

# Plan Local d'Urbanisme



Commune de  
**Saint-Alban de Montbel**

Département de la Savoie

## 4.1 Règlement



**Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 Novembre 2022**

**Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 Juin 2023**

**Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2025**

**Le Maire,  
Pierre Duperchy**







## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>Dispositions applicables aux zones Ua et Ub.....</b>	<b>11</b>
<b>Dispositions applicables aux zones Ue .....</b>	<b>26</b>
<b>Dispositions applicables à la zone Ueq.....</b>	<b>38</b>
<b>Dispositions applicables à la zone Ut1 et Ut2 .....</b>	<b>46</b>
<b>Dispositions applicables à la zone AUb .....</b>	<b>57</b>
<b>Dispositions applicables aux zones A .....</b>	<b>70</b>
<b>Dispositions applicables aux zones N .....</b>	<b>82</b>
<b>Glossaire .....</b>	<b>96</b>
<b>Glossaire juridique .....</b>	<b>104</b>



# Préambule

**Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire, sauf mention expresse précisant leur caractère normatif.**

## 1. Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

**Les zones urbaines sont dites " zones U ".** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme*).

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (*article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme*).

Elles comportent :

Des secteurs AU indicés lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Des secteurs AU stricts lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**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. (*Article R. 151-22 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. (*Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme*)

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs (Cf. pièces 4.2 du PLU).

## **2. Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU (Cf pièces 5.1 du PLU), comprenant un tableau et un plan. Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

## **3. Adaptations mineures (L152-3 du Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions réglementaires présentées au niveau de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **4. Reconstruction après sinistre (L111-15 du Code de l'Urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **5. Stationnement (L151-33 du Code de l'Urbanisme)**

### **L 151-33 du Code de l'Urbanisme**

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L 151-30 et L 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **6. Règles de réciprocité (L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## 7. Dispositions de la Loi Montagne

---

La totalité de la commune de Saint-Alban de Montbel est concernée par la loi du 9 janvier 1985 relative « au développement et à la protection de la montagne » modifiée par l'acte II de la Loi Montagne du 28 décembre 2016 portant sur la « modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne ».

Le milieu spécifique de montagne est ainsi reconnu comme un ensemble de territoires dont le développement équitable et durable constitue un objectif d'intérêt national en raison de son rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel. Cette loi vise la prise en compte des différences et de la solidarité, le développement économique et social en montagne, l'aménagement et la protection de l'espace montagnard, la valorisation des ressources de la montagne ainsi que le secours aux personnes et aux biens.

La Loi Montagne a instauré un certain nombre de mesures propres à contribuer au développement des zones de montagne, ainsi que des mesures en matière d'urbanisme, reprises dans les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Parmi ces dispositions, les plus significatives sont :

- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- Protéger le patrimoine naturel et culturel montagnard,
- Assurer l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitation existantes, afin d'éviter le mitage de l'espace,
- Maîtriser le développement touristique en respectant la qualité des sites,
- Protéger les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels de moins de 1000 hectares sur une distance de 300 mètres à compter de la rive,
- Interdire la construction de routes nouvelles au-dessus de la limite forestière,
- Réaliser des aménagements touristiques importants dans le cadre de la procédure particulière dite des « unités touristiques nouvelles ».

### 7.1 Le principe d'urbanisation en continuité

Le Code de l'Urbanisme définit aux articles L.122-5 à L.122-6, le principe d'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

#### Article L..122-5

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

#### Article L.122-5-1

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

#### Article L.122-6

Les critères mentionnés à l'article L 122-5-1 sont pris en compte :

- a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;
- b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale.

Le Code de l'Urbanisme prévoit à l'article L 122-7, la possibilité de déroger au principe d'urbanisation en continuité lorsque le Plan Local d'Urbanisme dispose d'une étude justifiant que la réalisation des projets est compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestière

- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- La protection contre les risques naturels

#### **Article L.122-7**

Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. [...]

Les secteurs dits de continuité avec les espaces bâtis au sens de l'article L 122-5 du Code de l'Urbanisme ont été défini en prenant en compte les éléments de jurisprudence :

- Un groupe d'habitation ou hameau doit au moins être constitué de 5 constructions distantes les unes des autres de moins de 50 mètres, les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants ;
- La présence de « rupture » significative naturelle ou artificielle peut limiter voire remettre en cause le caractère groupé des constructions :
  - ➔ Un élément géographique créant une limite naturelle telle qu'une haie, une lisière de forêt, un ruisseau, un talus, un élément de relief.
  - ➔ Un élément anthropique vient créer une barrière telle qu'une route ou un chemin avec une urbanisation qui n'est pas réalisée que d'un seul côté.

En lien avec le parti d'aménagement, les zones urbaines ont été délimitées au plus proche du bâti existant. Le respect du principe d'urbanisation en continuité de la Loi Montagne est ainsi garanti. *Pour rappel, l'enveloppe urbaine a été dessinée comme l'aire délimitant l'ensemble des espaces urbanisés constitués et continus. Des zones tampons de 15 mètres ont ainsi été dessinées autour de chaque bâtiment fin d'assurer cette continuité (cf. Rapport de présentation Tome 1).* Les extensions inscrites au PLU sont conformes au principe d'urbanisation en continuité de la Loi Montagne.

## **7.2 Le respect du caractère naturel des rives des plans d'eau**

Le Code de l'Urbanisme définit aux articles L.122-12 à L.122-13, le principe de protection des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels de moins de 1000 hectares sur une distance de 300 mètres à compter de la rive.

#### **Article L.122-12**

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

#### **Article L.122-13**

Dans les secteurs protégés en application de l'article L. 122-12, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.

Le Code de l'Urbanisme prévoit à l'article L 122-14, la possibilité de déroger au principe d'inconstructibilité des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels.

#### **Article L.122-14**

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ;

[...] ».

#### **Article L.122-7**

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. [...].

### **8. Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après demeurent applicables**

---

#### **Article R 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R 111-27**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article L 111-16**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

#### **Article R 111-23**

Pour l'application de l'article L111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

#### **Articles L. 122-1 et suivants**

Les dispositions particulières aux zones de montagne issues de la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifiées par la LOI du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, sont applicables sur l'ensemble de la Commune.

## Dispositions applicables aux zones Ua et Ub

### CARACTERE DES ZONES Ua, Ub et Uc

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones Ua et Ub sont des secteurs à vocation mixte, dominante habitat.

**La zone Ua** correspond aux secteurs d'habitat ancien et aggloméré des hameaux historiques constituant la structure traditionnelle de Saint-Alban de Montbel.

**La zone Ub** correspond aux secteurs d'urbanisation plus récente, en extension des bourgs originels.

La zone Ub fait d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation décrite dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) : secteur de Bernet (OAP n°1)

## Usage des sols et destination des constructions

### U 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ua	Ub
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole		
	- Exploitation forestière		
<b>Habitation</b>	- Logement	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	- Artisanat et commerce de détail	<b>/</b>	<b>/</b>
	- Restauration	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Commerce de gros		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Hôtels		
	- Autres hébergements touristiques		
	- Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Equipements sportifs	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Autres équipements recevant du public	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Industrie		
	- Entrepôt	<b>/</b>	<b>/</b>
	- Bureau	<b>X</b>	<b>X</b>
	- Centre de congrès et d'exposition		

### U 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z). Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.



Seules sont autorisées les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

**Artisanat et commerce de détail** : Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont limitées à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Entrepôts** : Les entrepôts sont autorisés dans la limite de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils devront être fermés sur au moins 3 façades. La façade visible depuis la RD921 devra être fermée.

**Constructions et éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** : la démolition totale est interdite. La démolition partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

**Habitations** : Le bassin de baignade des piscines est limité à une superficie de 40m<sup>2</sup>.

**Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme** : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

**Ripisylve identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** :

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux

**Constructions et petit patrimoine repéré au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** : la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Le petit patrimoine doit être préservé mais peut être déplacé.

**En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

**Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921** : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### U 3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Hauteur maximale des constructions

##### DEFINITION

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).*

*Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

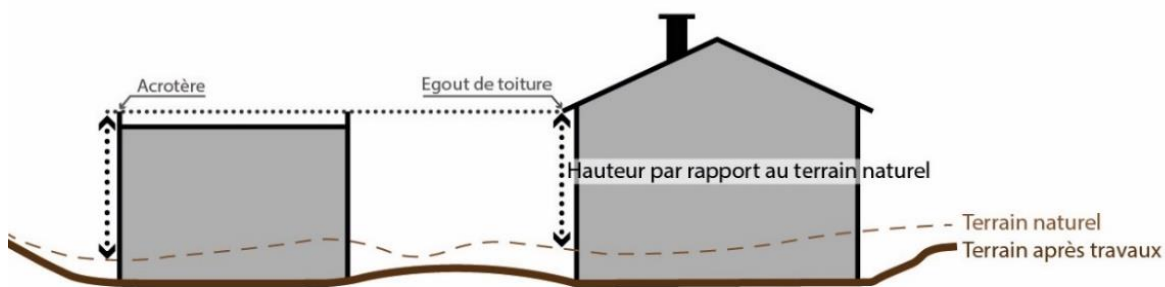


Schéma illustratif

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Ua

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (R+2+c)

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Ub

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres (R+1+c)

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

#### 3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

*Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.*

##### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ua

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 15 m de la limite de l'emprise de la RD 921 pour les habitations,
- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921 pour les autres destinations.

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ub

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> et les bassins de baignade.

*Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.*

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

#### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

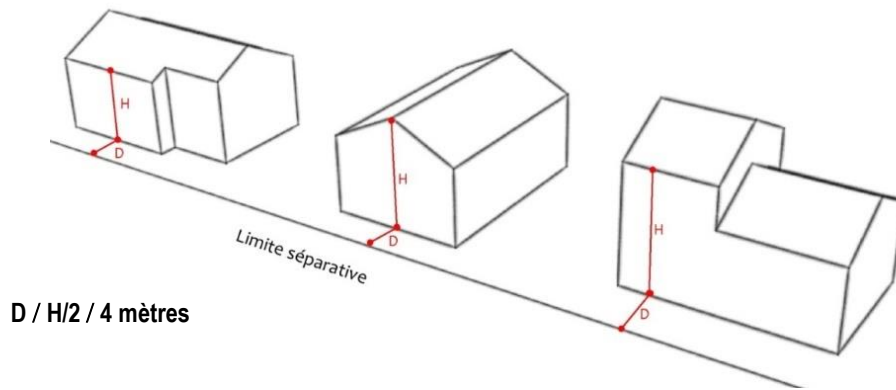
*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ua

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2 \geq 4$  mètres).



*Schéma illustratif*

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des annexes est possible :

- En limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite et une longueur maximale de 7 mètres le long de la limite séparatives,
- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur (H/2).

L'implantation est libre pour :

- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

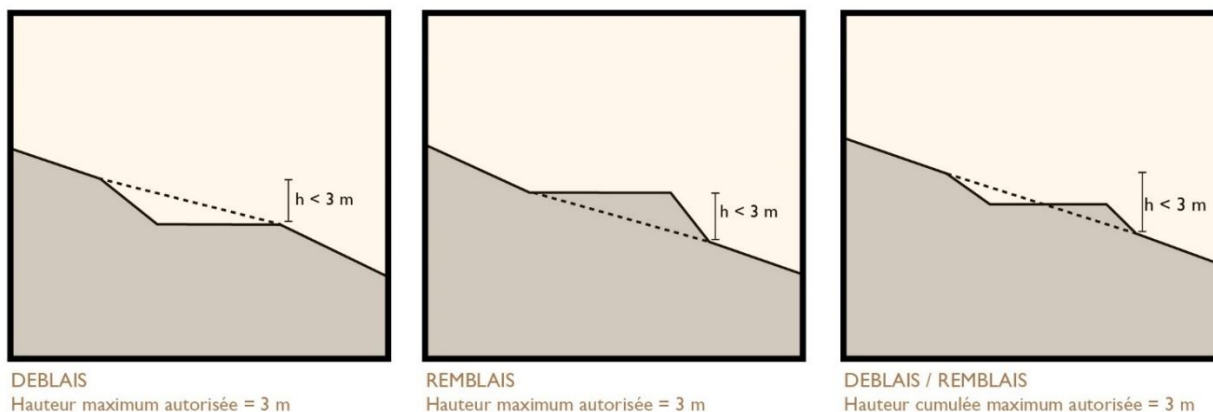
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

## **U 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1 Intégration des constructions**

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



## 4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

## 4.3 Toitures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux vérandas.*

### Constructions principales

**En zone Ua,** Les toitures seront à 2 pans minimum, les toitures-terrasses ne sont pas autorisées

#### En zone Ub, les toitures suivantes sont autorisées :

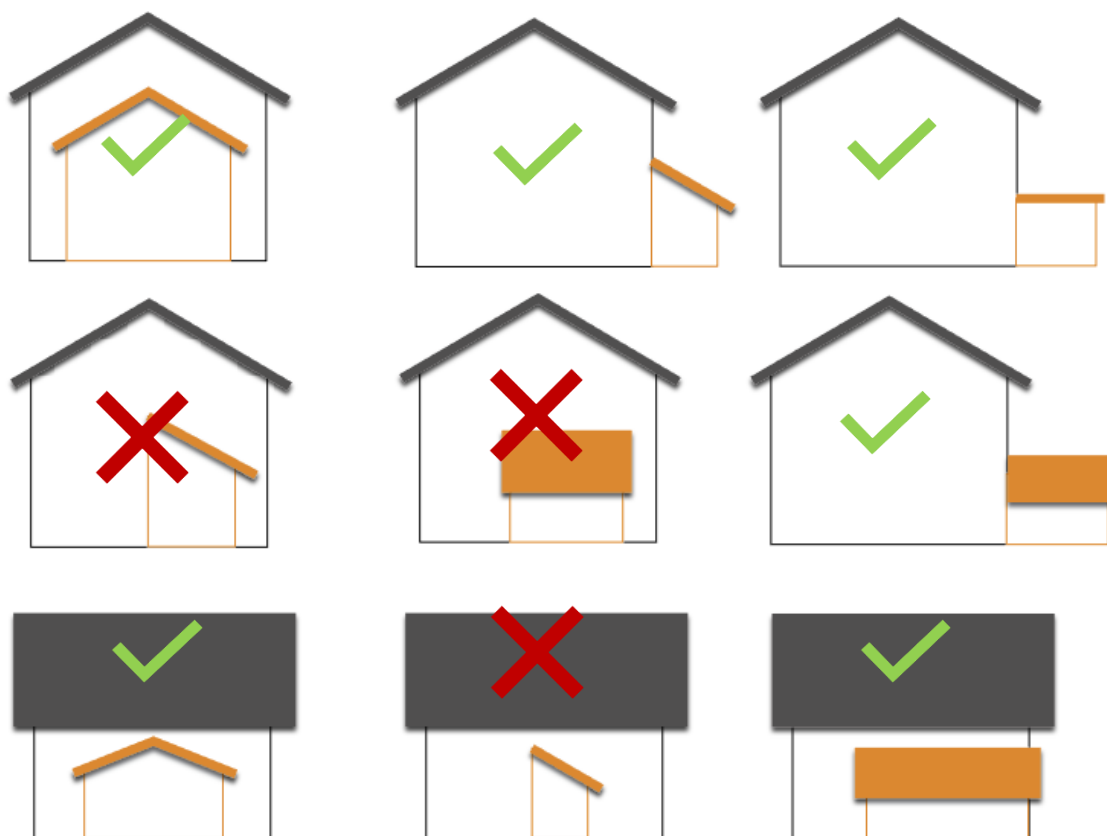
- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

#### Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.
- sera en toiture terrasse.



#### Annexes isolées

*Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites*

Les toitures ne sont pas réglementées

#### Aspect extérieur des toitures

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



*Teintes de toiture acceptées*

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

#### 4.4 Façades

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

##### Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

#### 4.5 Clôtures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

##### Hauteur :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sauf le long de la RD921 où une hauteur de 2 mètres est autorisée.

Dans les carrefours, une hauteur de clôture plus faible pourra être imposée pour assurer les conditions de visibilité et de sécurité. Aussi, l'implantation même de la clôture pourra être reculée ou interdite, une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m. Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie (sauf le long de la RD921).

##### Aspect :

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

#### 4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

#### 4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### 4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.  
En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

## U 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

### De plus en ZONE Ua :

Il est imposé un pourcentage d'espace en pleine terre et végétalisé minimum de 10% de l'emprise foncière du projet.

*Exemple de calcul d'un ratio de pleine terre minimum de 10% sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> :*  
 $500 \times 0,1 = 50 \text{ m}^2$  de surfaces en pleine terre au minimum

### De plus en ZONE Ub :

Il est imposé un pourcentage d'espace en pleine terre et végétalisé minimum en fonction de l'emprise foncière du projet :

- Pour les unités foncières inférieures à 500 m<sup>2</sup> : 20% (100m<sup>2</sup> pour 500m<sup>2</sup> de terrain)
- Pour les unités foncières entre 501 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : 30 % (225m<sup>2</sup> pour 750m<sup>2</sup> de terrain)
- Pour les unités foncières supérieures à 1001 m<sup>2</sup> : 40% (400m<sup>2</sup> pour 1001m<sup>2</sup> de terrain)

## U 6 – Stationnement

### 6.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables.

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

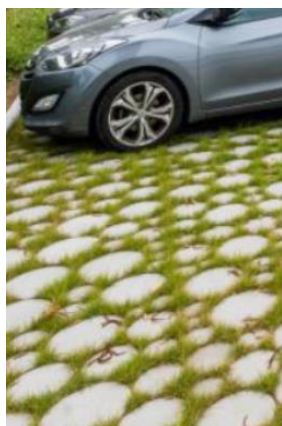
- Les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;



- Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Le béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les pavés drainants ;
- Le gravier ;

Les dispositifs recouvrants (*par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant*) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

**DEFINITION :** Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé



Les dalles alvéolées avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants



Le stabilisé

*Références illustratives*

## 6.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
<b>Habitation</b>	- Logement	<p><b>Pour les nouvelles constructions, les changements de destinations et les extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement jusqu'à 150m<sup>2</sup></li> <li>- 3 places par logement à partir de 151m<sup>2</sup></li> </ul> <p>En cas de changement de destination, rénovation, réhabilitation ou d'agrandissement, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.</p>
	- Hébergement	<p><b>Pour les aménagements de logements dans un volume existant :</b> 1 place par logement créé.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> 1 place de stationnement par logement.</p>
<b>Commerce et activités de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration</li> <li>- Hôtels</li> <li>- Autres hébergements touristiques</li> </ul>	<p><b>Pour les hébergements hôteliers et touristiques et pour les restaurants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 place pour 2 chambres,</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p>Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue</p>
<b>Pour toutes les autres destinations</b>		<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet (en prenant en compte le nombre d'emplois prévus, les capacités d'accueil de clientèle de l'établissement et les besoins en livraison) et devra permettre de répondre à tous les besoins en dehors des voies publiques.</p>

En ce qui concerne la réalisation de places de stationnement pour les véhicules électriques, les bâtiments neufs à usage principale d'habitation et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un véhicule électrique, c'est à dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès réservé aux seuls occupants du parc ou salariés.

### 6.3 Stationnement pour les vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
<b>Habitation</b>	- Logement	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements : une place de stationnement vélo par logement.
	- Hébergement	

## Equipements et réseaux

### U 7 – Desserte pour les voies publiques

#### 7.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

**En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales**, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

#### 7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdites.

### U 8 – Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

#### 8.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les

eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

### 8.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si  $S_{\text{projet}} < 1$  hectare ;  $Q_f = 3 \text{ l/s}$   
Si  $S_{\text{projet}} \geq 1$  hectare ;  $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$   
Dimensionnement décennal ( $Q_{10}$ )

*Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.*

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

### 8.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

## Dispositions applicables aux zones Ue

### CARACTERE DE LA ZONE Ue

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone Ue** correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités économiques. Elle comprend 4 sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Ue1** correspond à Saint-Alban Services, elle est orientée vers les activités commerciales et de services.
- Le sous-secteur **Ue2** correspond à la ZAE de la Gagère, elle est orientée vers les activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Le sous-secteur **Ue3** correspond au Gué des Planches, permettant tous type d'activités économiques à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.
- Le sous-secteur **Ue4** correspond au charpentier-menuisier de la Blanchère.

## Usage des sols et destination des constructions

### Ue 1– Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ue1	Ue2	Ue3	Ue4
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole				
	- Exploitation forestière				
<b>Habitation</b>	- Logement		/	/	
	- Hébergement				
<b>Commerce et activités de service</b>	- Artisanat et commerce de détail	/	/	/	
	- Restauration	X		X	
	- Commerce de gros		X	X	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	
	- Hôtels				
	- Autres hébergement touristiques				
	- Cinéma				
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	- Salles d'art et de spectacles				
	- Equipements sportifs				
	- Autres équipements recevant du public				
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Industrie		X	X	X
	- Entrepôt		X	X	X
	- Bureau	X	X	X	
	- Centre de congrès et d'exposition				

### Ue 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.

- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

**Habitations :**

- Les nouvelles habitations, les extensions et les annexes ne sont pas autorisées.
- Seuls sont autorisés l'aménagement, l'adaptation et la réfection des logements existants dans leur volume.

**Artisanat et commerce de détail :** Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont limitée, dans les zones Ue1, Ue2 et Ue3 à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

**En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21,** dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

**Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 :** des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. *Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.*



## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Ue 3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Hauteur maximale des constructions

##### DEFINITION

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).*

*Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

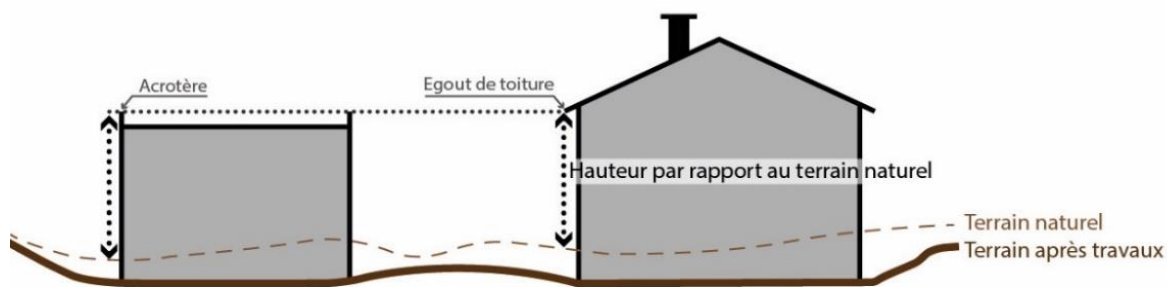


Schéma illustratif

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A TOUTES LES ZONES

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

#### 3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

*Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.*

##### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 10 m².

*Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.*

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

#### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :**

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

#### **DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des annexes est possible :

- En limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite et une longueur maximale de 7 mètres le long de la limite séparatives,
- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur (H/2).

L'implantation est libre pour :

- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

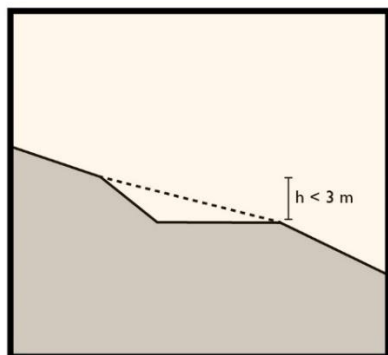
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

## Ue 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

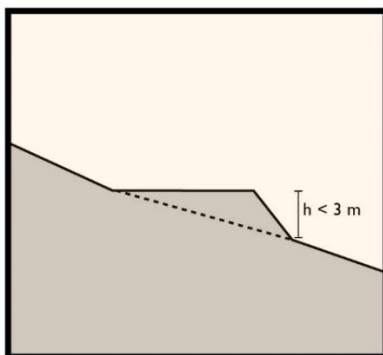
### 4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

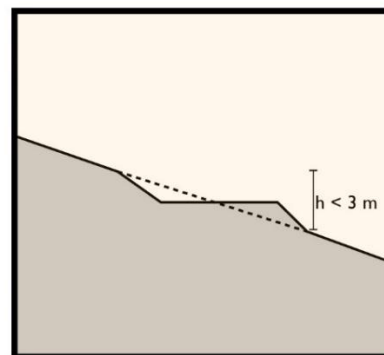
Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



DEBLAIS  
Hauteur maximum autorisée = 3 m



REMBLAIS  
Hauteur maximum autorisée = 3 m



DEBLAIS / REMBLAIS  
Hauteur cumulée maximum autorisée = 3 m

### 4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

### 4.3 Toitures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux vérandas.*

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



*Teintes de toiture acceptées*

### 4.4 Façades

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres seront privilégiés.

#### 4.5 Clôtures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023 l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

##### **Hauteur :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La hauteur de la clôture peut être abaissée pour des raisons de sécurité le long des RD et/ou dans des intersections. L'implantation même de la clôture peut être reculée ou interdite pour ces mêmes raisons de sécurité. Une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

##### **Aspect :**

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

#### 4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

#### 4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Ue 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

Il est imposé un pourcentage d'espace en pleine terre et végétalisé minimum de 10% de l'emprise foncière du projet.

*Exemple de calcul d'un ratio de pleine terre minimum de 10% sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> :  
500 x 0,1 = 50 m<sup>2</sup> de surfaces en pleine terre au minimum*

## Ue 6 – Stationnement

### 6.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables.

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- Les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Le béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les pavés drainants ;
- Le gravier ;

Les dispositifs recouvrants (*par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant*) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

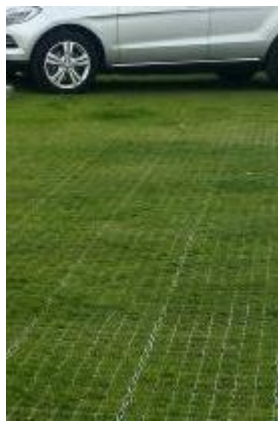
**DEFINITION :** Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé



Les dalles alvéolées avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants



Le stabilisé

### Références illustratives

## 6.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
<b>Commerce et activités de service</b>	- Artisanat et commerce de détail - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher ou surface de vente.
	- Commerces de gros	1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	- Restauration	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Bureau	1 place par tranche entamée de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	- Industrie	1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	- Entrepôt	

En ce qui concerne la réalisation de places de stationnement pour les véhicules électriques, les bâtiments neufs à usage principale d'habitation et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un véhicule électrique, c'est à dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès réservé aux seuls occupants du parc ou salariés.

### 6.3 Stationnement pour les vélos

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Bureau	Pour toute nouvelle construction, une place par tranche entamée 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.



## Equipements et réseaux

### Ue 7 – Desserte pour les voies publiques

#### 7.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

**En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales**, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

#### 7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdit.

### U 8 – Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

#### 8.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ) dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors



qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

### 8.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si  $S_{\text{projet}} < 1$  hectare ;  $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1$  hectare ;  $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal ( $Q_{10}$ )

*Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.*

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

### 8.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

## Dispositions applicables à la zone Ueq

### CARACTERE DE LA ZONE Ueq

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone Ueq** correspond aux secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Sont identifiés, le cœur de Saint-Alban de Montbel (Mairie, Eglise, Ecoles), la salle polyvalente et ses abords et le cimetière.

## Usage des sols et destination des constructions

### Ueq 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ueq
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	- Logement	
	- Hébergement	
<b>Commerce et activités de service</b>	- Artisanat et commerce de détail	
	- Restauration	
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	- Hôtels	
	- Autres hébergements touristiques	
	- Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>
	- Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
	- Equipements sportifs	<b>X</b>
	- Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	
	- Centre de congrès et d'exposition	

### Ueq 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la

construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

**Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921** : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. *Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.*

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Ueq 3 – Volumétrie et implantation des constructions

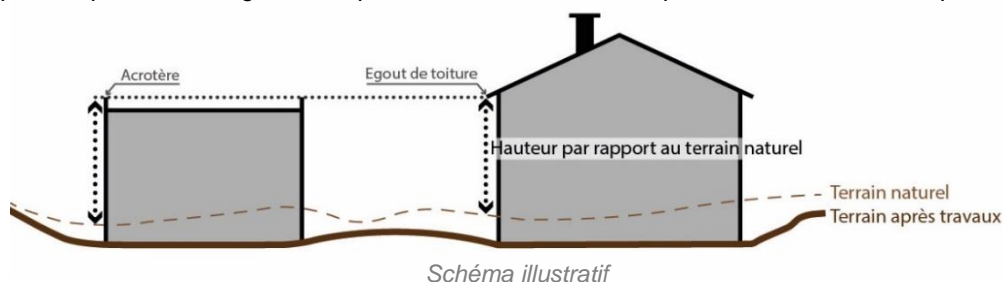
#### 3.1 Hauteur maximale des constructions

##### DEFINITION

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).*

*Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*



##### DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

#### 3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

*Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.*

##### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

*Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.*

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

#### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

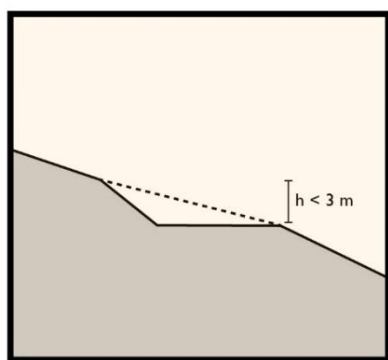
Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

## Ueq 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

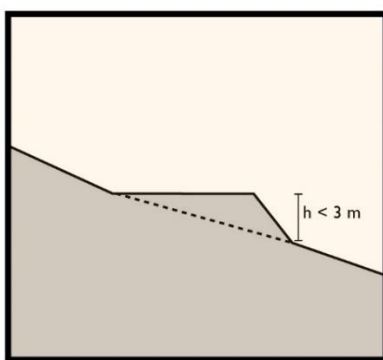
### 4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

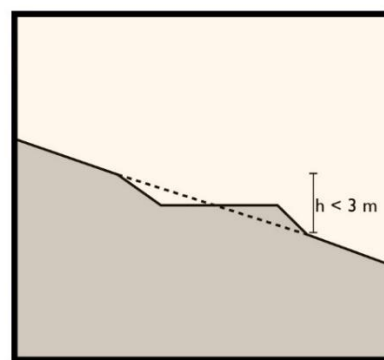
Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



DEBLAIS  
Hauteur maximum autorisée = 3 m



REMBLAIS  
Hauteur maximum autorisée = 3 m



DEBLAIS / REMBLAIS  
Hauteur cumulée maximum autorisée = 3 m

### 4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

### 4.3 Clôtures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

**Hauteur :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sauf le long de la RD921 où une hauteur de 2 mètres est autorisée.

Dans les carrefours, une hauteur de clôture plus faible pourra être imposée pour assurer les conditions de visibilité et de sécurité. Aussi, l'implantation même de la clôture pourra être reculée ou interdite, une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m. Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie (sauf le long de la RD921).

**Aspect :**

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

#### **4.4 Murs de soutènement**

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'encadrements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

#### **4.5 Architecture durable**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Ueq 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

## Equipements et réseaux

### Ueq 6 – Desserte pour les voies publiques

#### 6.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

**En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales**, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

#### 6.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdit.

### Ueq 7 – Desserte par les réseaux

#### 7.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

#### 7.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PLZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors



qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

### 7.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si  $S_{\text{projet}} < 1$  hectare ;  $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1$  hectare ;  $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal ( $Q_{10}$ )

*Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.*

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

### 7.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit. Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants

## Dispositions applicables à la zone Ut1 et Ut2

### CARACTERE DES ZONES Ut

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone Ut** correspond aux secteurs vocation touristique destiné à l'accueil de restaurants et d'hébergements hôteliers et touristiques.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Ut1** correspond à l'auberge du Sougey
- Le sous-secteur **Ut2** correspond aux Lodges du Lac

## Usage des sols et destination des constructions

### Ut 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	Ut 1	Ut 2
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole		
	- Exploitation forestière		
<b>Habitation</b>	- Logement	/	
	- Hébergement		
<b>Commerce et activités de service</b>	- Artisanat et commerce de détail		
	- Restauration	X	X
	- Commerce de gros		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	- Hôtels		X
	- Autres hébergements touristiques		X
	- Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	- Salles d'art et de spectacles		
	- Equipements sportifs		
	- Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Industrie		
	- Entrepôt		
	- Bureau		
	- Centre de congrès et d'exposition		

### Ut 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

**De plus dans la zone Ut1 :** Le logement est autorisé dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

**Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921** : des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. *Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.*

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Ut 3 – Volumétrie et implantation des constructions

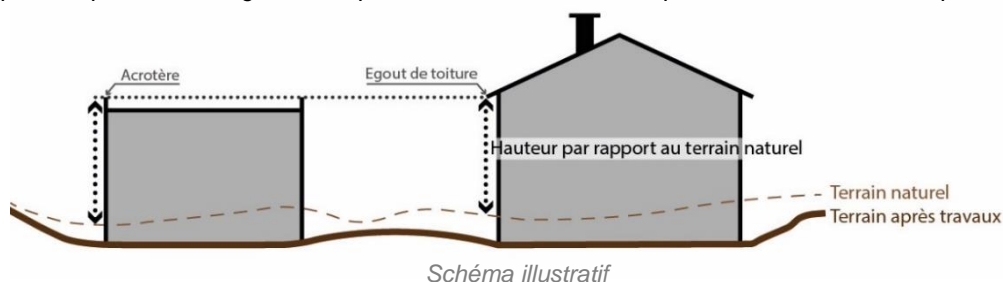
#### 3.1 Hauteur maximale des constructions

##### DEFINITION

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).*

*Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*



##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Ut1

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA ZONE Ut2

La hauteur des constructions est limitée au maximum aux hauteurs des constructions avoisinantes dans la zone Ut2.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

#### 3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

*Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.*

##### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> et les bassins de baignade.

*Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.*

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

#### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :**

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

### **3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

#### **DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des annexes est possible :

- En limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite et une longueur maximale de 7 mètres le long de la limite séparatives,
- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur (H/2).

L'implantation est libre pour :

- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

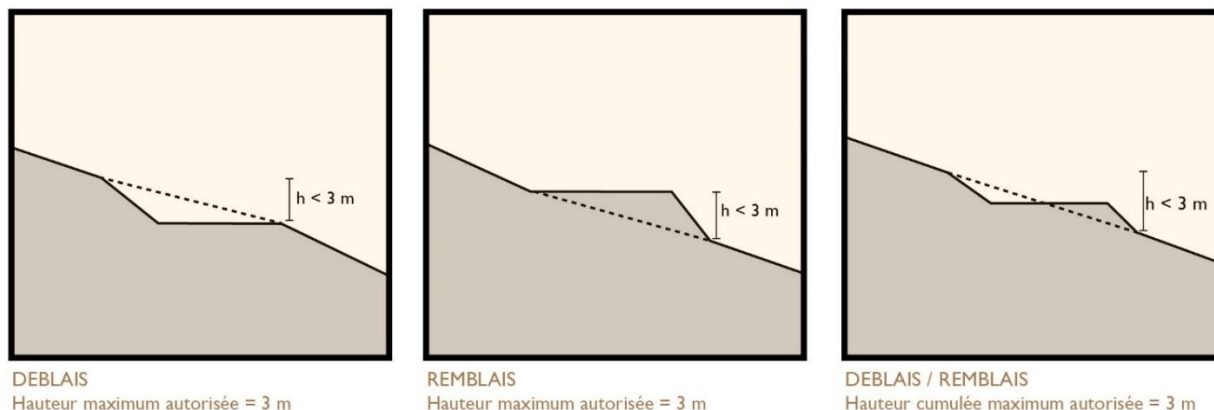
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

## Ut 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



### 4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

### 4.3 Toitures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux vérandas.*

#### Constructions principales

**En zone Ut1,** Les toitures seront à 2 pans minimum, les toitures-terrasses ne sont pas autorisées

**En zone Ut2, les toitures suivantes sont autorisées :**

- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

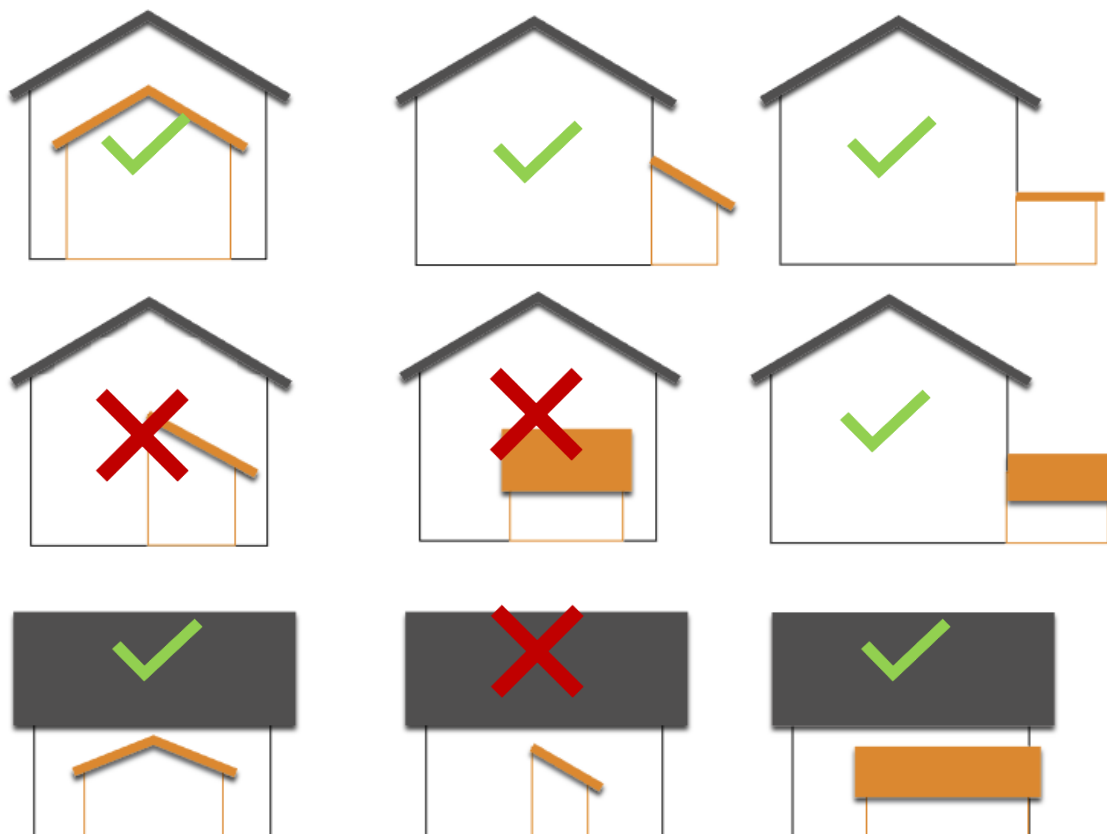
#### Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.

- sera en toiture terrasse.



*Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites*

#### **Annexes isolées**

Les toitures ne sont pas réglementées

#### **Aspect extérieur des toitures**

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



*Teintes de toiture acceptées*

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

### **4.4 Façades**

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

#### **Aspect général**

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.



Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

#### 4.5 Clôtures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023 l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

##### **Hauteur :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sauf le long de la RD921 où une hauteur de 2 mètres est autorisée.

Dans les carrefours, une hauteur de clôture plus faible pourra être imposée pour assurer les conditions de visibilité et de sécurité. Aussi, l'implantation même de la clôture pourra être reculée ou interdite, une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m. Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie (sauf le long de la RD921).

##### **Aspect :**

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

#### 4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

#### 4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## **Ut 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

## Equipements et réseaux

### Ut 6 – Desserte pour les voies publiques

#### 6.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

**En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales**, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

#### 6.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdit.

### Ut 7 – Desserte par les réseaux

#### 7.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

#### 7.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors

qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

### 7.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si  $S_{\text{projet}} < 1$  hectare ;  $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1$  hectare ;  $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal ( $Q_{10}$ )

*Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.*

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

### 7.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit. Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants

## Dispositions applicables à la zone AUb

### CARACTERE DE LA ZONE AUb

La zone AUb correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur de la Blanchère – OAP n°2,
- Secteur de la Drevetière – OAP n°3,

## Usage des sols et destination des constructions

### AUb 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	AUb
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole	
	- Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	- Logement	<b>X</b>
	- Hébergement	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	- Artisanat et commerce de détail	<b>/</b>
	- Restauration	<b>X</b>
	- Commerce de gros	
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
	- Hôtels	
	- Autres hébergements touristiques	
	- Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>
	- Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>
	- Equipements sportifs	<b>X</b>
	- Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Industrie	
	- Entrepôt	
	- Bureau	<b>X</b>
	- Centre de congrès et d'exposition	

### AUb 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à la gestion des eaux pluviales et à la réalisation de bassin d'agrément.
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage et compost,
- Les campings-caravanings et le stationnement isolé de caravanes.

Seules sont autorisées les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

**Artisanat et commerce de détail :** Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont limitées à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Habitations :** Le bassin de baignade des piscines est limité à une superficie de 40m<sup>2</sup>.

**En opposition troisième alinéa de l'article R. 151-21**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (y compris en limite séparative).

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### AUb 3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Hauteur maximale des constructions

##### DEFINITION

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).*

*Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

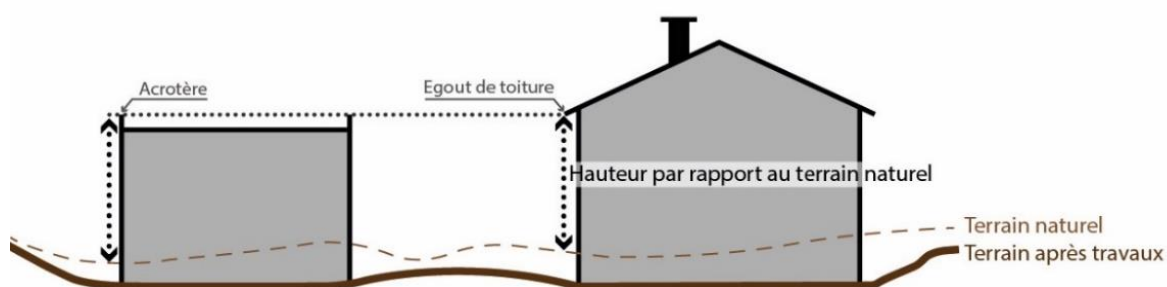


Schéma illustratif

##### DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres (R+1+c)

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

#### 3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

*Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.*

##### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.



## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> et les bassins de baignade.

*Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.*

### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

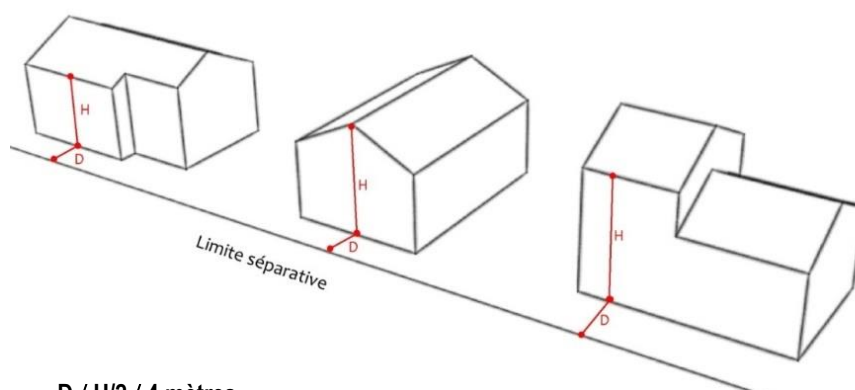
Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2 \geq 4$  mètres).



*Schéma illustratif*

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions en limite est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture,

L'implantation des annexes est possible :

- En limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres en limite et une longueur maximale de 7 mètres le long de la limite séparatives,
- Avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur ( $H/2$ ).

L'implantation est libre pour :

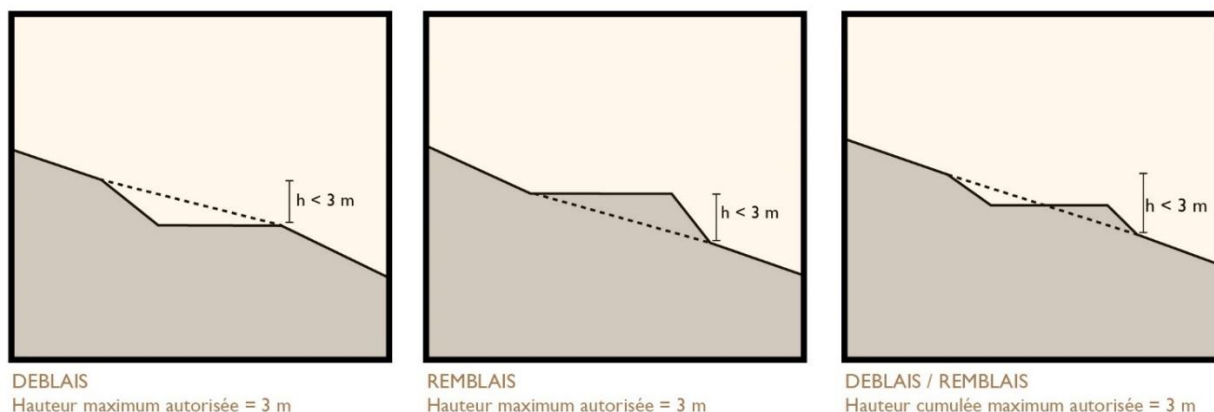
- Pour les constructions en souterrain par rapport au terrain naturel,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## AUb 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



### 4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

### 4.3 Toitures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux vérandas.*

#### Constructions principales

Les toitures suivantes sont autorisées :

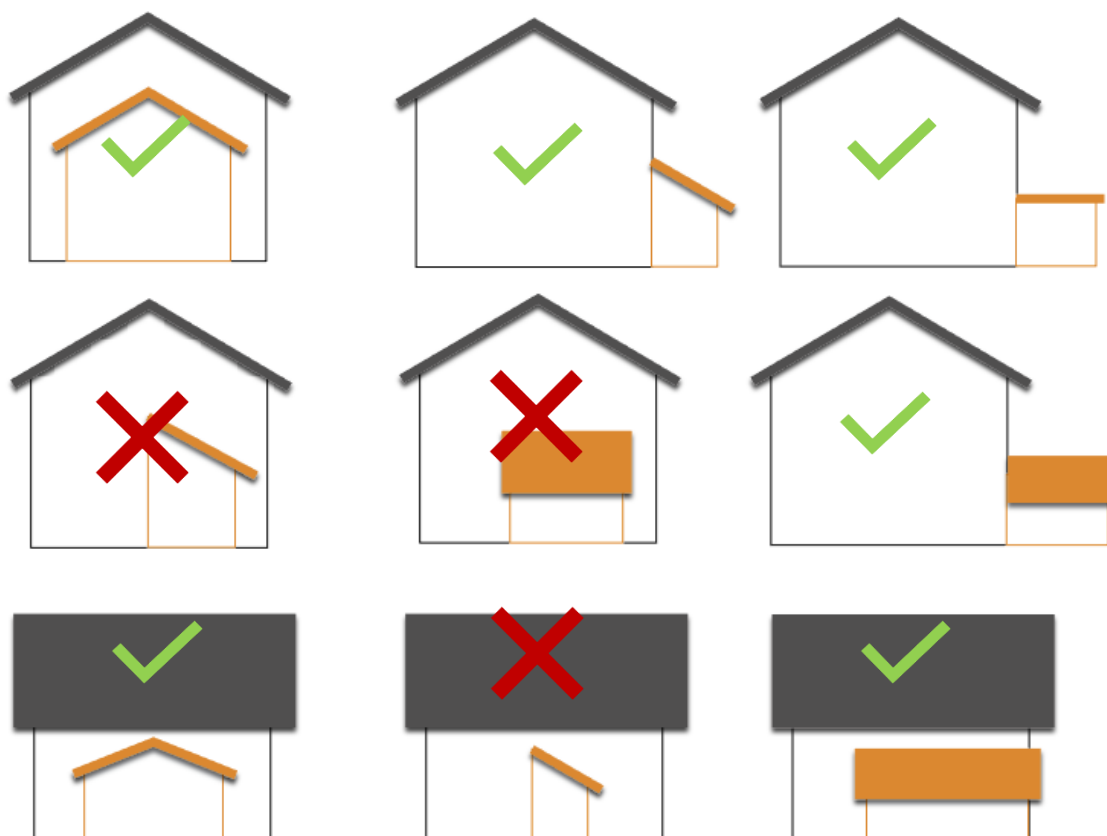
- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

#### Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.
- sera en toiture terrasse.



*Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites*

#### **Annexes isolées**

Les toitures ne sont pas réglementées

#### **Aspect extérieur des toitures**

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



*Teintes de toiture acceptées*

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

### **4.4 Façades**

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

#### **Aspect général**

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

#### 4.5 Clôtures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

L'édification ou la modification des dispositifs de clôture le long des voies publiques sera soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

##### Hauteur :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, sauf le long de la RD921 où une hauteur de 2 mètres est autorisée.

Dans les carrefours, une hauteur de clôture plus faible pourra être imposée pour assurer les conditions de visibilité et de sécurité. Aussi, l'implantation même de la clôture pourra être reculée ou interdite, une demande d'alignement sera à formuler lors de l'implantation d'une clôture ou d'une haie.

La hauteur des parties pleines de clôtures est limitée à 1m. Au-delà de 1m de hauteur, les clôtures devront être à claire-voie (sauf le long de la RD921).

##### Aspect :

Les grillages seront de couleur sombre.

D'une manière générale, la perméabilité des clôtures à la faune est recommandée. A défaut, elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune.

Les haies vives seront composées d'essences locales variées (la plantation de haies de laurier ou de thuya est déconseillée).

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...)
- Les voiles
- Les plaques pleines et les panneaux de bois (sauf le long de la RD 921).

#### 4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

#### 4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## AUb 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Les espèces végétales locales et diversifiées seront privilégiées.

Il est imposé un pourcentage d'espace en pleine terre et végétalisé minimum en fonction de l'emprise foncière du projet :

- Pour les unités foncières inférieures à 500 m<sup>2</sup> : 20% (100m<sup>2</sup> pour 500m<sup>2</sup> de terrain)
- Pour les unités foncières entre 501 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : 30 % (225m<sup>2</sup> pour 750m<sup>2</sup> de terrain)
- Pour les unités foncières supérieures à 1001 m<sup>2</sup> : 40% (400m<sup>2</sup> pour 1001m<sup>2</sup> de terrain)

## AUb 6 – Stationnement

### 6.1 Généralités

Les aires de stationnement des véhicules automobiles imposées ci-après doivent être aménagées sur le tènement du projet, en dehors des voies publiques ou respecter les dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme (voir *Préambule*, page 5).

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m<sup>2</sup> (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

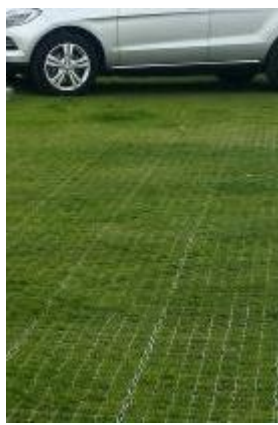
En dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables.

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- Les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Le béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les pavés drainants ;
- Le gravier ;

Les dispositifs recouvrants (*par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant*) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

**DEFINITION :** Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé

Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné

Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé



Les pavés drainants

Les dalles alvéolées avec un remplissage gravillonné



Le stabilisé

*Références illustratives*

## 6.2 Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
<b>Habitation</b>	- Logement	<p><b>Pour les nouvelles constructions, les changements de destinations et les extensions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement jusqu'à 150m<sup>2</sup></li> <li>- 3 places par logement à partir de 151m<sup>2</sup></li> </ul> <p>En cas de changement de destination, rénovation, réhabilitation ou d'agrandissement, les besoins en place de stationnement sont calculés en prenant en compte le projet dans sa globalité (en prenant en compte l'existant) et non pas uniquement en prenant en compte la surface de plancher créée.</p>
	- Hébergement	<p><b>Pour les aménagements de logements dans un volume existant :</b> 1 place par logement créé.</p> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :</b> 1 place de stationnement par logement.</p>

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
<b>Commerce et activités de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration</li> <li>- Hôtels</li> <li>- Autres hébergements touristiques</li> </ul>	<p><b>Pour les hébergements hôteliers et touristiques et pour les restaurants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 place pour 2 chambres,</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p>Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue</p>
<b>Pour toutes les autres destinations</b>		<p>Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet (en prenant en compte le nombre d'emplois prévus, les capacités d'accueil de clientèle de l'établissement et les besoins en livraison) et devra permettre de répondre à tous les besoins en dehors des voies publiques.</p>

En ce qui concerne la réalisation de places de stationnement pour les véhicules électriques, les bâtiments neufs à usage principale d'habitation et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Les bâtiments visés sont ceux qui comprennent un parc de stationnement présentant des conditions de sécurités minimales pour la recharge d'un véhicule électrique, c'est à dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès réservé aux seuls occupants du parc ou salariés.

### 6.3 Stationnement pour les vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessibles (*exemple : arceaux*).

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
<b>Habitation</b>	- Logement	Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements : une place de stationnement vélo par logement.
	- Hébergement	



## Equipements et réseaux

### AUb 7 – Desserte pour les voies publiques

#### 7.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

**En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales**, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

#### 7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdites.

### U 8 – Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

#### 8.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors



qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

### 8.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si  $S_{\text{projet}} < 1$  hectare ;  $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1$  hectare ;  $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal ( $Q_{10}$ )

*Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.*

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

### 8.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

## Dispositions applicables aux zones A

### CARACTERE DE LA ZONE A

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.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Elle comprend 3 sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Aco**, qui concerne des secteurs agricoles participant à la Trame Verte et Bleue qu'il convient de protéger.
- Le sous-secteur **Ap** qui correspond des secteurs agricoles à protéger sur le plan paysager.
- Les sous-secteurs **Aré et Aré1** qui concernent des secteurs agricoles concernés par des réservoirs de biodiversité.

## Usage des sols et destination des constructions

### A 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	A	Aco	Ap	Aré et Aré1
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	- Exploitation agricole	<b>X</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
	- Exploitation forestière				
<b>Habitation</b>	- Logement	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
	- Hébergement				
<b>Commerce et activités de service</b>	- Artisanat et commerce de détail				
	- Restauration				
	- Commerce de gros				
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	- Hôtels				
	- Autres hébergement touristiques				
<b>Equipements collectif et services publics</b>	- Cinéma				
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	- Salles d'art et de spectacles				
	- Equipements sportifs				
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Autres équipements recevant du public				
	- Industrie				
	- Entrepôt				
	- Bureau				
	- Centre de congrès et d'exposition				

### A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Risques naturels :

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

#### Installations nécessaires à des équipements collectifs :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales.
- Les dépôts de toute nature, hors bois, compost et ceux liés à l'activité agricole.

**De plus...**

**En zone A**, sont autorisés :

- Un logement de gardiennage est autorisé à condition d'avoir un lien direct et nécessaire avec l'exploitation agricole. Le local de gardiennage devra être intégré ou accolé au bâtiment agricole. Il est limité à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans le prolongement de l'acte de production- Ces locaux devront être intégrés ou accolé au bâtiment agricole et seront limités à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En zone Ap, Aco, Aré** sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume existant.

**En zone Aré1**, sont autorisés l'aménagement de plateforme, la réhabilitation et l'installation de structures légères et démontables nécessaires à l'exploitation agricole.

**POUR LES HABITATIONS EXISTANTES :**

<b>En zone A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>- L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- Le nombre d'annexes est limité à 2 par construction principale. Chaque annexe est limitée à une surface de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La surface cumulée totale des annexes est limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale, voire 25 mètres en cas de topographie contraignante.</li> <li>- Une piscine n'est pas considérée comme une annexe, elles ne sont pas autorisées.</li> </ul>
<b>En zone Aco et Ap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>- L'extension et les annexes accolées des habitations sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- Les annexes isolées et les piscines ne sont pas autorisées.</li> </ul>
<b>En zone Aré</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants dans leur volume existant dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> </ul>

**DANS TOUTES LES ZONES...****Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut 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. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. La surface d'agrément autour du bâtiment doit se limiter à 1000 m<sup>2</sup>, avec la mise en place d'un bail rural permettant la pérennité de l'activité agricole située aux abords du bâtiment.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

**Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme :** tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

**Zone humide repérée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement,
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,
- Les réseaux d'eaux pluviales à condition de la remise en état de la zone humide.

**Dans la zone humide située en zone Aré1,** les installations de récupération d'eaux sont autorisées à condition qu'elles soient installées sans modification des sols (sans exhaussement ni décaissement) et à condition qu'elles puissent être démantelées.

**Ripisylve identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdits.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

**Constructions et petit patrimoine repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :** la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Le petit patrimoine doit être préservé mais peut être déplacé.

**Eléments du patrimoine paysager repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :** les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

**Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 :** des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### A 3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Hauteur maximale des constructions

##### DEFINITION

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).*

*Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

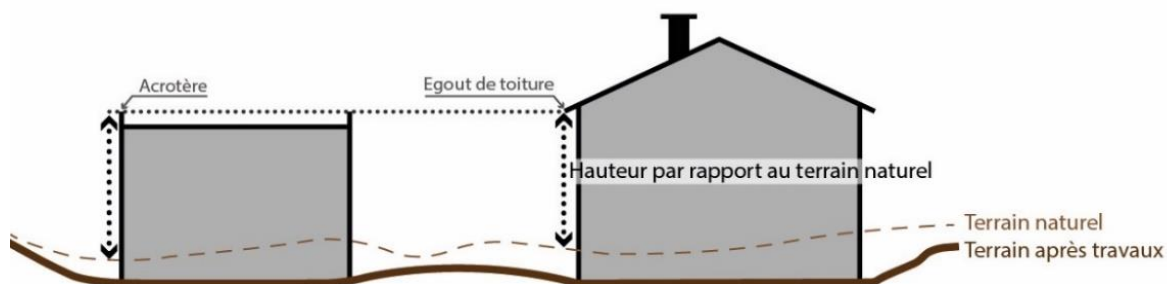


Schéma illustratif

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE A**

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Aco**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Ap**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3 mètres.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Aré**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.
- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

### 3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

*Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.*

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

*Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.*

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

#### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :**

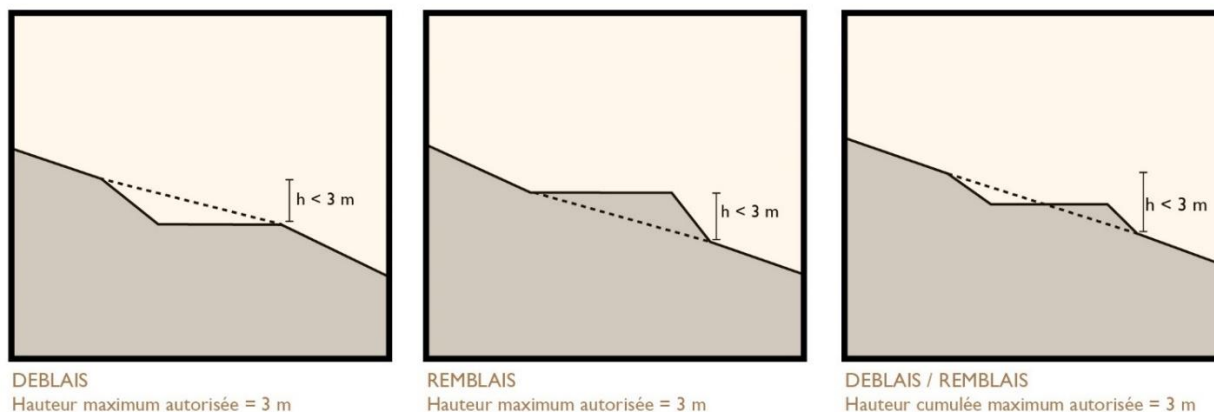
Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

## **A 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



## 4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

## 4.3 Toitures

*Ne s'applique qu'aux habitations existantes à l'exception de leurs vérandas.*

### Constructions principales

Les toitures suivantes sont autorisées :

- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

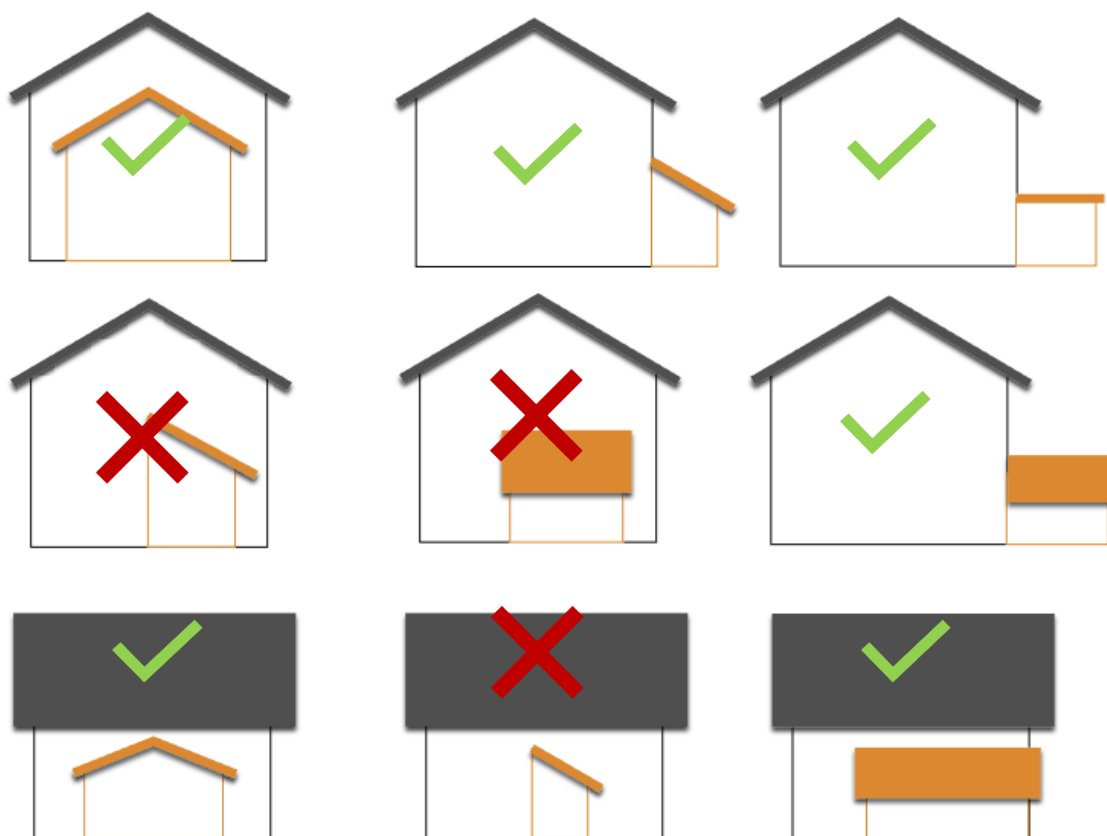
### Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.
- sera en toiture terrasse.





*Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites*

#### **Annexes isolées**

Les toitures ne sont pas réglementées

#### **Aspect extérieur des toitures**

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



*Teintes de toiture acceptées*

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

#### **Toitures-terrasses**

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées

### **4.4 Façades**

*Ne s'applique qu'aux habitations existantes à l'exception de leurs vérandas.*

### **Aspect général**

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

### **4.5 Clôtures**

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. Elles seront de couleur sombre (vert foncé ou brun) et conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune. La hauteur maximale autorisée est de 1,50 mètre.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

### **4.6 Murs de soutènement**

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

### **4.7 Architecture durable**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite. En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

## **A 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

Afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles des aménagements végétaux devront être prévus en cas d'impact visuel trop important d'une construction.

## Equipements et réseaux

### A 6 – Desserte pour les voies publiques

#### 6.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

**En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales**, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

#### 6.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdit.

### A 7 – Desserte par les réseaux

#### 7.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

#### 7.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les

eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

d) Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public d'assainissement. Les exploitations agricoles doivent être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

### 7.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si  $S_{\text{projet}} < 1$  hectare ;  $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1$  hectare ;  $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal ( $Q_{10}$ )

*Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.*

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

### 7.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

## Dispositions applicables aux zones N

### CARACTERE DE LA ZONE N

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

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Elle comprend 10 sous-secteurs :

- Le sous-secteur **Nc**, correspondant aux campings du Sougey, du Gojat et de Bellevue (STECAL).
- Le sous-secteur **Nco**, qui concerne des secteurs à caractère naturel participant à la Trame Verte et Bleue qu'il convient de protéger.
- Le sous-secteur **Neq**, correspondant au syndicat des eaux du Thiers (STECAL).
- Le sous-secteur **Nv**, correspondant aux aires de stationnement au Sougey et à la Gagère
- Le sous-secteur **Nré** qui concerne des secteurs à caractère naturel concernés par des réservoirs de biodiversité.
- Le sous-secteur **Nréh**, secteur sensible sur le plan environnemental accueillant des hébergements touristiques le long du Thiers (STECAL).
- Le sous-secteur **Nh**, correspondant à des restaurants des hébergements hôteliers et touristiques isolés. (STECAL).
- Le sous-secteur **Nt**, secteur des rives du Lac d'Aiguebelette où sont autorisés des équipements sous conditions : Plage du Sougey et Saint-Alban Plage. (STECAL).
- Le sous-secteur **Nt1**, correspondant au snack de la plage du Sougey. (STECAL).
- Le sous-secteur **Nt12**, correspondant à l'aire de jeux de la plage du Sougey (STECAL).

## Usage des sols et destination des constructions

### N 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**

Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**

Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	N	Nc	Nco	Neq	Nv	Nré	Nréh	Nh	Nt	Nt1	Nt2
<b>Exploitation agricole forestière</b>	- Exploitation agricole			/			/					
	- Exploitation forestière	/										
<b>Habitation</b>	- Logement	/	/	/			/					
	- Hébergement											
<b>Commerce activités service</b>	- Artisanat et commerce de détail											
	- Restauration		/						X	/	/	
	- Commerce de gros											
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle											
	- Hôtels							/	X	/		
	- Autres hébergement touristiques		/							/		
	- Cinéma											
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X							
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale											
	- Salles d'art et de spectacles											
	- Equipements sportifs									/		
	- Autres équipements recevant du public									/		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	- Industrie											
	- Entrepôt											
	- Bureau											
	- Centre de congrès et d'exposition											

## **N 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **Risques naturels :**

Les fonciers sont susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Se reporter aux documents du PIZ (Plan d'Indexation en Z).

Tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

### **Installations nécessaires à des équipements collectifs :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, à l'exploitation agricole et forestière et à la gestion des eaux pluviales.
- Les dépôts de toute nature, hors bois, compost et ceux liés à l'activité agricole.

### **De plus...**

#### **En zone N, sont autorisés :**

- Les bâtiments liés à l'exploitation forestière dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **En zone Nc, sont autorisés :**

- Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions et installations nécessaires à cette activité (bâtiment d'accueil, équipement collectif du camping, ...).

#### **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

#### **En zone Nv, 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 evergreen, dalles gazon, stabilisé drainant ...).
- L'aménagement de toilettes

#### **En zone Nréh, sont autorisés :**

- L'aménagement, la réfection et la reconstruction des hébergements hôteliers sur leur emprise.

#### **En zone Nh, sont autorisés :**

- L'aménagement, la réfection et la reconstruction des constructions existantes à destination de restauration, d'hôtel et d'hébergement touristique dans leur volume.

#### **En zone Nt, sont autorisés :**

- L'aménagement, l'adaptation, la réfection et la reconstruction 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **En zone Nt2, sont autorisés :**

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



**POUR LES HABITATIONS EXISTANTES :**

<b>En zone N et Nc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants et la réalisation d'annexes dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>- L'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- Le nombre d'annexes est limité à 2 par construction principale. Chaque annexe est limitée à une surface de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La surface cumulée totale des annexes est limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale, voire 25 mètres en cas de topographie contraignante.</li> <li>- Une piscine n'est pas considérée comme une annexe, elles ne sont pas autorisées.</li> </ul>
<b>En zone Nco</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>- L'extension et les annexes accolées des habitations sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU avec un maximum de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- Les annexes isolées et les piscines ne sont pas autorisées.</li> </ul>
<b>En zone Nré</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants dans leur volume existant dès lors que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> </ul>

**DANS TOUTES LES ZONES...**

**Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme :** tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à déclaration en mairie. Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou créer sont soumis aux prescriptions définies à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

**Zone humide repérée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement) :

- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),

- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide dans le sens du maintien de sa diversité,
- Les clôtures sans soubassement,
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, de découverte et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages,
- Les réseaux d'eaux pluviales à condition de la remise en état de la zone humide.

**Ripisylve identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Toutes constructions et utilisations du sol sont interdites.

De plus, le dessouchage, les exhaussements et affouillements ainsi que les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ainsi que les ouvrages et équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont dispensés d'autorisation préalable en cas d'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

**DANS TOUTES LES ZONES...**

**Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Le bâtiment identifié sur le règlement graphique peut 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. Le changement de destination devra s'effectuer à l'intérieur des volumes existants, sans extension autorisée en dehors des volumes. La surface d'agrément autour du bâtiment doit se limiter à 1000 m<sup>2</sup>, avec la mise en place d'un mail rural permettant la pérennité de l'activité agricole située aux abords du bâtiment.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

**Constructions et petit patrimoine repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :** la démolition totale ou partielle ou tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R. 421-28 e) du Code de l'Urbanisme.

Le petit patrimoine doit être préservé mais peut être déplacé.

**Eléments du patrimoine paysager repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :** les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

**Zone de prescriptions sonores liée à la Route Départementale 921 :** des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 28 décembre 2016) dans une bande de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD921, classée axe bruyant de catégorie 4. Voir annexe 5.3 du PLU et plans de zonage.

## Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### N 3 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 Hauteur maximale des constructions

##### DEFINITION

*La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel (TN).*

*Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*

*Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.*

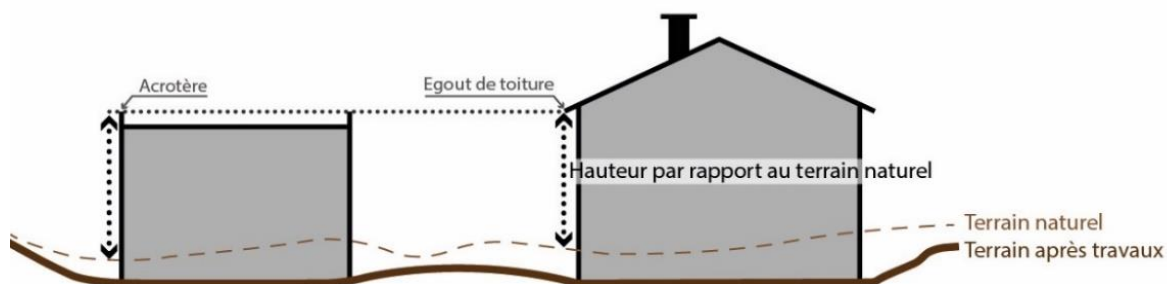


Schéma illustratif

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE N**

La hauteur des abris pour animaux est limitée à 3 mètres.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Nc**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Nco**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

Pour les habitations existantes, la hauteur est limitée à l'existant et les annexes sont limitées à 3m.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A LA **ZONE Neq**

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE AUX **ZONES Nt et Nt1**

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.

##### DISPOSITION GENERALE APPLICABLE AUX **ZONES Nré, Nréh et Nh**

La hauteur des constructions est limitée à l'existant.

##### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

- Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur de la construction existante.

- En cas de mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante, est autorisé un dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30cm (*article R152.7 du Code de l'Urbanisme*).

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

### 3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Pour l'application des règles ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre (sauf en cas d'implantation en limite).*

*Les voies privées ouvertes à la circulation et les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.*

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 10 m de la limite de l'emprise de la RD 921,
- 3 m de la limite de l'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Devant les garages ou portails, un recul de 5 m est obligatoire en agglomération et hors agglomération, afin d'éviter tout stationnement, même temporaire, sur les RD.

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A **TOUTES LES ZONES**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

*Concernant les constructions dont l'implantation est libre en bord de voie publique, l'avis du gestionnaire de voirie est à demander pour toute construction le long d'une RD.*

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sur les façades, dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante. L'extension est possible dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur voie.

#### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :**

Une marge « non aedificandi » de 4 mètres de large doit être respectée, de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette marge devra conserver un caractère végétal.

### 3.3 Emprise au sol des constructions

En ce qui concerne la **ZONE Nc** le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

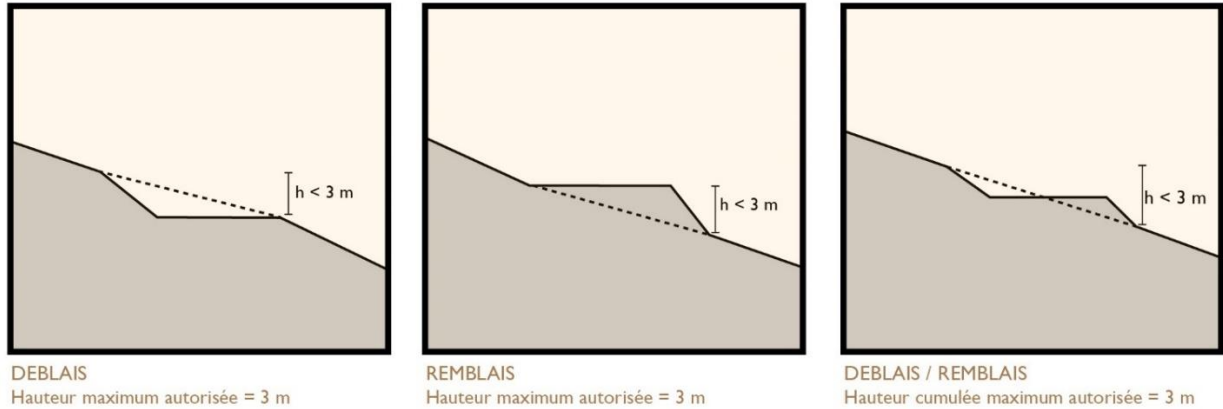
En ce qui concerne la **ZONE Neq** l'emprise au sol des constructions est limitée à 350 m².

## **N 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 4.1 Intégration des constructions

L'implantation des constructions ou installations doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel, afin de limiter au maximum les déblais et les remblais. Les déblais liés à la construction seront de préférence répandus sur la parcelle.

Les remblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. Les déblais liés aux constructions sont limités à 3 mètres. De plus, en chaque point de la parcelle, la hauteur totale cumulée déblais/remblais devra être inférieure à 3 mètres.



## 4.2 Caractère et expression des constructions

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...).

## 4.3 Toitures

*Ne s'applique qu'aux habitations existantes à l'exception de leurs vérandas.*

### Constructions principales

Les toitures suivantes sont autorisées :

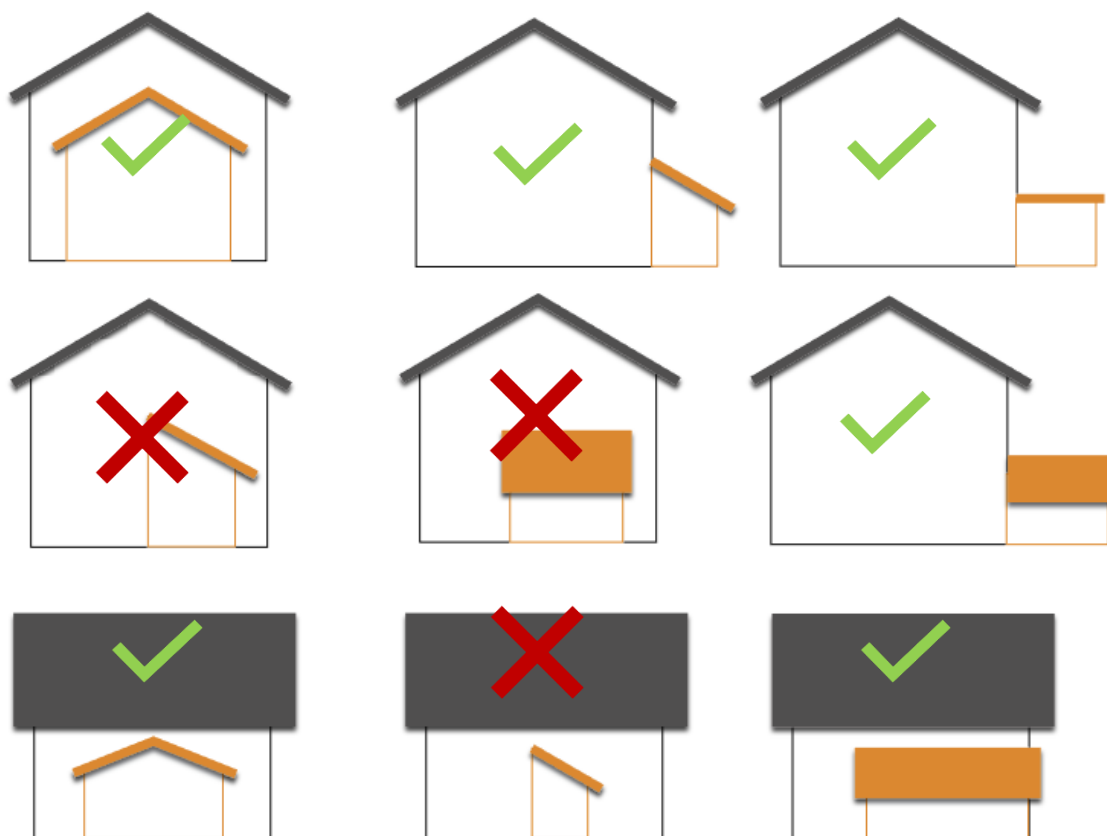
- Les toitures à pan à condition d'avoir au minimum 2 pans. La pente de toit doit être de 65% minimum. Le principe de la toiture (nombre de pans, articulation) devra présenter une analogie visuelle évidente avec les constructions voisines. Les débords de toit seront proportionnés à la taille de la construction, avec un minimum de 0,60 mètre.
- Les toitures-terrasses dans les conditions ci-après. Si elles ne sont pas accessibles, elles devront être végétalisées ou intégrer des dispositifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre, favorisant la retenue des eaux pluviales ou dédiés la production d'énergie renouvelable.

### Pour les extensions et les annexes accolées

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade pignon, la toiture sera à deux pans de pente identique (ou proche) à celle de la construction principale.

> Si l'extension ou l'annexe accolée est en façade latérale, la toiture :

- sera à un pan si le faîtage est parallèle à celui de la construction principale. Le faîtage de l'extension ou de l'annexe accolée sera plus bas que l'égout de toiture de la construction principale.
- sera à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à celui de la construction principale.
- sera en toiture terrasse.



*Schéma illustratif des extensions et annexes accolées autorisées et interdites*

#### **Annexes isolées**

Les toitures ne sont pas réglementées

#### **Aspect extérieur des toitures**

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront d'aspect tuile ou tuile écaillée et de teinte rouge vieilli, brun ou gris.



*Teintes de toiture acceptées*

En cas d'extension d'un bâtiment existant, elle sera réalisée avec le même matériau de couverture et la même teinte que la construction principale.

#### **Toitures-terrasses**

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées

#### 4.4 Façades

*Ne s'applique qu'aux habitations existantes à l'exception de leurs vérandas.*

##### Aspect général

La teinte de façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et des constructions traditionnelles.

Les façades de teinte blanche sont interdites, les tons neutres et clairs seront privilégiés.

Un maximum de 2 teintes pourra être déclinées par façade.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

#### 4.5 Clôtures

*Ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Conformément à la délibération du 19 Juin 2023, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures existantes formées de murs à « l'ancienne » devront être conservées ou restaurées dans leur aspect original sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Dans le cas où des clôtures seraient mises en place, elles devront avoir un aspect sobre, à claire voie et seront de type agricole. Elles seront de couleur sombre (vert foncé ou brun) et conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 20 cm afin de laisser passer la petite faune. La hauteur maximale autorisée est de 1,50 mètre.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les panneaux de bois, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

#### 4.6 Murs de soutènement

Les murs de soutènement devront être en harmonie avec la construction principale et intégrés à leur environnement

S'ils sont enduits, la teinte sera la même que celle de la construction principale.

Les pierres d'enrochements utilisés pour les murs de soutènement seront de taille moyenne.

Les murs de soutènement composés de matériaux de récupération sont interdits.

#### 4.7 Architecture durable

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés, etc.).

Conformément à l'article L111.16 du Code de l'Urbanisme, d'autres matériaux ou procédés peuvent être utilisés, à condition qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### 4.8 De plus, pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante. Elles doivent de préférence ne pas être visibles de l'espace public.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé. L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

En amont de chaque projet d'aménagement ou restauration il est fortement conseillé de consulter l'avis de l'architecte conseil de la CCLA. Ce service est gratuit.

## N 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

**Dans la zone Nv**, les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements paysagers et être plantées d'arbres.

## N 6 – Stationnement

**Dans la zone Nv**, en dehors des espaces de circulation, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements de sol perméables.

Sont par exemple autorisés les dispositifs suivants :

- Les pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Le béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé et/ou gravillonné ;
- Les pavés drainants ;
- Le gravier ;

Les dispositifs recouvrants (*par exemple : résine drainante, enrobé drainant, béton drainant*) ne sont autorisés que pour les espaces de circulation ou les places PMR.

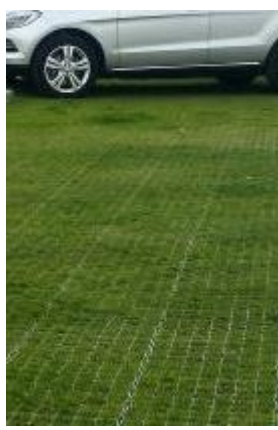
**DEFINITION :** Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, qui permet l'infiltration de l'eau.



Pavés à joints élargis avec un remplissage végétalisé



Pavés à joints élargis avec un remplissage gravillonné



Les dalles alvéolées avec un remplissage végétalisé



Les dalles alvéolées avec un remplissage gravillonné





Béton alvéolaire avec un remplissage végétalisé



Béton alvéolaire avec un remplissage gravillonné



Les pavés drainants



Le stabilisé

*Références illustratives*

**Dans la zone Nréh**, afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé :

Destinations	Sous destinations	Règle applicable
<b>Commerce et activités de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration</li> <li>- Hôtels</li> <li>- Autres hébergements touristiques</li> </ul>	<p><b>Pour les hébergements hôteliers et touristiques et pour les restaurants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 place pour 2 chambres,</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p>Les règles ne sont pas cumulatives, la plus contraignante est la seule retenue</p>

## Equipements et réseaux

### N 7 – Desserte pour les voies publiques

#### 7.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures et du déneigement.

Ainsi et notamment :

- Le raccordement de l'accès à la voie publique présentera une surface dégagée suffisante pour la sécurité et la visibilité,
- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de division parcellaire, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

**En ce qui concerne plus spécifiquement les accès depuis et sur les voies départementales**, ces derniers doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale. Les conditions d'accès sur la route départementale seront, notamment, conditionnées par l'aménagement au débouché des accès privés sur ces voies, d'une plate-forme d'attente d'au moins 5 mètres de longueur avec une pente maximale de 2% afin de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers. Les zones de manœuvre des véhicules ne devront pas empiéter sur le domaine public. Il est important que l'accès se réalise le plus perpendiculairement possible à la RD et de ne pas modifier les caractéristiques géométriques du Domaine Public Départemental (talus, accotement, profils de la chaussée etc. ...). Les accès doivent offrir une visibilité suffisante pour que les véhicules sortants puissent s'insérer sur la voie en toute sécurité. Il convient de mutualiser les accès sur les routes départementales à chaque fois que possible afin d'en réduire le nombre et de privilégier les dessertes par des voies secondaires lorsqu'elles existent. Un avis favorable peut être conditionné à la réalisation d'aménagements. Afin de limiter l'éparpillement des accès le long de la route départementale, les accès privés devront se juxtaposer et se situer de part et d'autre des limites séparatives.

#### 7.2 Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, et le cas échéant d'enlèvement des ordures ménagères.

L'emprise minimale de la voirie sera de 3 mètres et 4,5 mètres dans les virages.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'installation de dispositifs de protection de type Glissière en Béton Armée (GBA) sont interdites.

### N 8 – Desserte par les réseaux

#### 8.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

#### 8.2 Assainissement

a) En présence du réseau, toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

b) En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC. La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

c) En zone de glissement de terrain moyen ou fort (secteurs G1, G2 et G3 sur le zonage du PIZ), dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement, des solutions individuelles peuvent être mises en place dès lors

qu'aucune infiltration des eaux n'est réalisée dans la zone concernée par un risque de glissement de terrain. Les eaux traitées pourront être rejetées en dehors d'une zone d'aléas de glissement, dans un exutoire artificiel (fossé, tuyau, ...) ou dans un milieu récepteur naturel (cours d'eau, talweg, ...).

d) Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent pas être rejetés dans le réseau public d'assainissement. Les exploitations agricoles doivent être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

### 8.3 Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage pour un usage privé, stockage et restitution vers un exutoire ou dans le réseau public en l'absence d'exutoire ...). Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal ( $Q_f$ ) défini pour l'ensemble du territoire communal.

Si  $S_{\text{projet}} < 1$  hectare ;  $Q_f = 3 \text{ l/s}$

Si  $S_{\text{projet}} \geq 1$  hectare ;  $Q_f = 11 \text{ l/s/ha}$

Dimensionnement décennal ( $Q_{10}$ )

*Se référer au schéma de gestion des eaux pluviales disponible en annexe du PLU.*

Tout aménagement devra préserver la capacité d'assainissement pluvial des routes départementales. La situation hydraulique existante ne devra pas être dégradée, notamment, la quantité des eaux de ruissellement qui sera évacuée vers les terrains à l'aval ou vers les réseaux existants ne devra pas être plus importante que le débit naturel ruisselé avant les aménagements.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public des eaux pluviales.

### 8.4 Electricité et réseaux numériques

Les raccordements au réseau public d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle s'applique qu'à titre de recommandation dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de bâtiments existants.

# Glossaire

## Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

## Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

## Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (une annexe n'a pas de caractère habitable).

Une annexe peut être :

- Isolée, dans ce cas elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
- Accolée, à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction. Si elle dispose d'un accès direct depuis la construction, elle sera considérée comme une extension.

### Exemples :

*Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un abri voiture, une piscine, un poste de transformation électrique.*

*Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.*

## Adaptation

Modifications mineures, assouplissement qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Les adaptations excluent tout écart important de la règle définie. La hauteur et l'aspect des constructions ne constituent pas des adaptations mineures.

## Aménagement

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume existant d'une construction.

## Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

## Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

## Destinations et sous-destinations

Conformément aux articles R151.27 et R151.28 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement distingue 5 destinations et 20 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>	<b>1.1-Exploitation agricole</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>1.2-Exploitation forestière</b>	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>2. Habitation</b>	<b>2.1-Logement</b>	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>2.2-Hébergement</b>	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>3. Commerces et activités de services</b>	<b>3.1-Artisanat et commerce de détail</b>	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>3.2-Restauration</b>	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>3.3-Commerces de gros</b>	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>3.4-Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
	<b>3.5 Hôtels</b>	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	<b>3.6 Autres hébergements touristiques</b>	Les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	<b>3.7 Cinéma</b>	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>4. Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<b>4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés</b>	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b>	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>4.4-Salle d'art et de spectacles</b>	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
	<b>4.5-Equipements sportifs</b>	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<b>4.6-Autres équipements recevant du public</b>	Les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>5. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<b>5.1-Industrie</b>	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>5.2-Entrepôt</b>	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>5.3-Bureau</b>	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<b>5.4-Salle de congrès et d'exposition</b>	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Ne pas confondre “destination” et “usage” ou “affectation”**

Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

**La qualification des locaux accessoires (article R 151-29 du Code de l'Urbanisme)**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.

Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un changement d'usage.

## **Eaux pluviales**

---

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

## **Emprise publique**

---

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

## **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

## **Espace libre**

---

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

## **Extension**

---

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **Faîtage**

---

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. Dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

## **Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE**

---

On appelle "installations classées pour la protection de l'environnement" les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L511-1 du Code de l'Environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

## **Limite séparative**

---

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :



- Les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- Les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

## **Linteau**

Support horizontal en bois, pierre, métal, brique, béton ... fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la superstructure.

## **Logement**

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC...), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

## **Pétitionnaire**

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **Pleine terre**

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

Un espace libre/non construit peut être qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable sur une profondeur de 3/10 mètres à compter de sa surface et qu'il comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...)
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## **Prospect**

La bande de prospect est la bande de terrain dans laquelle sont mises en place des dispositions limitant la constructibilité. La bande de prospect correspond à recul entre l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives.

## **Réfection**

Restauration, réparation, remise en état d'une construction dans son volume existant.

## **Réhabilitation**

Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

## **Remblai**

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

## **Restructuration**

Opération visant à réaménager et à requalifier une construction devenue inadaptée.

## **Ripisylve**

La ripisylve désigne l'ensemble de la végétation située le long des berges d'un cours d'eau.

## **Saillie**

Partie en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, ...). Le nu étant la surface unie de la façade.

## **Soubassement**

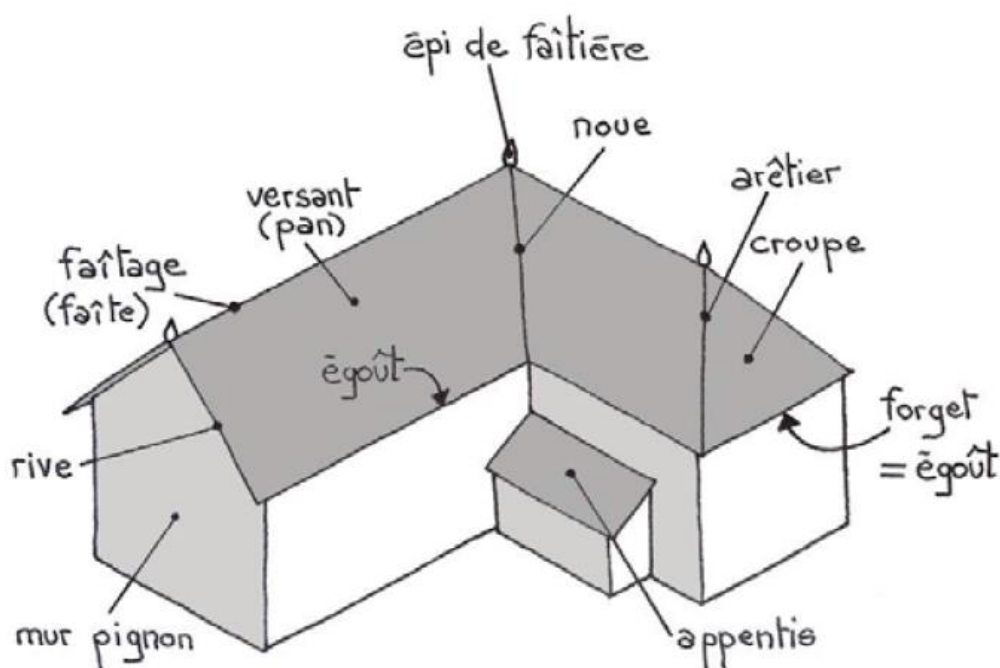
Partie inférieure d'un aménagement, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

## Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1/ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4/ Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5/ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6/ Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7/ Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8/ D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Toiture (vocabulaire)



## Toiture terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà il s'agit d'une toiture inclinée.

## Toiture terrasse végétalisée

Une toiture végétalisée est une toiture terrasse (ou une toiture faiblement inclinée) recouverte par un substrat et une couverture végétale.

Ce système se compose :

- d'un isolant

- d'une couverture étanche
- d'un filtre
- d'une couche de drainage
- d'une bande pourtour
- d'une couche anti-perçement (non systématique)
- d'un substrat ou de terre
- d'une couverture végétale

## Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

## Voirie (vocabulaire)

**Chaussée** : partie revêtue destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

**Bande dérasée** : une partie de l'accotement d'une route qui a été stabilisée, c'est-à-dire renforcée pour pouvoir supporter la charge d'un véhicule procédant à une manœuvre d'évitement ou bien à un arrêt d'urgence. Elle peut être délimitée par des dispositifs de sécurité comme des glissières.

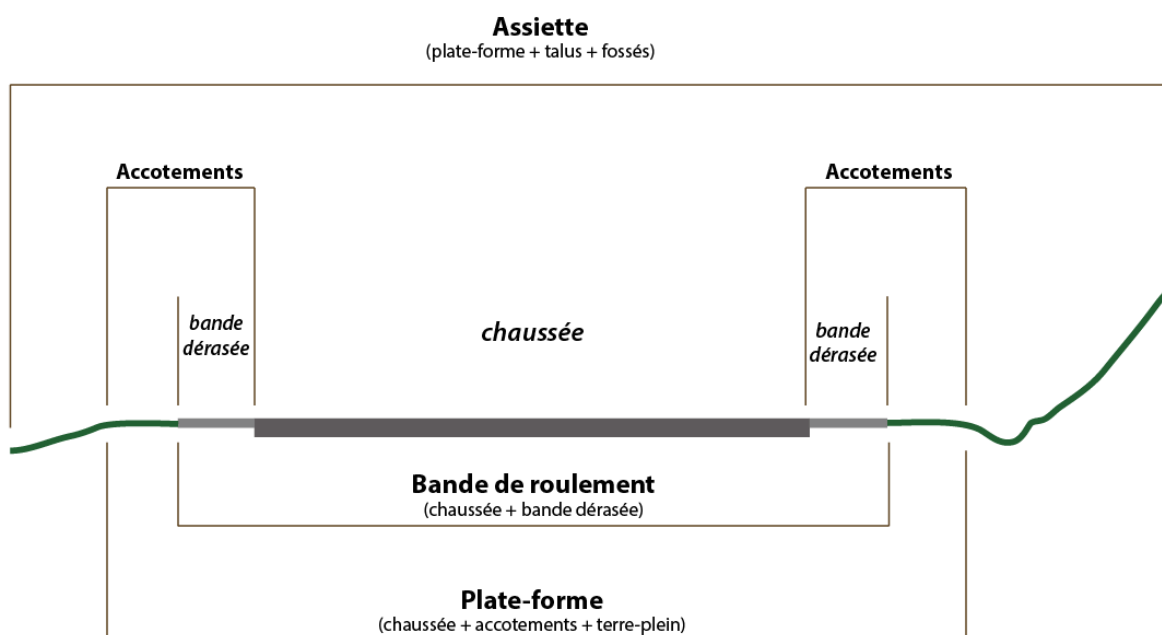
**Bande de roulement** : chaussée + bande dérasée.

**Accotements** : terre-plein central, trottoir, fossés, bande dérasée, etc.

**Plate-forme** : accotements + chaussée

**Assiette** : partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus et délaissés).

**Emprise** : Propriété foncière affectée par le gestionnaire de la voirie, inclue la route elle-même et ses dépendances.



## Glossaire juridique

### **Article L113-1 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.

### **Article L113-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

### **Article L151-16 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.

### **Article L151-17 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

### **Article L151-19 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. 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.

### **Article L151-23 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.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

#### **Article L151-38 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

#### **Article R151-34 2° 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 : [...]

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

[...].

#### **Article R152-6 du Code de l'Urbanisme :**

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

#### **Article R152-7 du Code de l'Urbanisme :**

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

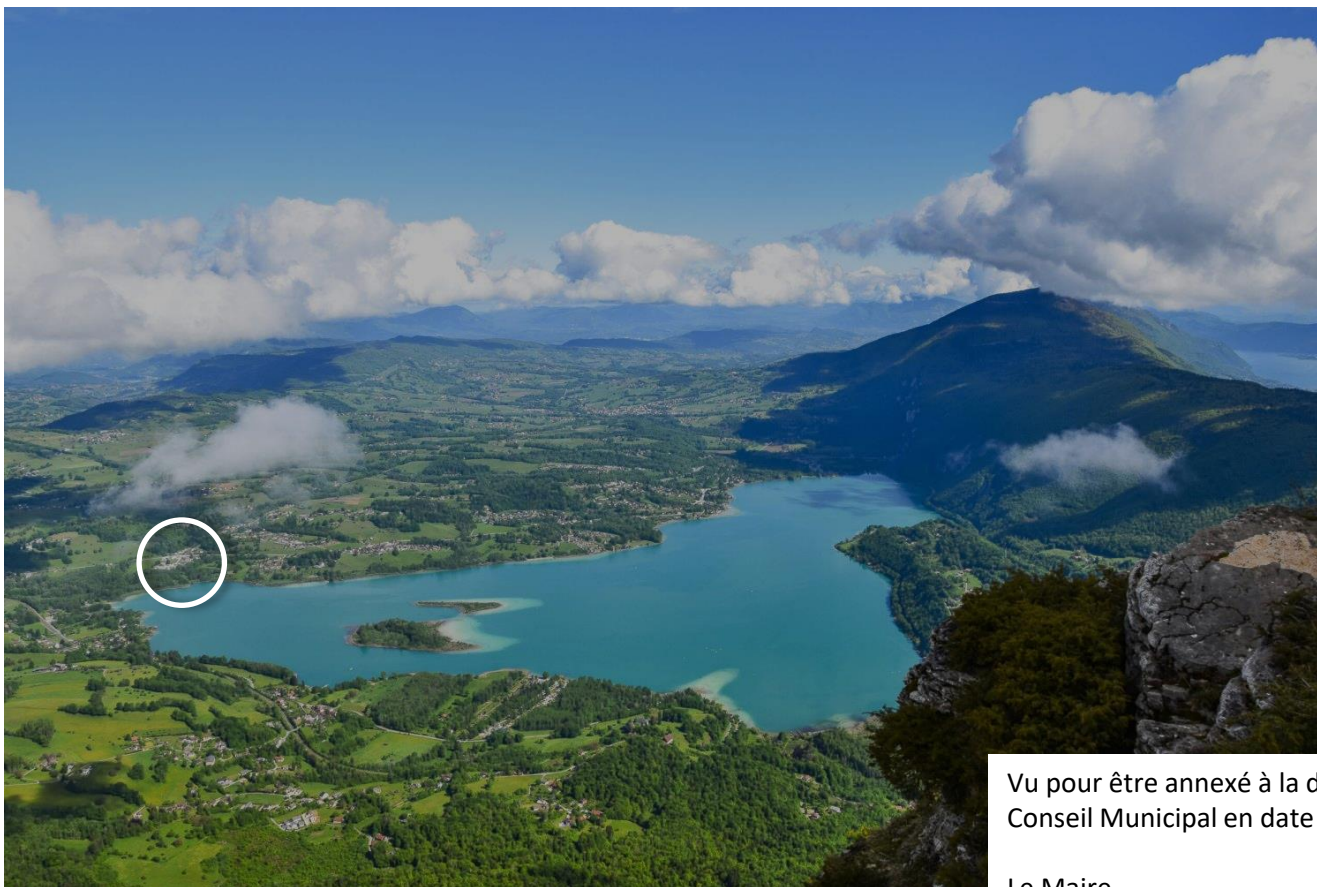
#### **Article R421-28 du Code de l'Urbanisme :**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

# Modification simplifiée n°1 du PLU Saint Alban de Montbel (73)

## 1. Notice explicative



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 8 décembre 2025

Le Maire,

Pierre Duperchy





# SOMMAIRE

---

Préambule	p 4
1. Objectif du projet de modification simplifiée du PLU	p 5
2. Présentation de l'activité d'horticulture son fonctionnement actuel	p 7
2.1 - Présentation de l'entreprise	p 7
2.2 - les constructions et installations	p 7
2.3 - les contraintes actuelles	p 9
2.4 - la gestion des stationnements	p 10
2.5 - La gestion de l'eau	p 13
3. Présentation des projets de l'entreprise horticole	p 14
Description de l'amélioration des stationnements et de la gestion de l'eau	p 15
4. Nouvelles dispositions du PLU	p 17
5. Justification du choix de la procédure	p 19
6. Incidences du projet de modification sur l'environnement	p 25
6.1- Rappel de l'état initial de l'environnement	p 26
6.2 - Description du site et sa sensibilité environnementale	p 27
6.3 - Description du projet	p 29
6.4 - Impacts du projet de modification sur l'environnement	p 33
6.5 - Notice d'incidences sur les sites Natura 2000	p 36
7. Bilan de la concertation	p 42
8. Annexes	





# PRÉAMBULE

Saint-Alban de Montbel est une commune rurale de montagne située dans la frange occidentale de la Savoie (73). Implantée à 400 mètres d'altitude au bord du Lac d'Aiguebelette, Saint-Alban de Montbel couvre 450 hectares occupés en grande majorité par des espaces naturels et agricoles (96%).

En 2019, la commune compte 663 habitants.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette (CCLA) et du Syndicat Mixte de l'Avant Pays Savoyard (SMAPS). Créé en 1995, ce dernier regroupe 36 communes de l'Avant Pays Savoyard réparties dans 3 communautés de communes dont la CCLA.

Il a élaboré et met en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 30 juin 2015.

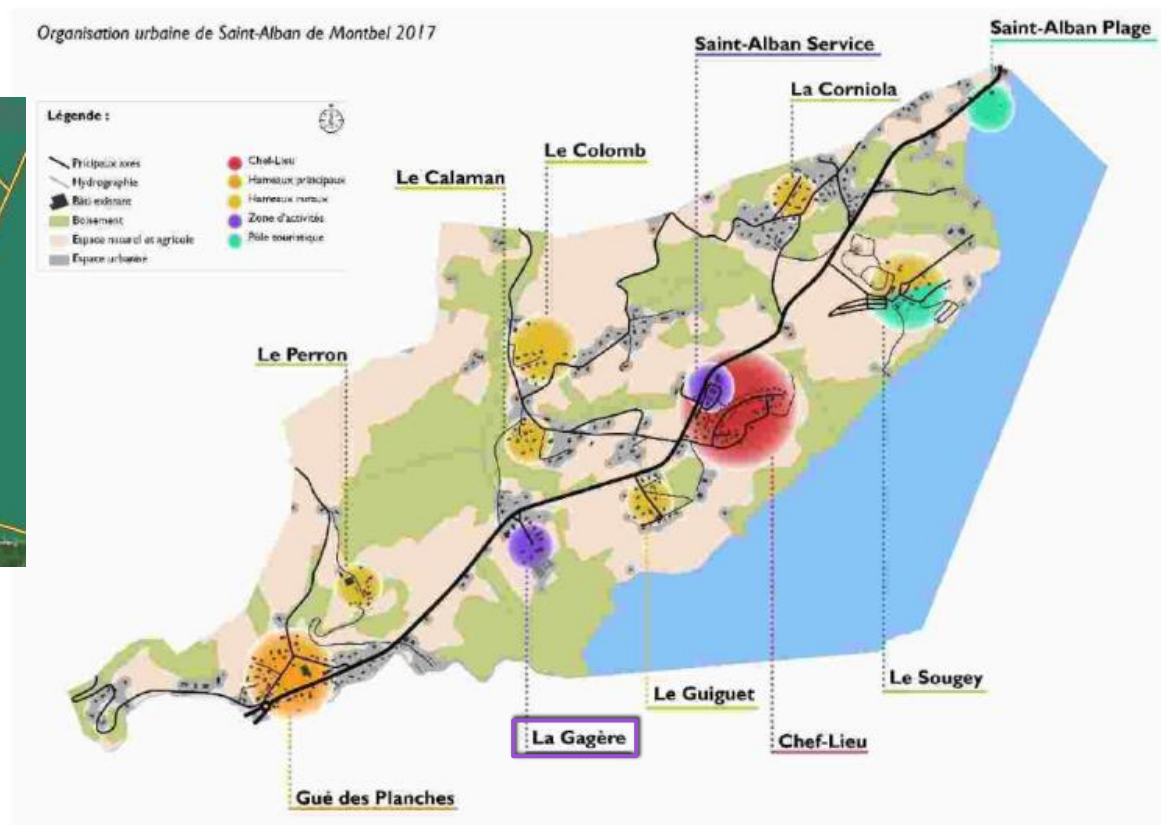
Le PADD, a été débattu une première fois en Conseil Municipal le 23 Septembre 2019, puis en Conseil Municipal le 9 Juillet 2021. Le PLU a été approuvé au Conseil Municipal le 19 juin 2023.

**Cette notice explicative vient compléter le rapport de présentation du PLU sur le projet de modification du PLU, sur le secteur de la zone d'activités de la Gagère, de compétence intercommunale. Cette modification est conduite pour encadrer et permettre la poursuite de l'activité d'une entreprise François Horticulture.**

Elle comprend une présentation du projet, elle expose les motifs de cette modification (zonage et règlement), justifie les choix de la procédure de modification simplifiée, et en évalue les incidences sur l'environnement.



La Gagère



# 1 - OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Le PLU a affiché dans son PADD l'orientation 3, la volonté de maintenir la diversité des activités économiques et des services, sources de vie locale, localisés sur 2 sites, la zone d'activité de la Gagère et la zone des services de Saint Alban.

La modification doit cependant répondre aux objectifs de l'orientation 1 de préservation durable des espaces naturels et des rives du lac d'Aiguebelette. Cette orientation déclinée en deux points montre le point d'équilibre à trouver sur le secteur concerné par cette modification simplifiée :

- Renforcer la protection des rives du lac et des espaces naturels attenants
- Concentrer les activités économiques sur la zone d'activités économiques de la Gagère.

La zone de la Gagère est bien identifiée dans la cartographie de synthèse du PADD, celle-ci étant incluse en partie dans le périmètre de la zone Natura 2000.

L'objectif principal de la procédure concerne la création d'un sous-zonage Aré1, ré correspondant au réservoir de biodiversité et 1 pour spécifier la caractéristique de la partie Sud de la zone d'activité de la Gagère, remblayée et où sont installés les tunnels et plateforme de l'entreprise horticole. Les constructions accueillant des ateliers, des bureaux, le magasin et la serre de vente (et production) se trouvent en zone classée en Ue, zone urbaine à vocation d'économie.

A signaler depuis la révision du PLU, une plateforme de production, équipée pour la collecte des eaux a été installée, ainsi que la citerne de récupération (moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface).

Ub : Zone d'extension urbaine plus récente

Ue2 : Zone économique correspondant à la ZAE de la Gagère

A : Zone agricole

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

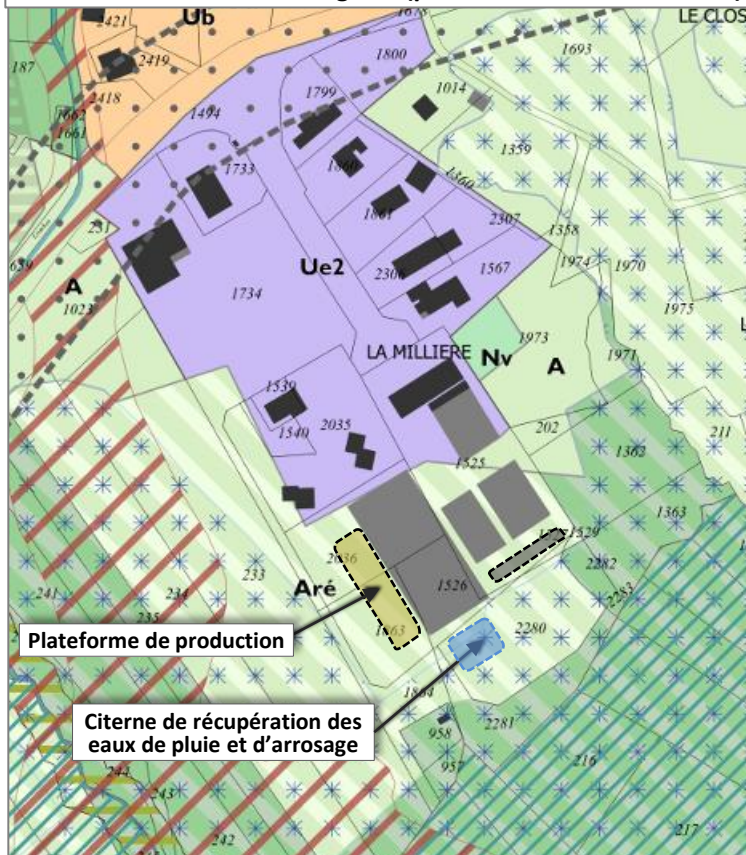
Nh : Zone accueillant un restaurant et des hébergements hôteliers et touristiques

Nv : Zone destinée à accueillir une aire de stationnement

Nré : Zone naturelle protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité

Nréh : Zone sensible sur le plan environnemental accueillant des hébergements hôteliers et touristiques

Extrait des zones et prescriptions particulières actuelles, avec de nouvelles installations légères (plateforme, serre et citerne)



## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

● ● ● Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

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

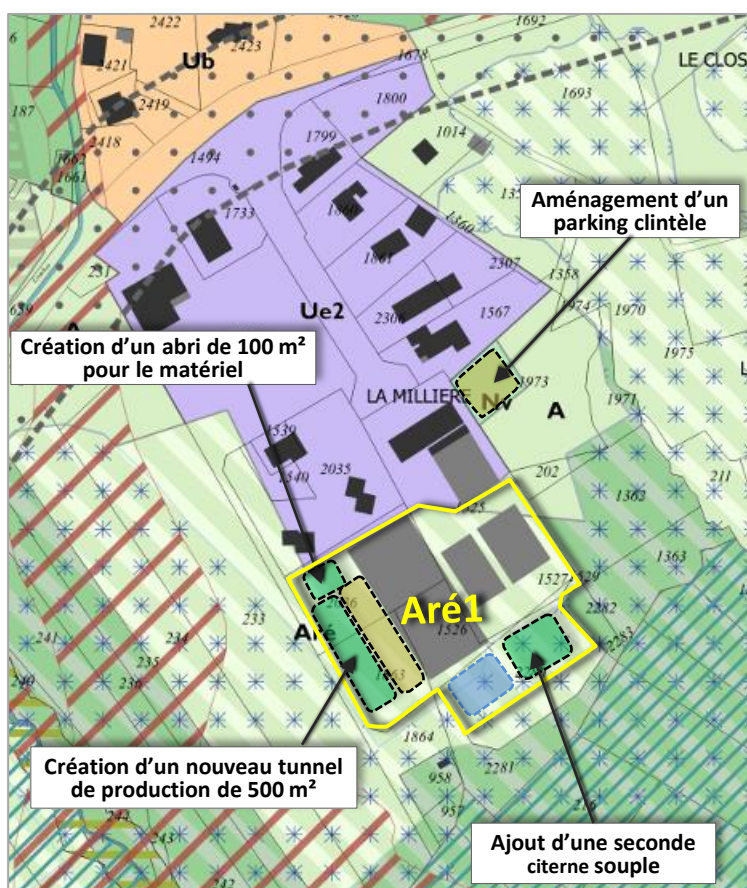




# 1 - OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉ DU PLU

Le règlement de la zone Aré (réservoir de biodiversité) du PLU interdit tout aménagement ou installation nouvelle, et fige donc l'activité à l'existant. Le projet d'installer à court terme une serre à côté de la plateforme de production et d'installer un abri de 100 m<sup>2</sup> pour du matériel n'était pas connu lors de la révision du PLU en 2023 et reste impossible avec ce règlement.

La commune souhaite permettre une évolution très raisonnée de l'entreprise sur les terrains actuellement remblayés, afin de pérenniser son activité sur le long terme, selon les orientations du PADD.



Il s'agit donc de tenir compte de la sensibilité environnementale des rives du lac d'Aiguebelette et de la qualité des eaux.

La carte ci-contre montre le zonage du PLU actuel Aré avec, en superposition, les installations projetées à court et moyen terme sur le zonage à modifier :

- Tunnel de 500 m<sup>2</sup>
- Seconde citerne de récupération des eaux d'arrosage et de pluie
- Abri pour le matériel.
- Aménagement d'un parking clientèle (en Nv)

A plus long terme, l'entreprise envisage la reconstruction d'un nouveau magasin, pouvant recevoir également des bureaux, avec l'optimisation du foncier en Ua, ainsi que l'équipement de la plateforme d'une collecte des eaux pluviales.

Il s'agit de définir une nouvelle zone Aré1 pour encadrer les projets permettant le développement de l'activité.

**Extrait des zones et prescriptions particulières actuelles, avec, en encadré, celles concernées par le projet**

- Ue2 : Zone économique correspondant à la ZAE de la Gagère
- A : Zone agricole
- Aré : Zone agricole protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité
- Nv : Zone destinée à accueillir une aire de stationnement
- Nré : Zone naturelle protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope identifié au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs inconstructibles sauf exceptions en raison de risques naturels

## 2 - PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

### SON FONCTIONNEMENT ACTUEL

#### 2.1 - Présentation de l'entreprise horticole :

L'entreprise se trouve à l'extrémité Sud de la zone d'activités de La Gagère, à l'Ouest de la commune, entre la route départementale qui la dessert et le lac d'Aiguebelette. Cette zone d'activité, intercommunale, comprend actuellement cinq ou six activités économiques dont l'entreprise d'horticulture.

L'entreprise François Horticulture et Paysage existe depuis 1989, reprise en 2020 par Jules François et Alexandre Poupard, en optant pour deux entités juridiques, dont ils sont les deux associés et dirigeants :

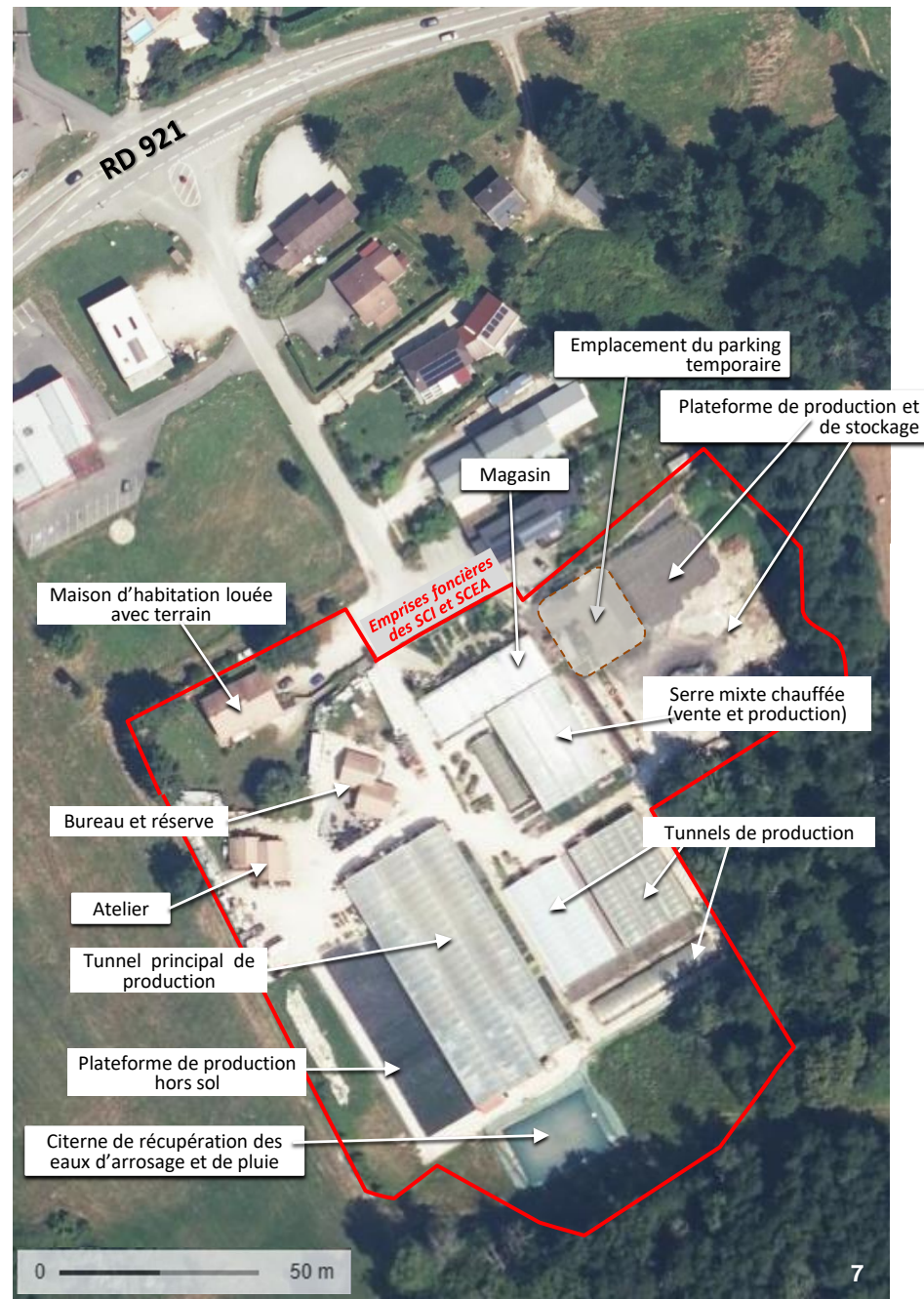
- La Société civile d'exploitation agricole pour la partie production horticole. Elle est propriétaire des tunnels de production non chauffés.
- Une Société par actions simplifiée pour la partie commerciale de vente de végétaux, jardinerie, décoration intérieure et extérieure, conception d'aménagement paysager et d'une serre de production, chauffée. Cette société est locataire des constructions situés à l'amont, qui sont encore la propriété de Thierry François, créateur d'entreprise familiale en 1989.

La société François Horticulture, reprise par les 2 associés en 2020, souhaite mettre en œuvre son projet de développement établi dans le cadre de l'accompagnement à l'installation des jeunes agriculteurs.

Du point de vue du marché de l'horticulture, des entreprises horticoles ont récemment cessé leur activité sans qu'elles ne soient directement reprises. Le marché est donc en cours de concentration et se reporte sur les entreprises restantes. François Horticulture est dans cette situation en ayant notamment repris un nouveau marché de gros, dont il faut dorénavant honorer les commandes.

#### 2.2 - Les constructions et installations actuelles :

Le schéma ci-contre montre la fonction de chaque équipement : constructions maçonnées (bureau et atelier), magasin et serre chauffée (de production et de vente), tunnels de production (non chauffés) de tailles différentes et deux plateformes de production, également du stockage coté Est. Voir la description détaillée page suivante.





## 2 - PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

### SON FONCTIONNEMENT ACTUEL

#### Description de la serre :

- Structure démontable avec couverture en polymères ou matériaux composites montés sur armatures, avec une gestion automatique des ouvrants de ventilation.
- Fonctions de production et de vente, associées au magasin.
- Equipée d'un chauffage.
- Sol en enrobé avec caniveau (central sur la photo)
- Gestion des eaux : Collecte des eaux de toiture et d'arrosage, raccordement possible à une cuve de rétention des eaux

#### Caractéristiques des tunnels :

- Structure démontable avec couverture en polymères ou matériaux composites montés sur armatures, **non chauffée**
- Fonction de production
- Sol en toile tissée sur concassé, sous membrane pour la collecte des eaux de toiture et d'arrosage, pour tous les tunnels.
- Raccordement du tunnel principal sur une citerne de 500 m3
- Tunnel principal équipé d'allées béton pour la manutention de chariot.

#### Description des deux plateformes :

- **Côté Est** : Utilisation mixte de la plateforme avec production + stockage + espace de stationnement organisé à l'automne, pour la période de Toussaint, avec clôture temporaire.  
Sol en concassé
- **Côté Ouest** : plateforme avec production.  
Sol en toile tissée sur concassé, membrane pour la collecte des eaux de toiture et d'arrosage.  
Plateforme raccordée à la citerne de stockage des eaux



Serre chauffée, sols imperméables



Tunnel non chauffé, sol en concassé, avec bâche de récupération des eaux d'arrosage, allées bétonnées



Plateforme de production (Est)  
(pépinières et chrysanthèmes)



Espace de stockage



Plateforme de production (Ouest) équipée de bâche de collecte des eaux de pluie et arrosage.



## 2 - PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

### SON FONCTIONNEMENT ACTUEL

Ces installations différentes sont nécessaires pour assurer plusieurs types de production selon le stade de développement de la plante, le type de végétaux, annuels ou bisannuels, vivace herbacé et arbustif.

**La pépinière** : cette production concerne plutôt les ligneux, sur un cycle de développement long, les plants restent de 1 à 3 ans sur place. S'ils peuvent être en tunnel aux 1ers stades, ils sont rapidement installés sur plateforme, en extérieur.

**La production horticole** : elle concerne les autres végétaux, au cycle de production courts, allant de 1 à 6 mois.

Selon les espèces ou variétés, leurs besoins en eau et types de sols, les stades de développement (semis, annuelle, bisannuelles, vivaces), les plants doivent être déplacés d'une installation à l'autre, selon différents facteurs de :

- La météorologie de chaque tunnel (Températures différentes selon la taille, la ventilation) et le besoin supplémentaire en chauffage ou non
- Besoin en arrosage par aspersion ou goutte à goutte,
- Rempotage / compléments de sols : Besoin de sols différents (terreux)

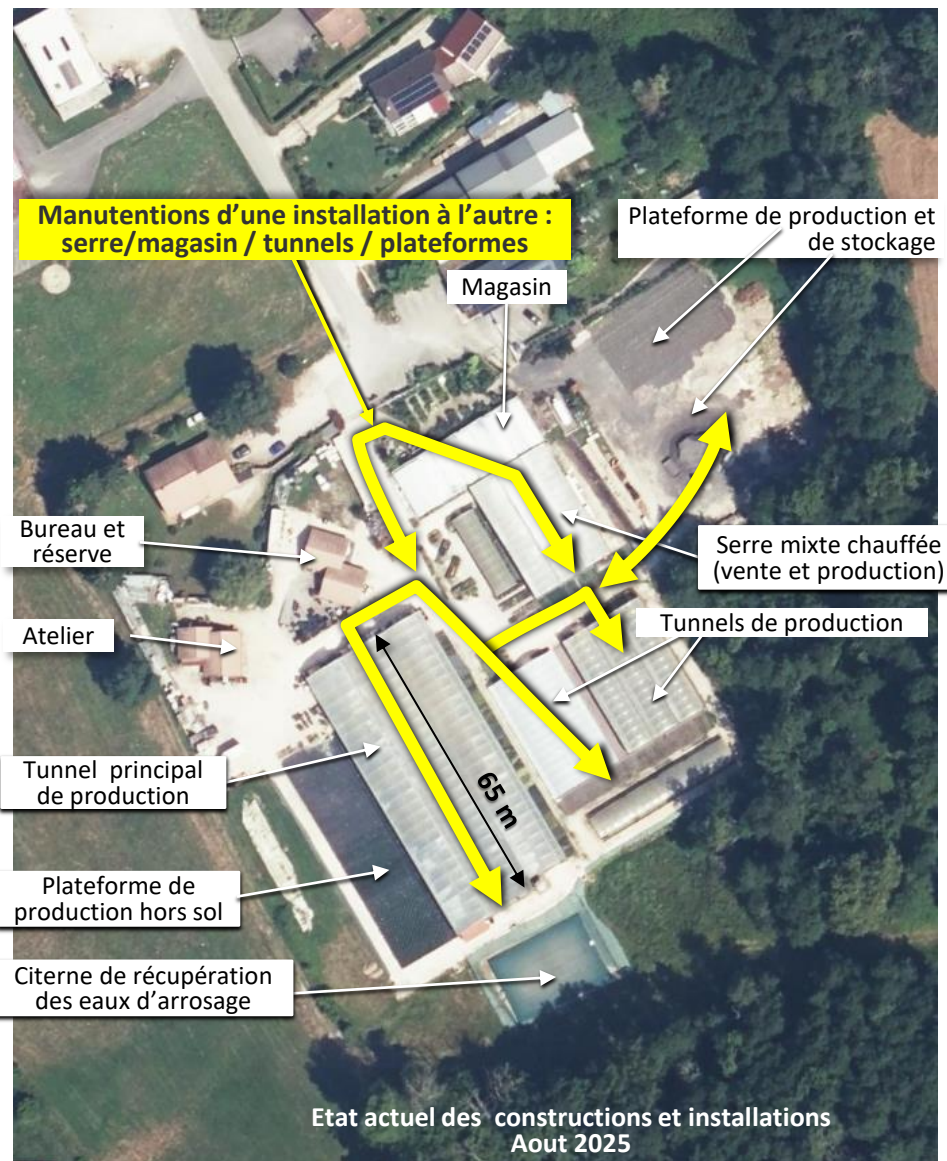
### 2.3 - Contraintes actuelles de fonctionnement :

L'organisation du site nécessite aujourd'hui une logistique interne compliquée en termes de manipulation et de déplacement pour optimiser la production, en fonction des températures (avec chauffage et moyens de ventilation), et du travail à effectuer (rempotage par exemple).

Cela se traduit pour le personnel par des temps de parcours importants, passant des tunnels aux serres, plus la mise en magasin ou l'installation sur plateforme pour la pépinière.

Le schéma ci-contre les déplacements à effectuer, les installations ayant leur entrée côté Nord, déplacements estimés à environ 17 km/ j pour les gérants, et 12 km pour les salariés.

A noter que les salariés ne disposent pas aujourd'hui d'un vestiaire adapté et le plus gros du matériel reste stationné dehors.





# 2 - PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

## SON FONCTIONNEMENT ACTUEL

### 2.4 - Gestion des stationnements

#### ➤ Gestion des stationnements sur la commune

(source : 5.6 L'offre de stationnement Saint-Albanaise du rapport de Présentation du PLU (T1) 2023) :

« La commune de Saint-Alban de Montbel dispose de 520 places de stationnement réparties essentiellement au Chef-Lieu à proximité des équipements et dans les deux pôles touristiques : Saint-Alban Plage (70 pl.) et le Sougey (360 pl.) où la forte affluence estivale engendre des difficultés de stationnement.

Une place publique de stationnement destinée aux Personnes à Mobilité Réduite est présente sur la commune au niveau de la zone d'activités Saint-Alban Service (28 pl. + 1 PMR).

Le cabinet de kinésithérapeutes a réservé un stationnement aux Personnes à Mobilité Réduite. Ce stationnement d'initiative privé est implanté dans la zone d'activités de la Gagère.

La commune ne dispose d'aucune borne de recharge pour les véhicules électriques. »

La carte du rapport de présentation ci-contre montre la localisation des parkings. Elle complète ce diagnostic avec les places du chef lieu : 31 places rue du Grillon et 28 places au cœur de village.

#### ➤ Gestion des stationnements sur la commune

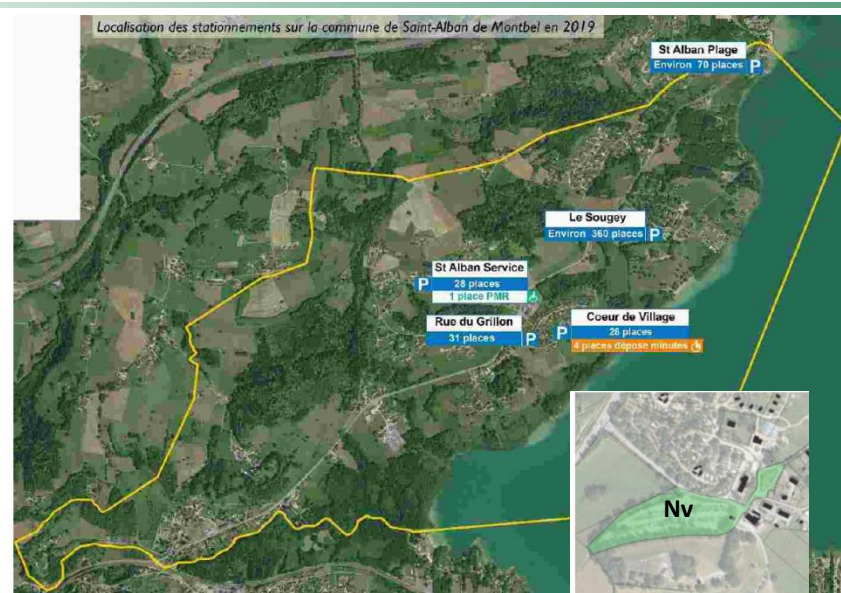
(source : 3.1.4 Les zones N, Justification du zonage - rapport de Présentation du PLU (T2) 2023) :

Le PLU de 2023 a créé deux zones Nv en STECAL, qui correspondent aux aires de stationnement du Sougey et de la Gagère. Ces STECAL ont fait l'objet d'un passage en CDNPS en 2021 au titre de la loi Montagne.

La zone Nv de la Gagère a été créée pour répondre aux problématiques de stationnement soulevé lors de la CDAC.

« Suite au dépôt d'un dossier auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) en 2008, la commune s'est engagée à faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation de places de stationnement.

Ainsi, au regard de la surface de vente et de la fréquentation observée, le nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins de la jardinerie est d'environ 15 places. Le site identifié, et classé en zone Nv dans le projet de PLU, jouxte l'entreprise et appartient à l'horticulteur. L'aménagement d'un parking sur ce secteur vise à traduire de manière opérationnelle la décision de la CDAC de 2008 en autorisant règlementairement dans le zonage et le règlement écrit du PLU l'aménagement d'une aire de stationnement »



Aire de stationnement du Sougey – 360 places



## 2 - PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

### SON FONCTIONNEMENT ACTUEL

(source : 3.1.4 Les zones N, Justification du zonage - rapport de Présentation du PLU (T2) 2023) : L'aire de stationnement de la Gagère

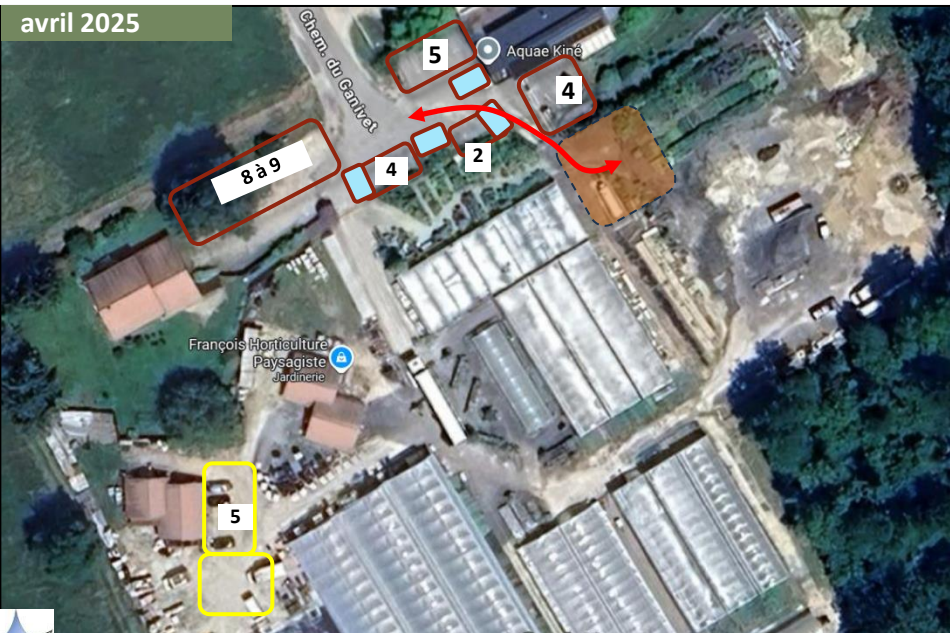
La commune de Saint-Alban de Montbel et la CCLA souhaitent permettre la réalisation d'une aire de stationnement à la zone d'activités de la Gagère, dans le prolongement de l'horticulteur/pépiniériste « François l'Horticulteur ».

La commune de Saint-Alban de Montbel dispose d'un tissu économique varié et complémentaire relativement important pour une commune rurale.

Cette diversité économique, impulsée par la dynamique touristique, connaît un point bloquant dans le secteur de la zone d'activités économiques de la Gagère. Si chaque activité dispose de places de stationnement nécessaires aux différentes activités, ce n'est pas le cas de l'activité d'horticulteur/pépiniériste.

Bien que **11 places de stationnement** dont 2 à destination des personnes à mobilité réduite soient présentes sur l'emprise publique située devant l'entreprise François l'Horticulteur, elles sont insuffisantes pour répondre aux besoins de l'activité.

Ce manque d'espace de stationnement génère des problèmes de fonctionnement durant les périodes de forte affluence. Une offre de stationnement supplémentaire est donc indispensable pour garantir le bon fonctionnement de la zone d'activités.



... Ainsi, au regard de la surface de vente et de la fréquentation observée, le nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins de la jardinerie est d'environ 15 places.

#### Situation en 2025 :

Le nombre de places des stationnements ont évolué pendant l'année 2025 :

- **Sur les espaces publics** : 8 places de stationnement (2 places côté Est + 2 PMR + 4 places côté Ouest + 1PMR chevauchant le portail d'entrée).
- **Sur le foncier du cabinet des 4 kinésithérapeutes** : 5 places visiteurs + 1 PMR privées.

Les 4 places (carte avril 2025) à l'Est, pénalisant le passage en servitude vers la plateforme ont été supprimées à l'été 2025 avec création de 2 places privatives avec portail (carte septembre 2025)

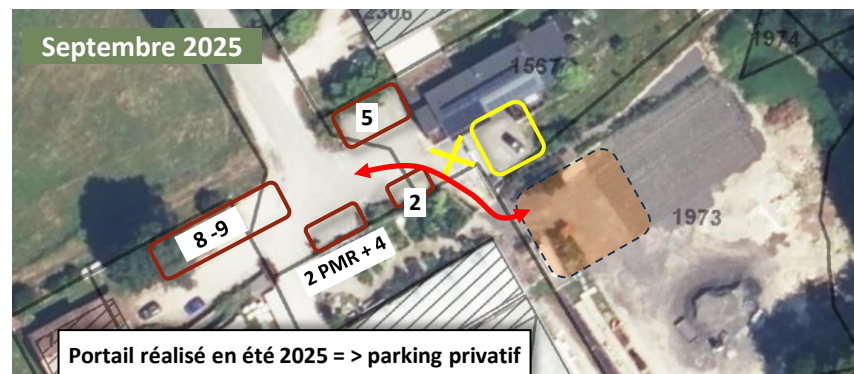
A noter que le nombre de praticiens exerçant dans ce cabinet a augmenté, le nombre de stationnement est maintenant insuffisant.

- **Sur le foncier François Horticulture** : Les clients de François Horticulture peuvent se stationner sur les 6 places publiques.

Le terrain attenant à l'habitation à l'entrée de la jardinerie permet actuellement de stationner **une dizaine de voitures**, qui servent aussi pour les patients du cabinet de kinés (dont le parking est aujourd'hui insuffisant).

Les salariés stationnent dans l'emprise autour des bâtiments de bureaux voire à côté du grand tunnel.

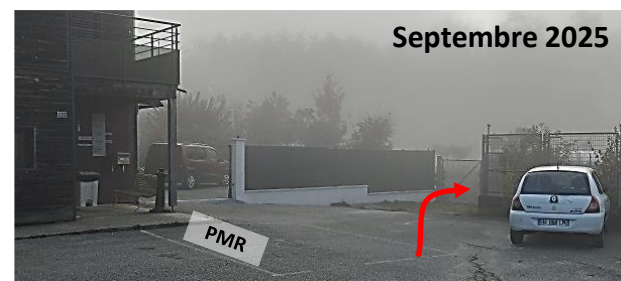
Un parking est ouvert depuis plusieurs saisons. sur la plateforme Est, uniquement à la période de forte affluence, avant le 1<sup>er</sup> novembre, pour Toussaint (en réduisant la surface de pépinière).





## 2 - PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

### SON FONCTIONNEMENT ACTUEL



La fermeture de cet espace de stationnement (4 places) en septembre 2025 pour en faire un espace privé pour du parking a réduit la capacité de stationnement (-2 places visiteurs, avec maintien de 2 places devenues privées) mais rend plus lisible la servitude de passage à laisser devant le portail de la plateforme.

A noter que les marquages au sol, privés ou publics sont peu visibles rendant peu lisibles les espaces de stationnement devant le bâtiment du cabinet et à l'accès à la plateforme.



## 2 - PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ

### SON FONCTIONNEMENT ACTUEL

#### 2.5 - Gestion de l'eau

Actuellement, les consommations d'eau s'élèvent au total à environ 7000 m<sup>3</sup>. L'eau d'arrosage provient du réseau d'eau potable et celle collectée dans la citerne de 500 m<sup>3</sup> installée au Sud.

Cette citerne collecte à la fois les eaux de pluie en « toiture » du grand tunnel et celles recueillies sur la plateforme Ouest et leurs eaux d'arrosage. Elle se remplit en hiver et son volume permet d'arroser les plants du printemps jusqu'environ fin juin. Les volumes récupérés sont d'environ 2000 m<sup>3</sup>.

Le volume est épuisé le plus souvent avant la saison estivale. La citerne était vide pendant 3 à 3,5 mois les étés 2023 et 2024, et pendant places 2 mois en 2025.

Par ailleurs, l'entreprise observe des baisses de débit sur le réseau d'eau potable, à leur niveau, pendant les fortes consommations estivales, rendant l'arrosage non optimal pour le développement des plantes, n'assurant plus que leur maintien.

Deux méthodes d'arrosage sont utilisées : le goutte à goutte et l'aspersion. L'arrosage est automatisé avec une astreinte en cas de dysfonctionnement ou panne.

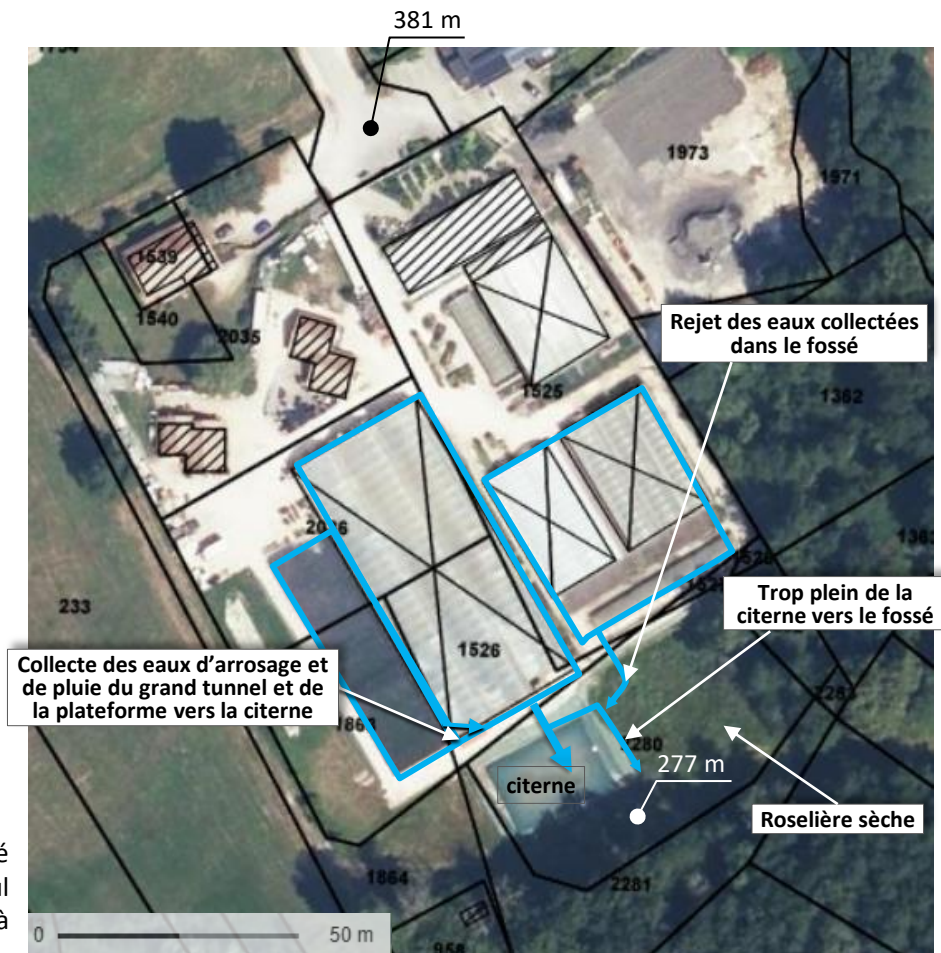
Enfin, en termes d'économie d'intrants, le fait de récupérer les eaux d'arrosage en plus des eaux de pluie, permet une réutilisation des engrais et produits phytosanitaires et éviter le rejet dans le marais attenant au lac d'Aiguebelette.

Cette gestion de l'eau recyclée permet donc d'économiser 2000 m<sup>3</sup> d'eau potable et de diminuer les intrants.

A titre d'information, l'utilisation actuelle d'engrais est de 1825 kg (soluble ou incorporé dans les terreaux) et de 3litres de produits phytosanitaire non dilué.

Du point de vue de la biodiversité, le site est remblayé depuis longtemps et colonisé par une végétation rudérale (voir chapitre incidence sur l'environnement). Le seul tènement non artificialisé est le site pouvant recevoir la seconde citerne attenant à la 1<sup>ère</sup> citerne. Il est actuellement occupé par une roselière sèche (roselière monospécifique, même si située en zone humide).

Le grand tunnel, les 3 petits et la plateforme Ouest, sont équipés de bâches de collecte. Les 2 serres côté Ouest sont équipées de bâches de collecte des eaux, rejetées, directement dans le fossé.





### 3 - PRÉSENTATION DES PROJETS DE L'ENTREPRISE

Le projet de développement de l'activité est programmé sur une dizaine d'années, en 2 phases :

**1 - sur le court terme**, 2026-2027, il s'agit de création de surfaces de production en tunnel et un abri pour le matériel, sans artificialisation des sols et présentées dans l'illustration ci-contre.

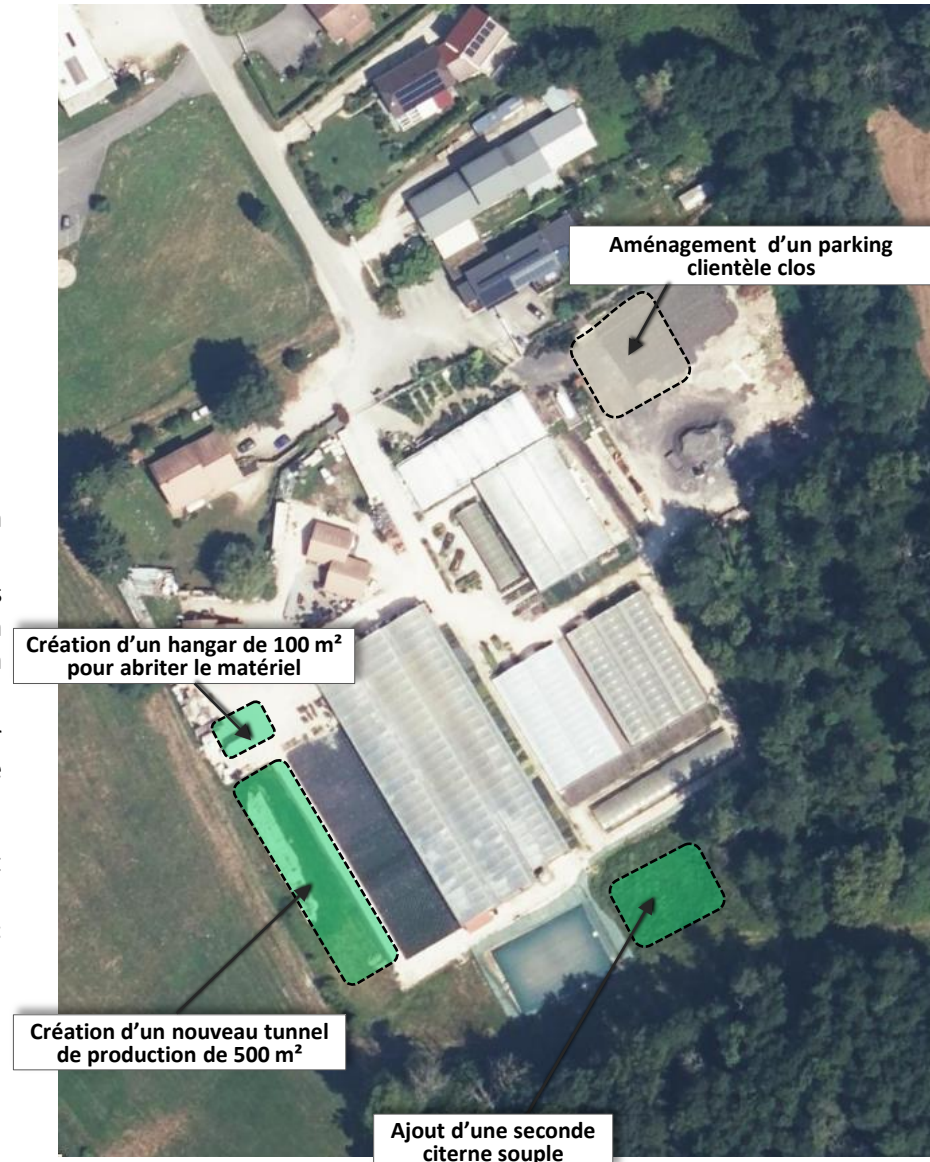
À court terme, le besoin le plus urgent pour répondre à la demande est celui d'un nouveau tunnel de 500 m<sup>2</sup> pour répondre aux principaux clients (commandes à honorer). Le nouveau tunnel va donc permettre à la fois d'augmenter le volume de production et d'optimiser l'organisation du travail.

Le projet se fait sans perspectives d'embauche : les nouveaux espaces de productions vont permettre de réorganiser et simplifier les gestes de travail en limitant les déplacements inutiles.

L'objectif devrait répondre à la fois à un enjeu de volume de production, d'efficacité du travail et de bien être des salariés.

- À court terme également, l'installation d'un **abri d'environ 100 m<sup>2</sup>** permettra de couvrir le matériel aujourd'hui stationné à l'extérieur.
- Parallèlement, la société aménagera un **parking « réservé clientèle »** clos avec portail et signalétique, en utilisant la servitude de passage sur la propriété voisine (kinésithérapeutes). Il s'agira parallèlement d'optimiser la plateforme de stockage actuelle pour y créer le parking clientèle.
- Enfin, il est envisagé la création d'une **deuxième citerne souple** pour permettre la récupération d'arrosage des deux serres de production ainsi que leurs eaux de pluie.

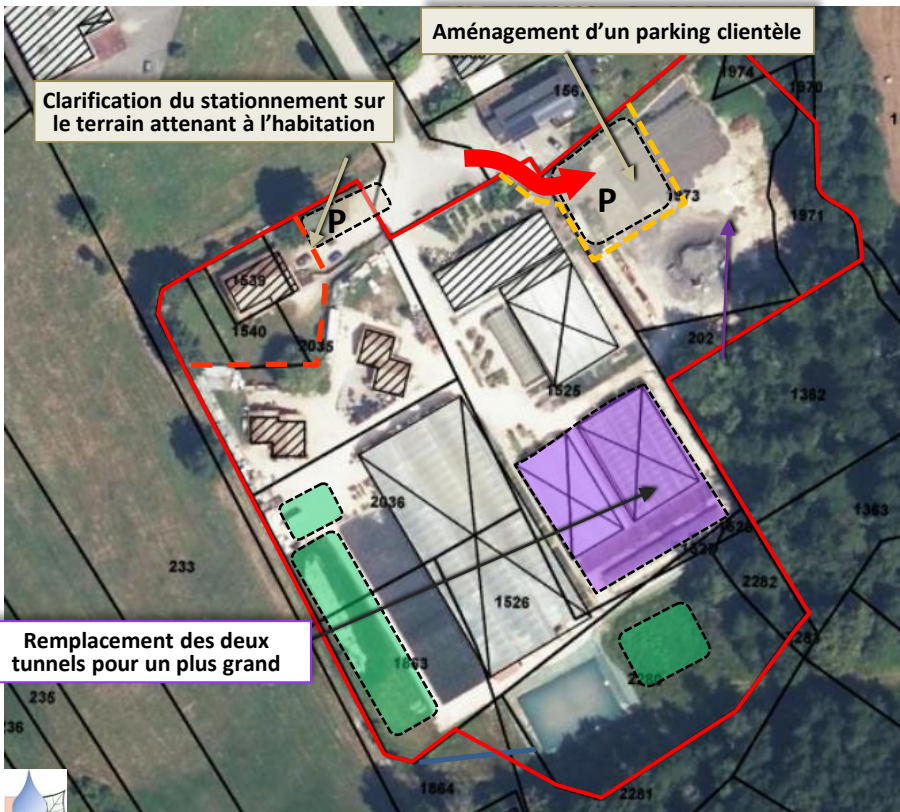
L'installation de la seconde citerne complétant la première, devra faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau, considérant le cumul des deux installations. Cette citerne pourra être dimensionnée soit comme la première, de 500 m<sup>2</sup>, ou avec une capacité supérieure, si elle récupère les eaux de la plateforme Est.



# 3 - PRÉSENTATION DES PROJETS DE L'ENTREPRISE

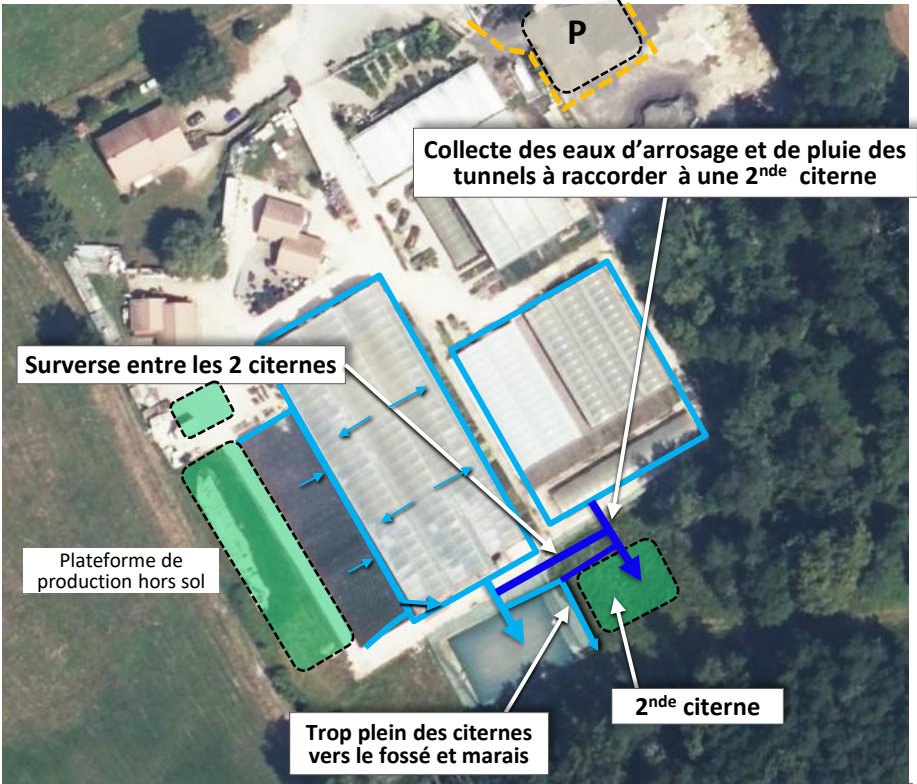
## ✓ Description de l'amélioration des stationnements :

Les nouveaux aménagements du cabinet de kinés rendent finalement plus lisible les places de stationnement auparavant encore marquée devant l'entrée de la plateforme, à cheval sur l'emprise publique et privée. La servitude devient plus opérationnelle en laissant le passage libre pour accéder au parking. Celui-ci devra être clos pour l'isoler des autres espaces de travail, telle que la plateforme ou les tunnels, espaces interdits au public. Les gérants de la SCI souhaitent également clarifier le parking de la maison d'habitation, utilisé aujourd'hui aussi bien par les patients du cabinet de kinés que par la clientèle de la jardinerie.



## ✓ Description de l'amélioration de la gestion de l'eau :

Il s'agirait d'installer une seconde citerne d'au moins 500 m3 pour stocker les eaux des 3 tunnels, déjà collectées. L'intérêt est d'économiser à nouveau 2000 m3 et de minimiser davantage la part d'eau potable du réseau et de pallier la baisse de débit observée lors des fortes consommations (liées à la population touristique importante). Cette citerne permettrait également de sécuriser les besoins de l'activité en cas d'arrêté préfectoral de sécheresse plus strict à l'avenir, interdisant toutes les activités économiques. Une automatisation complète de la gestion de l'eau est également possible. L'autre objectif est de réutiliser les intrants excédentaires lessivés et collectés, ce qui en limite l'usage mais aussi les rejets, même minimes dans le marais riverain du lac d'Aiguebelette.





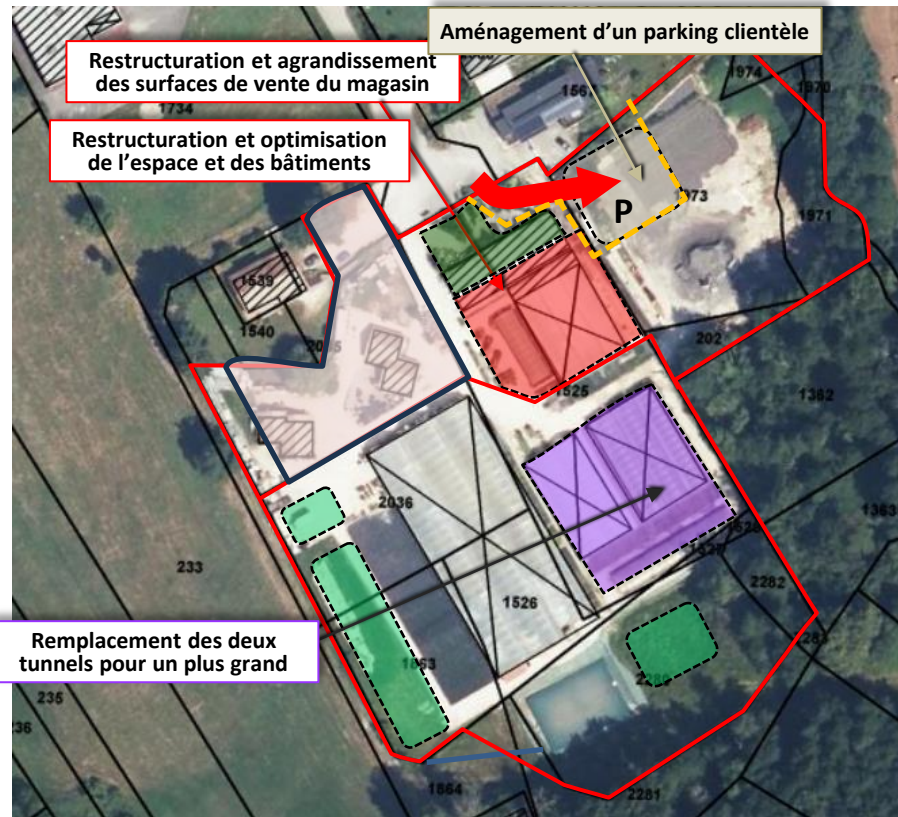
### 3 - PRÉSENTATION DES PROJETS DE L'ENTREPRISE

2 - À plus long terme, l'entreprise François Horticulture projette de réorganiser les différents espaces existants.

À l'horizon 2030, de **nouvelles surfaces de vente pourront intégrer les bureaux** pour libérer les bureaux actuels et y créer un local adapté pour les salariés.

La plateforme de stockage, réduite de la surface de parking, servira aussi de plateforme de production avec une récupération des eaux de pluie et d'arrosage par installation de bache de collecte, qui serait raccordée à une citerne à dimensionner selon les volumes récupérés (eaux de toiture du nouveau magasin par exemple). Sa location reste à étudier.

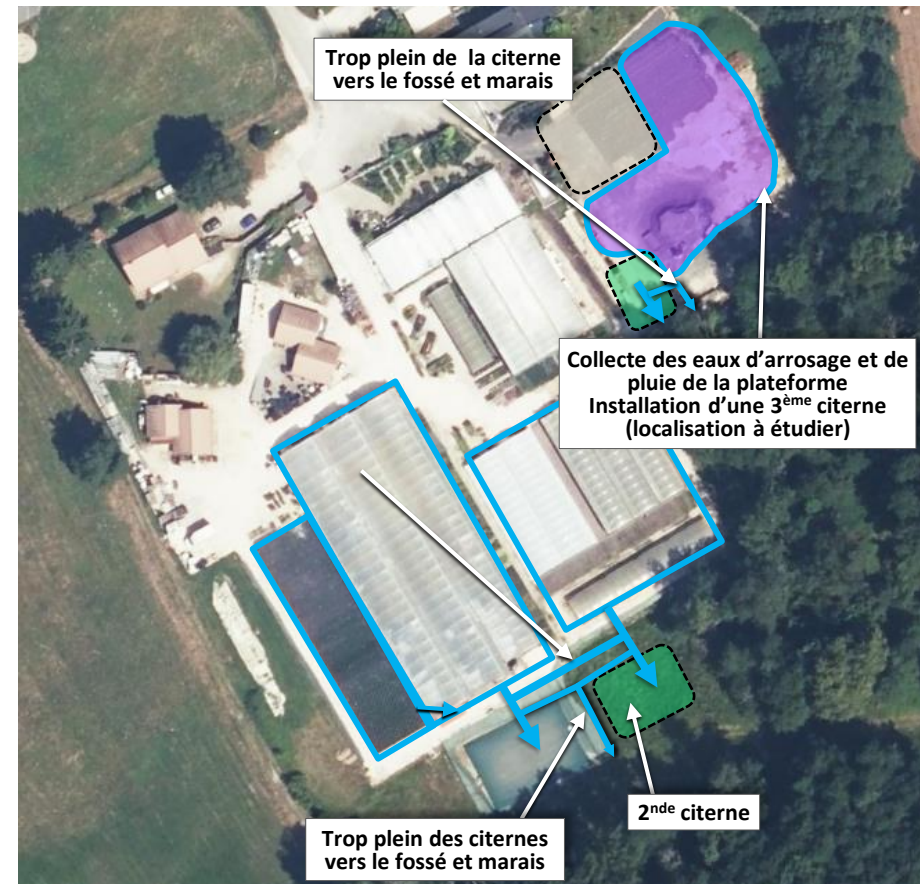
En parallèle, à l'horizon 2035, il s'agirait de **remplacer les deux tunnels de productions par un grand tunnel** unique afin de poursuivre l'optimisation du travail et la gestion des processus de production.



#### Amélioration de la gestion de l'eau :

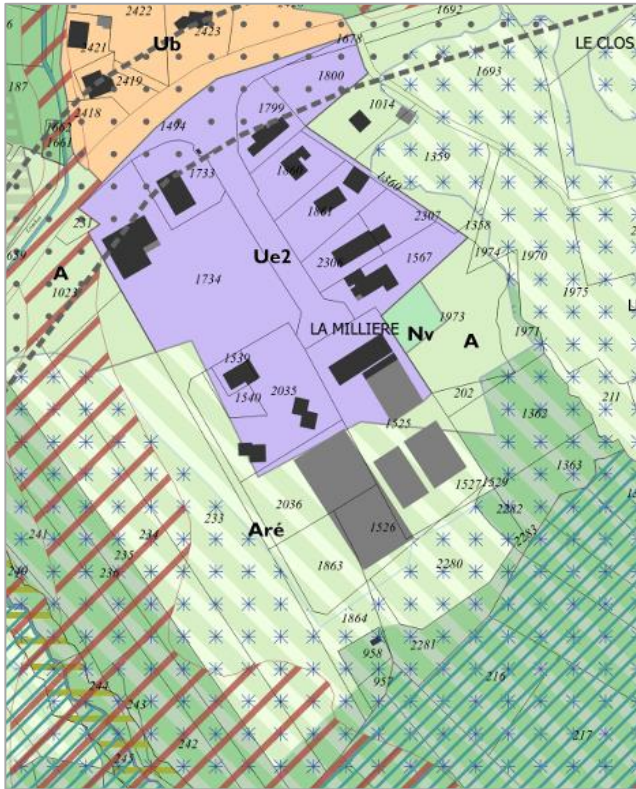
Il s'agirait d'installer une seconde citerne d'au moins 500 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux des 3 tunnels, déjà collectées, voire d'en installer une 3<sup>ème</sup>, dont la localisation reste à étudier (selon le foncier et dans la zone adéquate du PLU). L'intérêt est de collecter le maximum d'eau dans la perspective du changement climatique avec des sécheresses et une augmentation de l'évapotranspiration.

L'autre objectif est de réutiliser les intrants excédentaires lessivés et collectés, ce qui en limite l'usage mais aussi les rejets, même minimes dans le marais riverain du lac d'Aiguebelette.

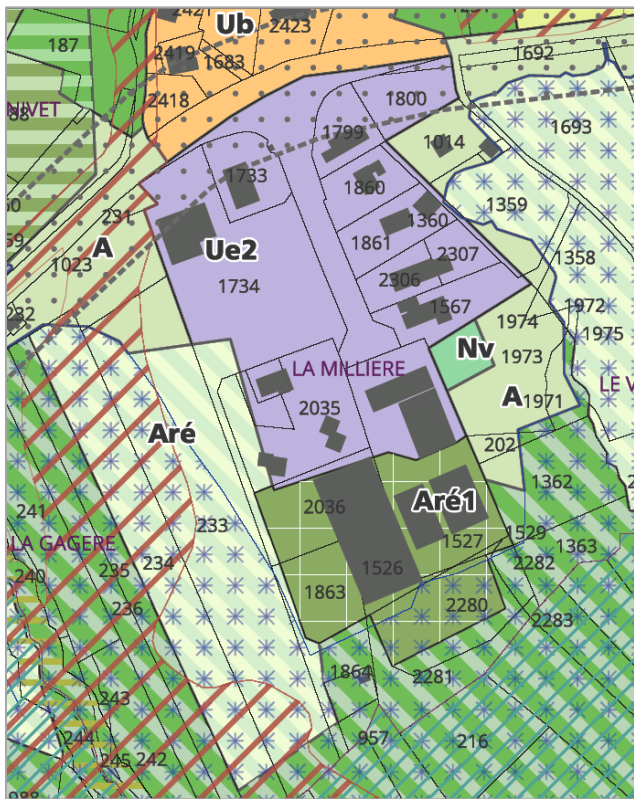


# 4 - NOUVELLES DISPOSITIONS DU PLU





Le zonage avant modification



Le zonage après modification





## Extrait des zones et prescriptions particulières, concernées par la modification n°1




-  Ue2 : Zone économique correspondant à la ZAE de la Gagère
-  A : Zone agricole
-  Aco : Zone agricole protégée en raison de la présence d'un corridor écologique
-  Aré : Zone agricole protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité

## Nouvelle zone créée par la modification n°1

-  Aré1 : Zone agricole protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité où sont autorisées des installations légères liées à la vocation de la zone

-  Nv : Zone destinée à accueillir une aire de stationnement
-  Nré : Zone naturelle protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité

## PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

-  Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope identifié au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Secteurs inconstructibles sauf exceptions en raison de risques naturels





# 4 - NOUVELLES DISPOSITIONS DU PLU

## Le règlement avant modification

### Dispositions applicables aux zones A

- ...
- Les sous-secteurs **Aré** qui concernent des secteurs agricoles concernés par des réservoirs de biodiversité.

#### A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

...  
En zone **A**, sont autorisés...

En zones Ap, Aco, Aré sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume existant.

### Usage des sols et destination des constructions

#### A 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**  
Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**  
Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations (Article R. 151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	A	Aco	Ap	Aré
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X	/	/	/
	- Exploitation forestière				

#### DANS TOUTES LES ZONES A...

...  
**Zone humide repérée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**  
Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide... :  
....

## Le règlement après modification

### Dispositions applicables aux zones A

- ...
- Les sous-secteurs **Aré** et **Aré1** qui concernent des secteurs agricoles concernés par des réservoirs de biodiversité.

#### A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

...  
En zone **A**, sont autorisés...

En zones Ap, Aco, Aré sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume existant.

En zone **Aré1**, sont autorisés l'aménagement de plateforme et la réhabilitation et l'installation de structures légères et démontables.

### Usage des sols et destination des constructions

#### A 1 – Destinations et sous-destinations

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **X**  
Les sous-destinations autorisées sous conditions ou soumises à limitation de certains usages et affectations du sols, constructions et activités sont identifiées dans le tableau par le symbole suivant : **/**  
Si aucun symbole présent : la destination est interdite

Destinations (Article R. 151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-27 du CU)	A	Aco	Ap	Aré et Aré1
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X	/	/	/
	- Exploitation forestière				

#### DANS TOUTES LES AUTRES ZONES A

...  
**Zone humide repérée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**  
Seules y sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide...

Dans la zone humide située en zone **Aré1**, les installations de récupération d'eaux sont autorisées à condition qu'elles soient installées sans modification des sols (sans exhaussement ni décaissement) et à condition qu'elles puissent être démantelées.



# 5 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

## 5.1 - Objectifs de la modification

L'objectif principal de la procédure concerne la modification du zonage Aré (biodiversité) en créant un sous-zonage Aré1 sur la partie Sud, également remblayée et équipée d'installations agricoles, de la zone d'activités La Gagère et le complément du règlement des zones et prescriptions concernées.

Le règlement de cette zone prévoit la possibilité de réhabilitation des bâtiments agricoles dans leur volume existant :

*En zone Ap, Aco, Aré sont autorisés l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments agricoles existants dans leur volume existant.*

Le site est déjà équipé depuis longtemps par l'entreprise François Horticulture de 3 tunnels de production et de remblai aujourd'hui en partie aménagée en plateforme de production, en zone Aré.

Le projet consiste créer une zone Aré1 et un règlement encadrant l'implantation d'installations légères type tunnel (sans fondation ni artificialisation des sols) sur la partie remblayée (hors zone humide).

Ce règlement permettra également de créer un abri pour le matériel et des restructurer les 2 petits tunnels en les remplaçant en un seul, à plus long terme.

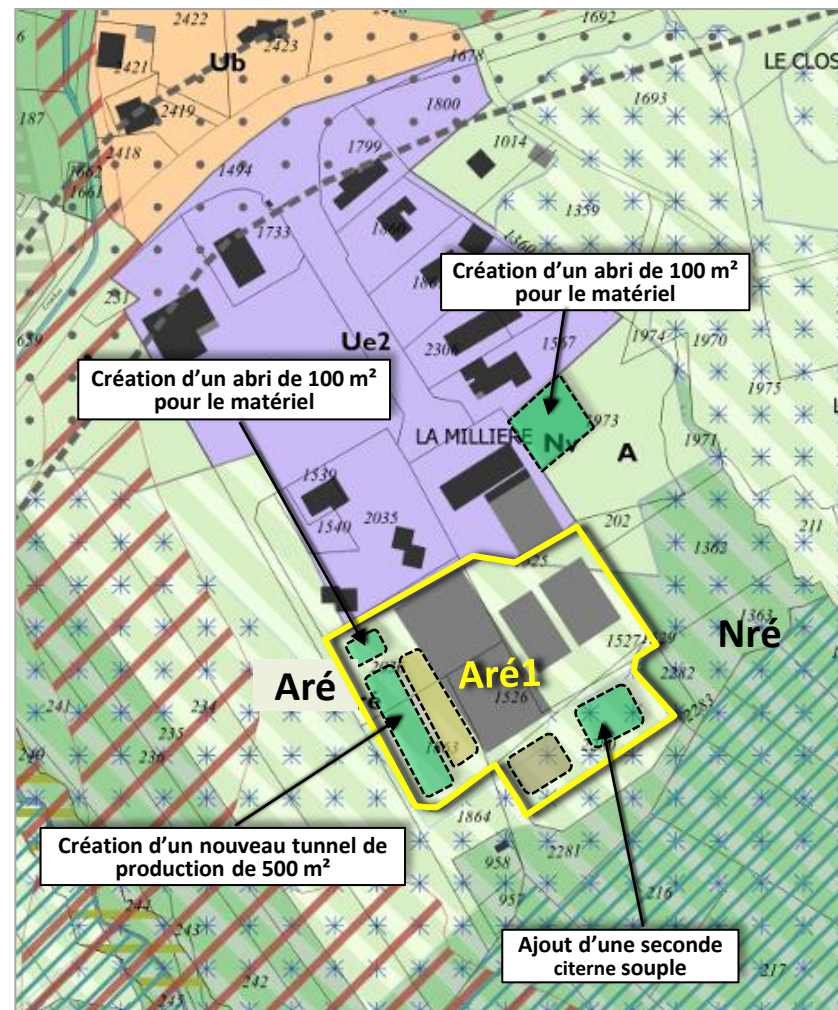
La partie en zone humide est maintenue en Aré avec une disposition du règlement limitant à la seule installation de récupération d'eau, en l'occurrence, d'une 2<sup>nd</sup>e citerne de stockage des eaux de pluie et d'arrosage des trois tunnels, dans l'objectif de diminuer les consommations d'eau (du réseau d'eau potable).

Il est donc proposé de dimensionner la zone Aré1 sur l'emprise du remblai actuel et à l'emprise nécessaire à deux citernes de stockage.

Le règlement sera complété et rédigé ainsi :

*En zone Aré1, sont autorisés l'aménagement de plateforme, la réhabilitation et l'installation de structures légères nécessaires à l'exploitation agricole.*

*En zone humide située dans la zone Aré1, les installations de récupération d'eaux sont autorisées à condition qu'elles soient installées sans modification des sols (sans exhaussement ni décaissement) et à condition qu'elles puissent être démantelées.*





## 5 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

La Révision Générale du PLU de la commune de Saint-Alban-de-Montbel a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 19 juin 2023.

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Compatibilité du projet avec le PADD communal :

Les grands objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** doivent permettre de « *garder l'esprit et l'identité du village pour ne pas évoluer vers une banale zone suburbaine* »

Articulation des objectifs du PADD avec le projet selon les orientations et leurs déclinaisons :

**La zone d'activité de la Gagère** se trouve déclinée explicitement dans deux des trois orientations du PADD. Elles invitent à concentrer les activités économiques sur les deux zones d'activités de la commune, dont celles de la Gagère, pour préserver durablement les espaces naturels et les rives du lac, de les favoriser à l'échelle communale (Orientations 2 et 3).

L'orientation 2 concerne davantage la maîtrise du développement urbain modéré et respectueux du patrimoine, qui permet à l'existant de se conforter et de l'adapter (notion de consommation d'espace et de densification)

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

*Cette orientation est déclinée en 2 points :*

- 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

*Ce 2<sup>ème</sup> point détaille, pour les rives du lac,*

- Renforcer la protection des rives du Lac et des espaces naturels attenants ...

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

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

*Cette orientation est déclinée en 4 points :*

- 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

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

*Cette orientation est déclinée en 5 points :*

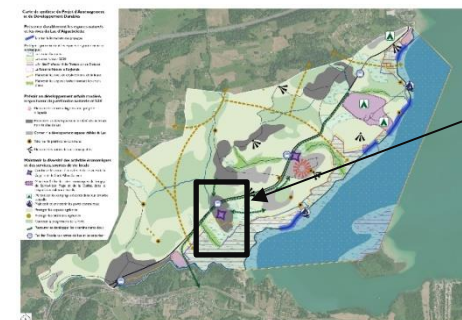
- Favoriser le maintien des activités économiques et permettre l'implantation de nouvelles

*Ce 1er point détaille 7 actions pour la mettre en œuvre dont :*

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



Le projet rentre totalement dans les objectifs des orientations littérales du PADD.

### Analyse de la cartographie de synthèse du PADD avec le projet :



## Localisation du projet

# 5 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le zoom sur la cartographie de synthèse montre l'emprise de la zone d'activités de la Gagère à conforter  sur un tissu urbain identifié pour un développement urbain modéré (...) dans les secteurs non visibles du lac .








Le zonage proposé est en Aré1 pour permettre pour restructurer le site horticole est compatible avec ses orientations.

## 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 :

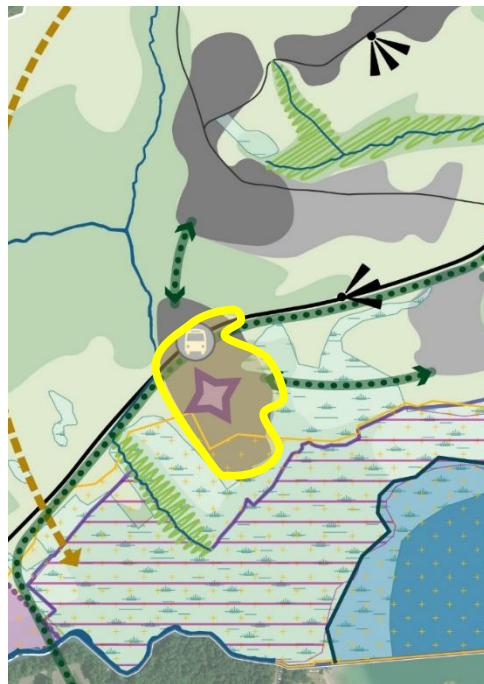
-   Les zones humides
-  Les sites Natura 2000
-  L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
-  La Réserve Naturelle Régionale
-  Maintenir les axes de déplacements de la faune
-  Maintenir les espaces boisés bordant les cours d'eau

### Prévoir un développement urbain modéré, respectueux du patrimoine naturel 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
-  Protéger les espaces agricoles
-  Restaurer et développer les cheminements doux

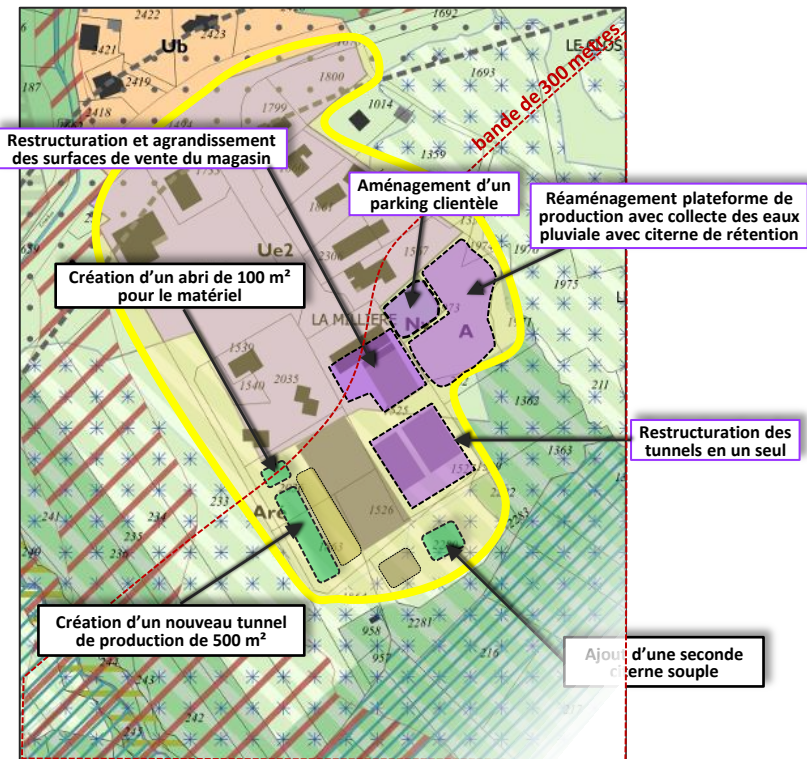


A noter la situation de la zone d'activités de la Gagère pour 8000 m<sup>2</sup> dans le site Natura 2000 dans le site Natura 2000 n°15, d'une surface de 738 ha.

NB : La démarche du réseau Natura 2000 privilégie la recherche collective d'une gestion équilibrée et durable des espaces qui tiennent compte des préoccupations économiques et sociales.

## Compatibilité du projet avec la loi Montagne :

La loi montagne régit l'urbanisation dans une bande de 300 mètres de large à compter des rives du lac. Cette bande s'étend jusqu'à la zone d'activités de la Gagère. Le Code de l'Urbanisme définit aux articles L.122-5 à L.122-6, le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation pour préserver les espaces agricoles. Ainsi, l'article L122-13 indique que dans les secteurs protégés ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier... la modification simplifiée n° 1 relative à la zone A (ré1) est donc compatible avec la loi montagne.



# 5 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

## Article L122-5 du Code de l'Urbanisme

L'urbanisation est réalisée **en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

## Article L122-5-1 du Code de l'Urbanisme

**Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux**

La zone de la Gagère est inscrite dans le PADD comme espace déjà urbanisé dans lequel l'orientation vise à « permettre un développement modéré des secteurs non visibles du lac ».

Le diagnostic du site a montré son caractère déjà anthropisé avec des installations horticoles en place depuis plusieurs années.

La partie aval de la zone de la Gagère, occupée par l'entreprise horticole (serres, tunnels, bâtiments, et plateforme, couvre environ 1,5 ha, la partie libre où il est prévu d'installer un tunnel supplémentaire de 500 m<sup>2</sup>, soit 3 % de la surface.

Ainsi, il est considéré que la modification du PLU permettant la réhabilitation et l'installation d'un tunnel supplémentaire ne modifie pas le caractère de la zone et justifie que le secteur de nécessite pas de dossier de dérogation à la loi Montagne.

Les orientations du PADD relatives à la préservation des milieux d'une part et le maintien des activités économiques, à concentrer sur les 2 zones d'activités, illustrées en cartographie sont en tout point respectées.

- La modification de droit commun, est conduite lorsque le projet, selon l'article L153-41, a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

=

la modification simplifiée peut être conduite dans les cas suivants (article L153-45) :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L.151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article [L. 153-31](#).

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie.

En effet, la procédure de modification simplifiée peut être conduite à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;  
*=> Aucune majoration de constructibilité n'est prévue*
- Diminuer ces possibilités de construire ;  
*=> Aucune diminution de constructibilité n'est prévue*
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.  
*=> Aucune zone U n'est concernée, seule la zone Aré fera l'objet sur l'emprise de l'entreprise d'un sous-zonage Aré1.*

Par ailleurs, la présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas. La MRAe a rendu avis conforme le 21 juillet 2025, après expertise écologique complémentaire.

En conséquence, il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une **modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme**.



---

## **6 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **NOTICE D'INCIDENCES NATURA 2000**

## 6. 1- RAPPEL DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### ➤ Eléments de contexte environnemental à l'échelle de la commune

Les milieux naturels et agricoles occupent près de 90 % de la superficie du territoire de **Saint-Alban-de-Montbel (163 ha agricoles et 118 ha naturels)**.

Les espaces urbanisés représentant les 10% du territoire se concentrent principalement sur les bords du lac d'Aiguebelette et dans quelques hameaux disséminés sur la commune.

Répartis entre 372 m et 528 m d'altitude (La Roue), les habitats naturels de la commune occupent l'étage de végétation collinéen.

La commune est concernée par différents périmètres environnementaux :

- les zones réglementaires :

- l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
- La Réserve Naturelle Régionale

- Deux zones contractuelles Natura 2000

- 7 zones d'inventaires dont deux ZNIEFF de type 1 et 2 relatives aux lac d'Aiguebelette et 5 zones humides.

Le tableau ci-contre les détaille avec leur surface sur la commune et leur proportion du territoire.

La localisation de chaque zone est illustrée par les cartes « Zones réglementaires et d'inventaires » du rapport de présentation du PLU approuvé en 2023, zoomées sur la partie Sud Ouest du lac, présentée en page suivante.

=> L'exploitation horticole se trouve en dehors des périmètres environnementaux réglementaires qui sont l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope et la Réserve Naturelle Régionale du lac d'Aiguebelette et des marais.

=> L'exploitation horticole se trouve en partie sur le périmètre du site Natura 2000 (FR8201770) et de la zone humide « marais et lac d'Aiguebelette ».

La cartographie de synthèse des périmètres environnementaux permet de montrer les limites de chacun par rapport à l'emprise de l'exploitation horticole.

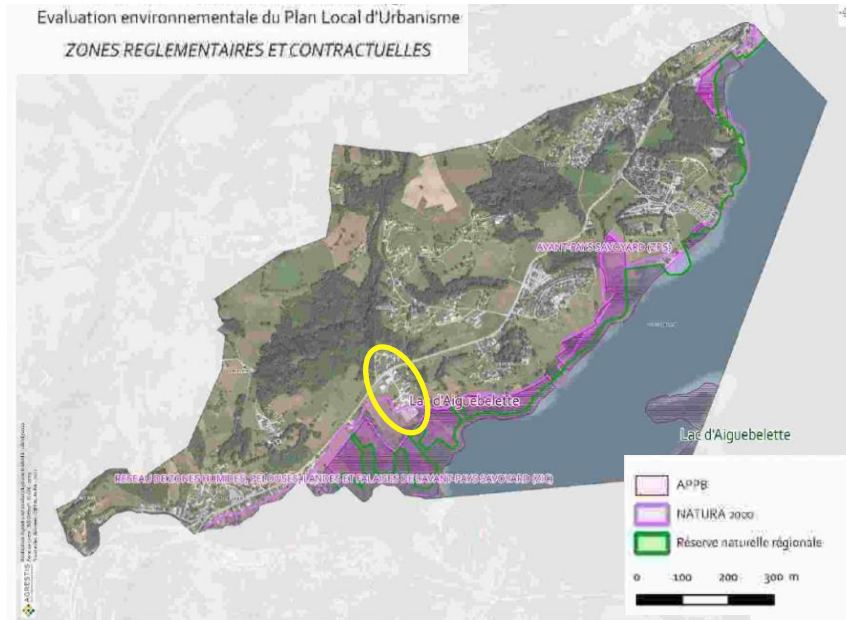
Zones référencées	Superficie (en ha)	
	Commune (ha)	Commune %
<b>ZONES REGLEMENTAIRES ET CONTRACTUELLES</b>		
ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPE (APPB) :		
Lac d'Aiguebelette (n°2001/106)	39,60	8,72
RESERVE NATURELLE REGIONALE		
Lac d'Aiguebelette (RNR285)	133,63	29,41
SITE NATURA 2000 :		
Avant Pays Savoyard (FR82/2003)	153,48	33,78
Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant-pays savoyard (FR8201770)	161,80	35,61
<b>ZONES D'INVENTAIRES</b>		
ZNIEFF type I		
Lac d'Aiguebelette et marais riverains (73100001)	152,57	33,58
ZNIEFF type II		
Ensemble fonctionnel du lac d'Aiguebelette et de ses annexes (7310)	290,32	63,90
INVENTAIRE DÉPARTEMENTAL DES ZONES HUMIDES		
La Ferme Praille (73CPNS3125)	0,85	0,19
Le Berlioz (73CPNS3236)	0,82	0,18
Le Calamant (73CPNS3231)	0,38	0,08
Marais et lac d'Aiguebelette (73CPNS3120, 73CEN00399, 73CEN00400, 73CEN00401, 73CEN00402, 73CEN00403, 73CEN00404, 73CEN03155, 73CEN03156, 73CPNS3120)	85,09	18,73
Le Ganivet (73CEN00405)	0,07	0,02

A noter la surface d'eau libre sur la commune de 124,94 ha

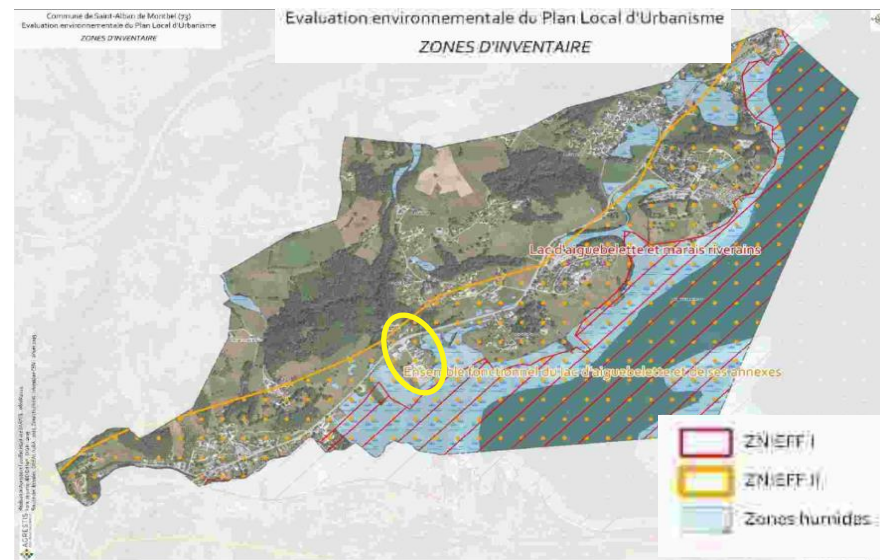
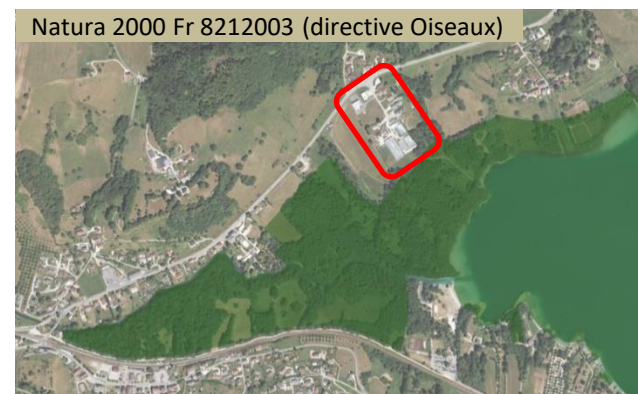
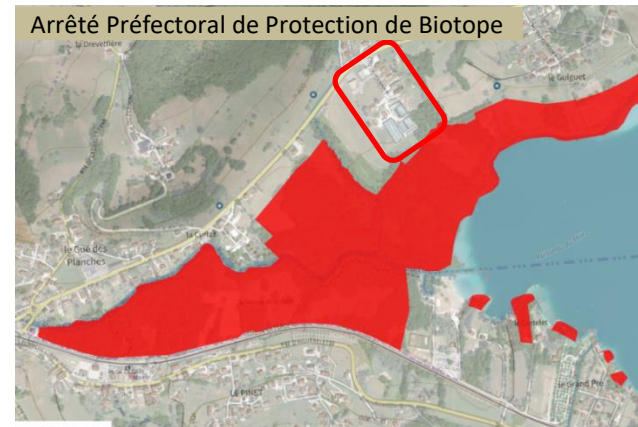
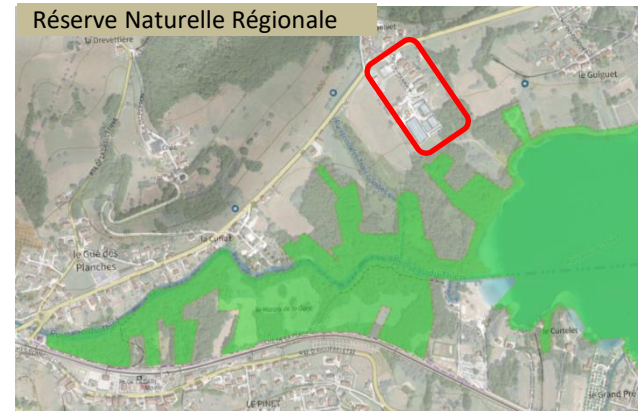




## 6. 1- RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## Carte des zones règlementaires et contractuelles – Rapport de présentation du PLU



## Carte des zones d'inventaires– Rapport de présentation du PLU

## 6. 1- RAPPEL DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### ➤ Description des périmètres environnementaux à l'échelle du site

La zone de la Gagère se trouve en partie en zone Natura 2000 « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant Pays Savoyard (FR 8201770) et en limite du périmètre de la zone humide « marais et lac d'Aiguebelette ».

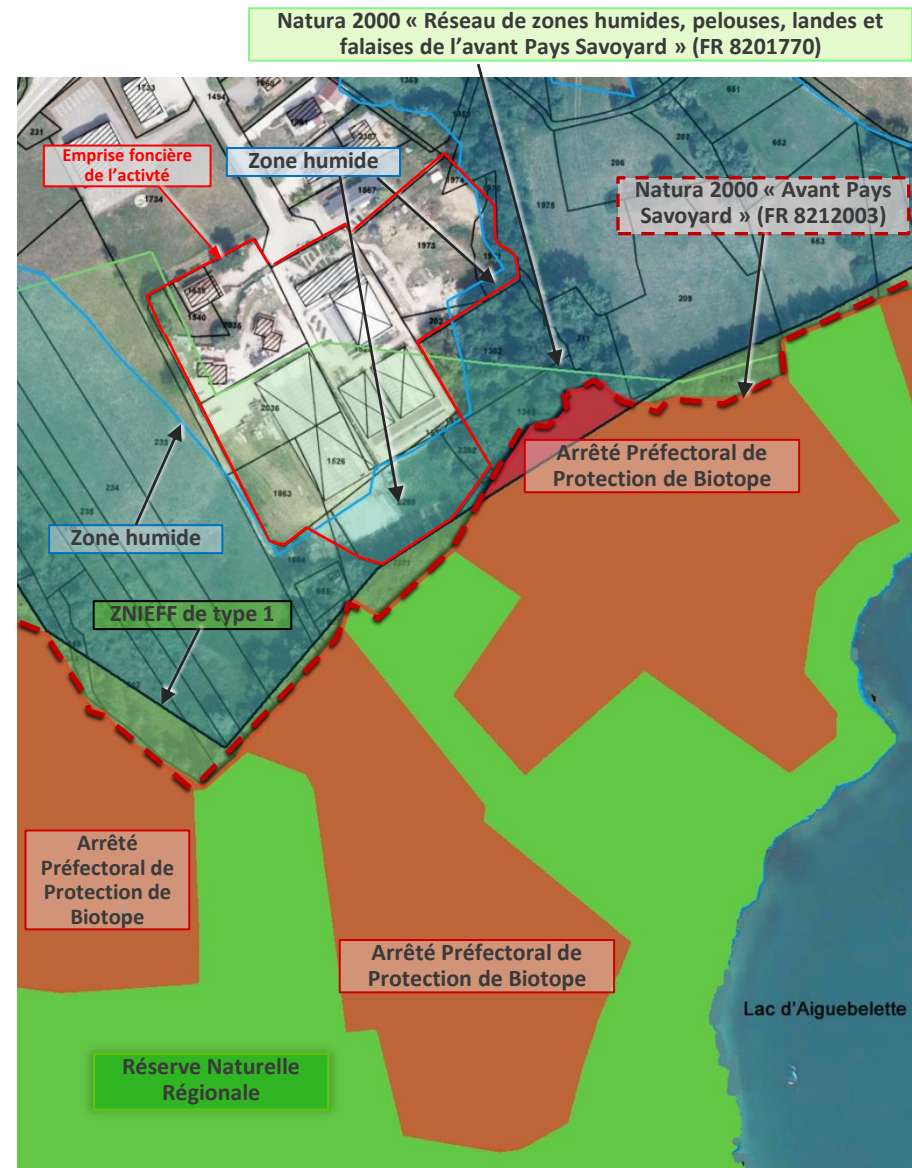
A l'aval du site, se trouvent la Réserve Naturelle Nationale du lac d'Aiguebelette et l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB).

La carte ci-contre montre précisément les différents périmètres environnementaux par rapport au projet de périmètre de la zone Aré1.

- L'exploitation horticole qui pourra évoluer dans ce nouveau zonage, se trouve en dehors des périmètres environnementaux suivants :

Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle Régionale, **Natura 2000 FR8212003** « Avant Pays Savoyard », en limite de la ZNIEFF de type 1.

- Elle se trouve par contre, dans le périmètre du site **Natura 2000 FR 8201770** « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant Pays Savoyard », le zonage Aré s'étend calé sur celui-ci, ainsi que dans la zone humide « marais et lac d'Aiguebelette ».





## 6. 2 – DESCRIPTION DU SITE ET SA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE

La description précise du site et de son fonctionnement permettra de mieux appréhender son évolution. Sa surface totale est de 1, 8 hectares répartis comme suit :

- La plateforme côté Est d'une surface de 3500 m<sup>2</sup> (classée en zone A du PLU)
- La partie amont (classée en zone Ue2 du PLU) est occupée par 2 constructions, un bureau avec réserves et un atelier), ainsi que deux structures légères, l'une pour le magasin proprement dit, et l'autre est une serre chauffée pour la production et ouverte à la vente. Elles sont non maçonnées mais avec sol imperméabilisé par béton ou bitume. Le chauffage est assuré par une chaudière au granulé bois et un appoint fioul en cas de panne.
- A l'aval (partie classée en Aré), se trouvent côté Ouest, sur environ 2000 m<sup>2</sup>, un remblai peu épais, en partie colonisé par des espèces rudérales, la plateforme de production et une cour à l'amont (projet d'abri pour le matériel). Au Sud, le site est aménagé sur près de 5000 m<sup>2</sup> avec des tunnels équipés de système de récupération des eaux d'arrosage et les eaux pluviales, une plateforme de production et un espace libre anciennement remblayé légèrement et végétalisé.

Du point du vue biodiversité sur le site, seule une petite partie aval située sur le terrain naturel est encore naturelle.

Un chemin d'accès au lac sépare l'emprise occupée par la citerne actuelle et une roselière atterrie (environ 700 m<sup>2</sup>) au pied du remblai d'une part, et des boisements 530 m<sup>2</sup> sur l'emprise foncière de l'entreprise, en continuité de l'aulnaie frênaie incluse dans les périmètres règlementaires, et qui s'étend jusqu'au lac.



Magasin



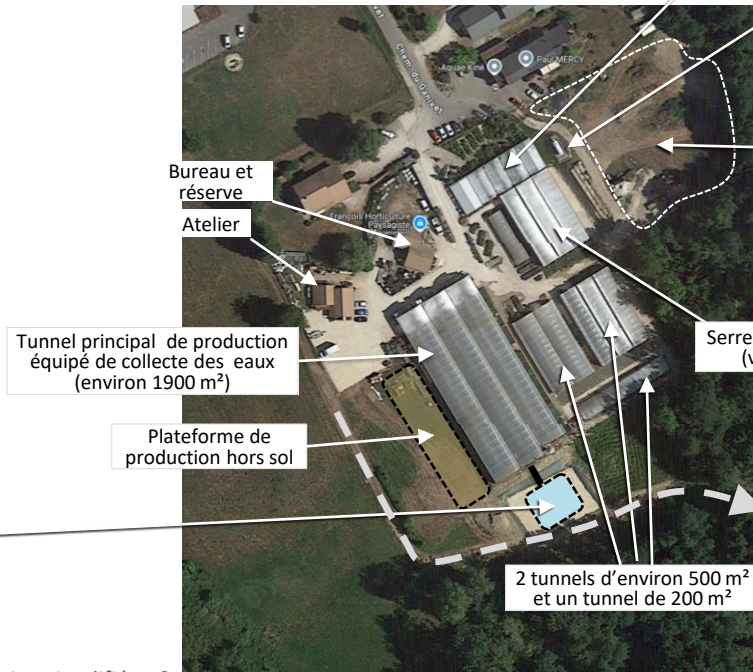
Cuve à fioul pour chauffage d'appoint



Plateforme de production hors sol avec collecte des eaux



Citerne souple



Plateforme de stockage



Serre de production et vente chauffée (installation visible au fond)



## 6. 2 – DESCRIPTION DU SITE ET SA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Du point de vue topographique, la route départementale longe les rives du lac d'Aiguebelette situé à environ 385 m, la voie d'accès de desserte de la zone d'activités descend légèrement à 3 % jusqu'à 381,50 m environ à l'entrée de la jardinerie.

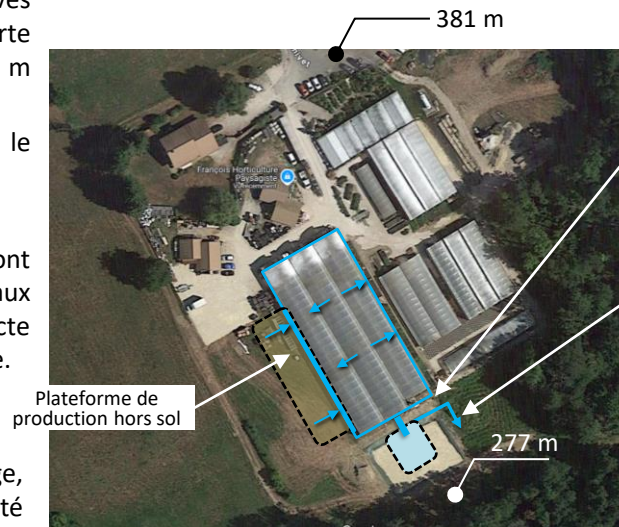
Les tunnels ont une légère déclivité autour de 380 m d'altitude, le terrain naturel étant à 277 m à l'aval.

### Gestion des eaux actuelle :

Les eaux de la plateforme de production et du tunnel principal sont collectées par une bâche imperméable installée sous 3 cm de matériaux drainants, recouverts d'un géotextile perméable. Des fossés de collecte ceinturant le tunnel recueillent les eaux d'arrosage et les eaux de pluie.

Les eaux de la plateforme sont orientées dans ce fossé commun (rejoint la citerne de 500 m<sup>3</sup>).

La citerne permet, selon la pluviométrie et les besoins en arrosage, d'économiser 2000 m<sup>3</sup> par an. Elle dispose d'un trop plein par sécurité mais n'est pas suffisante quand les besoins d'arrosage sont importants. La consommation en eau potable reste en 3000 m<sup>3</sup> et 5000 m<sup>3</sup> selon les années.

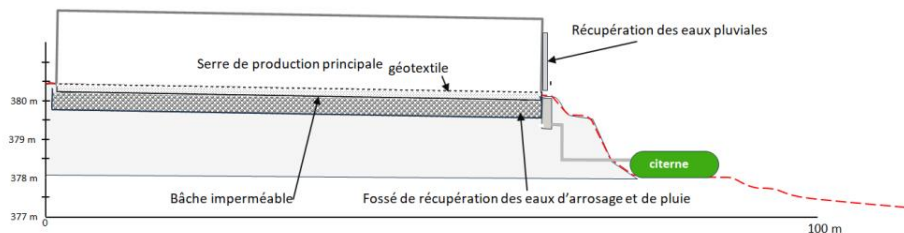


Système de récupération des eaux du tunnel principal

Drain de récupération des eaux d'arrosage du tunnel et de la plateforme de production



Roselière atterrie



Le tunnel principal est équipé d'allées bétonnées non ferrillées de 8 cm d'épaisseur, ce qui permet de venir au plus près des zones de culture et permettre les manutentions de plants, notamment avec l'utilisation de charriots.



Tunnel de production avec allées bétonnées (vue générale et zoom)





## 6.3 – DESCRIPTION DES PROJETS DE L'ENTREPRISE

Le projet se déroulera en plusieurs phases :

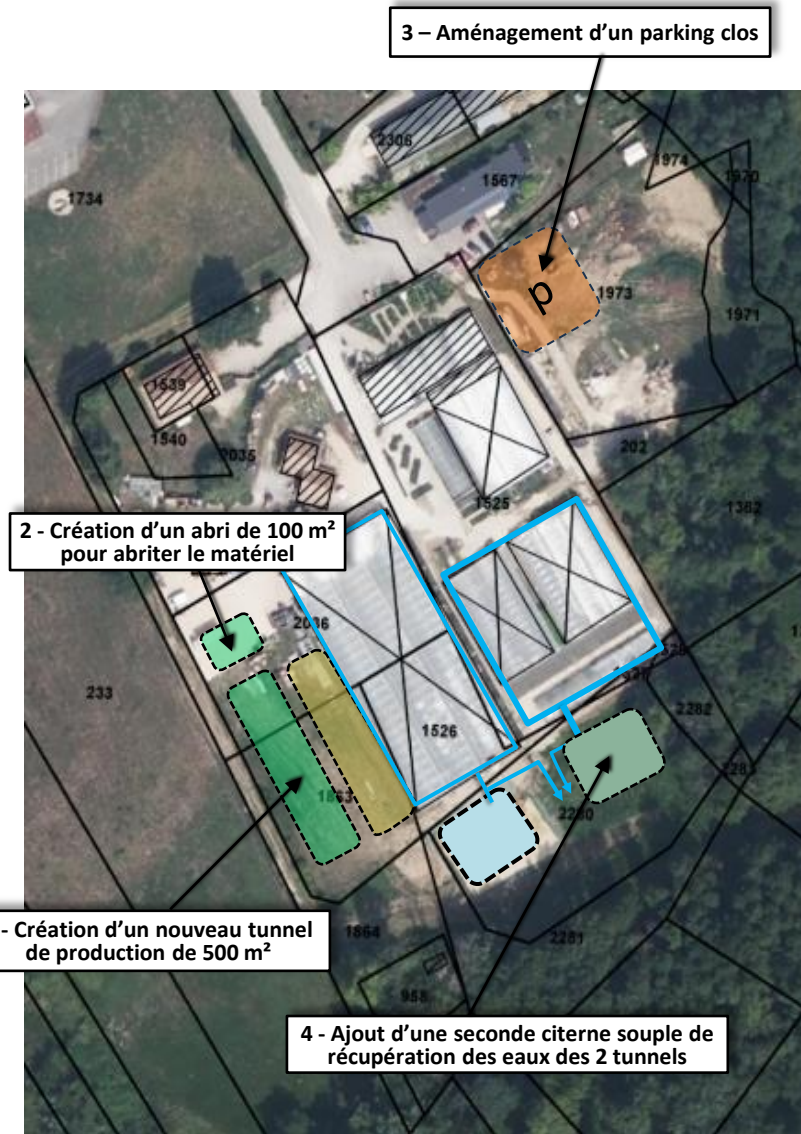
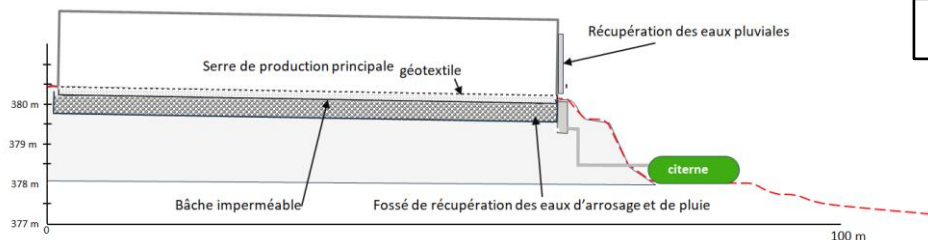
**A court et moyen terme :** Les gérants souhaitent investir dans de nouveaux aménagements et installation pour pérenniser l'activité croissante et répondre à la demande. Les aménagements prévus sont les suivants (sans ordre de priorité) :

**1 - Installation d'un nouveau tunnel de 500 m<sup>2</sup>.** Il va permettre d'augmenter le volume de production et d'optimiser l'organisation du travail, en limitant les déplacements inutiles en étant installé en continuité de la plateforme de production. Cela nécessite de niveler le terrain avec une couche de remblai terreux peu épais, le site étant déjà légèrement surélevé par rapport au terrain voisin.

Comme la plateforme et l'autre tunnel, il sera équipé d'une bâche imperméable de récupération des eaux d'arrosage et de pluie. Elle sera surmontée de matériaux drainants, eux-même recouverts d'un géotextile perméable. Les eaux de collecte seront stockées dans la citerne existante.



Emplacement du tunnel à l'aval et le long de la plateforme

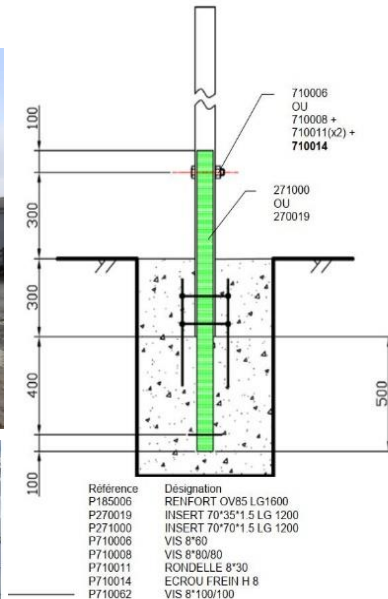


## 6.3 – DESCRIPTION DES PROJETS DE L'ENTREPRISE

Le tunnel envisagé aura une dimension de 50 m x 9,50 m, avec 4 m de hauteur au faîtage.

Le sol ne sera donc pas artificialisé, seulement recouvert d'une bâche imperméable pour collecter les eaux d'arrosage pour être réutilisées.

Les pieds d'ancrage du tunnel devront néanmoins être bétonnés par des plots coffrés de 90 cm x 70 cm de larges.



### 2 - L'abri de matériel de 100 m²

L'abri envisagé sera constitué de 2 containers permettant de fixer un abri toilé entre les deux (exemple sur la photo ci-dessous).

Le sol est constitué du remblai existant.

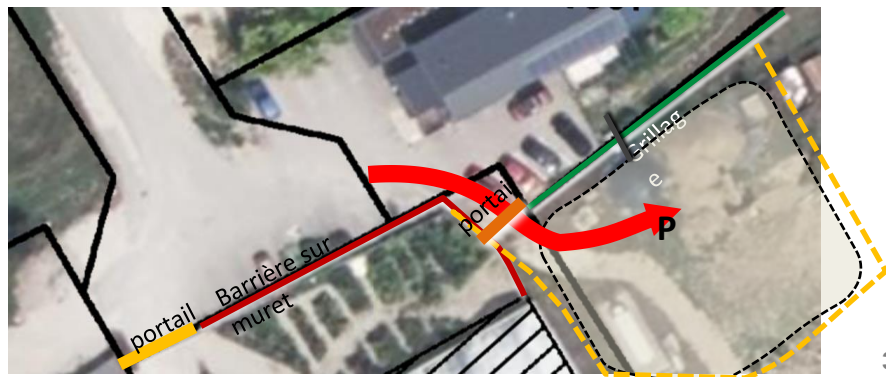


### 3 – Aménagement d'un parking

Le PLU a prévu une zone Nv pour permettre l'aménagement du parking nécessaire à l'accueil de la clientèle. Le nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins de la jardinerie est d'environ 15 places. L'emprise de la société d'horticulture est close par un muret surmonté d'une barrière, jusqu'au portail d'accès de la plateforme, close par un portail. L'accès à la plateforme est possible par un droit de passage par la parcelle voisine.

L'aménagement d'un parking clientèle devient depuis cet automne possible avec une meilleure lisibilité des places de stationnement, encore à améliorer par du marquage au sol sur foncier public et privé et une fois la pose d'une clôture l'isolant de la plateforme de production et de stockage.

Le sol constitué du remblai déjà en place restera perméable. Le parking ne sera pas imperméabilisé.



## 6.3 – DESCRIPTION DES PROJETS DE L'ENTREPRISE

---

### 4 – Une seconde citerne

Elle permettra de recueillir les eaux d'arrosage et de pluie des 3 tunnels actuels, déjà collectées par une bâche imperméable. Elle sera installée comme la première, sur le terrain naturel.

Son exutoire sera vraisemblablement commun à l'autre citerne.

Cette citerne de 500 m<sup>3</sup> est aussi équipée d'un trop plein lors des périodes hivernales, pluvieuses et de faibles besoins de l'exploitation. Quand les besoins d'arrosage sont importants, le volume cumulé de 1000 m<sup>3</sup> permettra d'éviter qu'elle ne se vide trop rapidement comme actuellement, et ainsi de réduire encore la consommation d'eau potable, jusqu'à environ 2000 m<sup>3</sup>, supplémentaires et augmenter la durée d'arrosage avec cette eau.

Les consommations en eau potable du réseau devraient être bien moindres, ces volumes supplémentaires stockés permettant d'étaler les consommations et assurer plus gros volume à la faveur d'un épisode de pluie estivale.

Le choix d'une citerne souple plutôt qu'un bassin ouvert, a été fait pour limiter l'évaporation en période estivale, limiter les UV et la prolifération d'algues, éviter les purges mécaniques dues à l'encrassement d'un bassin traditionnel ouvert, préserver la faune sauvage environnante de la noyade, récupération des effluents.





## 6.3 – DESCRIPTION DES PROJETS DE L'ENTREPRISE

### A plus long terme :

À l'horizon 2030, de nouvelles surfaces de vente pourront intégrer les bureaux pour libérer les bureaux actuels et y créer un local adapté pour les salariés. L'implantation d'une nouvelle construction sur la zone Ue devrait donc regrouper le magasin, des bureaux et locaux pour le personnel, mais aussi éventuellement une surface de vente permettant aussi de la production.

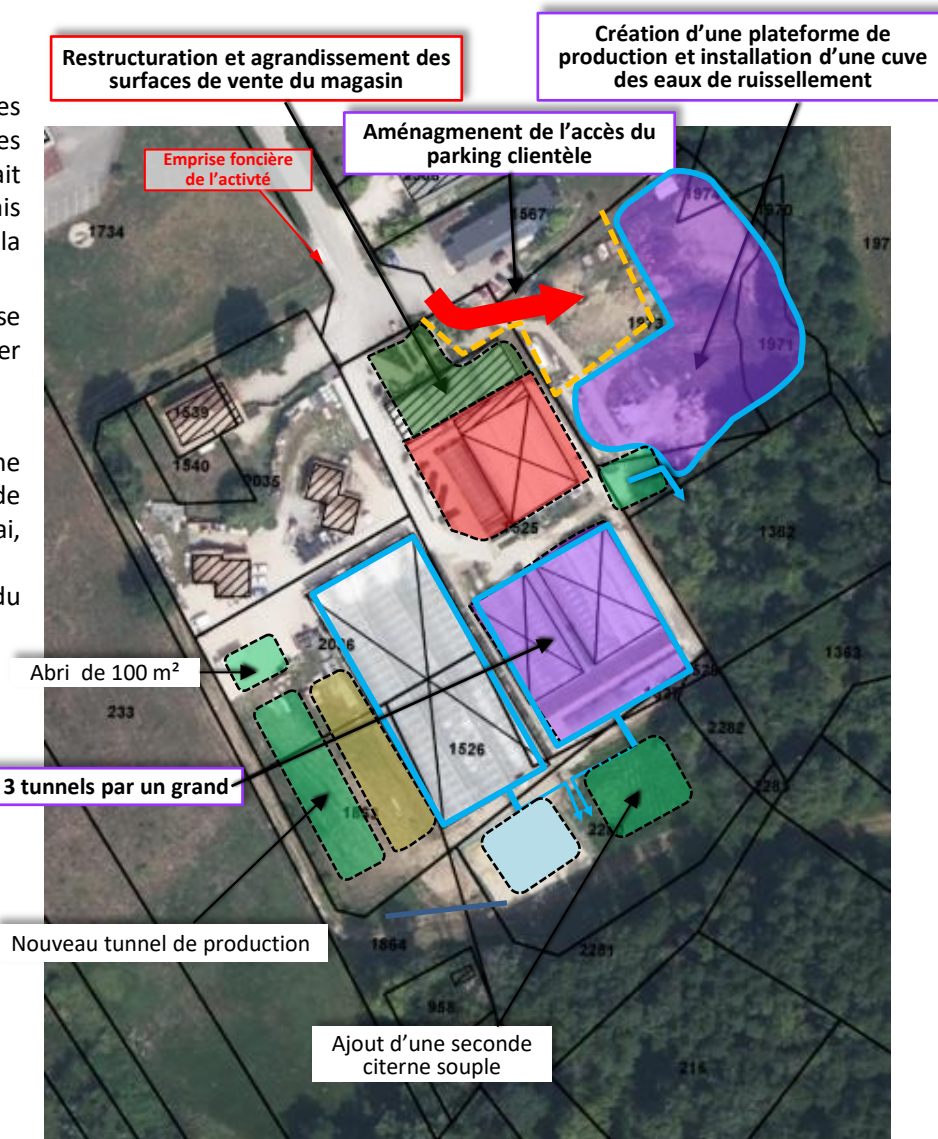
A cette occasion, l'accès au parking pourra être amélioré dans l'emprise foncière, en fonction du retour d'expérience. Cela permettrait de s'exonérer de la servitude de passage. Aménagement de l'accès au parking.

### Equipement de la plateforme jouxtant le parking

Le sol également constitué de remblai sera équipé, comme les tunnels, d'une bâche imperméable pour recueillir les eaux d'arrosage et pluviales. La cuve de rétention sera dimensionnée selon l'emprise disponible en pied de remblai, dans le respect du zonage du PLU.

La bordure boisée de l'emprise côté Sud et Est restant dans la zone Aré du PLU.

A l'horizon 2035, il s'agirait de remplacer les 3 tunnels de production par un grand, unique, afin de poursuivre l'optimisation du travail et la gestion des processus de production.



## 6. 4 - INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement a montré que La zone de la Gagère se trouve en partie en zone Natura 2000 « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant Pays Savoyard (FR 8201770) et en limite du périmètre de la zone humide « marais et lac d'Aiguebelette ».

A l'aval du site, se trouvent la Réserve Naturelle Nationale du lac d'Aiguebelette et l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), le site Natura 2000 FR8212003 « Avant Pays Savoyard », et la ZNIEFF de type 1.

### Impact sur la zone humide « marais et lac d'Aiguebelette ».

La commune compte de nombreuses zones humides dont la plus importante en surface illustrée sur la carte ci-dessous, d'une surface de 85 ha et qui regroupent celles des rives sur du lac en une dizaine de zones humides étroitement liées.



Source : [https://carmen.carmencarto.fr/49/PAC\\_ZonesHumides\\_Savoie.map#](https://carmen.carmencarto.fr/49/PAC_ZonesHumides_Savoie.map#)

L'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 précisent les critères de définition floristique et pédologique d'une zone à caractère humide et permettent de qualifier les zones humides dites « réglementaires ».

Le premier inventaire départemental des zones humides de la Savoie a été rendu public le 22 février 2010. Cet inventaire est régulièrement mis à jour par le CEN 73, la dernière cartographie excluant le remblai existant.

Le projet de 3<sup>ème</sup> cuve de récupération des eaux pluviales de la plateforme côté Est sera possible dans la zone A (en dehors de la zone humide).



- 👁 Zones humides (ZH v4)
- Zones humides
- 👁 Partie anciennement en zone humide
- Partie anciennement en zone humide

## 6. 4 - INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La cartographie ci-contre montre que :

La 1<sup>ère</sup> citerne souple a été installée dans la zone humide. Par sa surface, elle n'a pas été soumise à la nomenclature loi sur l'eau (3.3.1.0 Assèchement, mise en eaux, imperméabilisation, remblais de zones humides, la zone asséchée ou mise en eau : régime de déclaration entre 0,1 ha à 1 ha.

Par ailleurs la citerne est installée directement sur le sol, au pied du remblai.

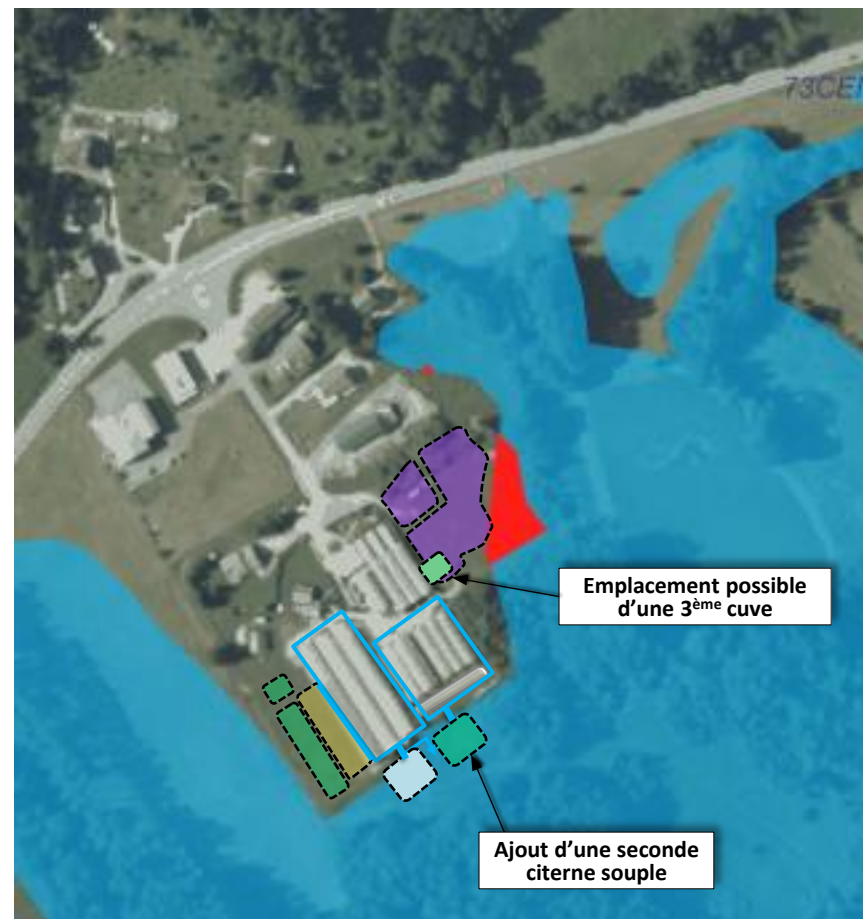
La 2<sup>nde</sup> citerne de collectant les eaux des 3 petits tunnels serait installée comme la première, sans remblai, mais toujours dans le périmètre de la zone humide.

En terme de biodiversité, le site est actuellement occupé par une roselière terrestre sans intérêt écologique particulier, n'ayant pas de diversité biologique, étant de petite surface, et se trouvant en pied du remblai existant déconnecté des boisements au sud.

Du point de vue de la gestion des eaux, l'installation de la citerne permet de recycler les eaux d'arrosage. L'exploitant a pu ainsi baisser de façon significative l'utilisation de produits phytosanitaires. Par ailleurs en termes de consommation d'eau, l'utilisation de cette eau permet de diminuer la consommation d'eau potable. La 1<sup>ère</sup> citerne de 500 m<sup>3</sup> ne permet pas de couvrir la totalité des besoins en arrosage. La récupération des eaux d'arrosage et pluviales des autres tunnels pour un volume cumulé de 1000 m<sup>3</sup> devraient couvrir les besoins pour quasiment s'exonérer d'utiliser l'eau potable les années pluvieuses, ou prélever au réseau au maximum 2000 m<sup>3</sup> les années sèches, au lieu de 4000 m<sup>3</sup> en moyenne.

Le choix de la citerne souple permet de mieux gérer les proliférations d'algue, de limiter l'évapotranspiration et d'empêcher tout risque de noyade de la faune par rapport à un bassin ouvert (même clos par un grillage).

Pour rappel, cette zone humide « marais et lac d'Aiguebelette » couvre une surface de 85,09 ha sur la commune, alors qu'une citerne nécessite moins de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise, soit moins de 0,02 % de la surface totale de la zone humide (toujours sur la commune), ce qui est négligeable, au delà de la nomenclature loi sur l'eau (qui sera appliqué avec un seuil cumulé de plus de 1000 m<sup>2</sup>)..





## 6. 4 - INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### En synthèse ,

Compte tenu des éléments suivants :

- un projet d'évolution de l'entreprise qui s'est inscrite dans les contraintes environnementales fortes des rives du lac d'Aiguebelette : installations légères et démontables uniquement, imposées par le projet de règlement du PLU,
- de la conception de la gestion de l'eau visant d'une part à limiter la consommation d'eau potable et d'autre part à limiter les rejets de produits phytosanitaires contenus dans les eaux d'arrosage et utilisés par l'exploitation horticole.
- De la stricte emprise de la plateforme existante évitant toute consommation d'espaces naturels dans le cas présent, et de faible surface de roselière sèche et de son intérêt écologique moindre,

le projet de modification du PLU et le projet de l'entreprise n'a pas d'incidences, ou négligeable (liés au développement de l'activité telle que présentée) sur l'environnement.

Concernant la modification du PLU, le règlement de la future zone Aré1 imposera de ne réaliser que des structures légères et démontables, ce qui permet de ne pas artificialiser les sols et rend le démantèlement des installations possibles.

Dans la zone humide de cette seule zone Aré, le règlement autorise l'installation de stockage d'eau sous condition de respect du terrain naturel (ni exhaussement, ni remblaiement) et lié à l'activité agricole.



Règlementairement, la présence du site Natura 2000 impose une **notice d'incidences**.

Le contenu de cette évaluation des incidences est indiqué à l'article R414-23 du Code de l'Environnement.

Celle-ci est présentée dans le chapitre suivant :

### 6.5 – Notice d'incidences Natura 2000



## 6.5 - NOTICE D'INCIDENCES NATURA 2000

### Objectifs généraux du projet

Le projet consiste à restructurer et optimiser au maximum le fonctionnement de l'entreprise de production horticole située dans la zone d'activité de la Gagère sur son emprise foncière.

- par l'installation d'un nouveau tunnel à coté d'une plateforme de production à court très court terme
- Par l'installation d'un abri pour le matériel aujourd'hui stocké à la pluie.
- Par l'installation d'une 2<sup>de</sup> citerne collectant les eaux d'arrosage et pluviales des 2 petits tunnels, en contrebas du remblai.
- La restructuration de la surface de deux petits tunnels pour l'installation d'un grand.

L'ensemble de ces installations sont réalisés sur le remblai sans imperméabilisation des sols autre que la bâche de récupération des eaux d'arrosage.

- Le réaménagement de la plateforme et du parking pour la clientèle à l'amont.

Concernant la modification du PLU, le règlement de la future zone Aré1 imposera de ne réaliser que des structures légères et démontables, ce qui permet de ne pas artificialiser les sols et rend possible le démantèlement des installations si besoin. Par ailleurs, le zonage est modifié au strict périmètre de la zone déjà aménagée.

### La zone Natura 2000

La commune de **Saint-Alban-de-Montbel** est concernée par le périmètre de 2 sites Natura 2000 FR8212003 (concerné par la Directive Oiseaux) et FR8201770 (concerné par la directive Habitats) quasiment superposés

Ce réseau Natura 2000 de l'Avant Pays Savoyard « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises » englobe 17 sites de d'habitats très variés : majoritairement des massifs forestiers, un tiers des milieux humides (marais neutro-alcalins, étendues d'eau libre, roselières, prairies humides et des cariçaies encore fauchées et des faciès d'embroussalement plus ou moins évolués) jusqu'à des coteaux exposés au sud et falaises de calcaire massif (7 %), et divers milieux agricoles (dominés par des prairies) plus ou moins intensifiés (6 %).

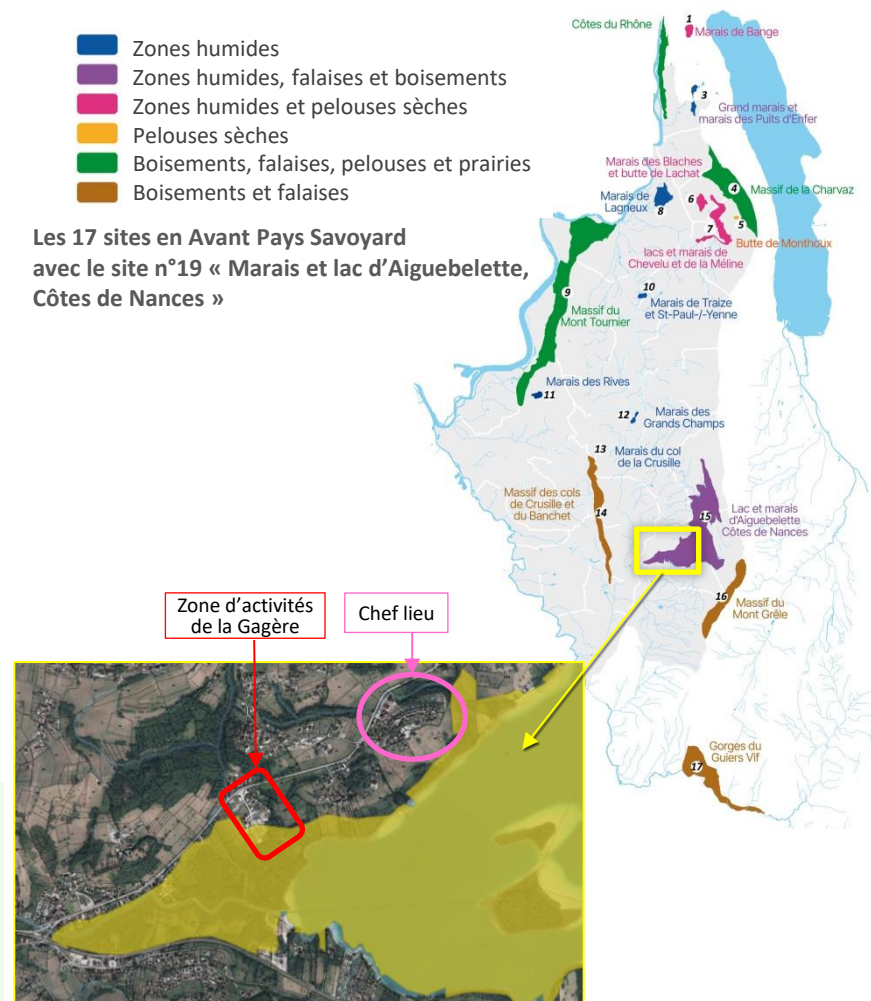
### Bilan de l'animation 2012 -2024 du site Natura 2000 :

Depuis 2012, de nombreux plans de gestion sur l'ensemble des sites ont été révisés au sein du site : marais, forêts communales, pelouses sèches.

Composé de représentants des communes, associations (chasse, pêche, nature), acteurs locaux, institutionnels, le Copil fait un bilan des actions réalisées et oriente les actions d'animation et de gestion du site. 8 comités de pilotage se sont déroulés sur la période 2012 /2025.

- Zones humides
- Zones humides, falaises et boisements
- Zones humides et pelouses sèches
- Pelouses sèches
- Boisements, falaises, pelouses et prairies
- Boisements et falaises

Les 17 sites en Avant Pays Savoyard  
avec le site n°19 « Marais et lac d'Aiguebelette,  
Côtes de Nances »



## 6.5 - NOTICE D'INCIDENCES NATURA 2000

La commune de **Saint-Alban-de-Montbel** est concernée par le périmètre de 2 sites Natura 2000 FR8212003 et FR8201770.

Un Document d'objectif (Docob) unique a été validé pour les deux sites le 14/02/2006 pour le site n°15 « Marais et lac d'Aiguebelette, Côtes de Nances » avec un volet spécifiquement pour la partie lac et marais. La cartographie des habitats au niveau de la zone de la Gagère a été réalisée sur le périmètre du site FR 8212003

FR8212003 - Avant-pays savoyard



**FR8212003 - Avant-pays savoyard**

**Surface : 3 119 ha**

*Date de création : 06/04/2006*

Dates de classement du **site ZPS** au dernier arrêté : 12/07/2018

FR8201770 - Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays Savoyard



**FR8201770 6 Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant-Pays Savoyard**

**Surface : 3 151 ha**

Dernière date de parution du classement du site comme SIC au JO UE : 07/12/2004

Date de signature du dernier arrêté **ZSC** : 30/08/2016

### Description du site de la zone d'activités de la Gagère

La zone d'activités de la Gagère est située dans ce périmètre Natura 2000 « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'Avant Pays Savoyard (3151 ha) et en particulier le site n°15 lacs et marais d'Aiguebelette ».

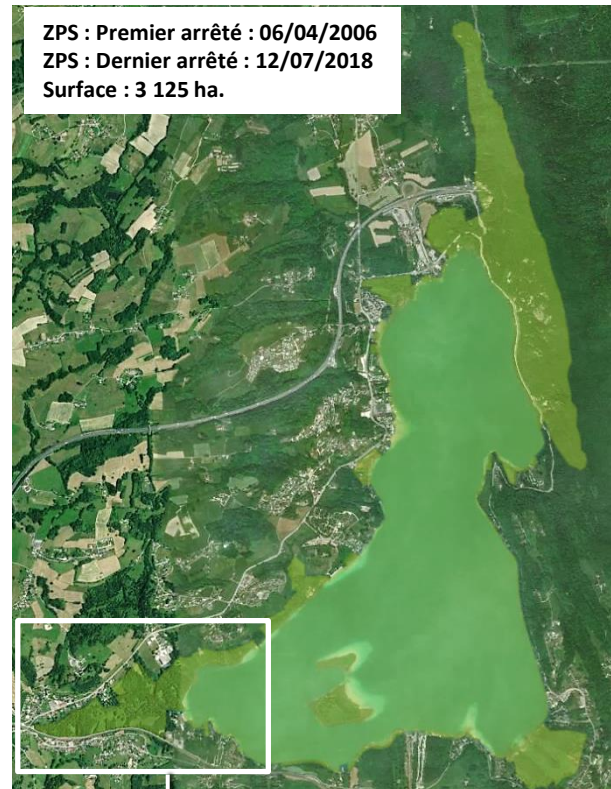
Les habitats concernent ici des milieux humides des rives du lacs d'Aiguebelette.

Le site n°19 concernant les marais et le lac d'Aiguebelette couvre 738 ha, dont 161,80 ha sur la commune (avec 124,94 ha d'eau libre, le lac couvrant une surface totale de 545 ha).

**La partie de l'activité est concernée par 8300 m² environ en site Natura 2000, soit 0,12 % du site n°19.**

Toujours en termes de surface, la moitié environ de l'entreprise est située dans Natura 2000 FR821770.

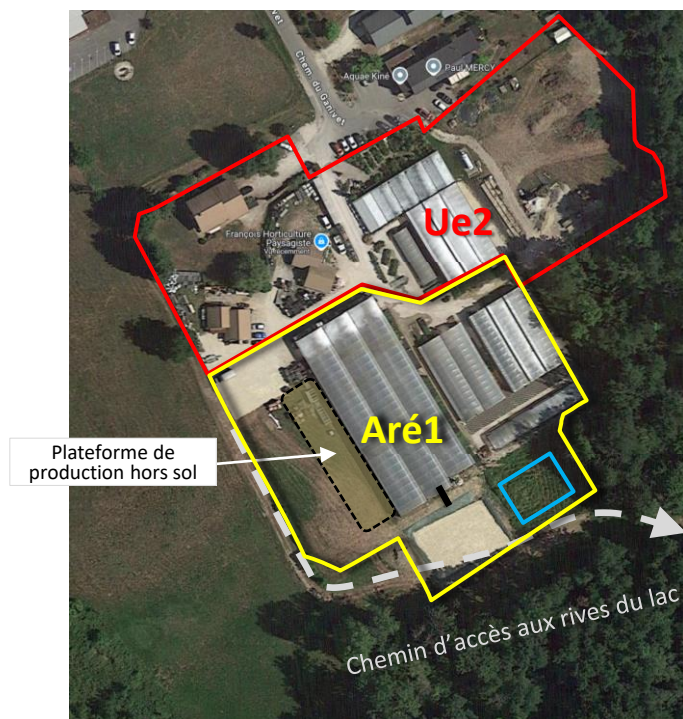
**ZPS : Premier arrêté : 06/04/2006**  
**ZPS : Dernier arrêté : 12/07/2018**  
**Surface : 3 125 ha.**



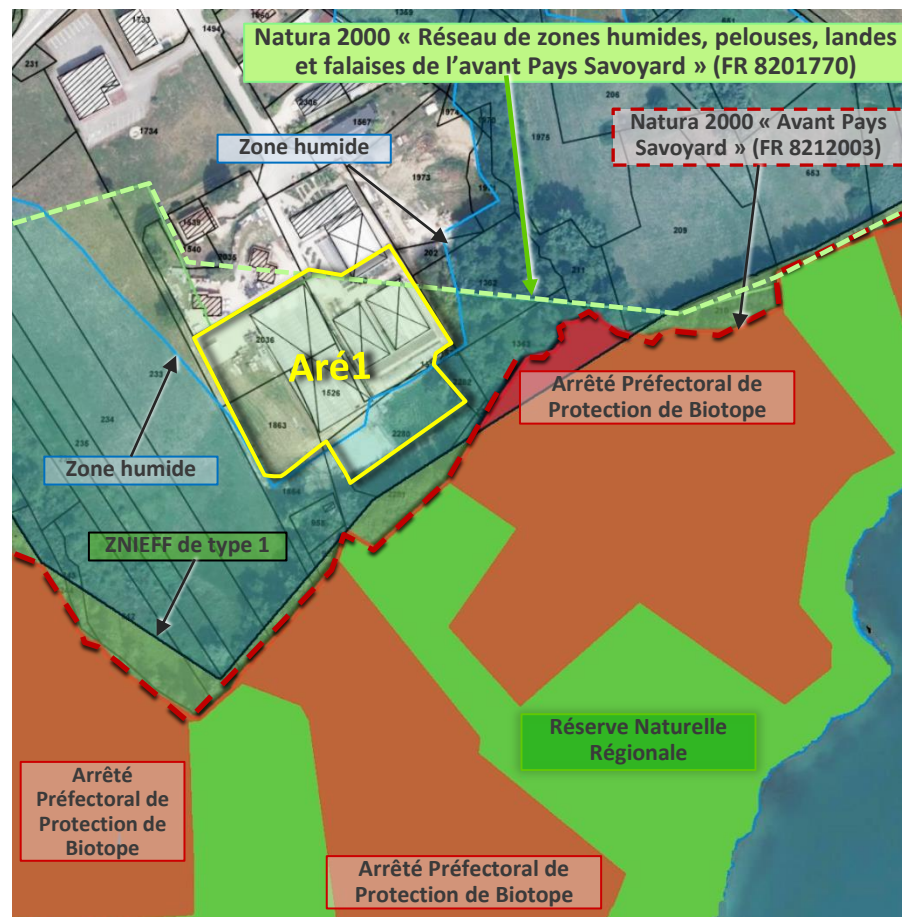


## 6.5 - NOTICE D'INCIDENCES NATURA 2000

Pour rappel, le site situé en zone Natura 2000 (périmètre de la zone Aré1 en jaune) est aménagé et occupé par les tunnels de production horticole. Ce sont des structures démontables toutefois ancrées par des plots en béton. Les sols uniquement équipés d'un dispositif de bâche de collecte des eaux d'arrosage. L'objectif de la modification du PLU est de créer la zone Aré1 (en jaune sur la carte ci-dessous), sur le périmètre de l'activité horticole existante avec la limite Sud correspondant à l'emprise de la 1<sup>ère</sup> citerne agrandie à celle nécessaire à une 2<sup>nd</sup>e citerne (voir carte générale ci-contre).



En termes d'occupation du sol et de biodiversité, le site occupé par quatre tunnels agricoles et une plateforme. Il présente un tènement libre légèrement remblayé et colonisé par une végétation rudérale. A l'aval, une citerne souple de 500 m<sup>3</sup> a été installée pour la récupération des eaux d'arrosage et de pluie. Une seconde citerne équivalente serait installée à côté, en contrebas du remblai sur un terrain de 700 m<sup>2</sup>, actuellement occupé par une roselière sèche (ci-contre).

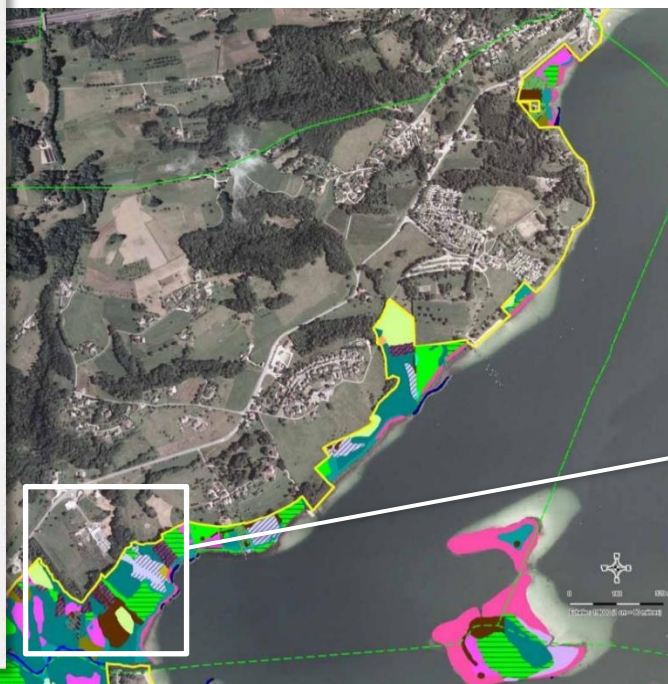
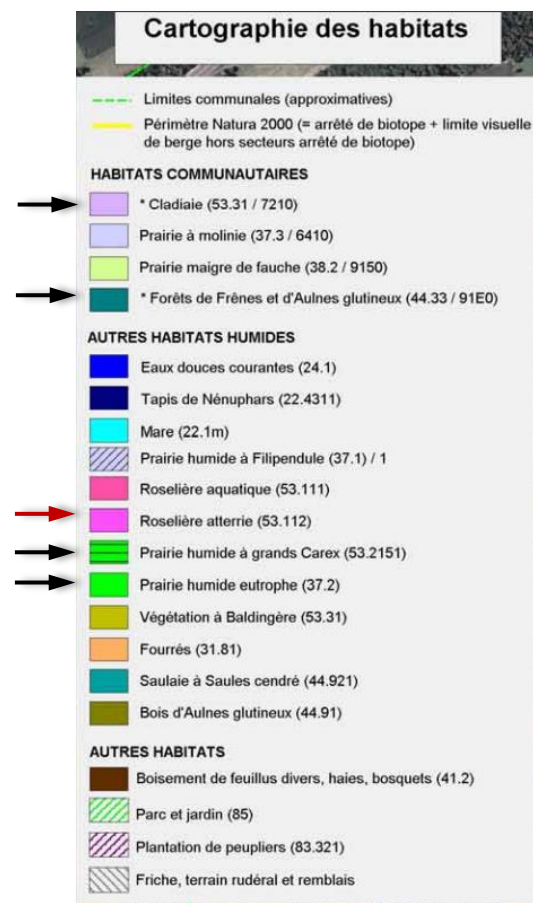


## 6.5 - NOTICE D'INCIDENCES NATURA 2000

### Les enjeux de biodiversité

**La zone Natura 2000** « Réseau de zones humides, pelouses, landes et falaises de l'avant Pays Savoyard (FR 8201770) :

Elle a fait l'objet d'un document d'objectif (DOCOB) sur le périmètre du site reconnu en 2002 pour les mesures de gestion à mettre en œuvre, validé en 2006 (et révisé en 2014). Il comprend un état de lieux des habitats sur un périmètre très proche mais qui ne concerne pas le site déjà aménagé en grande partie.



Sur la carte issue du DOCOB de 2006, figurent les principaux habitats présents sur le site, ainsi que leur référence en nomenclature européenne.

Le lac d'Aiguebelette, ses marais périphériques et les Côtes de Nances possèdent 11 habitats et 8 espèces qui ont motivé son intégration au réseau Natura au titre des directives « Habitats » et « Oiseaux ».

Les habitats dont la conservation est considérée comme « prioritaire » sont suivis d'un astérisque.

Le futur zonage repéré à titre indicatif montre les boisements de frênes et aulne glutineux, habitats prioritaires

Cet habitat ainsi que les autres milieux typiques des milieux humides (cladiaies notamment), a justifié l'Arrêté de Biotope, puis la création de la réserve naturelle Régionale, situés entre la zone d'activités de la Gagère et les rives du lac.

On note comme habitats la roselière atterrie (code 53.112) symptomatique de baisse de la battance de la nappe aquifère qui assèche ce type de milieu, battance moindre liée à la régulation du niveau du lac (cote 375,50 m), la roselière concernée par la citerne étant à 378 m environ.



## 6.5 - NOTICE D'INCIDENCES NATURA 2000

### Les enjeux socio- économiques du site

Saint-Alban de Montbel dispose de 127 emplois sur la commune en 2015 tout en enregistrant une légère diminution (- 1,6%) par rapport à 2010 (soit – 2 emplois).

L'indicateur de concentration d'emploi sur la commune est de 43,5 en 2015, il est en légère baisse (43,8 en 2010). Ce taux important pour une commune rurale est impulsé par :

- L'attractivité touristique du Lac d'Aiguebelette,
- La Route Départementale 921 qui traverse la commune et offre un effet vitrine aux activités économiques,
- La proximité de l'autoroute A43, dont bénéficie l'exploitation horticole.

Bien que ce taux soit relativement important pour une commune rurale, le nombre d'emplois présents sur la commune est nettement inférieur aux 292 actifs disposant d'un emploi.

L'exploitation horticole prend une part intéressante avec 6 emplois permanents jusqu'à 10 emplois en haute saison.

### Les autres contraintes environnementales et inventaires naturalistes

Outre la zone Natura 2000, le projet se trouve d'une part, sur la limite de la zone humide « marais et lac d'Aiguebelette » (surface de 85 ha), qui le concerne pour une bande de 30 m au Sud, et d'autre part en limite des périmètres réglementaires liés à la présence des milieux naturels remarquables qui lui sont liés :

- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (environ 39,60 ha sur la commune),
- Réserve Naturelle Régionale « lac d'Aiguebelette »
- ZNIEFF de type 1 lac d'Aiguebelette et marais riverains (surface 152,57 ha sur la commune)
- ZNIEFF de type 2: « Ensemble fonctionnel du lac d'Aiguebelette et de ses annexes » (surface de 290,32 ha sur la commune)

### Description du projet :

Le projet consiste à modifier le zonage du PLU pour créer une zone permettant à l'exploitation horticole de se développer, de répondre à une demande importante liée à la concentration des exploitations, liées à la fermeture des plus petites.

Le site est contraint par les périmètres environnementaux et le projet consiste à permettre une nouvelle installation légère et démontable (tunnel de 500 m<sup>2</sup>), à restructurer les tunnels par un seul plus grand pour faciliter les manutentions et améliorer les conditions de travail.

Le projet prévoit également l'installation d'une 2<sup>nd</sup>e citerne de récupération des eaux d'arrosage et de pluie, diminuant les consommations d'eau potable, diminuant les rejets de produits phytosanitaires contenus dans les eaux d'arrosage en recyclant et réutilisant ces eaux.

Des projets complèteront ceux-ci dans la partie amont, classé en Ue1 (économie) comme la réhabilitation du magasin de vente, l'aménagement de la plateforme en une partie stationnement clientèle et l'autre comme plateforme de stockage et/ou production, avec récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des productions de cette surface ou d'autres.

En termes d'occupation du sol et de biodiversité, le site occupé par des tunnels agricoles et une plateforme. Il présente un tènement libre légèrement remblayé et colonisé par une végétation rudérale. A l'aval, une citerne souple de 500 m<sup>3</sup> a été installée pour la récupération des eaux d'arrosage et de pluie.



## 6.5 - NOTICE D'INCIDENCES NATURA 2000

### Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000

La cartographie des habitats et la visite du site montrent que le seul milieu naturel du site qui sera impacté est une roselière sèche sans intérêt majeur au regard de la qualité biologique et de l'intérêt de l'ensemble des richesses écologiques qui composent les marais et les rives du lac d'Aiguebelette.

Le projet de restructuration n'aura pas d'incidence en termes de rejet, le site étant déjà remblayé. Aucune nuisance sonore ou liée à l'émission de poussières n'est attendue.

Le projet n'aura pas d'impact sur le milieu physique compte tenu de sa nature et sa localisation. D'autre part, le site n'interfère pas ou très peu sur la qualité de l'eau, (faible rejet par surverse des eaux collectées), ni au niveau hydraulique (pas de modification du système de fossés actuels),

Le projet n'aura pas d'impact sur les espaces d'habitats remarquables gérés par le CEN 73 (Conservatoire des Espaces Naturels de Savoie).

**En conclusion, le projet de développement de l'activité permise par la modification du PLU de la commune de Saint Alban de Montbel ne portera pas atteinte à la conservation des habitats naturels et l'intégrité du site Natura 2000.**





## 7 – BILAN DE LA CONCERTATION

### • Mise à disposition du public

Le dossier a été mis à disposition du public du 25 Août 2025 au 26 septembre 2025.

Aucune remarque n'a été déposée sur le registre ou sur le site internet

### • Avis des Personnes Publiques Associées

Les PPA ont rendu au total 8 avis sur ce projet de modification simplifiée : 2 avis favorables avec réserves (DDT et SCOT de l'Avant Pays Savoyard) et 6 favorables à la modification.

Ces deux réserves sont les suivantes :

1 - Fournir les justifications de la non-utilisation de cette parcelle A1973 (la plateforme Est)

La notice explicite davantage la problématique du parking (contraintes de servitudes de passage, dimensionnement des parkings publics et privés...), avec les évolutions récentes des derniers aménagements : depuis que le cabinet médical a organisé différemment ses stationnements, en réduisant le nombre de places visiteurs dans son emprise (9 à 6), il permet néanmoins de clarifier les espaces. Cela devrait permettre à l'entreprise de d'assurer l'accessibilité à son futur parking client (classé en Nv au PLU de 2023), par un meilleur respect de la servitude de passage.

L'ouverture du parking de façon pérenne nécessite de le clôturer pour l'isoler du reste de la plateforme de production et de stockage.

2 – Réduire la zone Aré1 pour exclure la zone humide présente au sud du projet (parcelles 1864, 2280 et partiellement 2281).

Le zonage présenté comprend une erreur cartographique (superposition de calques) pour la délimitation de la zone humide qui sera bien identifiée sur les parcelles 1864, 2281 et 2280.

Par ailleurs, la délimitation de la zone Aré1 a été tracée sur l'emprise foncière de l'entreprise. Cette emprise apparaît trop large, mais la commune souhaite que le projet de réduction des consommations d'eau et de limitation des rejets directs des eaux d'arrosage, contenant potentiellement des intrants soit pris en considération.

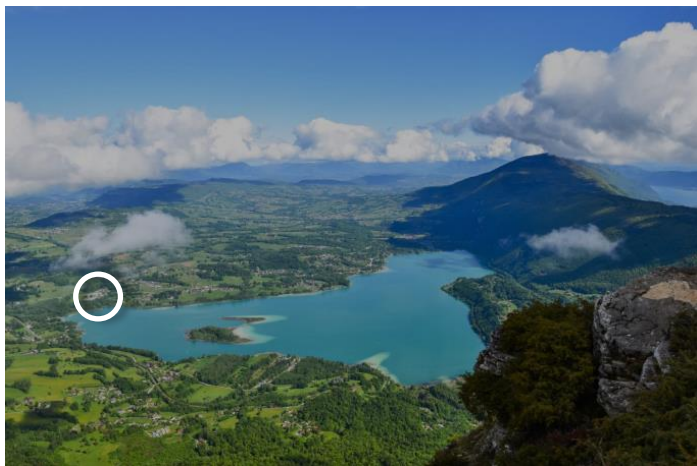
Le choix de la commune est donc de réduire la zone Aré1 initiale à la stricte emprise de la plateforme élargie à l'emprise de la 1<sup>ère</sup> citerne et à celle nécessaire à une seconde citerne, équivalente en surface. Ces surfaces restent en zone humide et le règlement a été complété sur les installations possibles dans cette seule zone, limitées aux dispositifs de stockage d'eau sous conditions de respecter les sols, sans excavation ni exhaussement.

Enfin, la justification concernant la loi montagne est complétée par l'article 122-13 considérant la possibilité de bâtiments à usage agricole.

### • Avis de la MRAE

L'avis conforme de la MRAE a été délibéré le 21 juillet 2025, après compléments fournis le 22 mai 2025 et présentés en annexe de cette notice.





### Modification simplifiée n°1 du PLU Saint Alban de Montbel (73)

#### Compléments d'analyse écologique

Cette note vient documenter le chapitre 5 de la notice explicative au sujet du tènement libre remblayé et colonisé par une végétation rudérale.

Le remblai qui fait l'objet de la demande d'un diagnostic écologique complémentaire a été réalisé d'après les photos aériennes dans les années 2003 ou 2004 pour permettre l'installation du tunnel de 2000 m<sup>2</sup> (photo aérienne ci-contre).

Le site objet de la modification simplifiée n°1 est effectivement situé à proximité directe ou au sein de zonages de protection environnementale (Natura 2000 en particulier).

Le diagnostic écologique a été réalisé par une visite complémentaire le lundi 26 mai 2025. Cette note comprend en préambule, une description du remblai pour une meilleure analyse et compréhension, une description de la flore en place, sur le remblai avec ses variations et une description plus sommaire de la prairie limitrophe.

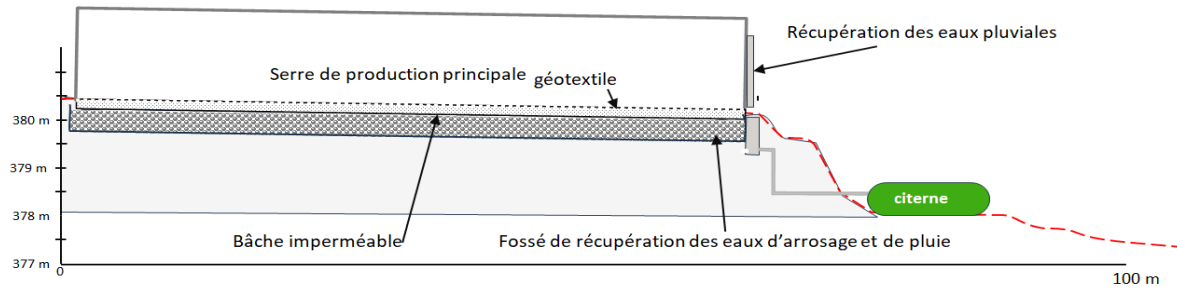


Vue n°1 : amont de la zone de remblai étudiée

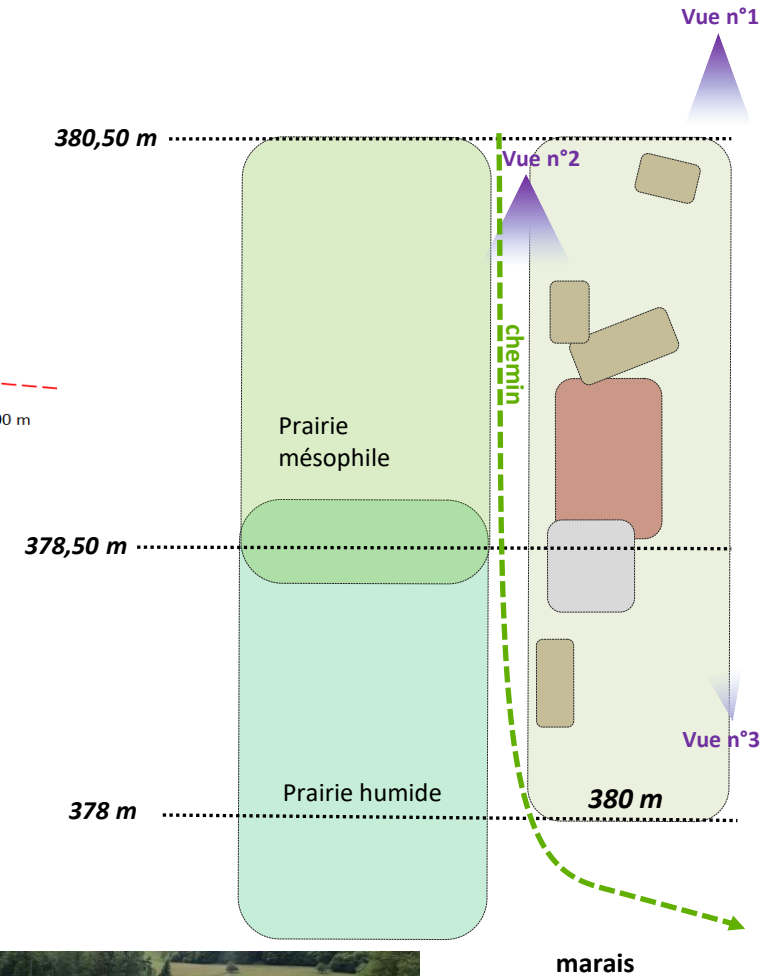
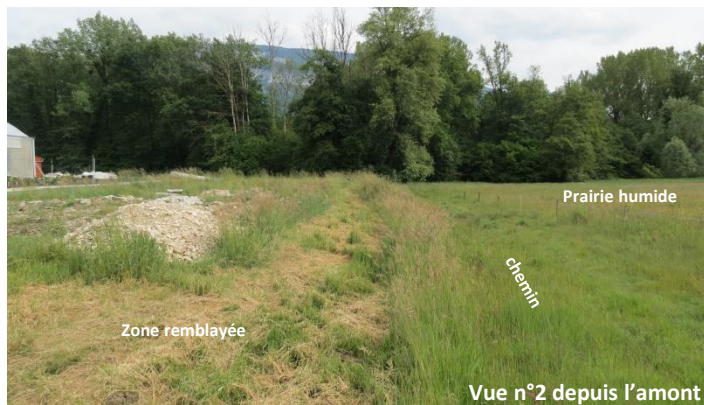


# DIMENSIONS DU REMBLAI

D'un point de vue topographique, l'analyse du site et d'après les cotes fournies par Géoportail avaient permis d'établir la coupe ci-dessous, correspondant à la topographie du remblai concerné.



La visite de terrain a permis de vérifier et de montrer que l'épaisseur du remblai s'accroît d'amont en aval, passant d'une épaisseur de 0,30 cm à l'amont, à plus de 2 m à l'aval. Photo n°1 ci-dessous, prise de l'amont.





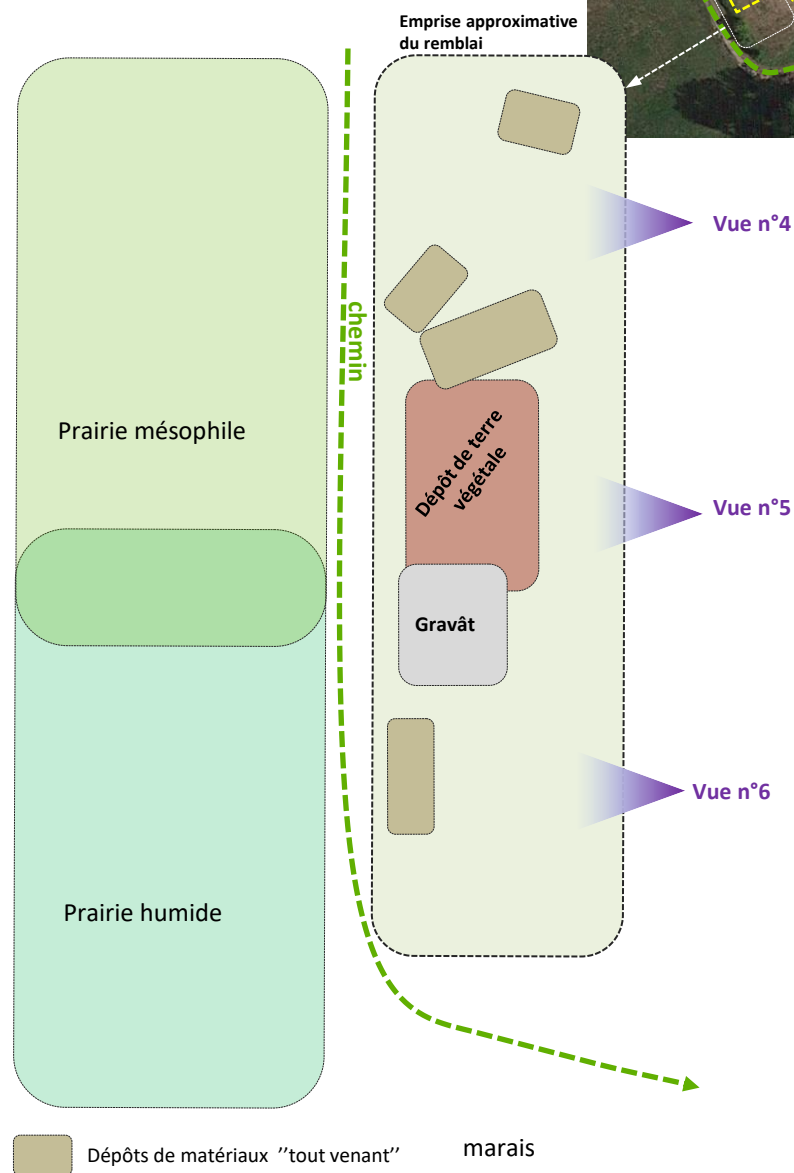
# DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE, INVENTAIRES

## Description de la végétation du site et de sa couverture :

Le schéma ci-contre montre l'état actuel du site :

Une partie colonisée par les graminées, dominée par l'houlque laineuse, et en partie fauchée lors de la visite, l'exploitant évitant la montée en graine et la colonisation des plants développés sur la plateforme la jouxtant.

L'autre partie est occupée par des dépôts de matériaux : terre végétale, tout-venant caillouteux jusqu'à des gravats.



# DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE, INVENTAIRES

## Inventaire floristique du site :

Le tableau ci-contre récapitule la totalité des espèces recensées sur le site. Il s'agit des espèces typiques de bords de routes, de bords de culture, qui ne sont pas inféodées aux milieux humides.

Les photos ci-dessous montrent la zone de graminées fauchées au centre, l'houlque laineuse dominante, non fauchée en bordure. Quelques individus de gesses jaunes, trèfle blanc, rumex crépu et euphorbe ont été recensés sur ce secteur. A noter un individu de vergerette du Canada, espèce invasive.



<i>Papaver rhoeas</i>	Coquelicot
<i>Geranium dissectum</i>	Géranium découpé
<i>Geranium robertianum</i>	Géranium Herbe à Robert
<i>Stellaria graminea</i>	Stellaire à feuille de graminée
<i>euphorbia amygdaloides</i>	Euphorbe des bois ?
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Euphorbe petit cyprès
<i>Lactuca virosa</i>	laitue vireuse ?
<i>sonchus arvensis</i>	Laiteron des champs
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle blanc
<i>Trifolium pratensis</i>	Trèfle des prés
<i>Trifolium dubium</i>	Trèfle douteux
<i>Trifolium campestre</i>	Trèfle champêtre
<i>Rumex obtusifolius</i>	Patience à feuilles optuses
<i>Rumex crépus</i>	Rumex crépu
<i>Plantago lanceolata</i>	Platain lancéolé
<i>Plantago major</i>	Plantain intermédiaire
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe à feuille ronde
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuille ronde
<i>lathyrus pratensis</i>	Gesse jaune
<i>Vicia</i>	vesce sp
<i>Ranunculus lanuginosus ?</i>	Renoncule sp
<i>Senecio vulgaris</i>	Seneçon commun
<i>Lapsana communis</i>	lampsane commune





# DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE, INVENTAIRES

Certaines zones de remblai caillouteuses ont été colonisées par davantage d'espèces, mais toujours sans enjeux patrimoniaux : géranium découpé essentiellement, des renoncules, le trèfle champêtre et le trèfle blanc développé par place, la lapsane commune, la potentille rampante. Les autres espèces recensées sont beaucoup moins représentées en nombre voir un seul pied : laitron des champs, trèfle des prés, rumex crépu, seneçon commun, menthes, vesce,...



<i>Papaver rhoeas</i>	Coquelicot
<i>Geranium dissectum</i>	Géranium découpé
<i>Geranium robertianum</i>	Géranium Herbe à Robert
<i>Stellaria graminea</i>	Stellaire à feuille de graminée
<i>euphorbia amygdaloides</i>	Euphorbe des bois ?
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Euphorbe petit cyprès
<i>Lactuca virosa</i>	laitue vireuse ?
<i>sonchus arvensis</i>	Laitron des champs
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle blanc
<i>Trifolium pratensis</i>	Trèfle des prés
<i>Trifolium dubium</i>	Trèfle douteux
<i>Trifolium campestre</i>	Trèfle champêtre
<i>Rumex obtusifolius</i>	Patience à feuilles optuses
<i>Rumex crépus</i>	Rumex crépu
<i>Plantago lanceolata</i>	Platain lancéolé
<i>Plantago major</i>	Plantain intermédiaire
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe à feuille ronde
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuille ronde
<i>lathyrus pratensis</i>	Gesse jaune
<i>Vicia</i>	vesce sp
<i>Ranunculus lanuginosus ?</i>	Renoncule sp
<i>Senecio vulgaris</i>	Seneçon commun
<i>Lapsana communis</i>	lampsane commune



# DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE, INVENTAIRES

La partie amont est également colonisée par les graminées, indéterminées, qui se développent avec davantage de plantain (dont le majeur uniquement ici), les stellaires, trèfles dont le trèfle des prés.



Il est intéressant de caractériser la prairie jouxtant le remblai avec la partie amont, dominée par l'houlque laineuse et espèce compagne (trèfles, rumex, etc.), et la partie aval où le lychnis fleur de coucou apparaît au niveau d'une légère rupture de pente. Les carex (dont *carex nigra* notamment) deviennent dominants à l'aval, même si l'houlque laineuse se maintient) – photo –ci-dessus. D'autres espèces viennent en complément : gaillets, myosotis, etc...



La photo ci-dessous montre la différence de végétation entre le haut de remblai colonisés par l'houlque laineuse et sa partie basse, colonisée dans sa partie aval par la laiche noire (*carex nigra*), quelques de joncs en touffes (indéterminés). On devine une ornière et la présence de l'eau dans le chemin.



## En conclusion,

La notice explicative présentait l'habitat communautaire prioritaire connu au voisinage du site est la forêt de frênes et d'aulnes glutineux. Les espaces ouverts dans les parties les plus basses topographiquement (et en lien avec la cote du lac d'Aiguebelette) sont des prairies humides. Ces habitats avaient justifié les différents périmètres environnementaux tout proche du site.

Au niveau du site concerné par la modification et notamment le remblai non aménagé, les inventaires réalisés en une seule visite, montrent que celui-ci a été colonisé par des espèces banales, souvent typiques des bords de routes, des zones de cultures, et non caractéristiques des zones humides. Aucun carex, jonc ou autres espèces représentatives des zones humides, n'a été recensé.

L'habitat en place correspond selon corine biotope 8 - Terres agricoles et paysages artificiels / 8.7 terrain en friche et terrain vague, sans enjeu écologique.





Plan Local d'Urbanisme  
SAINT-ALBAN DE MONTBEL

Règlement graphique  
Grand territoire



Projet arrêté le 14 Novembre 2022  
Projet approuvé le 19 Juin 2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE  
Approuvée le 8 décembre 2025

Plan 4.1

Cadastre PC 04.2025  
Cartographie 04.2025

Echelle : 1/2500



Claudine BONILLA  
Ecologue, urbaniste

Claudia CARDOSO  
Architecte

DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

- Us : 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 Gargère
- Ue3 : Zone économique du Gué des Planches
- Ue4 : Zone économique correspondant au charpentier du Calman
- Ueq : Zone destinée à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif
- Ut1 : Zone destinée à l'accueil de restaurants au Sougey
- Ut2 : Zone destinée à l'accueil de 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
- Nrè : Zone agricole protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité
- Aré : Zone agricole protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité ou sont autorisées des installations légères liées à la vocation de la zone
- 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
- Nrè : Zone naturelle protégée en raison de la présence de réservoirs de biodiversité
- Nrèh : 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 PARTICULIERES

- Aligement d'arbres protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- 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 L151-3 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
- Orientation patrimoniale protégée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- trimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- ctions autorisées à changer de destination au titre de l'annexe 5.4 du PLU
- it agricole

INFORMATIFS

prescriptions sonores liées à la RD 921, se reporter à l'annexe 5.4 du PLU  
it agricole

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
Index	Localisation	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1	Le Guigat	Aménagement de carrefour	Commune	232 m²
2	Chef-lieu	Création d'un jardin potager public	Commune	1 262 m²
3	Cotassin	Création d'un pège à matériaux pour la gestion des eaux pluviales	Commune	35 m²
4	La Fomache	Création d'un fosse enherbée pour la gestion des eaux pluviales	Commune	300 m²
5	La Cornels	Création d'un fosse enherbée pour la gestion des eaux pluviales	Commune	560 m²

