

SAINT-ALBAN DE MONTBEL



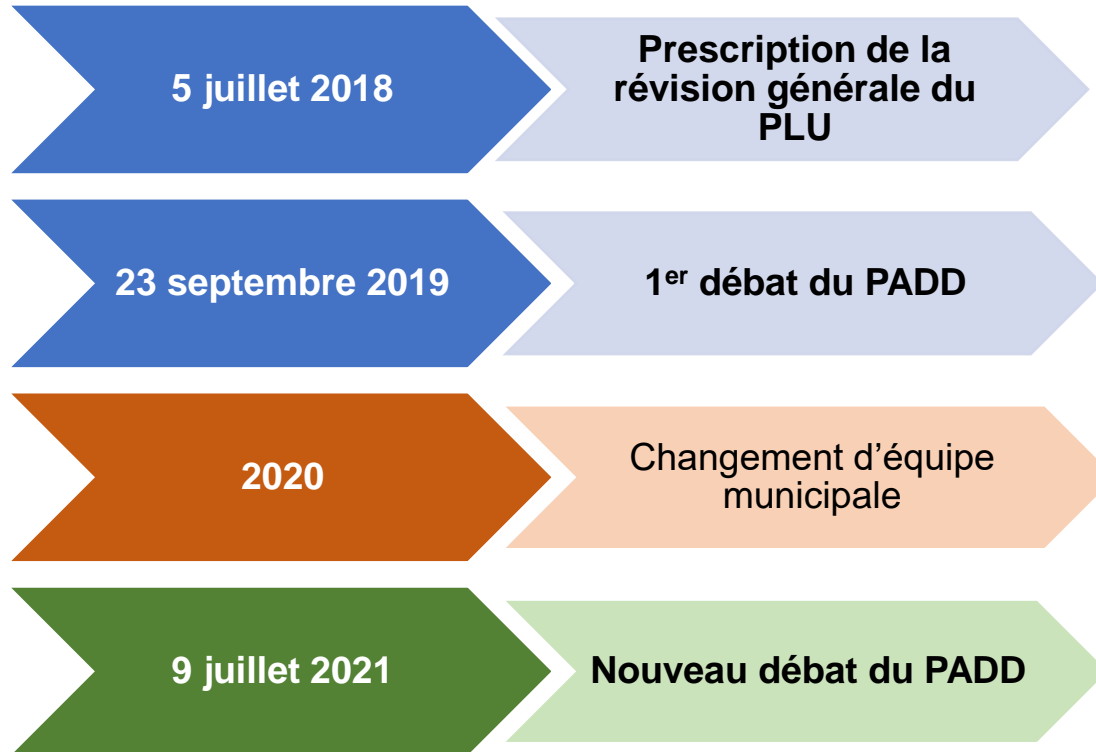
PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique de présentation du projet de PLU

Mardi 5 juillet 2022



Historique de la construction du PLU



Nouveau PADD débattu en juillet 2021

« *Garder l'esprit et l'identité du village pour ne pas évoluer vers une banale zone suburbaine* »



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



Le projet de PLU

ZONES DU PLU

- Ua : Zone d'habitat ancien et aggloméré des hameaux historiques constituant la structure traditionnelle de Saint-Alban de Montbel
- Ub : Zone d'extension urbaine plus récente
- Ue1 : Zone économique correspondant à Saint-Alban Services
- Ue2 : Zone économique correspondant à la ZAE de la Gagère
- Ue3 : Zone économique du Gué des Planches
- Ue4 : Zone économique correspondant au charpentier du Calaman
- Ueq : Zone destinée à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif
- Uk1 : Zone destinée à l'accueil de restaurants au Sougey
- Uk2 : Zone destinée à l'accueil des restaurants et hébergements touristiques au Gué des Planches
- AUb : Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
- A : Zone agricole
- Aco : Zone agricole protégée en raison de la présence d'un corridor écologique
- Ap : Zone agricole protégée sur le plan paysager
- Aré : Zone agricole protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité
- N : Zone naturelle et forestière
- Nc : Zone accueillant des campings
- Nco : Zone naturelle protégée en raison de la présence d'un corridor écologique
- Neq : Zone accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif
- Nh : Zone accueillant un restaurant et des hébergements hôteliers et touristiques
- Nv : Zone destinée à accueillir une aire de stationnement
- Nré : Zone naturelle protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité
- Nrh : Zone sensible sur le plan environnemental accueillant des hébergements hôteliers et touristiques
- Nt : Correspondant aux plages du Sougey et de Saint-Alban
- Nt1 : Correspondant au snack de la plage du Sougey
- Nt2 : Correspondant à l'aire de jeux de la plage du Sougey

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Aligement d'arbres protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

ELEMENT INFORMATIF

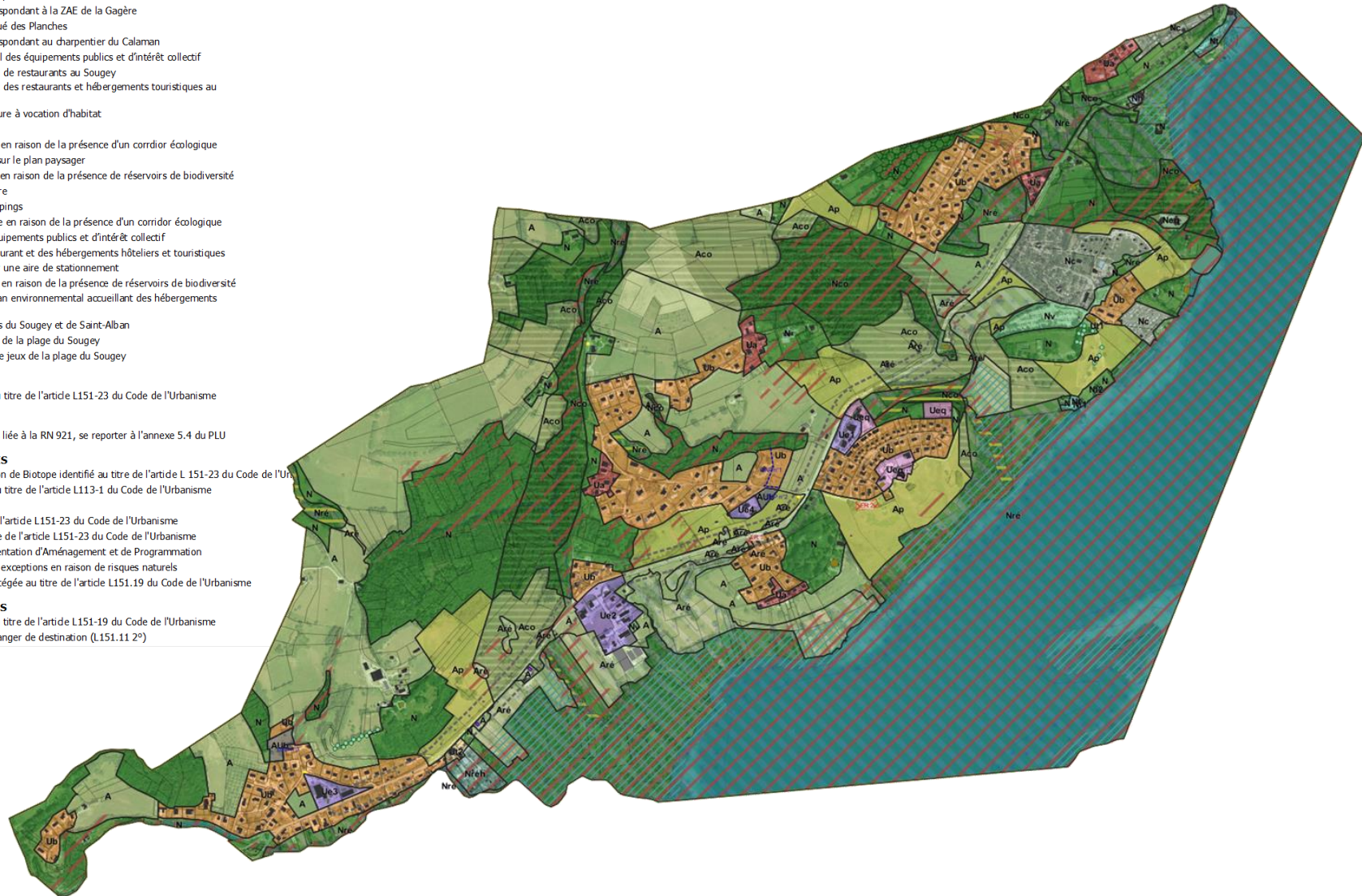
- Zone de prescriptions sonores liée à la RN 921, se reporter à l'annexe 5.4 du PLU

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope identifié au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé repéré au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé
- Ripisylve protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Secteurs inconstructibles sauf exceptions en raison de risques naturels
- Construction patrimoniale protégée au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme

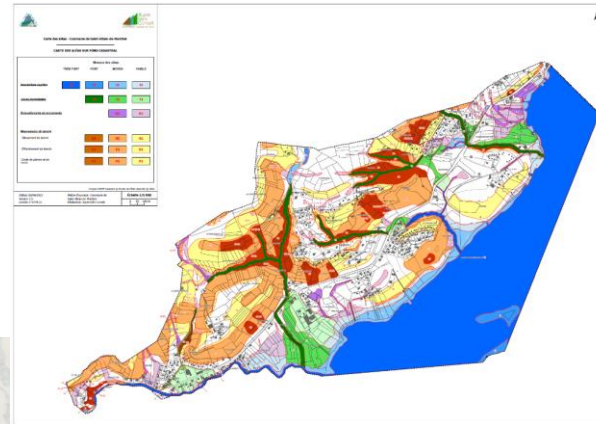
PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

- Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Constructions autorisées à changer de destination (L151.11.2°)

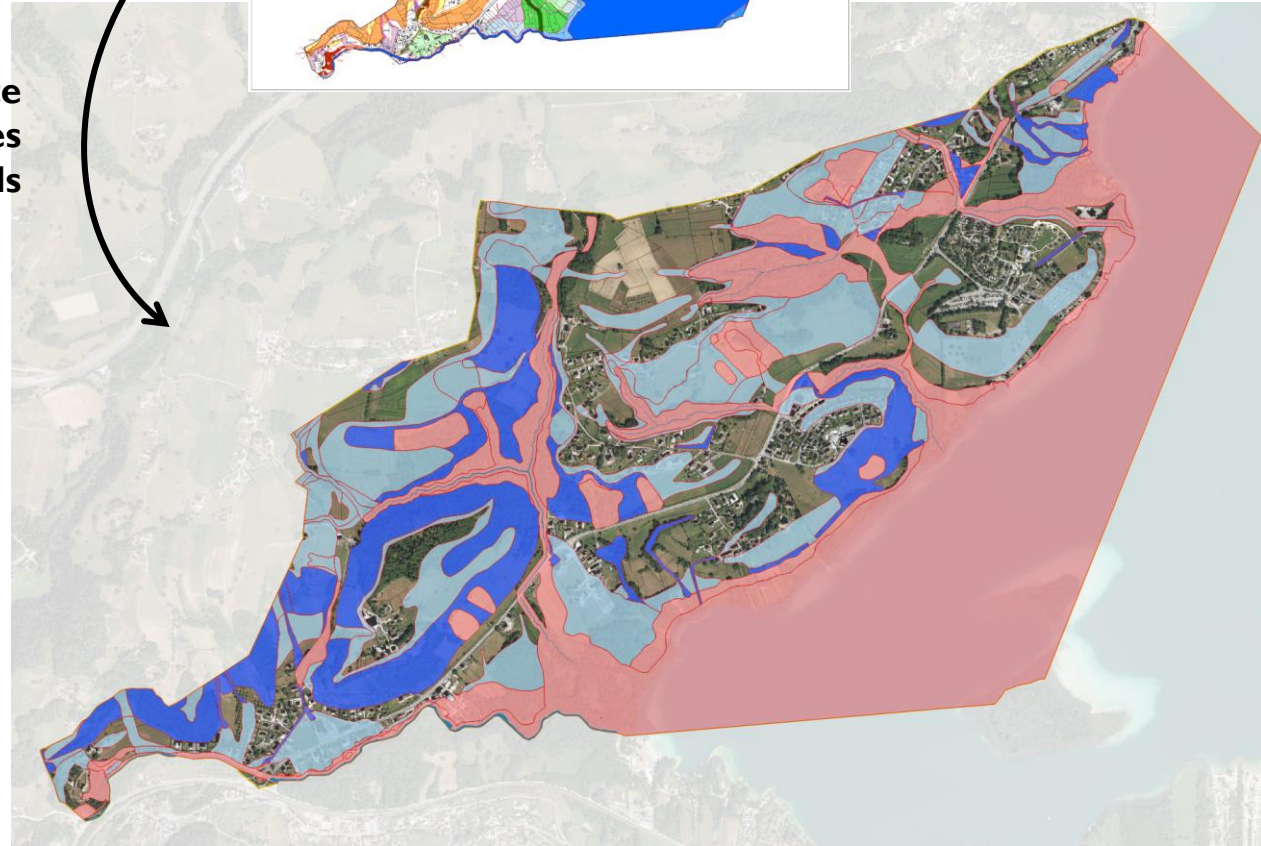


Le PIZ : la connaissance des risques naturels

Les risques d'inondation, de crues torrentiels, de ruissellement, de ravinement et de mouvements de terrains ont été étudiés et spatialisés sur une **carte des aléas...**

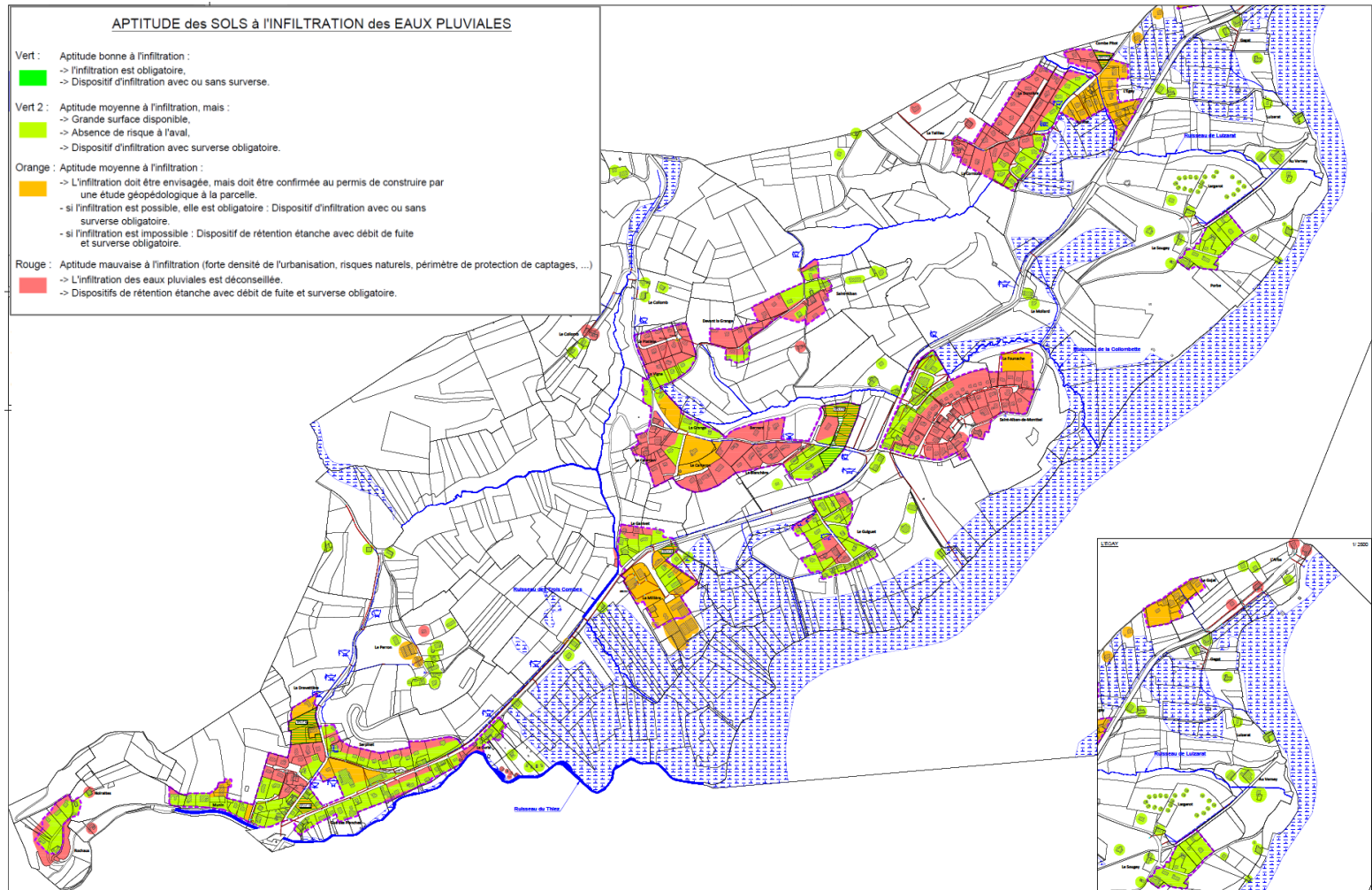


...ensuite traduite en carte réglementaire des risques naturels



Le zonage réglementaire des eaux pluviales

Le zonage des eaux pluviales permet d'identifier les zones et mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement.



Projet de zonage et de règlement

Zone Ua

Principales règles de la zone

Caractère et vocation de la zone

Secteur d'habitat ancien, aggloméré, des hameaux historiques constituant la structure traditionnelle de Saint-Alban de Montbel dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver le caractère des tissus bâtis et d'adapter les règles d'urbanisme.

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*) mais la superficie des commerces et des locaux artisanaux est limitée à 80m²,
- Hauteur limitée à 9 mètres à l'égout de toiture (R+2+c),
- Implantation en limite d'emprise publique possible sauf de limite de RD921,
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative,
- Règles pour encadrer l'aspect des constructions.

Secteur concernés :

Le Guiguet
Le Calaman
Saint-Alban
Le Plat
Le Gojat



Projet de zonage et de règlement

Zone Ub

Caractère et vocation de la zone

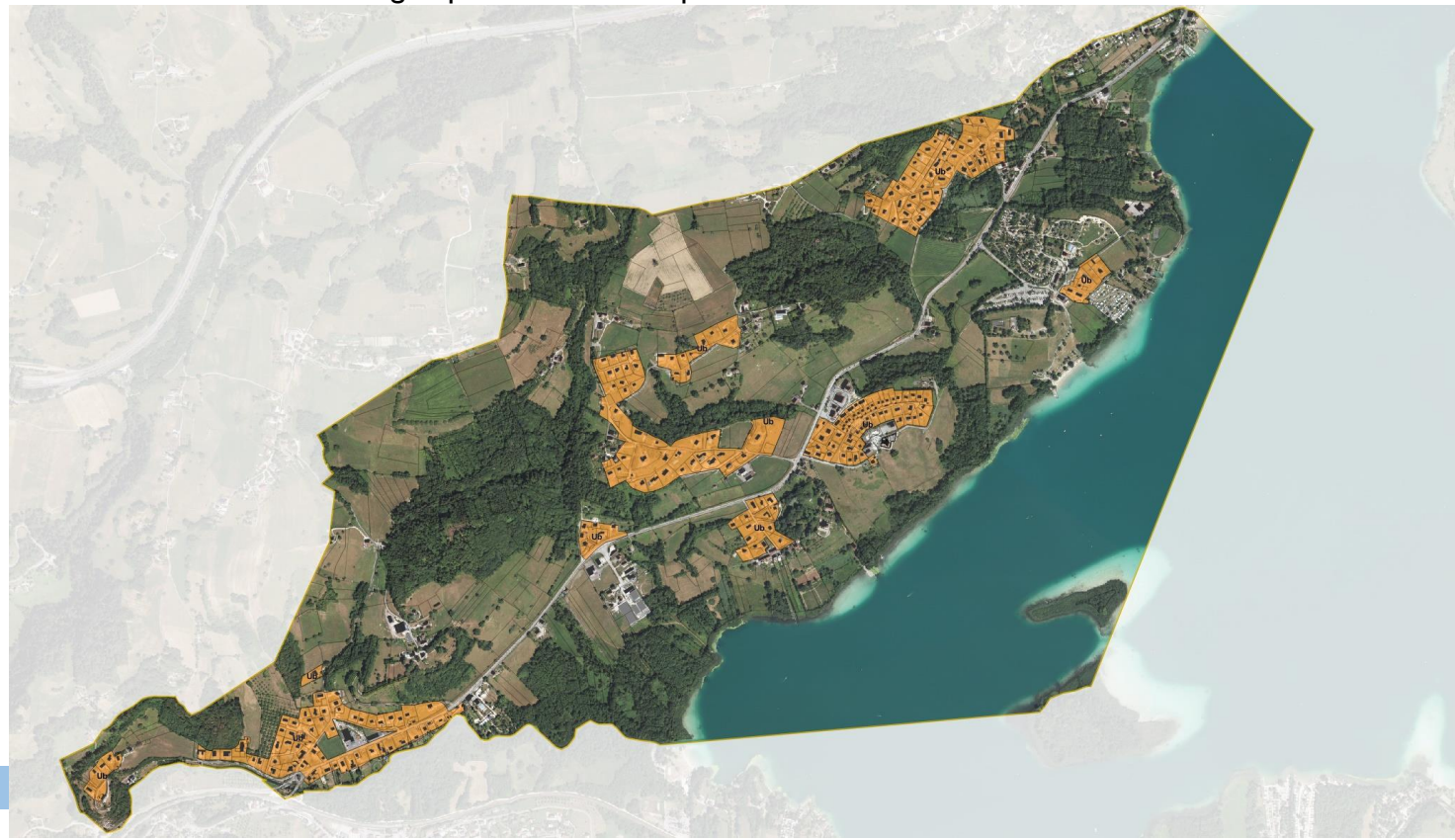
Secteur à dominante d'habitat en extension aux secteurs d'urbanisation plus récente, en extension des bourgs originels.

Principales règles de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*) mais la superficie des commerces et des locaux artisanaux est limitée à 80m²,
- Hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture (R+I+c),
- Implantation en recul des limites d'emprise publique, plus importante aux abords de la RD921,
- Les constructions non mitoyennes doivent respecter un recul minimum de 4m des limites séparatives,
- Règles pour encadrer l'aspect des constructions.

Secteur concernés :

Le chef-lieu
Le Guiguet
Le Calaman
La Gagère
La Corniola
La Donzière
Le Gué des Planches
Les Rochaux



Projet d'OAP

OAP n°1 – Bernet

Surface : 4 945 m²

L'OAP se situe rue de Collomb, en amont de la RD 921.

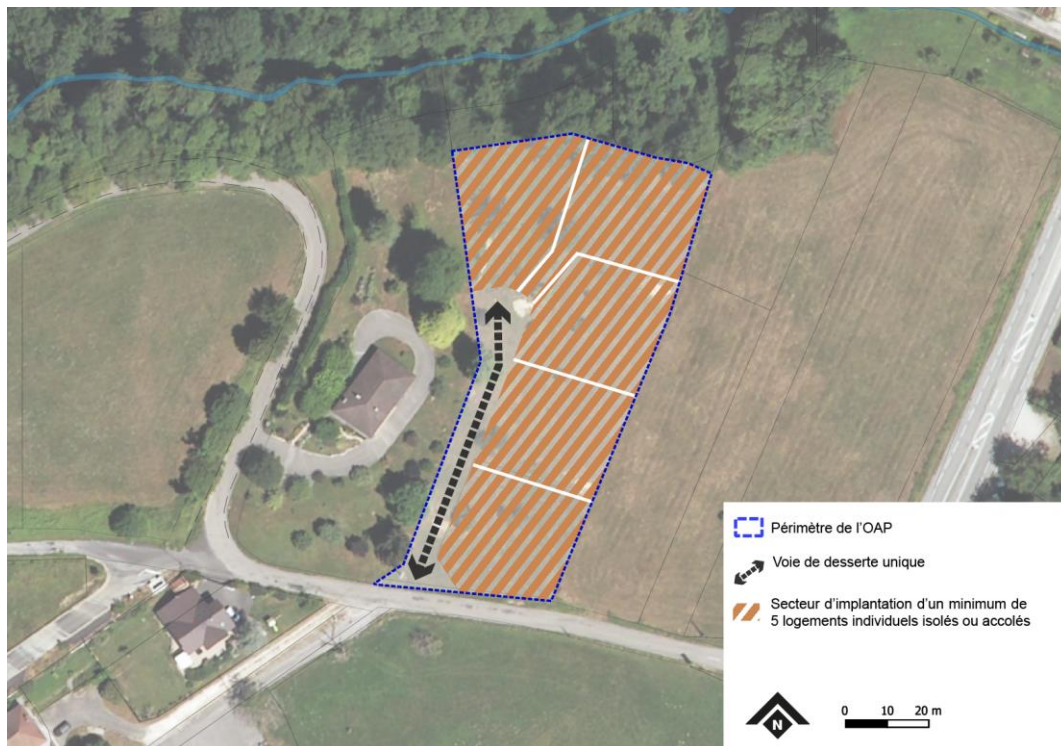
Il s'agit d'un terrain en cours de viabilisation qui a fait l'objet d'un détachement parcellaire et d'un permis d'aménager sous le nom « Le clocher du Lac ». Par cette OAP, la collectivité souhaite garantir durablement le respect des principes décrits dans le permis d'aménager.



> OBJECTIFS

- Aménager une voirie d'accès unique.
- Permettre la construction de 5 maisons individuelles.

Typologie	Habitat individuel isolé ou accolé.
Nombre indicatif de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 5 logements



Projet de zonage et de règlement

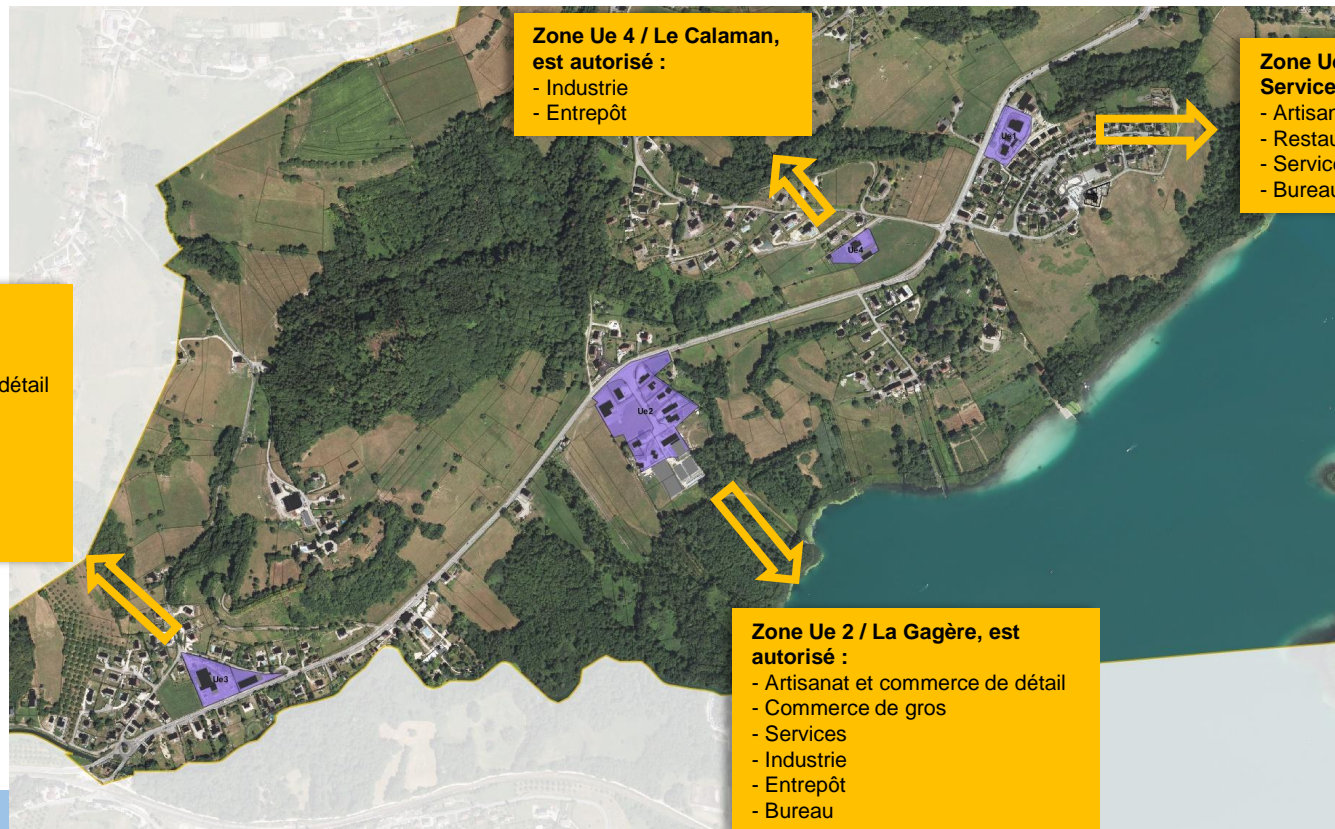
Zone Ue (Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4)

Caractère et vocation de la zone

La zone Ue correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques.

Principales règles de la zone

- Zone urbaine monofonctionnelle dédiées aux activités économiques
- Hauteur limitée à 12 mètres,
- Implantation en recul des limites d'emprise publique, plus importante aux abords de la RD921,
- Les constructions non mitoyennes doivent respecter un recul minimum de 4m des limites séparatives,
- Règles pour encadrer l'aspect des constructions.



Projet de zonage et de règlement

Zone Ueq

Caractère et vocation de la zone

Secteur destiné à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif.

Principales règles de la zone

- Zone urbaine monofonctionnelle dédiées aux équipements publics
- Hauteur limitée à 12 mètres,
- Implantation en limite d'emprise publique possible sauf de limite de RD921,
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative,



Secteur concernés :
Le chef-lieu
Saint-Alban Services

Projet de zonage et de règlement

Zone Ut1 & Ut2

Caractère et vocation de la zone

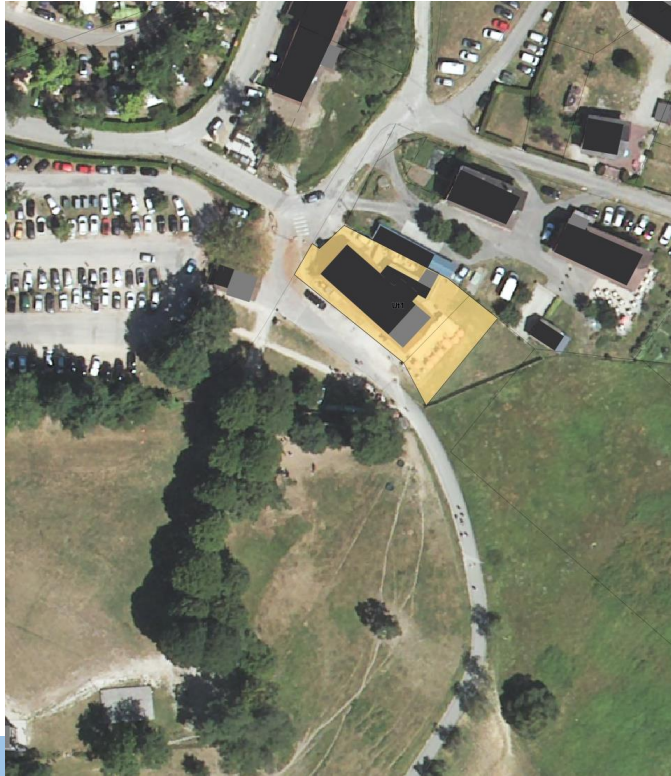
Secteur destiné à l'accueil des restaurants et hébergements touristiques.

Principales règles de la zone

- Dans la zone **Ut1** seuls sont autorisés la restauration et un logement dans la limite de 20m² de surface de plancher. La hauteur des constructions y est limitée à 12 mètres.
- Dans la zone **Ut2** seuls sont autorisés la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique. La hauteur des constructions y est limitée à celle des constructions préexistantes.



L'auberge du Sougey : zone Ut1



Les Lodges du Lac : zone Ut2



Projet de zonage et de règlement

Zone AUb

Caractère et vocation de la zone

Secteur destiné à être ouvert à une urbanisation de densité soutenue, à dominante habitat.

Principales règles de la zone

- Zone urbaine mixte (*habitat, activités économiques, équipements publics, bureaux,...*) mais la superficie des commerces et des locaux artisanaux est limitée à 80m²,
- Hauteur limitée à 6 mètres à l'égout de toiture (R+I+c),
- Implantation en recul des limites d'emprise publique, plus importante aux abords de la RD921,
- Les constructions non mitoyennes doivent respecter un recul minimum de 4m des limites séparatives,
- Règles pour encadrer l'aspect des constructions.

La Blanchère



La Drevetière



Projet d'OAP

OAP n°2 – La Blanchère

Surface : 1 835 m²

> PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

Les logements seront de type habitat intermédiaire ou collectif et de taille moyenne (T2 / T3 et/ou T4). La forme urbaine fera référence aux grandes bâtisses situées à proximité et le langage architectural des constructions fera écho aux caractères de l'architecture locale.

Optimiser la desserte routière

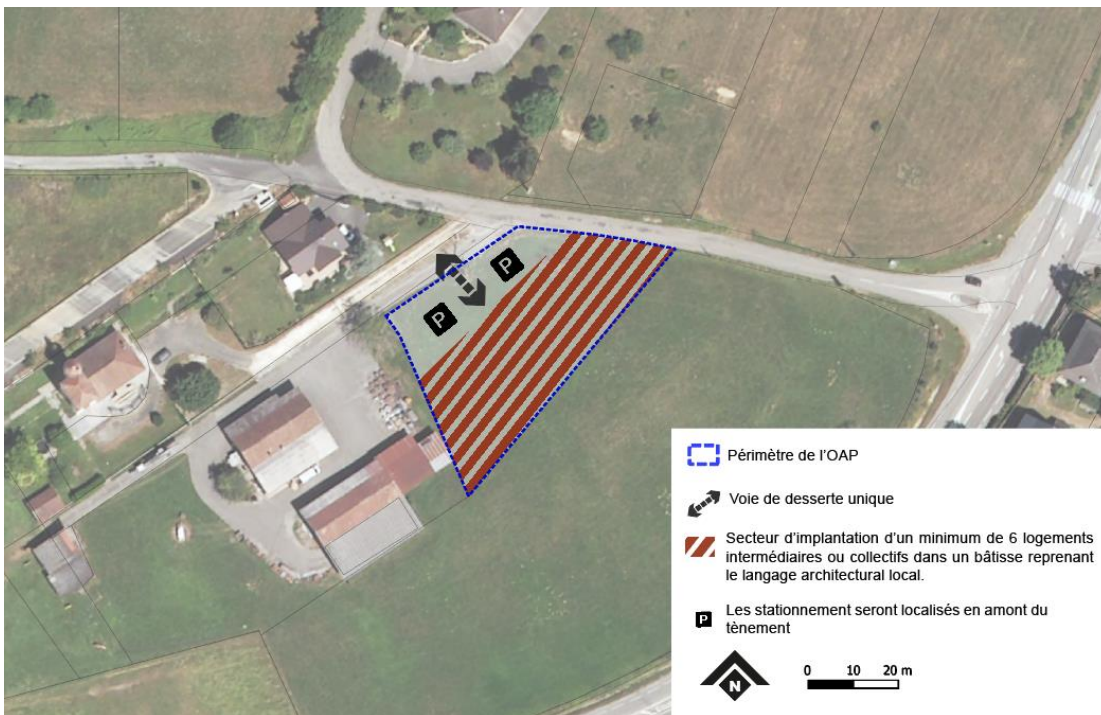
Un accès unique par l'amont sera prévu. Aucun accès direct à la Route du Collomb n'est autorisé.

Assurer l'intégration paysagère des futures constructions

Le secteur de l'OAP est situé en surplomb de la RD921 et fait face au centre-bourg, sur un secteur en pente. Il est primordial d'assurer sa meilleure intégration paysagère possible en portant une attention fine aux formes urbaines et à l'intégration des constructions dans la pente.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Typologie	Habitat intermédiaire ou collectif
Nombre indicatif de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 6 logements (densité moyenne de 15 lgts/ha)

Projet d'OAP

OAP n°3 – La Drevetière

Surface : 3 865 m²



> PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

Les logements seront de type habitat intermédiaire ou collectif et de taille moyenne (T2 / T3 et/ou T4). La forme urbaine fera référence aux grandes bâtisses situées à proximité et le langage architectural des constructions fera écho aux caractères de l'architecture locale.

Optimiser la desserte routière

Un accès unique sera prévu (voir schéma d'aménagement) sur la RD36E. Il ne sera pas recherché un bouclage des voies mais une emprise minimale en optimisant l'implantation des constructions et leur accès.

Typologie	Habitat individuel ou intermédiaire
Nombre indicatif de logements	Hypothèse 1 : minimum de 6 logements individuels OU Hypothèse 2 : minimum de 8 logements intermédiaires

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Projet de zonage et de règlement

Zone A, Aco, Ap & Aré

Caractère et vocation de la zone

Secteur à valeur agronomique qu'il convient de protéger. La zone Ap protège de manière rigoureuse le foncier agricole à fort enjeu paysager en interdisant toute construction, même agricole.

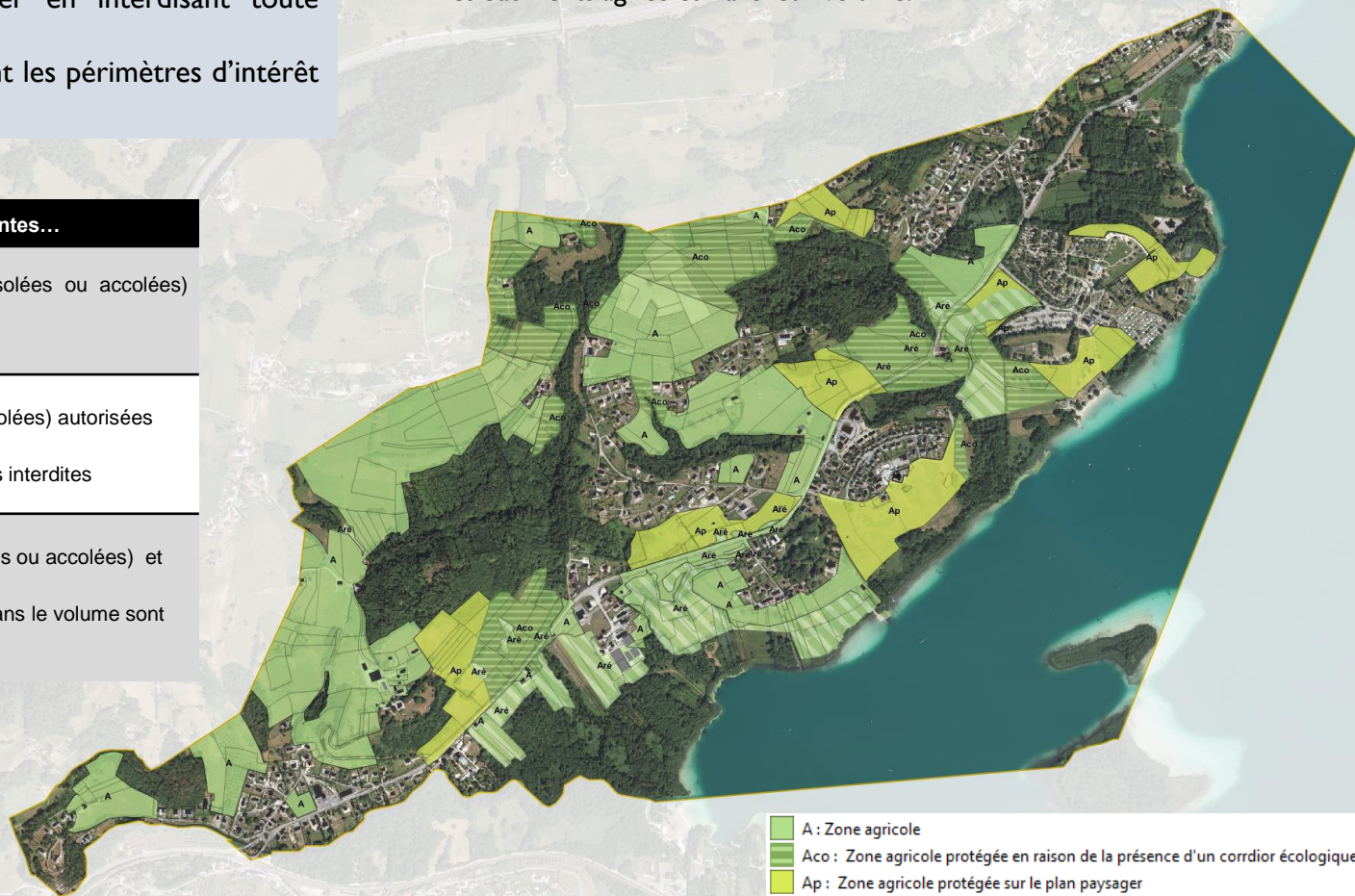
Les zones Aco & Aré identifient les périmètres d'intérêt écologique.

Principales règles de la zone

- Sont autorisées les constructions agricoles ou nécessaires aux services publics **sauf en Ap, Aco et Aré.**
- **En zone A**, le logement de gardiennage et les locaux de vente directe sont autorisés sous conditions
- **En zone Ap**, sont autorisés les abris pour animaux de 20m² et l'aménagement des bâtiments agricoles dans leur volume.

Pour les habitations existantes...

En zone A	- Extensions et annexes (isolées ou accolées) autorisées sous conditions. - Piscines interdites
En zone Aco	- Extensions et annexes (accolées) autorisées sous conditions. - Annexes isolées et piscines interdites
En zone Aré	- Extensions, annexes (isolées ou accolées) et piscines interdites - Seuls les aménagements dans le volume sont autorisés



Projet de zonage et de règlement

Zone N, Nco et Nré

Caractère et vocation de la zone

Secteur naturel et forestier à protéger,
Les zones Nco & Nré identifient les périmètres
d'intérêt écologique.

Principales règles de la zone

- Sont autorisées les constructions nécessaires aux services publics,
- **En zone N**, sont autorisés les abris pour animaux de 20m²
- **En zone Nco et Nré**, sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume existant

Pour les habitations existantes...

En zone N	- Extensions et annexes (isolées ou accolées) autorisées sous conditions. - Piscines interdites
En zone Nco	- Extensions et annexes (accolées) autorisées sous conditions. - Annexes isolées et piscines interdites
En zone Nré	- Extensions, annexes (isolées ou accolées) et piscines interdites - Seuls les aménagements dans le volume sont autorisés



Projet de zonage et de règlement

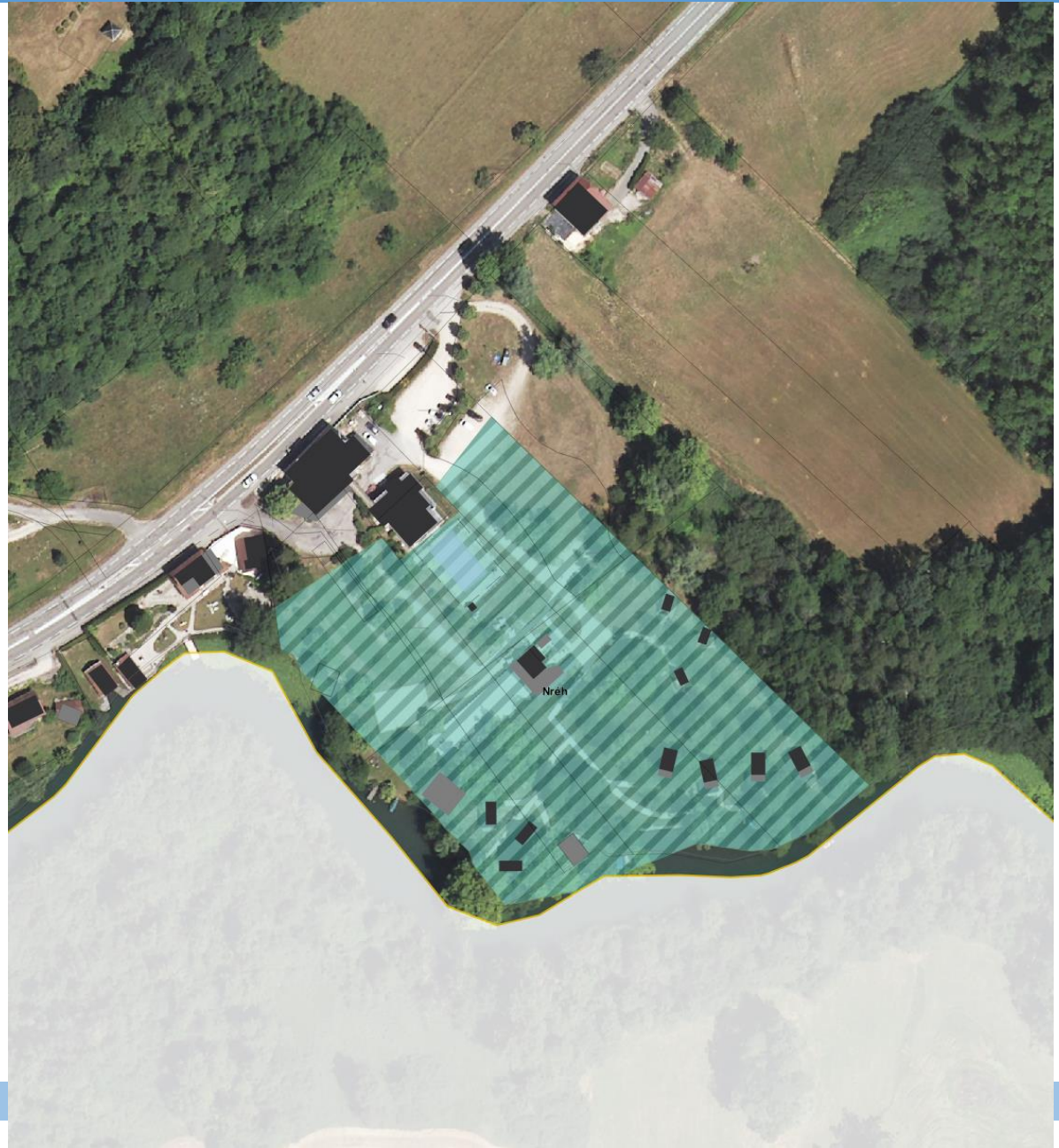
Zone Nréh

Caractère et vocation de la zone

Secteur correspondant aux lodges du lac pour sa partie concernée par des enjeux environnementaux (Natura 2000)

Principales règles de la zone

Seuls sont autorisés l'aménagement, la réfection et la reconstruction des hébergements touristiques sur leur emprise.



Projet de zonage et de règlement

Zone Nc

Caractère et vocation de la zone

Zone correspondant aux campings du Sougey.

Principales règles de la zone

- Sont autorisées les habitations légères de loisirs (HLL), les terrains de camping et de caravaning ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité (bâtiment d'accueil, équipement collectif du camping, ...).
- Pour les habitations existantes, sont autorisées les extensions et annexes (isolées ou accolées) sous conditions. Les piscines sont interdites.



Projet de zonage et de règlement

Zone Neq

Caractère et vocation de la zone

Secteur accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif : le syndicat des eaux du Thiers

Principales règles de la zone

Seuls sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.



Projet de zonage et de règlement

Zone Nh

Caractère et vocation de la zone

Secteur correspondant à l'établissement le « Bistrot 1951 »

Principales règles de la zone

Seuls sont autorisés la restauration et l'hébergement hôtelier.



Projet de zonage et de règlement

Zone Nt1 et Nt2

Caractère et vocation de la zone

Secteur correspondant aux équipements des plages du Lac d'Aiguebelette.

Principales règles de la zone

En zone Nt, sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes à destination de restauration, d'hôtel et d'hébergement touristique dans leur volume.
- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.

En zone Nt1, sont autorisés :

- Les constructions à destination de restauration à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.

En zone Nt2, sont autorisés :

- Les aménagements, équipements et installations d'aires de jeux.

Les zones Nt1 et Nt2 ont reçu un avis positif de la CDNPS du 16.11.2021.

Saint-Alban Plage



Le Sougey

Projet de zonage et de règlement

Zone Nv

Caractère et vocation de la zone

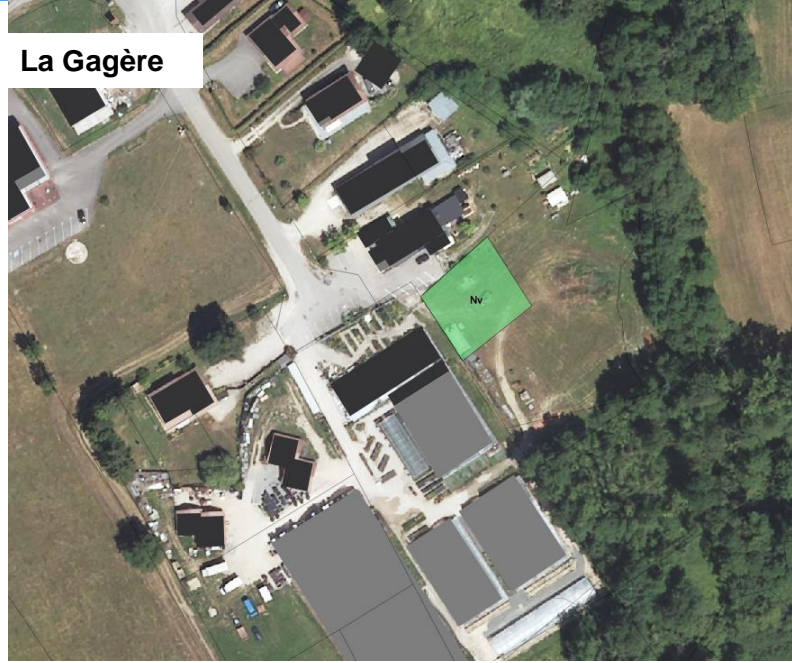
Création d'une aire de stationnement pour
« François Horticulteur »

Principales règles de la zone

Seuls sont autorisés l'aménagement et la création de parkings.

En dehors des voies de circulation, les espaces de stationnement devront être aménagés avec des matériaux perméables (*par exemple dalles enherbées, béton alvéolé,...*).

La Gagère



Le Sougey



Projet de zonage et de règlement

Les autres outils mobilisés...

➔ L'article L151-19 pour la **protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine**



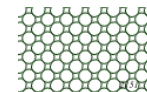
➔ **Les Emplacements Réservés (ER)** pour la maîtrise de l'aménagement.



➔ L'article L151-23 pour la protection :

- **des zones humides** 
- **des ripisylves** 

➔ La délimitation **d'Espaces Boisés Classés** pour la protection bois à enjeux



➔ L'article L151-11 2° pour **permettre à du bâti isolé de changer de destination.**



La suite...

PHASE D'ETUDE ET DE CONCERTATION


**Délibération
du Conseil
Municipal
prescrivant
l'élaboration
du PLU
(5 juillet 2018)**

Réalisation des études et des
différentes pièces du PLU



Concertation avec les habitants,
les acteurs locaux et les
Personnes Publiques Associées

PHASE DE CONSULTATION

3 mois

Avis des
Personnes
Publiques
Associées et de
l'autorité
environnementale

Avis de la
CDPENAF*

1 mois

Enquête
publique

1 mois

Rapport du
Commissaire
Enquêteur

**Arrêt du projet en
Conseil Municipal**

**Approbation du projet en
Conseil Municipal**



*CDPENAF = Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers