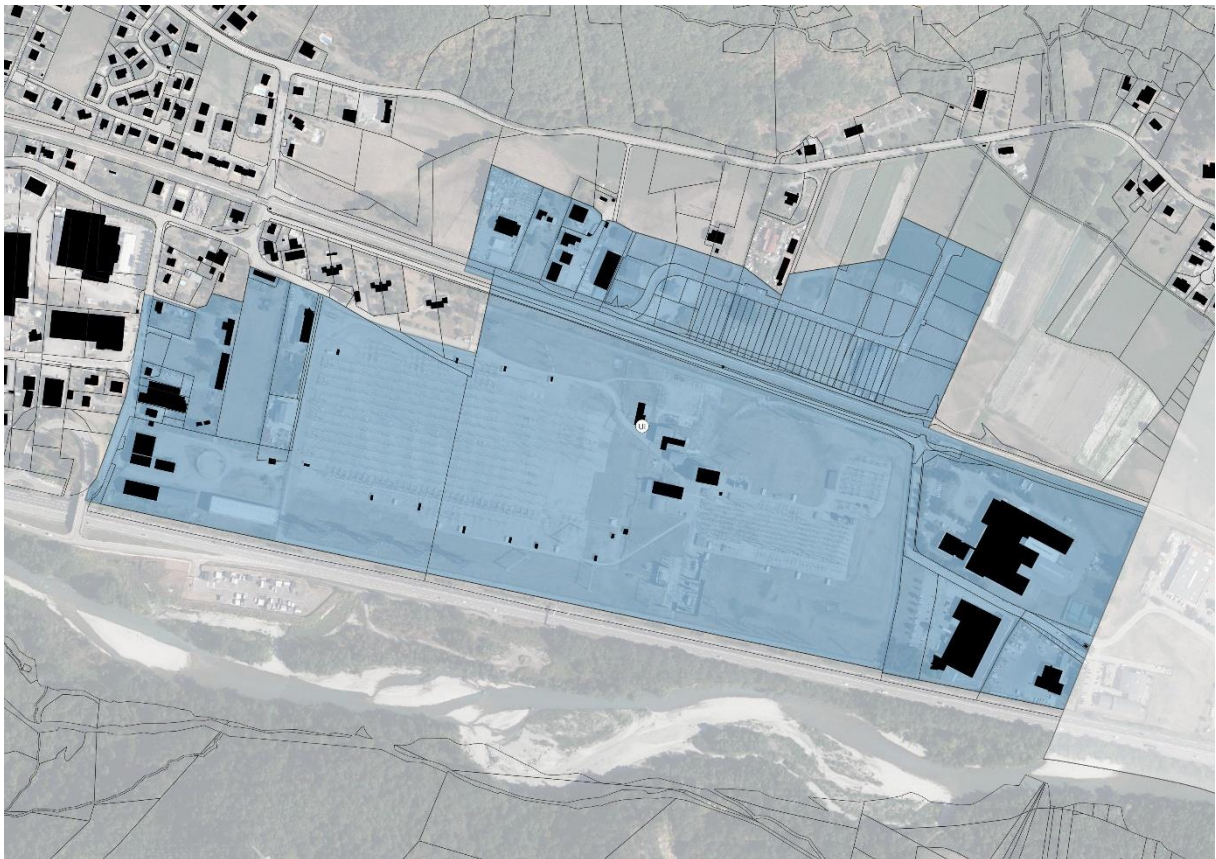


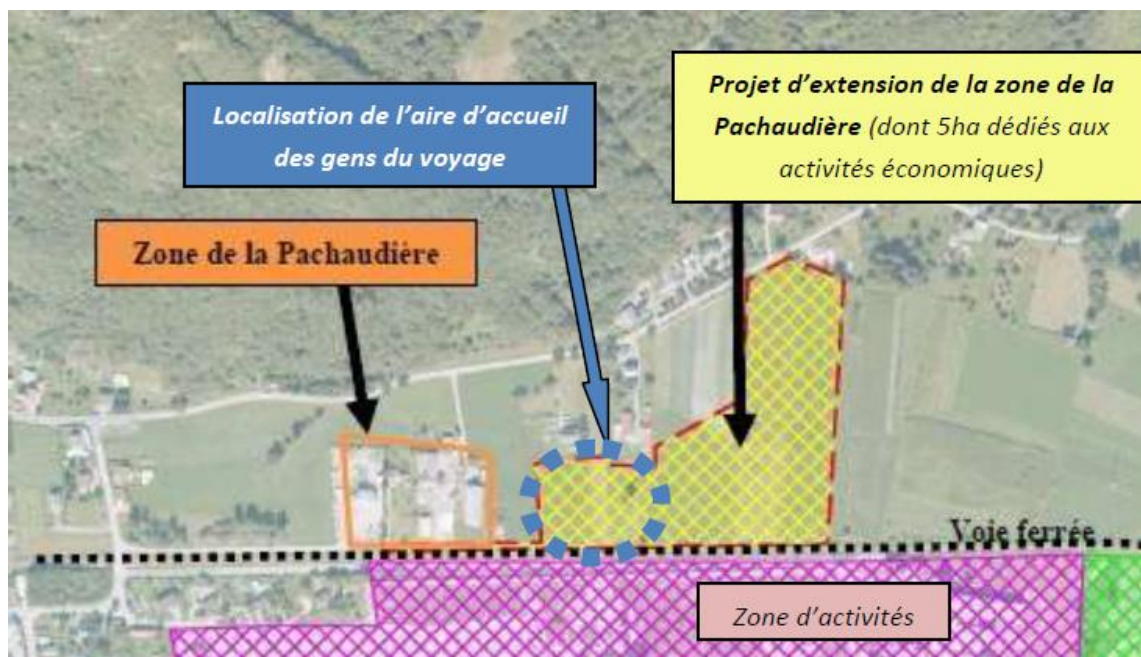
Justification du zonage

La zone Ui se dessine autour de la zone d'activités économiques des Belles Cimes (ou de la Pachaudière) identifiée par le SCoT Arlysère. Le document supra-communal indique dans son DOO l'objectif suivant en matière de développement économique : « *l'aménagement de 24 hectares sur 4 sites d'intérêt communautaires. Ces 4 zones de proximité de niveau intercommunal sont dédiées à des activités mixtes de petite taille. Sur la commune d'Albertville, la zone de la Pachaudière est notamment ciblée avec un potentiel d'extension de 5 hectares.* » Classée en zone A Urbaniser à vocation économique (AUE) dans le document d'urbanisme de 2013, l'aménagement de cette zone d'intérêt communautaire est aujourd'hui achevé et en cours de commercialisation. Le contour de la zone Ui reprend pour partie la délimitation définie au SCoT. *La zone inscrite en jaune sur la cartographie extrait du SCoT est supérieure à 5 hectares et ne correspond pas au site aménagé. La délimitation de la zone Ui s'arrête ainsi au secteur aménagé et correspond bien à une emprise de 5 hectares comme spécifié dans le SCoT.*

La zone Ui intègre également :

- les installations du Poste Electrique RTE d'Albertville situé entre la RN90 et la voie ferrée,
- la zone d'activités économique Porte de Tarentaise, largement développée sur la commune de Tour en Savoie mais débordant sur la ville d'Albertville,
- les espaces d'activités situés le long de la Rue Robert Pidat et qui offrent un potentiel foncier d'environ 9500 m² ainsi qu'un potentiel de renouvellement urbain à vocation économique.





Extrait du DOO du SCoT Arlysère // 2012

Justification du règlement écrit des zones Ue et Ui

Usage des sols et destination des constructions

Les zones Ue et Ui sont des zones dédiées aux activités économiques du territoire qu'elles soient commerciales, artisanales ou industrielles. Par conséquent, et en fonction du caractère des zones Ue et Ui, le règlement écrit autorise différentes destinations et sous-destinations afin de maintenir ces activités.

La zone Ue se dessine autour des secteurs économiques et commerciales de la commune à savoir les zones du Chiriac, du quartier Albertin, de la Pierre du Roy et de la Plaine de Conflans. En cohérence avec les activités d'ores et déjà présentes et celles que la ville souhaite voir se développer demain, le règlement autorise les commerces et activités de services et notamment l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les hôtels. L'objectif de la ville est ainsi d'autoriser le développement d'activités qui répondent aux besoins de la zone de chalandise de la commune. Les activités « nuisantes » telles que les industries, les entrepôts, les cuisines dédiées à la vente en ligne, mais également les bureaux, sont autorisés. A l'inverse, les autres hébergements touristiques, les salles de spectacles, les équipements sportifs, les établissements d'enseignement, qui n'ont pas leur place en zone d'activités, ou encore le cinéma, que la ville souhaite voir se développer à proximité du centre-ville, ne sont pas autorisés.

La zone Ui se dessine autour des zones économiques à vocation artisanale et industrielles du territoire : cela correspond notamment à la zone de la Pachauière. Les destinations et sous-destinations autorisées sont ainsi plus restrictives que dans la zone Ue, les activités développées devant répondre avant tout aux besoins des entreprises des secteurs primaire et secondaire. En cohérence avec la vocation de la zone et les prescriptions du SCoT Arlysère, seuls sont autorisés les commerces de gros, les industries, les entrepôts et les bureaux.

Dans ces deux zones, les logements sont interdits car ils n'ont pas vocation à se développer sur des sites à vocation économique. C'est particulièrement le cas en zone Ui : leur installation pourrait générer des conflits d'usage et grever les réserves foncières dédiées aux activités artisanales et industrielles du secteur. En ce qui concerne la zone Ue, et comme indiqué précédemment, la commune a fait le choix d'intégrer à la zone Ue du Chiriac le secteur résidentiel situé chemin de la Cassine dans l'objectif d'offrir de nouvelles opportunités foncières au développement économique du territoire sans étendre l'enveloppe foncière sur des zones naturelles ou agricoles. Afin « d'encourager » la mutation de ce secteur, les logements ont également été interdits dans les zones Ue.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Les zones Ue et Ui correspondent à des secteurs à vocation d'activités économiques, secteurs dans lesquels les toitures plates et terrasses sont largement développées. Par conséquent, dans ces deux zones, la hauteur est mesurée au sommet de la construction, c'est-à-dire au faitage en cas de toiture à pan ou à l'acrotère et l'attique en cas de toiture plate ou terrasse.

L'objectif de la commune est d'assurer une certaine densification de la zone Ue par surélévation des constructions existantes, et de ne pas bloquer la construction de bâtiments artisanaux qui pourraient avoir besoin, selon le secteur d'activité, de volume constructible important. Par conséquent la hauteur est limitée à 18 mètres. Le règlement développe une règle spécifique pour la zone Ui, dans laquelle la hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas réglementée. La zone Ui se développe en partie autour des installations EDF/RTF. L'objectif de cette règle spécifique est de ne pas contraindre la hauteur des éventuels constructions ou aménagements nécessaires au fonctionnement du site. Pour la zone Ue, le règlement introduit également une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Dans ces deux zones, les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques. L'objectif est de permettre la réalisation des espaces de stationnement au sein même de l'unité foncière accueillant l'activité, et d'accéder aux bâtiments sans débord ou arrêt sur la voirie. Ce recul doit également servir les intentions écologiques et esthétiques que s'est fixées la commune pour ces zones d'activités économiques et commerciales : cette bande doit notamment permettre la plantation des espaces libérés de manière à compenser la minéralité de ces secteurs.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

S'il est nécessaire que les zones Ue et Ui se densifient, il est également nécessaire que les règles d'implantation inscrites poursuivent un objectif de sécurité publique en garantissant un passage autour des constructions. Ce recul doit également servir les intentions écologiques et esthétiques que s'est fixées la commune pour ces zones d'activités économiques et commerciales : cette bande doit notamment permettre la plantation des espaces libérés de manière à compenser la minéralité des zones économiques et commerciales. Par conséquent un retrait de 4 mètres minimum est imposé par rapport aux limites séparatives. Concernant spécifiquement la ZAC des Belles Cimes, le règlement autorise également une implantation sur une ou deux limites séparatives contigües formant un angle entre les parcelles.

.

Zone Ueq

Caractère de la zone

La zone Ueq correspond aux secteurs d'équipements de la ville localisés dans des sites spécifiques.

Superficie de la zone

10,9 hectares

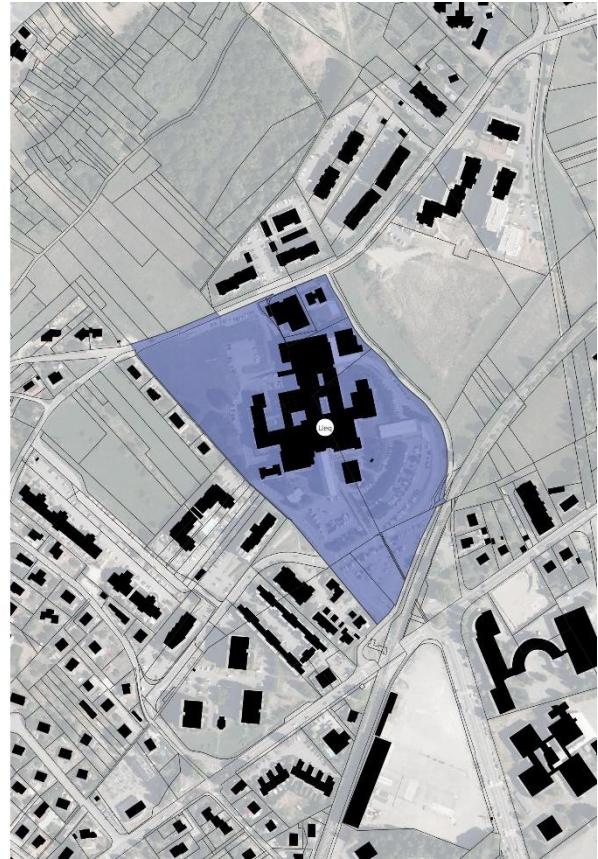


Justification du zonage

La zone Ueq identifie spécifiquement les secteurs qui accueillent des équipements collectifs et d'intérêt public. Elle se dessine autour du site de l'hôpital et autour du site dédié aux activités funéraires de la ville le long du Chiriac. Par rapport au document d'urbanisme de 2013, il s'agit d'une nouvelle zone spécifique qui permettra, grâce à un règlement écrit adapté, de répondre aux futurs besoins de la collectivité.



Zone Ueq autour des activités funéraires le long du Chiriac



Zone Ueq autour de l'hôpital : la zone Nord-Ouest vierge de toute construction doit notamment accueillir un nouvel EHPAD.

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

La zone Ueq est une zone monofonctionnelle dédiée aux équipements d'intérêt collectif. Par conséquent, le règlement définit des règles précises afin de maintenir cette monofonctionnalité. Ainsi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et plus spécifiquement les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale ainsi que les autres équipements recevant du public, en lien avec les équipements d'ores et déjà présents ou qui seront développés sur ces secteurs. Il convient de rappeler que la zone Ueq inscrite le long du Chiriac est de propriété communale.

Les hébergements sont également autorisés : cela doit permettre de concrétiser le projet d'EHPAD à proximité de l'hôpital. Enfin, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition qu'elles soient liées aux activités médicales, paramédicales et de santé développées dans la zone. Cette condition doit permettre d'encadrer l'installation des activités libérales dans ces secteurs.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La zone Ueq correspond à une zone d'équipements. Comme pour les zones Ue et Ui, il s'agit de secteurs dans lesquels les toitures plates et terrasses sont largement développées. Par conséquent, dans cette zone, la hauteur est mesurée au sommet de la construction, c'est-à-dire au faitage en cas de toiture à pan ou à l'acrotère et l'attique en cas de toiture plate ou terrasse.

La zone Ueq est une zone bien spécifique puisqu'elle cible le secteur de l'hôpital et le secteur d'équipements publics (cimetière, chaufferie biomasse) le long du ruisseau du Chiriac. L'objectif de la commune est de ne pas contraindre les futures constructions et aménagements en termes de hauteur, d'autant que les éventuels projets liés à l'hôpital ne sont pas connus à ce jour. Ainsi, la hauteur des constructions n'est pas règlementée. En revanche, la commune a souhaité tout de même préciser que les constructions devront prendre en compte l'environnement urbain immédiat afin de maîtriser à minima les futures formes urbaines.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Comme pour la hauteur des constructions, le règlement du PLU se veut souple afin de répondre aux besoins spécifiques des équipements. Par conséquent, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Le règlement du PLU se veut souple afin de répondre aux besoins spécifiques des équipements. Par conséquent, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

Zone Uparc

Caractère de la zone

La zone Uparc correspond aux secteurs de parcs et de squares aménagés, insérés dans le tissu urbain et qui doivent être protégés.

Superficie de la zone

23 hectares



Justification du zonage

La zone Uparc identifie spécifiquement des secteurs de parcs et de squares de la ville insérés dans le tissu urbain. Cette zone regroupe ainsi des espaces aménagés et fortement végétalisés à vocation récréative et sportive qu'il est nécessaire de protéger pour leur vocation. L'objectif de cette zone est ainsi de protéger ces poches de verdure tout en permettant l'évolution des équipements et bâtiment existants.

Afin de tenir compte de la spécificité et des fonctions de chaque secteur la zone Uparc distingue trois secteurs :

- La zone Uparc 1 est développée autour de parc Olympique et du stade Jo Fessler
- La zone Uparc 2 est développée autour du parc Aubry
- La zone Uparc 3 est développée le long de l'esplanade aménagée de l'Arly.



Zone Uparc 1

La zone Uparc 1 se développe autour du Parc Olympique et du stade Jo Fessler. Au-delà des espaces verts dédiés aux activités sportives et à la détente, ce secteur regroupe différentes infrastructures comme le stade d'athlétisme et sa tribune, des vestiaires, des terrains de sport (rugby, football), un skatepark et une salle Omnisport.





Zone Uparc 2

La zone Uparc 2 se dessine autour du parc Aubry identifié comme un espace de nature à l'entrée du centre-ville. Au sein de cet ensemble, on retrouve différents bâtiments publics : les bureaux de la sécurité sociale (MSA), le centre des Finances Publiques, la Sous-Préfecture ainsi que la Maison Aubry, bâtiment inoccupé et de propriété communale. La configuration du bâtiment et son impossibilité à le mettre aux normes d'accessibilité handicapées le rendent difficilement utilisable pour la collectivité. La municipalité a ainsi le projet de louer cette bâtisse ou de la vendre pour permettre sa reconversion et l'implantation d'activités qui seront encadrées par le règlement écrit : le logement n'y sera pas permis.



Zone Uparc 3

La zone Uparc 3 se dessine autour de l'esplanade aménagée de l'Arly le long du quai des Allobroges jusqu'au parvis de l'Hôtel de ville. Ce secteur, dont le foncier appartient à la ville, intègre de nombreux espaces de stationnement ainsi que le Tribunal.

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

La zone Uparc est une zone bien spécifique divisée en trois secteurs distincts. L'objectif de cette zone est ainsi de protéger ces espaces de parcs tout en permettant l'évolution des équipements et bâtiments existants. Par conséquent, et en fonction des objectifs affichés par la collectivité pour chacun de ces secteurs, le règlement autorise différentes destinations et sous-destinations.

La zone Uparc 1 correspond au site sportif du parc Olympique et au stade Jo Fessler. Par conséquent, seuls sont autorisés les locaux et bureaux accueillant du public des administrations, l'objectif étant de permettre l'aménagement et l'installation de locaux associatifs, ainsi que les équipements sportifs.

La zone Uparc 2 correspond au parc Aubry. Comme indiqué précédemment, cet espace regroupe plusieurs bâtiments publics. Si la commune ne souhaite pas autoriser de nouvelles constructions dans l'enceinte du parc afin de protéger cet espace de verdure en entrée de ville, le règlement écrit de la zone ne doit pas pour autant bloquer l'évolution des bâtiments publics existants. Par conséquent, les rénovations, les réhabilitations, les extensions ainsi que les annexes limitées sont autorisées. Au sein de ce parc on retrouve notamment la Maison Aubry, bâtiment aujourd'hui inoccupé. La municipalité a pour projet de louer ou de vendre cette bâtisse pour permettre sa reconversion. Par conséquent, le règlement autorise le changement de destination des constructions vers des sous-destinations spécifiquement ciblées et qui peuvent se développer au sein du parc public car elles permettront son animation : l'hébergement, la restauration, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations, les salles d'art et de spectacles ou encore les bureaux. A l'inverse, la commune ne souhaite pas que cette bâtisse soit transformée en logements : le changement de destination vers cette sous-destination est alors interdite.

La zone Uparc 3 correspond à une partie de l'esplanade aménagée de l'Arly. Comme pour la zone Uparc 2, la commune ne souhaite pas autoriser de nouvelle construction sur ce site. Par conséquent, seuls sont autorisés, les rénovations, les réhabilitations, les extensions et les annexes limitées, ainsi que le changement de destination vers des sous-destinations spécifiquement ciblées : locaux et bureaux accueillant du public des administrations public, et autres équipements recevant du public. Ces sous-destinations doivent notamment permettre au tribunal et à l'octroi de pouvoir évoluer.

Construit au XIX^{ème} siècle, le bâtiment de l'octroi a été sélectionné dans le cadre du Loto du patrimoine 2024. Ce bâtiment, qui se situe face à la Mairie, est à l'abandon depuis plusieurs années. Les travaux de restauration à venir permettront la reprise complète de l'édifice ; restauration des façades et maçonnerie, réfection des menuiseries, travaux de plâtrerie, de peinture et d'électricité. Une fois rénové, le bâtiment abritera un accueil de la Maison du Tourisme.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Dans cette zone, la hauteur est mesurée au sommet de la construction, c'est-à-dire au faitage en cas de toiture à pan ou à l'acrotère et l'attique en cas de toiture plate ou terrasse, les constructions développées dans cette zone étant majoritairement des équipements publics.

La zone Uparc 1 correspond au Parc Olympique et au stade Jo Fessler, dans lequel sont développés des équipements publics liés aux pratiques sportives. Par conséquent, et afin de ne pas contraindre les futures constructions et aménagements autorisés en termes de hauteur, celle-ci n'est pas règlementée. Il en est de même pour la zone Uparc 3 qui se développe autour de l'esplanade de l'Arly et qui n'autorise aucune nouvelle construction.

La zone Uparc 2 se développe autour du parc Aubry. Dans cette zone, seuls l'évolution des constructions existantes et les changements de destinations sont autorisés. Par conséquent le règlement limite uniquement la hauteur des annexes (3 mètres en tout point du bâtiment) et précise que les extensions autorisées ne devront pas dépasser la hauteur de la construction existante, afin de maintenir les caractéristiques et la volumétrie des constructions présentes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Le règlement du PLU se veut souple afin de répondre aux besoins spécifiques des équipements, notamment de la zone Uparc 1. Par conséquent, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée. Les nouvelles constructions étant interdites en zone Uparc 2 et Uparc 3, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'apparaît pas comme un enjeu.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Le règlement du PLU se veut souple afin de répondre aux besoins spécifiques des équipements notamment de la zone Uparc 1. Par conséquent, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée. Les nouvelles constructions étant interdites en zone Uparc 2 et Uparc 3, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'apparaît pas comme un enjeu.

3.1.2 Les zones agricoles dites les zones A

Article R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...]

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le document graphique identifie deux zones agricoles :

- La zone A, qui correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
- La zone Aj, qui correspond aux jardins familiaux existants et futur du territoire.



Zone A**Caractère de la zone**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Superficie de la zone

194,1 hectares

**Justification du zonage**

La zone A recouvre l'ensemble des terres exploitées du territoire afin d'affirmer leur vocation agricole, et permettre le développement de l'activité. La délimitation des zones A se base sur l'interprétation de photos aériennes, sur les données du Registre Parcellaire Graphique (2021) et sur le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sur cette base les zones A ont ainsi été délimitées sur les secteurs exploités, que ce soit en pleine terre comme sur les Hauts de Conflans, ou sur dalles, comme les activités horticolas développées dans la plaine de Conflans. L'activité pépinière développée route du Villard sur les hauteurs de la plaine d'Albertville, ainsi que l'activité horticole développée rue Pasteur, ont également été intégrées à la zone A. Le classement en zone A de cette dernière activité (précédemment classée en zone U au PLU de 2013) doit permettre de prendre en compte et de marquer la vocation agricole de ce tènement. De plus, ce secteur représente un intérêt dans le projet de PAT intercommunal : il pourrait notamment représenter un lieu de vente directe en zone urbaine.

A l'inverse, les activités maraîchères développées Chemin des Trois a été intégrée à la zone U (zonage identique au PLU de 2013).

Zone Aj

Caractère de la zone

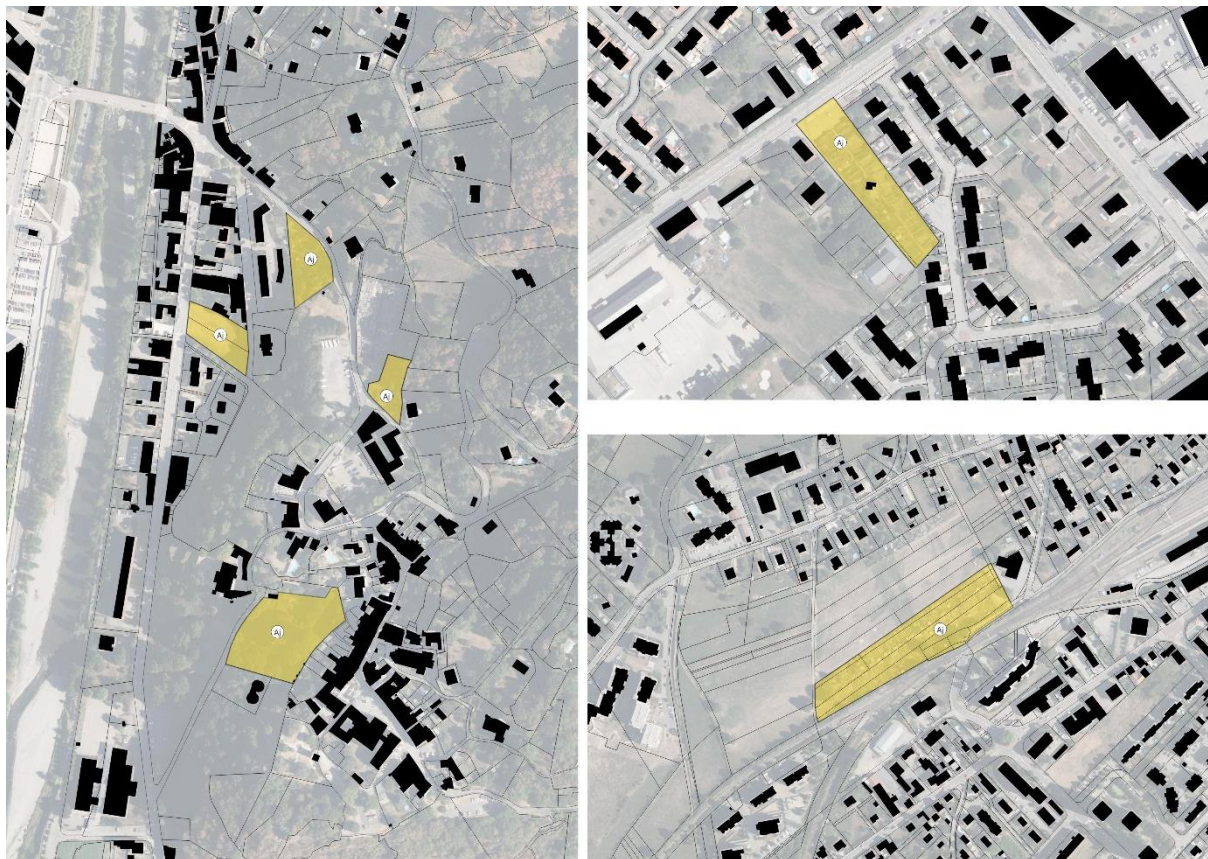
La zone Aj correspond aux jardins familiaux actuels et futurs du territoire.

Superficie de la zone

3 hectares



Justification du zonage



Les secteurs Aj ont été délimité autour des jardins familiaux du territoire, un zonage spécifique qui doit permettre de préserver les parcelles qui apportent des espaces de nature en ville, tout en permettant la poursuite de leur exploitation. Répartis sur plusieurs sites, une convention lie aujourd'hui la ville et l'Association des Jardins Familiaux d'Albertville pour la mise à disposition, la gestion et l'animation des terrains communaux. A titre d'exemple, le site du Longeray compte 50 parcelles mises à dispositions des adhérents de l'Association.

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

D'une manière générale, le règlement de la zone A développe des règles restrictives en matière de constructibilité afin de protéger de manière rigoureuse le foncier agricole et l'activité. Par conséquent, toutes constructions qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole sont interdites : seules les exploitations agricoles et forestières sont autorisées dans la zone A. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont strictement limitées à un usage de gardiennage et doivent constituer un local accessoire à l'activité : leur implantation et leur surface de plancher sont donc tout à fait limitées.

Si aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée à l'exception des logements de gardiennage, le règlement autorise toutefois l'évolution des constructions à usage d'habitation existante. Cette disposition, rendu possible par la loi Macron (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située au sein de la zone, de réaliser des annexes et des extensions dans la limite des règles définies par le règlement écrit.

Dans la zone Aj, qui correspond aux jardins familiaux du territoire. Les terrains appartiennent à la commune et sont aujourd'hui gérés par une association : il s'agit d'un service public et collectif proposé à la population. Ainsi, le règlement de la zone Aj autorise uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés et précise que seule la construction d'un chalet maximum par unité Aj est autorisée dans la limite de 20 m² en complément des petits chalets installés sur chaque lot et qui seront inférieures à 5 m². L'objectif est de permettre l'installation de petites structures qui permettent le stockage du matériel dédié à l'entretien de ces jardins.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse.

Seules les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation étant autorisées, le règlement du PLU ne règlemente que la hauteur des annexes (2,5 mètres à l'égout de toiture) et la hauteur des extensions (qui ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère). Afin de permettre l'installation des exploitations agricoles et forestières et de répondre aux besoins techniques de ces bâtiments, le règlement limite la hauteur de ces constructions à 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Dans cette zone la plupart des constructions se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Afin de limiter les conflits d'usage, avec les activités qui pourraient se développer dans la zone A, le règlement impose un retrait de constructions par rapport aux limites séparatives de 4 mètres. Le règlement introduit une règle spécifique pour les annexes (hors piscines), qui représente des volumes secondaires et qui pourront par conséquent, sous respect de la limite de hauteur et de la distance d'implantation par rapport à la construction principale, s'implanter entre 0 et 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) la dispersion de volumes secondaires dans un secteur qui doit être maintenu pour l'activité agricole. En complément de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que les annexes et les piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale. L'objectif est de limiter la dispersion des volumes secondaires : la seule réglementation de l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparative ne pourrait ne pas être suffisante lorsque les parcelles sur lesquelles sont édifiées les constructions à usage d'habitation sont de taille conséquente.

Emprise au sol des constructions

En cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol de toutes les constructions autorisées ou admises en zone A sont règlementées, à l'exception de l'emprise au sol des exploitations agricoles et forestières. Ainsi, les règles retenues visent à limiter la densification excessive de la zone A, notamment par des volumes secondaires : le nombre d'annexes et d'extension ainsi que leur surface sont limités.

En zone Aj spécifiquement, le règlement autorise la construction d'un bâtiment permettant le stockage du matériel lié à l'activité de jardinage pour chaque unité Aj. L'emprise au sol de cette construction est limitée à 20 m² afin de répondre spécifiquement et uniquement aux besoins des jardins familiaux.

3.1.3 Les zones naturelles dites les zones N

Article R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

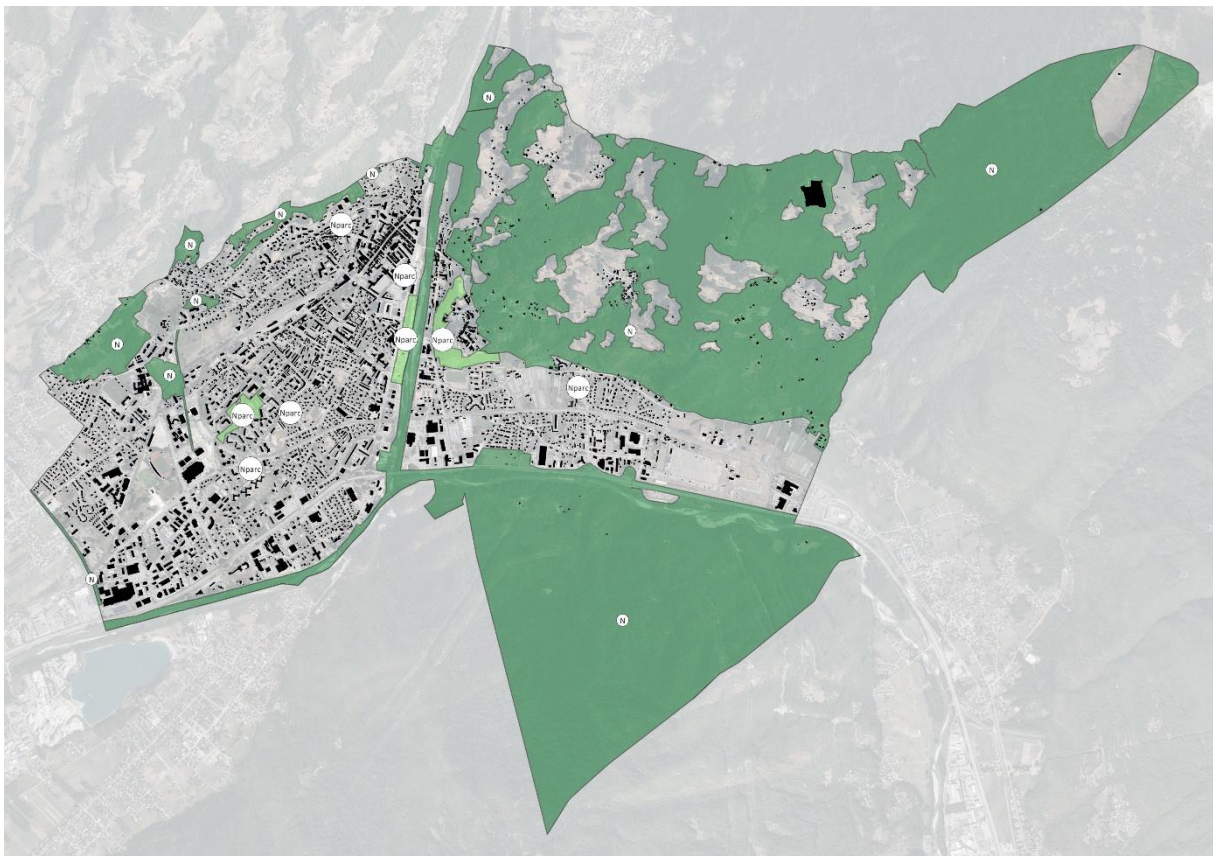
- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...];
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le document graphique identifie deux zones naturelles N :

- La zone N qui correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- La zone Nparc qui correspond aux zones naturelles de parc de la ville.



Zone N**Caractère de la zone**

La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Superficie de la zone

935,1 hectares

**Justification du zonage**

La zone N a été délimitée sur les espaces naturels de la commune qui n'ont pas de vocation agricole et qui sont porteurs d'enjeux environnementaux (biodiversité, risques, paysage). Ainsi, les espaces forestiers des Hauts de Conflans et la forêt de Rhonne ont été classés en zone N. Les cours d'eau et les abords de l'Arly, de l'Isère, du Nant Potier et du Chiriack, identifiés au titre de la Trame Bleue ont également été inscrits dans zone N. Il en est de même pour la coulée verte développée sur les contreforts des Bauges et identifiée dans le cadre du diagnostic. Cette coulée verte, plus ou moins continue, s'appuie majoritairement sur les espaces boisés en limite avec le Parc Naturel Régional, ainsi que sur quelques espaces de jardin. Il s'agit d'un reliquat peu large de boisement qui offre cependant un corridor à l'interface entre espaces ruraux au nord et espaces urbains au sud. Situé à l'amont de la zone humide de l'Arlandaz, cette coulée verte permet également de préserver ce secteur de tout mitage. Au-delà des enjeux environnementaux, ce secteur est également soumis à des risques et présente des enjeux paysagers importants : il convient donc de l'inscrire en zone N. Une partie de la plaine de l'Arlandaz, dans laquelle est notamment identifiée une zone humide et son espace de fonctionnalité, est également inscrite en zone N.

Zone Nparc

Caractère de la zone

La zone Nparc correspond aux zones naturelles de parcs insérées dans le tissu urbain.

Superficie de la zone

17,9 hectares



Justification du zonage

Si la zone Uparc identifie spécifiquement les secteurs de parcs et de squares aménagés de la ville, la zone Nparc regroupe les espaces de parcs non aménagés à vocation récréative et qu'il est nécessaire de protéger pour leur fonction de loisirs (déambulation, jeux pour enfants, ...). Fortement végétalisés, ils représentent également des espaces de nature en ville, support de la trame verte à préserver.



La zone Nparc se développe notamment autour de l'écrin de verdure qui entoure Conflans et qui représente un parc arboré remarquable mettant en valeur la cité médiévale. Dans le secteur du centre-ville l'Esplanade des Berges de l'Arly, qui représente un vaste espace de déambulation est également inscrit en zone Nparc tout comme le square Soutiras à proximité de la Mairie.



Le parc du Val des Roses et les espaces de jeux pour enfants situés à proximité sont inscrits en zone Nparc.



Enfin, le parc de jeux pour enfants situé à proximité de l'école de la plaine de Conflans et les abords de l'Eglise de Saint-Sigismond sont également intégrés à ce zonage.

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

Comme pour la zone A, le règlement de la zone N développe des règles restrictives en matière de constructibilité afin de protéger de manière rigoureuse les espaces naturels et forestiers. Par conséquent, toute construction, à l'exception des exploitations forestières, est interdite.

Si aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée, le règlement autorise, comme en zone A, l'évolution des constructions à usage d'habitation existante. Cette disposition, rendu possible par la loi Macron (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située au sein de la zone, de réaliser des annexes et des extensions dans la limite des règles définies par le règlement écrit.

Dans la zone Nparc, qui correspond aux espaces naturels de parcs insérés dans le tissu urbain et qu'il convient de protéger et préserver de toute urbanisation, aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan, à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse.

Seules les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation étant autorisées, le règlement du PLU ne réglemente que la hauteur des annexes (2,5 mètres à l'égout de toiture) et la hauteur des extensions (qui ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère). Afin de permettre l'installation des forestières et de répondre aux besoins techniques de ces bâtiments, le règlement limite la hauteur de ces constructions à 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Dans cette zone la plupart des constructions se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point du bâtiment, dépassés de toitures, saillies et balcons exclus dans la limite d'un mètre de débordement.

Afin de limiter les conflits d'usage, avec les activités qui pourraient se développer dans la zone N, le règlement impose un retrait de constructions par rapport aux limites séparatives de 4 mètres. Le règlement introduit une règle spécifique pour les annexes (hors piscines), qui représente des volumes secondaires et qui pourront par conséquent, sous respect de la limite de hauteur et de la distance d'implantation par rapport à la construction principale, s'implanter entre 0 et 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) la dispersion de volumes secondaires dans un secteur qui doit être préservé. En complément de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que les annexes et les piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale. L'objectif est de limiter la dispersion des volumes secondaires : la seule réglementation de l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparative ne pourrait ne pas être suffisante lorsque les parcelles sur lesquelles sont édifiées les constructions à usage d'habitation sont de taille conséquente.

Emprise au sol des constructions

En cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol de toutes les constructions autorisées ou admises en zone A sont réglementées, à l'exception de l'emprise au sol des exploitations agricoles et forestières. Ainsi, les règles retenues visent à limiter la densification excessive de la zone N, notamment par des volumes secondaires : le nombre d'annexes et d'extension ainsi que leur surface sont limités.

Les zones naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester tout à fait limitée. Aussi, dans la zone N, peuvent être délimités à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.

Article L151-13 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La zone N du Plan Local d'Urbanisme d'Albertville compte 4 STECAL :

- STECAL Nc qui correspond au camping des Adoubes le long de l'Arly
- STECAL Nd qui correspond à un secteur de gestion des déchets inertes issu du fonctionnement d'une station de transit et d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes
- STECAL Ngdv qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage
- STECAL Nps qui correspond à un équipement à développer le long de la promenade de l'Arly.

Zone Nc

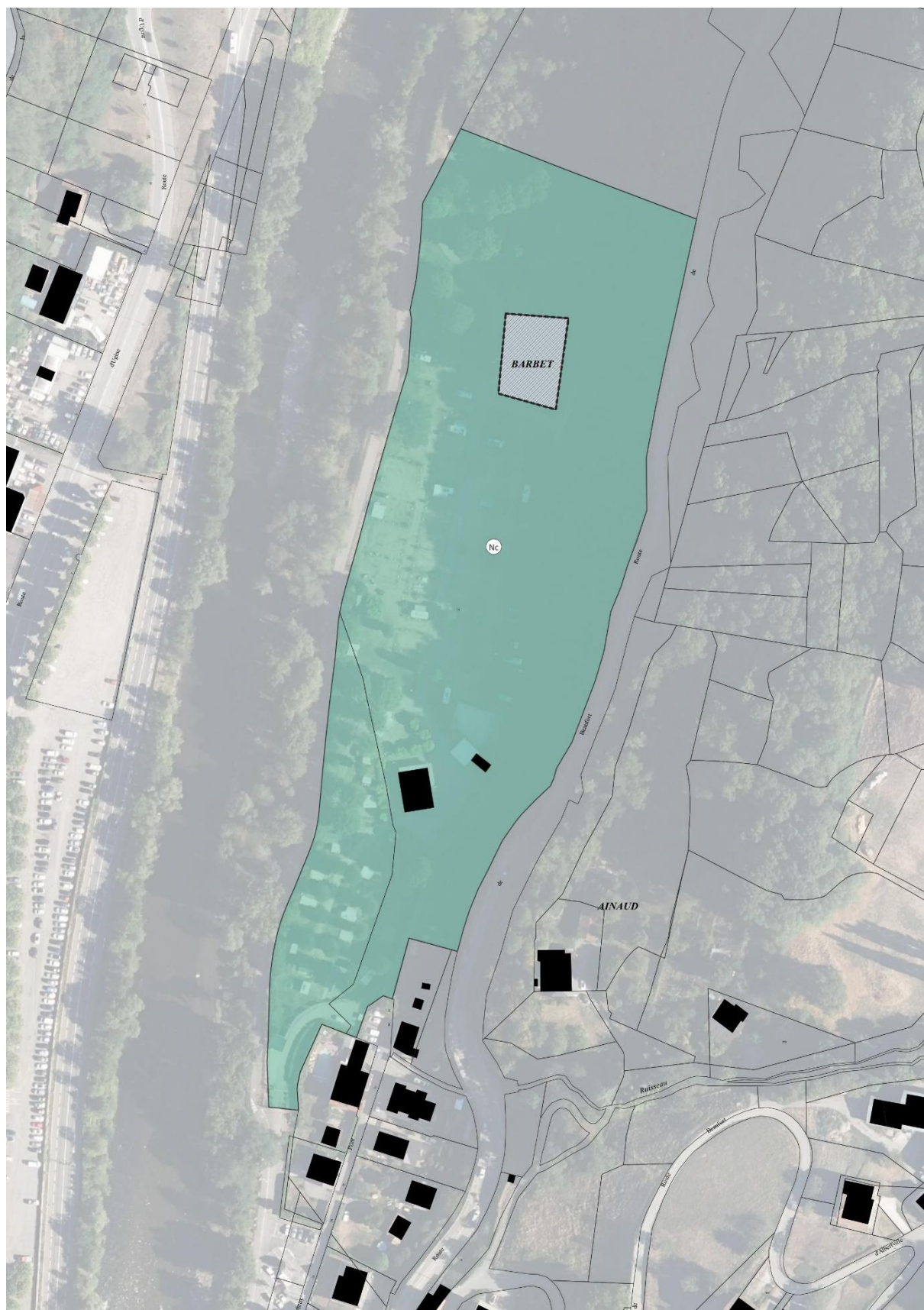
Caractère de la zone

Le STECAL Nc correspond au camping des Adoubes

Superficie de la zone

3 hectares





Justification du zonage

Ce terrain de camping municipal a été transmis en 2024 via un bail emphytéotique à la société ONLY CAMP qui le gère désormais. Si ce site d'hébergement saisonnier conserve son aménagement paysager et son fonctionnement, le nouveau gestionnaire souhaite :

- Maintenir une offre d'hébergement pour les touristes sur le territoire : l'objectif est de maintenir une offre essentiellement d'emplacements pour tentes et camping-cars.
- Proposer un camping authentique avec des services simples, dans un cadre paysager de qualité ;
- Proposer un accueil vélo ;
- Permettre aux camping-cars de stationner à l'année.

Afin de répondre aux besoins et objectifs du nouveau gestionnaire, un chalet d'accueil et deux petits HLL ont été installés en 2024. Le camping comprend également un bloc sanitaire centrale et un bloc sanitaire au fond du site qui n'est plus aux normes. Sa démolition et sa reconstruction sont donc nécessaires afin d'en assurer la mise aux normes. La création de ce deuxième bloc sanitaire permettra d'exploiter au mieux l'ensemble des 70 emplacements.

L'inscription de ce STECAL doit permettre :

- d'une part les habitations légères de loisirs et l'aménagement du terrain de ce camping ;
- d'autre part la construction de ce nouveau bloc sanitaire au fond du camping sur un espace plat déjà bâti.



Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

En lien avec la vocation de la zone Nc, le règlement autorise la sous-destination « Autres hébergements touristiques ». L'article 2 du règlement écrit stipule et précise que « dans ce STECAL, seuls sont autorisés :

- les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient démontables. *Pour rappel l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme, précise que les HLL peuvent être implantées dans les terrains de camping régulièrement créés. Le nombre de HLL doit demeurer inférieur soit à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20% du nombre total d'emplacement dans les autres cas.*
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning ;
- *Les constructions et installations nécessaires aux activités du camping et notamment les blocs sanitaires.*

Volumétrie et implantation des constructions

Comme le stipule l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture plate et l'emprise au sol de la construction à 150 m² (l'actuel bloc sanitaire qui sera démolie présente une emprise au sol de 100 m²).

En ce qui concerne l'implantation du nouveau bloc sanitaire, celui-ci sera réalisé à proximité du bloc sanitaire existant. Ainsi, et afin de faciliter l'écriture de la règle, le règlement graphique laisse apparaître un polygone d'implantation : le règlement écrit précise ainsi que la construction devra s'implanter dans ce polygone.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En ce qui concerne la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il conviendra de suivre les règles générales développées dans la zone N.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, il conviendra de suivre les règles générales développées dans la zone N.

Equipements et réseaux

Le bloc sanitaire existant n'est pas raccordé aux réseaux d'eaux usées. Des travaux de raccordement seront donc nécessaires à l'intérieur du camping afin de respecter la réglementation en vigueur et le Schéma Directeur d'Assainissement de la ville.

Zone Nd

Caractère de la zone

Le STECAL Nc correspond à un secteur de gestion des déchets inertes issu du fonctionnement d'une station de transit et d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes.

Superficie de la zone

1,6 hectares





Justification du zonage

La zone Nd est un secteur spécifique qui doit permettre la gestion des déchets inertes via le fonctionnement d'une station de transit et d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) présente sur la commune de Venthon.

Le site sur lequel se développe cette station correspond à une friche industrielle depuis l'arrêt de l'usine Cézus et Pechiney le 31 décembre 2002. Après l'abandon des activités industrielles, le terrain a été nettoyé : des constructions alors présentes il n'en subsiste plus que les fondations par endroit. Suites aux activités pratiquées, le terrain est référencé comme pollué et a fait l'objet de mesure de traitement.

Cette zone, mise en place dans le cadre d'une modification simplifiée n°3 du PLU approuvée en septembre 2022 a été reconduite. L'objectif de ce zonage est de permettre l'entreposage, l'élimination et la valorisation de matériaux et déchets inertes.

La collecte et la gestion des déchets font partie des missions confiées à la Communauté d'Agglomération Arlysère. A ce titre, Arlysère continue de développer ses déchèteries et a ouvert en ECOPARC : ce dernier est situé en rive gauche de l'Arly, sur la commune de Venthon.

Accessible depuis la D1212 Albertville – Ugine et d'une superficie totale de 3,58 hectares, il accueille les déchets de gros volume, à destination des professionnels et des collectivités, mais pouvant également collecter les déchets de moindre volume (des artisans par exemple) à toute heure via une déchèterie automatique.

L'Ecoparc comprend également une plateforme de tri de revalorisation des déchets inertes⁵. Cette dernière plateforme, d'une superficie de 1,32 ha permet l'entreposage de matériaux inertes. Face à la possibilité d'afflux de gros volumes de matériaux inertes, la CA Arlysère souhaite se doter d'une seconde grande plateforme d'entreposage de déchets inertes (station de transit - rubrique ICPE 2517), sur laquelle elle pourra venir entreposer les matériaux inertes valorisables issus de l'Ecoparc. Les matériaux entreposés sur cette nouvelle plateforme seront répartis selon la granulométrie et les filières de revalorisation possibles. Ainsi, Arlysère entend revaloriser ces matériaux inertes afin qu'ils soient réutilisés localement pour les divers chantiers de nouveaux aménagements (voiries, aires de stationnement...) sur le territoire.

La commune d'Albertville est uniquement concernée par le projet de station de transit pour les déchets inertes. Contrairement à l'Ecoparc, cette station de transit permettra uniquement l'entreposage de matériaux inertes dans le but de les revaloriser, sans inclure de station de tri, calibrage et concassage de matériaux inertes déjà incluse de manière mobile sur la plateforme dédiée au déchets inertes de l'Ecoparc. Seuls les matériaux valorisables seront transférés vers cette ICPE. Ces matériaux pourront ensuite quitter la station de transit en fonction des besoins sur les divers travaux d'aménagements aux alentours.

D'une superficie d'entreposage d'environ 13 500 m², le sol de cette station de transit restera en tout venant et les gravats entreposés serviront dans un premier temps, à améliorer la configuration du sol actuelle. Le projet ne prévoit pas de revêtir les différentes zones d'entreposage. Aucun affouillement de sol ne sera effectué. La station de transit sera organisée en différentes zones d'entreposage selon la granulométrie et type de déchets inertes concernés. Ces différentes zones seront définies en fonction des besoins et des filières de revalorisation.

Le transfert et le chargement des matériaux de l'Ecoparc vers la nouvelle station de transit (après la phase de tri, criblage et concassage), et inversement, le chargement de la station de transit vers l'extérieur de l'ICPE (lors de l'évacuation de matériaux valorisables vers un chantier), se feront à l'aide d'un chargeur sur pneus et d'un engin

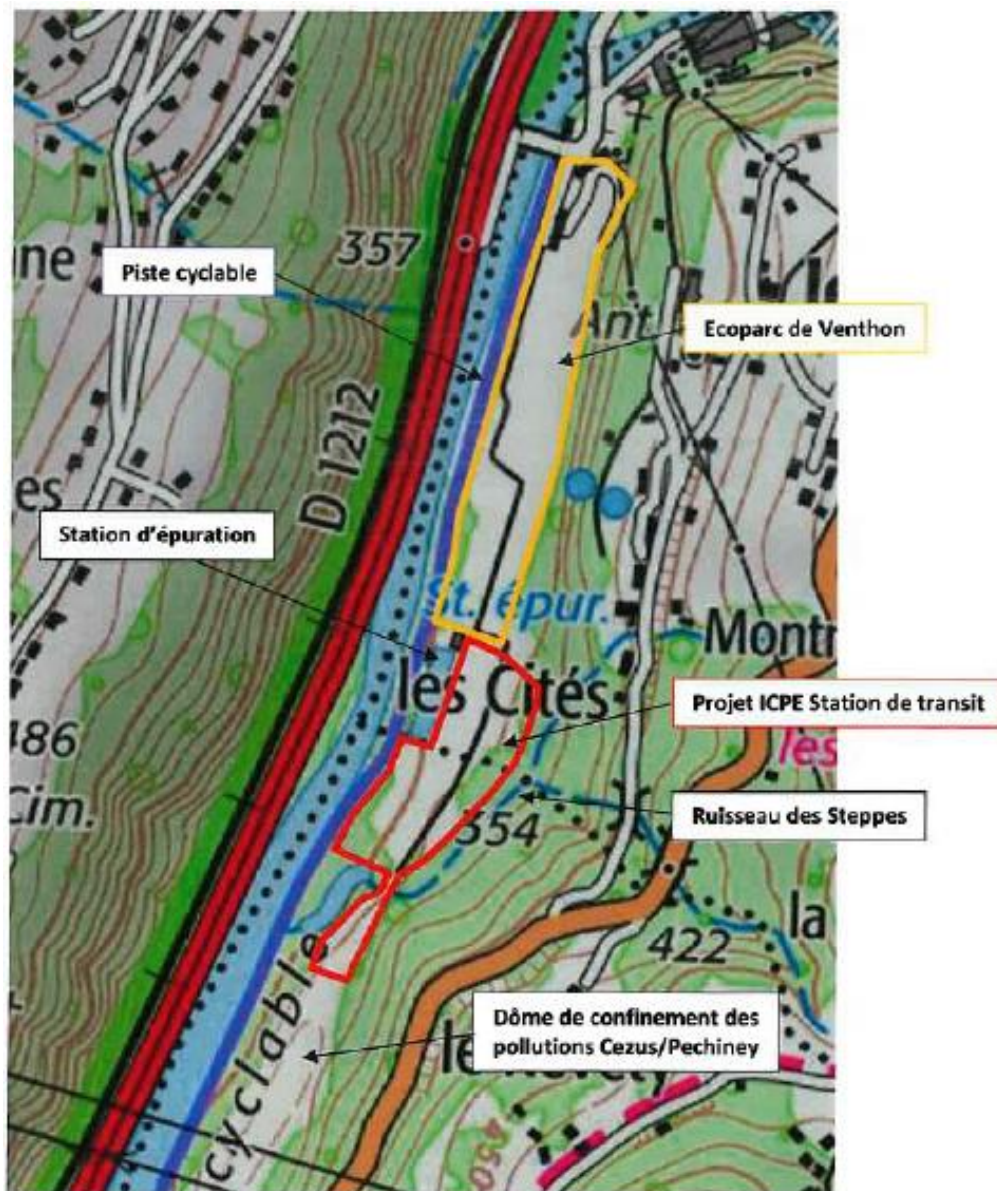
⁵ On entend par déchets inertes, tout déchet qui ne subit aucune modification physique, chimique ou biologique importante, qui ne se décompose pas, ne brûle pas, ne produit aucune réaction physique ou chimique, n'est pas biodégradable et ne détériore pas les matières avec lesquelles il entre en contact d'une manière susceptible d'entraîner des atteintes à l'environnement ou à la santé humaine. Leur typologie est la suivante : terres et cailloux ne contenant pas de substances dangereuses, bétons, verre, briques, tuiles, céramiques et matériaux bitumineux ne contenant pas de goudron.

de transport. Une voirie en tout venant permettant de circuler dans l'axe nord-sud sera réalisée pour faciliter la circulation et l'accès aux différentes zones d'entreposage.

A ce titre, la traversée du ruisseau des Steppes se fera via une passerelle évitant tout travaux dans le lit mineur de ce cours d'eau. Aucune construction n'est prévue au sein du périmètre ICPE situé sur le territoire d'Albertville. Du personnel non permanent pourra être présent sur site lors des transferts ou chargement des matériaux sur la station de transit.

Une emprise de minimum 10 mètres depuis les berges du cours d'eau « les Steppes » est prise en compte dans la définition du périmètre ICPE. Par ailleurs, un écran végétal d'une épaisseur de 8 à 10 m sera réalisé ou maintenu et entretenu s'il est déjà existant, afin de l'intégrer au mieux dans le paysage et les vues depuis les lieux de passages environnants (D1212, piste cyclable, ...). De même, des zones boisées déjà existantes pourraient être maintenues au sein de la station de transit, formant ainsi des bandes végétales naturelles entre certaines zones de matériaux. Cet écran végétal et le maintien de zones boisées entre certaines zones de matériaux inertes permettra aussi de réduire fortement l'émission de particules fines de poussières en dehors de l'ICPE.

Concernant les risques naturels, une zone d'aléa chute de blocs du futur PIZ est présente à l'Est du projet d'ICPE mais que le contour du projet de station de transit a été défini pour éviter toute superposition avec cet aléa



Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

En lien avec la vocation de la zone Nd, le règlement autorise la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». L'article 2 du règlement écrit stipule et précise que « dans ce STECAL, seuls sont autorisés le stockage, le transit et la valorisation de déchets inertes dans la limite de 7 mètres de haut ;

Volumétrie et implantation des constructions

La zone Nd n'autorisant aucune nouvelle construction de bâtiment, les articles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions n'ont pas été règlementés.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La zone Nd n'autorisant aucune nouvelle construction de bâtiment, les articles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère n'ont pas été règlementés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin de limiter l'impact visuel des aménagements qui seront réalisés, le règlement écrit précise que « *un écran végétal d'une épaisseur de 8 à 10 mètres sera réalisé ou maintenu et entretenu s'il est déjà existant, afin d'intégrer au mieux les aménagements dans le paysage et les vues depuis les lieux de passage environnants. De même, des zones boisées déjà existantes pourraient être maintenues au sein de la station de transit, formant ainsi des bandes végétales naturelles entre certaines zones de matériaux. Cet écran végétal et le maintien de zones boisées entre certaines zones de matériaux inertes permettra aussi de réduire fortement l'émission de particules fines de poussières en dehors de l'ICPE.* »

Equipements et réseaux

La zone Nd n'autorisant aucune nouvelle construction de bâtiment, les articles concernant les équipements et réseaux n'ont pas été règlementés.

Zone Ngdv

Caractère de la zone

Le STECAL Ngdv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage

Superficie de la zone

1,5 hectares





Justification du zonage

La Communauté d'Agglomération Arlysère dispose de la compétence « Accueil des gens du voyage » : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs. Le Schéma Département d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage a été approuvé par le préfet de la Savoie le 26 décembre 2019 pour la période 2019-2025. Ce schéma prévoit la création d'une aire d'accueil sur le territoire d'Albertville. Celle-ci a été aménagée le long de la RN90 et a été ouverte en 2020. Cette aire est composée de 15 emplacements (30 places). La collectivité Arlysère est donc conforme au Schéma Départementale.

Si la zone a été aménagée le STECAL est maintenu en cas de travaux ou d'aménagement nécessaires.

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

En lien avec la vocation de la zone Ngdv, le règlement autorise, sous condition, la sous-destination « Autres équipements recevant du public ». Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Ainsi d'après le Code de l'Urbanisme, cette sous-destination recouvre notamment les aires d'accueil des gens du voyage. L'article 2 du règlement écrit de la zone Ngdv autorise ainsi « les aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage (point d'eau, sanitaires, locaux techniques, ...) »

Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture plate et l'emprise au sol des constructions à 20 m².

Située le long de la RN90, le règlement écrit précise que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 8 mètres. En revanche, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions de la Ngdv devront respecter les règles générales inscrites dans le règlement de la zone N.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin d'assurer la sécurité du lieu, tout en assurant son insertion par rapport à la RN 90, le règlement développe des règles spécifiques en ce qui concerne l'aménagement des clôtures qui devront être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé pouvant être doublée d'une haie vive aux essences végétales variées. L'intégration de brise vue pourra être autorisée. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

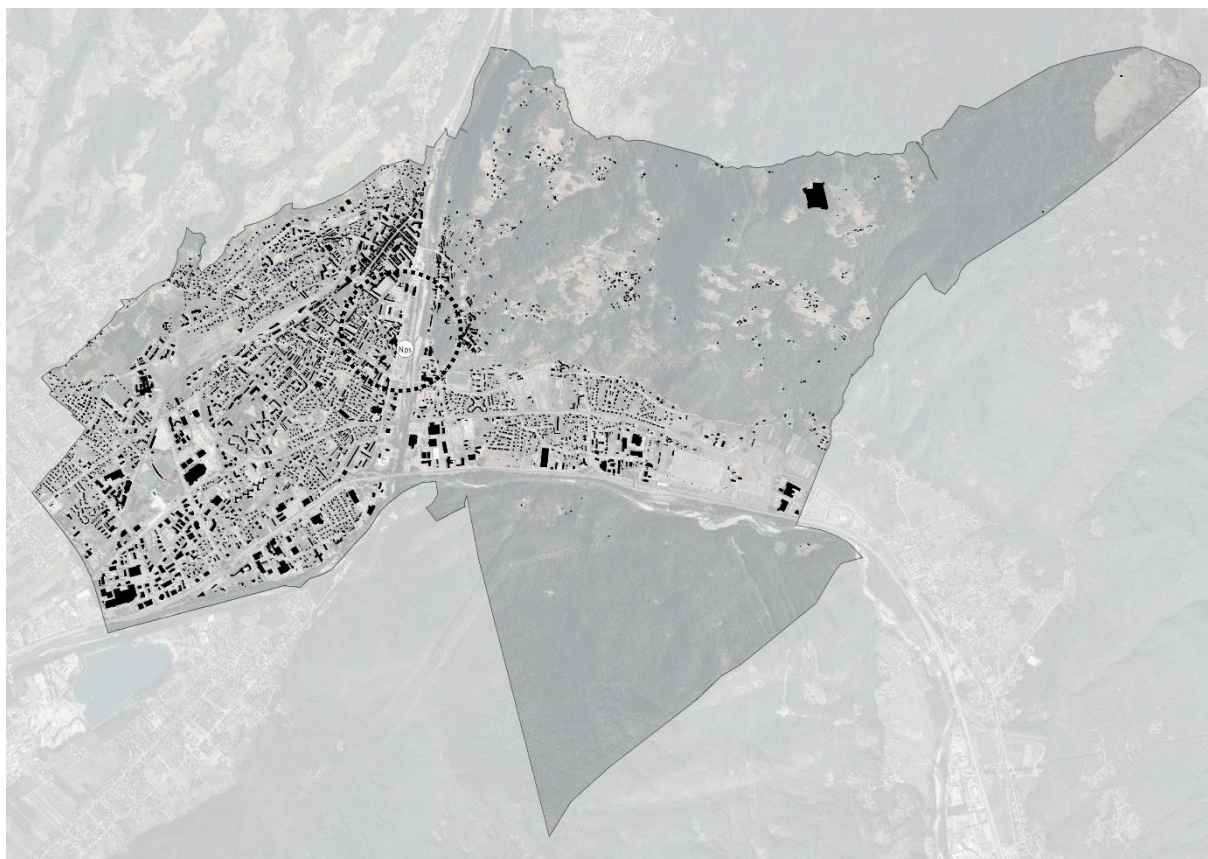
Zone Nps

Caractère de la zone

Le STECAL Nps correspond à un secteur d'équipement à développer le long de la promenade de l'Arly.

Superficie de la zone

792 m²



Justification du zonage

L'esplanade des Chasseurs Alpins représente un espace de loisirs au bord de l'Arly : elle a été inscrite en zone Nparc dans le projet de PLU. Une partie de cette esplanade fait aujourd'hui l'objet d'un réaménagement en lieu et place des anciens terrains de tennis devenus obsolètes et dont le local principal a brûlé. Afin de conserver la vocation sportive de ce lieu, la commune souhaite le réaménager en un espace ludo-sportif. Les objectifs de ce projet sont de :

- Compléter l'offre de loisirs et sportive pour tous ;
- Proposer à la population un nouveau lieu de rencontre et promouvoir les espaces naturels dans la ville ;
- Améliorer l'image d'Albertville dans sa traversée par l'Avenue des Chasseurs Alpins ;
- Faciliter les rencontres intergénérationnelles et favoriser la mixité sociale.

Le projet prévoit ainsi l'installation de nouveaux terrains de sport accessibles à tous, la création d'une nouvelle aire de jeux, le réaménagement des espaces verts et la reconstruction en lieu et place du chalet sinistré. Le deuxième chalet existant est conservé : il trouvera un nouvel usage (stockage pour les services verts) et sa rénovation est à envisager (changement de la porte d'entrée, sablage des murs en bois, restauration de la toiture en lauze).

Le STECAL Nps est inscrit autour du futur nouveau chalet. La commune s'inscrit ainsi dans une démarche de reconstruction après sinistre puisque la zone Nps se développe en lieu et place du chalet sinistré. L'usage public et associatif du chalet est conservé. Ce nouvel aménagement permettra également de proposer des sanitaires publics sur cet espace public récréatif. Le chalet principal sera composé d'un espace de restauration rapide composé d'une buvette ouverte sur l'extérieur et d'une cuisine, ainsi qu'un espace de stockage de matériel. Il comprendra également des sanitaires publics.

Ce futur bâtiment s'implantera le long du parking existant, perpendiculairement à l'avenue des Chasseurs Alpins. Le chalet sera constitué d'un niveau en rez-de-chaussée, avec une toiture en pente, aspect des façades en bois. L'emprise maximum du chalet est de 100 m² : à terme, une pergola et une terrasse de plein pied pourront être construites. Cette nouvelle construction sera raccordée sur les réseaux existants côté avenue de Chasseurs Alpins : le projet prévoit de récupérer et de stocker l'eau de pluie de la toiture. Aucun nouvel accès véhicule ne sera créé : le parking existant sera utilisé pour les livraisons.

Justification du règlement écrit

Usage des sols et destination des constructions

En lien avec la vocation de la zone Nps, le règlement autorise les sous-destinations « Restauration ». L'article 2 du règlement écrit stipule et précise que « dans ce STECAL, seule est autorisée la construction d'un espace de restauration rapide de type buvette ».

Volumétrie et implantation des constructions

Comme le stipule l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, la hauteur de la construction autorisée est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture plate et l'emprise au sol de la construction à 100 m².

La surface du STECAL étant restreinte, le règlement ne précise pas spécifiquement l'implantation de la construction qui devra être réalisée à l'intérieur du périmètre de la zone Nps.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce nouveau bâtiment devrait être constitué d'une toiture à deux pans et d'une façade bois. Les règles générales inscrites dans la zone N permettant ce type d'architecture, l'article concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère n'a pas été réglementé spécifiquement pour cette zone.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le STECAL Nps s'insère dans la zone Nparc : les espaces autour de la construction sont d'ores et déjà aménagés et végétalisés. La règle générale de la zone N s'applique : *« les surfaces libres de toutes constructions et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées, plantées et rester perméables. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant »*.

Equipements et réseaux

Cette nouvelle construction sera raccordée sur les réseaux existants côté avenue de Chasseurs Alpains. Le projet prévoit de récupérer et de stocker l'eau de pluie de la toiture, en cohérence avec les règles générales inscrites en zone N. Par conséquent, cet article du règlement écrit n'a pas été réglementé spécifiquement pour cette zone.

3.2 LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Si les règles concernant l'usage des sols, la volumétrie, l'implantation des constructions, diffèrent selon les différentes zones, d'autres règles sont en revanche identiques (à quelques exceptions mineures) quelque soit le secteur délimité. Il s'agit notamment des règles concernant :

- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement
- Les équipements et réseaux

3.2.1 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du quartier ou du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions règlementaires veillent à répondre à plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment : « *Reconquérir une qualité urbaine* », « *Promouvoir une qualité architecturale* », « *Mettre en valeur l'identité du territoire à travers son patrimoine* ».

Par conséquent, et afin d'assurer l'intégration des constructions « sans heurt » à la silhouette générale des secteurs bâtis environnants, le règlement développe des prescriptions en ce qui concerne les mouvements de terrain, l'objectif étant de limiter les remaniements de sol. Les dispositions relatives à l'adaptions au terrain naturel soulignent le souhait de la commune que les futures constructions et aménagements s'adaptent le mieux et le plus possible au terrain naturel. Les règles ainsi développées doivent permettre de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

Dans un second temps, le règlement développe des règles en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions : les points d'attention portent notamment sur la volumétrie et le gabarit des constructions, sur les façades, les toitures, les enseignes, les ouvertures, les matériaux et les éléments techniques. Les règles développées constituent un cadre global : il s'agit d'éviter les projets qui dénatureraient les lieux par rapport aux formes existantes, ou donneraient une image dégradée ou de faible qualité, via une mauvaise intégration des éléments techniques, le recours à des matériaux de faible qualité, des formes inadaptées ou encore des couleurs et des teintes inappropriées.

Ainsi, le règlement vise une harmonie générale de l'aspect des constructions : il s'agit de s'inscrire dans la typologie architecturale du secteur et d'une manière générale de la ville, tout en permettant le développement d'une architecture plus « créative » répondant aux enjeux du développement durable.

Des règles spécifiques et plus précises sont édictées pour les zones Ua et Up qui comportent une dimension patrimoniale et une morphologie propre. Il s'agit ainsi de veiller à l'intégration des futurs projets dans ce contexte particulier.

Dans ce chapitre, le règlement développe également des règles en ce qui concerne les performances énergétiques des constructions afin de répondre à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « *Tendre vers la sobriété énergétique* ». Plusieurs constats ont en effet amené la municipalité à édicter des règles en ce sens :

- En 2022, les consommations énergétiques de la commune d'Albertville s'élèvent à 340 Gwh, soit 17 MWh/habitants. Cette consommation globale est largement dominée par les secteurs résidentiel et tertiaire qui représentent près de 70% de la consommation totale de la commune. Cette part importante du bâti dans la consommation d'énergie de la commune est pour partie liée au contexte physique et climatique, ainsi qu'à l'isolation des bâtiments : 40% des logements de la commune ont été construits avant 1970, date de la première réglementation thermique.
- La consommation énergétique sur le territoire est largement dominée par les énergies fossiles (gaz et pétrole) qui s'accompagne d'émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques importants.
- En 2022, la production d'énergie renouvelable sur Albertville s'élevait à 29,8 GWh soit environ 8% de la consommation totale réalisée sur le territoire communal. Ramenée au nombre d'habitants, la production d'énergie renouvelable sur la commune est la plus faible d'Arlysère.

Pour répondre à l'urgence des défis environnementaux, activer la rénovation des bâtiments et accélérer les économies d'énergie, le règlement écrit développe plusieurs règles.

Un paragraphe concerne la production d'énergies renouvelables, l'idée étant que toute nouvelle construction représente un espace à valoriser pour produire de l'énergie renouvelable. Le règlement propose ainsi de prendre appui sur les nouveaux bâtiments soumis à la réglementation thermique supérieurs à 1000 m² en leur imposant la production d'énergie renouvelable. Ce seuil a été défini afin d'extraire de cette exigence toutes les constructions de taille inférieure où les seuils de performances adéquats pour une production efficace ne sont pas systématiquement atteints. De plus, ce type de bâtiment neuf a été visé car ces projets sont dans l'obligation de réaliser, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la construction. Les éléments sont donc disponibles pour l'instruction. En outre, il est proposé que le volume de production d'énergies renouvelables s'appuie sur l'emprise au sol et non la surface de plancher pour que l'obligation soit similaire quelle que soit la hauteur bâtiment. A défaut, pour le photovoltaïque, il y a un risque de ne pas valoriser tout le potentiel pour un bâtiment de plain-pied et de ne pas pouvoir respecter le critère pour un bâtiment de grande hauteur.

Un second paragraphe concerne les rénovations thermiques. S'il est indispensable d'agir sur le parc existant afin d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments, les projets de rénovation doivent répondre aux enjeux de la qualité architecturale du bâtiment.

3.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions réglementaires mises en place dans ce chapitre veillent à répondre à plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment : « *Reconquérir une qualité urbaine* », « *Composer avec les qualités paysagères du territoire* », « *Prendre en compte les sols du territoire et lutter contre les îlots de chaleur* », « *Développer la trame verte et bleue comme support de la nature en ville* »,

Dans un premier temps, le règlement développe des règles en ce qui concerne **les clôtures**. Dans la mesure où l'édification d'une clôture est un droit prévu par le Code Civil, il convient d'encadrer cette possibilité en garantissant la pérennité des dispositifs et en veillant à ce que leur aspect visuel soit compatible avec l'environnement. En effet, les clôtures ont un impact important dans la perception des espaces publics : il est donc essentiel que leur aspect et leur hauteur soient encadrés.

D'une manière générale, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,60 mètre et surmonté d'un grillage simple torsion sur de fins potelets. Quelques règles spécifiques sont inscrites pour certaines zones (comme la zone Ua ou Up qui revêtent un caractère patrimonial et morphologique particulier, ou encore la zone Ui et Ue qui correspondent à des secteurs d'activités économiques nécessitant des dispositifs particuliers) et le long de certaines voies (le long de la Rue Suarez et du chemin des Galibouds) autour desquelles des enjeux très locaux ont été identifiés.

La réglementation des clôtures doit permettre d'écarter les dispositifs qui dégraderaient l'image de la commune via le recours à des dispositifs inappropriés au contexte urbain, et des matériaux temporaires ou de faible qualité. Le règlement privilégie la transparence des dispositifs : en ce sens, les occultations devront être assurées de préférence par la mise en place d'une haie végétale, l'objectif étant de renforcer la végétalisation de la commune. Les haies devront être d'essences variées : les clôtures végétales composées d'une seule espèce uniformisent le paysage urbain et sont moins profitables à la biodiversité que les clôtures composées d'espèces diversifiées.

Afin de permettre à la petite faune de traverser les propriétés, dans un objectif de perméabilité, le règlement impose que la base de la clôture soit pour partie ajourée. Cette mesure est favorable au développement de la biodiversité, car elle permet aux espèces de se déplacer librement.

Le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur pour Albertville. De ce fait, le règlement développe des règles en ce qui concerne **le traitement des espaces libres**. Il est notamment attendu, quel que soit la zone, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m², cette imposition apparaissant comme l'un des dispositifs les plus favorable à la (re)végétalisation du territoire. De plus, et quelle que soit la zone, le règlement impose également un traitement paysager à dominante végétale des espaces de retrait des constructions. Spécifiquement dans la zone Ub2 et le long de la RN90, le règlement écrit impose la plantation d'arbres de hautes tiges, l'objectif étant de développer une façade végétalisée parallèle à la RN90 afin d'en renforcer sa qualité urbaine.

En complément, le règlement développe **des règles de pleine terre**, dispositif le plus favorable à la biodiversité et à la perméabilité des sols. La mise en place de ce coefficient doit permettre de répondre à plusieurs objectifs : la préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants, le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation, la garantie d'une perméabilité minimale des sols vertueuse au regard du cycle de l'eau, la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Les coefficients de pleine terre ne s'appliquent pas à l'ensemble des zones du PLU :

- Dans la zone Ua1 qui correspond au centre-ville d'Albertville, le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé. Il s'agit d'un secteur historiquement dense et dans lequel les rares disponibilités foncières ne permettront pas réaliser de véritables espaces en pleine terre. La renaturation de la centralité passera davantage par des opérations plus ponctuelles d'aménagement de l'espace public.
- Dans la zone Up, qui se dessine autour de la cité médiévale de Conflans, le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé : les constructions neuves y été interdites.
- Dans la zone Ueq, le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé. Cette zone correspond à deux secteurs bien spécifiques du territoire : le secteur de l'hôpital et le secteur d'équipements publics le long du Chiriac. Il s'agit ici de ne pas trop contraindre les aménagements futurs.
- La zone Uparc correspond à des zones urbaines de parcs aménagées et insérées dans le tissu urbain de la ville. Ces espaces correspondant d'ores et déjà à des espaces largement végétalisés et la constructibilité y étant limitée, il n'est pas nécessaire de mettre en place un coefficient de pleine terre. Il en est de même pour les zones A et N.

Dans toutes les autres zones du PLU, le coefficient de pleine terre est réglementé en fonction de la superficie du tènement foncier. Cependant, les valeurs propres à chaque zone sont différenciées afin de prendre en compte le contexte et les objectifs de renaturation. Ainsi, dans les secteurs les plus « résidentiels » et qui disposent de surface de terrain plus conséquente (Ua2, Ub2, Uc) la commune a souhaité inscrire un coefficient de pleine terre plus important afin de maintenir un certain équilibre entre densité et végétation. A l'inverse, dans les secteurs plus centraux et/ou amené à se densifier (Ub1, Uqo) le coefficient de pleine terre est moins important. C'est dans la zone Uh que les coefficients sont les plus importants.

Coefficient de pleine terre	Ua2	Ub1	Ub2	Uc	Uqo	Uh
Pour les unités foncières inférieures à 500 m ²	20%	10%	20%	20%	10%	25%
Pour les unités foncières entre 501 et 1000 m ²	25%	15%	25%	25%	15%	30%
Pour les unités foncières supérieures à 1001 m ²	30%	20%	30%	30%	20%	35%

Le coefficient de pleine terre ne s'applique pas pour les constructions à impact faible ou maîtrisé telles que les annexes, les réhabilitations, les changements de destination, pour les constructions nécessaires à la sécurité ou à l'accessibilité d'un bâtiment ou encore les constructions liées à la production d'énergie.

Enfin, en cohérence avec l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme, et afin d'utiliser les espaces de stationnement comme des secteurs pouvant répondre aux enjeux du développement durable, la commune a inscrit des règles spécifiques en ce qui concerne **le traitement des espaces de stationnement**, espaces souvent conséquent et fortement minéral. Par l'intermédiaire de ces règles, les objectifs sont de limiter l'imperméabilisation des eaux, de favoriser l'infiltration des sols, de renforcer la végétalisation de la ville et de lutter contre les îlots. Ainsi, les revêtements de sol perméables sont imposés tout comme la plantation d'un arbre pour 4 emplacements afin de créer un mail ombragé. Ces dispositions visent ainsi à réduire l'impact environnemental de l'aménagement des aires de stationnement extérieures.

3.2.3 Stationnement

Le règlement du PLU définit les normes de stationnement, c'est-à-dire le nombre de place de stationnement pour véhicules motorisés et pour vélos à réaliser dans les différentes opérations. L'objectif est de réglementer le stationnement des véhicules afin de limiter la dispersion du stationnement sur l'espace public.

En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés, les normes de stationnement sont distinguées selon les destinations et sous-destinations mais également selon les différentes zones du PLU.

Les normes de stationnement à destination des véhicules motorisé ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées tout en recherchant un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, la promotion de l'usage des transports alternatifs à l'usage de la voiture.

56,1% des ménages du territoire possède 2 voitures ou plus. Face à ce constat, le règlement du PLU pourrait avoir tendance à imposer la réalisation de 2 places de stationnement par logement. Cependant, afin de tenir compte des caractéristiques urbaines de chaque secteur et d'encourager le report modal ainsi que la marche et le vélo dans les déplacements du quotidien, les normes de stationnement ont été distinguées selon les zones du PLU.

LOGEMENT	Règle	Explication et justification de la règle
Ua1	1 place par logement	La zone Ua1 correspond au centre-ville d'Albertville, zone caractérisée par sa multifonctionnalité et son tissu ancien dense. Afin d'encourager les déplacements piétons, et afin de prendre en compte les caractéristiques urbaines du tissu une seule place de stationnement par logement est exigé.
Ua2 Ub1	1,5 place par logement	Les zones Ua2 et Ub1 sont des zones qui jouxtent le centre-ville d'Albertville, donc proche des commodités, des services et des commerces. Toujours dans cette optique de favoriser la marche ou le vélo, le nombre de place de stationnement par logement reste inférieur à 2, mais a été légèrement augmenté par rapport à la zone Ua1.
Ub2 Uc Uh A N	2 places par logement	Dans ces zones du PLU, les opérations nouvelles et les maisons individuelles seront amenées à se développer. Par conséquent, et afin d'adapter la règle aux besoins des habitants, le PLU exige 2 places de stationnement par logement. L'objectif étant de limiter au maximum le report sur les espaces de stationnement public ou sur la rue.

En plus des normes développées précédemment, le règlement écrit développe quelques règles spécifiques :

- Le règlement précise qu'une partie des places doivent être créées en souterrain ou dans le corps du bâtiment : cela signifie que ces places peuvent être réalisées en rez-de-chaussée de la construction, l'objectif étant de limiter les espaces de stationnement en surface et de limiter les surfaces imperméabilisées.
- Afin d'optimiser l'usage des places de stationnement, le règlement du PLU impose pour les opérations de + de 10 logements, un certain pourcentage de place non boxées. L'objectif est de limiter la transformation des garages fermés en annexe à l'habitation principale et ainsi limiter le report de stationnement sur l'espace public. Cela concerne notamment les zones Ua, Ub, Uc, Uqo, Uh.
- Le PLU prévoit des dispositions réglementaires imposant l'aménagement de places de stationnement pour les véhicules motorisés supplémentaires pour les visiteurs. Ces exigences concernent uniquement les logements et les opérations de + de 10 logements, pour lesquelles il est attendu 1 place visiteurs par tranche de 10 logements commencés, dans la limite de 5 places par opérations. Cela concerne notamment les zones Ua, Ub, Uc, Uqo, Uh.

Au-delà des règles concernant le logement, le règlement du PLU développe des règles pour toutes les autres destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone. A quelques exceptions, les normes sont identiques quelle que soit la zone. Par exemple, en zone Ua1 le stationnement n'est pas réglementé pour l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service, la restauration et le bureau : le centre-ville est d'ores et déjà pourvu de nombreux espaces de stationnement public. Ainsi, la commune ne souhaite pas contraindre l'installation de ce type d'activité dans la centralité par des normes de stationnement difficile à remplir au vu du tissu bâti du secteur. Pour plusieurs sous-destination, comme le cinéma, les entrepôts ou encore les équipements d'intérêt collectif le règlement ne fixe pas de normes spécifiques : le nombre de place devra répondre aux besoins des constructions projetées. La surface, le nombre d'employé ou encore les périodes au cours de la journée où ces structures sont utilisés, complexifient la prescription de normes qui soient adaptés et réalistes.

Sous-destination	Règle
Exploitations agricoles et forestières	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins de la construction projetée et du secteur.
Hébergement	Il est attendu 1 place de stationnement par logement ou chambre en cas d'absence de logement individualisé. <u>Dans les zones Ueq et Uparc uniquement</u> , le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Artisanat et commerce de détail	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m ² de surface de plancher de vente de la construction. Les surfaces de plancher à usage de stockage ou de réserve ne seront pas prises en compte. Lors de l'extension d'un bâtiment existant à destination de commerce, seule la nouvelle surface additionnelle créée sera prise en compte. <u>Dans la zone Ua1 uniquement</u> le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé.
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m ² de surface de plancher de la construction. <u>Dans la zone Ua1 uniquement</u> le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé.
Restauration	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 10 m ² de salle de restaurant. <u>Dans la zone Ua1 uniquement</u> le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé. <u>Dans la zone Uparc uniquement</u> , le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Commerce de gros	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Hôtel	Il est attendu 1 place de stationnement minimum par chambre.

Cinéma	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projeté en dehors des voies publiques.
Autres hébergements touristiques	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emploi prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison).
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projeté et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Industrie	Il est attendu 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher de la construction.
Entrepôts	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Bureau	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m ² de surface de plancher de la construction. <u>Dans la zone Ua1 uniquement</u> le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé. <u>Dans la zone Uparc uniquement</u> , le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée en dehors des voies publiques.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Il est attendu au minimum 2 places de stationnement.

Là encore, en plus des normes développées précédemment, le règlement écrit développe quelques règles spécifiques. Afin de limiter les nappes de stationnement en surface, et donc l'imperméabilisation des sols, le règlement du PLU impose dans certaines zones et pour certaines sous-destinations pouvant générer un nombre de place important, un pourcentage de places couvertes et situés dans le corps de la construction ou en souterrain. Cela concerne l'artisanat et la commerce de détail, les hôtels et les bureaux, dans les zones Uqo, Ue et Ui principalement.

En ce qui concerne le stationnement des vélos, les normes de stationnement sont également distinguées selon les destinations et sous-destination mais également selon les différentes zones du PLU. En cohérence avec l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, qui précise que « *lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux* », la commune a fixé des normes de stationnement pour les opérations de + 4 logements et les bureaux :

- Pour les logements, le nombre de place de stationnement vélo est déterminé en fonction de la taille du logement ;

- Pour les bureaux, c'est la taille du local vélo qui est déterminé selon la superficie de la construction et non le nombre de place de stationnement.

	Logements	Bureaux
Ua1 Ub1	1 place pour les studios et T1 ; 2 places pour les T2 et T3 ; 3 places pour les T4 et +.	Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m ² de surface de plancher, il est attendu 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de plancher de la construction, sans être inférieure à 10 m ² .
Ua 2 Ub2 Uc Uqo Uh	1 place pour les studios, T1 et T2 ; 2 places pour les T3 ; 3 places pour les T4 et +.	
Ue Ui	-	
Uparc	-	
		Pour toute construction nouvelle et changement de destination il est exigé au minimum l'installation de 5 arceaux extérieurs couverts.

La commune a également fait le choix d'aller plus loin en réglementant le stationnement des vélos pour d'autres destinations et sous-destination, traduisant l'ambition d'un fort développement de l'usage du vélo dans les déplacements du quotidien. En effet, le développement de l'usage du vélo passe par la mise en œuvre de capacité de stationnement suffisantes et sécurisées, en cohérence avec l'objectif inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « *Poursuivre l'installation d'arceaux de stationnement vélos sécurisés autour des différentes centralités du territoire et dans les futurs projets* ». Ainsi, le règlement écrit développe des règles qui doivent permettre de répondre à la fois aux besoins des employés de la construction (mise en place de locaux vélos) mais également aux visiteurs ou consommateurs (mise en place d'arceaux). Si les règles de stationnement sont approximativement identiques selon toutes les zones, quelques exceptions permettent d'adapter les normes aux contextes et objectifs poursuivies dans chaque zone.

Sous-destination	Règle
Hébergement	Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu l'aménagement ou la construction d'un local vélo de 20 m ² minimum. En sus, pour toute construction nouvelle, il est exigé 3 arceaux à vélos par tranche de 100 m ² de surface commencée avec un minimum de 3 arceaux. <u>En zone Ueq uniquement</u> , pour toute construction nouvelle, il devra être prévu l'aménagement ou la construction d'un local vélo de 20 m ² minimum.
Artisanat et commerce de détail	Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m ² de surface de vente, il est attendu 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m ² .

	<u>Sauf en zone Ua1</u> , pour toute construction nouvelle il est exigé 3 arceaux à vélos par tranche de 100 m ² de surface de vente commencée avec un minimum de 3 arceaux.
Restauration	<u>En zone Uparc uniquement</u> , Pour toute construction nouvelle et changement de destination il est exigé au minimum l'installation de 5 arceaux extérieurs couverts.
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour toute construction nouvelle supérieure à 200 m ² de surface de vente, il est attendu 1 local d'une surface supérieure à 2% de la surface de vente de la construction, sans être inférieure à 10 m ² . <u>Sauf en zone Ua1</u> , pour toute construction nouvelle il est exigé 3 arceaux à vélos par tranche de 100 m ² de surface commencée avec un minimum de 3 arceaux.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Pour toute construction nouvelle, il est attendu 1 local à vélo permettant d'accueillir autant d'emplacements vélo que de membre du personnel d'accueil, sans être inférieure à 10 m ² , hors équipements techniques annexes type transformateurs électriques. <u>En zone Ueq uniquement</u> , pour toute construction nouvelle il est exigé 15 arceaux à vélos, hors équipements techniques annexes type transformateurs électriques. <u>En zone Uparc uniquement</u> , pour toute construction nouvelle il est exigé au minimum l'installation de 5 arceaux extérieurs couverts.
Hôtels	<u>En zone Uqo uniquement</u> , pour toute construction nouvelle supérieure à 50 m ² de surface de plancher et plus, il est attendu 1 local d'une surface minimal de 10 m ² .
Cuisine dédiée à la vente en ligne	<u>En zone Ue et Ui uniquement</u> , pour toute construction nouvelle, il est exigé au minimum 3 arceaux à vélos.

En complément, le règlement du PLU définit également les principales caractéristiques des aires de stationnement des vélos (localisation, sécurisation, accessibilité, ...) nécessaire à leur bonne utilisation.

3.2.4 Équipements et réseaux

Des règles de bonne mise en œuvre des réseaux secs et humides (voiries, accès, assainissement, eau potable, électricité) sont prescrites de manière uniforme entre toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme afin de mettre en place un référentiel unique sur le territoire.

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité et de sécurité, et en référence avec l'article R.151-47 du Code de l'Urbanisme, le troisième chapitre du règlement écrit définit les règles concernant les caractéristiques des accès et des voiries de façon à assurer de bonnes conditions de desserte des terrains constructibles. Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic (largeur et emprise des voies) et un confort d'usage (aménagement des cheminements modes doux), tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur voies). Ces règles ont également pour objectif d'assurer des bonnes conditions de desserte pour la collecte des ordures ménagères, le passage de chasse-neige ou encore les services de secours.

Dans un second temps, le règlement écrit développe une série de règles en ce qui concerne l'eau potable, l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions

satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des lieux et tout risque sanitaire.

- Pour l'eau potable, le raccordement est obligatoire.
- Pour l'assainissement des eaux usées, et dès lors que le réseau existe, au regard du zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, le branchement est obligatoire. Dans le cas où le zonage d'assainissement fait mention de l'absence de réseau (zone A et N notamment), un dispositif d'assainissement autonome, validé par le SPANC, sera obligatoire

Des règles spécifiques, en cohérence avec le Schéma de Gestion des Eaux pluviales de la commune, imposent également une gestion alternative des eaux pluviales sur le site de l'opération. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la réglementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de tout mettre en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans les milieux. Le règlement écrit, développe également une règle en ce qui concerne la gestion des eaux de surface, en particulier en bordure des routes départementales. En tant que gestionnaire de voirie, le département assume pleinement son rôle dans la gestion des eaux de surface, propres à ses infrastructures. Pour autant, il observe en pratique que ses dispositifs de collecte des eaux de voirie sont utilisés, voire désormais saturés par l'urbanisation qui se développe le long des routes départementales, avec des rejets sur le domaine public. Dans ce contexte, et sur demande du département, il est apparu opportun de cadrer dans le PLU les conditions de rejet des eaux de surface liées à cette urbanisation ainsi que l'imperméabilisation des parcelles concernées. Aussi, afin d'éviter que les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des terrains urbanisés n'endommagent la structure de la chaussée ou le cas échéant n'inondent celle-ci, une règle spécifique a été intégrées au règlement écrit, l'objectif étant de préserver la résilience du patrimoine départemental confronté à des événements météorologiques de plus en plus marqués.

Enfin, le règlement édicte des règles relatives au raccordement des constructions aux réseaux électriques et numériques. Il s'agit d'encadrer la qualité paysagère de la commune en demandant au maximum des réseaux enterrés. Pour les réseaux de communication électronique, il est demandé aux aménageurs de prévoir des fourreaux et aménagement nécessaires dans les constructions de manière à prévoir un raccordement immédiat dès lors que les réseaux haut-débit ou autres seront installés.

3.3 LES ELEMENTS DE SUR-ZONAGE

3.3.1 La prise en compte des risques naturels

La prise en compte du PPRI

La commune est concernée par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) en Combe de Savoie.

Les dispositions générales du règlement écrit, comporte une prescription spécifique fixant, à défaut d'une étude locale des risques d'érosion des berges, une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large, de part et d'autre des sommets de berges du Nant Pottier et du Chiriac. Elle peut être éventuellement réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...). Le long des autres cours d'eau situés dans le périmètre d'application du PPRI, une zone « non aedificandi » de 4 mètres de large, de part et d'autre des sommets de berges est prescrite.

Ces bandes de recul s'appliquent à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

La prise en compte du PIZ

La commune dispose également d'un Plan d'Indexation en Z (PIZ), réalisé en 2005 puis mis à jour en 2012 et 2020. Il a pour objet de recenser et de prévenir les risques naturels prévisibles sur le territoire d'Albertville. Autrement dit, il s'agit d'un document informatif permettant d'indiquer dans le PLU l'existence de risques d'origine naturelle sur des parties de territoire non couvertes par un zonage à caractère réglementaire. Intégré au PLU, le PIZ et ses mesures d'urbanisme deviennent réglementaires.

Les phénomènes pris en compte dans le zonage sont :

- Les crues torrentielles (associées ou non à des coulées boueuses) ;
- Les ravinements, érosion de surface ;
- Les glissements de terrain ;
- Les affaissements ;
- Les chutes de pierres et/ou de blocs et/ou éboulements ;
- Les inondations.

Tous les phénomènes cités ont été pris en compte. Cependant, certains d'entre eux n'apparaissent pas dans l'indexation proposée :

- Les phénomènes d'affaissement n'ont pas été recensés sur le territoire communal ;
- Les phénomènes de ravinement et d'érosion n'ont pas été recensés sur le territoire communal, sauf localement au niveau du lit de certains cours d'eau.

La qualification des aléas a été établie selon la doctrine de la DDT Savoie. Pour passer de l'aléa au risque, la grille de croisement aléas-risque établie par la DDT de la Savoie a été mis en œuvre. Le tableau ci-dessous propose une correspondance entre les niveaux d'aléas et les classes de risques :

Tous aléas	Zone non urbanisée	Zone urbanisée
Fort	Non constructible	Pas de nouvelles constructions sauf en dent creuse protégé par un ouvrage
Moyen	Non constructible (1)	Constructible avec prescriptions (3)
Faible	Constructible avec prescriptions	Constructible avec prescriptions
	Non constructible pour inondation (2)	
Nul	Construction sans mesure spécifiques (sauf problématique d'accès exposé)	

En **zone non urbanisée**, un aléa moyen ou élevé se traduit par une règle d'inconstructibilité.

(1) Cette règle peut souffrir des exceptions en zone d'aléa moyen dans certains cas particuliers de phénomène lents ne mettant pas les vies humaines en danger pour lesquels des parades constructives existent, tels que les glissements de terrains.

(2) En aléa faible inondation, la règle est l'inconstructibilité car la préservation des capacités d'écoulement et d'expansion des crues permet de ne pas aggraver les risques pour les zones situées à proximité.

En **zone urbanisée**, la règle d'interdiction des nouvelles constructions s'applique en aléa élevé, mais il est possible de poursuivre l'urbanisation en aléa moyen.

(3) Les chutes de blocs sont considérées comme des phénomènes difficilement prédictibles et soudains. Une alerte et une évacuation ou un confinement temporaire sont généralement impossibles. La mise en sécurité des personnes ne peut donc être garantie en cas de survenance de ces phénomènes. Ainsi, pour l'aléa « chutes de blocs » d'une intensité moyenne les zones restent inconstructibles.

L'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme prévoit que : *Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

- 1° [...] ;
- 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

L'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme prévoit également que : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- 2° [...]
- 3° [...]
- 4° [...]

Il est donc demandé l'affichage de l'interdiction ou des conditions de construction résultant des risques naturels et pas seulement l'affichage des aléas. Par conséquent, la prise en compte du PIZ dans les pièces du PLU et sa traduction réglementaire se décline de la façon suivante :

- **Dans le rapport de présentation :** Une annexe au rapport de présentation constitue le diagnostic ayant abouti à la mise au point de la carte des aléas et la justification de sa traduction réglementaire.
- **Dans le règlement graphique :** Le périmètre du PIZ est reporté sur les documents graphiques du PLU et les secteurs soumis à des risques naturels forts sont indiqués par une trame hachurée rouge. La légende invite à se rapporter au plan du PIZ qui indique tous les niveaux de risques, en cohérence avec le règlement du PIZ.
- **Dans le règlement écrit :** Le règlement du PIZ comporte toutes les règles d'urbanisme liées à la prévention des risques. Pour des questions de droit, ce règlement n'instaure que des règles d'urbanisme. Une annexe au règlement détaille les prescriptions applicables dans les différentes zones du plan réglementaire des risques naturels. Le règlement général fait un renvoi systématique, dans chaque zone, à ce règlement.

3.2.2 La prise en compte du patrimoine végétal

Les Espaces Boisés Classés

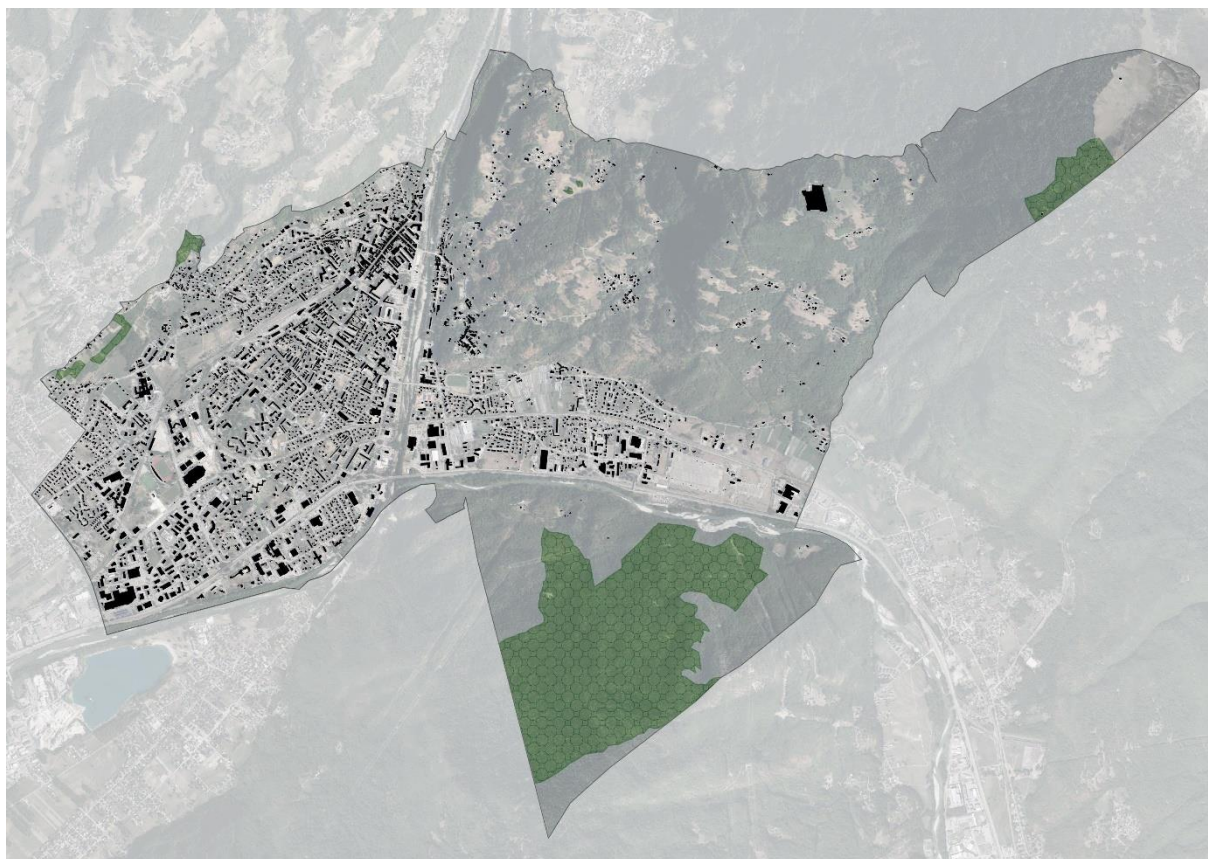
Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

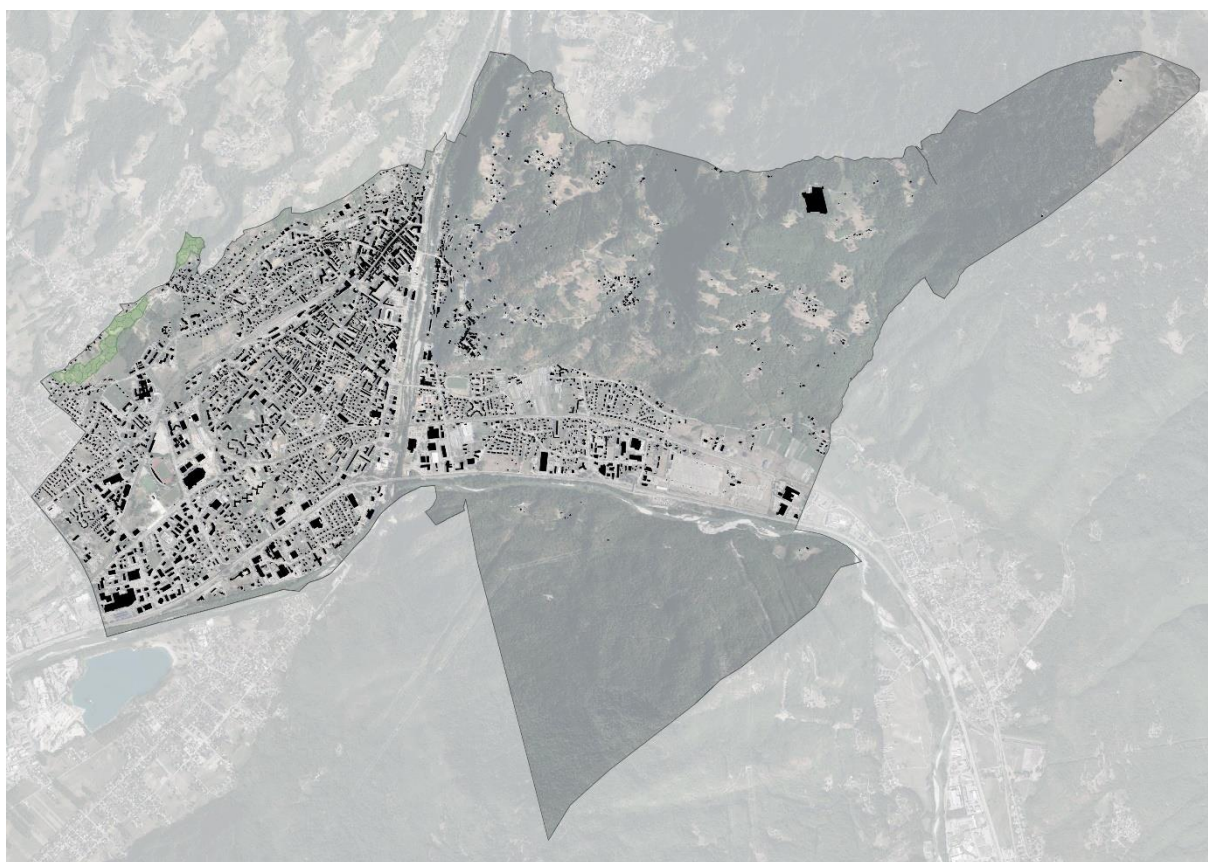
Les Espaces Boisés Classés viennent identifier les boisements à conserver et à protéger. Ce classement interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements et entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement. Les EBC entraînent de fortes contraintes à court terme pour les propriétaires et pour la commune dans le suivi et empêche une exploitation raisonnée de la forêt. Ce classement, qui relève du Code de l'Urbanisme, doit donc être réservé aux secteurs à fort enjeux : paysagers, écologiques, bords de cours d'eau, Il est inapproprié de classer des superficies importantes de forêt.

Par conséquent, l'EBC inscrit dans le PLU de 2012 sur la forêt de Rhonne a été supprimé, ce classement n'apparaissant pas comme nécessaire. En effet, la forêt de Rhonne est une forêt publique protégée par le Régime forestier. Il en est de même pour l'EBC inscrit sur les Hauts de Conflans (forêt communale)

En revanche, l'EBC inscrit dans le secteur de l'Arlandaz, sur des parcelles privées, a été maintenu. Ce secteur est en effet soumis au risque de glissement de terrain moyen et faible : la présence d'arbre permet de maintenir les terres et limite le ravinement. De plus, ce secteur se trouve à proximité de la zone humide de l'Arlandaz, une zone à fort enjeux écologiques qu'il convient de protéger. Dans le cadre la révision du PLU les contours de cet EBC ont été ajustés afin de correspondre à la réalité du terrain. L'objectif est de protéger les boisements de l'intégralité de la coulée verte qui porte à la fois un intérêt écologique, un intérêt paysager et qui joue un rôle dans la prévention des risques. Cette coulée a été identifiée dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement.



Trame EBC PLU 2013



Trame EBC PLU 2024



Zoom sur la trame d'EBC sur les contreforts de l'Arlandaz

Le patrimoine arboré

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Au-delà des Espaces Boisés Classés, la commune a également identifié plusieurs arbres ou ensemble d'arbres remarquables à protéger et conserver au titre de l'article L.151-19. Chaque élément fait l'objet d'une identification au règlement graphique. La liste des sujets est présentée à l'annexe n°5 du règlement écrit. Les coupes et abattages sont soumises à déclaration préalable, sauf dans des cas exceptionnels listés dans le code de l'urbanisme.

3.3.3 La prise en compte du patrimoine bâti

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Dans le cadre du renouvellement de sa convention ville d'Art et d'histoire (signée fin 2017), la Ville d'Albertville s'est engagée sur la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) par délibération du 17 octobre 2016.

Elle souhaite mieux connaître son patrimoine architectural et urbain, disposer d'outils pour sa mise en valeur et d'un cadre pour sa conservation, sa restauration et sa réhabilitation.

Un travail approfondi de repérage de son patrimoine architectural a été réalisé. Ce diagnostic a mis en lumière un nombre important d'éléments remarquables. La particularité de la commune d'Albertville est de pouvoir présenter géographiquement et de façon très lisible ses différentes périodes d'urbanisation.

Le diagnostic a démontré une tendance à la standardisation des rénovations, avec une perte des spécificités liées à ce patrimoine.

Dans sa délibération du 28 juin 2021, le Conseil Municipal a validé le périmètre du Site Patrimonial Remarquable mais la réglementation associée ne sera applicable que dans quelques années. La municipalité souhaite d'ores et déjà préserver le patrimoine bâti du territoire en introduisant dans le PLU des règles de protection.

Les constructions identifiées sont réparties en 3 catégories, (classification issue du SPR) :

Mode de catégorisation	Critères retenus pour la catégorie	Statut envisagé dans le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
Catégorie 1 Remarquable	<p>Etat du bâtiment : Bien conservé</p> <p>Intérêt architectural propre (remplit 2 critères) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Composition - Modénature, décor <p><i>OU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Critère d'exception <p>Peut renforcer ce classement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ensembles identiques - Intérêt urbain 	<p>Ces édifices seront à conserver et à restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition interdite - Règles spécifiques pour certains points
Catégorie 2 Intéressant	<p>Etat du bâtiment : Bien ou assez bien conservé</p> <p>Intérêt architectural propre (remplit 1 critères) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Composition <p><i>OU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Modénature, décor <p>Peut renforcer ce classement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ensembles identiques ou homogènes - Intérêt urbain 	<p>Ces édifices seront à conserver et à restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition interdite mais exception possible, au cas par cas - Règles spécifiques pour certains points
Catégorie 3 Accompagnement	<p>Bâtiment sans qualité, architecturale propre, constituant le tissu urbain d'un quartier</p> <p>Villa moderne en partie dénaturée</p> <p>Ensembles identiques ou homogènes de qualité architecturale ordinaire (minimale).</p>	<p>Pas d'exigence de conservation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition admise - Suit les règles générales

A chacune de ces catégories est associé des prescriptions spécifiques en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions en cas de rénovation et de réhabilitation. Ces prescriptions sont développées à l'annexe 5 du règlement écrit.

3.3.4 La prise en compte des espaces à valeur écologique

Le règlement graphique définit plusieurs prescriptions visant la protection des milieux naturels.

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. [...]

En cohérence avec l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de « *Développer la trame verte et bleue comme support de la nature en ville* » et notamment l'objectif « *Protéger la trame bleue* », le Plan Local d'Urbanisme de la commune mobilise l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de protéger les zones humides identifiées à l'inventaire départemental. Les zones humides sont en effet des milieux d'importance car leur rôle est majeur pour le territoire au vu de leur dimension écosystémique. Au vu de l'enjeu majeur de protection, toutes les zones humides recensées à l'inventaire bénéficient d'un niveau de protection élevé : ainsi, il est interdit toute nouvelle source de dégradation potentielle. Pour ces secteurs spécifiquement, le règlement écrit de la zone N stipule que : « *celles-ci sont strictement inconstructibles : toute construction et tout aménagement de sol (affouillements, exhaussements, drainage, ...) sont interdits. Les possibles constructions alentours ne doivent pas remettre en cause le fonctionnement de la zone humide et son alimentation.* » De plus, une trame particulièrement identifie spécifiquement le périmètre de l'espace de fonctionnalité de la zone humide de l'Arlandaz. Dans ce secteur, le règlement écrit précise que « *les constructions et aménagements ne seront autorisés que s'ils présentent des caractéristiques ne perturbant pas l'alimentation de la zone humide qualitativement et quantitativement.* »

En sus, une trame spécifique permet de protéger les pelouses sèches inventoriés par le Conservatoire des Espaces Naturels : ces dernières forment un continuum sur les versants exposés Sud de l'Isère et représentent une superficie de 3,59 hectares. Le règlement écrit de la zone A et N précise que « *toute constructions, occupations et utilisation du sol pouvant détruire le milieu naturel sont interdits. Les affouillements et exhaussements de sols, les dépôts de toute nature sont interdits. Seuls sont autorisés : les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale ; les clôtures type agricole ; les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale ou à la valorisation du milieu, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, qu'ils ne perturbent, ni n'entravent la circulation de la faune, et qu'ils ne détruisent pas le milieu naturel présent.* »

3.3.5 Les emplacements réservés

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune a inscrit 28 emplacements réservés dans son document d'urbanisme, dont la liste figure sur le document graphique et en annexe du règlement écrit.

10 emplacements réservés (n°1 à 10) ont été inscrits pour permettre l'élargissement de voirie et/ou de carrefour.

Emplacements réservés pour voirie				
N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire du droit de réservation	Surface
ER1	Route de Tours	Elargissement de voie	Conseil Général	5383 m ²
ER2	Chemin du Paradis	Elargissement de voie pour création d'un accotement piéton	Commune	994 m ²
ER3	Route de l'Arlandaz	Elargissement de voie avec liaison cyclable et création d'un giratoire	Commune	3251 m ²
ER4	Rue du Dr Henri Brachet	Elargissement de voie	Commune	658 m ²
ER5	Route provinciale	Elargissement de voie avec liaison cyclable	Commune	2908 m ²
ER6	Avenue du Pont du Rhonne	Elargissement de voie pour création d'un accotement piéton	Commune	148 m ²
ER7	Chemin de la Cassine	Elargissement de voie	Commune	3 839 m ²
ER8	Rue Louis Armand / Carrefour Chemin de la Cassine	Amélioration du carrefour	Commune	113 m ²
ER9	Carrefour entre la rue Louis Armand et la rue Ambroise Croizat	Amélioration du carrefour	Commune	579 m ²

ER10	Carrefour Rue Hector Buttin / Avenue Général de Gaulle	Agrandissement de voirie pour permettre un passage à double sens des bus	Commune	167 m ²
-------------	--	--	---------	--------------------

L'emplacement réservé n°1 concerne l'élargissement de la route départementale de Tours au bénéfice du département. S'agissant d'une voie de liaison entre les deux communes, son élargissement et son aménagement sont rendus nécessaires par la croissance des flux.

L'emplacement réservé n°2 concerne l'élargissement du chemin du Paradis. Cet élargissement est nécessaire car le gabarit actuel de cette voirie est insuffisant pour permettre une circulation automobile sécurisée et permettre aux véhicules de service public de circuler convenablement. La circulation à double sens n'y est pas toujours aisée sur certaines sections de la voie.

Les emplacements réservés n°3, 4 et 5 concernent l'élargissement de la route de l'Arlandaz, l'élargissement de la rue du Dr Henri Brachet et l'élargissement de la route Provinciale. Ces élargissements sont nécessaires pour réaliser des aménagements viaires de qualité et sécuriser les déplacements piétons et cycles.

Les emplacements réservés n°6 et 7 concernent l'élargissement d'une partie de l'avenue du Pont de Rhonne et l'élargissement du chemin de la Cassine. Ces élargissements sont nécessaires car le gabarit actuel de ces voiries sont réduits et ne pas permettent pas une circulation sécurisée.

Les emplacements réservés n°8 et n°9 concernent l'élargissement de la zone viaire pour la création d'un giratoire urbain rue Armand / rue de la Cassine, et rue Armand / rue Croisat, dans la zone d'activités du Chiriac. Ces aménagements sont nécessaires pour améliorer les flux automobiles de ce secteur soutenant une circulation dense liée aux activités commerciales.

L'emplacement réservé n°10 concernent l'élargissement de la rue Hector Butin, le gabarit actuel de la voie ne permettant pas une sortie aisée et sécurisée des bus depuis la gare routière sur l'Avenue Générale de Gaulle.

3 emplacements réservés (n°11 à 13) ont été inscrits pour l'aménagement et l'élargissement de cheminements piétons et cycles. D'une manière générale, ces emplacements réservés doivent permettre de favoriser les modes de développements doux par l'aménagement d'espaces confortables, sécurisés et facilement identifiables.

Emplacements réservés pour cheminements cycles et piétons				
N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire du droit de réservation	Surface
ER11	Plaine de Conflans	Maillage cycles et piétons longeant la voie ferrée	Agglomération Arlysère	6197 m ²
ER12	Rue Pasteur	Aménagement et sécurisation de l'accès au passage souterrain	Commune	1457 m ²

ER13	Avenue Général de Gaulle	Elargissement de voie pour création d'un trottoir et d'une liaison cyclable	Commune	918 m ²
-------------	--------------------------	---	---------	--------------------

L'emplacement réservé n°11 consiste à la création d'une piste cyclable et piétonne longeant la voie ferrée dans la plaine de Conflans. Cet équipement apparaît nécessaire pour promouvoir les déplacements doux dans cette plaine urbaine quelque peu excentrée de la centralité Albertilloise. Cette piste correspond au tracé inscrit au Schéma Directeur Vélo de l'Agglomération. Il s'agit donc de mettre en œuvre le document supra-communal.

L'emplacement réservé n°12 consiste à aménager et sécuriser l'accès au passage piéton souterrain. En effet, sous la RN90, un passage permet de relier le quartier Albertin à la zone économique Rue Pasteur. Celui-ci doit être aménagé afin que les cycles puissent également l'utiliser.



L'emplacement réservé n°13 consiste à élargir l'Avenue Général de Gaulle afin de créer, en continuité avec Gilly-sur-Isère et Albertville un trottoir et une liaison cyclable : il s'agit d'un tronçon manquant dans le linéaire.

9 emplacements réservés (n°14 à 22) ont été inscrits afin de régulariser certains fonciers du domaine public. Certains tronçons ou secteurs de voiries communales ne sont pas propriété de la collectivité. L'objectif de ces emplacements réservés est donc de régulariser ces fonciers afin que la commune en soit propriétaire.

Emplacements réservés pour régularisation foncière du domaine public				
N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire du droit de réservation	Surface
ER14	Chemin de la Fonderie	Régularisation foncière du domaine public	Commune	132 m ²
ER15	Chemin de la Peysse	Régularisation foncière du domaine public	Commune	48 m ²
ER16	Chemin des Molettes	Régularisation foncière du domaine public	Commune	147 m ²
ER17	Avenue Ducretet	Régularisation foncière du domaine public	Commune	310 m ²
ER18	Rue des Jonquilles	Régularisation foncière du domaine public	Commune	684 m ²
ER19	Rue Commandant Dubois	Régularisation foncière du domaine public	Commune	281 m ²
ER20	Rue des Fleurs	Régularisation foncière du domaine public	Commune	134 m ²
ER21	Rue Jean-Baptiste Mathias	Régularisation foncière du domaine public	Commune	176 m ²
ER22	Chemin des Ecoliers	Régularisation foncière du domaine public	Commune	20 m ²

1 emplacement réservé (n°23) a été inscrit pour la création d'une station de biocarburant et d'un dépôt de bus urbain. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est l'Agglomération Arlysère.

Emplacement réservé pour équipements				
Numéro	Localisation	Opération	Bénéficiaire du droit de réservation	Largeur et surface
ER23	Chemin de la Pierre du Roy	Création d'une station de biocarburant et de dépôt de bus urbains	Agglomération Arlysère	11 856 m ²

En ce qui concerne la station de biocarburant

En cohérence avec la Loi de Transition Énergétique pour la croissance verte d'août 2015, la Communauté d'Agglomération Arlysère a précisé sa volonté de lutter contre le changement climatique en adoptant en mars 2022 son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) pour les six prochaines années autour des objectifs suivants :

- Accélérer la transition énergétique en diminuant les consommations d'énergies de 14 % et en multipliant par 2 la production d'énergies renouvelables locales par rapport à 2015 ;
- S'inscrire dans une stratégie post carbone avec une réduction de 23 % des gaz à effets de serre et une augmentation de la séquestration de 11 %, par rapport à 2015 ;
- Améliorer la qualité de l'air ;
- Et mettre en œuvre une stratégie opérationnelle d'adaptation au changement climatique.

L'état des lieux des productions et consommations énergétiques et la scénarisation ont notamment mis en évidence les enjeux énergétiques liés à la mobilité sur le territoire. En 2018, le transport représentait 22 % de la consommation d'énergie finale, second secteur consommateur d'énergie ex-aequo avec le secteur résidentiel, et 33 % (134 kteqCO₂) des émissions de gaz à effet de serre. Le trafic routier est également le deuxième contributeur aux émissions de polluants sur le territoire d'Arlysère (36 %). Ce secteur émet à lui seul 70 % des oxydes d'azote et est aussi responsable d'environ 10 % des émissions de particules fines PM₁₀.

Les mobilités douces et/ou décarbonées doivent se développer sur le territoire afin de répondre à ce double enjeu émissions de GES et pollution de l'air.

Les acteurs (entreprises, collectivités...) auront également dès 2030 l'obligation de décarboner tout ou partie de leurs flottes de véhicules.

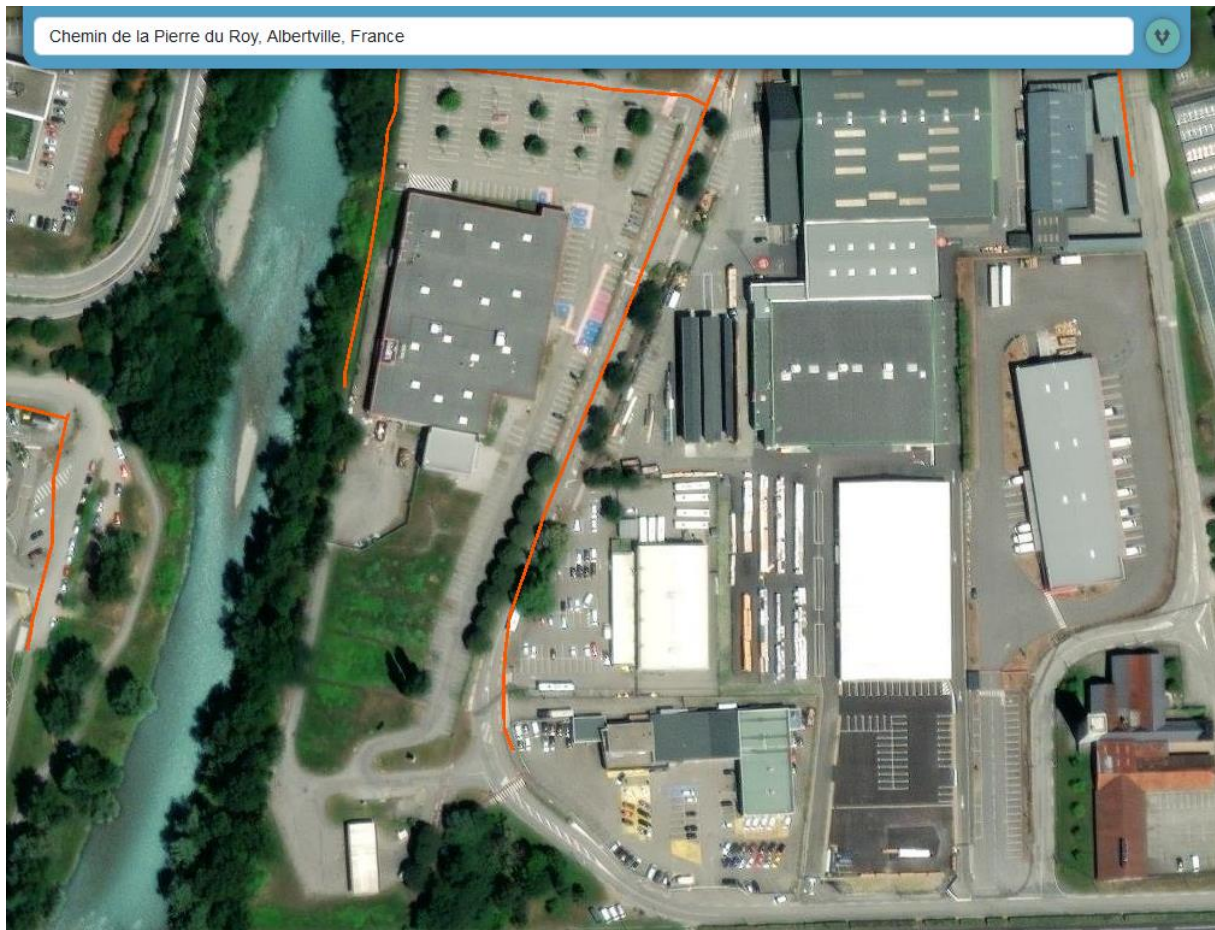
La fiche action 2.4.2 du PCAET prévoit ainsi d'étudier la possibilité de mettre en place une station GNV, électrique et/ou hydrogène afin de diminuer l'impact des transports sur les différentes émissions.

La communauté d'agglomération a alors entrepris des recherches afin de trouver un site approprié qui pourrait accueillir une station d'avitaillement multi énergie. Le site de la Pierre du Roy et précisément le terrain situé en aval de Carrefour Market, se prêterait à la construction d'un tel équipement : il apparaît comme un terrain idéal pour l'implantation de la borne multi énergie et ce pour ne nombreuses raisons :

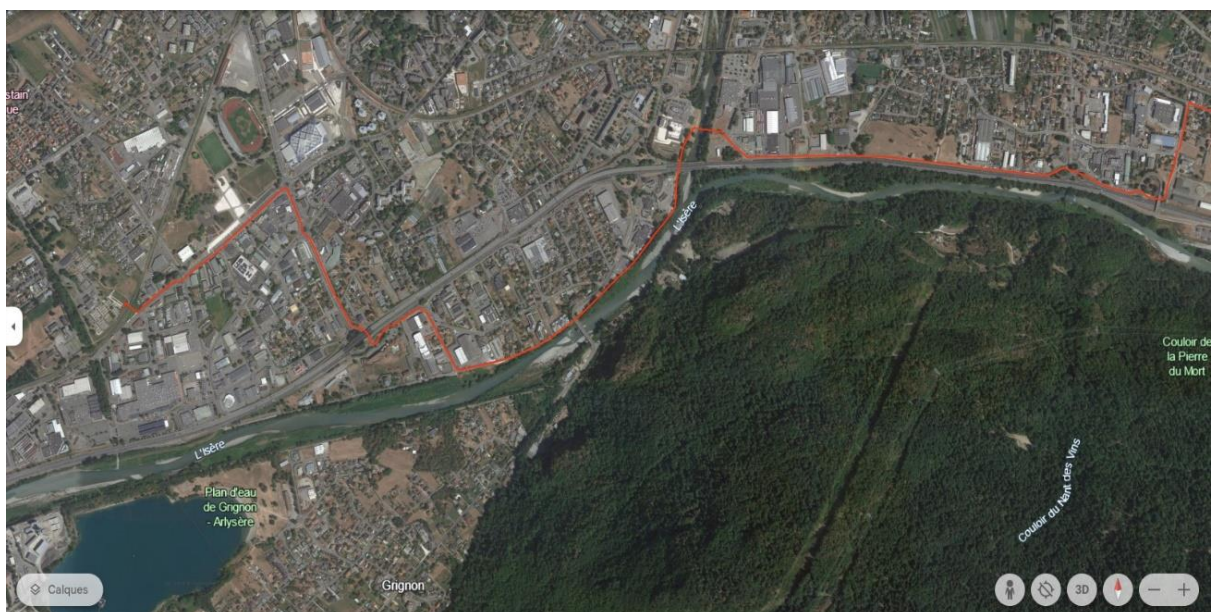
- La commune d'Albertville se trouve à la confluence des vallées du Beaufortain et du Val d'Arly, elle occupe une place centrale sur le territoire de l'agglomération et elle est un point de passage vers la tarentaise. La commune est donc un point stratégique en matière de mobilité ;
- Le terrain est proche du réseau gaz, les coûts de raccordement pour un avitaillement GNC sont donc limités ;

- Un projet de conduite de gaz d'envergure devant relier Albertville avec la commune de Notre Dame de Briançon passera par le site de la Pierre du Roy et devra permettre dans le futur le transport d'hydrogène ;
- Sur ce site une station de carburant est déjà présente ;
- L'accès au site par la 2X2 voie qui est un axe de circulation majeur est possible.

Présence du réseau de gaz à proximité du terrain



Projet de conduite gaz, reliant Albertville à Notre Dame de Briançon



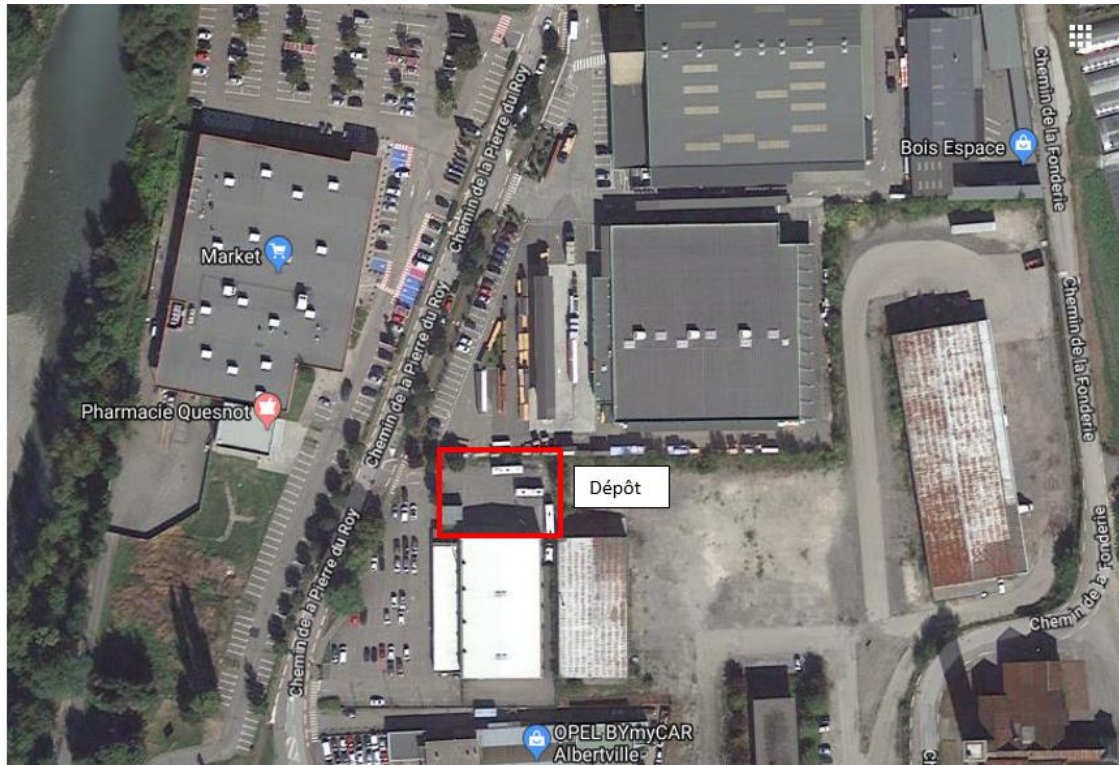
En ce qui concerne le dépôt de bus urbain

En tant que Communauté d'Agglomération, Arlysère dispose de la compétence pleine et entière sur les « Mobilités » du fait d'un transfert de la Région en 2017. Le réseau de transports urbains est donc géré par Arlysère.

Le réseau se compose de 8 lignes urbaines, l'agglomération possédant en propre un parc de véhicules mis à disposition d'un délégataire (tableau du parc de bus à 2022) :

Le dépôt actuel des bus se situe à la Pierre du Roy à Albertville, mitoyen à la salle polyvalente communale.

Position actuelle du dépôt



Du fait des fortes fréquentations, notamment en heure de pointe, la capacité d'accueil des véhicules actuels est insuffisante et la collectivité a donc programmé l'acquisition de bus de plus grandes dimensions lors des renouvellements à venir. En février 2024, ce sont donc deux bus de 13 mètres qui ont été acquis.

Or, le dépôt actuel est déjà sous-dimensionné et les conducteurs et conductrices n'ont pas d'autre choix que d'effectuer une marche arrière pour intégrer leurs emplacements de stationnement. Cette manœuvre s'avère dangereuse et fortement déconseillée, plusieurs accidents avec des voitures du parking de la salle polyvalente ayant été évités de justesse.

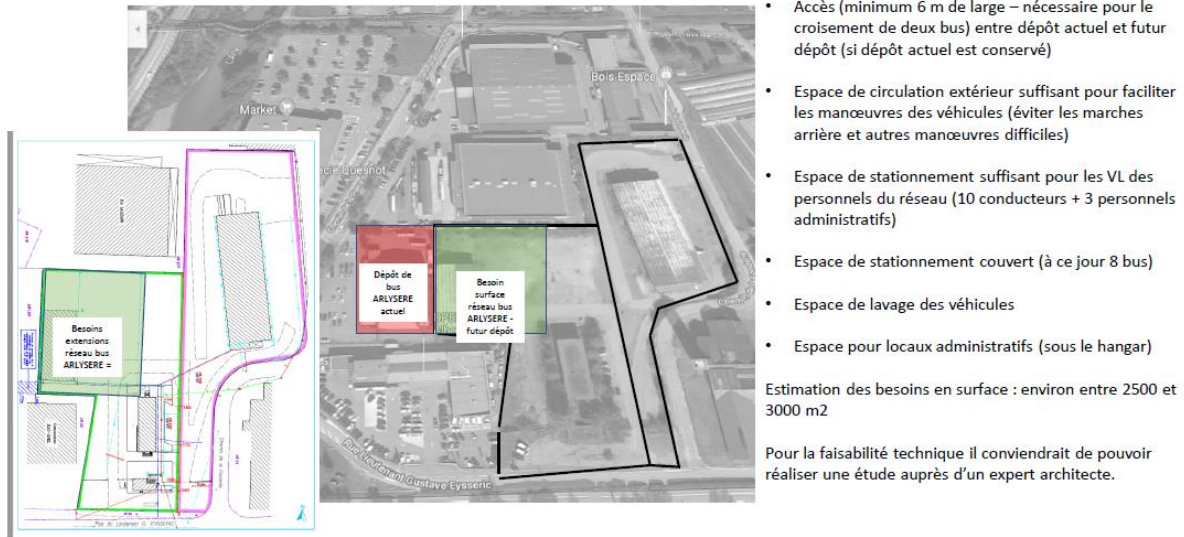
Dans ce contexte, le terrain de Carrefour Market permettrait la création d'un nouveau dépôt, mieux adapté en termes de surface et de circulation. Ainsi, dans une volonté d'optimisation des kilomètres de roulage, l'avitaillement de ces engins se retrouverait à proximité de leur point d'ancrage. En effet, il peut arriver que les bus doivent être approvisionnés en carburant durant la journée, or, les enchainements de services imposent de bénéficier d'un point à proximité.

Le fait de positionner un dépôt de taille adapté et la source d'avitaillement des bus en un même lieu constitue un dispositif synergique permettant des gains majeurs en termes de développement durable. Cette complémentarité permet en effet d'éviter des kilomètres inutiles et limite donc la production de gaz à effet de serre.

Lors de premières réflexions, en 2019, les besoins avaient été estimés à 3.000m² alors que le parc de véhicules n'était constitué que de bus de 10 mètres de long. Ainsi, avec des bus de 13 mètres, cette surface minimale se trouve augmentée, et le dépôt actuel ne répondra pas à ces exigences.

Eléments de réflexion sur les besoins d'un dépôt des bus

Expressions besoins extension dépôt – réseau de bus ARLYSERE



Version du 24/05/2019

5 emplacements réservés (n°24 à 28) ont été inscrit spécifiquement sur le secteur du Noyer pour permettre l'aménagement des espaces publics de cet îlot en cohérence avec les principes de composition définis dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune d'Albertville.

Emplacements réservés liés au secteur du Noyer faisant l'objet d'une OAP				
N°	Localisation	Opération	Bénéficiaire du droit de réservation	Surface
ER24	Illet du Noyer Parcelles A n°224, 227, 229, 1424, 1425, 1426	Création d'un cheminement piéton le long des îlots à construire (largeur minimum de 6 mètres)	Commune	711 m ²
ER25	Rue Félix Chautemps Parcelles A n°1004 et 1006	Réaménagement du trottoir le long de la Rue Félix Chautemps comme un vrai espace piéton, aujourd'hui occupé par des stationnements le long de l'atelier.	Commune	119 m ²
ER26	Rue Suarez Parcelle A n°185	Création d'une poche de stationnement sur un	Commune	21 m ²

		emprise bâtie fortement dégradée pour libérer une partie de la placette située à côté.		
ER27	Chemin des Galibouds Parcelles A n°249 et 763	Création d'un véritable parc urbain en relation avec la voie ferrée, et permettant de mettre les futures habitations à distance de celle-ci.	Commune	1245 m ²
ER28	Rue Pierre Excoffier Parcelles a n°199, 226, 1004, 1511, 1512	Elargissement de la rue Pierre Excoffier pour atteindre une largeur de 6 mètres minimale.	Commune	182 m ²

3.3.6 Les changements de destination

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles et naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site [...]

Dans les zones Agricoles A et Naturelles N du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs bâtiments agricoles ont fait l'objet d'un repérage permettant leur éventuel changement de destination et leur réhabilitation en logement. Il s'agit principalement d'anciennes granges ayant perdu leur usage initial mais dont l'intérêt patrimonial justifie qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination pour éviter qu'ils ne tombent en désuétude. Une liste de critère a permis aux élus du territoire de sélectionner 11 bâtiments :

- **Intérêt de la construction pour une réutilisation agricole.** Sur l'ensemble des bâtiments identifiés, aucun projet précis de reprise n'a été identifié. Correspondant principalement à d'anciennes granges, ces bâtiments ne représentent plus d'intérêt pour l'activité car ils n'apparaissent plus comme fonctionnels. Ainsi, leur changement de destination ne devrait pas compromettre l'activité agricole.
- **Proximité d'un bâtiment agricole.** La commune a été attentive à ce que les bâtiments identifiés ne se situent pas à proximité de bâtiments agricoles ni dans un environnement ou sur une parcelle de terre exploitée, l'objectif étant de ne pas créer de nouvelle situation de conflit de voisinage possible et ne pas étendre des interdictions de pratiques agricoles. Ainsi, les bâtiments identifiés se situent tous à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.
- **Localisation et accessibilité.** La commune a souhaité identifier en priorité des bâtiments facilement accessibles et situé à proximité ou en continuité de groupements bâtis constituant d'ores et déjà des secteurs habités. Ainsi, les bâtiments identifiés sont tous accessibles depuis des voiries ou des chemins existants et n'étant pas utilisés par l'activité agricole. Aucun nouvel accès impactant l'activité agricole ne devra ainsi être créé pour desservir les bâtiments identifiés. De plus, les bâtiments identifiés se situent à l'intérieur ou en continuité des hameaux : le changement de destination des bâtiments ne devrait donc pas compromettre la qualité paysagère de leur environnement respectif.
- **Desserte par les réseaux.** Au-delà de la desserte viaire, la commune a également porté une attention particulière à la desserte des bâtiments en eau et électricité. Ainsi, tous les bâtiments identifiés sont raccordés au réseau d'eau potable et d'électricité.

Chaque bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination fait l'objet d'une fiche spécifique inscrite en annexe du règlement écrit.

3.3.7 Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global PAPAG

Dans la zone Ub2 spécifiquement, le secteur de la gare fait l'objet d'une servitude d'attente de projet. Il s'agit d'une disposition prévue à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La justification repose sur la nécessité de reconfigurer et de densifier ce secteur. Plusieurs études ont d'ores et déjà été réalisées en 2019-2020 principalement sur la gare et notamment son parvis et le bâtiment voyageur, dans un objectif de développer et d'optimiser l'éco mobilité sur le territoire d'Arlysère. Dans ces premières études, la gare routière et les parkings n'ont pas été réinterrogés. La commune souhaite aujourd'hui porter une réflexion d'aménagement plus large qui englobe les secteurs limitrophes à la gare. Si une OAP est inscrite dans le PLU de 2013, celle-ci n'est plus d'actualité. La commune souhaite aujourd'hui se relancer dans le réaménagement du quartier gare : de nouvelles études sont à réaliser et demandent du temps dont la servitude de projet permet de disposer.

En effet, cette servitude d'urbanisme permet de « figer » les constructions sur ce secteur délimité au document graphique, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU. Le règlement alloue alors une très faible constructibilité afin de permettre l'évolution des constructions existantes, mais suffisamment faible pour ne pas grever les possibilités d'aménagement futures. Ainsi « *seuls sont autorisés les travaux, le changement de destination et la réfection des constructions existantes. L'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Les annexes aux constructions existantes sont autorisées dans la limite d'une seule annexe et de 20 m² d'emprise au sol* ».

Lorsque que la commune disposera d'une étude urbaine suffisamment abouti et d'un programme détaillé d'intervention, cette servitude pourra être supprimée pour permettre soit la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation soit l'instruction d'un projet opérationnel.

3.3.8 Les servitudes de mixité sociale

Le Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'inscrire des périmètres dans lesquels un pourcentage des programmes de logements est affecté à des logements sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le projet de PLU n'inscrit pas de servitude de mixité sociale, la commune atteignant d'ores et déjà ses objectifs en matière de production de logements sociaux. En effet, comme l'a révélé le diagnostic territorial, la proportion de logements locatifs publics (HLM) est largement supérieure sur le territoire d'Albertville par rapport aux territoires de comparaison et notamment par rapport à la Communauté d'Agglomération Arlysère. D'après les premières données du PLH en cours d'élaboration, la ville concerne plus de la moitié des logements locatifs sociaux d'Arlysère. D'après les données RPLS, la ville d'Albertville compte au 1^{er} janvier 2021, 2805 logements sociaux. La commune est assujettie aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU depuis la création de la Communauté d'Agglomération Arlysère, avec l'obligation d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux. Selon le décompte, au sens de la loi SRU, au 1^{er} janvier 2021, le parc social atteint 3 077 logements, représentant un taux de 32,8% de logements locatifs sociaux par rapport au décompte des résidences principales. Aujourd'hui, l'objectif de la commune est de réhabiliter son parc social vieillissant et déqualifié, et de diversifier son parc de logements par le haut afin d'attirer des populations aux revenus intermédiaires et plus aisés, Albertville faisant partie des communes les plus pauvres en Savoie Mont-Blanc.

3.3.9 Les linéaires commerciaux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit dans son orientation « *renforcer l'attractivité de la commune et de ses quartiers* » les objectifs suivants : « *renforcer l'attractivité commerciale de son centre en résorbant la vacance et en consolidant l'offre sur les axes principaux jusqu'au secteur gare* », « *maintenir l'attractivité de la place de l'Europe* », « *conforter les centralités commerciales de proximité existantes dans les différents quartiers de la ville* ». Ces objectifs ont nécessité l'application de dispositions réglementaires particulières et notamment l'application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le maintien des linéaires commerciaux, lorsqu'ils existent, et plus généralement d'une mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée, représente un outil majeur de la sauvegarde de la diversité commerciale.

Les linéaires commerciaux ainsi identifiés ont pour but d'interdire en rez-de-chaussée le changement de destination des cellules commerciales et de services, dans une logique de confortement de la centralité et des petites polarités de quartier.

Ainsi, sous forme de linéaires, appelés « *linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux et de services* » au règlement graphique, la ville a repéré les rues commerçantes intenses, où les différentes évolutions des différents marchés immobiliers risquent d'entraîner des changements de destination au détriment du commerce et des services. Par conséquent, pour protéger l'activité commerciale, le PLU interdit les changements de destination des rez-de-chaussée qui pourraient nuire à la vitalité urbaine de ces rues. Le plan de zonage fait figurer

des alignements commerciaux le long de la Rue de la République, de la Rue Gambetta, de la place de l'Europe et de quelques rues annexes au centre-ville. La mise en place de ces linéaires s'inscrit en cohérence avec la politique de redynamisation du centre-ville engagée par la ville dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ». Les polarités de quartier identifiées dans le cadre du diagnostic et qui répondent aux besoins de proximité des populations font également l'objet d'une trame. Il s'agit de la polarité commerciale du Val des Roses le long de l'Avenue Commandant Dubois, de la polarité commerciale de la Croix de l'Orme dans le quartier de Saint-Sigismond, et de la polarité commerciale de la cité médiévale de Conflans.

3.3.10 Le secteur de constructibilité limitée

Le règlement graphique identifie une trame spécifique en zone Ub2 de part et d'autre de la RN90 et le long de l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques. Cette trame permet d'identifier un secteur spécifique à l'intérieur duquel le règlement écrit interdit la construction de logements. La RN90 et l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques représentent des axes structurants du territoire générant un trafic routier important et par conséquent de nombreuses nuisances pour les populations riveraines (bruit, pollutions, ...). Afin de garantir la qualité de vie des habitants, la commune a souhaité interdire la construction de logements dans ce secteur spécifiquement.

3.3.11 La trame de salubrité

Les ressources en eau sur le territoire d'Albertville proviennent de 154 ressources différentes, toutes d'origines souterraines, parmi lesquelles se trouvent le forage de la Plaine de Conflans. Situé en milieu urbain et près de zones d'activités, ce forage est exposé à un risque de pollution chronique ou accidentelle important et impossible à protéger efficacement. Par ailleurs, le site de Conflans est situé en zone inondable, à proximité immédiate de l'Isère. Il est ainsi potentiellement possible que cette dernière sorte de son lit, et inonde le champ captant de Conflans. Le risque est d'autant plus grand que, dans le cadre du changement climatique, les épisodes de crue de l'Isère risquent de devenir plus importants en volume, et plus fréquents. Aussi le forage de Conflans n'obtiendra pas d'autorisation administrative. Toutefois, il est souhaitable de le conserver à titre d'alimentation de secours, en cas de défaillance du futur forage Coutelle qui sera réalisé entre fin 2025 et 2027.

Afin de sécuriser la ressource en eau potable, une trame de salubrité au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme a été inscrite dans le PLU afin de compléter les règles de la DUP existantes.

Article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

Le règlement graphique laisse apparaître trois périmètres de protection (protection rapprochée, immédiate, éloignée). Pour chacun de ces périmètres, le règlement écrit développe des prescriptions en matière de constructibilité et d'aménagement afin de protéger autant que possible la ressource en eau.

3.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour mettre en œuvre certain objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mises en place dans le PLU :

- 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, définissant les principes d'aménagement du secteur de renouvellement du Noyer, site de projet stratégique qui a fait l'objet d'une étude urbaine spécifiques ;
- 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur des thématiques stratégiques pour Albertville telle que la mobilité et aux continuités écologiques

3.4.1 L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle

Le Plan Local d'Urbanisme identifie une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle en cohérence avec l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-6 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 et les déplacements [...]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

Un seul secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle dans le cadre de ce PLU. Il s'agit du secteur dit du Noyer, qui a été pointé dans le cadre du diagnostic et qui fait l'objet d'un objectif spécifique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *Valoriser le potentiel urbain du centre-ville élargi* ».

Ce secteur est identifié comme stratégique par la collectivité car il est situé à proximité immédiate du centre-ville : il représente un secteur de renouvellement urbain complexe avec un potentiel de densification intéressant. Ce secteur forme un triangle bordé par 3 axes de circulation, dégageant un cœur d'îlot partiellement bâti.

- L'axe de la rue Suarez sinueux et historique, présente des constructions anciennes, vernaculaires et à l'alignement, constituant l'ancien bourg de Saint-Sigismond. Ce patrimoine a été identifié lors du

diagnostic du Site Patrimonial Remarquable. Cependant, au vu de l'état de dégradation d'une partie de ce linéaire bâti, de la vacance de logements et commerciale est à noter.

- La rue Félix Chautemps, qui se prolonge jusqu'aux berges de l'Arly, représente le deuxième axe reliant le secteur de projet au centre-ville d'Albertville. Contrairement à la Rue Suarez, elle présente une urbanisation plus hétérogène et des constructions plus récentes, issues du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle. Quelques bâtiments d'activités se présentent comme des opportunités foncières pour ouvrir et densifier le secteur ;
- Le chemin des Galibouds, dont la circulation est limitée, longe la voie ferrée et rejoint la rue Suarez. Cet axe se présente comme une façade « technique » qui dessert le cœur d'îlot, à l'intérieur duquel plusieurs vastes surfaces, occupées par des parkings ou des entrepôts, sont disponibles et présentent un intérêt majeur de mutation.

Le secteur du Noyer est déjà couvert par une OAP dans le PLU de 2013 : cette OAP prévoit notamment la densification de trois îlots, pour un total de 114 logements nouveaux. Cependant, cette OAP existante n'est plus assez précise et ne correspond plus à toutes les attentes de la commune, notamment en termes de programmation et de conception paysagère et environnementale. De plus, la commune a souhaité revoir la délimitation de son périmètre pour inclure le tènement du CAPS.

Dans un contexte de renforcement des ambitions nationales concernant la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la DDT73 souhaite accompagner les collectivités dans le développement d'un urbanisme de projet qui soit porteur de qualité des opérations d'aménagement programmées dans les documents de planification. Aussi, depuis deux ans, la DDT73, a mis en place un appel à projet à destination des communes en vue de l'élaboration d'OAP mettant en œuvre un projet alliant qualité et densité. L'objectif de cet appel à projet est ainsi d'accompagner les communes dans la réalisation d'études urbaines sur des tènements stratégiques. La commune d'Albertville a candidaté à cet appel à projet en 2023 et a été retenue, bénéficiant ainsi d'un soutien financier de l'Etat pour cette étude dit du secteur du Noyer.

Ce secteur a fait l'objet d'une étude urbaine spécifique, qui a permis de déterminer les contours de l'OAP.

Dans le cadre de l'étude urbaine réalisée, deux scénarios d'aménagement ont été envisagés par la collectivité :

- la création d'un cœur végétalisé
- la création d'une nouvelle façade végétalisée
-

CŒUR D'ÎLOT VÉGÉTALISÉ



UNE NOUVELLE FAÇADE PAYSAGÈRE



Extrait de l'étude urbain, Juin 2024, Source : Jasp et Programmes-Urbains

C'est ce deuxième scénario qui a été retenu par les élus. Sur cette base, trois variantes d'intervention ont été proposées, celles-ci faisant varier l'impact sur l'existant, la densité (forme urbaine) et la configuration de l'espace public.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation travaillée et ainsi défini comporte :

- une définition des enjeux du secteur ;
- les grands principes de composition retenue et notamment les grands principes de continuité piétonne et de desserte et les grands principes et zones d'implantation ;
- les principes de composition par secteur et notamment les accès, la densité des constructions attendus (implantation et hauteur).

L'objectif de cette OAP est de développer une forme d'habitat attractive autour d'un espace public généreux traversant le secteur afin de créer une continuité paysagère et de développer les modes doux en dehors des voies automobiles. Ainsi, du Nord au Sud, un axe piéton et mobilités douces permettant de relier Saint-Sigismond au centre-ville, de réorganiser le cœur d'îlot et de recomposer des façades sur l'espace public. Au Sud et à l'Est, un grand espace public le long de la voie ferrée, permet une mise à distance des habitations avec celle-ci, tout en libérant de l'espace végétalisé proche des îlots densifiés.

Les formes urbaines et architecturales proposées se veulent diversifiées pour s'adapter aux différentes séquences du secteur :

- À l'arrière du faubourg, évolution vers un habitat intermédiaire , le but étant de créer une gradation entre les maisons basses du faubourg (R+2) et les immeubles au Sud plus haut (R+4). Ainsi, la majorité du faubourg sera conservée et mise en valeur le long du cheminement piéton. Du côté des ateliers, une gestion paysagère sera mise en œuvre afin de créer une transition entre les habitations et les ateliers dont la mutation est à envisager à plus long terme.
- Des bâtiments collectifs s'implantant en articulation avec les immeubles récents, en second rideau par rapport à la rue Félix Chautemps, créent également une gradation pour aérer l'aménagement le long du cheminement piéton.
- Des bâtiments collectifs à l'Est, dont l'implantation a pour but de reconstituer un cœur d'îlot avec l'immeuble existant, de revoir la desserte de cet immeuble par la Rue Suarez afin de libérer l'espace au niveau du parc.

Cette OAP apparaît donc comme un outil réglementaire : le projet d'aménagement et de restructuration urbaine développé sur ce secteur devra être compatible avec les principes de l'OAP.

3.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Contrairement aux OAP sectorielles, les OAP dites thématiques ont une approche plus globale et portent sur un enjeu spécifique. Ces OAP ont pour objectifs de compléter le règlement écrit sur la thématique en question et de promouvoir des exemples de mise en œuvre pour guider les pétitionnaires et aménageurs vers des projets plus qualitatifs.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « mobilité »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « mobilité » développe des principes et orientations d'aménagement afin de répondre aux ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de déplacements, en accompagnant la stratégie de mobilité du territoire.

En effet, comme l'a révélé le diagnostic territorial, Albertville est fortement marquée par l'empreinte de la voiture. Il s'agit du mode de déplacement majoritairement privilégié par les habitants dans leurs déplacements (à hauteur de 78%). Cette forte empreinte s'explique par des distances de déplacements parfois propices à son usage, le manque d'alternatives pour les échanges en lien avec les communes non desservies par une gare, la faible densité de certains secteurs qui ne permet pas le développement d'offre de transports collectifs pertinente et soutenable pour la collectivité, Or, le trafic et le stationnement automobiles impactent la qualité de vie des Albertvillois (pollution atmosphérique, bruit, etc.).

En dépit de cette forte part de la voiture, les modes actifs rencontrent un usage non négligeable avec 11% pour la marche à pied et 3% pour le vélo. Ces parts illustrent un potentiel d'usage des modes actifs à l'échelle de la commune intéressant. De plus, la ville comporte des atouts pour le développement des modes actifs : l'habitat et les activités se concentrent dans la plaine qui comporte peu de relief, les distances sont ainsi réduites : 1 kilomètre, soit 15 minutes à pied, séparent le centre-ville de la gare ou de la cité de Conflans ; alors que l'ensemble du territoire urbanisé est à moins de 15 minutes depuis la gare ou le centre-ville.

Face à ces constats, la ville souhaite aujourd'hui repenser la mobilité sur son territoire en se tournant progressivement vers des modes de déplacement plus durables et adaptés au contexte local.

Cette volonté politique est notamment retranscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune qui développe, dans son orientation « *Repenser la mobilité pour se déplacer sereinement sur le territoire* », trois objectifs majeurs : améliorer le maillage du territoire, développer une mobilité apaisée, encourager une mobilité plus durable. Afin de traduire cette volonté, la commune a donc inscrit une OAP spécifique.

Les orientations du volet mobilité sont organisées par typologie d'urbanisation. Quatre types de formes urbaines caractéristiques ont ainsi été ciblées : les centralités, les quartiers pavillonnaires et les lotissements, l'habitat collectif et les zones d'activités. Pour chacun de ces secteurs, qui revêtent des enjeux spécifiques en matière de mobilité, des orientations ont été développées : elles concernent le stationnement et les aménagements nécessaires à réaliser afin de promouvoir la pratique cyclable et encourager les déplacements piétons.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation thématique « continuité écologique et paysage »

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation « continuité écologique et paysage » développe des principes et orientations d'aménagement afin d'améliorer le fonctionnement de la trame écologique, préserver et renforcer la biodiversité du territoire.

Dans le contexte actuel de changement climatique, les écosystèmes en bon état de conservation contribuent à la fois à l'atténuation et à l'adaptation des effets du changement du climatique. Préserver les écosystèmes existants, ou en créer de nouveaux est alors la première stratégie à adopter. Afin de protéger son patrimoine naturel et la diversité de ses paysages, la ville d'Albertville, a fait le choix d'inscrire des prescriptions et recommandations sur la trame verte et bleue dans une OAP thématique dédiée. Celle-ci a pour vocation de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein du territoire communal. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Si l'OAP « continuité écologique » est une obligation réglementaire définie à l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme, la commune a fait le choix d'y intégrer la notion de « paysage » considérant les liens étroits qui préexistent entre ces deux thématiques.

Cette OAP a pour objectif de décliner certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de compléter le règlement sur cette thématique et de promouvoir des exemples de mise en œuvre pour guider les pétitionnaires vers un projet garantissant le maintien de la biodiversité du territoire communal et sa diversité de paysages. Autrement dit, ce document, qui doit être vu comme une feuille de route, met à disposition des pétitionnaires, des maîtres d'œuvre et des instructeurs, des élus et professionnels, des clés de lecture pour :

- Construire des projets dans le respect du contexte géographique, écologique et paysager ;
- Penser plus étroitement formes urbaines et biodiversité et leurs enjeux respectifs ;
- Enoncer un cadrage via des objectifs en complémentarité du règlement du PLU.

L'OAP « continuité écologique et paysage » définit ainsi des objectifs et des orientations afin que les projets d'aménagement contribuent au développement de la biodiversité, de la nature en ville, au cycle de l'eau, à la régulation du microclimat et à la fabrication d'un paysage de qualité en ville. Elle comprend :

- Des orientations d'aménagement stratégiques qui s'appliquent à tout projet sur l'ensemble de la commune : il s'agit du cadre général d'intervention dans lequel doivent s'inscrire tous les projets d'aménagement et de construction afin de contribuer à la préservation, voire au confortement, de la trame verte et bleue d'Albertville ;
- Des orientations d'aménagement territorialisées qui viennent préciser les orientations stratégiques dans des secteurs spécifiques du territoire : les préconisations spécifiques se sont concentrées sur quelques secteurs à forts enjeux de développement et, par conséquent, de biodiversité et de paysage. Dans ces diverses zones ont été formulées des préconisations concernant l'implantation du bâti, le traitement du végétal, la gestion des clôtures, le traitement du stationnement ...

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise que « [...] *le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte [...]* »

Au titre de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être **compatible** avec :

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 ;
- Les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du Code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation.
Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Au titre de l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit **prendre en compte** :

- Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) Arlysère a été approuvé le 9 mai 2012. Le PLU doit veiller à l'articulation avec les documents de rang supérieur approuvés postérieurement à la date d'approbation du SCoT.

Ainsi, le PLU doit :

- Être compatible avec les règles générales et prendre en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales, entré en vigueur le 10 avril 2020.
- Être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027

Les paragraphes développés ci-dessous démontrent la compatibilité du PLU avec le SCoT Arlysère sur les thématiques qui ne touchent pas à l'environnement, le territoire ne disposant pas de PLH ou encore de PDU.

La compatibilité du PLU avec le SCoT sur cette thématique spécifiquement et avec les autres documents supra-communaux sont traités dans le Rapport d'Evaluation Environnementale.

4.1 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCOT ARLYSÈRE

Le SCoT Arlysère a été approuvé en mai 2012 et les objectifs définis dans ce document, notamment en ce qui concerne le développement du territoire, couvrent la période 2010-2020. Les objectifs ainsi inscrits semblent aujourd'hui dépassés. Pour autant, le PLU se doit d'être compatible avec le document supra-communal. L'objectif de ce chapitre est d'en faire la démonstration et d'expliquer, sur certaines orientations, en quoi la PLU a dû s'adapter afin de tenir compte des nouvelles ambitions politiques du territoire Arlysère.

4.1.1 Les objectifs du SCoT en matière de développement urbain

Le SCoT fixe ses ambitions de développement à 5400 logements à produire (ou à remettre sur le marché) à l'horizon de 10 ans (2010-2020). Cette perspective fait l'objet d'une ventilation par structure intercommunales.

- ➔ Pour le territoire de l'ex CORAL dont fait partie la ville d'Albertville, il est attendu la production d'environ 69,5% de cet objectif soit 3 753 logements. 28% de cette production devra être implantée sur Albertville, soit environ 1050 logements sur la période 2010-2020 (105 logements/an). Sur la durée de vie de son PLU (12 ans) la commune vise une croissance démographique de l'ordre de 1%/an, une croissance qui nécessite la production d'environ 105 nouveaux logements/an. Le PLU est donc compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de développement urbain.

4.1.2 Les objectifs du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain

Le SCoT affiche sa volonté de recourir prioritairement au renouvellement urbain et à la densification tout en maintenant, voire en améliorant le niveau de qualité. Ceci induit la limitation des extensions urbaines, notamment sous formes d'habitat individuel isolés. Autrement dit, la priorité doit être donnée à la densification du tissu urbain existant. Cette priorité est d'autant plus importante que l'enjeu de structuration du territoire équivaut à renforcer l'attractivité du territoire d'Arlysère par la réaffirmation de ses polarités urbaines, au 1^{er} rang desquelles se situe Albertville dont il faut réaffirmer le caractère métropolitain.

- ➔ Le SCoT établit ainsi qu'au minimum, 60% du nombre des logements dans l'ensemble du territoire à l'horizon du SCoT (10 années) seront localisés en densification des espaces urbains existants : pour le territoire de l'ex CORAL dont fait partie Albertville, la proportion du nombre de logements à produire en densification est de 63%. *Le DOO du SCoT définit comme des espaces de densification les parcelles ou groupes de parcelles non urbanisées dont la moitié du périmètre est contigu à des parcelles déjà urbanisées.* Les seules disponibilités foncières identifiées dans le tissu urbain de la ville (les dents creuses et les divisions parcellaires) ainsi que les secteurs de renouvellement urbain permettent de répondre à l'objectif de développement que s'est fixé la commune (une croissance de 1%/an). Ainsi, l'intégralité des logements qui pourrait être produit sur la durée de vie du PLU se feront par densification du tissu. Le PLU est donc compatible avec l'orientation du SCoT Arlysère.

4.1.3 Les objectifs du SCoT en matière de consommation foncière

La maîtrise de la consommation d'espace passe par le respect de densité moyenne d'urbanisation prescrite par le SCoT. En fonction du contexte de chaque commune, et en prenant en compte leurs caractéristiques spécifiques, le SCoT définit ainsi une densité moyenne à respecter.

- ➔ Pour la ville d'Albertville, identifiée comme le pôle du Cœur d'Agglomération, la moyenne sur 10 ans de la densité des nouvelles surfaces d'urbanisation est de 60 logements/ha. Sur la base de ces densités

moyennes, le SCoT définit les objectifs de consommation maximum pour chaque commune. Pour la ville d'Albertville, le volume maximum d'extensions d'urbanisation autorisées est de 0 ha.

Entre 2012 et 2013, 937 logements neufs ont été réalisés sur le territoire d'Albertville, sur une surface (hors voirie) de 18,1 hectares, représentant ainsi une densité moyenne de 51 logements/hectares. Une très forte différence peut être observée entre la densité des opérations de logements individuels/groupés, qui s'établit autour de 17 logements/hectare et la densité des opérations de logements collectifs qui s'établit autour de 96 logements/hectare. Les OAP représentent l'outil réglementaire majeur permettant d'imposer une certaine densité des opérations futures. Cependant le futur PLU n'a pas mobilisé cet outil sur des terrains vierges de toutes constructions : une seule OAP a été inscrite sur un secteur de renouvellement urbain. La commune souhaite cependant poursuivre ce travail sur les OAP sur certains secteurs stratégiques. Trois sites sont notamment ciblés :

- Secteur Chemin des Esserts/ Rue Pasteur et qui pourrait notamment intégrer les parcelles vierges de toutes constructions suivantes AX n°100, AX n°18, AX n°179, AC n°48 et AC n°158 (surface potentielle 2,8 hectares)
- Secteur de la Contamine : il convient de préciser que ce secteur est une propriété communale. Le projet d'un nouveau collège est en cours d'études par le département. Si celui-ci n'aboutit pas, la commune engagera une étude spécifique sur l'aménagement de ce site (surface potentielle 4,1 hectares)
- Secteur Chemin de Californie / Avenue du Pont de Rhonne / Route de Tour et qui pourrait notamment intégrer les parcelles vierges de toutes constructions suivantes : AP n°36, 122, 305 et 397, AP n°26, AP n°216, AP n°271, AT n°284, 286, 287, AT n°264 (surface potentielle 2 hectares).

Il s'agit notamment de réaliser des OAP dites « de quartier » qui permettraient, au-delà d'une programmation de logements, de travailler sur les continuités piétonnes, sur les espaces à préserver au titre de la trame verte (secteurs de respiration), sur les espaces publics, ... Dans certains secteurs, comme celui Chemin de Californie / Avenue du Pont de Rhonne / Route de Tour, cela permettrait également de mener un travail plus fin sur les potentiels de divisions parcellaires.

Par conséquent, la démarche de planification de la commune sera complétée par des études de faisabilité opérationnelle nécessitant une démarche de concertation et qui aura pour objectif de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui seront intégrées dans le cadre d'une modification du PLU.

A ce stade il apparaît donc difficile de démontrer la compatibilité du PLU avec le respect de cette densité moyenne prescrite par le SCoT. En revanche, et comme démontré dans les chapitres précédents, les seules disponibilités foncières identifiées dans le tissu urbain de la ville (les dents creuses et les divisions parcellaires) ainsi que les secteurs de renouvellement urbain permettent de répondre à l'objectif de développement que s'est fixée la commune. Ainsi, aucune extension n'est inscrite dans le PLU d'Albertville, qui est donc compatible avec l'orientation du SCoT.

- ➡ Le SCoT développe une prescription spécifique pour la ville d'Albertville, en précisant notamment que le document d'urbanisme favorisera la densification autour de la gare et des points d'arrêt / rabattement des transports collectifs.

Le secteur de la Gare fait l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Plusieurs études ont d'ores et déjà été réalisées en 2019-2020 principalement sur la gare, son parvis et le bâtiment voyageur, dans un objectif de développer et d'optimiser l'écobilité sur le territoire d'Arlysère. Dans ces premières études, la gare routière et les parkings n'ont pas été réinterrogés. La commune souhaite porter une réflexion d'aménagement plus large qui englobe les secteurs limitrophes à la gare. Si une OAP est inscrite dans le PLU de 2013, celle-ci n'est plus d'actualité. La commune souhaite aujourd'hui se relancer dans le réaménagement du quartier gare : de nouvelles études sont à réaliser et demandent du temps dont la servitude de projet permet de disposer. Lorsque la commune disposera d'une étude urbaine suffisamment aboutie et d'un programme détaillé d'intervention, cette servitude

pourra être supprimée pour permettre soit la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation soit l'instruction d'un projet opérationnel.

4.1.4 Les objectifs du SCoT en matière de développement commercial

Arlysère définit les grands objectifs de son appareil commercial qui est structuré en 3 niveaux : sites de niveau départemental, sites de niveau d'agglomération et sites de proximité, de la façon suivante :

- renforcer la polarité et l'attractivité du Cœur d'agglomération (et d'Arlysère),
- pérenniser le maillage commercial dans les territoires ruraux.

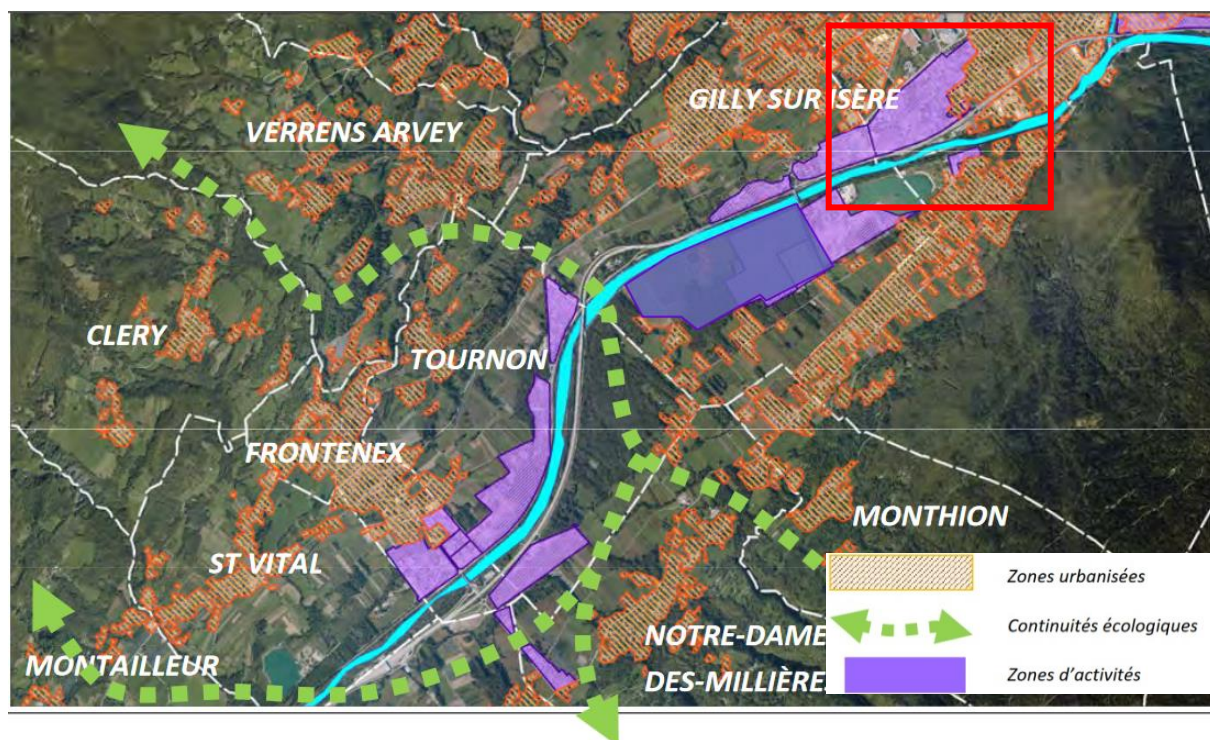
La croissance démographique d'Arlysère, de 2010 à 2020, générera une nouvelle chalandise qui continuera de justifier la création de nouvelles surfaces de vente, même si, concomitamment, le développement des techniques de l'information et des télécommunications viendra modifier les parts de marché des formes de distribution traditionnelles.

- ➔ Cette croissance est évaluée comme modérée ce qui conduit ARLYSÈRE à limiter strictement sa consommation de nouveau foncier à usages d'activités commerciales au quartier compris entre la Halle Olympique de la zone de Chiriac, au sein d'une opération urbaine d'ensemble.

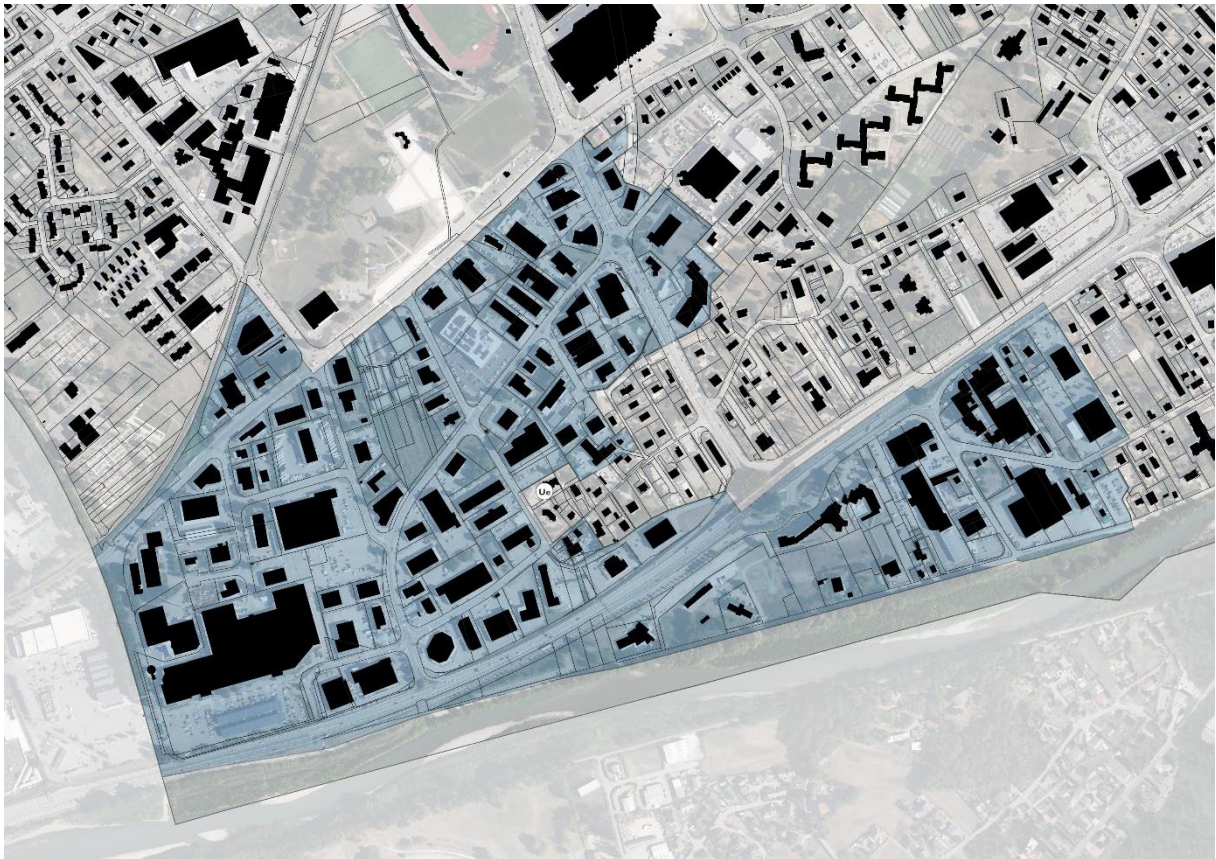
Le SCoT définit les principes d'aménagement commercial pour la ville d'Albertville de la façon suivante :

- Pas de création de nouveau pôle commercial de niveau départemental
- Le développement d'une offre complémentaire et innovante par les produits, les enseignes, les services et les formes de vente devra être favorisé en centre-ville, notamment dans le cadre d'opérations de requalification urbaine. Ce développement implique la réappropriation des deux espaces : d'une part le quartier du Pénitencier et l'espace compris entre le quai d'Arly et la principale rue commerçante d'Albertville, qui feront chacun l'objet d'un projet de définition intégrant les problématiques de développement commercial et de fonctionnement urbain.
- Pour le site Commercial de Chiriac, l'urbanisation sera limitée au périmètre existant et les activités commerciales devront se développer (SHON) selon le principe de renouvellement et de densification.
- La création, à terme, d'un ensemble commercial urbain d'envergure, illustratif de l'image de qualité souhaitée pour le Cœur d'agglomération s'accompagne de plusieurs mesures : Il sera accessible par les transports collectifs. Son accessibilité automobile justifiera la création de parcs de stationnement sur plusieurs niveaux minimisant l'emprise au sol ; Ces parkings seront mutualisés et un plan de déplacement interentreprises pour les activités commerciales.

Aucune cartographie spécifique dans les documents du SCoT ne permet de localiser précisément le périmètre de la zone commerciale du Chiriac. Seule la carte des corridors et coupures d'urbanisation présentée dans les annexes cartographiques du SCoT permet d'identifier les contours de la zone commerciale.

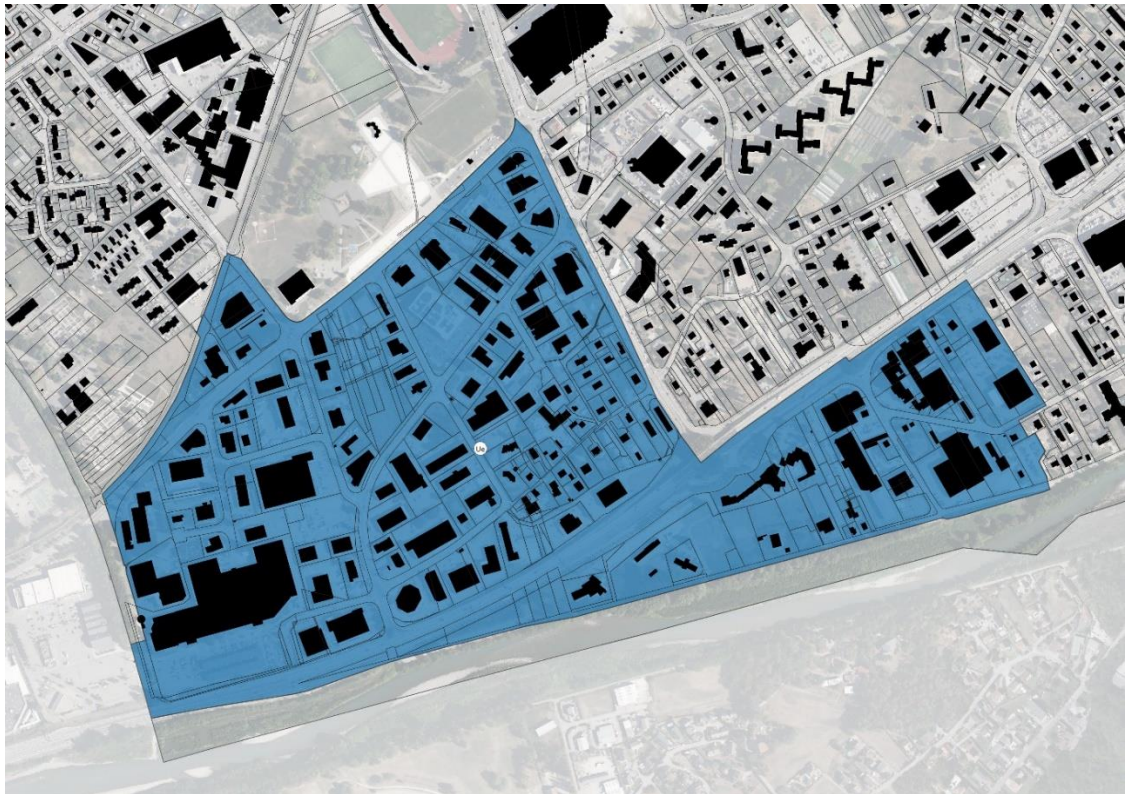


Le document d'urbanisme de 2013 délimité la zone commerciale du Chiriac de la façon suivante :



Extrait du zonage du PLU de 2013

Si des possibilités de densification et de renouvellement urbain existent (surélévation / reconfiguration de bâtiments d'activités existants ; mutualisation / densification / transformation de surfaces de stationnement ; libération de foncier par le départ de certaines entreprises à vocation artisanale voir industrielle, ...) la zone n'offre qu'une seule disponibilité foncière vierge de toute construction : elle se situe en continuité de l'opération commerciale « La Montagne » et représente une surface de 7 415 m². Des prospects se sont d'ores et déjà positionnés sur ce secteur. Les activités commerciales ne cessent de se développer dans le secteur du Chiriac et débordent aujourd'hui largement sur les parcelles situées à l'Est de l'Avenue des XVI^{ème} Jeux Olympiques. La ville, en tant que ville centre de l'Agglomération, souhaite cependant répondre au développement économique et commercial d'Arlysère dont les besoins en foncier n'ont cessé d'évoluer et de se renforcer depuis l'approbation du SCoT en 2012. Afin de ne pas ouvrir de nouvelles zones d'activités commerciales en extension, sur des terres agricoles ou naturelles, et de contenir au maximum le développement de l'activité commerciale sur le territoire, la commune a fait le choix, d'intégrer le secteur résidentiel situé chemin de la Cassine et d'ores et déjà inséré dans le tissu économique, à la zone Ue. La mutation de ce secteur, qui représente une surface d'environ 3 hectares, permettrait de répondre aux besoins en foncier commercial de l'agglomération.



Classement en zone Ue de la zone d'activités commerciales du Chiriac et le secteur d'activités du quartier Albertin

Les autres zones Ue inscrites dans le PLU correspondent à des secteurs à vocation économique d'ores et déjà existants et pour lesquels aucune extension n'est prévue.

4.1.5 Les objectifs du SCoT en matière de développement économique

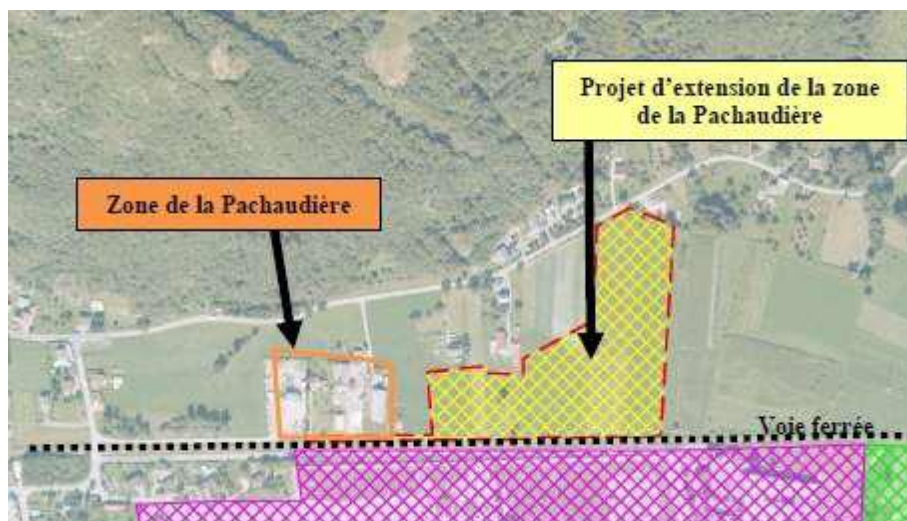
L'ambition d'ARLYSÈRE en matière de développement économique s'inscrit en rupture avec la logique d'implantation et d'aménagement des sites d'activités en cours dans les 30 dernières années.

Elle est inspirée par les principes suivants :

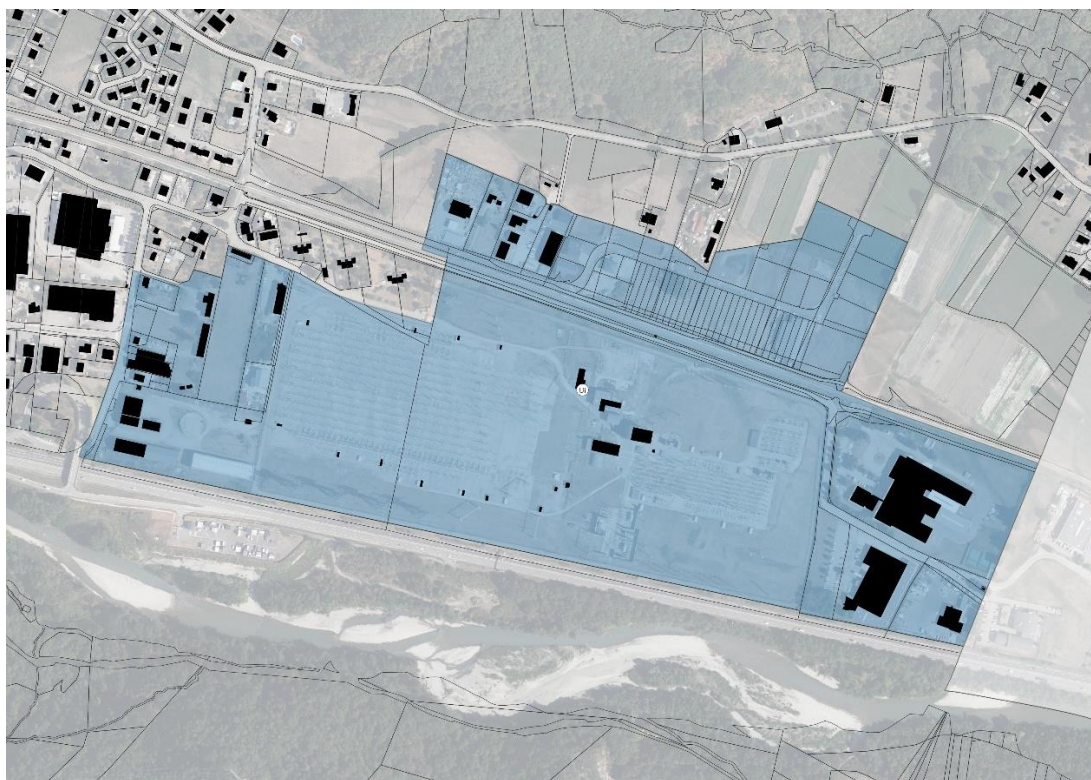
- Resserrement et concentration des activités industrielles et logistiques sur un nombre réduits de sites, bien reliés à l'axe autoroutier, voire à ses axes routiers de rabattement (D1090/N90, D1212, D990),
- Qualification des nouveaux sites selon les exigences du développement durable en termes de qualité environnementale et paysagère, en termes de transports collectifs pour les plus grands sites, ...
- Mise en œuvre d'une gouvernance d'aménagement, promotion, commercialisation et gestion adaptée à l'échelle d'intérêt des sites,
- Intégration au maximum des artisanats de commerce et des services de proximité en priorité dans le tissu existant.

Selon ces principes, le SCoT a pour objectif, d'aménager 24 hectares sur 4 sites d'intérêt communautaires.

- ➔ Sur la ville d'Albertville l'aménagement de 5 hectares sur la ZAE de la Pachaudière est notamment ciblé.



Classée en zone A Urbaniser à vocation économique (AUe) dans le document d'urbanisme de 2013, l'aménagement de cette zone d'intérêt communautaire est aujourd'hui achevé et en cours de commercialisation. Le contour de la zone Ui reprend pour partie la délimitation définie au SCoT. La zone inscrite en jaune sur la cartographie extrait du SCoT est supérieure à 5 hectares et ne correspond pas au site aménagé. La délimitation de la zone Ui s'arrête ainsi au secteur aménagé et correspond bien à une emprise de 5 hectares comme spécifié dans le SCoT.



Extrait du règlement graphique du futur PLU

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES ET DES
DIVISIONS PARCELLAIRES POTENTIELLES

- Enveloppe urbaine (contour des zones U)
- Dent creuse
- Potential de densification - Divisions parcellaires



POTENTIELS DE DENSIFICATION - DIVISIONS PARCELLAIRES					
Identification	Vocation	Remarques et observation particulières	Surface	Consommation d'ENAF	Potentiel de logements
1	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : fort = Inconstructible	0		0
2	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : fort, moyen et faible	2164		3 logements
3	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : fort et moyen = Inconstructible	0		0
4	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : fort = Inconstructible	0		0
5	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : faible et moyen	3100		3 logements
6	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : moyen	719		1 logement
7	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : moyen	647		1 logement
8	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : fort = Inconstructible	0		0
9	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : faible et moyen	473		1 logement
10	Habitat		563		1 logement
11	Habitat		517		1 logement
12	Habitat		476		1 logement
13	Habitat		577		1 logement
14	Habitat		2005		5 logements (sur la base de 25 logements/hectare)
15	Habitat		702		1 logement
16	Habitat		724		1 logement
17	Habitat		582		1 logement
18	Habitat		466		1 logement
19	Habitat		785		1 logement
20	Habitat		1032		2 logements
21	Habitat		2687		3 logements
22	Economie		787		0
23	Habitat		1049		1 logement
24	Habitat		741		1 logement
25	Habitat		2955		17 logements (sur la base de 60 logements/hectare) (Projet d'ensemble à penser avec les DC n°111 et 12)
26	Habitat		607		1 logement
27	Habitat		3895		10 logements (sur la base de 20 à 25 logements/hectare)
28	Habitat		1191		2 logements
29	Habitat		490		1 logement
30	Habitat		1562		3 logements
31	Habitat		314		1 logement
32	Habitat		597		1 logement
33	Habitat		980		1 logement
34	Habitat		693		1 logement
35	Habitat		386		1 logement
36	Habitat		691		6 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
37	Habitat		402		1 logement
38	Habitat		860		1 logement
39	Habitat		538		1 logement
40	Habitat		970		2 logements
41	Habitat		1646		2 logements
42	Habitat		525		1 logement
43	Habitat		2532		15 logements (sur la base de 15 logements/hectare)
44	Habitat		807		5 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
45	Habitat		686		1 logement
46	Habitat		1701		10 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
47	Habitat		613		1 logement
48	Habitat		1122		2 logements
49	Habitat		620		1 logement
50	Habitat		502		1 logement
51	Habitat		1149		1 logement
52	Habitat		675		1 logement
53	Habitat		1008		2 logements
54	Habitat		734		1 logement
55	Habitat		1167		3 logements
56	Habitat		1462		2 logements
57	Habitat		565		1 logement
58	Habitat		475		1 logement
59	Habitat		544		1 logement
60	Habitat		703		1 logement
61	Habitat		1190		1 logement
62	Habitat		1012		1 logement
63	Habitat		857		1 logement
64	Habitat		1310		1 logement
65	Habitat		1350		1 logement
66	Habitat		1894		11 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
67	Habitat	Attention forte pente	2327		2 logements
69	Habitat		705		1 logement
70	Habitat		926		1 logement
71	Habitat		430		1 logement
72	Habitat		364		1 logement
73	Habitat		908		1 logement
74	Habitat		575		1 logement
75	Habitat		494		1 logement
76	Habitat		420		1 logement
77	Habitat		937		1 logement
78	Habitat	Parcelle trop étroite pour permettre leur construction par rapport aux règles de prospect	0		0
79	Habitat	Parcelle trop étroite pour permettre leur construction par rapport aux règles de prospect	0		0
80	Habitat	Attention à la largeur de la parcelle mais chemin d'accès déjà existant	720		1 logement (à voir éventuellement avec la DP n°81)
81	Habitat		786		1 logement (à voir éventuellement avec la DP n°80)
82	Habitat		927		1 logement
83	Habitat		2368		3 logements
85	Habitat		516		1 logement
86	Habitat		581		1 logement
87	Habitat		600		1 logement
88	Habitat		489		1 logement
89	Habitat		406		1 logement
90	Habitat		559		1 logement
91	Habitat		938		2 logements
92	Economie		941		0
93	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : moyen	659		1 logement
94	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : faible et moyen	2469		2 logements
95	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : faible et moyen	1652		2 logements
96	Habitat	PIZ : Chutes de blocs : moyen	994		1 logement
97	Habitat		807		1 logement
98	Habitat		1511		1 logement
99	Habitat		1057		1 logement
100	Habitat		637		1 logement
101	Habitat	PIZ : Chutes de blocs : moyen	1713	ENAF	3 logements
102	Habitat		842	ENAF	1 logement
103	Habitat		1052	ENAF	1 logement
104	Habitat		1535		1 logement
TOTAL			97 621 m²	3607 m² ENAF	190 logements

DENTS CREUSES					
Identification	Vocation	Remarques et observation particulières	Surface	Consommation d'ENAF	Potentiel de logements
1	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : Fort = Inconstructible	0		0
2	Habitat		2682		6 logements (sur la base de 25 logements/hectare)
3	Habitat		820		1 logement
4	Habitat	Servitude de gaz de la tarentaise = Inconstructible	0		0
5	Economie		7192	ENAF	0
6	Economie		1282		0
7	Economie		1164		0
8	Habitat		744		1 logement
9	Habitat	Trame spécifique inscrit au règlement pour interdire la construction de logements	2623		0
10	Habitat	Une partie de la parcelle fait l'objet d'une trame spécifique au règlement pour interdire la construction de logements	2512		6 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
11	Habitat		744		1 logement (projet d'ensemble potentiel avec la DP n°25 et la DC n°12)
12	Habitat		1652		10 logements (sur la base de 60 logements/hectare) (projet d'ensemble potentiel avec la DP n°25 et la DC n°11)
13	Habitat	Trame spécifique inscrit au règlement pour interdire la construction de logements	2768		0
14	Habitat	Jardin copropriété	0		0
15	Habitat		881		1 logement (mais potentiellement + si projet commune avec la DC n°16)
16	Habitat		959		1 logement (mais potentiellement + si projet commune avec la DC n°15)
17	Habitat / équipement	Projet d'équipement potentiel	27772	ENAF	166 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
18	Habitat		1495		3 logements (sur la base de 25 logements/hectare)
19	Habitat		1839		10 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
20	Equipement	Parcelle intégrée à la ZAC Olympique pour la création du parking	3743		0
21	Habitat		1180		7 logements (60 logements/hectare)
22	Habitat		946		5 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
23	Habitat		7399	ENAF	40 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
24	Habitat		496		1 logement
25	Habitat		3514	ENAF	21 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
26	Habitat		6487	ENAF	38 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
27	Habitat		5996		35 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
28	Habitat	PIZ : Glissements de terrain (partie haute) : faible	794		1 logement
29	Habitat		1009		1 logement
30	Habitat	PIZ : Glissement de terrain : faible	1052		1 logement
31	Habitat	PIZ : Glissement de terrain : faible	609		1 logement
32	Habitat		783		1 logement
33	Habitat		691		1 logement
34	Habitat	Secteur en TRES forte pente	2493	ENAF	0
36	Habitat		1246		7 logements (sur la base de 60 logements/hectare)
37	Habitat		1317		3 logements
38	Habitat	Espace vert du lotissement	0		0
39	Habitat		475		1 logement
40	Habitat		565		1 logement
41	Habitat		806		1 logement
42	Habitat		997		2 logements
43	Habitat		839		2 logements
44	Habitat		2869		7 logements (sur la base de 25 logements/hectare)
45	Economie		4030	ENAF	0
46	Habitat		2435		20 logements
47	Economie	Parcelle utilisée pour stockage	0		0
48	Habitat		1480		2 logements
49	Economie		795		0
50	Economie		10280	ENAF	0
51	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : faible	784		1 logement
52	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : faible. Seule la partie nord de la parcelle peut être urbanisée.	5702		2 logements
53	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : faible, moyen, fort	4881	ENAF	12 logements (sur la base de 25 logements/hectare)
54	Habitat	PIZ : Chutes de blocs : moyen	1610	ENAF	2 logements
55	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : faible, moyen, fort	3283	ENAF	2 logements
56	Habitat	PIZ : Crues torrentielles : fort et moyen	1026		1 logement
57	Economie		2926		0
58	Economie		5124		0
59	Economie		3215		0
60	Habitat		476	ENAF	1 logement
61	Habitat		571	ENAF	1 logement
62	Habitat		1563	ENAF	1 logement
63	Habitat		3010	ENAF	2 logements
64	Habitat		1445		2 logements
65	Habitat		1217		2 logements
TOTAL			159 288 m²	84 561 m² ENAF	434 logements