

PLU

Plan Local d'Urbanisme



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP SECTORIELLE LE NOYER



Projet arrêté le 30 septembre 2024

Projet approuvé le 30 juin 2025

Programmes-
Urbains 

SOMMAIRE

Préambule	4
1. Le site dans son contexte	5
2. Les enjeux	7
2. Les grands principes de composition	10
3. Les principes de composition.....	12
4. Programmation.....	15
5. Règles spécifiques au secteur du noyer	17

PREAMBULE

Outil permettant d'assurer la traduction réglementaire des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation aussi appelé les OAP, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis et stratégiques ou sur des thématiques.

- Elles expriment ainsi les ambitions et la stratégie de la collectivité en matière d'aménagement.
- Elles s'imposent en termes de compatibilité, aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement. Autrement dit, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.
- Elles ne développent pas des règles mais des principes à respecter.

Il existe plusieurs type d'OAP : les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Ce sont ces dernières qui sont présentées dans ce document.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles ont ainsi pour objectif d'encadrer l'aménagement de secteurs jugés stratégiques par la collectivité. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces. Autrement dit, les OAP sectorielles énoncent des principes de composition urbaine et de programmation.

1. LE SITE DANS SON CONTEXTE

Le secteur du Noyer représente un espace potentiel de renouvellement intéressant et stratégique puisque situé en continuité du centre-ville. D'une superficie de 3,3 hectares, le secteur est bordé par trois axes de circulation, trois façades distinctes, dégagant un cœur d'îlot partiellement bâti, morcelé et peu accessible.

- 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.

Face à cette structure urbaine, les espaces publics qui animent ce secteur et ses alentours sont avant tout fonctionnels, routiers et peu qualitatifs offrant des espaces réduits aux piétons.

Malgré la présence de quelques éléments de végétation modestes mais à fort potentiel (jardins, place, espaces résidentiels en cœur d'îlots avec quelques sujets à valoriser), la structure paysagère de cet îlot est quasi inexistante. Il s'agit avant tout d'un espace « rue » minéral qui bénéficie du cadre végétal plus ou moins qualitatif issu des parcelles privées.



Constructions et espaces publics de la rue Suarez



La place Biguet, un espace public dédié à l'automobile



La présence de quelques éléments modestes de végétation en cœur d'îlot à valoriser



Le chemin des Galibouds et la Rue Pierre Excoffier

2. LES ENJEUX

↳ Les « accroches » au centre-ville

De part et d'autre de la voie ferrée, assurer la continuité urbaine et paysagère sur la rue Joseph Suarez / rue Claude Genoux et la rue Félix Chautemps.

↳ Place Biguet

Consolider le rôle de la place du quartier (commerces, services, espace de référence) avec la suppression partielle du stationnement pour des aménagements paysagers et pour affirmer la continuité avec les jardins et le cimetière au nord.

Repérer les espaces verts à protéger pour donner de l'ampleur aux jardins potagers.

↳ Chemin des Galibouds

Évolution et ouverture de cette façade « arrière ».

Tènements potentiellement en mutation de part et d'autre de la voie ferrée.

↳ Favoriser la desserte viaire en périphérie pour réduire l'impact de la desserte dans le cœur d'îlot tout en développant le maillage des modes doux.

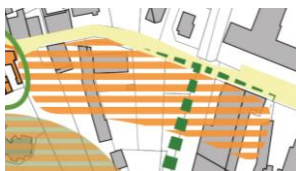
↳ Définir le rôle des espaces libres et mutables en cœur d'îlot pour développer une trame verte inexistante et densifier le secteur.

↳ Optimiser le stationnement public dans le secteur pour améliorer la qualité paysagère de l'espace public de proximité.



Cœur d'îlot à réorganiser pour :

- maîtriser la densification,
- l'ouvrir et développer un maillage d'espaces publics paysager intégrant modes doux plus large
- offrir un espace public vert



Rue Joseph Suarez, Rue Claude Genoux et Rue Félix Chautemps : Façades à consolider pour assurer la continuité urbaine et paysagère avec le centre.



Rue Suarez : façade historique à valoriser pour conserver l'identité du secteur



Façade paysagère le long de la voie ferrée à développer

SCHÉMA DES ENJEUX



PERIMETRE DE L'OAP



2. LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITION

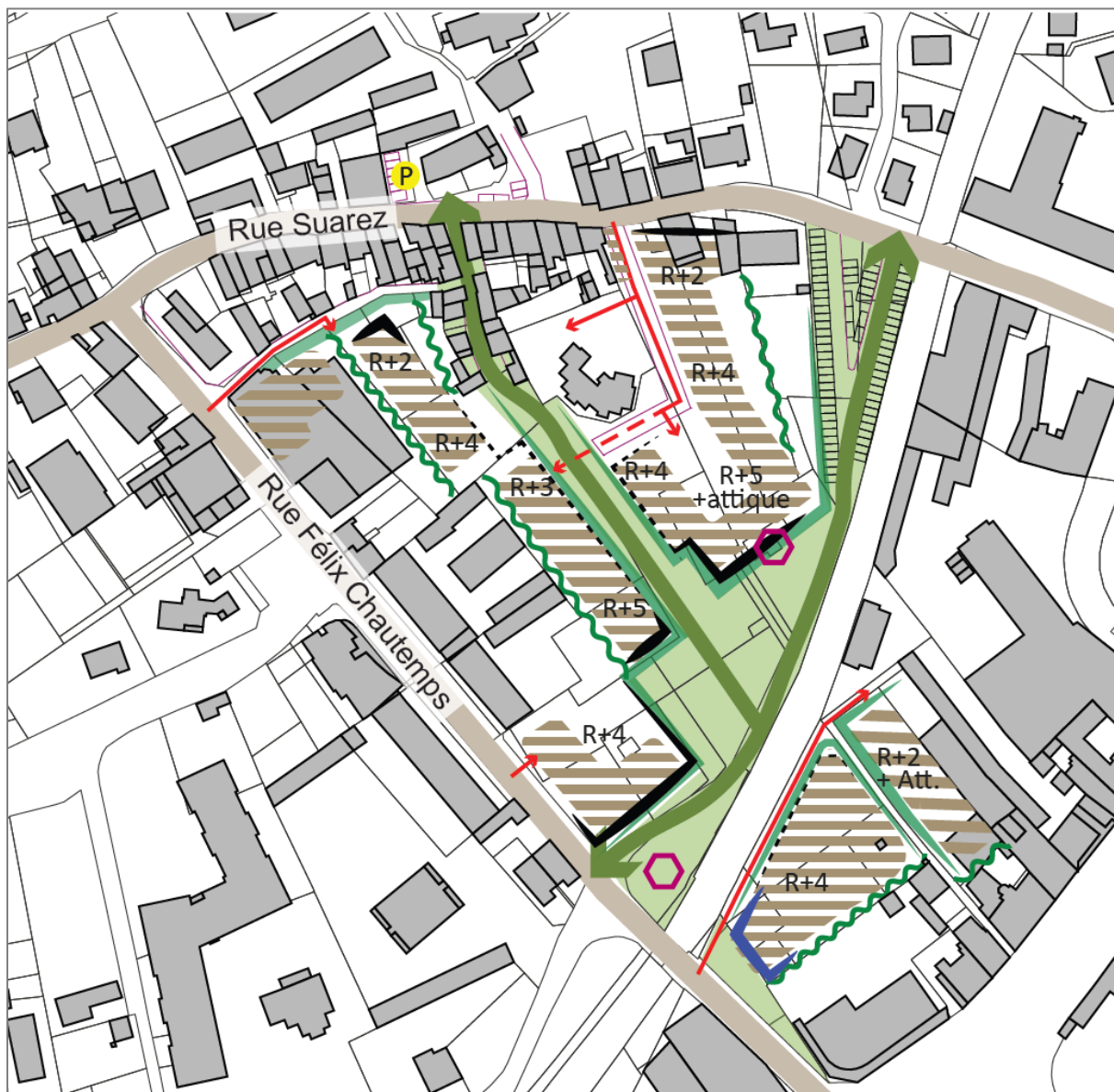
1. Révéler le cœur d'îlot avec la création d'un axe mode doux nord-sud pour assurer une continuité piétonne et paysagère entre le cimetière, le jardin public au sud de l'église et la place Biguet vers le centre-ville.

2. Consolidation des trois grandes façades de l'îlot :

- Rue Joseph Suarez : Faubourg historique, constituant un patrimoine urbain et architectural modeste mais avec un fort potentiel en termes d'identité pour le quartier. Cette consolidation passe par une couture urbaine ponctuelle sur une séquence fragilisée par des démolitions et la valorisation de la rue Pierre Excoffier comme façade « domestique ».
- Rue Claude Genoux et rue Félix Chautemps : Façade sud-ouest, assurant la continuité avec le centre-ville. Le renouvellement urbain sur cette façade permettra d'homogénéiser la typologie bâtie et la vocation (logement et, ponctuellement, des activités en rez-de-chaussée sur la rue Claude Genoux).
- Chemin des Galibouds : Passer d'une « façade arrière » à un espace public paysager assurant la transition entre le cœur d'îlot (cheminement) et le centre-ville.

3. Assurer l'équilibre entre densification et qualité du cadre de vie au bénéfice des habitants actuels et futurs, et plus largement des habitants de la ville, avec le développement des espaces publics paysagers (cheminements et espaces verts).

PLAN DE COMPOSITION DE L'OAP



-  Zone d'implantation / principe
-  Principe de desserte
-  Axe mode doux
-  Traitement paysager entre limites parcellaires
-  Espaces verts / espace public
-  Bande paysagère entre les nouvelles constructions et l'espace public
-  Traitement soigné des façades et des garde-corps (filtrer les vues sur les balcons, terrasses et loggias)
-  Possibilité d'activités et services au rez-de-chaussée
-  Conservation ou non des constructions existantes

3. LES PRINCIPES DE COMPOSITION

Secteur N°1

Principe d'accès et de desserte

L'accès s'effectuera par la rue Pierre Excoffier. L'emplacement réservé pour son élargissement permettra de réaliser un espace partagé.

Implantations et gabarit des futures constructions

Secteur sensible car il doit assurer une transition urbaine et paysagère avec les arrières du faubourg (rue Pierre Excoffier), le futur axe piéton nord-sud qui fait l'objet d'un emplacement réservé et les éventuelles constructions conservées. Pour cela, une gradation des hauteurs (R+2/R+3/R+4) est préconisée.

Les futures constructions seront à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne ouest (le retrait sur cette limite n'est pas assujéti à la hauteur des futures constructions).

Secteur N°2 *secteur opérationnel assujéti au secteur N°3*

Principe d'accès et de desserte

La desserte automobile est assurée depuis le secteur N°3 (servitude de passage et localisation de la rampe d'accès).

Implantations et gabarit des futures constructions

Un front bâti discontinu accompagnera l'axe piéton avec une bande paysagère.

Les constructions proposeront une gradation des hauteurs pour une meilleure insertion urbaine (R+3/R+4/R+5).

Les futures constructions seront à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne ouest (le retrait sur cette limite n'est pas assujéti à la hauteur des futures constructions sur une séquence précise / voir plan).

Secteur N° 3

Principe d'accès et de desserte

Le secteur N° 3 permet de supprimer la desserte interne pour libérer le cœur d'îlot. La nouvelle desserte pour une partie des constructions existantes et futures est organisée depuis la rue Joseph Suarez au nord. Une servitude de passage doit être proposée à la copropriété existante (petit immeuble au nord/ouest de l'îlot), aux garages localisés à l'arrière des constructions du faubourg (au nord du secteur) et au secteur N°2 (à l'ouest du futur cheminement piéton nord-sud). Cette dernière servitude permettra l'accès au sous-sol (parking) du secteur n°2 (le passage sera réalisé en sous-sol pour éviter le croisement avec le futur cheminement piéton / la rampe sera donc sur le secteur N°3).

Implantations et gabarit des futures constructions

Sur la rue J. Suarez (façade nord), deux options :

- a) Conservation des constructions sur rue : l'enjeu est de traiter les façades latérales aveugles sur l'existant tout en conservant une ouverture visuelle depuis la rue Suarez vers le cœur d'îlot.

b) Démolition des constructions sur rue : l'enjeu est de proposer un nouvel alignement discontinu sur rue. Il s'agit alors d'assurer une jonction directe entre les constructions existantes latérales. Ce futur alignement discontinu permettra d'élargir visuellement l'espace rue et de préserver une ouverture visuelle vers le cœur d'îlot.

Le long du futur cheminement (façade ouest) :

L'enjeu est dans la valorisation du patrimoine végétal existant avec un retrait du front bâti de 5 m minimum pour projeter les arbres. Le retrait est une bande paysagère pour accompagner l'axe piétons. Il s'agit également d'élargir l'ouverture visuelle du cheminement (axe nord-sud) par un traitement singulier de l'angle entre les façades ouest et sud de la nouvelle opération (retrait supplémentaire de la façade ouest).

Face au futur espace vert // Parc (façade sud) :

Possibilité de conserver la maison existante tout en assurant son intégration urbaine dans la nouvelle opération. La façade sud devra gérer l'articulation et l'ouverture sur le parking public existant au nord-est.

Secteur N° 4

Le secteur fait l'objet d'un permis de construire (PC) en cours de validité, compatible avec le projet global. Mais quel que soit le projet réalisé (PC actuel ou autre), une attention particulière est attendue concernant les limites (clôtures) et le traitement paysager des espaces issus des retraits des constructions sur le Chemin des Galibouds et le futur espace public à l'est.

Secteur N° 5

Principe d'accès et de desserte

Le projet permet d'améliorer la desserte des constructions existantes au nord de l'opération. En effet, il est préconisé de créer une nouvelle desserte le long de la voie ferrée pour desservir les constructions existantes et projetées.

Implantations et gabarit des futures constructions

L'implantation des nouvelles constructions en retrait de la rue Claude Genoux permettra d'élargir le cône de vue vers le quartier du Noyer et les futurs espaces verts (Chemin des Galibouds). Le gabarit et l'épannelage des futures constructions (R+4 / R+2 + attique) permettront une gradation et une transition avec les constructions existantes. Des activités et services compatibles avec les logements pourront s'installer au RDC de l'opération. Sur ce secteur, il sera également possible d'aménager un parking public.

Secteur N° 6

Principe d'accès et de desserte

La desserte sera localisée sur la rue Félix Chautemps.

Implantations et gabarit des futures constructions

Le renouvellement urbain du secteur opérationnel prendra en considération deux emplacements réservés (ER) localisés sur les rues limitrophes.

Rue Félix Chautemps : alignement sur la rue.

Rue Pierre Excoffier : retrait minimum de 3 mètres par rapport à la rue.

Le retrait sera traité comme une bande paysagère.

Le gabarit des constructions devra assurer une transition entre la rue Félix Chautemps en R+4 maximum et le fond de parcelle à l'est en R+3 maximum.

Secteur E

Secteur opérationnel qui devra évoluer de manière cohérente avec la conservation ou non du parking public existant.

PLAN DE COMPOSITION DE L'OAP ET SOUS-SECTEURS OPÉRATIONNELS



4. PROGRAMMATION

Les espaces publics

- A)** Pierre Excoffier / Voirie de desserte existante à sécuriser (élargissement/Emplacement réservé)
- B)** Nouveau cheminement piéton avec démolition partielle de l'existant (Emplacement réservé)
- C)** Cheminement piéton paysager sur espace vert existant (Emplacement réservé)
- D)** Nouveau parc urbain après démolition de certaines constructions existantes (Emplacement réservé) : le Chemin des Galibouds devient un axe piéton et modes-doux avec la possibilité d'un accès pour les services techniques et de secours
- E)** Parking public existant avec possibilité d'évolution avec la parcelle limitrophe à l'ouest
- F)** Création d'un petit parking paysager pour compenser la suppression de quelques places de stationnement sur la Place BIGUET (placette de quartier)

Les îlots de construction

Constructions soumises à opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de l'îlot opérationnel

- 1) 20-25 logements
- 2) 40-45 logements
- 3) 90-100 logements
- 4) 35-40 logements
- 5) 45-55 logements + activités en RDC sur rue. Capacité réduite ou supprimée si création d'un parking public
- 6) 20-25 logements si conservation d'une partie de l'existant (bâtiments sur rue destinés à l'habitat actuellement). Capacités supplémentaires si démolition plus importante ou totale.

SOUS-SECTEURS OPÉRATIONNELS DÉDIÉS AUX ESPACES PUBLICS ET ILOTS CONSTRUCTIBLES



5. REGLES SPECIFIQUES AU SECTEUR DU NOYER

Afin d'assurer la réalisation du projet, des règles spécifiques à ce secteur ont été inscrites dans le règlement écrit de la zone Ub1 et sont reprises dans ce paragraphe.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Dans la zone Ub1 :

- Les constructions seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($D=H/2 \leq 4$ mètres).
- L'implantation en limite est possible pour s'accoler au mur aveugle d'une construction déjà en limite, dans le même gabarit.

➔ Exception faite pour l'OAP : les constructions seront implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative : règle applicable à la limite ouest du secteur opérationnel n°1 et n°2 (identifié par le n°1 sur le plan de composition et règles spécifiques).

Retrait par rapport aux limites de voirie

Dans la zone Ub1 les constructions, annexes comprises, seront implantées dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ Exception faite pour l'OAP : les constructions, annexes comprises, seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport voies et emprises publiques. Cependant,

- Dans le secteur 2a identifié dans l'OAP, ce recul est porté à 5 mètres minimum pour protéger les arbres existants le long du futur cheminement nord-sud.
- Dans le secteur 2b identifié dans l'OAP, sur la rue Suarez, il est attendu un alignement direct des futures constructions avec les constructions existantes latérales si démolition de l'existant (secteur n°3 uniquement)
- Dans le secteur 2c identifié dans l'OAP, sur la rue Félix Chautemps, les constructions seront implantées à l'alignement ou à 3 mètres.

Hauteur des constructions

Dans la zone Ub1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres.

➔ Exception faite pour l'OAP : une hauteur supérieure, dans la limite de 21 mètres, pourra être autorisée ponctuellement (identifié par le n°3 sur le plan de composition et règles spécifiques).

Stationnement

Dans la zone Ub1, il est attendu 1,5 place de stationnement de véhicule automobile par logement.

➔ Exception faite pour l'OAP : il est attendu 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement.

Coefficient de pleine terre

Dans le cas de constructions nouvelles (hors annexes) et de réaménagement des extérieurs, un pourcentage minimum de l'emprise foncière des constructions devra être maintenu en pleine terre* et végétalisé.

Le pourcentage minimum de pleine terre imposé est différencié selon la taille de l'unité foncière .

Dans la zone Ub1 :

- Pour les unités foncières inférieures à 500 m² : 10%
- Pour les unités foncières entre 501 et 1000 m² : 15%
- Pour les unités foncières supérieures à 1000 m² : 20%

➔ Exception faite pour l'OAP : Minimum 15%

PLAN DE COMPOSITION ET REGLES SPECIFIQUES

