Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Saint-Alban de Montbel**

Département de la Savoie

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 Novembre 2022
Projet débattu en Conseil Municipal le 23 Septembre 2019
Projet débattu en Conseil Municipal le 9 Juillet 2021
Approuvé par délibération du Conseil Municipal 19 juin 2023

Atelier-2 architectes - urbanistes

AGRESTIS éco-développement

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables

Principes généraux à respecter

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et fixe les objectifs des PLU qui doivent respecter :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Dans le respect des grands principes énoncés ci-avant, les grands objectifs retenus pour la commune de Saint-Alban de Montbel doivent permettre de ***« garder l'esprit et l'identité du village pour ne pas évoluer vers une banale zone suburbaine »***

Ils sont regroupés autour de 3 orientations :

1. Préserver durablement les espaces naturels et les rives du Lac d'Aiguebelette
2. Prévoir un développement urbain modéré, respectueux du patrimoine naturel et bâti
3. Maintenir la diversité des activités économiques et des services, sources de vie locale

1. Préserver durablement les espaces naturels et les rives du Lac d'Aiguebelette

CONSTATS

Lové sur les collines surplombant le Lac d'Aiguebelette, Saint-Alban de Montbel se situe dans un environnement lacustre remarquable. Cet environnement, d'une grande qualité, est sensible sur le plan environnemental, en atteste la présence de nombreux périmètres de protection : deux sites Natura 2000, l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope du Lac d'Aiguebelette, la Réserve Naturelle Régionale du Lac d'Aiguebelette, les zones humides, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 et 2.

Les espaces naturels et agricoles représentent près de 85% de la superficie de la partie terrestre de Saint-Alban de Montbel et participent à la valorisation du territoire ainsi qu'à son attractivité touristique et résidentielle.
L'activité agricole et le Lac d'Aiguebelette ont depuis longtemps façonné le paysage Saint-Albanais tel qu'il est aujourd'hui.

Saint-Alban de Montbel est un village organisé autour de 3 entités : les rives du Lac, les espaces naturels versants et le Chef-lieu. L'enjeu pour les prochaines décennies est de conserver les grands équilibres du territoire pour entretenir l'image Saint-Albanaise, commune attachée aux valeurs environnementales.

OBJECTIFS

- **Veiller à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité**
- **Du Lac d'Aiguebelette aux collines : prioriser la protection des espaces naturels et agricoles**

MOYENS D'ACTIONS

➥ Veiller à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité

o Protéger rigoureusement les espaces de grande richesse écologique mais aussi très sensibles du Lac d'Aiguebelette et de ses abords :

- Les zones humides,
- Les sites Natura 2000,
- L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope,
- La Réserve Naturelle Régionale.

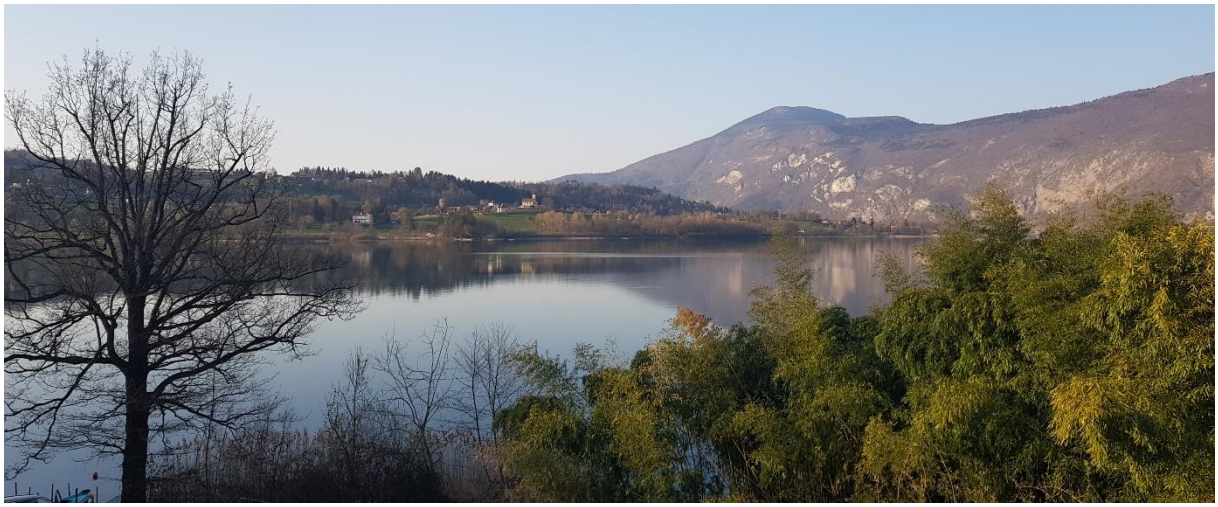
o Préserver les zones humides des collines, espaces naturels de grande valeur écologique, témoignant de la richesse des habitats naturels.

o Protéger les secteurs identifiés en ZNIEFF de type 1.

o Maintenir les axes de déplacements de la faune sauvage entre les espaces naturels du Lac d'Aiguebelette et les écosystèmes de l'Avant Pays Savoyard. Les trames vertes et bleues seront inconstructibles.

o Préserver les continuités aquatiques, entretenir les espaces de mobilité des cours d'eau et veiller à leur bon fonctionnement, notamment des ruisseaux des Collombettes, des trois Combes et de Luizarat et le canal du Thiez.

o Ne pas développer les accès au Lac et les cheminements sur ses rives.



➥ Du Lac d'Aiguebelette aux collines : prioriser la protection des espaces naturels et agricoles

Les rives du Lac

o Renforcer la protection des rives du Lac et des espaces naturels attenants en préservant la qualité paysagère naturelle et en favorisant la biodiversité.

o Protéger strictement les rives du Lac d'Aiguebelette de l'urbanisation tout en imposant aux activités touristiques présentes de se conforter **à condition de respecter l'environnement.**

o Maintenir le chef-lieu en tant que centralité de la commune en pérennisant les services, les équipements et les activités économiques.

o Concentrer les activités économiques et les services sur la zone d'activités de la Gagère et Saint-Alban Services.

o Favoriser la mise en œuvre de la piste cyclable le long de la RD921 en prévoyant le chaînon manquant entre le Sougey et le Gué des Planches.

Les collines de Saint-Alban

o Limiter l'urbanisation en bordure de la RD 921, réservée exclusivement aux activités commerciales, artisanales et de services et conserver des coupures non urbanisées.

o Préserver et valoriser l'ambiance bucolique des côteaux : paysages variés et diversifiés entre prairie, haies boisées, bois et hameaux bien identifiés.

o Contenir l'urbanisation des secteurs visibles du Lac d'Aiguebelette et permettre un développement modéré des hameaux peu ou pas visibles du Lac.

Le Gué des Planches

o Préserver la diversité du Gué des Planches entre espaces résidentiels, activités économiques, touristiques et conserver son esprit de village. Y permettre une densification modérée tout en y conservant du végétal et en limitant l'imperméabilisation.

o Conforter les activités touristiques existantes en leur permettant d'évoluer et de se moderniser dans le respect du paysage, du canal du Thiez et de son ambiance particulière.

2. Prévoir un développement urbain modéré, respectueux du patrimoine naturel et bâti

CONSTATS

Commune du bord du Lac d'Aiguebelette, le paysage Saint-Albanais alternant espaces lacustres, prairies et boisements est sans conteste un attrait majeur pour les habitants permanents à la recherche d'un cadre de vie qualitatif. En parallèle, l'attrait touristique du bord du Lac d'Aiguebelette a permis le développement d'une vie économique locale. La combinaison de ces atouts territoriaux a conduit à un développement démographique soutenu depuis les années 1975 mais qui semble ralentir depuis les années 2010.

Entre janvier 2013 et septembre 2022, 3,5 hectares de foncier ont été consommés pour la construction de 33 logements. Chaque logement a consommé en moyenne 1070 m² de foncier, soit une densité moyenne de 9 logements par hectare avec de fortes disparités entre les logements individuels isolés qui ont consommé en moyenne 1 332 m² de foncier par logement (soit 8 logements par hectare) et les logements individuels groupés qui se sont édifiés sur des emprises foncières moyennes de 547 m² (soit 19 logements par hectare).

OBJECTIFS

- **Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espace**
- **Prioriser la densification raisonnée des espaces bâtis**
- **Protéger le patrimoine et encadrer l'aspect des réhabilitations et des nouvelles constructions**
- **Permettre à l'existant de se conforter et de s'adapter**

MOYENS D'ACTIONS

➥ Mettre en œuvre une urbanisation plus durable et moins consommatrice d'espace

o Mobiliser le potentiel pouvant apparaître au sein du parc de logements existant en favorisant les réhabilitations et les rénovations.

o Identifier les secteurs d'urbanisation future au plus juste au regard des perspectives de développement retenues en prenant en compte :

- Les enjeux paysagers, agricoles et environnementaux,
- En prenant en compte le potentiel de valorisation des énergies renouvelables (exposition, etc.)
- En priorisant les secteurs de la commune disposant de réseaux suffisants pour accueillir une population supplémentaire.

o Saint-Alban de Montbel est un village rural dans l'armature urbaine de l'Avant-Pays Savoyard définie dans le SCOT. En cohérence sera mise en œuvre une croissance démographique modérée : poursuite du rythme de croissance observé depuis 2012 : 0,8% par an. Cela conduit à l'accueil d'environ 55 habitants supplémentaire pour atteindre les 720 habitants d'ici 2031 et à la construction de 42 nouveaux logements.

o Prévoir une enveloppe maximale d'1 hectare de foncier en extension de l'urbanisation.

o Afin de réduire la consommation d'espace par logement, l'objectif est d'atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare pour les secteurs en extension soit une réduction de 55% par rapport au 10 dernières années *(densité de 8 logements par hectare dans les secteurs en extension entre 2008 et 2020).*

o Permettre et promouvoir l'efficacité et la sobriété énergétique ainsi que les écotechnologies dans l'habitat tout en garantissant la qualité de l'intégration dans l'environnement proche et le paysage des nouvelles constructions.

➥ Prioriser la densification raisonnée des espaces bâtis

o Densifier en priorité les espaces déjà bâtis afin de limiter l'étalement de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles.

o Organiser le développement urbain en priorité dans les secteurs non visibles du Lac (*voir carte de synthèse),* dans le respect des zones agricoles et naturelles. L'extension limitée de l'urbanisation sera prévue en continuité des hameaux existants (dents creuses, réutilisation et extension des bâtiments existants) en minimisant la consommation d'espace agricole et naturel.

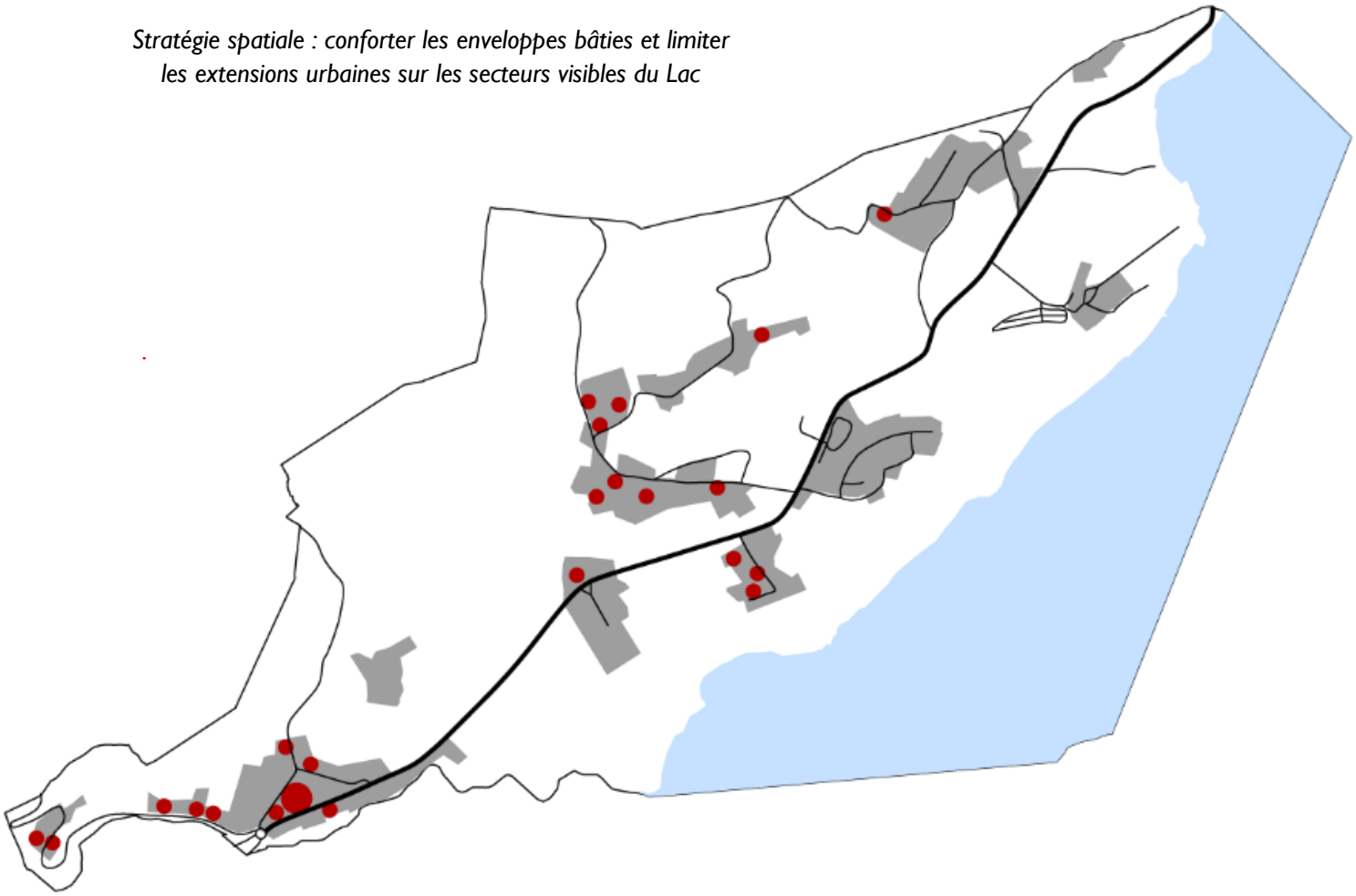
o L'essor raisonné des hameaux doit garantir la préservation de leur identité et d'espaces de respiration au sein du tissu bâti afin de maintenir un cadre de vie de qualité

o Accueillir les futures populations en proposant des formes urbaines diversifiées et peu consommatrices d'espace, sans étendre le périmètre des espaces urbanisés sur les rives du Lac d'Aiguebelette et le long de la Route Départementale.

o Répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées en élargissant la variété des logements sur la Commune : mettre à disposition plus de logements accessibles et de petite taille.

o Prévoir l'installation d'aires de jeux pour enfants dans les villages principaux : le chef-lieu, la Corniola et le Gué des Planches.

Stratégie spatiale : conforter les enveloppes bâties et limiter les extensions urbaines sur les secteurs visibles du Lac



➥ Protéger le patrimoine et encadrer l'aspect des réhabilitations et des nouvelles constructions

o Valoriser le patrimoine communal composé essentiellement d'éléments religieux (croix, etc.) et ruraux (bassins, bâtisses rurales, etc.).

o Favoriser la réhabilitation du bâti ancien en permettant son adaptation aux besoins modernes tout en en préservant les qualités intrinsèques.

o Préserver l'habitat traditionnel et veiller à l'intégration architecturale des nouvelles constructions dans le paysage communal en favorisant les petites unités (petits collectifs, maisons accolées, etc.)

o Proposer des formes de bâti économes en foncier, en consommation énergétique et limitant les émissions de gaz à effet de serre,

o Porter une attention particulière à la colline du Sougey, promontoire remarquable au-dessus du Lac, afin de conserver sa qualité paysagère et son intérêt bucolique. Veiller à ce qu'elle soit ouverte à tous, en réservant ce site à des activités ponctuelles (concerts, marchés, etc.)

o Maintenir les points de vue remarquables du Grand Verger, du chemin du Sougey, de la colline du Sougey, du Trepied, de la Combettaz, derrière l'Eglise et la Vigne

Chemin du Sougey

La Combettaz

Colline du Sougey

Derrière l'Eglise

Le Trepied

o Garantir un minimum la végétalisation des parcelles afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de maintenir une biodiversité dans les espaces bâtis.

o Encadrer la mise en place des dispositifs techniques de limitation les émissions de gaz à effet de serre afin qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain.

➥ Permettre aux constructions existantes de se conforter et de s'adapter

o Permettre au bâti isolé de se développer de manière encadrée.

o Autoriser le changement de destination de certains bâtiments isolés.

o Requalifier les secteurs dégradés et les verrues immobilières.

3. Maintenir la diversité des activités économiques et des services, sources de vie locale

CONSTATS

L'accessibilité de Saint-Alban de Montbel et son positionnement par rapport à la RD921 constituent des atouts évidents pour le contexte économique local. Les activités économiques et touristiques se regroupent autour de 5 grandes polarités égrenées le long de la route départementale 921 : Saint-Alban Plage, le Sougey, la zone d'activités Saint-Alban Services, la Zone d'Activités de la Gagère et le Gué des Planches.

Le caractère très routier de cet axe et l'absence d'un maillon de la voie verte bordant le Lac d'Aiguebelette conduisent à l'utilisation importante de la voiture individuelle pour les déplacements du quotidien.

OBJECTIFS

- **Favoriser le maintien des activités économiques et permettre l'implantation de nouvelles**
- **Maintenir l'offre touristique présente sur la Commune dans le respect des espaces naturels des rives du Lac d'Aiguebelette**
- **Pérenniser l'activité agricole sur le territoire pour son rôle économique et paysager et favoriser le passage à la culture bio.**
- **Développer et sécuriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle**
- **Veiller à l'adaptation des équipements et services avec le développement du territoire**

MOYENS D'ACTIONS

➥ Favoriser le maintien des activités économiques et des services et permettre l'implantation de nouvelles

o Conforter la zone d'activité et de services de la Gagère en cohérence avec la stratégie économique à l'échelle intercommunale.

o Affirmer la vocation commerciale de Saint-Alban Service.
Y favoriser l'implantation ou le remplacement des services existants par des activités commerciales alimentaires en privilégiant les circuits courts.

o Dédier les zones d'activités uniquement aux activités économiques en interdisant la réalisation de nouveaux logements.

o Maintenir les activités médicales et paramédicales en facilitant leur implantation sur des zones d'urbanisation artisanales ou commerciales en bordure de la RD 921.

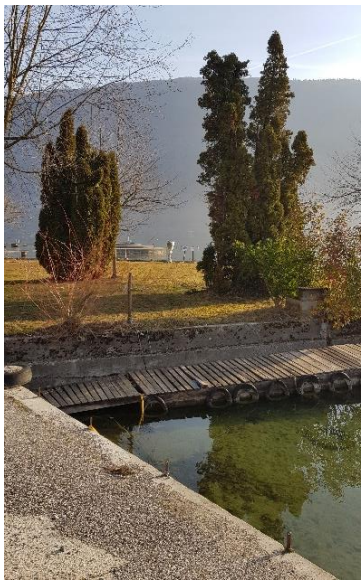
o Se conformer à la législation concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

o Permettre aux activités compatibles avec le voisinage de l'habitat de s'implanter au sein de l'urbanisation existante.

o Veiller à l'intégration dans le paysage communal des constructions à vocation économique par des prescriptions en termes d'aspect des constructions, de gestion des dépôts et stockages, de traitement des espaces non utilisés et des clôtures.

➥ Maintenir l'offre touristique présente sur la Commune dans le respect des espaces naturels des rives du Lac d'Aiguebelette

o Affirmer qualitativement la vocation touristique du Sougey, de l'Arbaz et des bords du Thiez.



o Veiller à ce que la plage du Sougey demeure une plage nature et éviter qu'elle ne devienne une base de multi-activités.

Pérenniser les campings existants en leur permettant de se moderniser pour répondre à l'évolution de la demande de la clientèle, dans le respect de leur emprise actuelle, de leur intégration architecturale et des espaces naturels.

o Maintenir et entretenir les ports communaux de La Vigne et du Sougey.

o Privilégier un tourisme respectueux de l'environnement et des habitants et les hébergements de taille modérée et de qualité (type gîtes et chambres d'hôtes).
Conserver les hôtels et restaurants existants et favoriser la reprise d'anciens.

o Veiller à la protection de l'environnement lors de la création d'hébergements touristiques.

o Ne pas créer de plage supplémentaire.

➥ **Pérenniser l'activité agricole sur le territoire pour son rôle économique et paysager et favoriser le passage à la culture bio.**

- Protéger les espaces agricoles stratégiques :
  - Les grands fonciers agricoles,
  - Les accès aux parcelles agricoles et le déplacement des bêtes depuis les bâtiments d'élevage,
  - Les surfaces situées à proximité immédiate des sièges d'exploitations,
  - Les surfaces agricoles de qualité.

- Privilégier l'agriculture « nourricière », notamment le maraîchage afin de développer la production pour les circuits courts.

- Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et la modernisation des installations anciennes.

- Les activités de diversification pourront être rendues possibles au niveau des sièges d'exploitation ou dans leur environnement immédiat : transformation, conditionnement ou vente de produits issus de l'exploitation, etc.

- Affirmer des limites claires de l'urbanisation pour limiter le grignotage des surfaces agricoles par des opérations successives.

- Contenir la progression de la forêt afin de préserver les espaces agricoles.

- Veiller à l'intégration des constructions agricoles en définissant des prescriptions d'insertion architecturale et paysagère.

- Permettre la mise en place de procédés de méthanisation agricole.

➥ Développer et sécuriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle

o Favoriser les mobilités vertes et assurer une continuité piétons/cycles en renforçant la sécurité des usagers tout en respectant les corridors biologiques (passage de la faune sauvage).

o Réhabiliter, entretenir et baliser les sentiers existants.

o Restaurer et développer les cheminements doux (piétons et cycles) afin d'accroître leur usage pour les trajets de courte distance du quotidien et valoriser le tourisme vert.
La stratégie porte sur :

- La remise en état de certains cheminements existants notamment entre la Gagère et le Calaman (chemin de la Vie), entre le Guiguet et la Gagère, etc.
- Sécuriser les liaisons entre les hameaux notamment entre le Chef-Lieu et le Guiguet et entre la Corniola et le Chef-Lieu,
- La sécurisation des déplacements doux le long de certains axes de circulation en poursuivant notamment la piste cyclable sur la commune,

o Faciliter et sécuriser l'accès aux arrêts de bus.

o Prendre en compte les nuisances liées à la Route Départementale et chercher des solutions pour les atténuer (réduction de la vitesse, arrêté municipal, etc.)

o Définir, en fonction des caractéristiques urbaines des différents secteurs de la Commune, les capacités de stationnement pour les véhicules et les vélos.

o Adapter les besoins en stationnement afin de ne pas bloquer des réhabilitations de bâti ancien.

➥ Veiller à l'adaptation des équipements et services avec le développement du territoire

o Veiller à l'adéquation des capacités de la station d'épuration intercommunale avec le développement des secteurs qui y sont raccordés.

o Veiller à l'adéquation entre le développement urbain et les ressources en eau potable.

o Favoriser dans la mesure du possible le développement des communications numériques dans tous les aménagements, travaux et constructions futurs

Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Préserver durablement les espaces naturels et les rives du Lac d'Aiguebelette

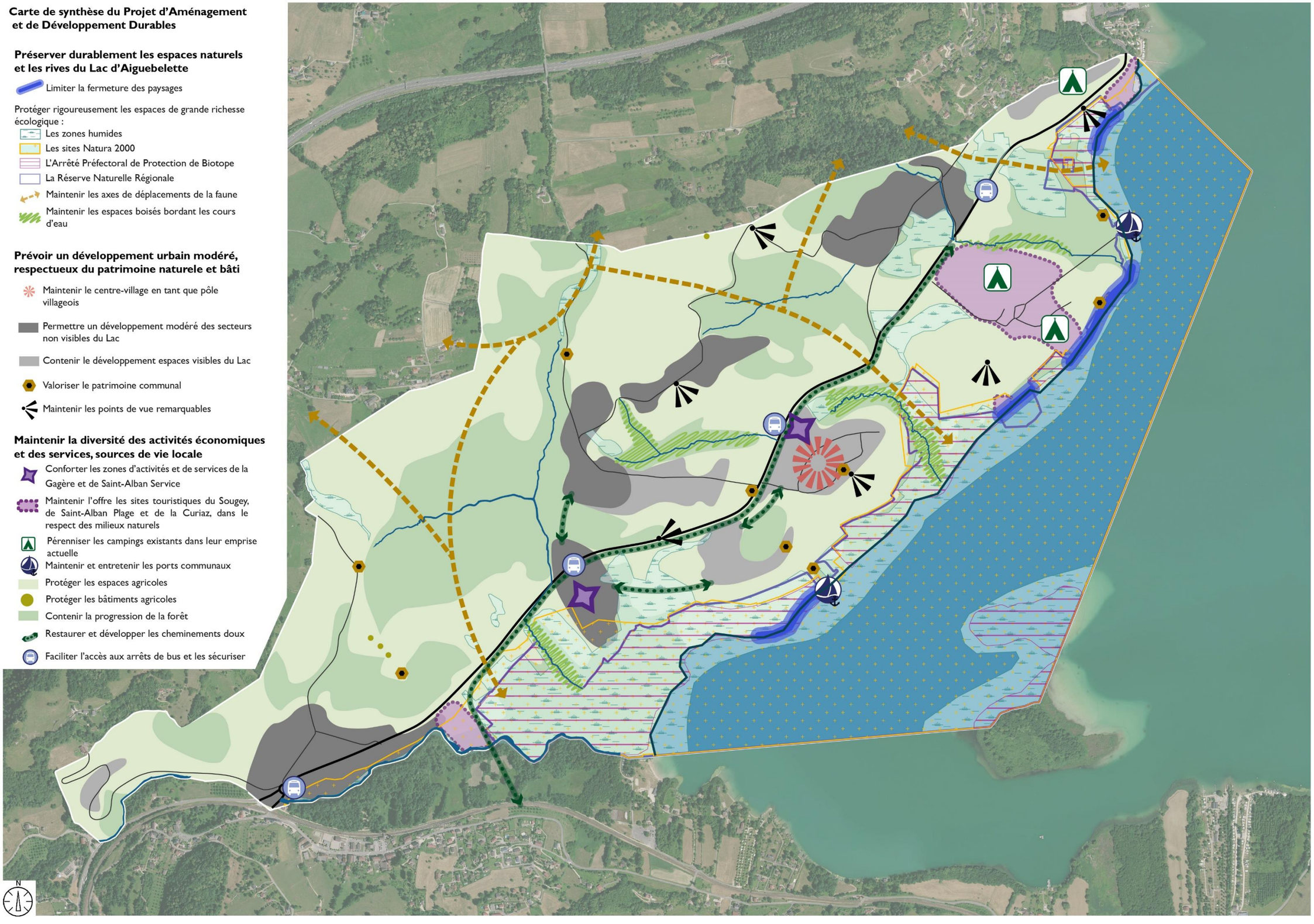
- Limiter la fermeture des paysages

Protéger rigoureusement les espaces de grande richesse écologique :

- Les zones humides
- Les sites Natura 2000
- L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
- La Réserve Naturelle Régionale
- Maintenir les axes de déplacements de la faune
- Maintenir les espaces boisés bordant les cours d'eau

Prévoir un développement urbain modéré, respectueux du patrimoine naturele et bâti

- Maintenir le centre-village en tant que pôle villageois
- Permettre un développement modéré des secteurs non visibles du Lac
- Contenir le développement espaces visibles du Lac
- Valoriser le patrimoine communal
- Maintenir les points de vue remarquables

Maintenir la diversité des activités économiques et des services, sources de vie locale

- Conforter les zones d'activités et de services de la Gagère et de Saint-Alban Service
- Maintenir l'offre les sites touristiques du Sougey, de Saint-Alban Plage et de la Curiaz, dans le respect des milieux naturels
- Pérenniser les campings existants dans leur emprise actuelle
- Maintenir et entretenir les ports communaux
- Protéger les espaces agricoles
- Protéger les bâtiments agricoles
- Contenir la progression de la forêt
- Restaurer et développer les cheminements doux
- Faciliter l'accès aux arrêts de bus et les sécuriser