



SAINT PIERRE D'ALBIGNY

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Exposé des motifs et traductions
réglementaires

SOMMAIRE

Objectifs poursuivis.....	1
Contexte juridique.....	1
L'affirmation de la protection de l'environnement naturel.....	2
1. Présentation de la commune.....	2
2. les principaux enjeux et spécificités de Saint Pierre d'Albigny du point de vue environnemental.....	3
2.1 Occupation du sol.....	3
2.2 Les zones d'inventaire et de protection des espaces naturels.....	5
2.3 Les fonctionnalités écologiques	15
2.3.1 Les réservoirs de biodiversité	19
2.3.2 Les corridors écologiques	19
2.3.3 Contraintes à la fonctionnalité écologique	19
2.4 Synthèse sous forme d'enjeux	20
2.4.1 Périmètres de protections et d'inventaires du patrimoine naturel, zones humides officielles et cours d'eau classés	20
2.4.2 L'occupation du sol, la biodiversité	20
3. Traduction réglementaire.....	21
3.1 Les zones humides	21
3.2 La trame verte et bleue (continuités écologiques).....	21
3.3 La protection de la forêt alluviale et des ripisylves des torrents	22
3.4 La protection des arbres isolés	22
3.5 Dans les articles 13 du règlement (plantations)	25
le renforcement de la protection des paysages.....	28
1. Le grand paysage - Exposé des motifs	28
2. Le grand paysage - Traduction réglementaire	30
2.1 Le reclassement en zone Aa du secteur de Champagne	30
2.2 Suppression de la zone AU d'Albigny	32
3. Les paysages urbains et le petit patrimoine - Exposé des motifs	35
4. Les paysages urbains et le petit patrimoine – traduction réglementaire	37
4.1 L'intégration architecturale des bâtiments (hors zones d'activités)	37
4.2 Les modifications ponctuelles du règlement pour une meilleure intégration architecturale	37
4.3 Les modifications du règlement de la zone UE	39
5. La création d'un îlot de fraîcheur sur un terrain encore non bâti de la rue Jacques Marret.....	45
5.1 Exposé des motifs	45
5.2 Traduction réglementaire	46

6. La protection des éléments de patrimoine.....	46
6.1 Exposé des motifs et traduction réglementaire	46
<i>L'introduction de règles relatives aux économies d'énergies et aux énergies renouvelables.....</i>	62
1. Exposé des motifs et traduction réglementaire.....	62
<i>Le stationnement.....</i>	65
1. Exposé des motifs et traduction réglementaire.....	65
1.1 La création de parkings publics	65
1.2 La modification des règles relatives à la création d'aires de stationnement en zone UA.....	81
1.3 La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU attenante au hameau de Chevillard.	82
1.3.1 L'OAP actuelle	83
1.3.2 L'évolution proposée	83
<i>Mesures diverses</i>	85
1. Le phasage de l'urbanisation des zones 1AU du Péchet et conditions de desserte.....	85
1.1 Exposé des motifs	88
1.2 Traduction réglementaire	89
1.3 Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	90
2. La modification du périmètre de la zone 1AU Est du Péché.....	91
2.1 Exposé des motifs	91
2.2 Traduction réglementaire	92
3. L'ajustement des OAP des zones A Urbaniser du Péché.....	93
3.1 Exposé des motifs	93
3.2 Traduction dans les Orientations d'Aménagement	93
3.2.1 Les OAP actuelles (3 planches).....	94
3.2.2 Les nouvelles OAP (1 planche).....	97
4. La promotion du commerce en centre-bourg.....	98
4.1 Exposé des motifs	98
4.2 Traduction réglementaire	99
5. La gestion de la cohabitation vignoble - urbanisation.....	100
5.1 Exposé des motifs	100
5.1.1 La prévention des conflits d'usages liés au traitement des cultures	100
5.1.2 Pour la bonne cohabitation entre bâtiments d'exploitation et logements	100
5.2 Traduction réglementaire	100
6. Mise à jour du règlement sur la notion de surface de plancher.....	102
6.1 Exposé des motifs et traduction réglementaire	102
7. Définition de règles d'extension des habitations et de création d'annexes en zones agricoles.....	104
7.1 Exposé des motifs	104

7.2	Traduction réglementaire	107
1.	<i>Clarification des règles en zone Aa pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif</i>	109
1.1	Exposé des motifs	109
1.2	Traduction réglementaire	110
2.	<i>Modification de la liste des emplacements réservés</i>	111

Table des illustrations

Figure 1 : carte des ZNIEFF de type 2 dans la commune	8
Figure 2 : carte des ZNIEFF de type 1 dans la commune	9
Figure 3 : carte des zones humides dans la commune	10
Figure 4 : carte des zones Natura 2000 dans la commune (ZPS)	11
Figure 5 : carte des zones Natura 2000 dans la commune (SIC - Directive Habitat)	12
Figure 6 : carte de l'arrêté de biotope	13
Figure 7 : carte de la tourbière	14
Figure 8 : carte des principales continuités écologiques locales	18
Figure 9 : carte des zones naturelles dont la protection est renforcée planche 1	23
Figure 10 : carte des zones naturelles dont la protection est renforcée planche 2	24
Figure 11 : localisation générale des bassins protégés – plan de repérage	48
Figure 12 : localisation des bassins protégés – planche 1	49
Figure 13 : localisation des bassins protégés – planche 2	50
Figure 14 : localisation des bassins protégés – planche 3	51
Figure 15 : localisation des bassins protégés – planche 4	52
Figure 16 : localisation des bassins protégés – planche 5	53
Figure 17 : localisation des bassins protégés – planche 6	54
Figure 18 : localisation des bassins protégés – planche 7	55
Figure 19 : localisation des bassins protégés – planche 8	56
Figure 20 : localisation des bassins protégés – planche 9	57
Figure 21 : localisation des bassins protégés – planche 10	58
Figure 22 : localisation générale des fours banaux protégés – plan de repérage	59
Figure 23 : localisation des fours banaux protégés – planche 1	60
Figure 24 : localisation des fours banaux protégés – planche 2	61
Figure 25 : le stationnement au Bourget / état des lieux	67
Figure 26 : le stationnement au Bourget / proposition d'évolution	68
Figure 27 : le stationnement à Miolanet / état des lieux	69
Figure 28 : le stationnement à Miolanet / proposition d'évolution	70
Figure 29 : le stationnement à la Noiriât / état des lieux	71
Figure 30 : le stationnement à la Noiriât / proposition d'évolution	72
Figure 31 : le stationnement à la Chenolaz / état des lieux	73
Figure 32 : le stationnement à la Chenolaz / proposition d'évolution	74
Figure 33 : le stationnement au Péchet / état des lieux	75
Figure 34 : le stationnement au Péchet / proposition d'évolution	76
Figure 35 : le stationnement aux Allues / état des lieux	77
Figure 36 : le stationnement aux Allues / proposition d'évolution	78
Figure 37 : le stationnement à Pau / état des lieux	79
Figure 38 : le stationnement à Pau / proposition d'évolution	80
Figure 39 : carte de localisation des zones A Urbaniser du Péchet	85
Figure 40 : le Péchet - zonage avant/après	92
Figure 41 : plan de composition de l'urbanisation projetée au Péchet (zone 1AU Est)	93
Figure 42 : OAP actuelles du Péchet - planche 1	94
Figure 43 : OAP actuelles du Péchet - planche 2	95
Figure 44 : OAP actuelle du Péchet - planche 3	96
Figure 45 : nouvelles OAP du Péchet	97
Figure 46 : Carte des habitations en zones agricoles aux règles d'extension et de création d'annexes et de piscines	106
Figure 47 : évolution des emplacements réservés planche 1	112
Figure 48 : évolution des emplacements réservés planche 2	113
Figure 49 : évolution des emplacements réservés planche 3	114
Figure 50 : évolution des emplacements réservés planche 4	115
Figure 51 : évolution des emplacements réservés planche 5	116

Figure 52 : évolution des emplacements réservés planche 6.....	117
Figure 53 : évolution des emplacements réservés planche 7.....	118
Figure 54 : évolution des emplacements réservés planche 8.....	119
Figure 55 : évolution des emplacements réservés planche 9.....	120
Figure 56 : évolution des emplacements réservés planche 10.....	121
Figure 57 : évolution des emplacements réservés planche 11.....	122
Figure 58 : évolution des emplacements réservés planche 12.....	123
Figure 59 : évolution des emplacements réservés planche 13.....	124
Figure 60 : évolution des emplacements réservés planche 14.....	125
Figure 61 : évolution des emplacements réservés planche 15.....	126
Figure 62 : évolution des emplacements réservés planche 16.....	127
Figure 63 : évolution des emplacements réservés planche 17.....	128
Figure 64 : évolution des emplacements réservés planche 18.....	129
Figure 65 : évolution des emplacements réservés planche 19.....	130
Figure 66 : évolution des emplacements réservés planche 20.....	131
Figure 67 : évolution des emplacements réservés planche 21.....	132
Figure 68 : évolution des emplacements réservés planche 22.....	133
Figure 69 : évolution des emplacements réservés planche 23.....	134
Figure 70 : évolution des emplacements réservés planche 24.....	135
Figure 71 : évolution des emplacements réservés planche 25.....	136
Figure 72 : évolution des emplacements réservés planche 26.....	137

OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs de la procédure de modification du PLU regroupent plusieurs thématiques. Globalement, il s'agit de mieux prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme :

- les paysages (notamment la préservation du bâti ancien, la préservation de l'alternance entre espaces ouverts et hameaux, qui compose le paysage de coteau).
- l'environnemental au sens large (l'environnement naturel, la production d'énergies renouvelables, ou la gestion de la cohabitation entre viticulture et habitat par exemple),

Il s'agit aussi de modifier à la marge les règlements sous divers aspects (stationnement automobile, gestion de la densité de l'urbanisation, modification, suppression/remplacement d'emplacements réservés, modifications locales des règlements graphiques, d'Orientations d'aménagement et de Programmation établies pour des zones A Urbaniser (1AU au PLU en vigueur) pour une meilleure adéquation entre objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables et règlement, mais aussi pour rendre plus claire et plus efficace l'application de certaines règles, les mettre à jour au regard de l'évolution du code de l'urbanisme (comme l'abrogation des Coefficients d'Occupation des Sols qui s'applique depuis la loi ALUR).

CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision, d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications des règlements écrits et graphiques, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis respectent les conditions déclinées ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

L’AFFIRMATION DE LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT NATUREL

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

Saint Pierre d'Albigny, en dépit d'un bâti éclaté en plusieurs hameaux, a développé une armature urbaine, avec un chef-lieu qui abrite plusieurs services et commerces, une zone d'activités étoffée, une gare ferroviaire, une population de presque 4200 habitants aujourd'hui. Parallèlement et notamment grâce à sa viticulture portée par l'AOC Vins de Savoie, son identité rurale demeure et constitue un élément fort d'attractivité. Dans ce contexte, où l'agriculture continue d'être un acteur important de l'économie locale et où parallèlement, l'attractivité de la commune porte un développement démographique et économique soutenus, la question de la préservation des espaces naturels prend un relief particulier, sur un territoire dont l'étagement altitudinal offre une grande richesse faunistique et floristique qui relève d'enjeux de préservation importants.



Saint Pierre d'Albigny présente une urbanisation en hameaux, déployés à l'interface de milieux naturels riches en biodiversité.

2. LES PRINCIPAUX ENJEUX ET SPECIFICITES DE SAINT PIERRE D'ALBIGNY DU POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL

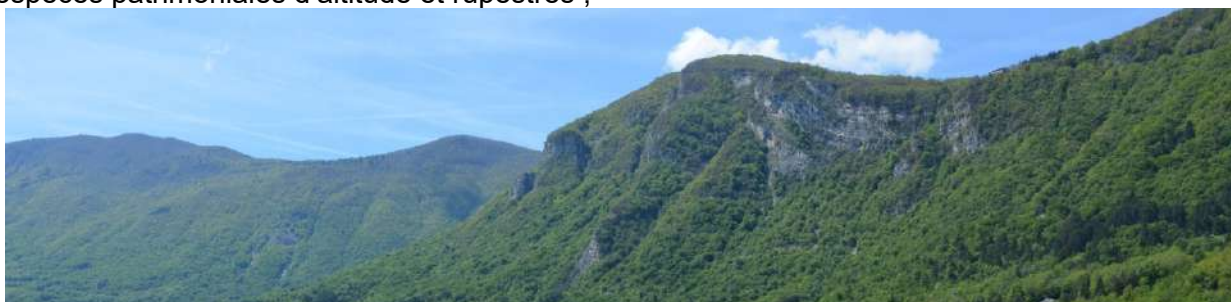
La commune se caractérise par une prédominance de milieux naturels ouverts, semi-ouverts et boisés et à l'étagement altitudinal marqué, entraînant une importante diversité écologique.

2.1 Occupation du sol

Au sein de la commune, l'occupation du sol se caractérise par la présence de trois grands types de milieux : les milieux naturels, les milieux agricoles et les milieux urbanisés.

Les milieux naturels dominent la majeure partie du territoire, représentant plus des trois quarts de la surface communale. Ils se répartissent en milieux naturels et semi-naturels ouverts à semi-ouverts :

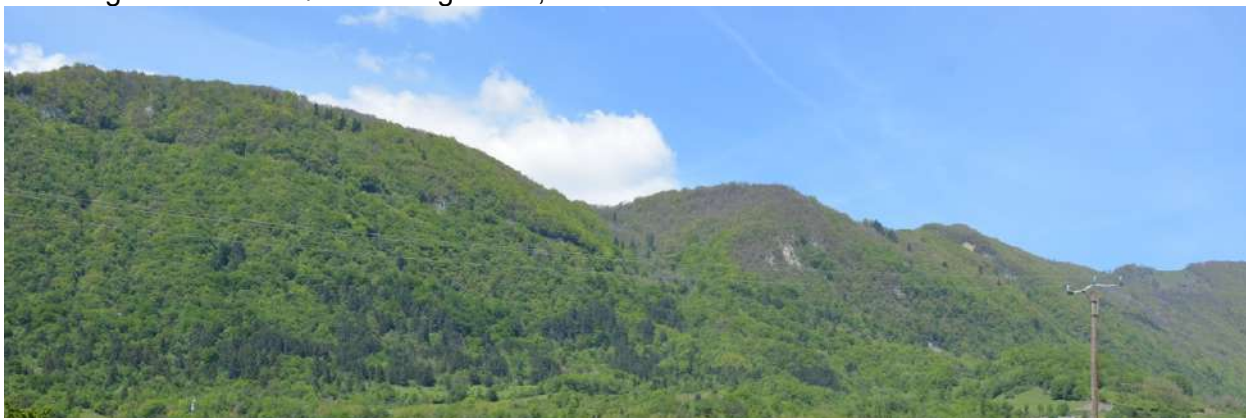
- **Les pelouses alpines et les falaises** localisées sur les hauteurs et les contreforts du massif des Bauges (en limite Nord-Ouest), offrant des habitats de vie très favorables à de nombreuses espèces patrimoniales d'altitude et rupestres ;



- **Les clairières, pelouses et anciennes pâtures** localisées sur les coteaux en pente douce formant des écotones attractifs pour les espèces de lisières et de milieux prairiaux ;



- **Les milieux naturels et semi-naturels forestiers** occupant toute la moitié Nord du territoire. Ils constituent un vaste réservoir de biodiversité de très grand intérêt pour la faune et la flore à l'écologie forestière et/ou montagnarde ;



- **Les milieux naturels riverains** formés par la Bialle et ses affluents accompagnés de leurs ripisylves qui s'écoulent le long des pentes montagneuses du massif des Bauges. Ils forment des corridors écologiques d'importance pour les espèces terrestres et aquatiques. **Plusieurs zones humides** (Les Allues, Marais de la Bialle, Marais de Largon et du Domaine, Marais sous le Bourget...) ponctuent également le territoire. Ces milieux constituent des **habitats de vie et des corridors écologiques hautement patrimoniaux** pour de nombreuses espèces terrestres et aquatiques.



Les milieux agricoles occupent l'essentiel des coteaux. Ils sont représentés par :

- Les cultures viticoles, majoritairement présentes sur les coteaux situés au pied des Bauges, parsemés çà et là de quelques éléments relais de la trame verte (haies, friches, talus, fourrés, ripisylves de ruisseaux) ;
- Les pâturages, les cultures céréalières et maraîchères en fond de vallée (au Sud de la voie ferrée essentiellement).



Ces milieux sont susceptibles d'être utilisés comme territoires de chasse et d'alimentation par les rapaces et les mammifères terrestres.

Les zones urbanisées sont minoritaires sur le territoire de Saint Pierre d'Albigny. Elles sont représentées par :

- Le Chef-lieu ;
- Les hameaux principaux dispersés au sein du territoire communal mais essentiellement en coteaux ;
- Quelques habitations, fermes et bâtiments agricoles isolés disséminés au sein de la trame agricole.

Notons également la présence de plusieurs infrastructures linéaires de transport, représentées par les routes départementales R.D.1006, R.D.901 et R.D.201, R.D.101 et la voie de chemin de fer. Ces infrastructures constituent des obstacles aux déplacements de la faune sauvage.

2.2 Les zones d'inventaire et de protection des espaces naturels

Une partie significative des milieux naturels de la commune, compte-tenu de leur richesse, ont fait l'objet de mesures d'inventaire ou de protection spécifiques, dont plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), zones humides répertoriées par la DREAL, zones Natura 2000, un arrêté de biotope et une tourbière.

Ces zones d'inventaire ou de protection sont listées ci-après. Il est en outre rappelé l'inclusion de l'ensemble de la commune dans le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges :

Source du listing : observatoire des territoires de Savoie

Type de zone : Arrêté de protection de biotope

Zone d'intérêt écologique particulier, assortie de mesures de conservation opposables.

Nom de la zone	Date de création	Date de dernière modification	Surface indicative	Surface localisée à Saint Pierre d'Albigny
La Bialle et les Bassins Mollards	16/02/1993	11/01/1996	357,5 ha	15,08 ha. 4,2%.

Type de zone : Site Natura 2000 – SIC* (Directive habitat)

Directive habitats (réseau Natura 2000) :

Nom de la zone	Date de création	Date de mise à jour	Surface indicative	Surface localisée à Saint Pierre d'Albigny
S12 - Réseau de Zones humides dans la Combe de Savoie et la moyenne Vallée de l'Isère N° :FR8201773	22/12/2003	06/09/2018	876,1 ha.	46,49 ha. 5,3%.
REBORD MERIDIONAL DU MASSIF DES BAUGES S14 - Pelouses, Landes, Forêts de Ravin et Habitats Rocheux du Massif des Bauges N° :FR8201775	22/12/2003		1167 ha.	107,97 ha. 9,5%.
PARTIE ORIENTALE DU MASSIF DES BAUGES S15 - Forêts, Prairies et Habitats Rocheux des Massifs Orientaux des Bauges N° :FR8202002	22/12/2003		14 486,2 ha.	646,33 ha. 4,5%.

Type de zone : Site Natura 2000 – ZPS* (Zone de protection spéciale)

Directive habitats (réseau Natura 2000) :

Nom de la zone	Date de création	Date de mise à jour	Surface indicative	Surface localisée à Saint Pierre d'Albigny
<u>PARTIE ORIENTALE DU MASSIF DES BAUGES</u> <u>ZPS14 - Pelouses, Landes, Forêts de Ravin et Habitats Rocheux du Massif des Bauges</u> N° :FR8212005	22/12/2003		1167 ha.	107,97 ha. 9,5%.
<u>REBORD MERIDIONAL DU MASSIF DES BAUGES</u> <u>ZPS20- Pelouses, Landes, Forêts de Ravin et Habitats Rocheux du Massif des Bauges</u> N° :FR8212013	27/11/2008		1167 ha.	107,97 ha. 9,5%.

**Natura 2000 est un réseau de sites qui hébergent des espèces et des milieux naturels rares ou menacés à l'échelle européenne. L'engagement des Etats de l'Union Européenne est de préserver ce patrimoine écologique sur le long terme. Dans les zones Natura 2000 s'appliquent les principes d'inconstructibilité, de protection et de limitation au maximum des éventuels impacts directs ou indirects sur les écosystèmes de l'activité humaine et notamment de l'urbanisation.*

Sites habitats : Sites désignés pour la conservation des habitats naturels et des espèces animales et végétales visées en annexe de la directive n°92/43 CE, dite directive "Habitats". Ce sont les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Sites oiseaux : Sites désignés pour la conservation des espèces d'oiseaux visés en annexe de la directive n°79/409 CE, dite directive "Oiseaux", et de leurs lieux de reproduction, haltes migratoires et zones d'hivernage. Ce sont les Zones de Protection Spéciales (ZPS)

Type de zone : Tourbière

Zone de tourbière et son bassin versant

Nom de la zone	Date de création	Surface indicative	Surface localisée à Saint Pierre d'Albigny
Marais des Grandes Glières	15/6/1999	2,86 ha	2,80 ha. 97,9%.

Type de zone : Zone humide

Inventaire des zones humides du CEN Savoie

Nom de la zone	Date de création	Surface indicative	Surface localisée à Saint Pierre d'Albigny
<u>Cours de l'Isère, de la confluence avec l'Arc jusqu'à la limite avec le département de l'Isère</u> 73CPNS2003	22/02/2010	239,4 ha.	12,51 ha. 5,2%.
<u>Les Allues</u> 73CPNS2271	22/02/2010	0,85 ha.	0,85 ha. 100,0%.
<u>Marais de la Bialle</u> 73CPNS2006	26/02/2015	434,9 ha.	54,45 ha. 12,5%.
<u>Marais de Largon et du Domaine</u> 73CPNS2010	26/02/2015	92,55 ha.	51,28 ha. 55,4%.
<u>Marais sous le Bourget</u> 73CPNS2081	22/02/2010	2,65 ha.	2,65 ha 100,0%.

Type de zone : ZNIEFF* de type 1

ZNIEFF rénovées de type 1

Nom de la zone	Date premier CSRPN	de avis	Date première diffusion INPN	Surface indicative	Surface localisée à Saint Pierre d'Albigny
<u>Ecosystème alluvial de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan</u> 820031348	17/12/2009		22/11/2016	1655 ha.	102 ha. 6,2%.
<u>Hautes-Bauges</u> 8200313468	17/12/2009		22/11/2016	4892 ha.	5,29 ha. 0,1%.
<u>Versant sud du col du Frêne</u> 820031308	17/12/2009		22/11/2016	201,8 ha.	151,87 ha. 75,3%
<u>Versant sud-est des Hautes-Bauges</u> 8200313468	17/12/2009		17/12/2009	3327 ha.	590,21 ha. 17,7%.

Type de zone : ZNIEFF* de type 2

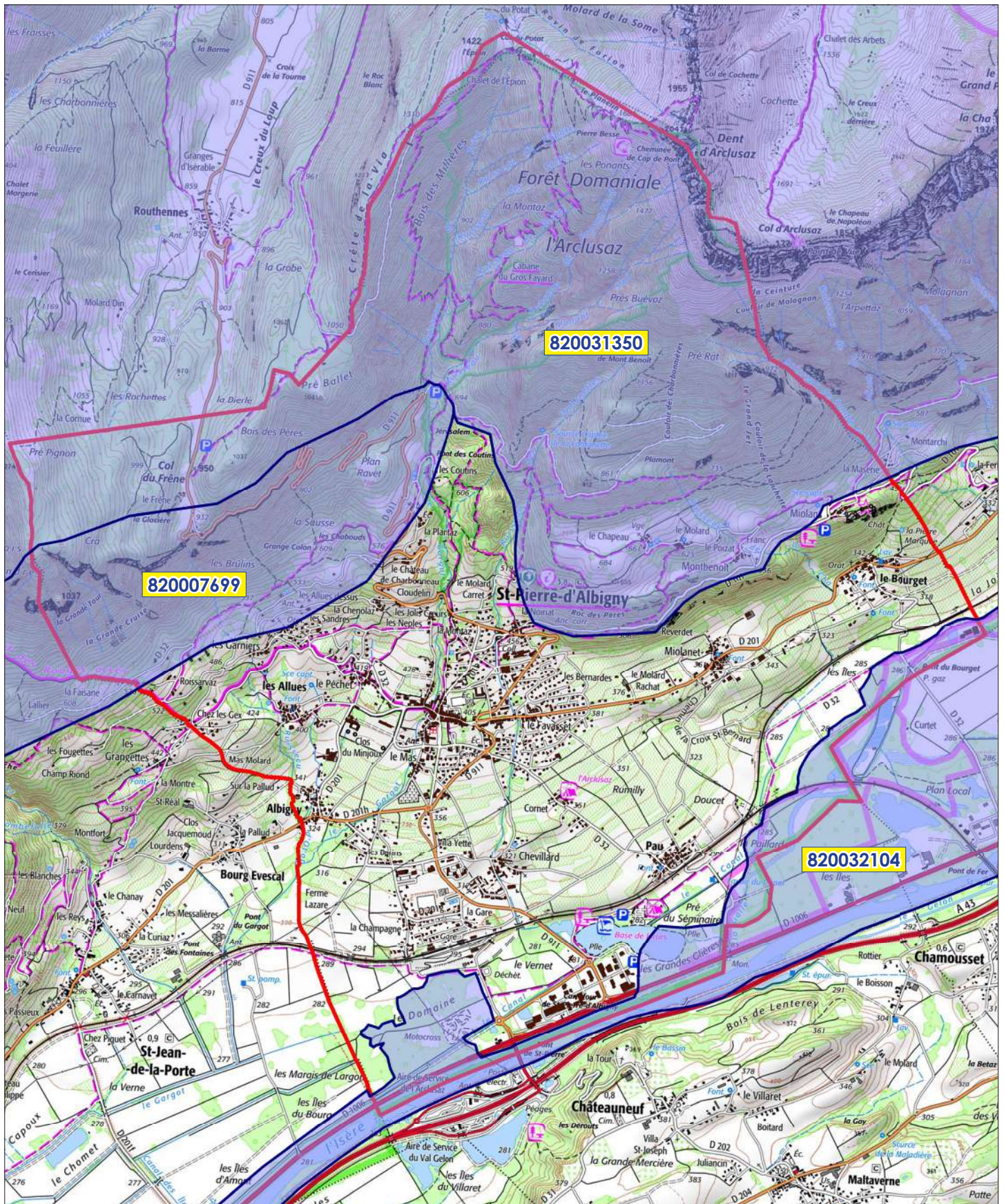
ZNIEFF rénovées de type 2

Nom de la zone	Date premier CSRPN	de avis	Date première diffusion INPN	Surface indicative	Surface localisée à Saint Pierre d'Albigny
Massifs Orientaux des Bauges 820031350	17/12/2009		06/04/2011	35870 ha.	736,86 ha. 2,1%.
Rebord Méridional du Massif des Bauges 820007699	17/12/2009		06/04/2011	6446 ha.	213,98 ha. 3,3%.
Zone Fonctionnelle de la Rivière Isère entre Cevins et Grenoble 820032104	17/12/2009		06/04/2011	4474 ha.	102,21. ha 2,3%.

*Les Z.N.I.E.F.F. ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent des enjeux d'environnement de niveau supra communal qui doivent être pris en compte :

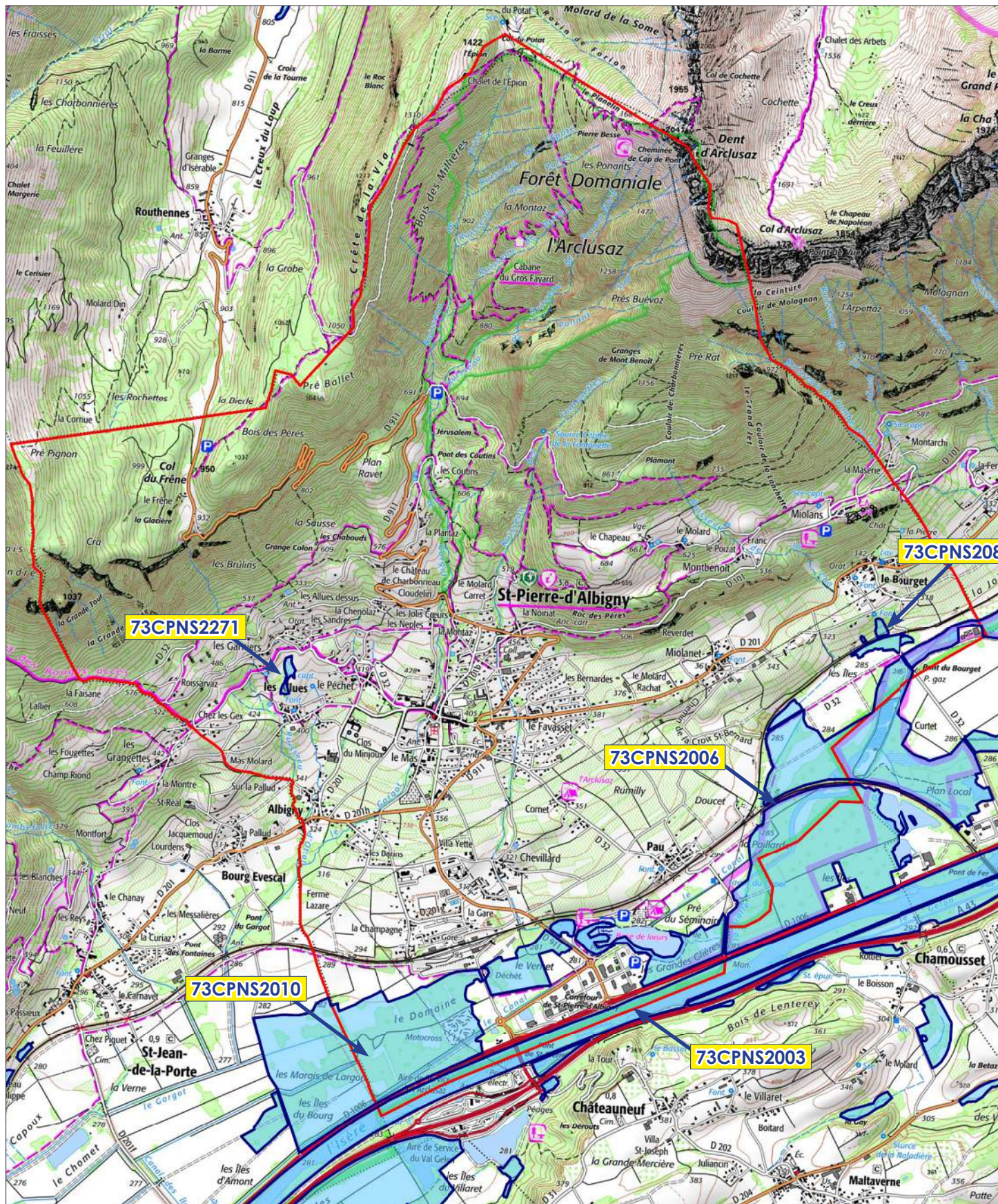
- Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de vastes ensembles naturels dont les grands équilibres doivent être préservés.

LES ZNIEFF DE TYPE 2

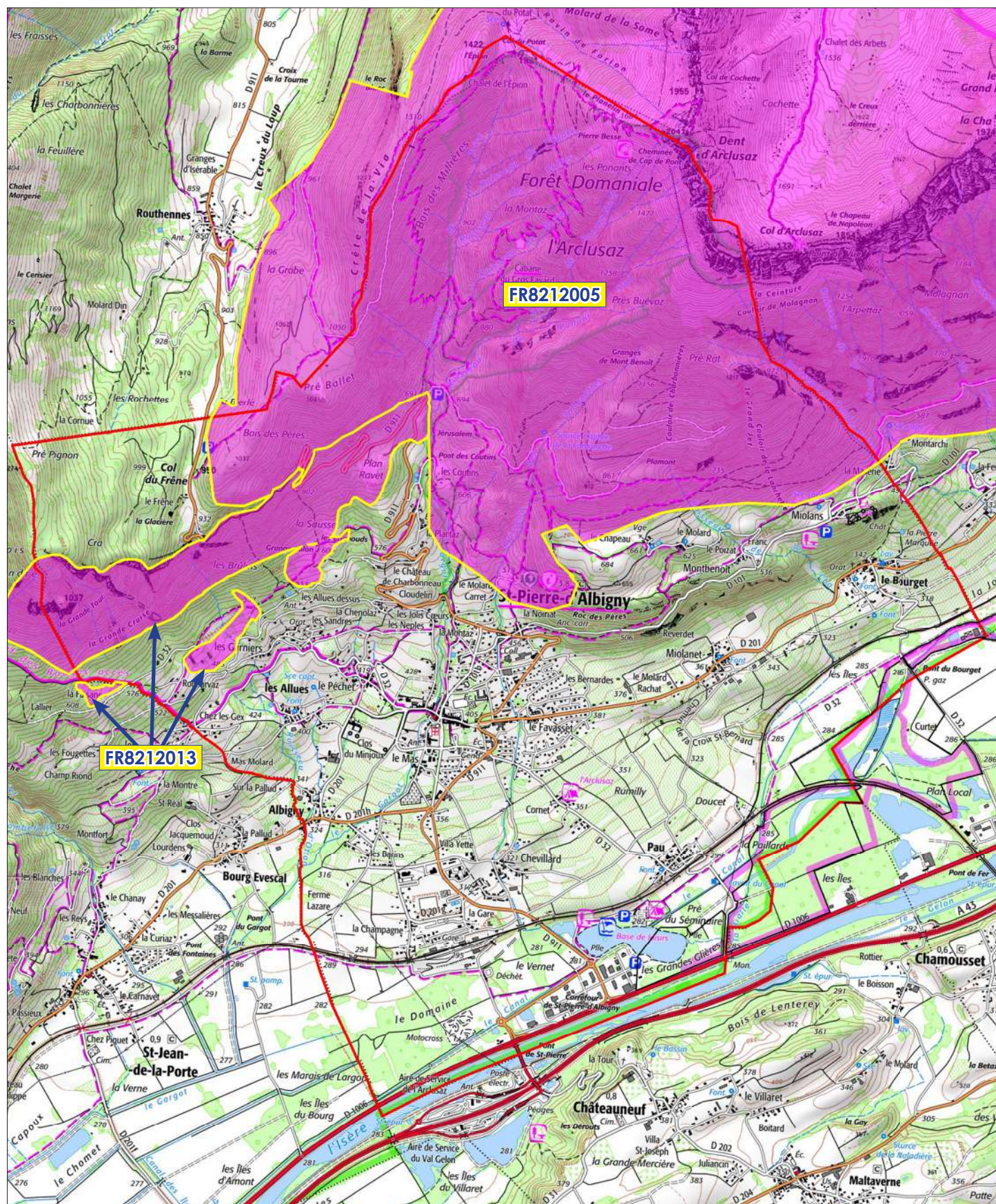


This is a detailed topographic map of the St-Pierre-d'Albigny region in France. The map features the Garonne river flowing through the center, with various tributaries and smaller water bodies. The terrain is characterized by green hills and valleys, with numerous elevation points marked. Key locations include St-Pierre-d'Albigny, Albigny, Bourg Evescal, St-Jean-de-la-Porte, and Chamousset. The map also shows the 'Forêt Domaniale' and 'l'Arclusaz'. Several yellow boxes with numbers are overlaid on the map: 8200313468, 820031348, 820031308, and 820031348. The map includes a grid of roads and a network of rivers.

LES ZONES HUMIDES



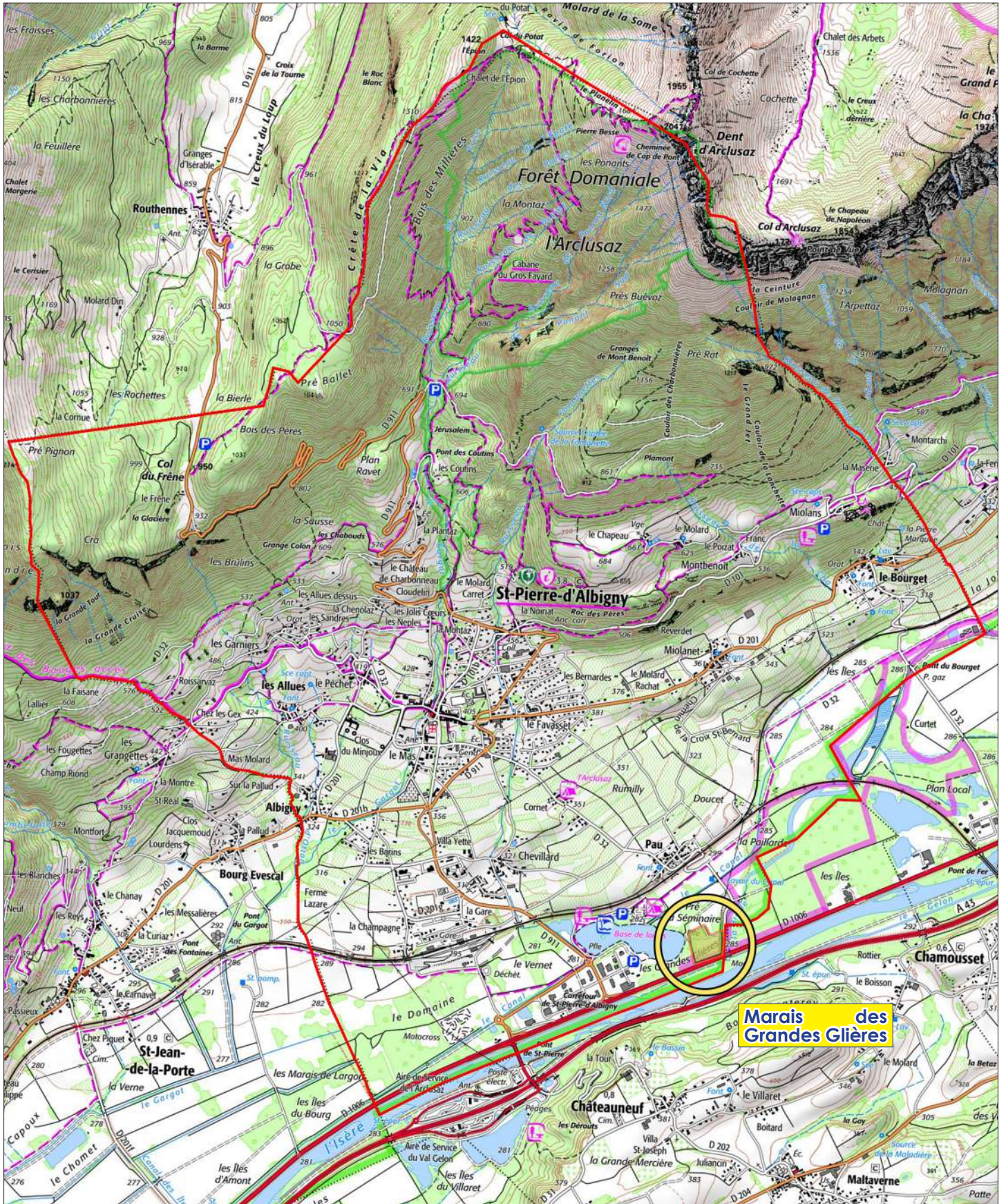
LES ZONES NATURA 2000 (ZPS)



The map displays the Albi region in France, with the Garonne river flowing through it. Key locations include Albi, Bourges, St-Jean-de-la-Porte, and Chamousset. The map features elevation contours, roads, and various geographical features. Three specific locations are highlighted with yellow boxes and blue arrows: FR8202002 near the Forêt Domaniale, FR8201775 near the Col du Frêne, and FR8201773 near the Pré du Séminaire. The map also shows the Dent d'Arclusaz and the Bois des Millières.

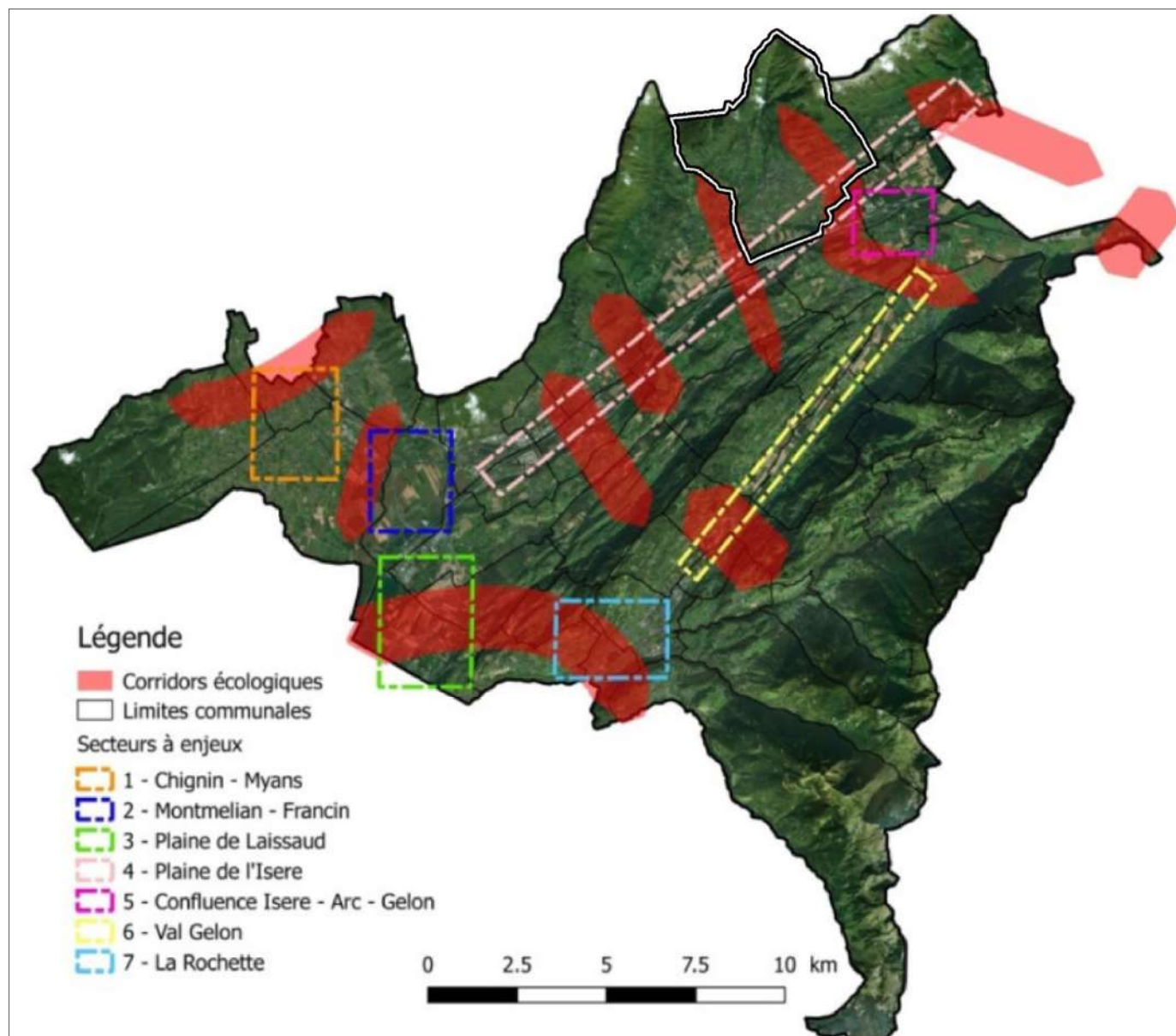
This topographic map depicts the Arclusaz region in the Pyrenees. Key features include the Dent d'Arclusaz, the Forêt Domaniale, and the town of St-Pierre-d'Albigny. The map shows contour lines, roads, and various geographical features. A red line highlights a specific route or boundary. The map is labeled with numerous place names and elevation points.

TOURBIÈRES



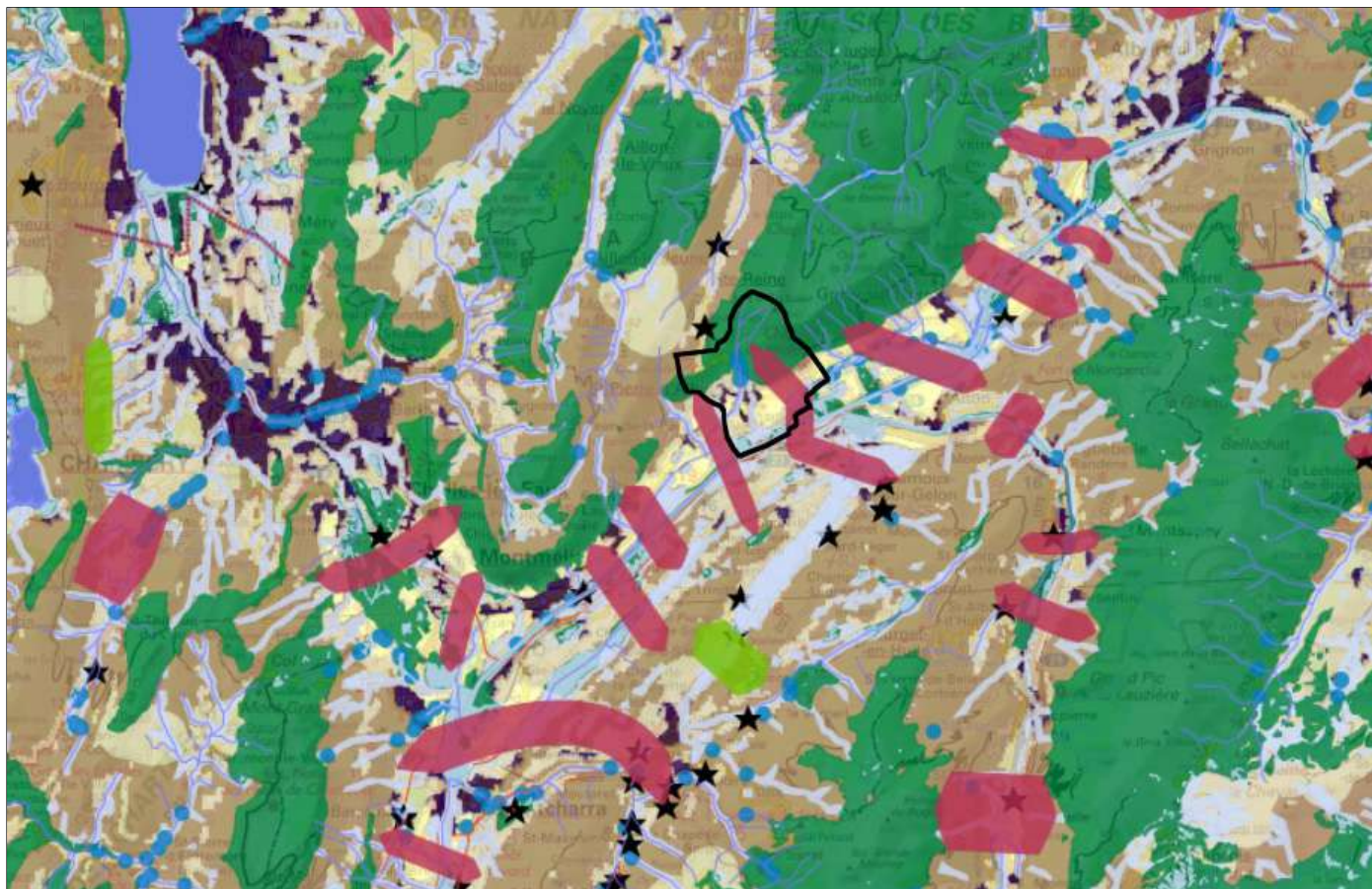
2.3 Les fonctionnalités écologiques

Outre les zones d'inventaire ou de protection, le SRCE du SDRADDET* et la communauté de communes Cœur de Savoie ont, depuis l'approbation du PLU en vigueur, établi à leurs échelles une cartographie des corridors écologiques dont plusieurs concernent Saint Pierre d'Albigny.



Les corridors écologiques issus du SRCE (source : Région)

*Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), instauré par la loi NOTRe (Nouvelle organisation territoriale de la République - 7 août 2015) est un schéma stratégique à travers lequel se mettent en œuvre la compétence renforcée. Ce document est le chef de file de la Région en matière d'aménagement du territoire. Il comporte un volet environnement naturel, le Schéma de Régional de Cohérence Ecologique.



La Trame Verte et Bleue se veut également un véritable outil d'aménagement du territoire, selon les termes mêmes de la Loi Grenelle 1. Ce schéma d'aménagement a une portée juridique et constitue un nouveau document dans la hiérarchie des outils de planification territoriale (retranscription dans les SCOT, PLU, SDAGE et les projets d'aménagement).



Saint Pierre d'Albigny au sein du SRCE.



Les principaux corridors écologiques (un d'entre deux emprunte Saint Pierre d'Albigny).



Les réservoirs de bio diversité (les deux tiers Nord de la commune sont classés en réservoir de bio diversité).



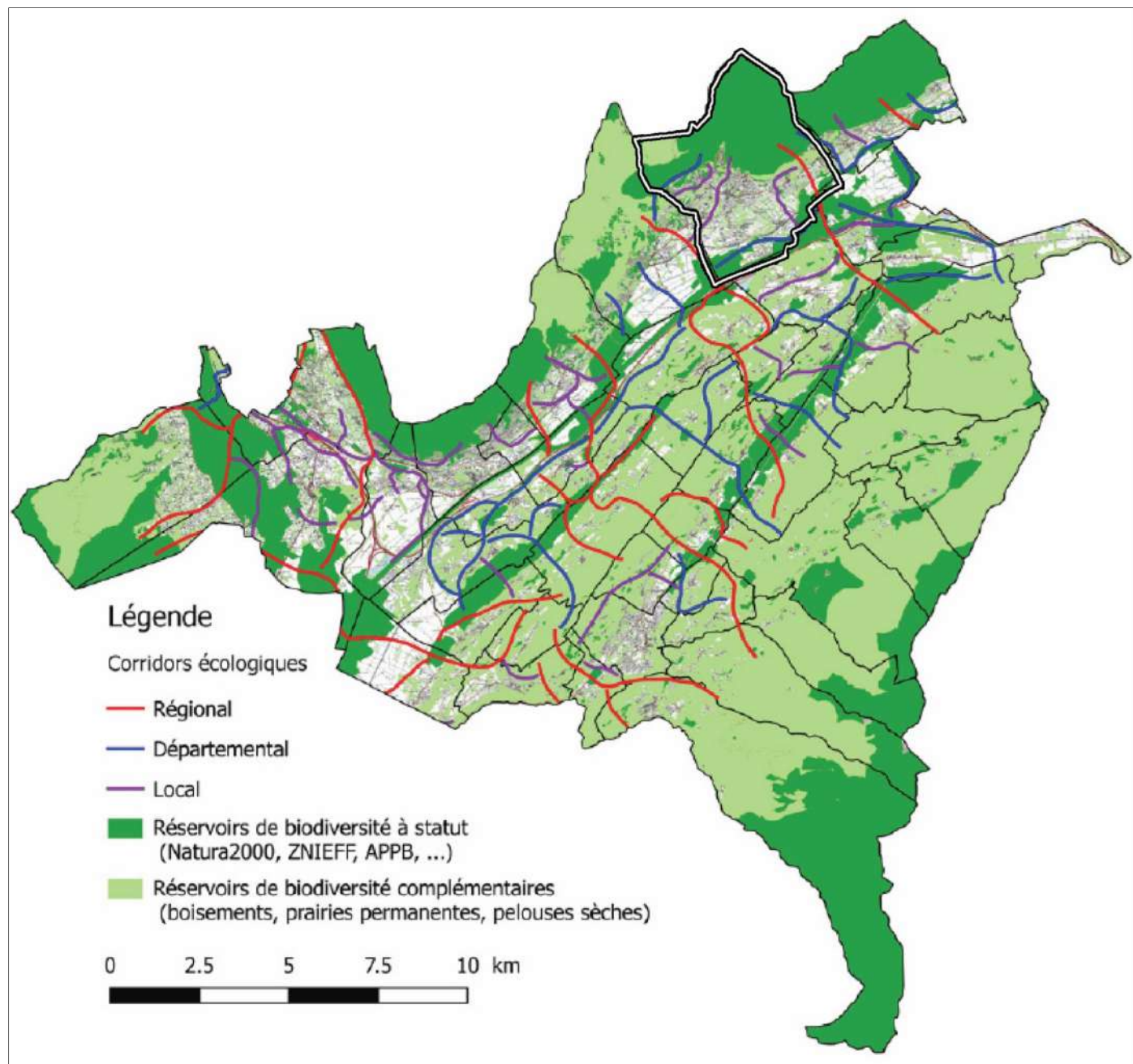
Les zones agricoles et espaces de perméabilité moyenne.



Les espaces de perméabilité forte.



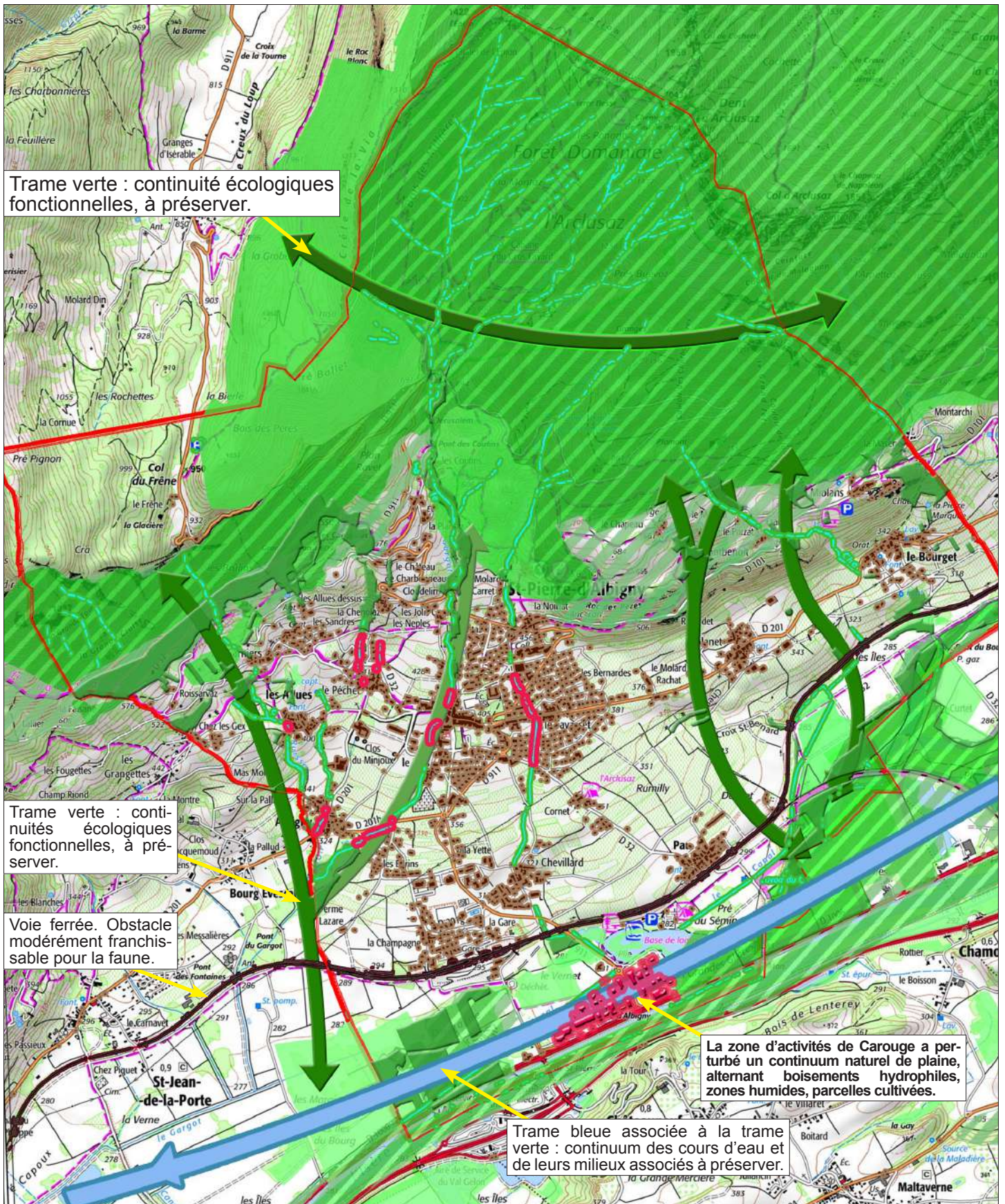
La trame bleue (réseau hydrographique superficiel et zones humides).



Les corridors mis en évidence dans les études préalables « trame verte et bleue » CC Cœur de Savoie.

A une échelle plus fine, communale, il a été aussi possible de mettre en évidence des continuités écologiques locales :

LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES



Espace bâti.



Strictions des continuités écologiques par l'urbanisation.



Continuités écologiques Nord-Sud. Elles comprennent des alternances d'espaces agricoles et naturels



Cœurs de nature (zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides, arrêté de biotope.

2.3.1 LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Plusieurs réservoirs de biodiversité sont présents à l'échelle de la commune :

- Pour la Trame verte : le massif forestier des Bauges, les falaises, les pelouses alpines et pelouses sèches au Nord Est, les boisements riverains de la Bialle au Sud. Ces espaces naturels offrent des lieux de vie pour de nombreuses espèces forestières, montagnardes, aquatiques, et de milieux semi-ouverts à ouverts ;
- Pour la Trame bleue : la Bialle et ses milieux annexes, ainsi que les principaux ruisseaux affluents et les zones humides. Ces ruisseaux sont extrêmement riches en matière de biodiversité. Ils constituent des lieux de vie et de ressource en eau pour la faune et la flore aquatiques. La Bialle constitue également une continuité écologique d'importance supra communale.

2.3.2 LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Plusieurs secteurs identifiés comme continuités écologiques permettent de relier entre eux les réservoirs de biodiversité de Saint Pierre d'Albigny et des communes adjacentes. Sur la commune, il s'agit principalement :

- De la continuité boisée formée par le massif forestier des Bauges ;
 - Des continuités écologiques formées par les boisements riverains longeant la Bialle ;
 - Des boisements longeant les ruisseaux temporaires et reliant le massif forestier des Bauges aux boisements riverains de la Bialle ;
 - Du réseau de haies et de bosquets disséminés au sein des parcelles agricoles et particulièrement fragmenté ;
- Des friches, des talus buissonnants et des fossés de drainage répartis sur la commune et fragmentés.

Les tissus urbains du Chef-lieu et des hameaux présentent de nombreux espaces de nature ordinaire. En effet, un vaste réseau de vergers et de jardins individuels accolés les uns aux autres offre un grand nombre de micro-habitats et de refuges pour la biodiversité ordinaire. Les alignements de vieux arbres, les arbres morts, les murets et les petites haies forment par ailleurs des continuités écologiques « en pas japonais ».

La préservation et le renforcement de ces espaces de nature en milieu bâti urbain sont importants pour le maintien de continuités écologiques fonctionnelles et l'accueil de la biodiversité ordinaire au sein du Chef-lieu et des hameaux.

Si une partie de ces continuités écologiques sont fonctionnelles, la majorité des éléments relais de la trame verte et bleue sont déconnectés et très fragmentés, en particulier au sein de la trame agricole et mériteraient d'être renforcées par la création de haies, de fourrés et de talus enherbées entre les parcelles.

2.3.3 CONTRAINTES A LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE

Certaines des continuités écologiques sont affaiblies par l'urbanisation et l'activité agricole, qui se présentent sous plusieurs formes :

- **Le tissu urbain existant** (Chef-lieu et hameaux) formant des espaces plus ou moins perméables au déplacement de la faune terrestre. La présence de plusieurs espaces de nature (haies, ripisylves, friches, jardins potagers) au sein du tissu urbain favorise cependant le maintien d'espace relais pour la faune ;
- **L'urbanisation le long du réseau de routes départementales** risque à terme de créer des barrières linéaires générant des obstacles aux déplacements de la faune ;
- **la voie de chemin de fer**, constitue un obstacle notoire aux déplacements de la faune ainsi qu'un risque de collision et d'écrasement pour la faune terrestre et volante. Ces points de conflits sont principalement marqués au niveau des différents corridors écologiques croisant les routes ou la voie ferrée ;
- **Le tissu agricole homogène, très pauvre en éléments relais de la Trame verte**, fragmentant le territoire au niveau des parcelles viticoles sur les coteaux ainsi que dans les parcelles céréalières situées dans la vallée de l'Isère.

2.4 Synthèse sous forme d'enjeux

2.4.1 PERIMETRES DE PROTECTIONS ET D'INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL, ZONES HUMIDES OFFICIELLES ET COURS D'EAU CLASSES

Plusieurs périmètres de protection et d'inventaires identifient des entités écologiques présentes à Saint Pierre d'Albigny (et qui s'étendent bien au-delà des limites communales parfois). Il s'agit notamment du **massif des Bauges** qui surplombe la commune sur sa moitié Nord, ainsi que de **la vallée de la Bialle** et ses milieux attenants s'écoulant au sud de la commune suivant l'axe est-ouest, constituant un **réseau de zones humides**. Ces périmètres sont représentés par :

- **Les sites ZSC et ZPS du réseau Natura 2000** « Partie orientale du massif des Bauges » et « Réseau de zones humides dans la combe de Savoie et la basse vallée de l'Isère » ;
- Le Parc Naturel Régional du massif des Bauges ;
- **L'Arrêté de Protection de Biotope** « La Bialle et les bassins mollaris » ;
- Les zones humides,
- **Les ZNIEFF de type I** « Versant sud-est des Hautes-Bauges » et « Ecosystème alluvial de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan », Versant sud du col du Frêne,
- Les ZNIEFF de type II « Massif oriental des Bauges » et « Zone fonctionnelle de la rivière Isère entre Cévens et Grenoble », « Rebord Méridional du Massif des Bauges »
- **Les pelouses sèches** inventoriées par le CEN Savoie, localisé sur les coteaux viticoles et les flancs du massif des bauges.
- La Bialle est inscrite sur les listes 1 et 2 de la réglementation des bords de rivière (d'après les données du SRCE de la région Rhône-Alpes Auvergne) ainsi qu'à l'inventaire des frayères en application de l'article L. 432-3 du code de l'environnement.

La présence de ces périmètres à l'échelle de la commune et cette superposition notable attestent de la qualité environnementale et écologique de ce territoire, témoignant :

- de la présence d'espèces et habitats naturels rares et à protéger ;
- de la responsabilité communale dans la préservation de ces espèces à protéger.

2.4.2 L'OCCUPATION DU SOL, LA BIODIVERSITE

Quatre enjeux relatifs à l'occupation du sol, la biodiversité et l'environnement naturel émergent de l'analyse :

- La **préservation des espaces naturels porteurs d'importants enjeux écologiques** : la Bialle et ses milieux, les zones humides, et le massif forestier montagneux situé sur le flanc Sud des Bauges ;
- La valorisation et le développement des espaces agricoles extensifs de type pâturages ;
- Le maintien et le renforcement des éléments relais de la trame verte et de leurs connexions au sein de la matrice agricole en particulier dans les espaces viticoles (essentiellement) et céréaliers ;
- Le maintien et la valorisation des éléments de la trame verte et des espaces de nature ordinaire dans le bourg et les hameaux.

Dans ce contexte, avec des espaces naturels d'importance (d'échelle communale ou supra communale), un réseau écologique local qui présente plusieurs réservoirs de bio-diversité, des corridors écologiques (qui parfois sont soumis à des strictions, notamment dans le vignoble ou dans l'espace bâti dense du Chef-lieu et des Hameaux), la commune a souhaité affirmer la protection des éléments principaux du réseau écologique, dans un objectif de préservation des écosystèmes locaux et de développement durable et notamment :

- En protégeant des éléments de nature ordinaire (arbres, haies, bosquets, certains jardins) et leurs connexions;
- En préservant les continuités écologiques fragilisées dans les secteurs morcelés du tissu agricole en particulier le long des torrents reliant le massif forestier Nord à la forêt alluviale de la Bialle,)
- En renforçant les réseaux de haies et les espaces de refuge pour la faune (des alignements de haies, laisser des zones en libre évolution de style friche herbacées ou fourrés entre les parcelles...).
- En protégeant les zones humides et les ZNIEFF de type 1.

3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Il est proposé d'intégrer des règles nouvelles pour préserver les espaces naturels et leurs fonctionnalités écologiques :

3.1 Les zones humides

Proposition de règles de protection des zones humides :

En zones humides sont interdits :

- *toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,*
- *le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,*
- *la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,*
- *l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.*

Ces règles permettront d'assurer la pérennité de milieux naturels riches, dont des parties ont pu par le passé être détruites (par drainage) pour laisser le plus souvent la place à des monocultures (maïs notamment) très pauvres sur le plan faunistique et floristique.

3.2 La trame verte et bleue (continuités écologiques)

Dans les secteurs inscrits à la trame verte et bleue, il est proposé (outres les interdictions déjà établies dans les zones naturelles dans le PLU en vigueur) :

- pour les cours d'eau, d'interdire toute intervention de nature à dégrader la fonction de corridor écologique de la trame verte et bleue. Il est proposé d'uniquement autoriser, dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges, les aménagements liés au maintien des berges et à la sécurité des personnes. De maintenir enherbés les bandes de 5 m de part et d'autre des berges,
- d'imposer une bande tampon herbacée de 2 m de large non cultivée en bordure des haies et bosquets classés en Espace Boisés Classés à Conserver (repérés aux règlements graphiques),
- d'interdire la plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe),
- D'imposer que toutes les clôtures soient perméables à la petite faune et ne modifient pas l'écoulement des eaux, en définissant des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm et en interdisant les murs.

Les espaces classés en trame verte deviennent complètement inconstructibles, sauf pour des ouvrages nécessaires à la voirie ou à la prévention des risques naturels (plages de dépôt dans les torrents, par exemple).

3.3 La protection de la forêt alluviale et des ripisylves des torrents

Pour la protection de la forêt alluviale, des bandes boisées qui accompagnent les ruisseaux, la forêt sur pente qui joue un rôle important dans la prévention de l'érosion des sols, des risques de chutes de blocs, l'outil le plus adapté est le classement en Espace Boisé Classé à conserver EBC : ce classement interdit tout défrichement et soumet à autorisation les coupes et abattage d'arbres (sauf dans quelques cas, définis par arrêté préfectoral, comme les coupes nécessaires à la mise en sécurité) :

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 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.

Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. L'article R130-1 du Code de l'Urbanisme précise 4 exceptions :

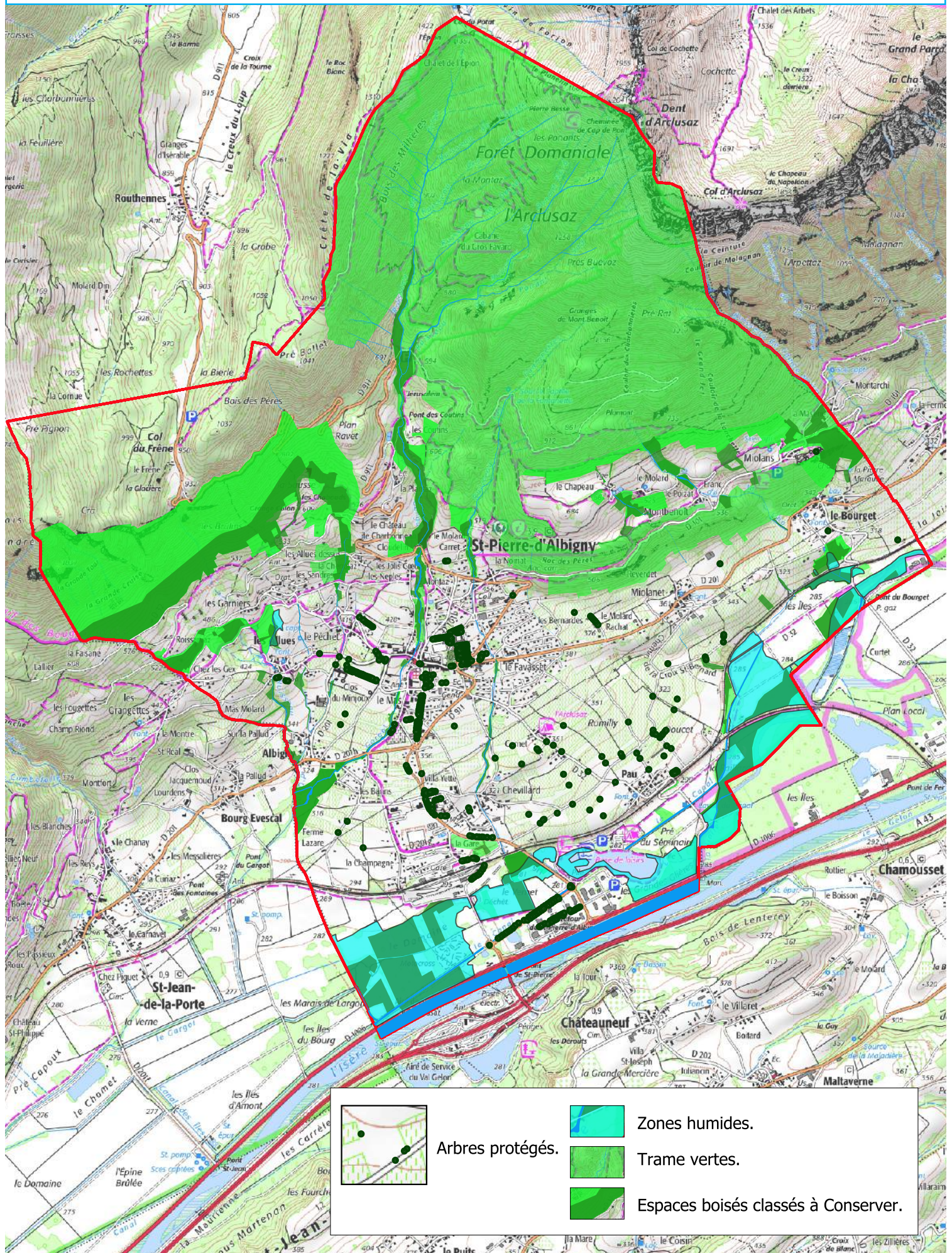
- *enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,*
- *pour les forêts publiques, les coupes autorisées dans le cadre du régime forestier,*
- *pour les forêts privées, les coupes réalisées dans le cadre d'un plan simple de gestion,*
- *si les coupes entrent dans le cadre de l'arrêté préfectoral départemental. »*

3.4 La protection des arbres isolés

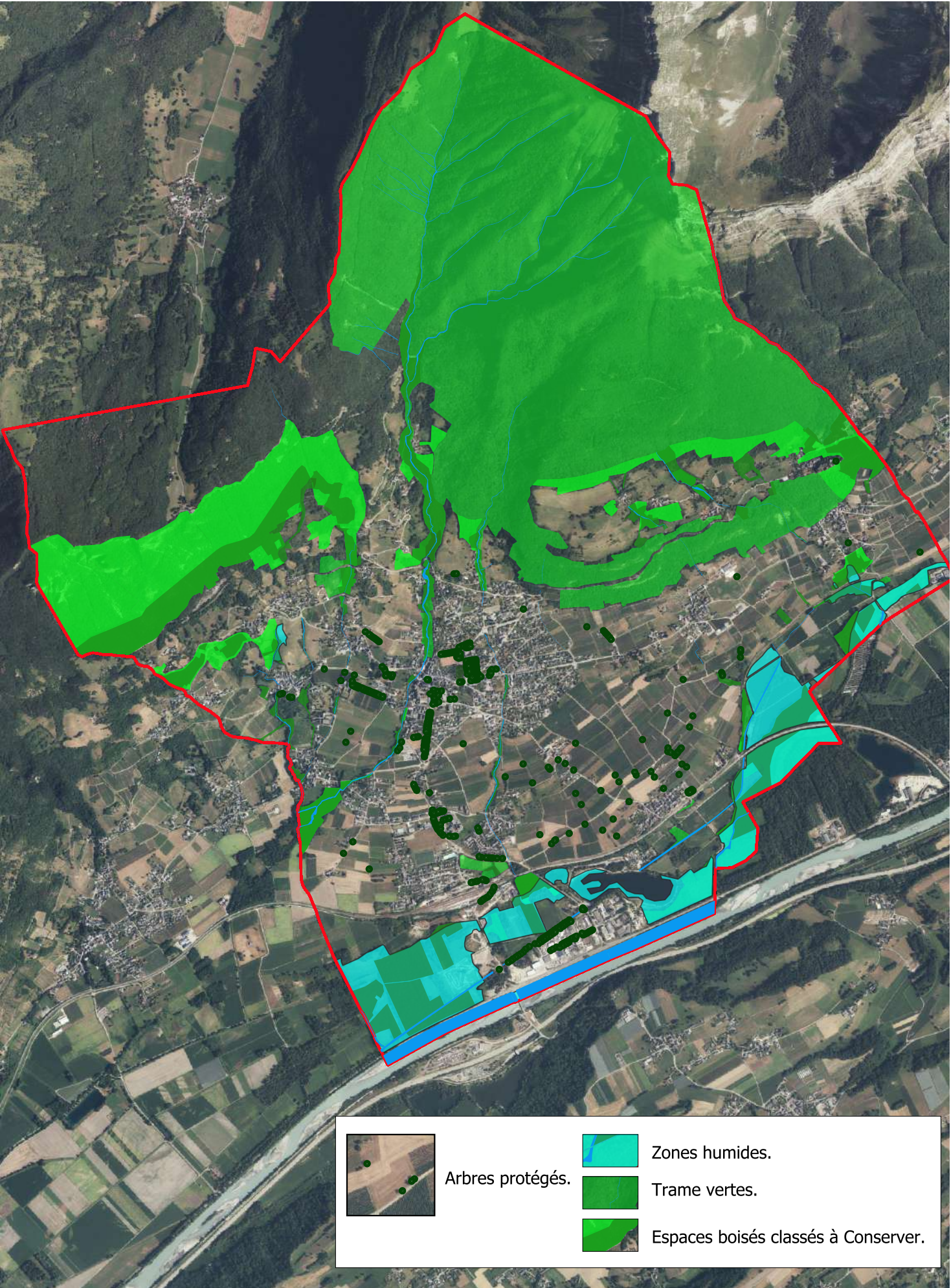
Il est proposé de protéger les alignements d'arbres, les arbres par un classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- *l'abattage et tous les travaux de nature à atteindre les racines (excavation, griffonage...) sont interdits, sauf lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour des raisons de sécurité. Les tailles et élagages seront réalisés de manière à ne pas mettre en danger les arbres et sont soumis à autorisation de la commune.*

LES ZONES PROTÉGÉES PAR LA MODIFICATION



LES ZONES PROTÉGÉES PAR LA MODIFICATION



3.5 Dans les articles 13 du règlement (plantations)

La plantation d'espèces invasives est interdite. La liste ci-après sera intégrée en annexe du règlement du PLU et dans les articles 13 de chacune des zones, un renvoi à cette liste sera intégré.

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT SUR LE MASSIF ALPIN		
Nom latin	Nom français	Statut Alpin
<i>Gallinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié	Alerte
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	Alerte
<i>Panicum capillare</i> L., 1753	Panic capillaire	Alerte
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem., 1847	Buisson ardent	Alerte
<i>Cedrus atlantica</i> (Manetti ex Endl.) Carrière, 1855	Cèdre de l'Atlas	Alerte
<i>Atriplex hortensis</i> L., 1753	Arroche des jardins, Bonne-Dame	Alerte
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco, 1949	Thuya d'Orient	Alerte
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon sud-africain	Alerte
<i>Alnus cordata</i> (Loisel.) Duby, 1828	Aulne cordé, Aulne à feuilles en cœur, Aulne de Corse, Aune cordiforme	Alerte
<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate, Herbe aux perruches	Alerte
<i>Gallinsoga parviflora</i> Cav., 1795	Galinsoga à petites fleurs	Alerte
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle, Jonc fin	Alerte
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt., 1818	Faux Houx	Alerte
<i>Impatiens capensis</i> Moerb., 1775	Balsamine du Cap	Alerte
<i>Datura innoxia</i> Mill., 1768	Stramoine à grandes fleurs	Alerte
<i>Hemerocallis fulva</i> (L.) L., 1762	Hémérocalle fauve	Alerte
<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé, Sumac Amarante	Alerte
<i>Achillea filipendulina</i> Lam., 1783	Achillée à feuilles de Fougère	Alerte
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo	Alerte
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi	Alerte
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm., 1944	Genêt strié, Cytise strié	Alerte
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge	Emergente
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Vrillée de Bal'dzhuan, Renouée	Emergente
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f., 1903	Impatience de Balfour, Impatiente des jardins	Emergente
<i>Symphytotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995 (=Aster salignus Willd., S. lanceolatum (Willd.) G. L. Nesom x S. novii-belgii (L.) G. L. Nesom)	Aster à feuilles de Saule	Emergente
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada	Emergente
<i>Mimulus guttatus</i> Fisch. ex DC., 1813	Mimule tacheté	Emergente
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Torr. ex A.Gray) Alf.Wood, 1861	Sporobole engainé	Emergente
<i>Bromus inermis</i> Leyss., 1761	Brome sans arêtes	Majeure
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant, Solidage glabre, Solidage tardif, Verge d'or géante	Majeure
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons	Majeure
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	Majeure
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroise élevée, Ambroise à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle	Majeure
<i>Lapsana communis</i> subsp. <i>intermedia</i> (M.Bieb.) Hayek, 1931	Lapsane intermédiaire	Majeure
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge	Majeure
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine	Majeure
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	Majeure
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	Majeure
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Faux vernis du Japon, Ailante glanduleux, Ailante, Ailanthé	Majeure
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine, Herbe à la taupe, Datura officinale	Modérée
<i>Amaranthus albus</i> L., 1759	Amarante albus, Amarante blanche	Modérée
<i>Platanus x hispanica</i> Mill. ex Münchh., 1770	Platane d'Espagne	Modérée
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Barcelone	Modérée
<i>Veronica persica</i> Poir., 1808	Véronique de Perse	Modérée
<i>Amaranthus retroflexus</i> L., 1753	Amarante réfléchie, Amarante à racine rouge, Blé rouge	Modérée
<i>Oenothera parviflora</i> L., 1759	Onagre à petites fleurs, Onagre muriquée	Modérée
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre à sépales rouges, Onagre de Glaziou	Modérée
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Conyze du Canada	Modérée
<i>Oenothera biennis</i> L., 1753		Modérée
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour, Patate de Virginie	Modérée
<i>Euphorbia prostrata</i> Aiton, 1789	Euphorbe prostrée	Modérée
<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient, Roquette d'Orient	Modérée
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle, Érigéron annuel	Modérée
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers., 1807	Hélianthe vivace	Modérée
<i>Bromus catharticus</i> Vahl, 1791	Brome faux Uniola, Brome purgatif	Modérée
<i>Matricaria discoidea</i> DC., 1838	Matricaire fausse-camomille, Matricaire discoïde	Modérée

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT SUR LE MASSIF ALPIN

Nom latin	Nom français	Statut Alpin
<i>Oenothera villosa</i> Thunb., 1794	Onagre à feuilles de saule	Modérée
<i>Pinus nigra</i> Arnold subsp. <i>nigra</i>	Pin noir d'Autriche	Modérée
<i>Euphorbia maculata</i> L., 1753	Euphorbe de Jovet, Euphorbe maculée	Modérée
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Érigéron crépu	Modérée
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc, Alysse blanche	Modérée
<i>Euphorbia serpens</i> Kunth, 1817	Euphorbe rampante	Modérée
<i>Euphorbia glyptosperma</i> Engelm., 1859	Euphorbe à graines entaillées	Modérée
<i>Amaranthus hybridus</i> L., 1753	Amarante hybride	Modérée
<i>Euphorbia humifusa</i> Willd. ex Schltld., 1813	Euphorbe couchée	Modérée
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers., 1805	Sorgho d'Alep, Herbe de Cuba	Modérée
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux	Pas envahissante
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal	Prévention
<i>Heracleum sosnowskyi</i> Manden., 1944		Prévention
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx		Prévention
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	Prévention
<i>Pueraria montana</i> var. <i>lobata</i> (Willd.) Maesen & S.M.Almeida ex Sanjappa & Predeep, 1992	Nepalem, Vigne japonaise, Kudzu	Prévention
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs	Prévention
<i>Rudbeckia laciniata</i> L., 1753	Rudbeckie lacinié, Rudbeckie découpée	Prévention
<i>Heracleum persicum</i> Desf. ex Fisch., 1841	Berce de Perse	Prévention
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie rampante, Jussie	Prévention
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet	Prévention
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb., 1805	Gunnéra du Chili	Prévention
<i>Lupinus polyphyllus</i> Lindl., 1827	Lupin à folioles nombreuses	Prévention
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle	Prévention
<i>Spiraea douglasii</i> Hook., 1832	Spirée de Douglas	Prévention
<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub, 1971	Renouée de Chine, Renouée de Boukhara	Prévention
<i>Crepis bursifolia</i> L., 1753	Crépide à feuilles de capselle	Prévention
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs	Prévention
<i>Akebia quinata</i> Decne., 1839		Prévention
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon	Prévention
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule	Prévention
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon, Lagarosiphon élevé, Élodée crépue	Prévention
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836	Vergerette de Karvinski	Prévention
<i>Pinguicula hirtiflora</i> Ten.		Prévention
<i>Rubus armeniacus</i> Focke, 1874		Prévention
<i>Salvinia molesta</i> D.S. Mitchell	Salvinie géante	Prévention
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites, Élodée de Nuttall	Prévention
<i>Xanthium spinosum</i> L., 1753	Lampourde épineuse	Prévention
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis lisses	Prévention
<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb., 1978		Prévention
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel., 1807	Spartine à feuilles alternes	Prévention
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén & H.St.John		Prévention
<i>Cenchrus setaceus</i> (Forssk.) Morrone, 2010		Prévention
<i>Vitis labrusca</i> L., 1753	Vigne américaine, Vigne framboisier, Vigne des chats	Prévention
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscuta volubile, Cuscuta du Bident	Prévention
<i>Saccharum spontaneum</i> L., 1771	Canne à sucre fourragère	Prévention
<i>Andropogon virginicus</i> L., 1753		Prévention
<i>Microstegium vimineum</i> (Trin.) A. Camus		Prévention
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule Pied-de-corbeau, Corne de cerf	Prévention
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé	Prévention
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égéria, Élodée dense	Prévention
<i>Ambrosia trifida</i> L., 1753	Ambroisie trifide	Prévention
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif, Cerisier noir, Cerisier d'automne	Prévention
<i>Ligustrum lucidum</i> W.T.Aiton, 1810	Troène luisant	Prévention
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Orpin de Helms, Crassule	Prévention
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848		Prévention
<i>Persicaria polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) H.Gross, 1913	Renouée à épis nombreux	Prévention
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire	Prévention
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidago du Canada, Gerbe-d'or	Prévention
<i>Polygonum perfoliatum</i> (L.) H. Gross, 1919		Prévention
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil, Millefeuille aquatique	Prévention

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT SUR LE MASSIF ALPIN

Nom latin	Nom français	Statut Alpin
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique, Phytolaque américaine	Prévention
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	Prévention
<i>Euphorbia davidii</i> R.Subils, 1984		Prévention
Source : http://www.invmed.fr/src/listes/index.php?idma=33		

LE RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DES PAYSAGES

La commune a souhaité déployer dans son PLU des moyens supplémentaires de préservation du paysage à différentes échelles : de la protection du petit patrimoine (les bassins par exemple) jusqu'à certains grands cônes de vues, pour préserver une identité à la fois urbaine et rurale et pérenniser un facteur d'attractivité important, entretenir un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune

1. LE GRAND PAYSAGE - EXPOSE DES MOTIFS

Le « grand paysage » de Saint Pierre d'Albigny, encore aujourd'hui, en dépit d'une urbanisation pavillonnaire satellite aux hameaux historiques, présente une structure rurale qui reste lisible, où chaque entité demeure facilement identifiable, avec :

- Les cimes rocheuses, la forêt du Versant Sud du massif des Bauges entrecoupée de falaises.



- Les coteaux viticoles entaillés des torrents successifs, où s'accrochent les hameaux anciens séparés de larges fenêtres agricoles,



Depuis les années soixante-dix, si l'urbanisation pavillonnaire a permis d'accompagner la dynamique démographique, elle a aussi essaimé autour des hameaux sans toujours respecter la morphologie urbaine ancienne, en formant des excroissances, en suivant d'autres logiques d'implantation pour les constructions que les logiques historiques.

Si les grands ensembles agricoles et naturels demeurent, les massifs boisés de l'étage Montagnard ou les ripisylves, l'urbanisation pavillonnaire a localement contribué à une forme de banalisation des paysages. Ce phénomène a toutefois été assez circonscrit à Saint Pierre d'Albigny, où jusqu'à aujourd'hui, la production de pavillons est demeurée suffisamment limitée en valeur absolue pour préserver les jeux de contrastes entre les hameaux et l'espace viticole très ouvert dans lequel ils baignent.

Ainsi la perception groupée des hameaux, séparés par de larges plages de vignes et les principaux cônes de vues qui permettent de les observer demeurent.

Sur le double constat d'une structure paysagère qui reste lisible, des objectifs de protection du grand paysage, d'une évolution intégrée de l'espace bâti peuvent s'établir à plusieurs niveaux :

- dans la volonté de préserver les éléments de paysage qui demeurent remarquables et leur articulation, les jeux de contrastes entre les hameaux et l'espace maintenu rural autour : le vignoble qui occupe l'essentiel des coteaux doit rester protégé, pour éviter un effet de mitage qui serait démultiplié dans des espaces très ouverts,
- en rejoignant les enjeux de protection de l'environnement naturel, protéger les ripisylves des torrents, les principaux arbres isolés, qui trament et rythment le grand paysage viticole (mais aussi urbain parfois),
- en renforçant la protection d'ensembles agricoles, qui bien que hors vignoble, sont sensibles à toute forme de mitage : « le compartiment géographique agricole » de la Champagne.



Vue depuis la plaine sur le Chef-lieu et les hameaux qui le surplombent.



Vue depuis le pied de coteau vers les hauteurs de la commune.

La préservation de la composition limpide du paysage du grand coteau, avec les hameaux anciens en points focaux mis en scène par les vignes est centrale dans la composition du paysage de Saint Pierre d'Albigny. Sa préservation nécessite une réévaluation de l'emprise des zones à protéger strictement de l'urbanisation (zones dénommées Aa dans le PLU actuel), voire du maintien de certaines zones constructibles, lorsqu'elles remettent trop fortement en cause la préservation des « fenêtres agricoles » entre les hameaux.

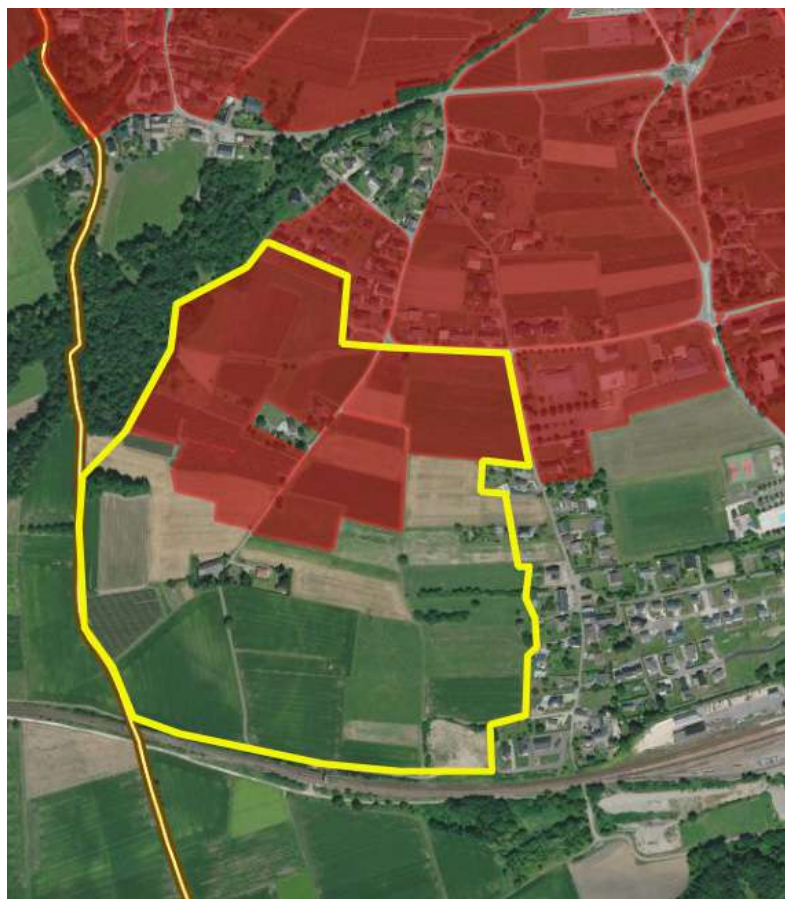
2. LE GRAND PAYSAGE - TRADUCTION REGLEMENTAIRE

2.1 Le reclassement en zone Aa du secteur de Champagne

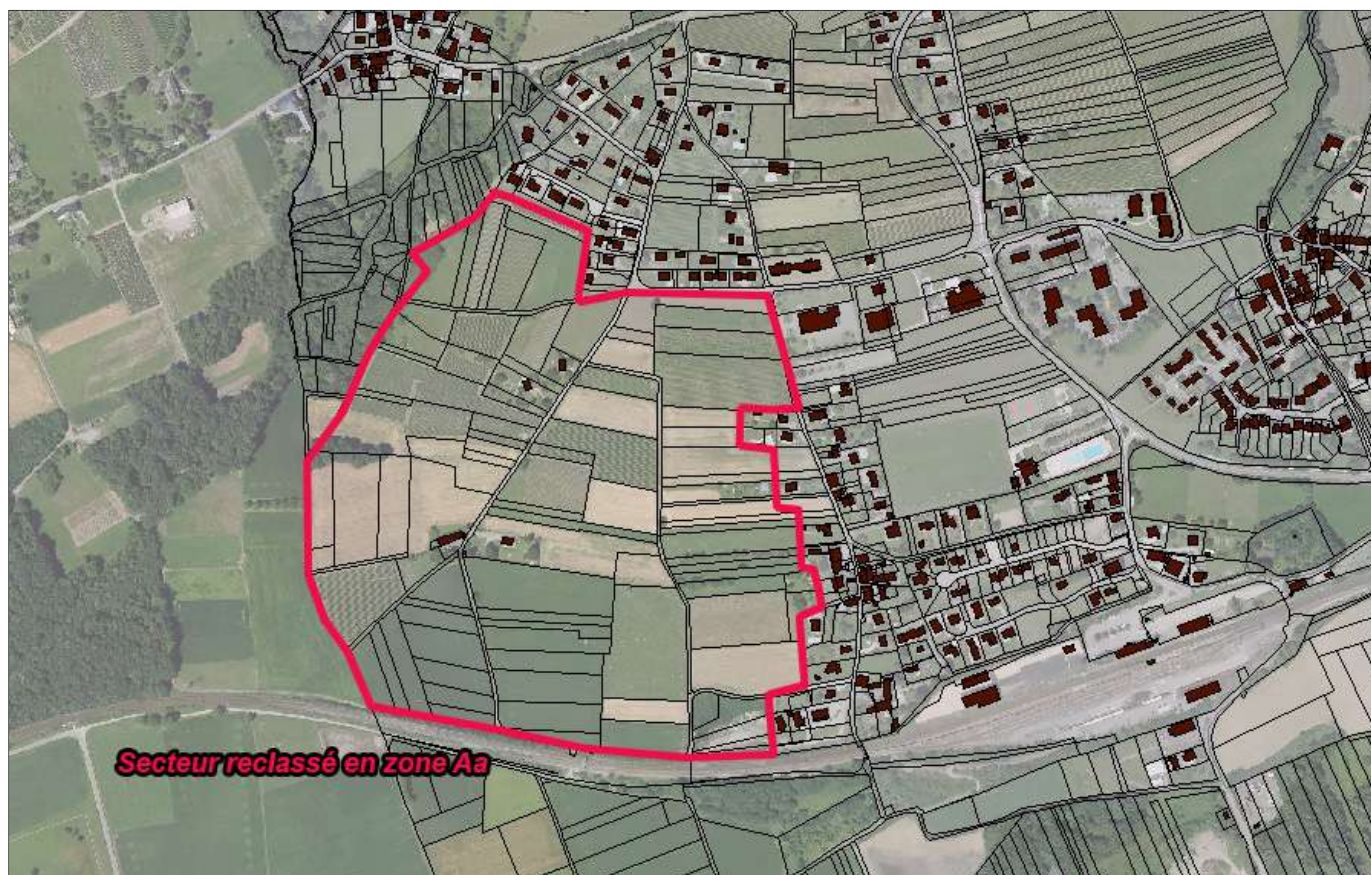
Bien que ce secteur ne soit pas entièrement situé dans la zone AOC viticole, il constitue un ensemble géographique caractéristique du paysage de coteau, que la commune avait globalement protégé lors de l'élaboration du PLU de 2008 : le secteur de la Champagne est formé d'un ensemble parcellaire agricole (en grande partie viticole) très ouvert, sans aucune construction ou presque, ponctué d'arbres.



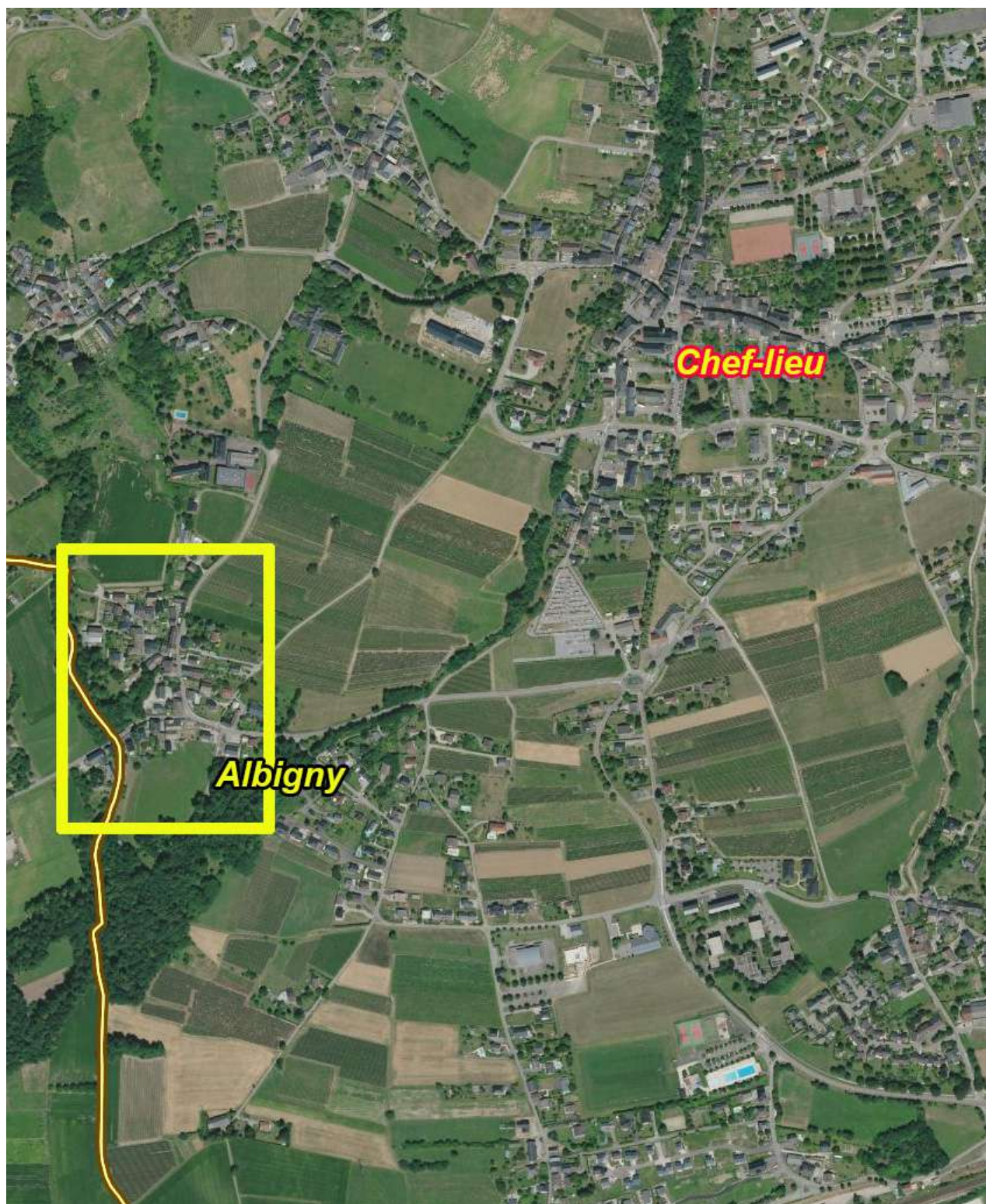
Afin de préserver ce paysage, il est donc proposé un reclassement en zone Aa, totalement inconstructible (les arbres isolés, qui participent activement à la construction du paysage ont par ailleurs été protégés au titre de leur intérêt environnemental).



Le secteur de la Champagne – Glière et la zone AOC Vins de Savoie (en rouge). La zone AOC n'englobe qu'un gros tiers Nord du secteur, mais l'ensemble relève d'un intérêt paysager certain au travers notamment de l'ouverture du paysage et de ses éléments de ponctuation (haies arbres isolés).

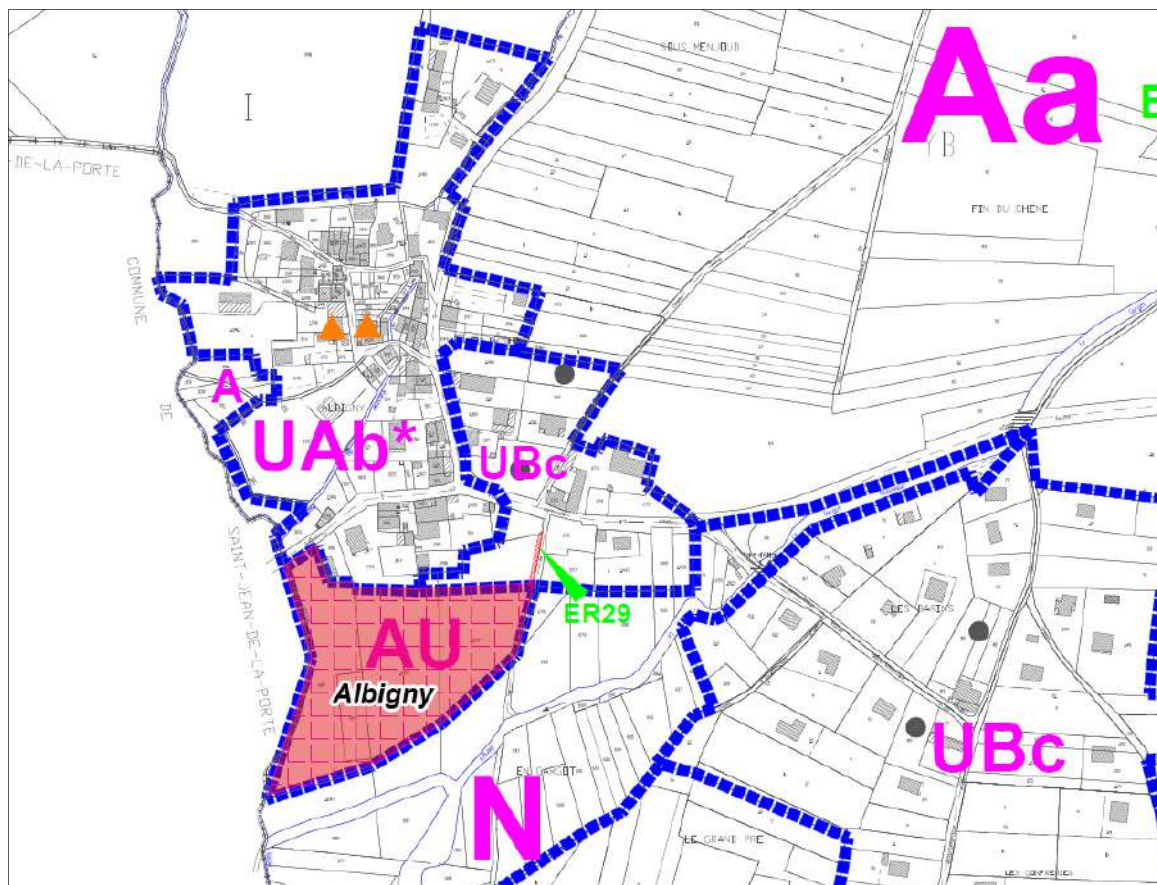


2.2 Suppression de la zone AU d'Albigny

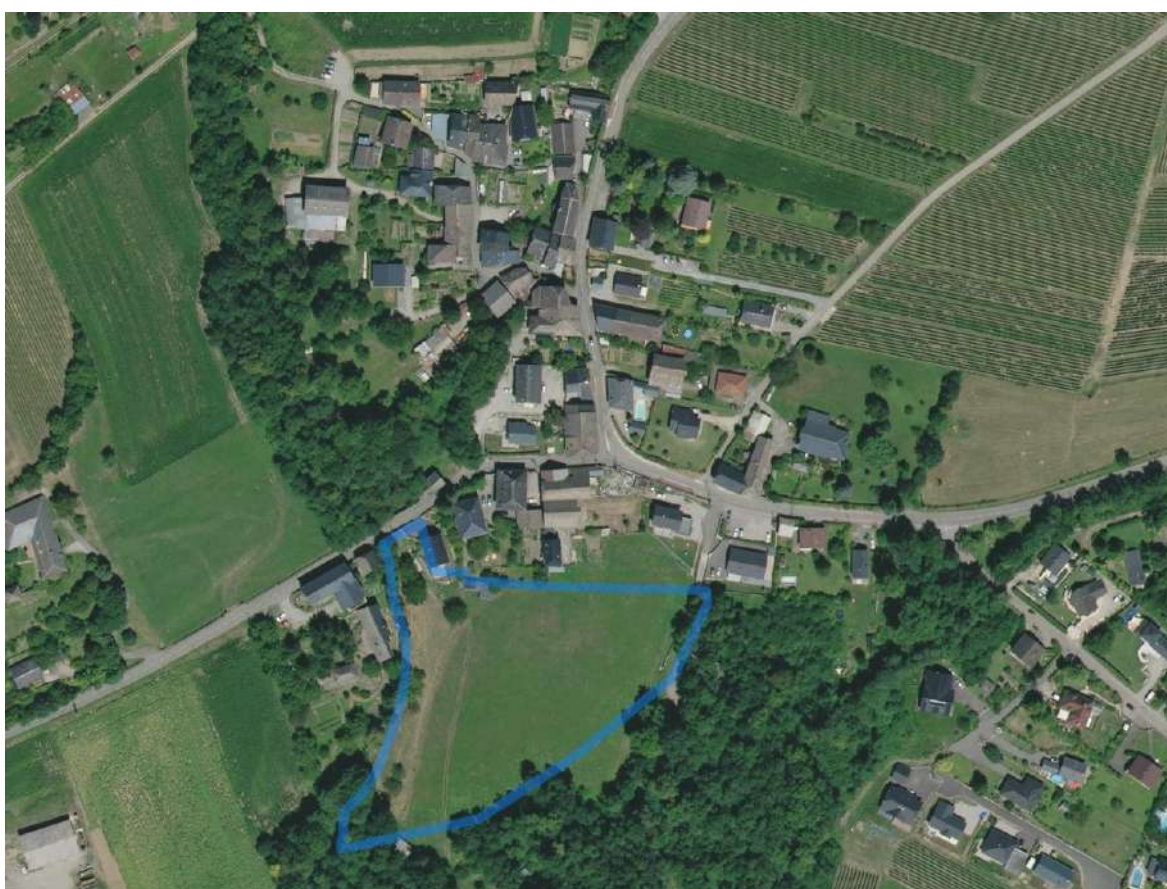


Source image : Geoportail

La zone AU d'Albigny avait été créée dans le PLU en vigueur pour la construction à moyen terme de logements dans le prolongement Sud du hameau. Extrait du PLU :« [...] Ce secteur est **en continuité du hameau d'Albigny**. Il ne présente pas d'enjeu primordial en ce qui concerne l'agriculture et il pourrait être destiné à une extension de l'urbanisation pour de l'habitat de densité moyenne (de type intermédiaire) afin de répondre au mieux au cadre bâti qu'offre le hameau dense d'Albigny. Il est toutefois **insuffisamment desservi sur le plan des réseaux**, notamment par l'assainissement. »



En rouge la zone AU d'Albigny. Extrait du PLU – Modification du PLU n°3.



En bleu, la zone AU d'Albigny (contour issu de la modification n°3 du PLU). Source image : Geoportail

A l'échelle de la commune, le potentiel en construction de logements du total de l'enveloppe constructible définie au PLU est sensiblement supérieur aux besoins (en raison des surfaces à bâtir disponibles, mais aussi d'un marché de l'habitat (encouragé par la loi et les orientations du SCoT) où la densité de l'habitat croît). Dès lors, il n'est plus nécessaire, pour satisfaire les besoins en logements, de conserver toute l'emprise constructible (ou d'urbanisation future) du PLU en vigueur, notamment dans les secteurs où les bénéfices de la construction de logements seraient inférieurs aux conséquences négatives sur les paysages, l'environnement naturel, l'exploitation agricole, par exemple, ou impliquerait des investissements publics importants (alors que d'autres surfaces pourraient être mobilisées pour construire sans qu'il soit nécessaire de créer ou d'étendre des réseaux publics, par exemple).

Or, la zone AU d'Albigny présente plusieurs caractéristiques qui plaident pour un retour en zone agricole : le PLU en vigueur n'avait pas associé d'enjeu agricole primordial à l'emprise de la zone AU, au regard de sa non inclusion dans l'aire d'appellation « Vins de Savoie ». Cependant, aujourd'hui, les terrains concernés s'inscrivent dans un projet de développement d'une activité apicole déjà présente (ruches installées), avec un projet de création de bâtiment agricole (en lien avec l'activité apicole) indispensable à la transmission de l'exploitation dans de bonnes conditions de fonctionnement.

Dès lors, un secteur qui avait été identifié comme sans enjeux primordiaux du point de vue de l'exploitation agricole dans le PLU en vigueur, relève désormais d'enjeux agricoles forts. Les terrains actuellement classés en zone AU sont aujourd'hui stratégiques pour le devenir et le développement d'une exploitation apicole, dont l'intérêt se mesure bien au-delà de sa propre activité, par le rôle central des abeilles pollinisatrices, qu'il s'agisse de la viticulture ou de l'arboriculture notamment.

En outre, du point de vue environnemental, la zone AU tangente un corridor écologique (le ruisseau le Gargot et sa ripisylve). En accompagnement des mesures de protection de ce corridor déployées dans la cadre de la présente modification du PLU, le renoncement à l'urbanisation de la zone AU permettra d'éviter d'exercer une pression anthropique supplémentaire sur ce corridor.



En vert : la protection en espaces boisés classés à conserver de la ripisylve du Gargot

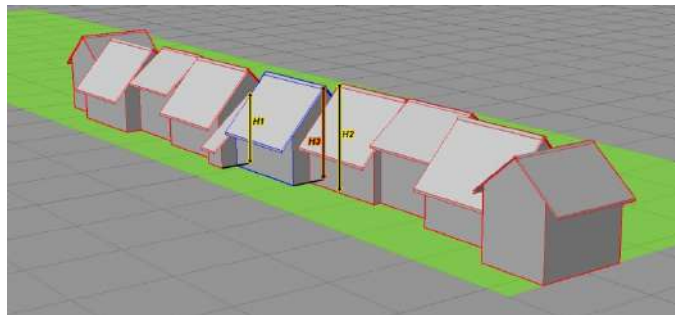
Par ailleurs, si le PLU avait destiné l'emprise de la zone AU à l'urbanisation, le classement « en zone d'urbanisation future » résultait du constat de l'insuffisance des réseaux publics pour desservir les logements projetés. Or :

- le nombre de logements qu'il faudrait réaliser dans une zone A Urbaniser a augmenté aujourd'hui, compte-tenu des règles de densité établies par le SCoT,
- aucun des réseaux nécessaires à l'accueil des constructions projetées n'a été amélioré :
 - la zone AU n'est pas desservie par le réseau d'eaux usées (indispensable, car avec un potentiel d'une trentaine de logements, il n'est pas envisageable d'équiper les logements de systèmes autonomes d'assainissement),

3. LES PAYSAGES URBAINS ET LE PETIT PATRIMOINE - EXPOSE DES MOTIFS

Outres les protections relatives aux grands ensembles paysages, aux grandes perspectives, dans l'objectif d'un développement de l'urbanisation intégré, la question du paysage se joue aussi sur la mise en place de mesures actives : c'est-à-dire des mesures d'intégration paysagère menées au travers de l'acte d'urbanisation. Elles peuvent s'exprimer :

- en définissant des règles de gabarits et d'implantations précises, sur des terrains stratégiques pour leur importance dans la composition urbaine.



- en définissant des règles d'aspects extérieurs, d'accompagnement végétal détaillées pour la construction en neuf comme pour la réhabilitation.

➤



La structure de rue du bâti historique.

- et en produisant des typologies de logements de densités intermédiaires, pour prolonger « naturellement » les formes bâties historiques :



Structure bâtie récente et intégrée, car « composée », et inspirée des volumétries du bâti ancien, qui construit un espace bâti.



Bâti groupé récent qui s'inspire, dans les volumétries et les continuités, du bâti ancien. Il résulte de l'application d'une orientation d'aménagement établie dans le PLU en vigueur.

Plus souvent que pour le logement, l'architecture et la composition urbaine associée à l'activité économique a produit dans la commune un rendu éclectique, disparate, sans réel fil conducteur, avec comme conséquence une dégradation du paysage local :



La qualité des plantations d'alignement n'efface pas complètement l'éclectisme des constructions dans la zone d'activités.

A l'instar des efforts qui ont été menés pour la zone d'activités de la Gare, l'objectif est de définir, pour la zone d'activité de Carouge, des règles d'aspect extérieur des constructions en capacité, à moyen terme, au fur et à mesure des constructions nouvelles ou des rénovations de constructions existantes, d'introduire plus de cohérence dans l'architecture des bâtiments, le recours à des constructions plus sobres, aux luminances maîtrisées, qui puissent mieux s'intégrer dans le grand paysage.

La préservation des paysages urbains, de « l'architecture rurale » des éléments bâtis qui ponctuent les champs et les vignes passe aussi par la protection du petit patrimoine, (bassins, croix, calvaires), par la protection des murets de pierres sèches, qui essaient presque partie, dans le vignoble comme dans les zones urbanisées, pour soutenir ici un talus, là canaliser un ru ou clore des propriétés.



Un joli bassin couvert, rue Jacques Marret.

4. LES PAYSAGES URBAINS ET LE PETIT PATRIMOINE – TRADUCTION REGLEMENTAIRE

4.1 L'intégration architecturale des bâtiments (hors zones d'activités)

Au travers du cahier de prescriptions architecturales existant*, la commune dispose d'un outil déjà efficace pour guider les porteurs de projets afin que les bâtiments nouveaux ou les bâtiments réhabilités reprennent dans leurs aspects extérieurs, leurs volumétries, les éléments indispensables à leur intégration dans les paysages urbains ou ruraux de la commune. Si ce document est toujours d'actualité, une ambiguïté demeure sur sa portée juridique : il se trouve en annexe du PLU (et non dans le règlement) et s'intitule à la fois cahier de « recommandations et prescriptions architecturales ». Sous ces deux aspects, l'opposabilité directe des règles qu'il établit peut être soulevée. Ainsi, dans le cadre de la modification du PLU, il est proposé d'introduire les règles dans le règlement écrit du PLU (son contenu sera versé en fin de règlement et les corps de règlement des zones urbaines y feront explicitement référence). Pourront bénéficier d'une adaptation à la marge de ces règles toutefois, les bâtiments publics d'intérêt collectif car par leurs fonctions techniques ou leur contenu symbolique, leurs besoins de fonctionnement (une mairie ou une école par exemple) peuvent nécessiter des besoins particuliers.

**Ce cahier est produit en annexe du présent dossier de modification du PLU.*

4.2 Les modifications ponctuelles du règlement pour une meilleure intégration architecturale

Toujours dans l'objectif d'une meilleure intégration de l'urbanisation, il est proposé de préciser quelques règles supplémentaires sur les clôtures, aux articles 11 (aspect extérieur des constructions) **dans les zones urbaines et A Urbaniser principalement destinées à l'habitat (zones UB, 1AU notamment) :**

Clôtures

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues. Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures à intervalles réguliers devront être aménagées à la base des clôtures.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 m seront composées :

- soit d'un muret enduit ou en pierres locales, éventuellement surmonté d'un grillage. Les pastiches ou imitations de matériaux sont interdits. La clôture pourra être doublée par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses,
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses (cf "Plantons le Paysage" - CAUE 74 / en annexe). La plantation de haie monospécifique est interdite. La haie végétale pourra être doublée par un grillage simple,
- soit d'un dispositif composé de larges planches de bois ou d'aluminium à l'exclusion de tout autres matériaux. Les planches seront horizontales ou verticales et suffisamment espacées pour ne pas produire un masque.
- Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Les dispositifs de brises vues et les palissades en PVC sont interdits (rouleaux en polyéthylène, haies artificielles...).

Éléments techniques divers

Les échangeurs de climatisation ou pompes à chaleur devront être implantés en priorité sur les façades non visibles depuis les emprises publiques.

Pour les façades le long des voies et emprises publiques, les échangeurs de climatisation ou de pompes à chaleur en façade devront être masqués par un capotage à claire voie et positionnés :

- soit sans présenter de saillie par rapport au nu du mur.
- soit sur un balcon.



Exemple de traitement pour les échangeurs de climatiseurs ou de pompes à chaleur.

Pour les façades le long des voies et emprises publiques :

- Pour les sorties de chaudières : les ventouses devront se situer en priorité en toiture, à défaut à une hauteur minimale de 2,50 m au-dessus du niveau de la rue au droit de l'ouvrage.
- Les installations techniques (antennes paraboliques) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public.
- Les coffrets de réseaux, boîtes aux lettres, ... doivent être encastrés et ne pas dépasser sur le domaine public dès qu'il est techniquement possible de les encastrer en façades ou murs de clôtures.

La protection des murets de pierres sèches

Ces murets sont des éléments du patrimoine rural et la commune souhaite les préserver à ce titre (outre leur rôle technique toujours effectif de maintien des talus, des terrasses).



Un muret de pierres dans les vignes.

Les répertoire aurait toutefois été fastidieux et il aurait été très difficile d'être exhaustif. Ainsi, il est proposé d'introduire une règle écrite en zones agricoles et naturelles, qui puisse interdire la destruction des murs et imposer leur remontage selon des techniques qui pourraient être différentes des méthodes traditionnelles (pour qu'ils puissent perdurer) sous réserve que l'aspect « pierres sèches » demeure :

Règle proposée (elle sera introduite à l'article 11 des zones A et N) :

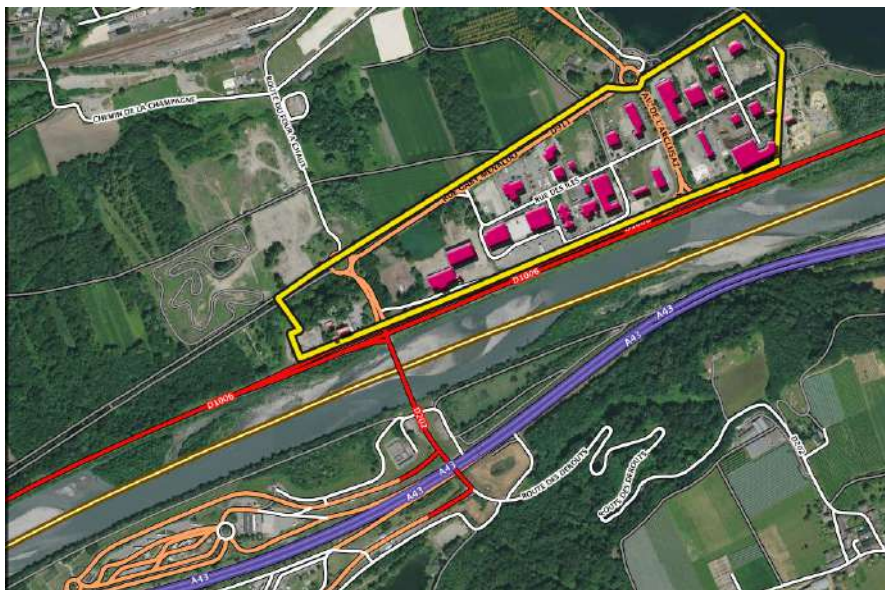
La destruction des murets en pierres sèches est interdite, sauf lorsqu'il s'agit d'aménagement de voies. L'encastrement de coffrets avec habillage en harmonie avec le mur est autorisé.

L'entretien et la rénovation des murets seront effectués de préférence selon les méthodes traditionnelles, dans le cas contraire sous réserve que l'aspect "pierres sèches" demeure.

L'emploi de pastiches ou d'imitations de matériaux est interdit.

4.3 Les modifications du règlement de la zone UE

La zone UE correspond à l'emprise de la zone d'activités de Carouge. Elle est aujourd'hui en grande partie urbanisée :



La zone d'activités de Carouge : en façade de R.D.1006 et connectée quasi directement sur l'A43, via le demi échangeur du Val Gelon (vers Chambéry et Grenoble).



En réponse à la volonté d'engager une évolution de la zone, il est proposé d'introduire à l'article UE 11 et à l'article UE 13 du règlement du PLU (qui traitent respectivement de l'aspect extérieur des constructions et des espaces libres, aires de jeux et plantations) des règles qui permettront d'améliorer l'intégration paysagère de la zone et de conférer une cohérence d'ensemble :

Rédaction actuelle de l'article UE 11

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Nouvelle rédaction proposée UE 11

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 ».

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite. Les gabarits devront être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. Les grandes longueurs (supérieures à 14 m) devront être fractionnées en plusieurs volumes.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.



Exemple de bardage naturel et/ou de façades brutes

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Enseignes

- Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Clôtures

En limites des voies et emprises publiques

Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres au maximum, seront constituées par un grillage doublé par une haie végétale d'essences locales mélangées.(cf."Plantons le paysage" - CAUE 74 - en annexe) plantées dans le respect des dispositions du Code Civil.

En limites séparatives

Les clôtures, d'une hauteur de 2 mètres au maximum, seront constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être enduit sur les deux faces. Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Stockages

Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés d'une plantation végétale, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

Stationnements

Toutes les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

De plus, il sera demandé pour les aires de stationnement :

- de 5 à 40 places : une arborisation
- de plus de 40 places : la réalisation d'ombrières photovoltaïques couvrant la moitié des places. Sauf impossibilité technique => arborisation ou pergolas végétales.



Ces prescriptions proposées pour la zone UE permettront de concilier urbanisation et qualité de l'entrée Sud de la commune, effet de vitrine de la R.D.1006, en exprimant une cohérence d'ensemble et une recherche d'intégration dans le site, qui s'appuient d'abord sur :

- la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration dans le site et d'une plus grande durabilité,
- des matériaux de construction qui confèrent une qualité esthétique discrète, simple, en harmonie: bardages bois, bardage métallique, verre...
- un choix de couleurs qui favorise les luminances faibles, (pas ou peu de couleurs vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments de signalétique ou d'enseigne).

Les formes et aspects extérieurs des bâtis promus par le règlement modifié

- _Principe d'alignement des bâtiments. Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
- _Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs...) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
- _Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, ...).
- _Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes ...).
- _Envisager la végétalisation des façades et des toitures.



_Volumétrie : les bâtiments présenteront des volumes simples et épurés.



Rédaction actuelle de l'article UE 13

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement.

Les espaces non bâtis en limite de zones d'activités jouxtant des zones à vocation autre, doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de bosquets.

En bordure de voie, il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres en parallèle de l'alignement.

Pour la constitution de haies en limite ou de plantation en général, des végétaux d'essences variées seront utilisés.

Les aires de dépôts et stockage doivent être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visible depuis la rue ou l'emprise publique. Elles seront clôturées de façon à ne pas être vues depuis la voie publique.

Nouvelle rédaction de l'article UE 13

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² devront être plantées à raison d'un arbre toutes les quatre places. Ces plantations pourront être regroupées dans un ou plusieurs espaces verts recouvrant 10 % de la surface des aires de stationnement.

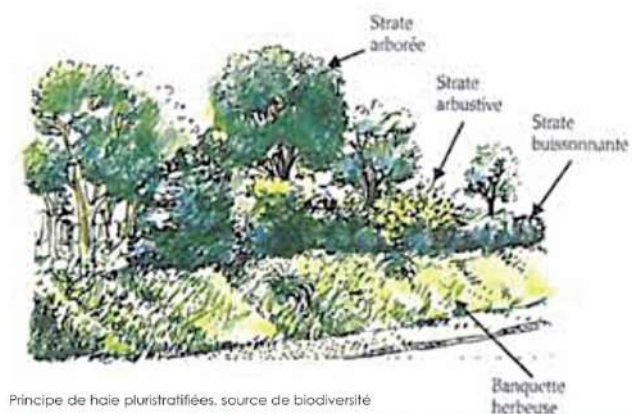
Les espaces non bâtis en limite de zones d'activités jouxtant des zones à vocation autre, doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de bosquets.

En bordure de voie, il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres en parallèle de l'alignement.

Pour la constitution de haies en limite ou de plantation en général, des végétaux d'essences variées et locales seront utilisés (cf. "Plantons le paysage" - CAUE 7 joint en annexe)

Les aires de dépôts et stockage doivent être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visible depuis la rue ou l'emprise publique. Elles seront clôturées de façon à ne pas être vues depuis la voie publique.

En limites séparatives, les clôtures seront doublées d'une haie vive établie sur le modèle suivant :



Essences à privilégier (liste non exhaustive) : prunelier, églantier, frêne, chêne pédonculé, fusain d'Europe, troène, érable champêtre, merisier, sureau noir.



Dans l'ensemble de la zone : les haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

Ces règles relatives aux plantations traduisent l'objectif de créer un cadre de travail agréable au sein de l'espace urbain ainsi qu'un principe d'intégration paysagère qui s'appuie en grande partie sur le végétal. En limites séparatives, le principe de haie pluristratifiée traduit le souhait d'une composition végétale dense, mais non homogène, qui accompagne les bâtiments, occulte parkings et plate forme technique, sans pour autant former des « murs verts ». Dans le reste de la zone, les prescriptions relatives au traitement végétal des parcelles affirme son rôle paysager important dans la composition urbaine, l'ancrage au territoire au travers de l'utilisation d'essences locales.

5. LA CREATION D'UN ILOT DE FRAICHEUR SUR UN TERRAIN ENCORE NON BATI DE LA RUE JACQUES MARRET

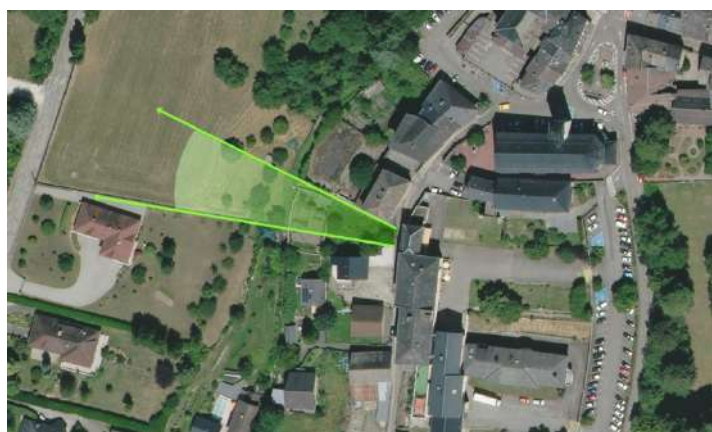
5.1 Exposé des motifs

A la fois mesure d'intégration paysagère, de préservation de la structure rurale de l'espace bâti historique (qui au sein d'une urbanisation souvent très dense, préserve des espaces de jardin, des espaces enherbés, des bosquets d'arbres, des arbres fruitiers...), la création « d'îlots de fraîcheur », à la frange ou au sein de la trame urbaine s'inscrit dans une politique de développement durable :

- supports de la bio-diversité au sein de l'espace bâti,
- élément de qualité de vie pour les habitants du centre.



Par ailleurs, l'îlot de fraîcheur permettra d'introduire un espace de respiration ouvert dans une rue étroite, enserrée par du bâti dense, aux prospects imposant parfois (hôpital). Ils s'inscrivent dans le damier de jardins à proximité de la rue Jacques Marret.



Face à l'hôpital et ses hauts murs, l'îlot de fraîcheur, outre son bénéfice intrinsèque, permettra de préserver une fenêtre ouverte sur l'espace rural.

5.2 Traduction réglementaire

Il est proposé de créer un emplacement réservé pour un espace vert public afin de permettre la création d'un îlot de fraîcheur, sur les parcelles sur les parcelles E216, E217 et E218.



6. LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

6.1 Exposé des motifs et traduction réglementaire

La commune est constellée d'éléments de petit patrimoine, qui témoignent de son identité rurale et participent au cadre de vie. Des inventaires de ces éléments ont été réalisés (dont dernièrement par la Région Auvergne Rhône-Alpes) et la commune a souhaité les protéger. Ainsi, dans un premier temps, les bassins inventoriés en 2010 (inventaire en annexes) ont été repérés aux règlements graphiques, des fours banaux et des vitrines de commerces :



La fontaine de rue Louis Blanc-Pinget, un des nombreux éléments de petit patrimoine de la commune.



Repérage de vitrines de commerces présentant un intérêt patrimonial.

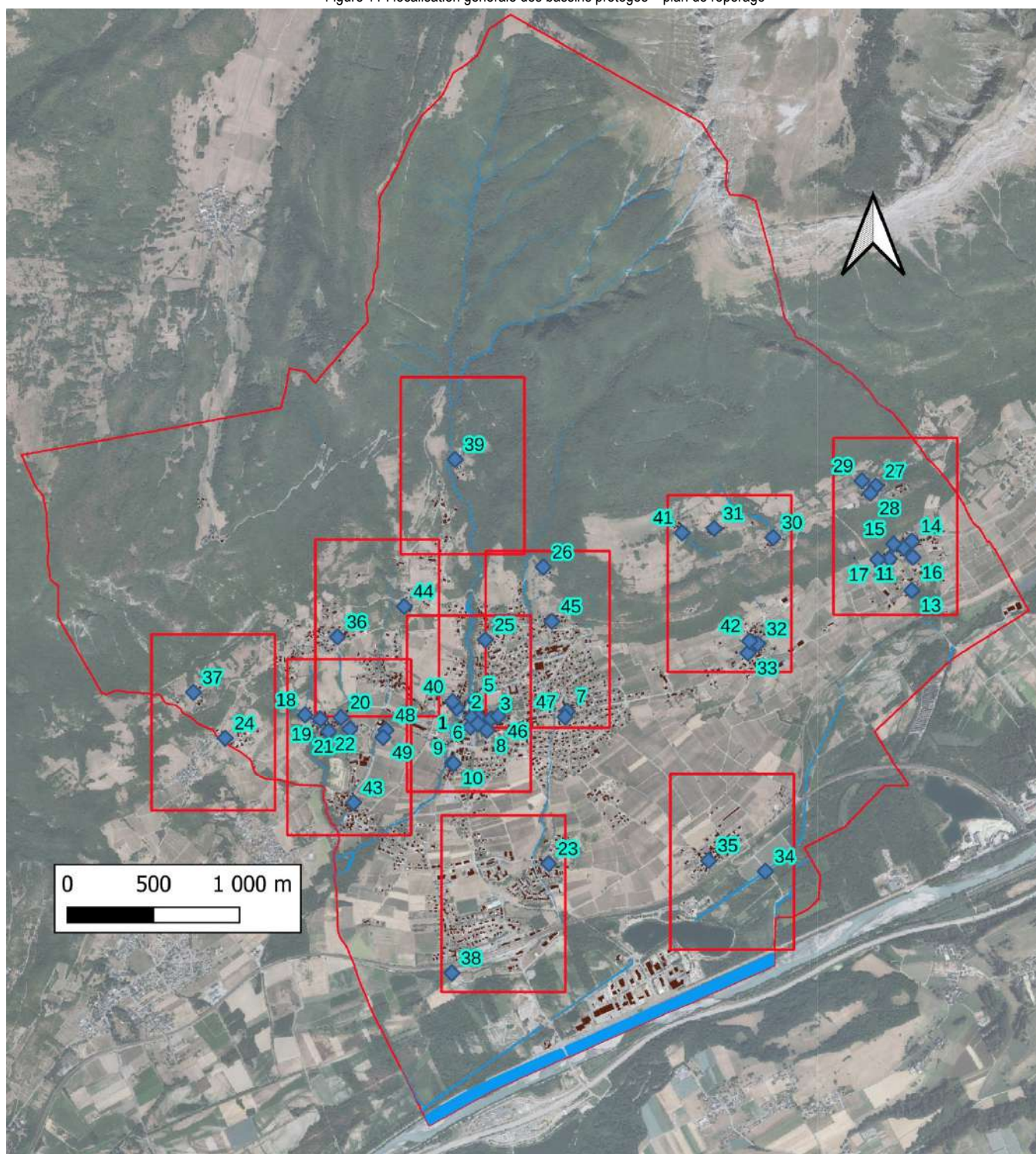


Exemples de vitrines de commerces anciens présentant un intérêt patrimonial, à préserver.

En complément, dans le règlement écrit, il est proposé d'intégrer les dispositions suivantes :

- Pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique protégés s'appliquent les dispositions suivantes :
- Pour tous les ouvrages : la démolition, la modification, même partielle, le prélèvement d'éléments de composition sont interdits (par exemple des pierres, des moulures, des sculptures, des tuiles, des grilles,...).
- Le cas échéant : l'aspect extérieur des constructions (toitures, enduits extérieurs et/ou pierres apparentes) ne devra pas être modifié. La création, le comblement de percements, la modification des proportions des percements existants sont interdits.
- Le déplacement des éléments protégés est interdit, sauf à des fins de restauration et sous réserve qu'ils soient remis en place une fois restaurés.
- Lorsqu'il s'agit d'un élément végétal (arbre...), l'abattage est interdit, sauf lorsqu'il est rendu nécessaire pour des raisons de sécurité. Les tailles et élagages seront réalisés de manière à ne pas mettre en danger l'arbre concerné et sont soumis à autorisation de la commune. Tous les travaux de nature à atteindre les racines (excavation, griffonage, labourage, ...) sont interdits.

Figure 11 : localisation générale des bassins protégés – plan de repérage





0 50 100 m



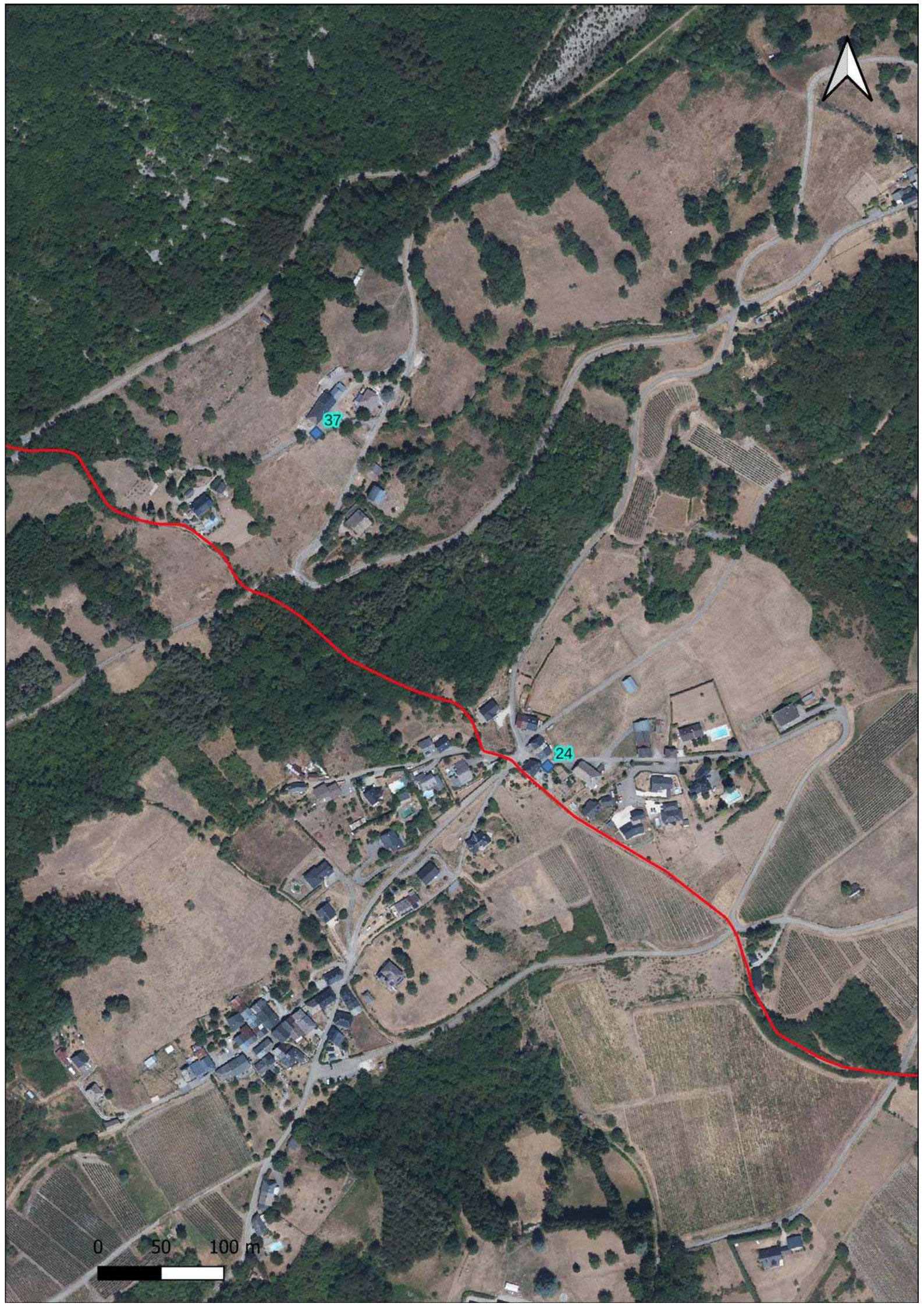




23

38

0 50 100 m



37

24

0 50 100 m



18

19

20

21

22

48

49

43

0 50 100 m





36

44

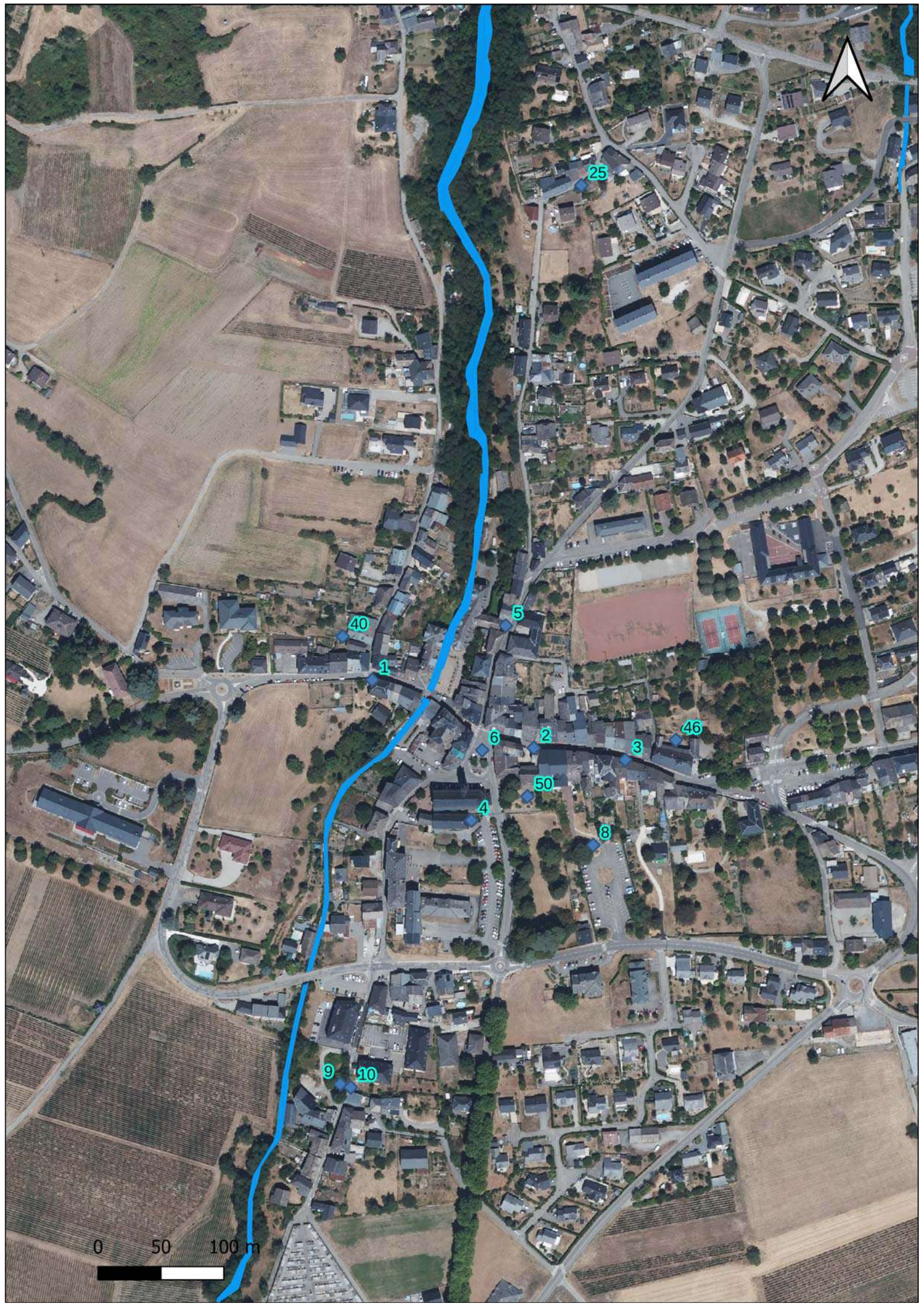
0 50 100 m



39

0 50 100 m





0 50 100 m



26

45

25

7

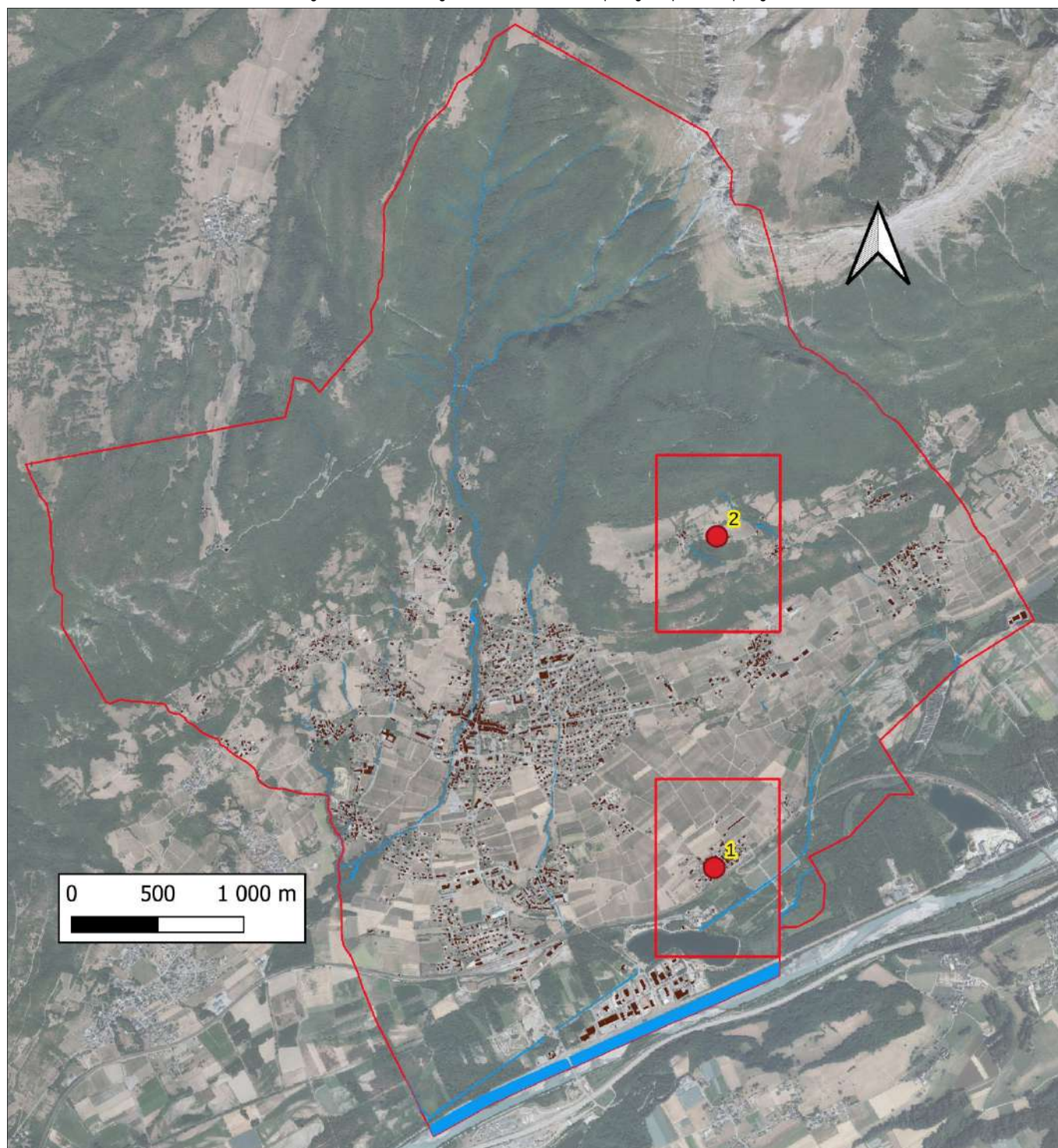
47

46

3

0 50 100 m

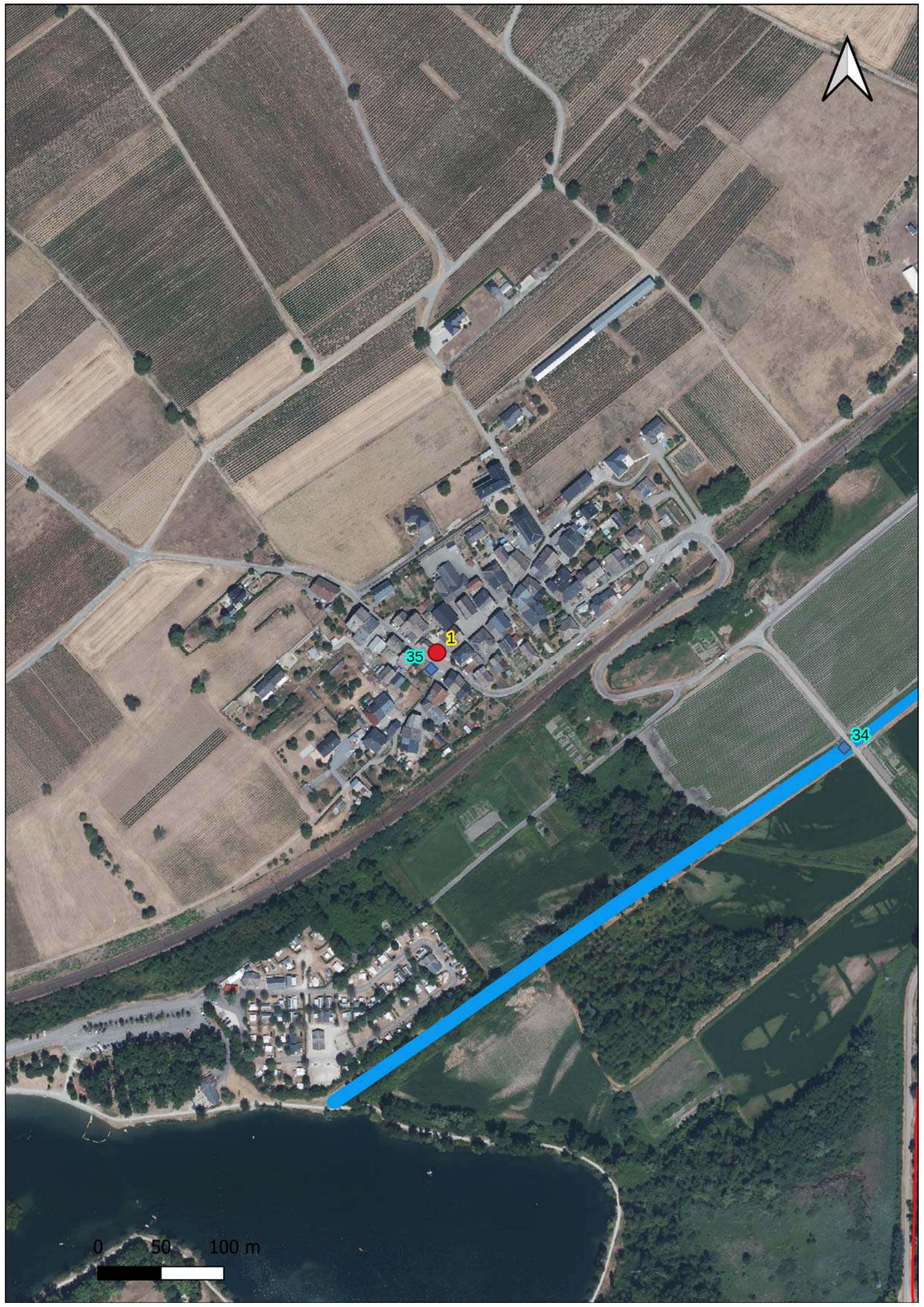
Figure 22 : localisation générale des fours banaux protégés – plan de repérage





0 50 100 m





L'INTRODUCTION DE REGLES RELATIVES AUX ECONOMIES D'ENERGIES ET AUX ENERGIES RENOUVELABLES

1. EXPOSE DES MOTIFS ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Dans le sillage des mesures de protection de l'environnement naturel, des paysages, décrites plus haut, la commune a souhaité s'engager, à son niveau, vers la promotion d'une urbanisation plus sobre énergétiquement, dans une perspective de développement durable et pour participer à la lutte contre la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre. Toutefois, pour ne pas bouleverser dans l'instant l'économie locale du bâtiment ni imposer des surcoûts de construction significatifs, qui auraient pu constituer une barrière pour l'accession à la propriété des jeunes ménages notamment, l'objectif est de s'engager progressivement, en s'appuyant sur les objectifs fixés dans le SCoT de Métropole Savoie, vers des exigences nouvelles en matière de production d'énergies renouvelables, pour au final, satisfaire au moins partiellement, les besoins énergétiques nécessaires au confort des habitations.

Ainsi, il est proposé d'introduire à l'**article 15** du règlement (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales) des **zones UB, UE, UD, 1AU 1AUe1, 1AUe3, A** des dispositions destinées à intégrer, dès la conception, des dispositifs qui participeront à une meilleure intégration environnementale des bâtiments, une sobriété énergétique et une gestion écologique de l'eau. Les zones UA et Nh ne sont pas concernées par cette évolution du règlement compte-tenu des difficultés de leur éventuelle mise en œuvre au sein du bâti dense et ancien et des enjeux de protection de la valeur patrimoniale et architecturale des constructions, qui doit demeurer une priorité en zones UA et Nh.

Les règles sont issues des travaux menés par l'ASDER (Association Savoyarde pour le Développement des Energies Renouvelable).

Pour toutes les constructions, des règles incitatives, il est donc proposé d'ajouter :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, du bruit, des quantités de déchets, de la pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- *les toitures végétalisées (gazon, plantations...) pour les toits plats pouvant être mis en œuvre*
 - *pour les volumes bâtis accolés au volume principal des constructions,*
 - *et uniquement pour la zone UE, pour toutes les constructions.*
- *les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.*

L'éventuel revêtement des parkings et voies de circulation internes aux terrains d'assiette des constructions devront être perméables.



Exemples de parkings drainants (ici enherbés).

En outre, dans les zones UE, UD, 1AU 1AUe1, 1AUe3, pour les logements, bureaux et commerces (lorsqu'ils sont autorisés (car non interdits à l'article 1 ou autorisé sous conditions à l'article 2 dans la zone considérée), il est proposé d'introduire les dispositions suivantes aux articles 15 de chacune de ces zones :

Toute nouvelle habitation devra intégrer une production minimale d'énergie renouvelable de 20 kWh/m²/an.

Les bâtiments à usage commercial, de bureaux, d'entrepôt, artisanal, d'équipements publics, d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150 m² devront produire à minima 40 kWh/m²/an

En outre, les habitations, les bâtiments à usage de bureau, de commerce, d'activités artisanales, d'entrepôt, d'équipements publics devront assurer de 50 % au moins de leurs besoins en énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et refroidissement) par l'utilisation d'énergies renouvelables (éolien exclu) dont les systèmes devront être implantés sur le terrain, d'assiette des constructions (en toiture obligatoirement pour le solaire) sauf :

- impossibilité technique justifiée sur la base d'une étude d'approvisionnement énergétique ou de la superficie insuffisante du bâtiment lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- démonstration d'un rendement « passable* » ou inférieur d'un tel dispositif, lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, compte-tenu de la situation du bâtiment. Le caractère « passable » du rendement sera apprécié sur la base de la classification établie dans le cadastre solaire de Cœur de Savoie (<https://coeur-de-savoie.cadastre-solaire.fr/>)
 - Rendement excellent : potentiel solaire compris entre 1 300 et 1 450 kWh/m²/an.
 - Rendement bon : potentiel solaire compris entre 1 160 et 1 300 kWh/m²/an.
 - Passable* : potentiel solaire compris entre 720 et 1 160 kWh/m²/an.

L'éolien est exclu dans la proposition de règlement ci-dessus, compte-tenu de son impact paysager important, des nuisances induites sur le voisinage (bruit) et de la probable insuffisance de vent dans la commune pour assurer la rentabilité du système.

Il est par ailleurs rappelé que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

En zone UA, s'il ne s'agit pas d'interdire la pose de panneaux solaires, celle-ci doit être encadrée, pour éviter d'altérer l'intérêt patrimonial ou architectural du bâti. A l'article 11 du règlement de la zone UA. Il est donc proposé d'ajouter l'alinéa suivant :

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux en respectant le principe suivant : être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite).

Dans les zones UE, UD, 1AUe1, 1AUe3, pour les parkings et les garages de 40 places ou plus.

- *Les aires de stationnement dont la surface dédiée au stationnement des véhicules légers et des poids lourds (hors voies d'accès) est supérieure ou égale à 40 places devront être équipés d'une couverture solaire sur une surface représentant 50% au moins des places dédiées au stationnement (par des ombrières par exemple).*
- *les garages ou box dont la surface dédiée au stationnement des véhicules légers et des poids lourds (hors voies d'accès) est supérieure ou égale à 250 m² devront équiper leur toiture (sauf en cas de toiture végétalisée) de panneaux solaires sur 50% au moins de leur surface.*



Exemple de parkings équipés d'ombrières solaires

Pour les mêmes raisons de sobriété énergétique et de production d'énergie renouvelable, **pour les nouveaux bâtiments techniques agricoles, pour les bâtiments à usage d'activités (entrepôts, industries, artisanat, bureaux, commerce, entrepôt) et pour les bâtiments publics en toutes zones (sauf UA et ses secteurs et N et ses secteurs) sont proposées les dispositions suivantes :**

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- *les toitures végétalisées pour les toits plats des volumes accolés au volume principal,*
- *(gazon, plantations...),*
- *les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.*

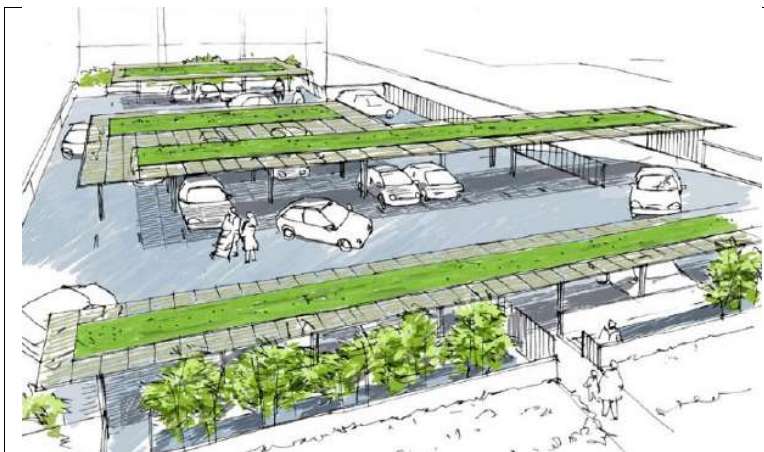
En outre, sauf dans le cas de toitures végétalisées, pour les bâtiments d'une surface de toiture de **200 m²** ou plus, s'appliqueront les dispositions suivantes :

Les bâtiments d'une surface de toiture de 200 m² ou plus, devront couvrir 50% au moins de cette surface de toiture de panneaux photovoltaïques, sauf démonstration d'un rendement « passable* » ou inférieur d'un tel dispositif, compte-tenu de la situation du bâtiment. Le caractère « passable » du rendement sera apprécié sur la base de la classification établie dans le cadastre solaire de Cœur de Savoie (<https://coeur-de-savoie.cadastre-solaire.fr/>)

- **Rendement excellent** : potentiel solaire compris entre 1 300 et 1 450 kWh/m²/an.
- **Rendement bon** : potentiel solaire compris entre 1 160 et 1 300 kWh/m²/an.
- **Passable*** : potentiel solaire compris entre 720 et 1 160 kWh/m²/an.

Toutes les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables. De plus, il sera demandé pour les aires de stationnement :

- de 5 à 40 places : une arborisation
- de plus de 40 places : la réalisation d'ombrières photovoltaïques couvrant la moitié des places. Sauf impossibilité technique => arborisation ou pergolas végétales.



100 m² d'arbres en cœur de milieu urbain, permettent d'atténuer la température de 1°C dans les rues adjacentes sur 100 m.

Source : DREAL

LE STATIONNEMENT

1. EXPOSE DES MOTIFS ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1.1 La création de parkings publics

Par son espace bâti historique, composé pour l'essentiel d'un tissu urbain très dense, parfois édifié sur des pentes significatives, la réalisation de parkings constitue structurellement une difficulté : très peu de dents creuses sont disponibles pour créer des aires de stationnement et les talus ou des dévers souvent importants des routes de dessertes qui sillonnent les pentes rendent impossible le stationnement le long du réseau principal de voirie.

Or, la carence en stationnement automobile constitue un réel problème à Saint Pierre d'Albigny, car aux difficultés structurelles posées pour créer des parkings s'ajoute une tendance (positive dans l'absolu) à la réhabilitation de logements ou à la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements dans ces hameaux, qui génèrent de nouveaux besoins en stationnement.

Sur ce constat, la commune a fait réaliser à l'échelle du territoire une étude de stationnement par le bureau d'étude *Indiggo*. Les conclusions de cette étude ont permis de mettre en évidence les besoins en stationnement et de redéfinir une politique de gestion du parking, au travers, selon les secteurs, du bon dosage entre la production de stationnements publics (création d'emplacements réservés à cet effet dans le PLU) et des règles adaptées pour imposer la création de stationnement aux porteurs de projets (selon la nature des projets).

Dans ce cadre, les propositions de création de parkings issues de l'étude Indiggo ont été analysées par hameau, notamment au regard de leur faisabilité sur le terrain et au regard du zonage du PLU.


Inventaire des propositions de parkings issues de l'étude Indiggo et faisabilité au PLU :

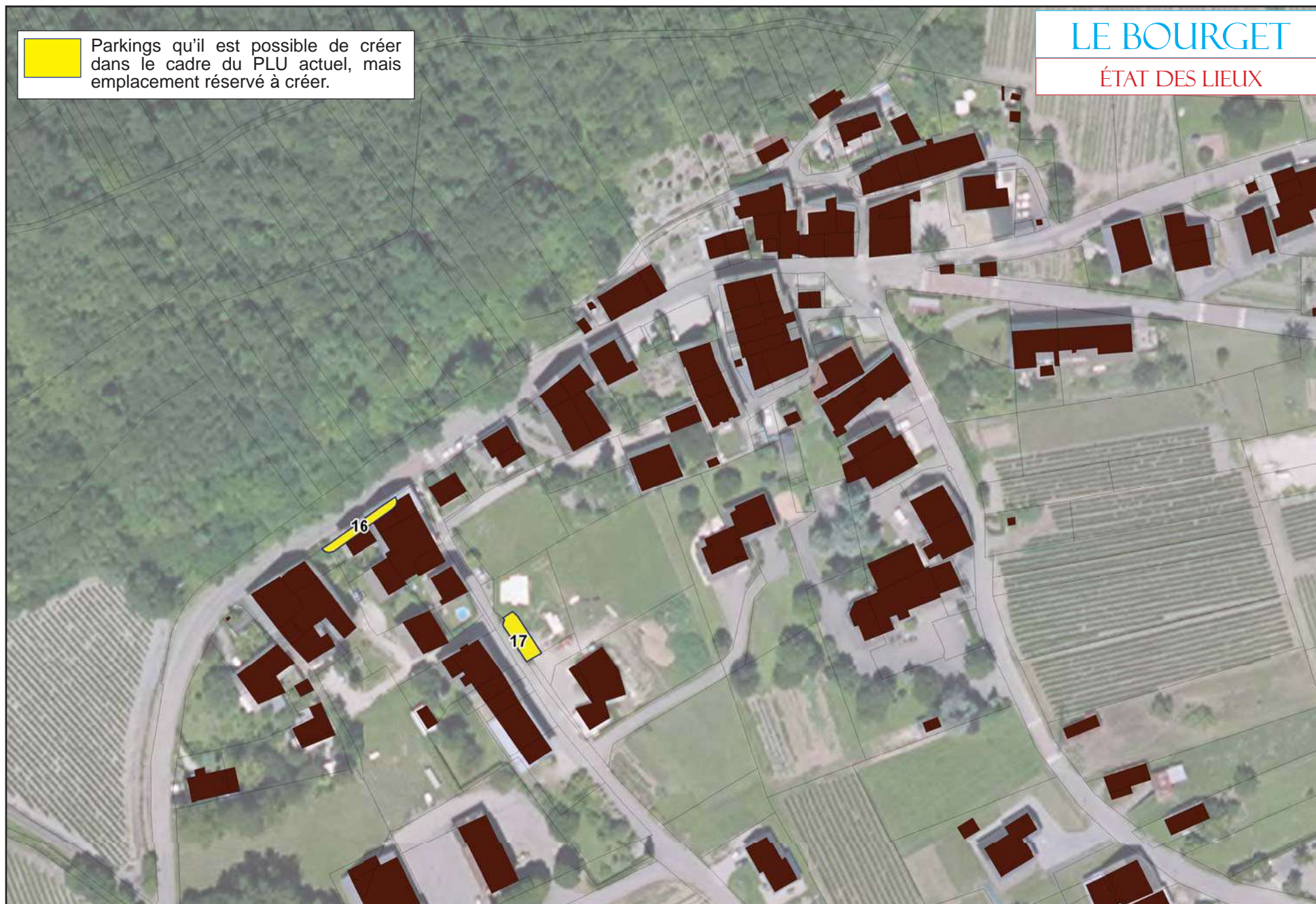
Numéro au plan	Surface approximative	Lieu-dit	Zonage au PLU actuel	faisabilité au regard du PLU actuel
1	213	LA NOIRIAT	UBc	Oui, ER* à créer.
2	200	LA NOIRIAT-DESSUS	Aa	Oui, ER à créer après modification règlement
3	339	LA NOIRIAT	Aa	Zone Aa
4	234	LE PECHET	UAb	Oui, ER à créer.
5	193	LA CHENOLAZ	N	Oui. ER déjà inscrit au PLU mais à modifier.
6	133	LA CHENOLAZ	Nz	Oui sauf si risque incompatible. ER déjà inscrit au PLU.
7	143	SOUS LA CHENOLAZ	Nz	Oui sauf si risque incompatible et ER à créer.
8	71	LE PECHET	UAb	Oui. ER déjà inscrit au PLU.
9	118	LES ALLUES	UAb	Oui. ER déjà inscrit au PLU.
10	62	LES ALLUES	UAb	Oui. ER déjà inscrit au PLU mais à modifier.
11	153	LES ALLUES	UAb	Oui, ER à créer.
12	69	MIOLANET	UAb	Oui, ER à créer.
13	72	SUR LES ARAIGNEES	UAb	Oui, ER à créer.
14	83	MIOLANET	UAb	Oui, ER à créer.
15	108	MIOLANET	UBc	Oui, ER à créer.
16	63	LE BOURGET	UAb	Oui, ER à créer.
17	71	LE BOURGET	UAb	Oui, ER à créer.
18	171	LA FIN DE PAU	UBc	Oui, ER à créer.

*ER : emplacement réservé.

LE BOURGET

ÉTAT DES LIEUX

 Parkings qu'il est possible de créer dans le cadre du PLU actuel, mais emplacement réservé à créer.

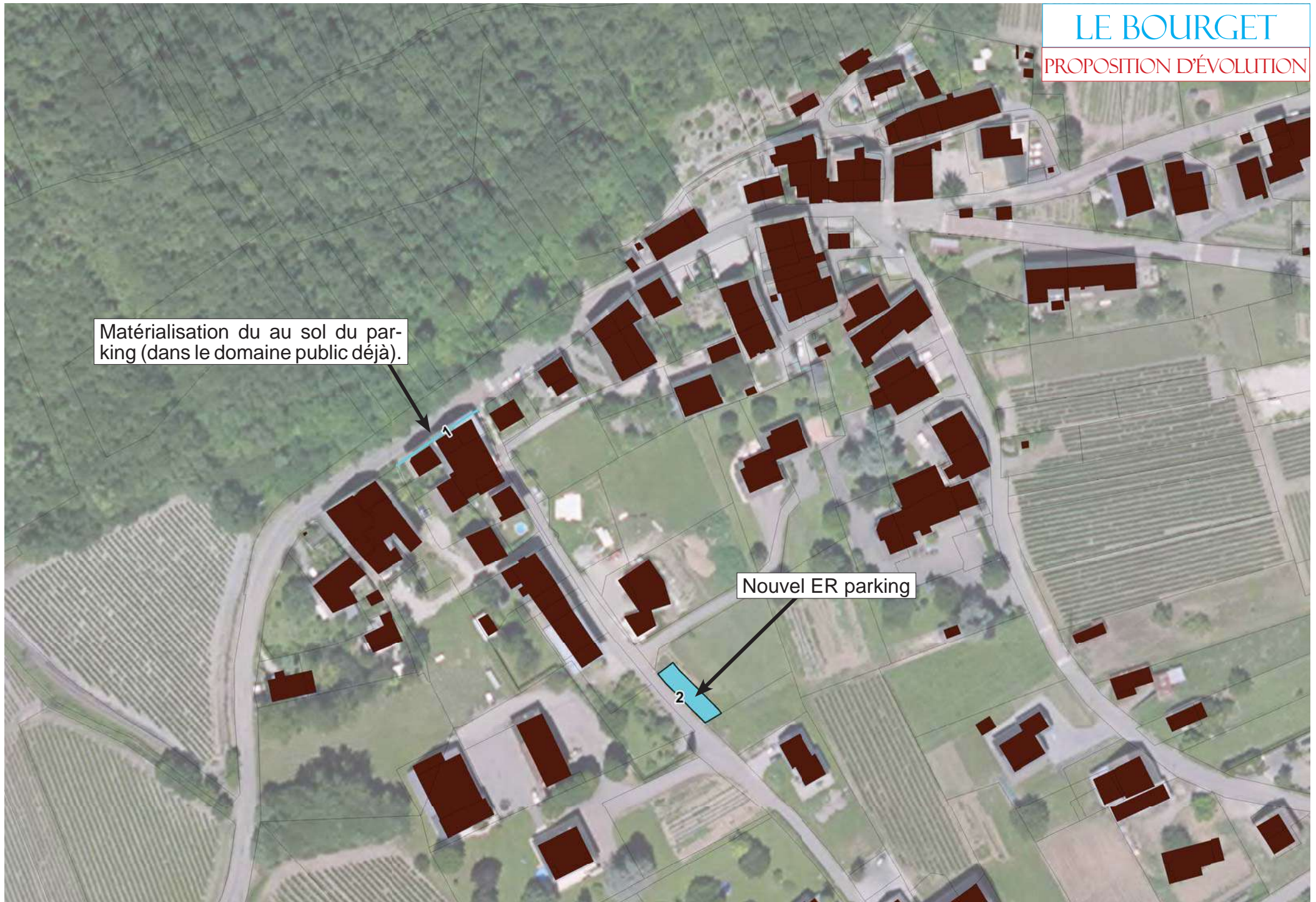


LE BOURGET

PROPOSITION D'ÉVOLUTION


Matérialisation du au sol du parking (dans le domaine public déjà).

Nouvel ER parking



MIO LANET

ÉTAT DES LIEUX

 Parkings qu'il est possible de créer dans le cadre du PLU actuel, mais emplacement réservé à créer.

ÉTAT DES LIEUX



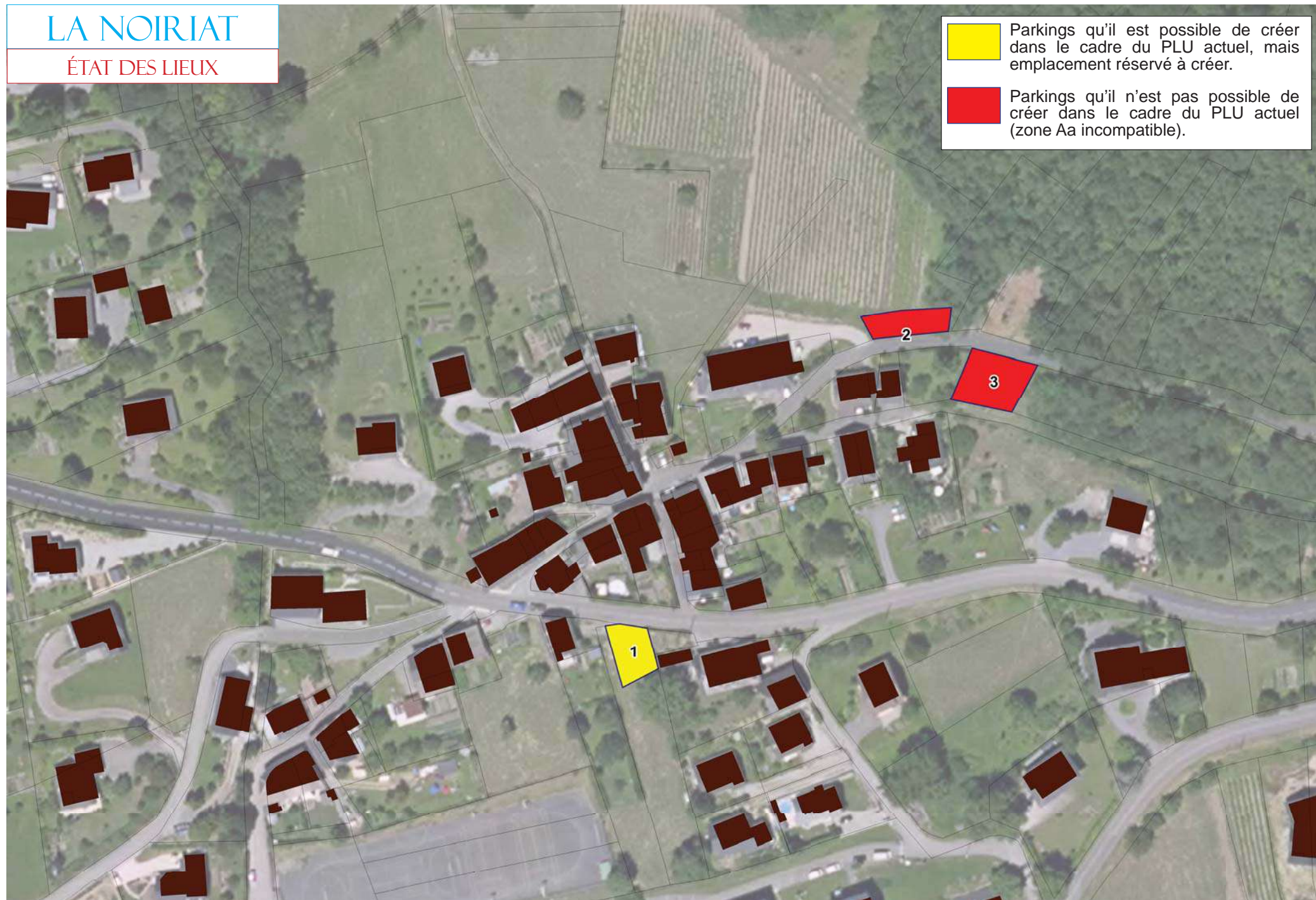
MIO LANET


PROPOSITION D'ÉVOLUTION




LA NOIRIAT

ÉTAT DES LIEUX



 Parkings qu'il est possible de créer dans le cadre du PLU actuel, mais emplacement réservé à créer.

 Parkings qu'il n'est pas possible de créer dans le cadre du PLU actuel (zone Aa incompatible).

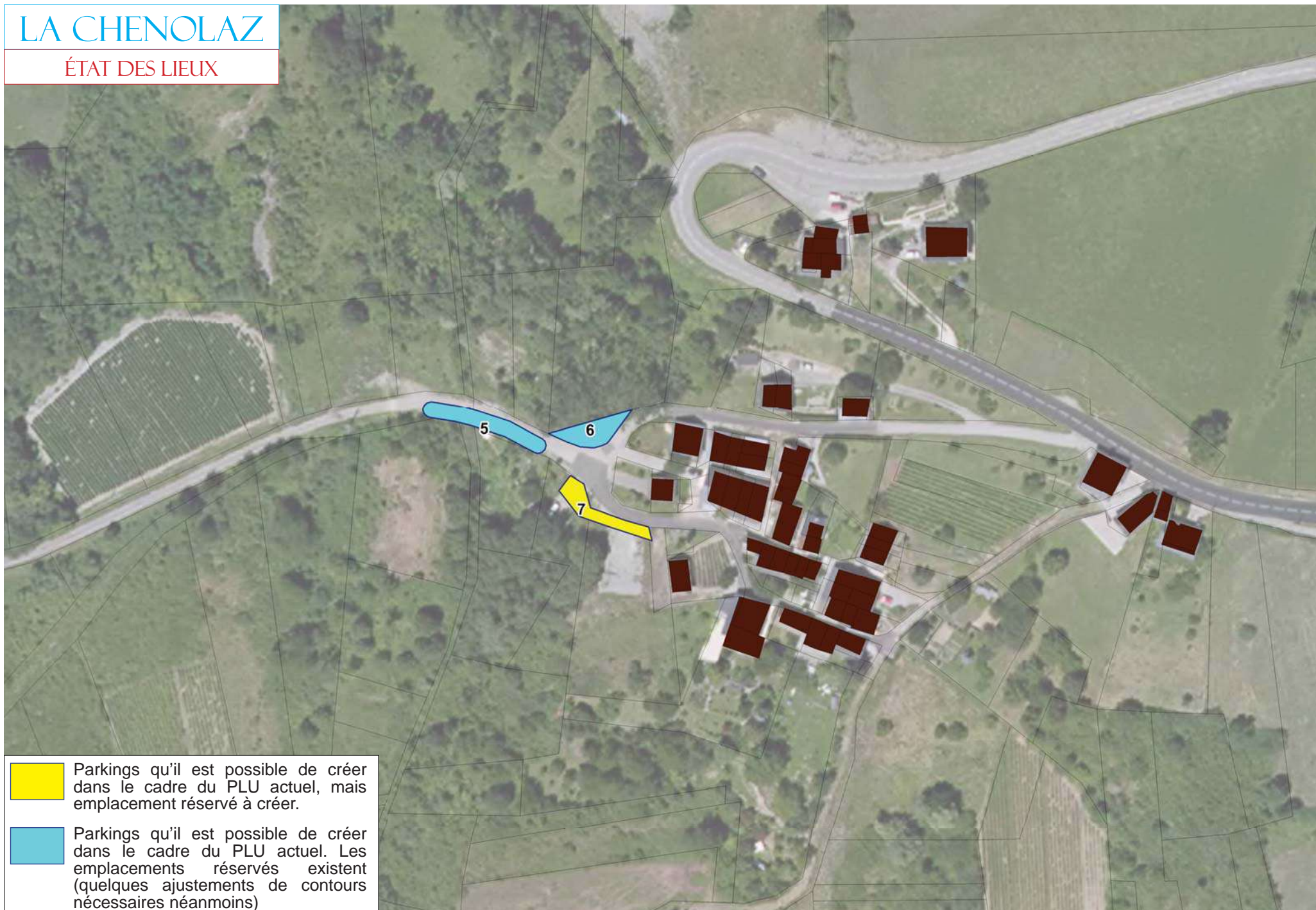
LA NOIRIAT

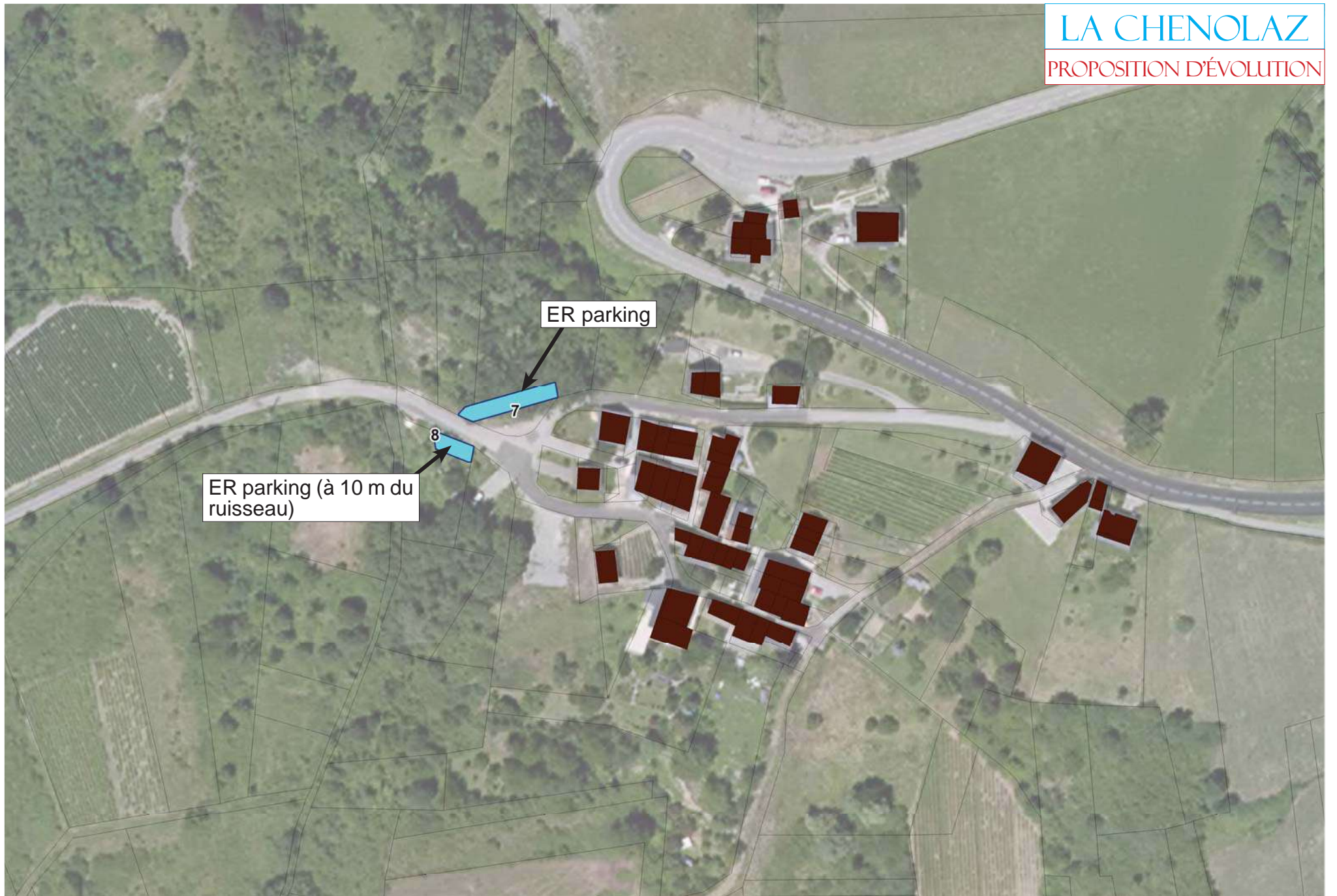
PROPOSITION D'ÉVOLUTION

ER aménagement pla-
cette devant le four banal.

6

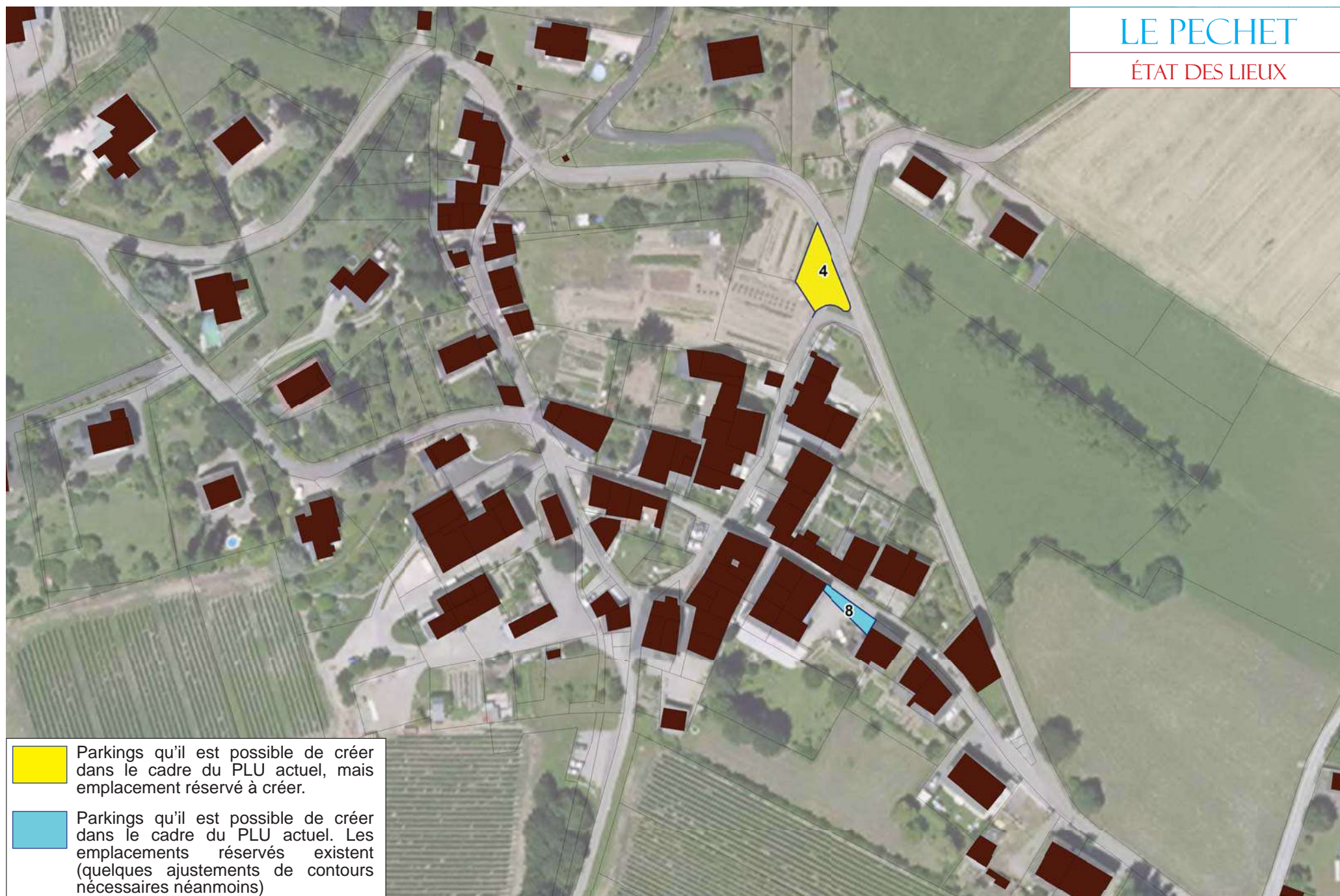






LE PECHET

ÉTAT DES LIEUX



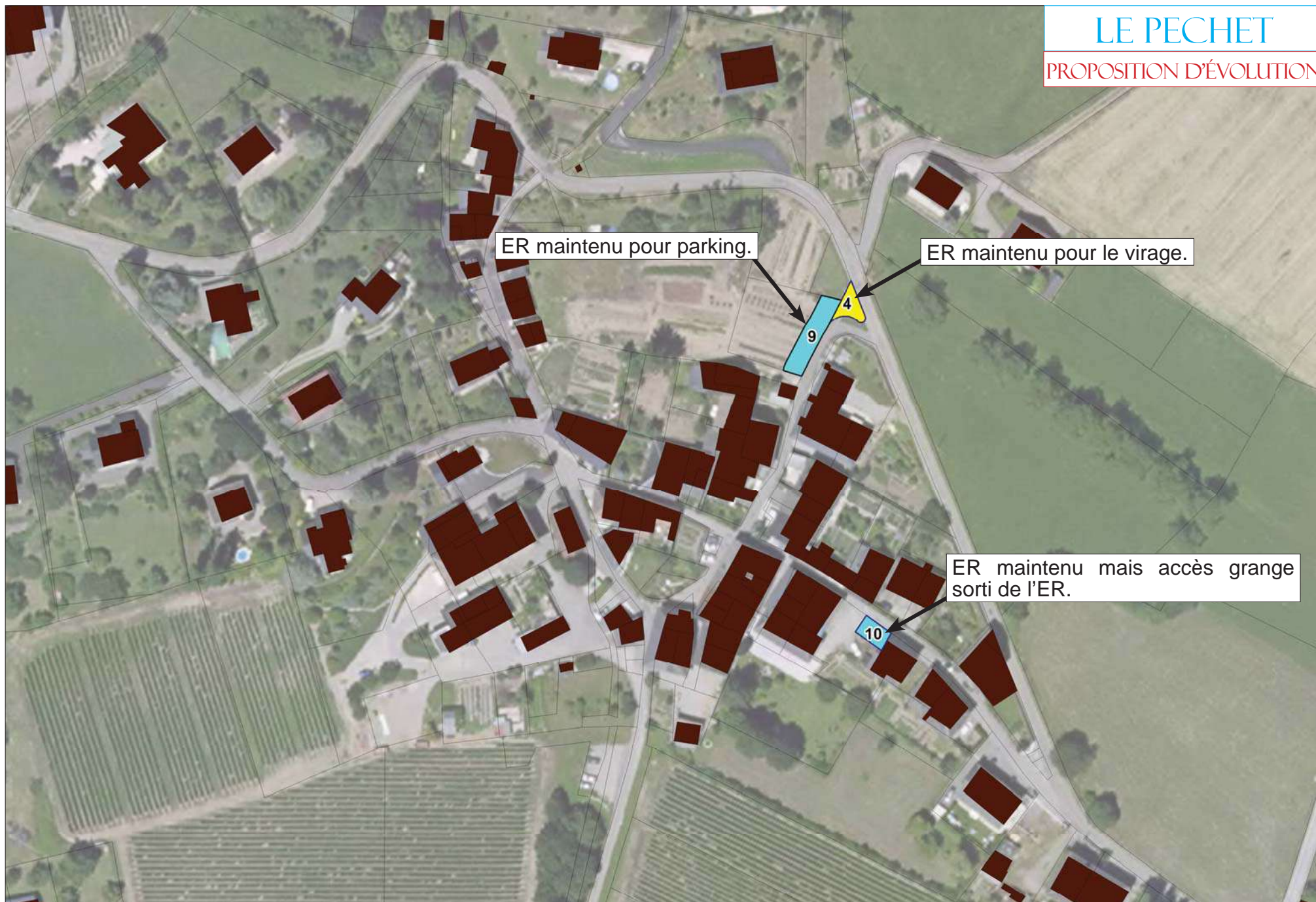
LE PECHET

PROPOSITION D'ÉVOLUTION

ER maintenu pour parking.

ER maintenu pour le virage.

ER maintenu mais accès grange
sorti de l'ER.



LES ALLUES

ÉTAT DES LIEUX



LES ALLUES

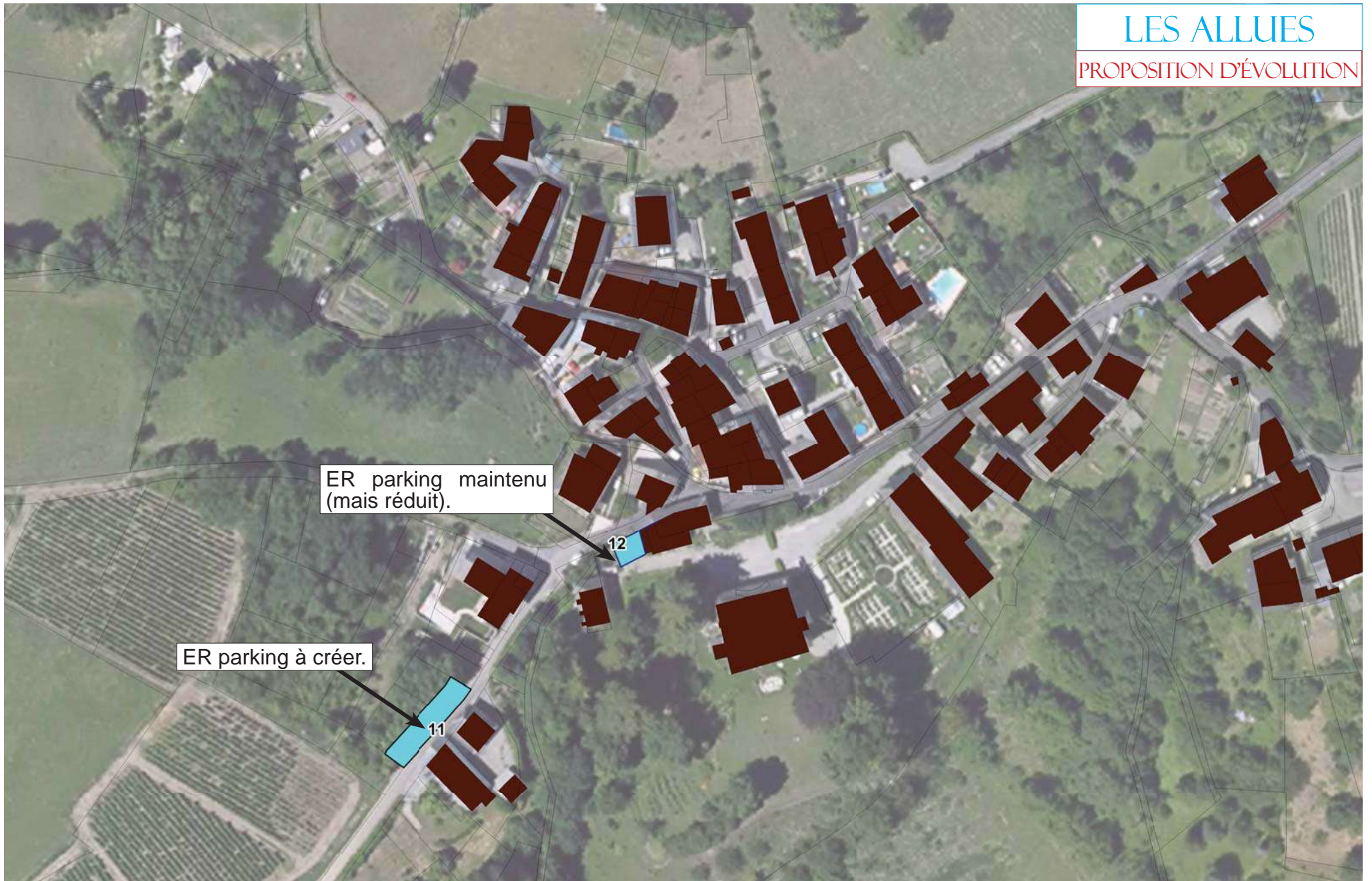
PROPOSITION D'ÉVOLUTION

ER parking maintenu
(mais réduit).

12

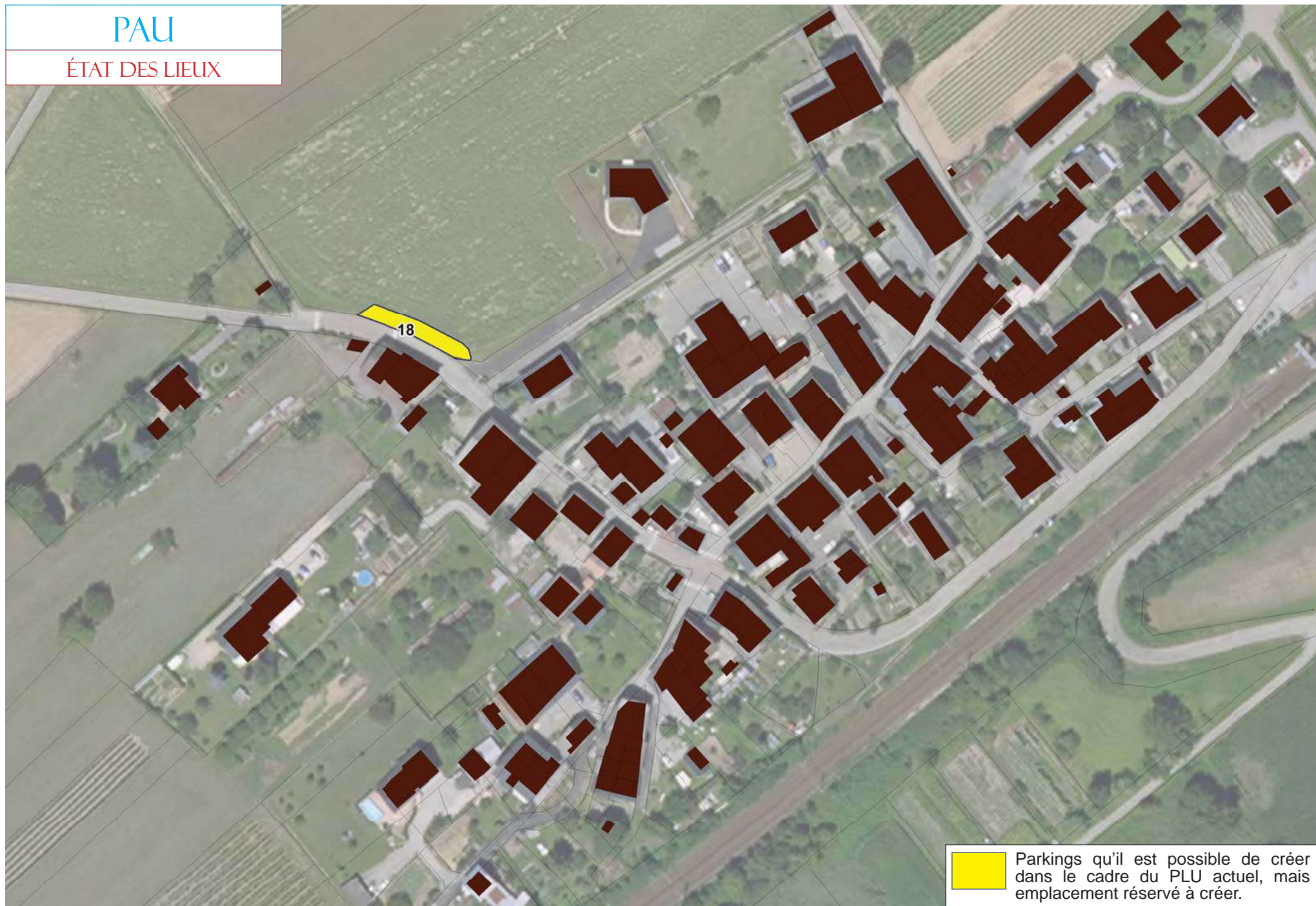
ER parking à créer.


11



PAU

ÉTAT DES LIEUX



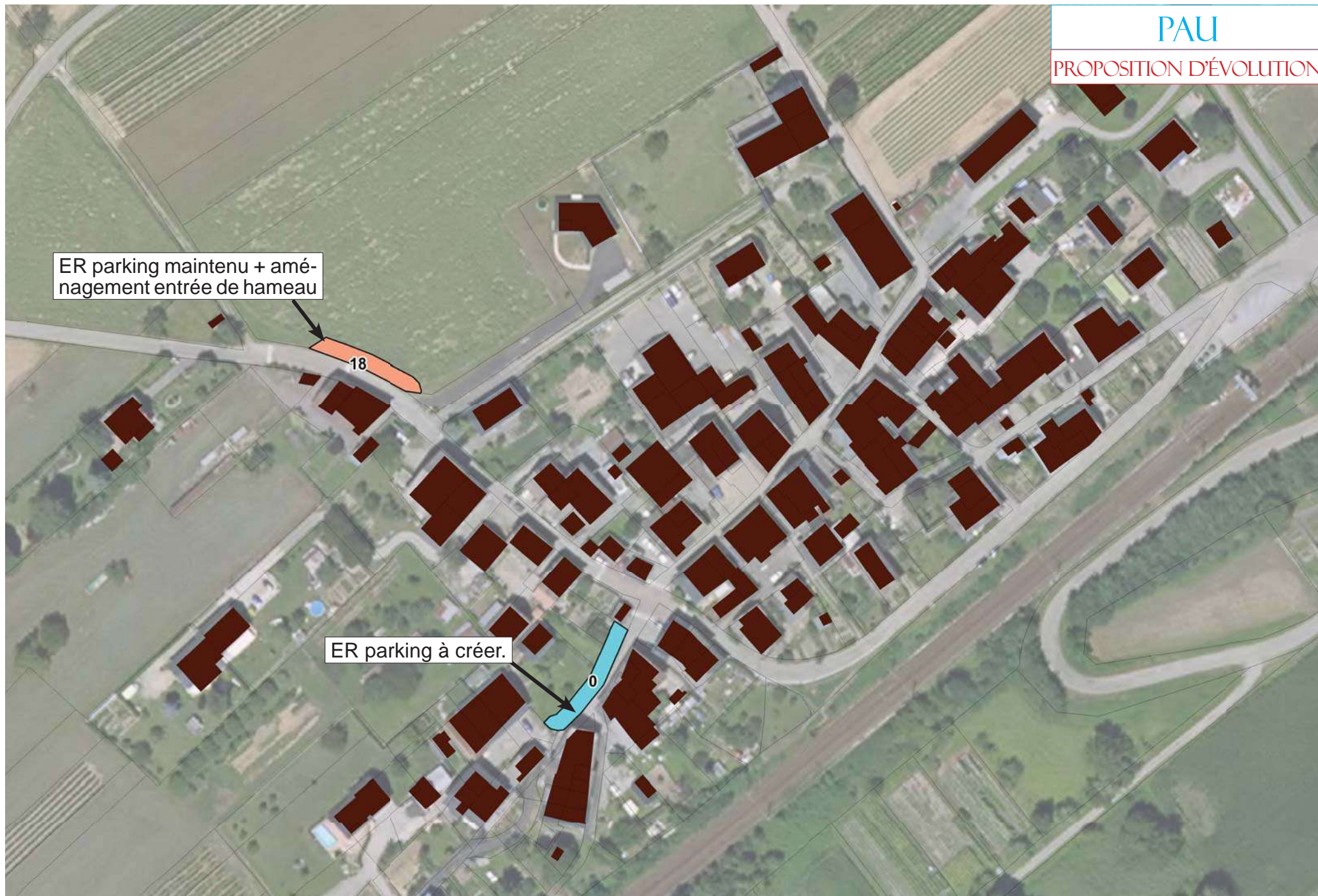
 Parkings qu'il est possible de créer dans le cadre du PLU actuel, mais emplacement réservé à créer.

ER parking maintenu + aménagement entrée de hameau

18

ER parking à créer.

0



L'étude a aussi amené au constat que les différents parkings du centre-bourg sont inégalement utilisés en raison du manque de visibilité de certains d'entre eux depuis les principales voies d'accès au centre : le parking Savoy dispose d'une capacité assez importante, mais il est sous-occupé bien que tout proche du parking de l'hôpital, au contraire souvent saturé. Un fléchage ou l'implantation de panneaux indiquant la localisation des principaux parkings et de leur capacité d'accueil pourrait participer à une meilleure utilisation du stationnement public, au bénéfice de l'accès au centre bourg. Ces actions ne relèvent toutefois pas du PLU.



A moins de 100 m l'un de l'autre, le parking de la montée des platanes (à côté de l'hôpital, encadré en rouge) est souvent saturé (il accueille notamment une grande partie des voitures des employés de l'hôpital), alors que le parking Savoy (encadré en jaune) offre très souvent un grand nombre de places libres.

1.2 La modification des règles relatives à la création d'aires de stationnement en zone UA

En dépit de réels besoins en stationnement automobile, la trame urbaine dense du bâti historique a posé de réels problèmes pour pouvoir définir des règles nouvelles en faveur d'une meilleure gestion des stationnements en zones UA.

La difficulté première réside dans l'absence quasi systématique de terrain autour des constructions, qui ne permet pas techniquement de créer des places de parking dans le cadre de réhabilitations ou de transformations en logements d'anciens bâtiments agricoles.

Dès lors, il s'avère difficile de faire évoluer l'article UA12 actuel sans de fait imposer des règles de création d'aires de stationnement impossibles à respecter par les porteurs de projet, pour au final nuire au maintien du parc de logements au sein des cœurs historiques des hameaux.

Dans ce contexte et pour éviter les dérives, il est néanmoins proposé d'imposer une place de parking lors d'un changement de destination (transformation d'un bâtiment en logement, une grange par exemple), considérant que cette situation est différente de celle de la réhabilitation d'un logement existant, dans le sens où elle constitue une action qui modifie « l'état initial » en termes d'occupation du sol et que dès lors, elle peut légitimement impliquer une demande de création de parking au regard de cette modification :

Article UA 12 actuel et modifications proposées :

ARTICLE UA 12 Stationnement des véhicules

Il sera exigé pour les constructions neuves :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. Pour la construction de logement locatif à usage social, il sera exigé une seule place par logement.
- Pour les petits commerces : une place par 25 m² de surface de vente.
- Pour les bureaux : une place pour 20 m² de surface hors œuvre nette de bureau.
- Pour les restaurants et les hôtels : une place pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre.
- Pour les salles de spectacles et de réunion ainsi que les salles de jeux : une place pour 5 sièges ou usagers.
- Pour les hôpitaux : une place pour 5 lits plus une place pour 3 agents.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il est exigé une place de stationnement par logement.

En cas d'aménagement ou de réhabilitation d'une construction existante sans changement de destination et dans son volume initial, il sera exigé une place de stationnement.

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.~~

Alinéa à supprimé, car disposition abrogée dans le code de l'urbanisme.

1.3 La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU attenante au hameau de Chevillard.

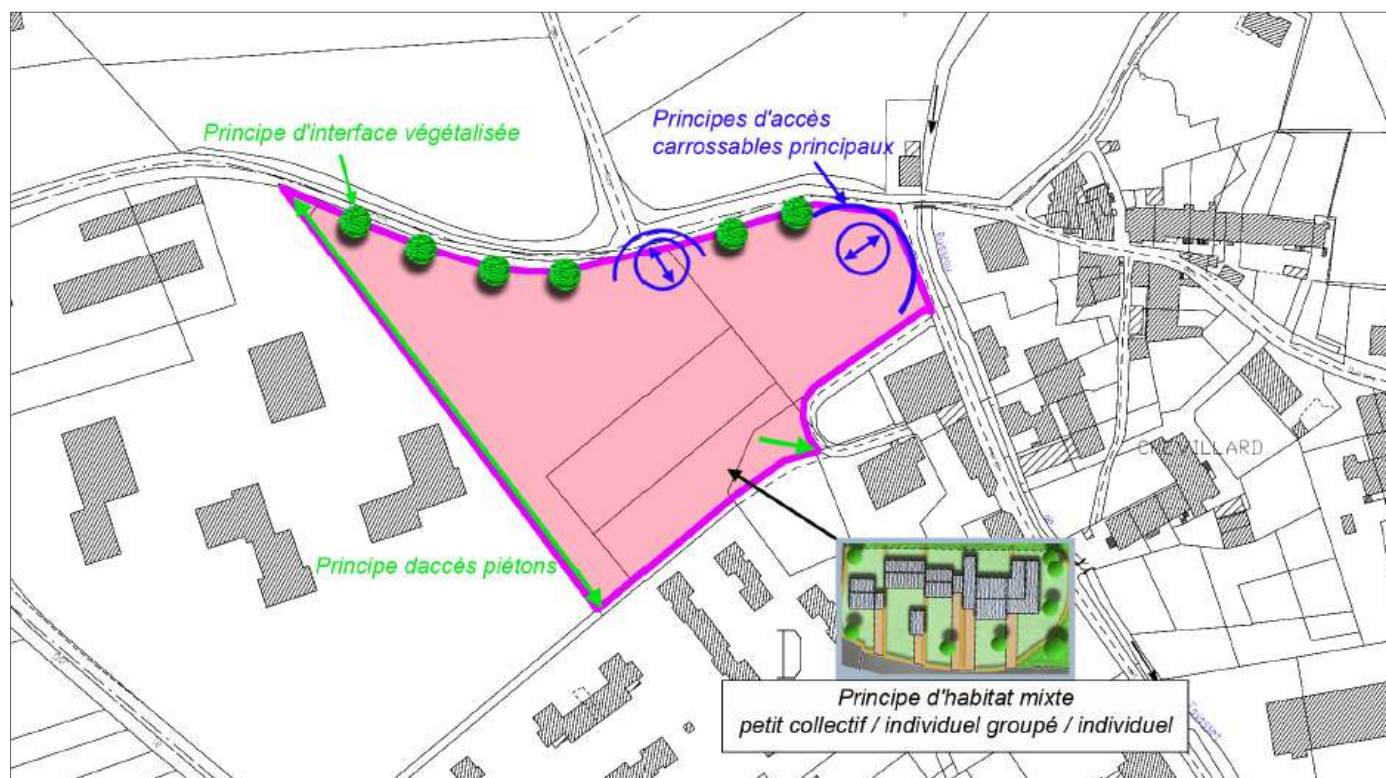
Le hameau de Chevillard se caractérise par une structure bâtie qui offre très peu de d'opportunités pour développer des parkings publics (l'étude *Indiggo*, spécifiquement menée pour mettre en évidence des potentiels de création d'aires publiques de stationnement n'en a d'ailleurs mis en évidence aucune).



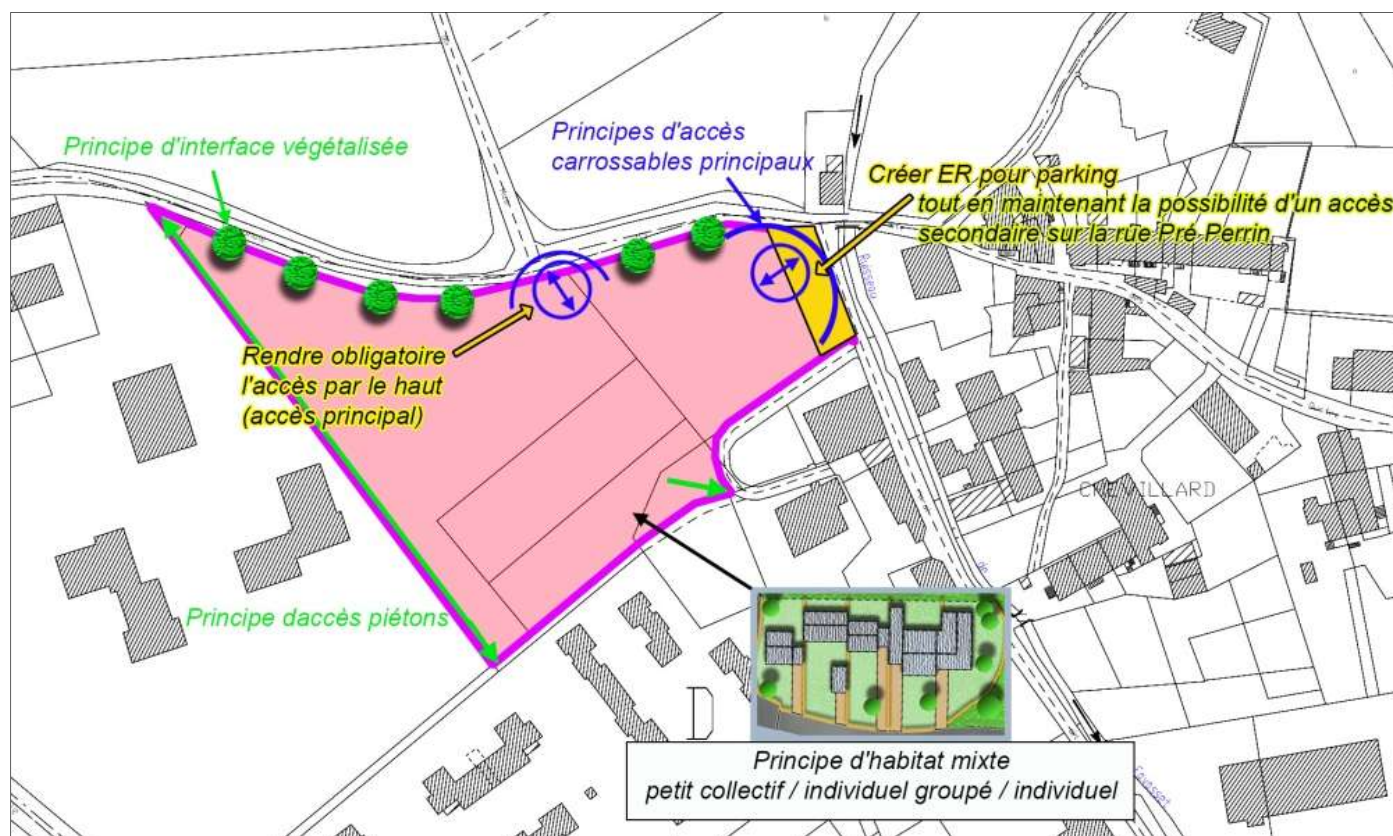
La zone 1AU accolée au hameau historique.

Dans ce contexte, l'urbanisation de la zone 1AU, de superficie importante et attenante au hameau est en mesure, au moins partiellement, d'apporter une réponse à la carence récurrente en stationnement du hameau :

1.3.1 L'OAP ACTUELLE



1.3.2 L'EVOLUTION PROPOSEE



Précision : le règlement du PLU en vigueur permet d'ores et déjà la création de parkings en zones 1AU, sans qu'il soit nécessaire de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

- Afin d'éviter des interférences entre les circulations automobiles propres au hameau historique et celles qui seront issues de l'urbanisation de la zone 1AU (environ 30 logements attendus, dans une zone de 1,2 hectares), il est proposé d'imposer l'accès principal à la zone 1AU par l'amont
- Pour développer l'offre en stationnement dans le hameau historique, il est proposé de créer un emplacement réservé en limite Est de la zone 1AU, en bordure de la rue Pré Perrin (entre 6 et 12 places, selon qu'il soit décidé un stationnement en long ou en bataille).

MESURES DIVERSES

1. LE PHASAGE DE L'URBANISATION DES ZONES 1AU DU PECHET ET CONDITIONS DE DESSERTE

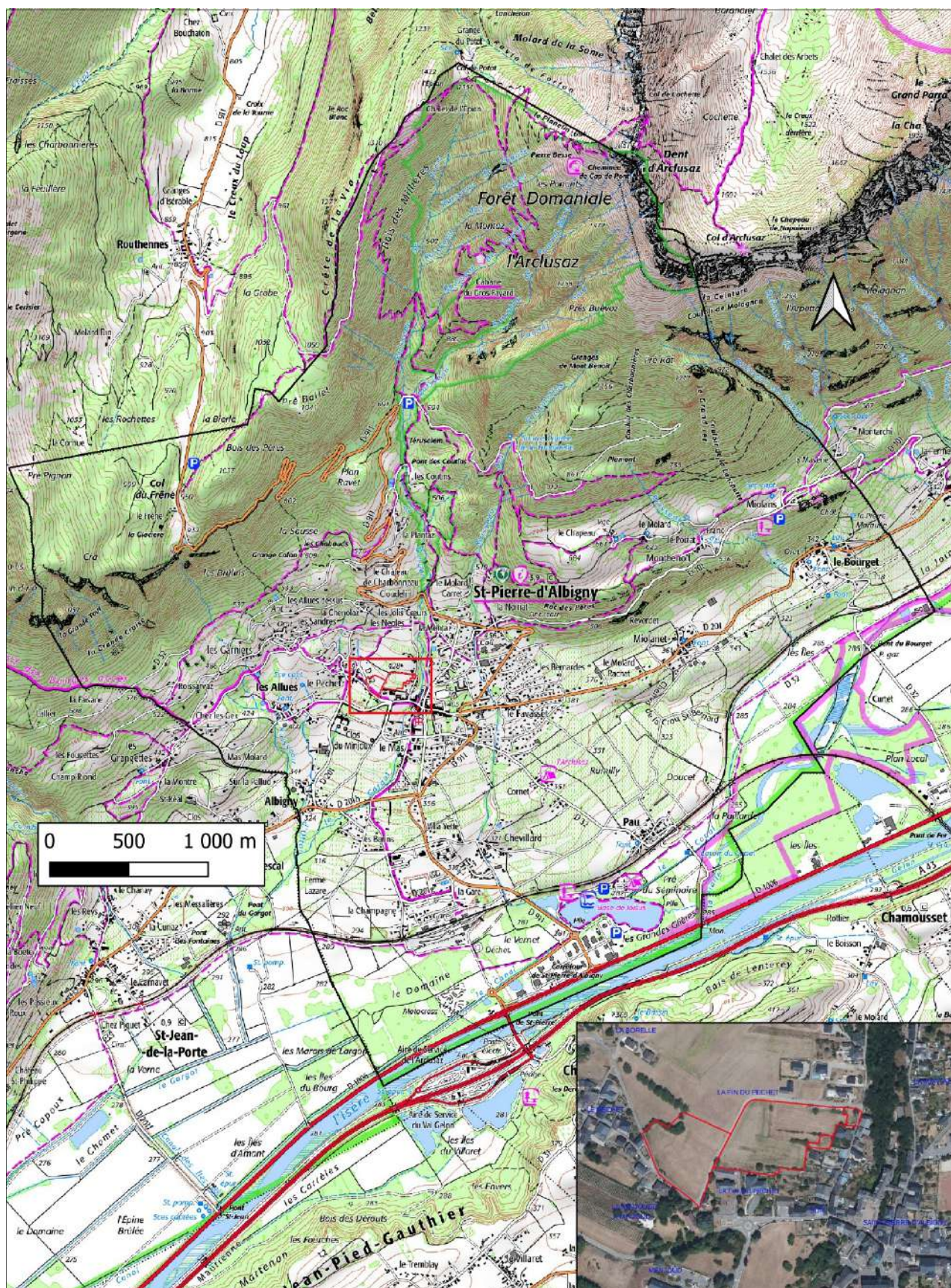


Figure 39 : carte de localisation des zones A Urbaniser du Pêchet



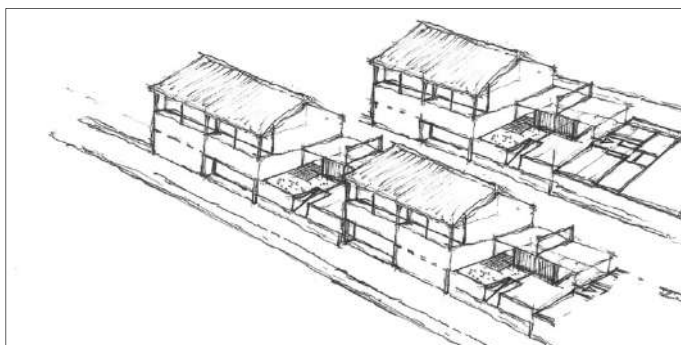
Les OAP du Péchet comportent deux secteurs de développement : La zone EST et la zone OUEST, de part et d'autre du chemin des Jolis Cœurs.

Les deux zones 1AU du Péchet, très proches du Chef-lieu et regroupant environ 2,5 ha. Elles constituent des vecteurs importants de la politique d'affirmation de la centralité du Chef-lieu, avec un potentiel d'une centaine de logements.

La commune souhaite que ces 2 secteurs soient développés l'une après l'autre en commençant par le secteur, EST, le plus proche du centre Bourg. La zone OUEST pourra ensuite être ouverte à l'urbanisation.



Le parti d'aménagement défini pour les zones 1AU du Péchet (extrait des OAP en vigueur) :

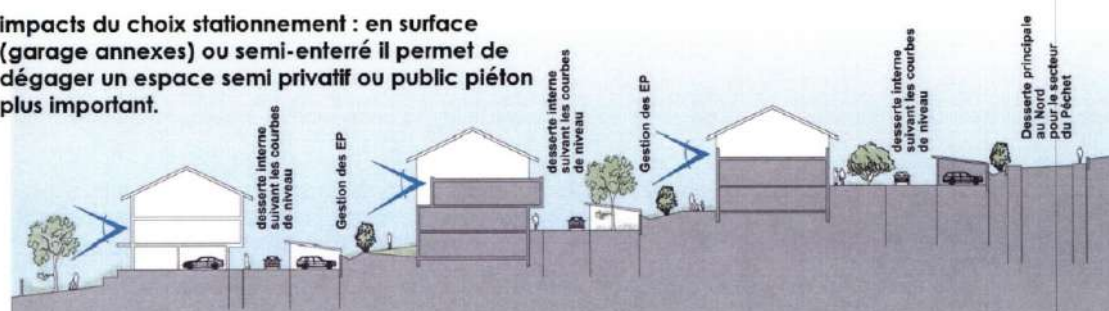


Typologies conformes au PLU (hauteur de 9 m et 15 m maxi) et en cohérence avec les secteurs environnants, les typologies proposées : **R+2+combles, R+1 en maison jumelée.**

→ Pour une mixité bâtie répondant aux besoins analysés précédemment en petits et moyens logements et permettant de proposer de la primo-accession (maison jumelée ?)



Impacts du choix stationnement : en surface (garage annexes) ou semi-enterré il permet de dégager un espace semi privatif ou public piéton plus important.



1.1 Exposé des motifs

Sur le fond, le devenir urbain de ces zones n'est pas remis en cause, compte-tenu du souhait de la commune de renforcer la centralité du Chef-lieu : attendant à ce dernier, la construction des zones 1AU du Péchet permettrait (sur environ 2,5 ha au total) la production d'une centaine de logements qui participeraient à la revitalisation du centre-bourg, au maintien et au développement du petit commerce. Se pose néanmoins la question de l'étalement dans le temps de la construction des logements projetés. Cet étalement, compte-tenu du potentiel important des zones, de la tendance à l'intensification de la densité dans les opérations d'aménagement semble aujourd'hui nécessaire pour que l'urbanisation à venir puisse être « absorbée » :

- socialement (ne pas bouleverser la vie de village par un apport de population trop massif sur un court laps de temps),
- et structurellement, notamment pour assurer l'adéquation entre niveau de desserte par la voirie du quartier projeté et les déplacements qui seraient induits par la centaine de logements attendus.

En l'état actuel, les parties Est et Ouest de la zone 1AU du Péchet disposent d'un seul accès par l'aval via le chemin des Jolis Cœurs. Cette desserte « arborescente » ramène l'ensemble de la circulation en un point, sur un tronçon de voirie étroit (avec en outre un bâtiment à l'alignement en rive Est de la voie, qui rend difficile tout élargissement).

Assurer la desserte de l'ensemble du quartier projeté par le chemin des Jolis Cœurs sans aménagement préalable poserait donc des problèmes de circulation. Or, le règlement graphique du PLU en vigueur permet l'urbanisation des deux zones 1AU (Est et Ouest) séparément l'une de l'autre (les deux peuvent être urbanisées simultanément aussi), tandis que les aménagements de voirie les plus simples à réaliser sont situés en rive Ouest de la rue des Jolis Cœurs, dans l'emprise de la zone 1AU Ouest. On court ainsi le risque d'un démarrage de l'urbanisation de la zone 1AU Est (la plus vaste, avec un potentiel d'une soixantaine de logements) sans que les aménagements de voirie nécessaires puissent être réalisés.



Les emplacements réservés actuels destinés à mettre à niveau les accès au regard de la centaine de logements projetés dans les deux zones 1AU. La partie colorée en rouge intègre un bâtiment et passe sur le terrain d'assiette d'un logement. L'élargissement du chemin sera donc difficile. L'emplacement réservé sur ce côté EST du chemin des Jolis Cœurs au droit des OAP est supprimé. Les bandes de terrains les plus faciles à acquérir, dans le secteur stratégique du carrefour sont celles situées côté Ouest du chemin (en vert).

Il existe donc aujourd'hui une forme d'incohérence entre le principe d'urbanisation immédiatement possible des zones 1AU du Péchet et le constat de l'insuffisance de la desserte par la voirie du quartier. L'accès par le chemin des Jolis Cœurs nécessiterait une mise à niveau pour gérer dans de bonnes conditions la circulation qui serait induite par l'urbanisation.

Pour remédier à cette incohérence il est proposé d'introduire un phasage clair. Il s'agit aussi, par souci de cohérence de l'aménagement, de construire d'abord les terrains les plus proches du centre bourg. Ainsi, c'est la zone 1AU Est qui sera urbanisée en phase 1 et la zone 1AU Ouest en phase 2 (pour une meilleure compréhension, la modification du PLU sera l'occasion de renommer la zone 1AU Pechet 2 en zone 1AU Pechet 1 et vice versa, pour correspondre aux phases 1 et 2 de mise en œuvre).

En outre, la mise au gabarit de l'accès (connexion chemin des Jolis Cœurs – RD32) implique que des emplacements réservés soient acquis, pour partie situés sur l'emprise de l'actuelle zone 1AU Ouest. Ces emplacements réservés permettront l'acquisition des terrains nécessaires aux aménagements de ce carrefour dès à présent sans attendre l'urbanisation de cette zone 1AU Ouest.

Pour faciliter l'acquisition de ces emplacements réservés et ainsi mettre au gabarit l'accès, il est proposé d'indiquer au règlement, outre l'obligation de réalisation de la phase 1 avant la phase 2, que l'urbanisation de la phase 2 ne pourra être engagée qu'après la déclaration d'achèvement de travaux de l'opération d'aménagement d'ensemble prévue en phase 1, laps de temps suffisant pour permettre à la commune de « digérer » l'apport démographique de la phase 1 avant d'accueillir les habitants nouveaux de la phase 2.

1.2 Traduction réglementaire

Il est proposé de modifier l'article 1AU2 et de modifier l'emprise de l'ER9 :



L'ER 9 actuel



L'ER 9 revu

L'ER 9 est élargi au centre du 'V' pour une meilleure visibilité et plus de place à la jonction entre les deux branches de la voie de desserte. A l'entrée de la zone, la partie de l'ER initial qui passe sur des terrains bâtis est supprimée, compte-tenu des impacts trop forts sur les maisons et leurs jardins (il faudrait en outre démolir un bâtiment).

1.3 Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité du quartier,
- les constructions à usage de services, de commerces, hôtelier et d'activités non nuisantes pour l'habitat,

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement,
- que les opérations d'ensemble comportent 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).

En outre, pour les zones 1AU du Péchet :

- La zone 1AU Est constituera la première phase des opérations d'aménagement d'ensemble.
- La zone 1AU Ouest constituera la deuxième phase des opérations d'aménagement d'ensemble. Son urbanisation ne pourra être engagée qu'après l'achèvement des travaux de l'opération d'aménagement d'ensemble de la zone 1AU Est.

Alinéas supplémentaires proposés

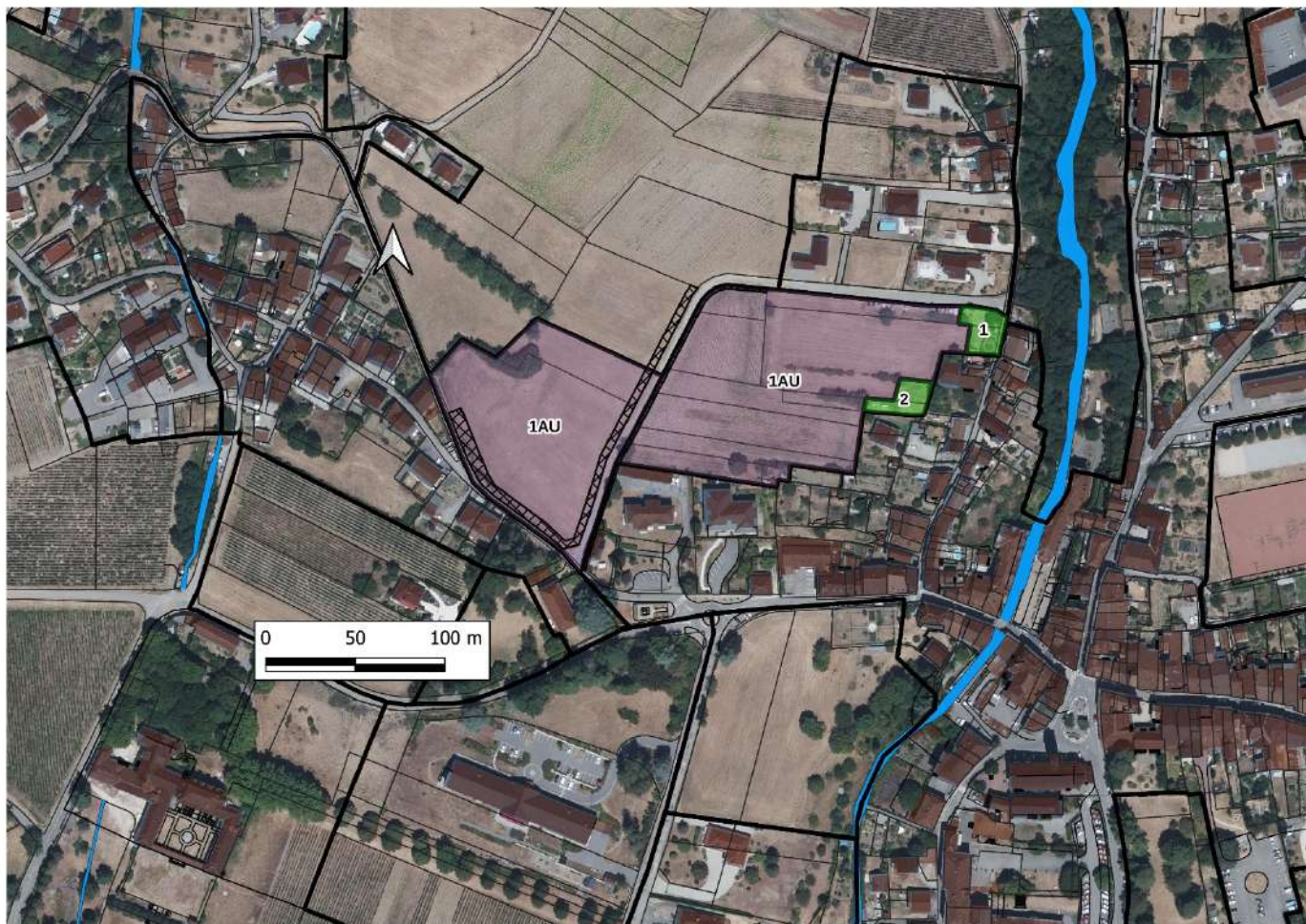
[...]

Chacune des 2 zones 1AU OUEST et 1AU EST pourra être aménagée de façon indépendante l'une de l'autre. Par « Phase » précité, il faut comprendre la notion de temporalité d'exécution et de priorité d'urbanisation et pas de « Phase » au sens de tranches dans une autorisation d'urbanisme, ces 2 zones étant indépendantes en matière d'autorisations d'urbanismes.

2. LA MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE 1AU EST DU PECHET

2.1 Exposé des motifs

La zone 1AU Est du PECHET (n°2 au zonage actuel) recouvre plusieurs parcelles qui appartiennent à différents propriétaires. Elle est dans le PLU en vigueur constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce qui implique l'engagement dans l'opération de tous les propriétaires fonciers compris dans la zone. Or plusieurs propriétaires ne souhaitent pas rester dans le périmètre des OAP, car il s'agit de terrains d'agrément de leurs maisons. Ces parcelles étant situées en bordure de périmètre, leur retrait ne remet pas en question le projet et ses OAP.



La superficie totale actuelle de la zone 1AU Est est de 1,386 (avec les secteurs 1 et 2). Par rapport à cette surface totale, celles des secteurs 1 et 2 respectivement 0,055 et 0,048 ha sont très modestes, Cumulées, elles représentent 7,4 % de la superficie totale de la zone 1AU Est. Il est donc possible de sortir de la zone 1AU ces secteurs sans remettre en cause les principes d'aménagement ni le nombre de logements attendus.

La parcelle YI0319 (ci-contre) constitue désormais le jardin de la maison située de l'autre côté de la rue Alfred Stein. Dès lors, elle ne s'inscrit plus dans la dynamique de projet propre à la zone 1AU Est. Par ailleurs, sa situation, en bordure de zone et sa très faible superficie (236 m²) font qu'elle ne joue pas de rôle dans la conception globale de l'aménagement.



En Limite Sud Est de la zone, 300 m² sont rajoutés dans la zone A Urbaniser. Ces petites parcelles seraient enclavées et sans valorisation possible si elles n'étaient pas intégrées à la zone A Urbaniser.



2.2 Traduction réglementaire

La traduction réglementaire consiste en :

- le reclassement de la parcelle YI0319 de zone 1AU en zone UAa et de doubler ce reclassement par une protection (jardin existant à protéger ou à créer) pour garantir sa fonction de jardin et ainsi ne pas interférer avec les entrées / sorties sur le chemin adjacent, ni rendre possible (même si elle est très peu probable) une urbanisation à la frange de la zone 1AU, sans qu'elle soit conçue dans le cadre de l'opération d'aménagement projetée.
- le reste du secteur 1 et le secteur 2, terrains d'agrément de maisons existantes sont reclassés en zone UAa, qui correspond au zonage de la zone urbanisée du Chef-lieu.
- Le secteur 3 est reclassé en zone 1AU.

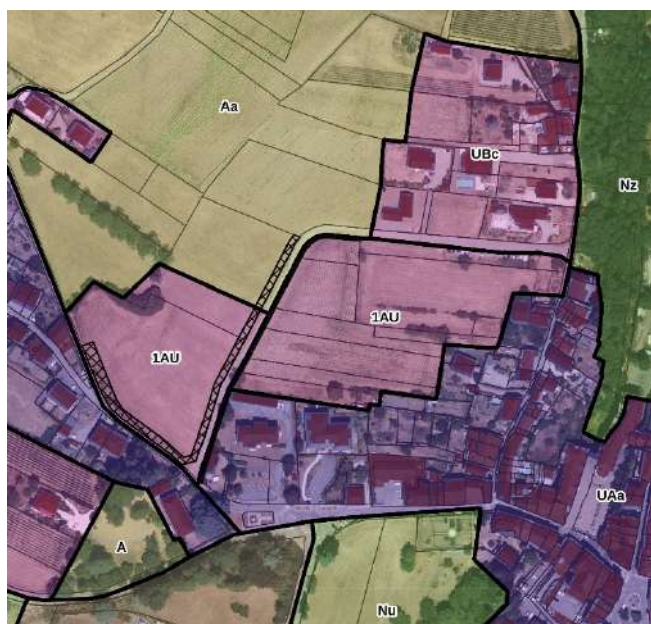


Figure 40 : le Pêché - zonage avant/après

3. L'AJUSTEMENT DES OAP DES ZONES A URBANISER DU PECHET

3.1 Exposé des motifs

Depuis l'approbation de la dernière modification du PLU, qui avait notamment porté sur la définition de nouvelles OAP pour le Péchet, des études ont été menées sur les possibilités et les modalités d'urbanisation de la zone 1AU Est (PECHET2). Ces études ont défini un programme qui pour respecte les OAP :

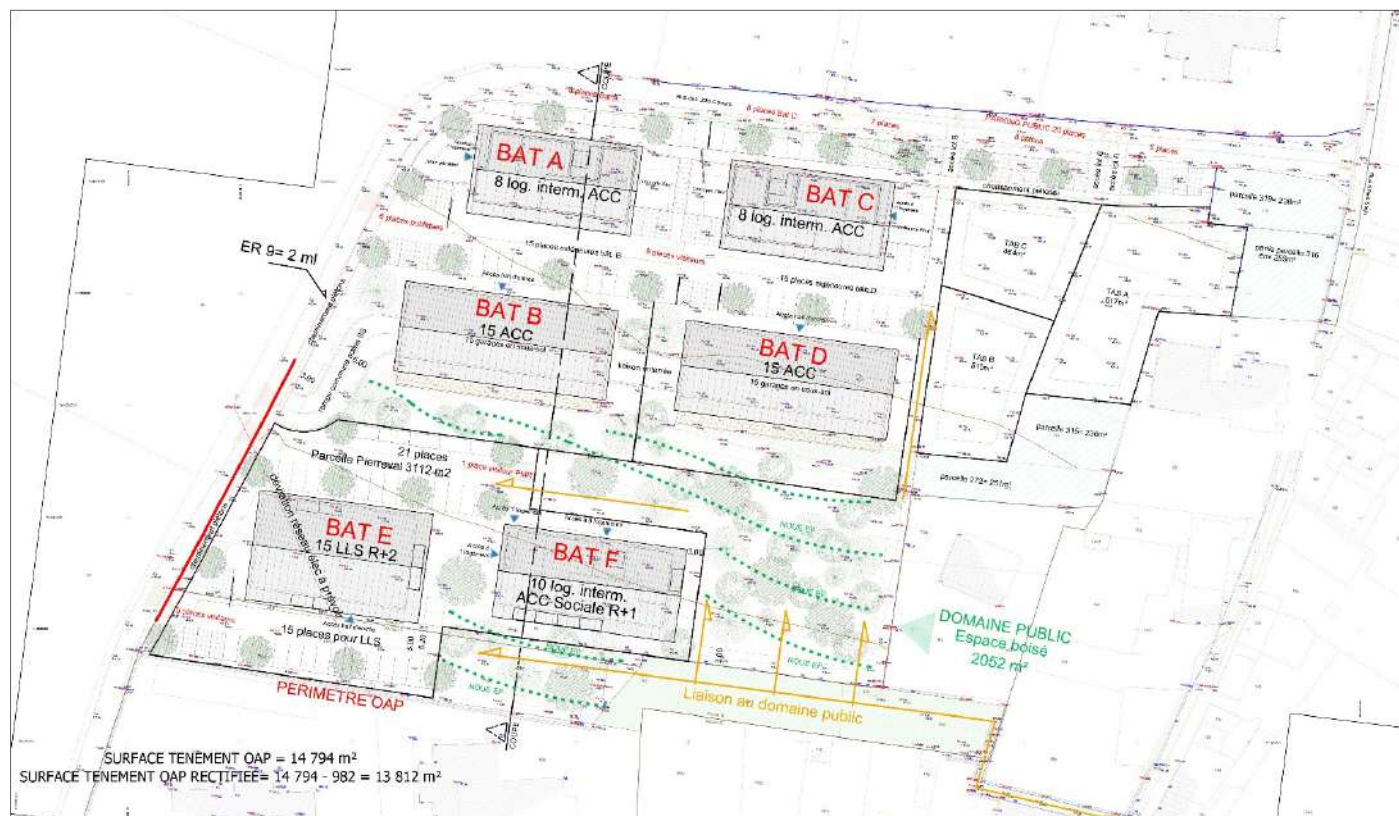


Figure 41 : plan de composition de l'urbanisation projetée au Péchet (zone 1AU Est)

Cependant, l'obligation de recourir à des noues identifiées aux OAP pour l'infiltration des eaux pluviales s'est avérée décalée par rapport au contexte. Par ailleurs, la zone représentant une superficie de plus de 1 ha, l'aménageur a obligation de réaliser une étude « loi sur l'eau » qui permet de définir dans le détail les modalités de gestion des eaux pluviales. Dès lors, les orientations relatives aux eaux pluviales peuvent être supprimées.

3.2 Traduction dans les Orientations d'Aménagement

Les nouvelles OAP reprennent les éléments fondamentaux du projet validé par la commune pour garantir que ces éléments fondamentaux soient traduits dans le projet final. Le périmètre des OAP est aussi modifié pour correspondre aux modifications de l'emprise de la zone 1AU Est explicités plus haut.

3.2.1 LES OAP ACTUELLES (3 PLANCHES)

Orientations d'aménagement

Zones 1AU du Péchet

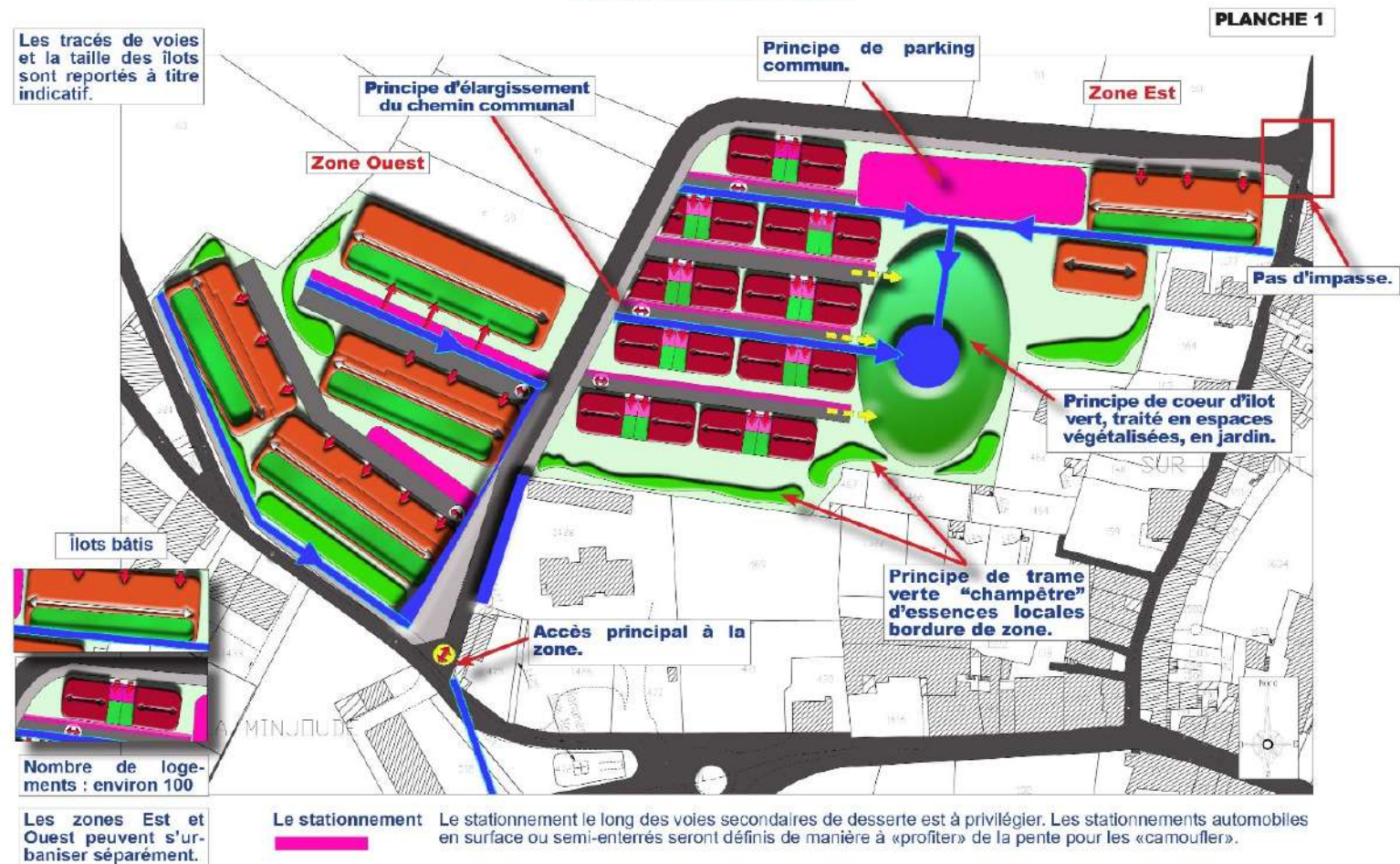
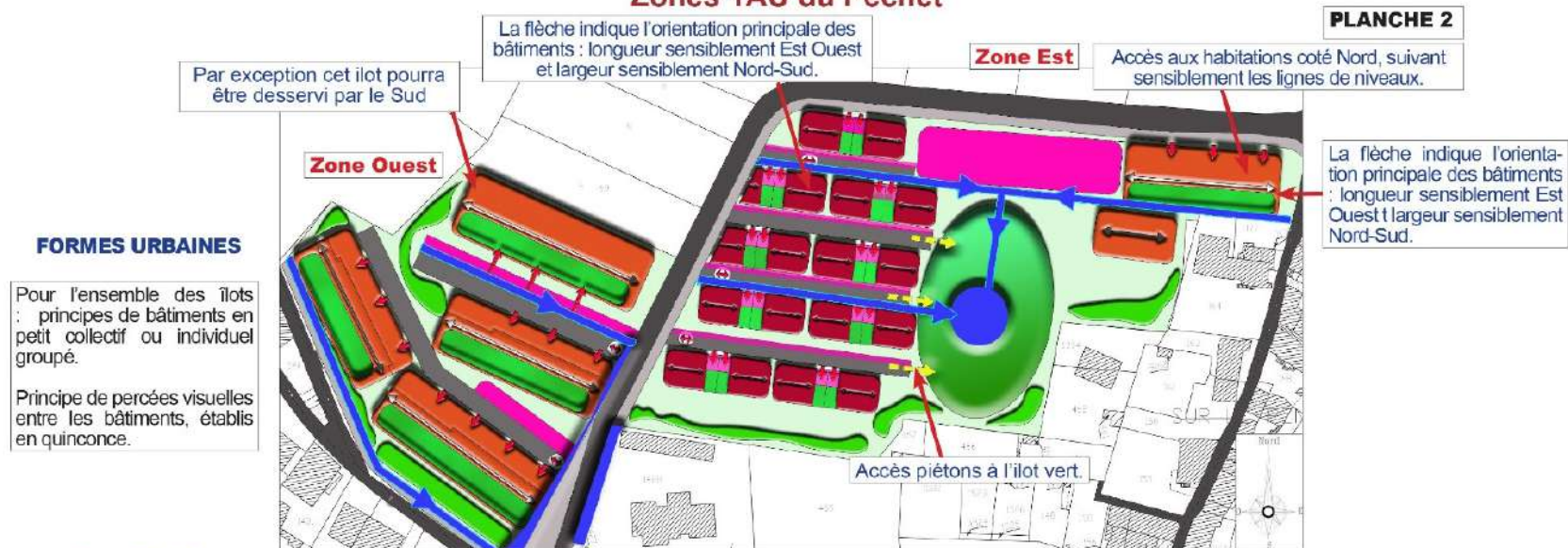


Figure 42 : OAP actuelles du Péchet - planche 1

Orientations d'aménagement

Zones 1AU du Péchet

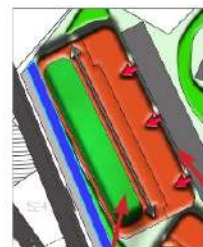


FORMES URBAINES

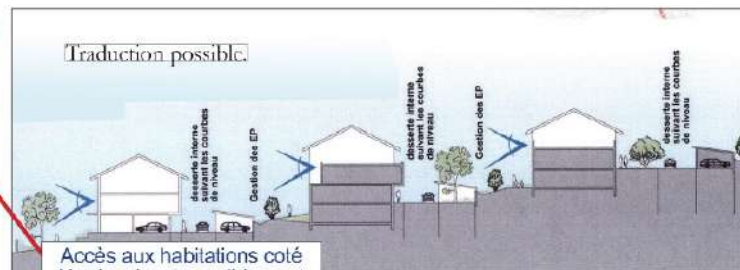
Pour l'ensemble des îlots : principes de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé.

Principe de percées visuelles entre les bâtiments, établis en quinconce.

Type d'îlot 2



Jardins coté opposé à la voie de desserte.



Principe d'habitat en bandes (l'accolement ne sera pas systématique, de manière à préserver des échappées visuelles entre les alignement de maisons. Les constructions sont étagées sur les lignes de pentes (terrassements réduits). Cet étagement permettra de dégager des cônes de vues lointains.

Type d'îlot 1



Jardins entre les constructions et desserte par le Nord

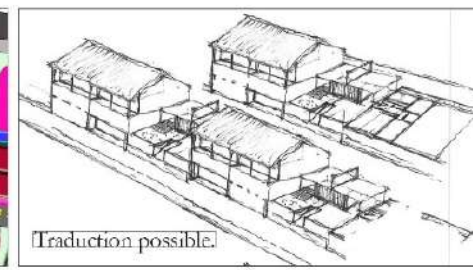


Figure 43 : OAP actuelles du Péchet - planche 2

Orientations d'aménagement

Zones 1AU du Péchet

Gestion des eaux pluviales

Les parties arrières de parcelles seront utilisées comme trame végétalisée pour permettre une gestion des eaux pluviales individuelle.

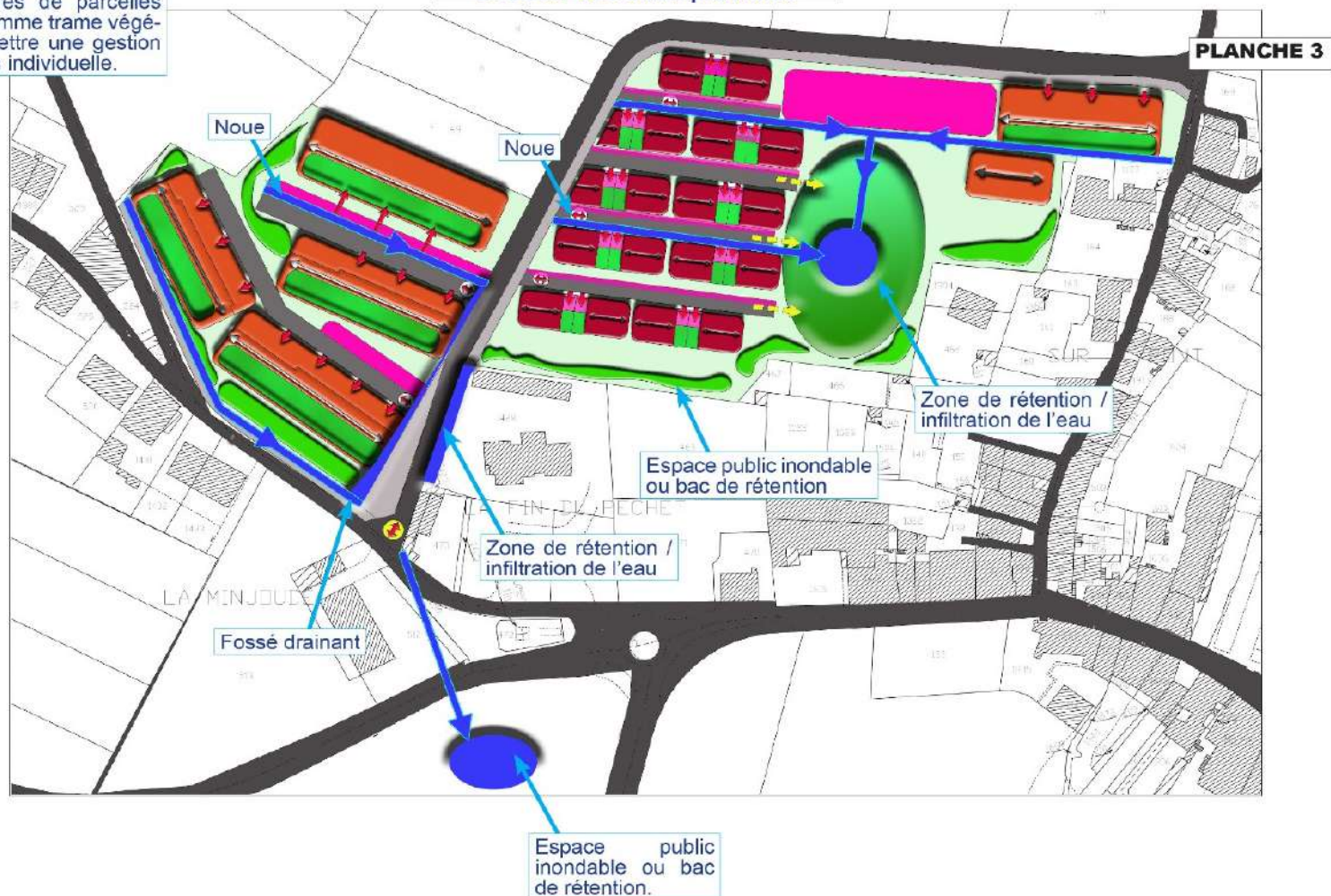


Figure 44 : OAP actuelle du Péchet - planche 3

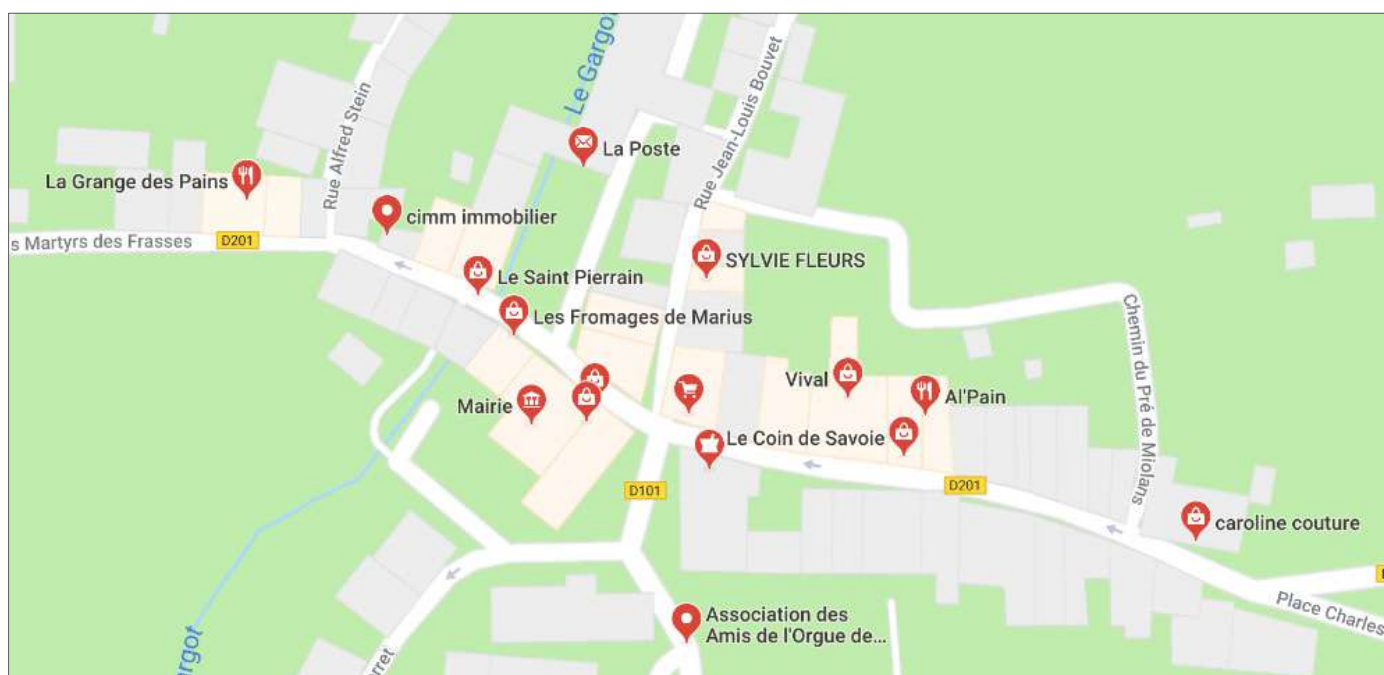


4. LA PROMOTION DU COMMERCE EN CENTRE-BOURG

4.1 Exposé des motifs

La densité et la diversité du petit commerce au Chef-lieu constituent des facteurs fondamentaux du « foisonnement » dans le cœur historique, de son animation. Elles facilitent les échanges, éléments « immatériels » mais fondamentaux de la qualité de vie du village.

Pour conserver et développer le tissu de petits commerces et de services, la commune a souhaité assurer la pérennité de la destination commerciale des rez-de-chaussée qui accueillent aujourd'hui des surfaces commerciales, pour ceux dont la situation (localisation, surface de vente existante ou potentielle) rendent crédible la pérennité de l'activité en place ou la reprise des locaux pour une activité commerciale ou de service différente.



Dans «le cœur battant» du Chef-lieu, il s'agit de protéger et d'encourager le commerce, acteur central de l'animation des rues principales.

4.2 Traduction réglementaire

Il est proposé de créer un secteur UAac (qui concentrera l'essentiel des commerces du Chef-lieu) dans lequel sera interdit :

- Le changement de destination des locaux de type commercial, en vue de créer des logements ou des garages en rez-de-chaussée.



Emprise du secteur UAac.

5. LA GESTION DE LA COHABITATION VIGNOLE - URBANISATION

5.1 Exposé des motifs

L'immersion de plusieurs hameaux dans le vignoble rend sensible une partie du territoire aux conflits d'usages entre exploitation agricole et logements. Ces conflits d'usages relèvent de deux thématiques principales :

- la question de dérive des traitements phytosanitaires appliqués sur les vignes,
- le bruit, la circulation des engins agricoles dans et autour des bâtiments d'exploitation, dont certains se trouvent à la frange de plusieurs hameaux.

5.1.1 LA PREVENTION DES CONFLITS D'USAGES LIES AU TRAITEMENT DES CULTURES

Lorsque ces zones ont des limites communes avec du vignoble ou des vergers, il est proposé d'introduire des règles de reculs spécifiques et d'imposer la plantation de haies anti-dérive.

Ces haies apportent un élément de réponse pragmatique pour une bonne cohabitation entre viticulture et logements à venir. Elles permettront, combinées à l'application de méthodes de traitement des vignes responsables (prise en compte de la météo, engins limitant l'effet de dispersion des produits phytosanitaires...) de limiter sensiblement les conflits d'usages potentiels. Il s'agit ici d'appliquer un principe de précaution, en l'état actuel des surfaces plantées en vignoble d'une part et des zones constructibles et non bâties projetées d'autre part.

5.1.2 POUR LA BONNE COHABITATION ENTRE BATIMENTS D'EXPLOITATION ET LOGEMENTS

L'exploitation agricole se caractérise dans la commune par une proximité entre bâtiments d'exploitation et habitations (parfois même un entremêlement) notamment dans plusieurs hameaux. Les bâtiments d'exploitations, par l'activité qu'ils induisent (systèmes réfrigérants, circulations d'engins de levage, d'engins agricoles...) peuvent donc induire des nuisances et au final provoquer des conflits pouvant nuire à l'activité agricole.

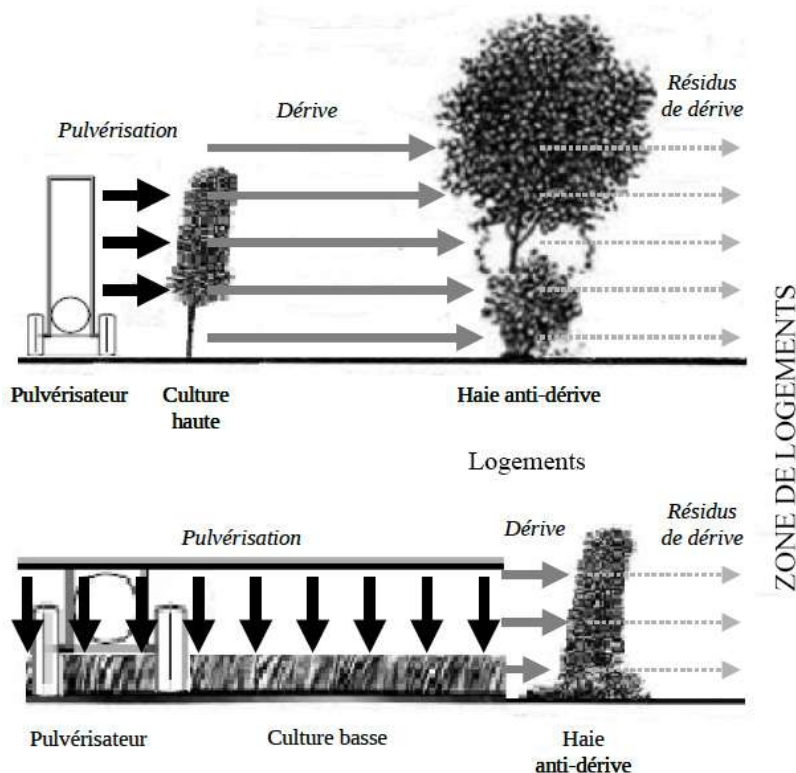
Compte-tenu de l'objectif de protection du vignoble (classé en zone Aa inconstructible, même pour les bâtiments agricoles) et de l'inondabilité de la plaine, la proximité entre logements et bâtiments d'exploitation va probablement perdurer. C'est pourquoi, il est proposé de définir un certain nombre de règles afin de prévenir et/ou de limiter les nuisances induites par les bâtiments d'exploitation agricole, sans pour autant constituer des contraintes qui nuiraient à l'activité, toujours centrale dans l'économie locale.

5.2 Traduction réglementaire

Modification des articles 13 des zones constructibles ou d'urbanisation future (urbaines et A Urbaniser)

Pour toutes les zones A Urbaniser (AU) et les zones urbaines (U) principalement destinées au logement, lorsque ces zones ont des limites communes avec des zones A ou Aa, sera imposée à l'article 13 du règlement de la plantation de haies anti-dérive :

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Modification de l'article A11 des zones agricoles

Pour la prévention des conflits d'usages liés au fonctionnement des exploitations, il est proposé les règles suivantes à l'article A11 :

Stockages

Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées...

Bâtiments agricoles

Eléments techniques divers

D'une manière générale, l'implantation et l'organisation des bâtiments et des installations techniques seront déterminés de manière à limiter au maximum les nuisances sur les logements et notamment les nuisances visuelles (ensoleillement) et sonores.

L'aire de fonctionnement (lavage des engins, chargement des camions, de stockage provisoire...) sera située, sauf impossibilité liée à des défauts de gabarits des voies d'accès, sur les façades qui comprennent le moins de constructions à usage d'habitation en vis-à-vis. Lorsque le terrain est limitrophe d'une zone urbaine ou à urbaniser, cette aire de fonctionnement sera préférentiellement réalisée côté opposé à ces zones.

6. MISE A JOUR DU REGLEMENT SUR LA NOTION DE SURFACE DE PLANCHER

6.1 Exposé des motifs et traduction réglementaire

Les notions de Surface Hors Œuvre Nette « SHON » et Surface Hors Œuvre Brute « SHOB » ont été supprimées dans le code de l'urbanisme et remplacées par la notion de « Surface de plancher » (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011) et il s'agit de mettre à jour le règlement du PLU en conséquence.

La surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions était égale à la somme des surfaces de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons. Etaient compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses. N'étaient pas compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) était une mesure de superficie des planchers pour les projets de construction immobilière. Elle se calculait en soustrayant à la surface hors œuvre brute (SHOB) les surfaces suivantes :

- surfaces des combles et des sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m ;
- surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée,
- surfaces affectées à l'usage de locaux techniques situés en sous-sol et en combles ;
- surfaces affectées à l'usage de cave en sous-sol dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération ;
- surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage) ;
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ;
- surface égale à 5 % de la surface hors œuvre affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux), après application des déductions précédentes relatives à l'habitation ;
- déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène ;
- déduction d'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure aux personnes handicapées, prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

La surface de plancher, d'une construction (**qui remplace SHON et SHOB**) est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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. »

Dans le règlement actuel, SHOB et SHON apparaissent dans plusieurs zones : la SHON est utilisée dans les articles UB 12, UD 12, UE12, 1AU 12. Ces articles du règlement sont relatifs aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (avec un nombre de places à créer en fonction de la surface de SHON de la construction).

Il est également fait référence à la SHON à l'article UA1, où sont interdits les commerces de plus de 300 m² de SHON. Dans la zone UB, pour le secteur UBc (qui correspond à des secteurs de constructions à caractère résidentiel de densité moyenne à faible), il est indiqué que « le C.O.S. ne s'applique pas dans le cas de création de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) par aménagement ou changement de destination sans extension de bâtiments existants » (en l'état actuel de la loi, qui a abrogé les COS*, cet alinéa est inopérant désormais).

Si la surface de plancher remplace désormais la SHON, leurs modes de calculs (exposés plus haut) ne donnent pas des résultats tout à fait équivalents : à bâtiment égal, la surface de plancher sera environ 10% inférieure à la SHON. Cependant, cette différence n'entraîne pas de changement significatif pour les obligations en matière de stationnement. Par exemple, en écrivant :

- *pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : il est exigé 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,*

reviendrait à écrire :

- *pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : il est exigé 1 place par tranche entamée de 45 m² de S.H.O.N. (au lieu de 50 m² actuellement)*

Cette petite différence ne change rien aux échelles de valeurs : dans les articles 12 des zones UB, UD, UE et 1AU, ce n'est pas la SHON qui est réglementée, elle n'est qu'utilisée comme référence pour calculer un nombre de places de stationnement à créer. Dès lors, sans modifier significativement la règle, on peut pour tous les articles 12 concernés, remplacer le terme SHON par surface de plancher.

Dans la zone UA (relative aux cœurs historiques des hameaux), le fait de remplacer la SHON par une surface de plancher dans l'interdiction des commerces de plus de 300 m² de SHON, revient à abaisser le seuil d'interdiction à 270 m² compte-tenu des modes de calcul de SHON et de SHOB. Cette différence, au regard de la taille moyenne des commerces de centre-ville (tous inférieurs à 250 m², sauf la supérette, sans possibilité d'extension) n'a pas de conséquence sur l'esprit de la règle et la substitution de la notion de SHON par celle de surface de plancher n'implique pas de conséquence notable.

La SHOB est mentionnée à l'article 2 de la zone UD (correspond à des aires d'accueil ou d'extension d'équipements publics et services publics ou d'intérêt collectif) pour réglementer la surface des logements de fonction ou des constructions à usage d'habitation intégrés au volume d'un bâtiment à usage d'équipement et destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés ou existants : 20% de la SHOB totale d'un bâtiment.

Il est fait aussi référence à la SHOB dans le secteur Nh (article N2), correspondant à des « groupements bâtis existants pour lesquels le changement de destination, les réhabilitations et extensions des constructions sont autorisées à la condition que cela ne porte pas atteinte à la valeur et à la qualité des sols agricoles, naturels ou forestiers, ni à celles des paysages ». Il est fait référence à la SHOB pour contrôler les changements de destination et l'extension des constructions existantes en les limitant à limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) initiale.

La SHOB est aussi mentionnée à l'article A2, pour son secteur Aa :

[sont autorisés] :

- *les modifications et les extensions limitées sans changement de destination des bâtiments existants à la condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'exploitation et aux traitements des vignes, dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre brute.*
- *initiale.*
- *les ouvrages publics et installations d'intérêt général à la condition qu'ils soient rendus nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels.*

En moyenne, l'écart entre SHOB et SHON est de l'ordre de +20% pour la SHOB, c'est à dire environ +30% par rapport à la surface de plancher. Ainsi en remplaçant la SHOB par la surface de plancher, l'opération réduit d'environ 30 % le potentiel constructible (quand il perdait 10% pour le passage de SHON à surface de plancher). L'évolution induite pour les règles définies à l'article N2 (pour le secteur Nh), à l'article A2 (pour le secteur Aa) et à l'article UD 2 est donc significative **et il est proposé de compenser partiellement la perte de capacité constructive, en faisant passer, dans ces articles, les taux de 20% de la SHOB à 25% de la surface de plancher. Pour les hangars, une emprise au sol de 20% maximum.**

7. DEFINITION DE REGLES D'EXTENSION DES HABITATIONS ET DE CREATION D'ANNEXES EN ZONES AGRICOLES

7.1 Exposé des motifs

Depuis l'approbation de l'actuel PLU, le code de l'urbanisme a fait l'objet de plusieurs réformes. Une de ces réformes, introduite par la Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 - art. 8 (V) a créé la possibilité de permettre, pour les communes qui le souhaitent, en zone agricole et en zone naturelle de leur PLU, l'extension des habitations existantes*, la création encadrée d'annexes et notamment de piscines pour ces habitations. Ces dispositions sont désormais définies à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

Le PLU actuel, pour la zone A, dans l'article A2 du règlement, permet « les annexes aux constructions **liées et nécessaires à l'exploitation agricole (y compris aux logements de fonction des agriculteurs) à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction principale. La nouvelle réglementation permet d'autoriser les annexes pour toutes les habitations, indistinctement (qu'elles soient ou non nécessaires à l'exploitation agricole).*

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

La commune a souhaité modifier son PLU pour introduire ces dispositions dans les zones agricoles, en les adaptant au contexte local et notamment aux enjeux de préservation du vignoble.

Il s'agit ici d'autoriser l'évolution des logements existants sans toutefois renforcer l'urbanisation dans des parties de la commune souvent éloignées du Chef-lieu, mal desservies par les équipements publics (voirie notamment) et voisines de champs cultivés, de vignes ou situés dans des secteurs qui portent des enjeux de préservations des espaces naturels ou paysagers.

S'il ne s'agit pas de renforcer ou de créer de points d'ancrages pour l'urbanisation, la commune a considéré qu'il était logique de permettre aux constructions existantes d'évoluer, c'est-à-dire de s'agrandir mesurément et de créer des annexes et des piscines, sous réserve que les réseaux en place soient à même de desservir la population supplémentaire induite par ces possibles extensions. En procédant ainsi, on favorise la protection du paysage, en la conciliant avec des extensions raisonnées du bâti existant. Dans ces secteurs, le renforcement d'un habitat diffus aurait conduit au mitage du territoire. Ce sont notamment les raisons pour lesquelles les possibilités d'extensions sont limitées :

- *à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification du PLU et sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 50 m².*

et la création d'annexes et de piscines contrôlée :

- *les annexes détachées des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol mais dans la limite de 40 m² de surface de bassin) et sous réserve que les constructions soient situées dans un périmètre de 15 m autour de la construction à usage d'habitation à laquelle elles sont rattachées.*

Plus largement, elles ne doivent pas compromettre l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère agricole de la zone.

Les limites posées à l'extension des habitations, ou les distances maximales entre habitations d'une part et annexes et piscines d'autre part, traduisent la volonté de laisser « vivre » les habitations existantes tout en conservant le rôle premier de la zone A ou du secteur Aa : garantir la destination agricole des terres, le bon fonctionnement des exploitations,

Les possibilités d'extensions réservées aux habitations d'une surface de plancher **initiale supérieure** à 50 m² et le plafonnement à 20% de cette augmentation, le plafonnement à de l'emprise au sol totale des annexes à 30 m², à 40 m² de la surface de bassin des piscines traduisent le souhait d'éviter que ces annexes puissent être transformées en habitations et faire l'objet d'extensions par la suite, en constituant ainsi une gêne à l'exercice de l'exploitation agricole, dans une zone A et dans un secteur Aa qui traduisent d'abord une priorité à l'agriculture.

La hauteur maximale des annexes fixée à 4 m vise à garantir la destination d'annexes (garage, stockage...) qui ne nécessitent pas d'étage.

L'obligation d'implanter l'annexe ou la piscine en tout point à moins de 15 m de l'habitation fera que ces constructions se situeront sur le terrain d'agrément (le plus souvent clôturé) de chacune des habitations considérées, donc sans prélèvement de terre agricole ou d'espace naturel.

Les terrains d'assiette des habitations concernées sont directement desservis par des chemins existants, il n'y aura donc pas de voies d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés, ni d'élargissement de ces accès à prévoir compte-tenu de la capacité d'extension modeste des habitations.

Concernant les questions relatives à la qualité des paysages :

Les possibilités d'extensions des habitations étant plafonnées à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la présente modification du PLU, ces extensions n'auront pas pour conséquence de modifier significativement la volumétrie des bâtiments. La perception dans le paysage des constructions n'évoluera pas de ce point de vue. La limitation à 4 m de la hauteur des annexes et l'implantation à 15 m au plus de l'habitation existante poursuivent le même objectif de ne pas modifier la perception des constructions dans le grand paysage.

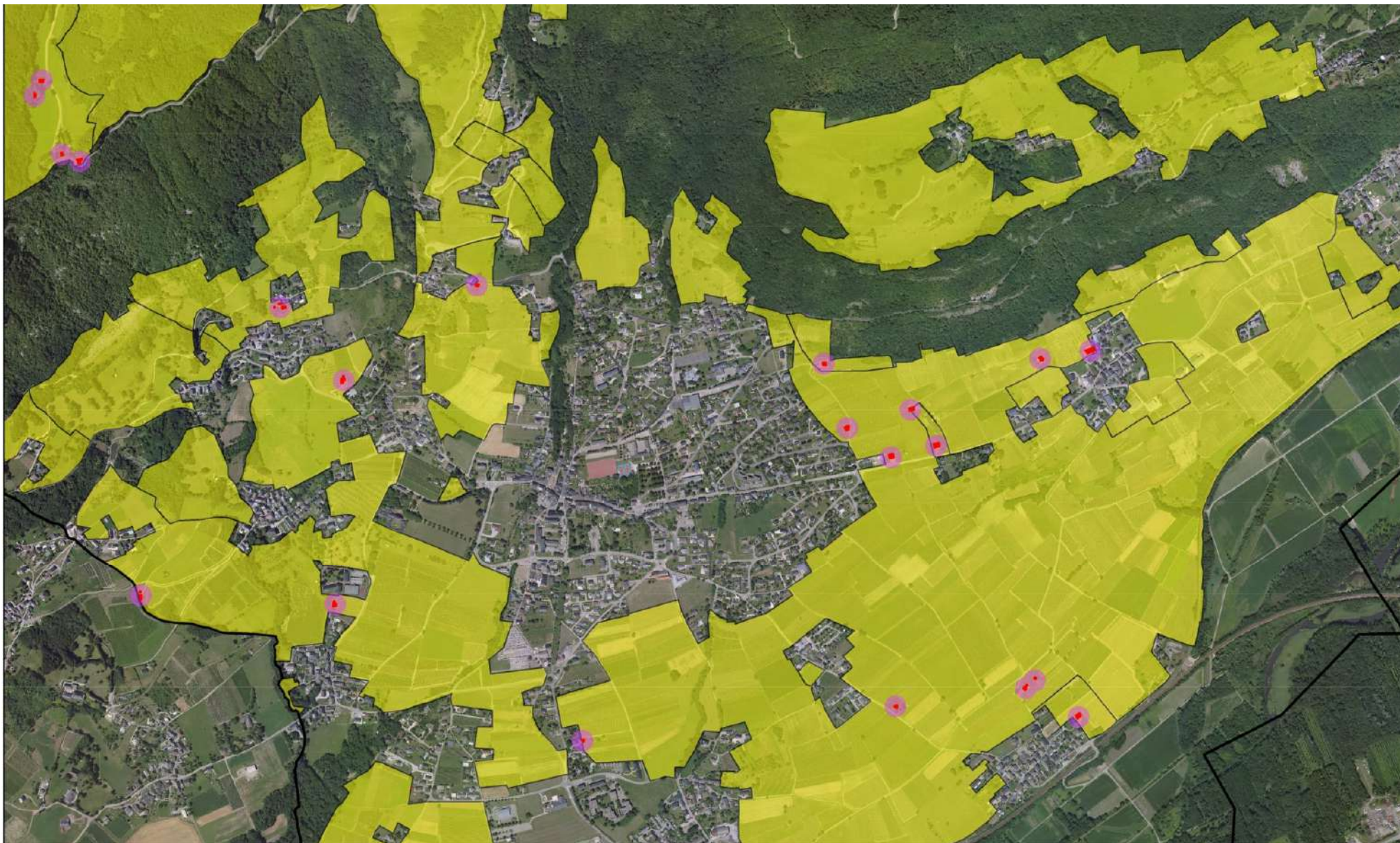


Figure 46 : Carte des habitations en zones agricoles aux règles d'extension et de création d'annexes et de piscines

7.2 Traduction réglementaire

L'entête du règlement de la zone A est modifié, pour préciser la possibilité de construire d'agrandir les habitations, de construire des piscines et des annexes à ces habitations en zone A et dans le secteur Aa :

Entête modifiée du règlement de la zone A :

Il s'agit de secteurs agricoles, équipés ou non, qui constituent un espace naturel productif dont la protection doit s'étendre à long terme en raison de l'atout et des potentiels agronomiques, biologiques ou économique et de l'intérêt paysager patrimonial qu'ils représentent, notamment par le biais du périmètre AOC. L'objectif recherché est la mise en valeur des terres, notamment viticoles, et la pérennité des exploitations.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement).

On distingue :

- **Un secteur A** où toutes les constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole définies à l'article R123 - 7 du code de l'urbanisme sont autorisées.
- **Des secteurs Aa** où toute nouvelle construction, même dont l'usage est nécessaire à l'exploitation agricole, est interdit. Cette inconstructibilité est motivée par la nécessaire protection de l'activité autorisée et de sa viabilité par rapport au mode d'exploitation, ainsi que pour la préservation des paysages agricoles identitaires.
- **En zone A et secteur Aa, sont toutefois autorisées, sous conditions et en application de l'article L153-13 du code de l'urbanisme, les extensions des habitations existantes et les annexes et les piscines pour ces habitations.**
- **Des secteurs Az** exposés à des risques naturels.

En outre, en zone A, des risques naturels ont été identifiés par le P.P.R.I. de l'Isère. Les secteurs à risques ont été représentés sur les règlements graphiques par une trame et des indices spécifiques : I1s, I1 et I3, pour lesquels le P.P.R.I. a établi un règlement spécifique pour la prise en compte des risques. Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les prescriptions définies par ce règlement.

L'article A1 est aussi modifié

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non autorisées à l'article R123 - 7 du Code de l'Urbanisme, **à l'exception des extensions des habitations existantes et les annexes et les piscines pour ces habitations autorisées sous conditions à l'article A2**
- Le changement de destination des bâtiments,
- Les ouvertures de carrière ou leur extension.

De plus, dans les secteurs Az, soumis à des risques naturels, toute nouvelle construction, changement de destination, extension de constructions existantes et reconstruction après sinistre sont interdits.

- **Dans le secteur Aa**, toute nouvelle construction, même liée à l'usage agricole ou nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, dans un objectif de préservation de l'activité qui y est pratiquée, dans le souci de bon fonctionnement des exploitations en place, et dans un objectif de protection des paysages agricoles et patrimoniaux, **à l'exception des extensions des habitations existantes et les annexes et les piscines pour ces habitations autorisées sous conditions à l'article A2.**

L'article A2 est également modifié

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis :

- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole¹,
- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être insérés ou accolés au volume des constructions existantes à usage agricole de manière à ne former qu'un bâtiment d'architecture homogène.
- Les annexes aux constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole (y compris aux logements de fonction des agriculteurs) à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction principale.
- Les structures d'accueil touristique ou de vente de produits fermiers, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à la condition que ces activités soient développées sur l'exploitation agricole et donnent lieu à l'utilisation de locaux ou de terrain dépendants de cette exploitation.

Dans les secteurs Az, soumis à des risques naturels, seuls sont admis les travaux portant sur les constructions existantes, à la condition qu'ils permettent d'améliorer la sécurité des personnes et des biens.

Dans les secteurs Aa :

- les modifications et les extensions limitées sans changement de destination des bâtiments existants à la condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'exploitation et aux traitements des vignes, dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre brute initiale.
- les ouvrages publics et installations d'intérêt général à la condition qu'ils soient rendus nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels.

Sont également autorisés, en zone A et dans les secteurs Aa

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- *l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes,*
- *l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que l'habitation présente emprise au sol initiale supérieure à 50 m² et dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,*
- *les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol mais dans la limite de 40 m² de surface de bassin) et sous réserve que les constructions soient situées dans un périmètre de 15 m de la construction à usage d'habitation existantes dont elles sont les annexes.*

Sous réserve :

- *que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),*
- *qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).*

Par ailleurs :

Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de l'autoroute A43, de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, de 100 mètres de part et d'autre de la RD 1006 et de la RD911 et de 50 mètres de part et d'autre de la RD 911 et de la RD201 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 02 mars 2023).

¹ On entend par exploitation agricole : une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi-surface d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural.

Prise en compte du P.P.R.I :

Nonobstant, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone A, dans les zones de risques définies par le P.P.R.I., seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du P.P.R.I. et sous réserve du respect des prescriptions définies par ce règlement, suivant le niveau de risque (secteur I1s, I1 ou I3).

Article A10 modifié :

ARTICLE A 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant à l'aplomb de ce même point (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Elle ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage agricole (silos non compris).
- 9 mètres pour les autres constructions.
- *Toutefois, pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est ramenée est à 4 m.*

1. CLARIFICATION DES REGLES EN ZONE AA POUR LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

1.1 Exposé des motifs

Le secteur Aa correspond à des parties de la zone agricole dans lesquelles toute nouvelle construction ou installation est interdite, même celle dont l'usage serait nécessaire à l'exploitation agricole. Cette inconstructibilité est motivée par la nécessaire protection de l'activité agricole ainsi que par la préservation des paysages agricoles identitaires. Outre les extensions limitées des bâtiments existants, seuls les ouvrages publics et installations d'intérêt général sont autorisés à la condition qu'ils soient rendus nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels.

Le secteur Aa est donc très restrictif et ne permet pas notamment la réalisation de parkings publics. S'il ne s'agit pas de remettre en cause les principes de protection qu'ils portent, l'impossibilité de réaliser du stationnement en secteur Aa est aujourd'hui problématique : la carence en stationnements est récurrente, dans les hameaux. Elle constitue un frein important pour la rénovation des logements ou l'aménagement d'anciennes dépendances agricoles, alors que ce bâti constitue un gisement important pour la création de logements, qui permettrait de satisfaire une partie des besoins sans consommation d'espace naturel ou agricole supplémentaire. Par ailleurs, dans les hameaux, le stationnement le long des voies, sur les placettes gêne les visibilitées aux carrefours, réduit parfois significativement l'espace de circulation, augmentant les risques d'accident. L'omniprésence des voitures au cœur des hameaux déprécie aussi les paysages ruraux, altère le caractère bucolique des hameaux.

Pour ces raisons, il est nécessaire de pouvoir créer des parkings publics, y compris en secteur Aa.

Par ailleurs, des parkings publics permettront :

- en valorisant mieux le bâti dense et ancien au sein des hameaux pour y créer des logements, de limiter, à terme, l'étalement urbain sur des espaces agricoles,
- en « sortant » une partie des voitures des hameaux anciens, d'affirmer leur caractère bucolique.

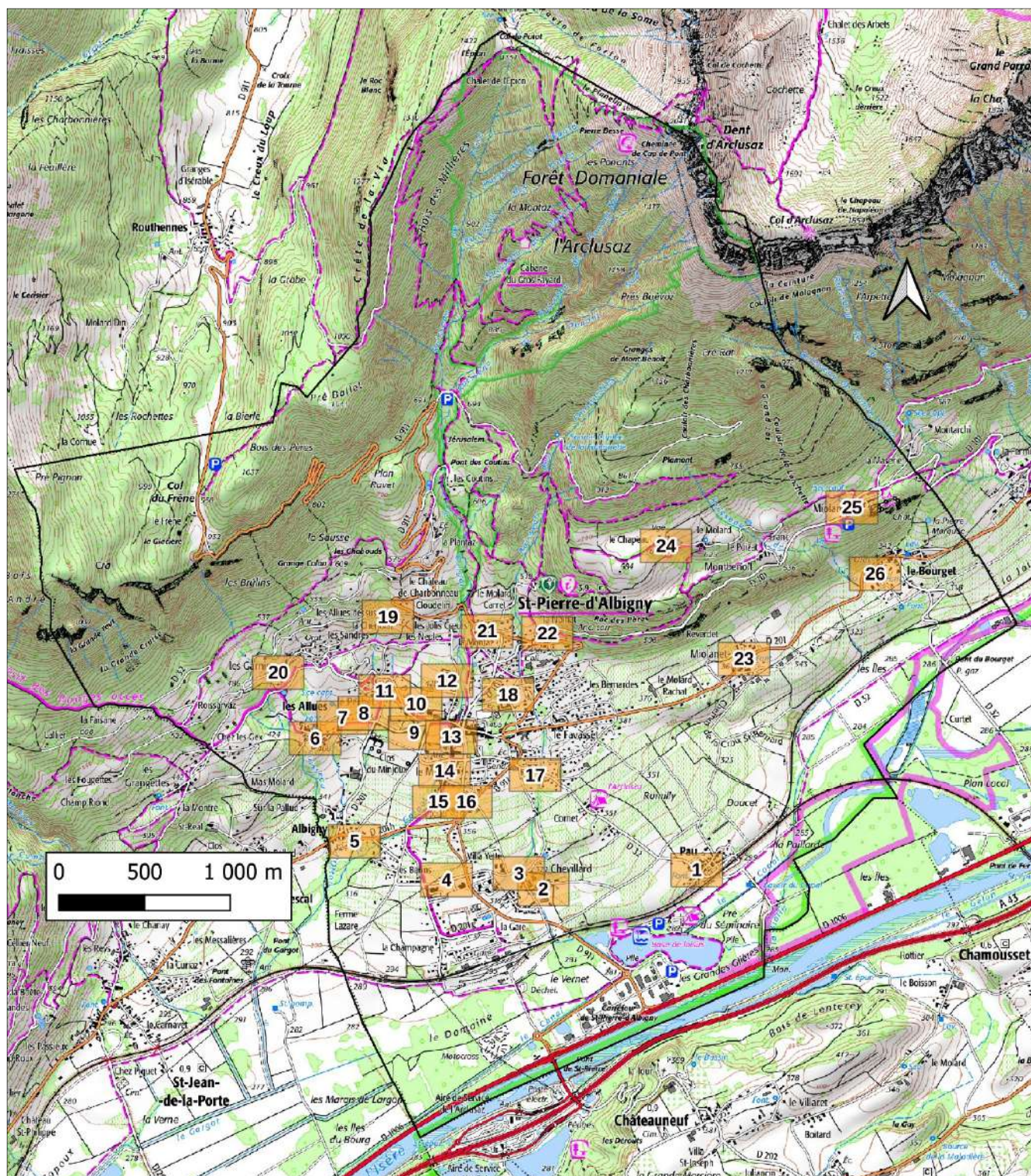
de rejoindre les motivations de préservation du foncier agricole et de protection du paysage rural porté par le secteur Aa.

1.2 Traduction réglementaire

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition Rédaction actuelle	Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition Rédaction modifiée proposée
<p><u>Sont admis</u> <u>Dans les secteurs Aa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants à la condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'exploitation et aux traitements des vignes. ➤ les ouvrages publics et installations d'intérêt général à la condition qu'ils soient rendus nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels. 	<p><u>Sont admis</u> <u>Dans les secteurs Aa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants à la condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de l'exploitation et aux traitements des vignes. ➤ les ouvrages publics et installations d'intérêt général : <ul style="list-style-type: none"> - destinés à la création de parkings au sol, - ou soient nécessaires pour assurer la protection contre les risques naturels.

2. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Plusieurs emplacements réservés ont désormais été acquis par la commune et ils peuvent être supprimés des règlements graphiques. Pour d'autres, la destination doit évoluer, par souci de cohérence avec l'évolution de projets communaux (notamment la promotion des déplacements doux). Sont présentées ci-après les évolutions proposées de la liste des emplacements réservés :



Emplacements réservés avant modification

PRE MOUXY

1

LA FIN DE PAU

PAU

PAU

SOUS LES PORTETS

VERS LA FONTAINE

PRE DU SEMINAIRE

Emplacements réservés après modification

0 25 50 m

PRE MOUXY

LA FIN DE PAU

PAU

PAU

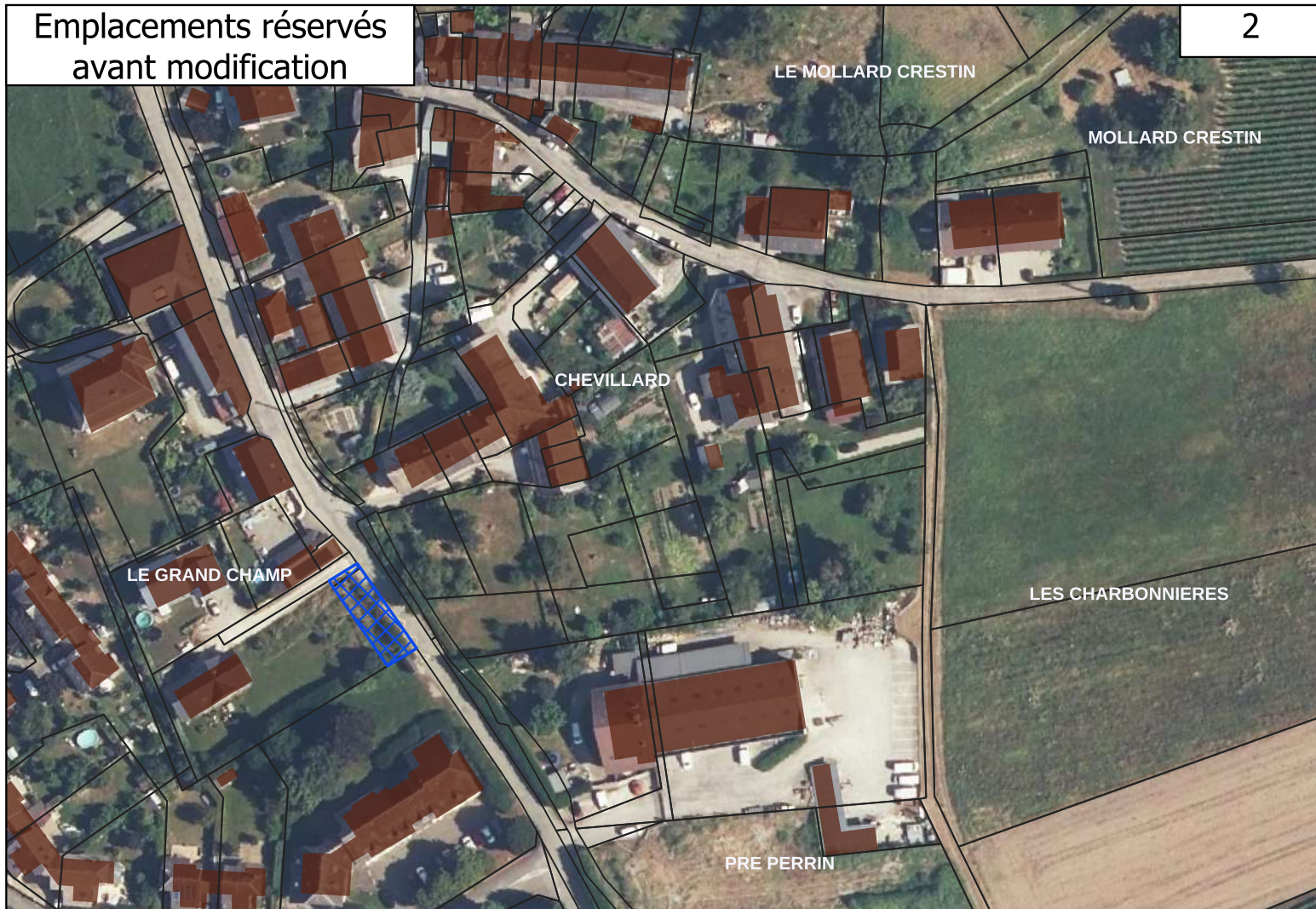
SOUS LES PORTETS

VERS LA FONTAINE

PRE DU SEMINAIRE

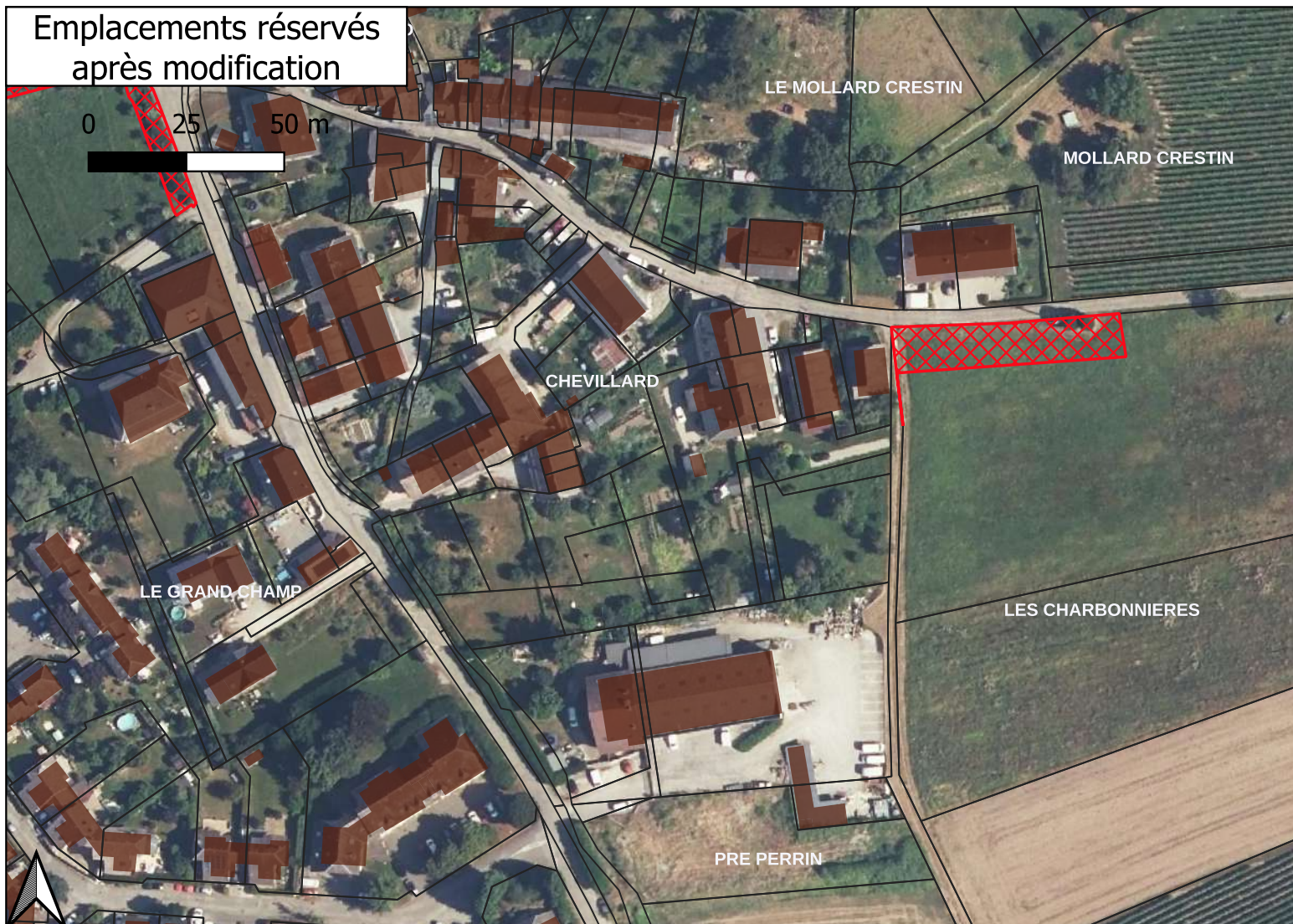
Emplacements réservés
avant modification

2



Emplacements réservés
après modification

0 25 50 m

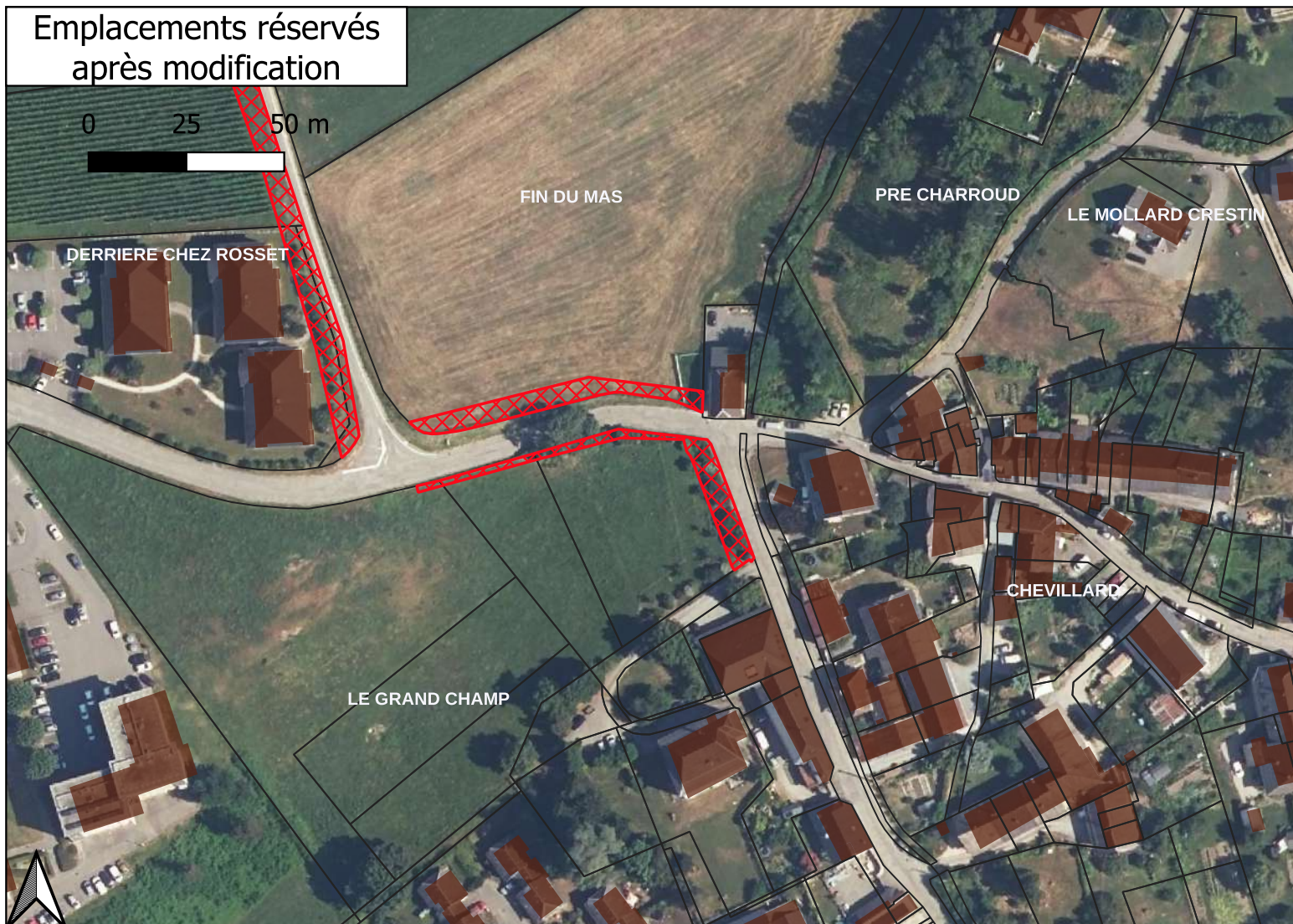


Emplacements réservés avant modification

3



Emplacements réservés après modification



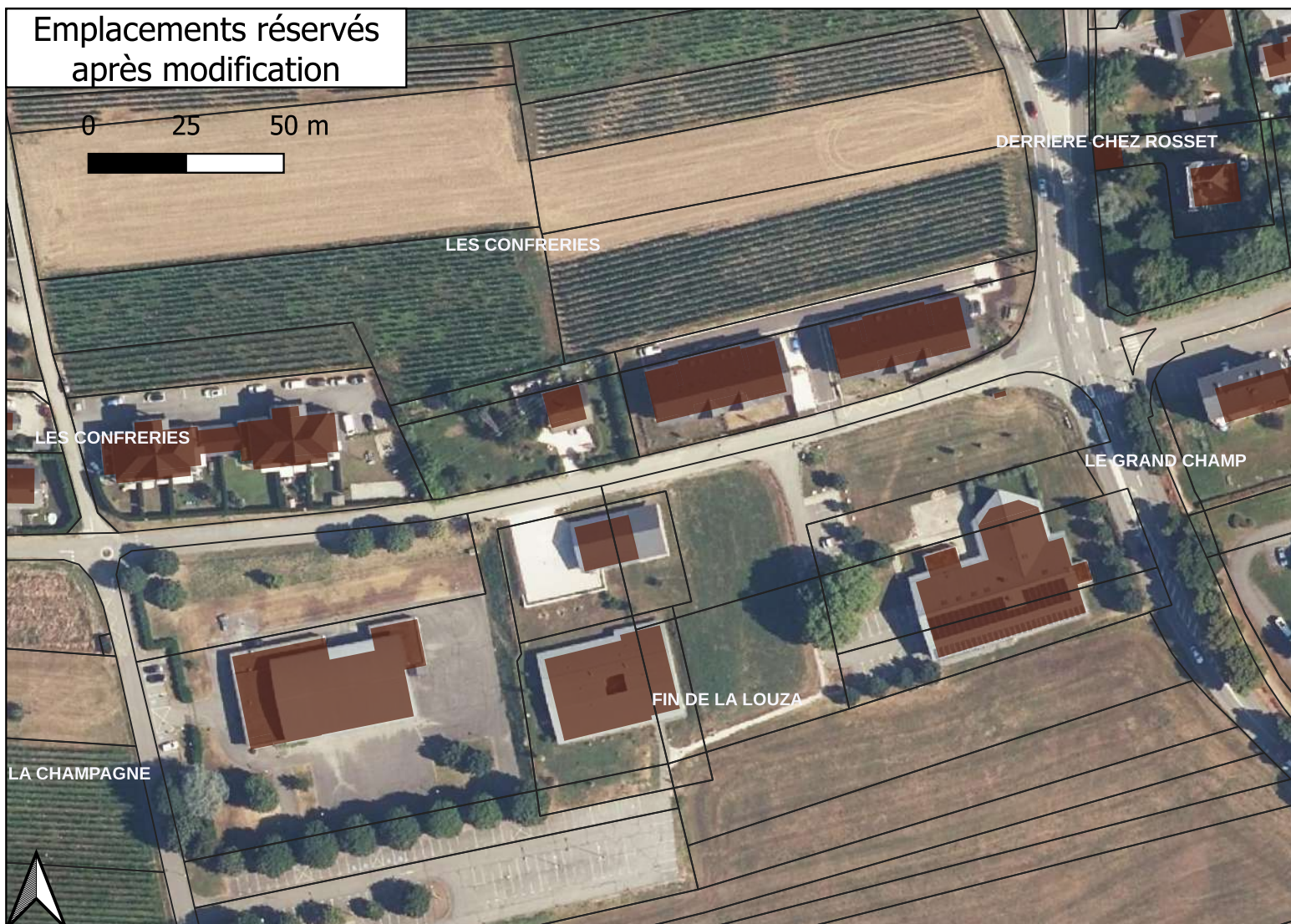
Emplacements réservés avant modification

4



Emplacements réservés après modification

0 25 50 m



Emplacements réservés
avant modification

5



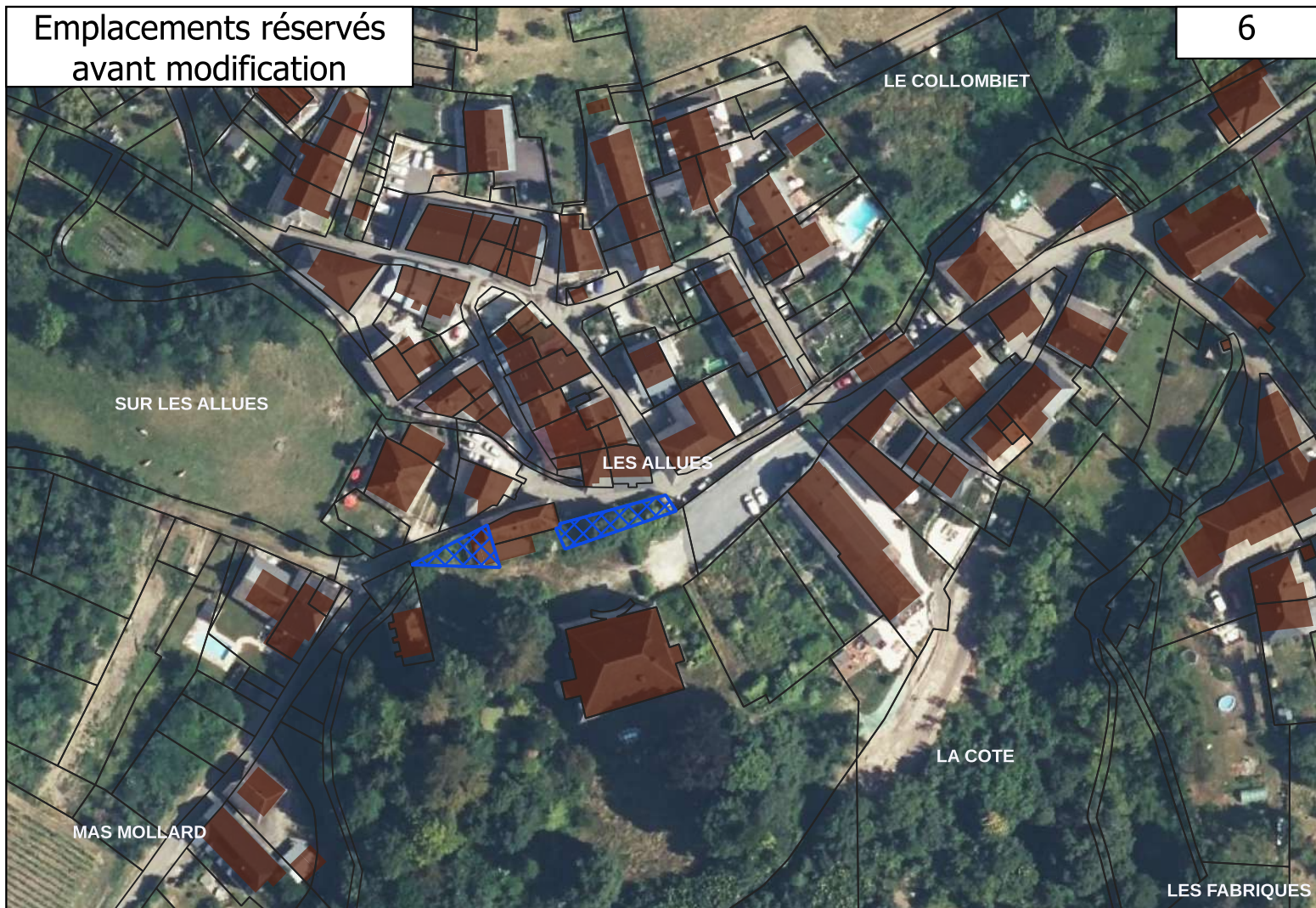
Emplacements réservés
après modification

0 25 50 m

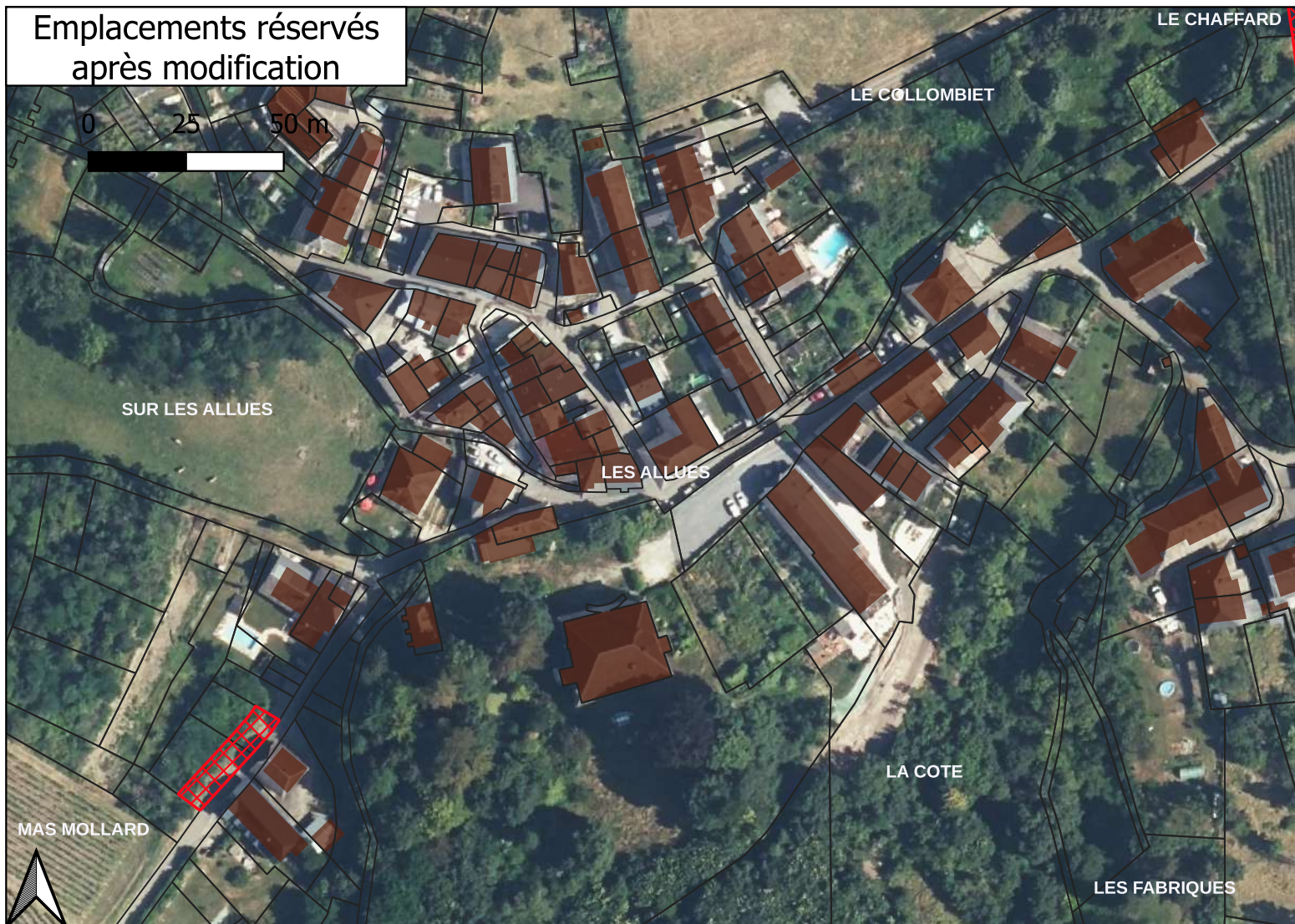


Emplacements réservés
avant modification

6



Emplacements réservés
après modification



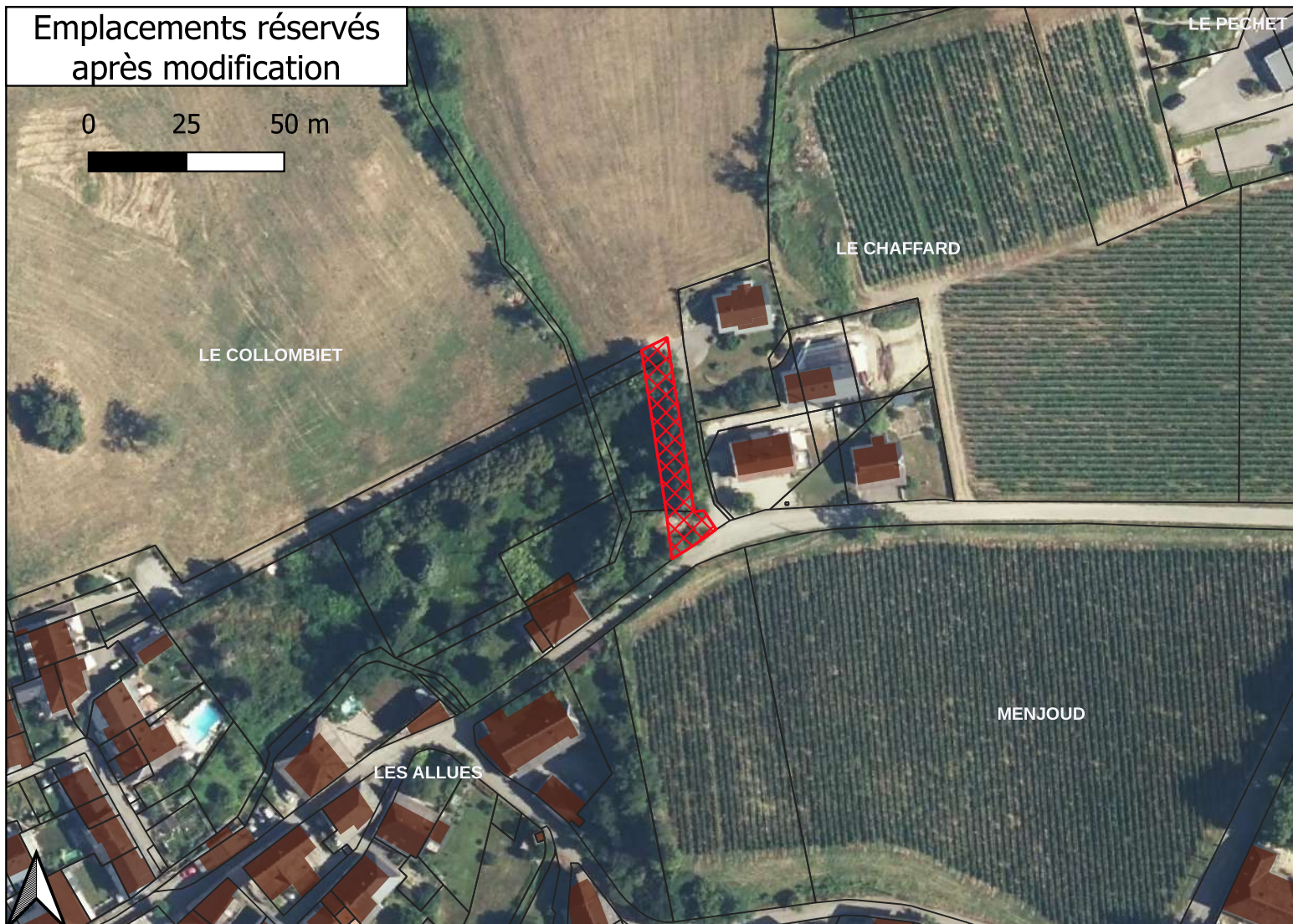
Emplacements réservés
avant modification

7



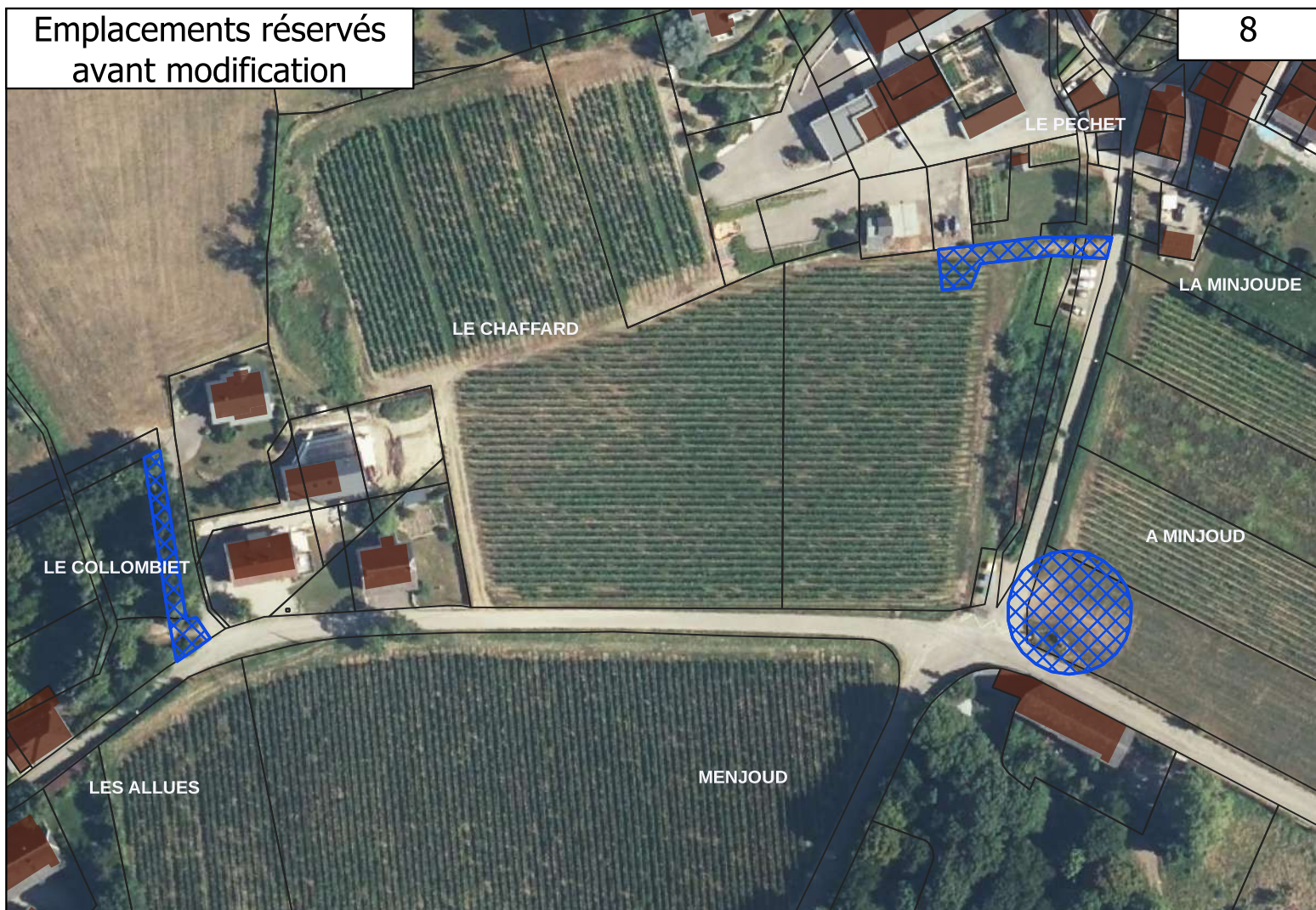
Emplacements réservés
après modification

0 25 50 m



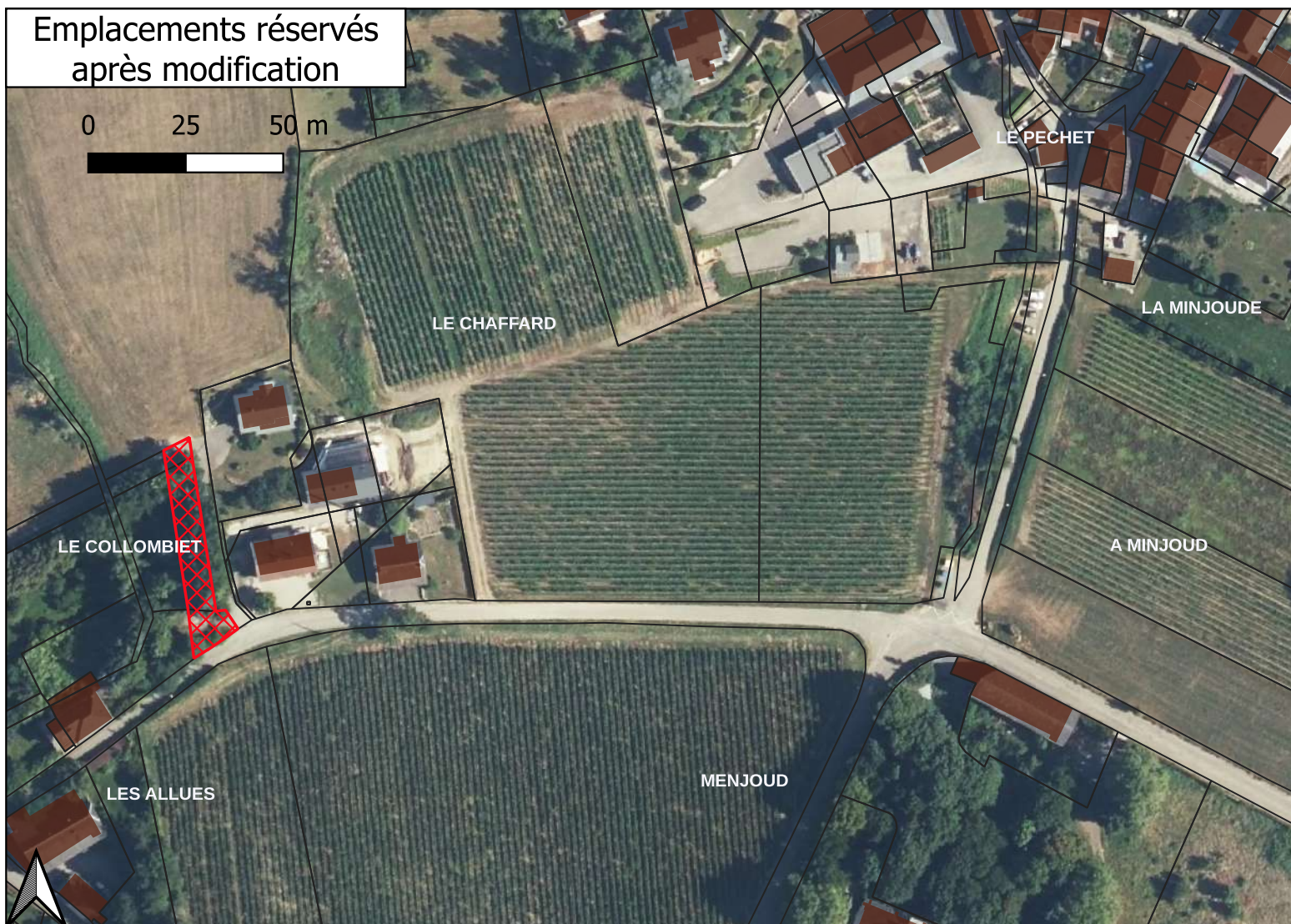
Emplacements réservés avant modification

8



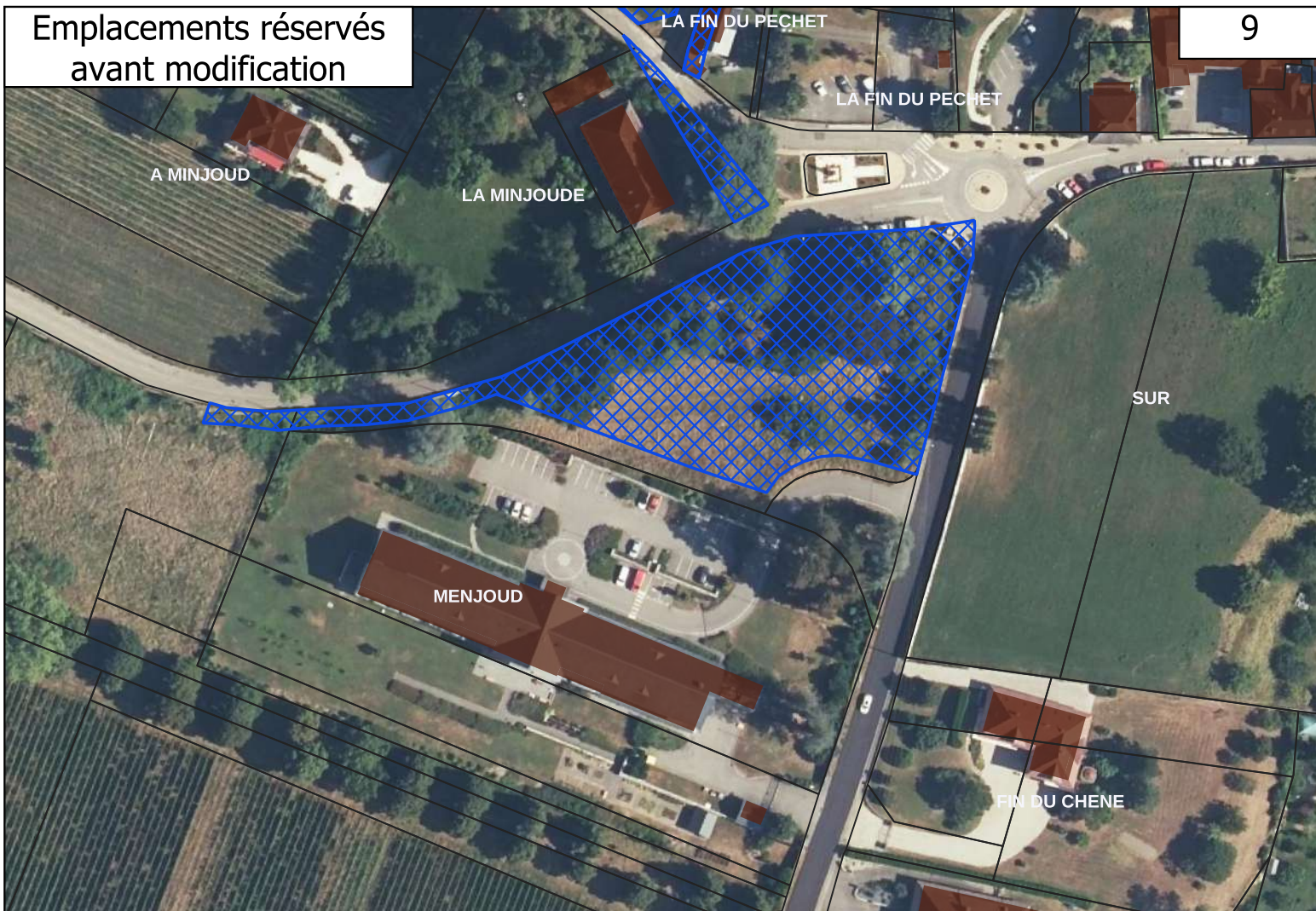
Emplacements réservés après modification

0 25 50 m



Emplacements réservés avant modification

9



Emplacements réservés après modification

0 25 50 m

A MINJOUD

LA MINJOUDE

MENJOUD

LA FIN DU PECHET

LA FIN DU PECHET

SUR

SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY

FIN DU CHENE

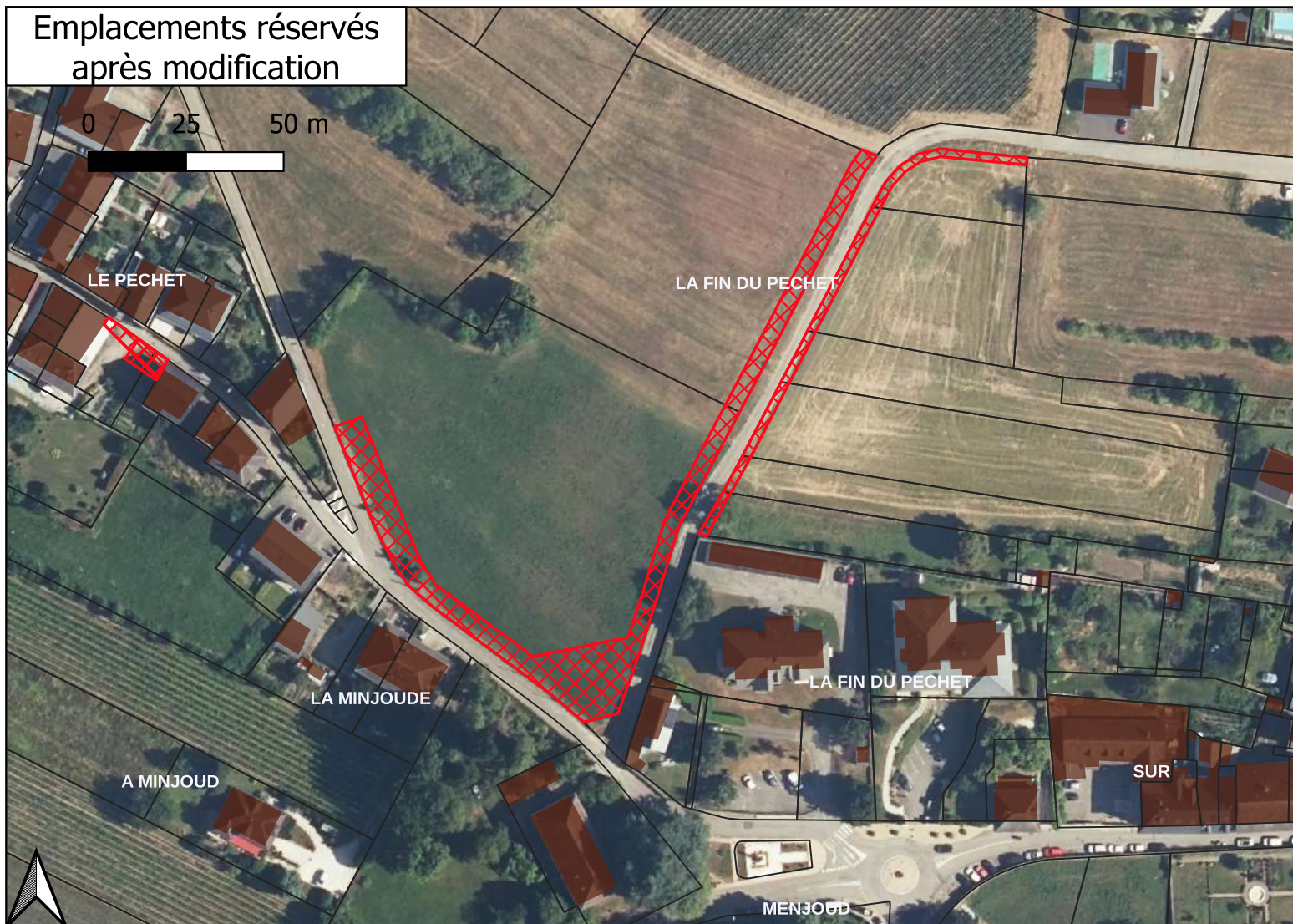
LE MAS



Emplacements réservés avant modification

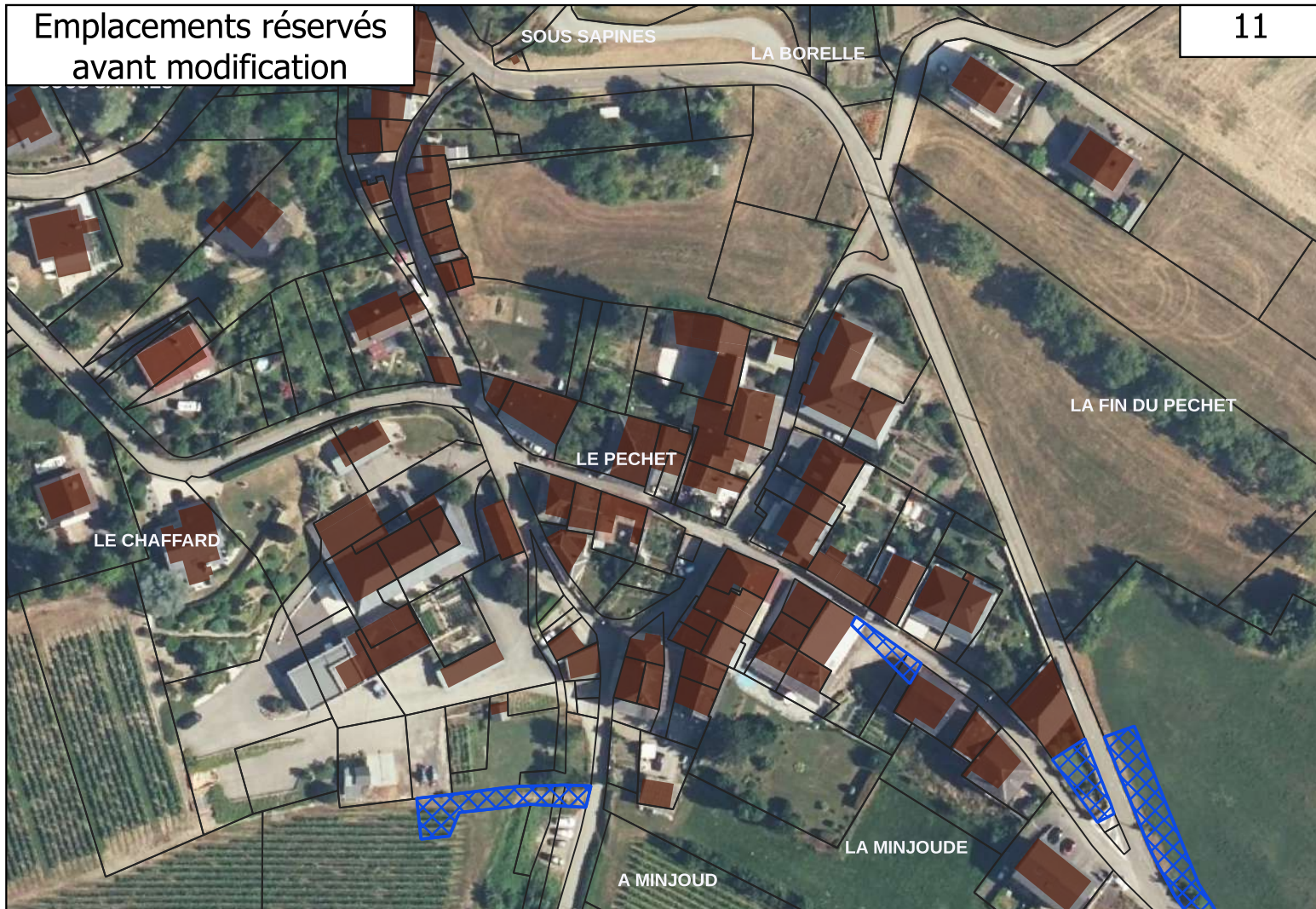


Emplacements réservés après modification

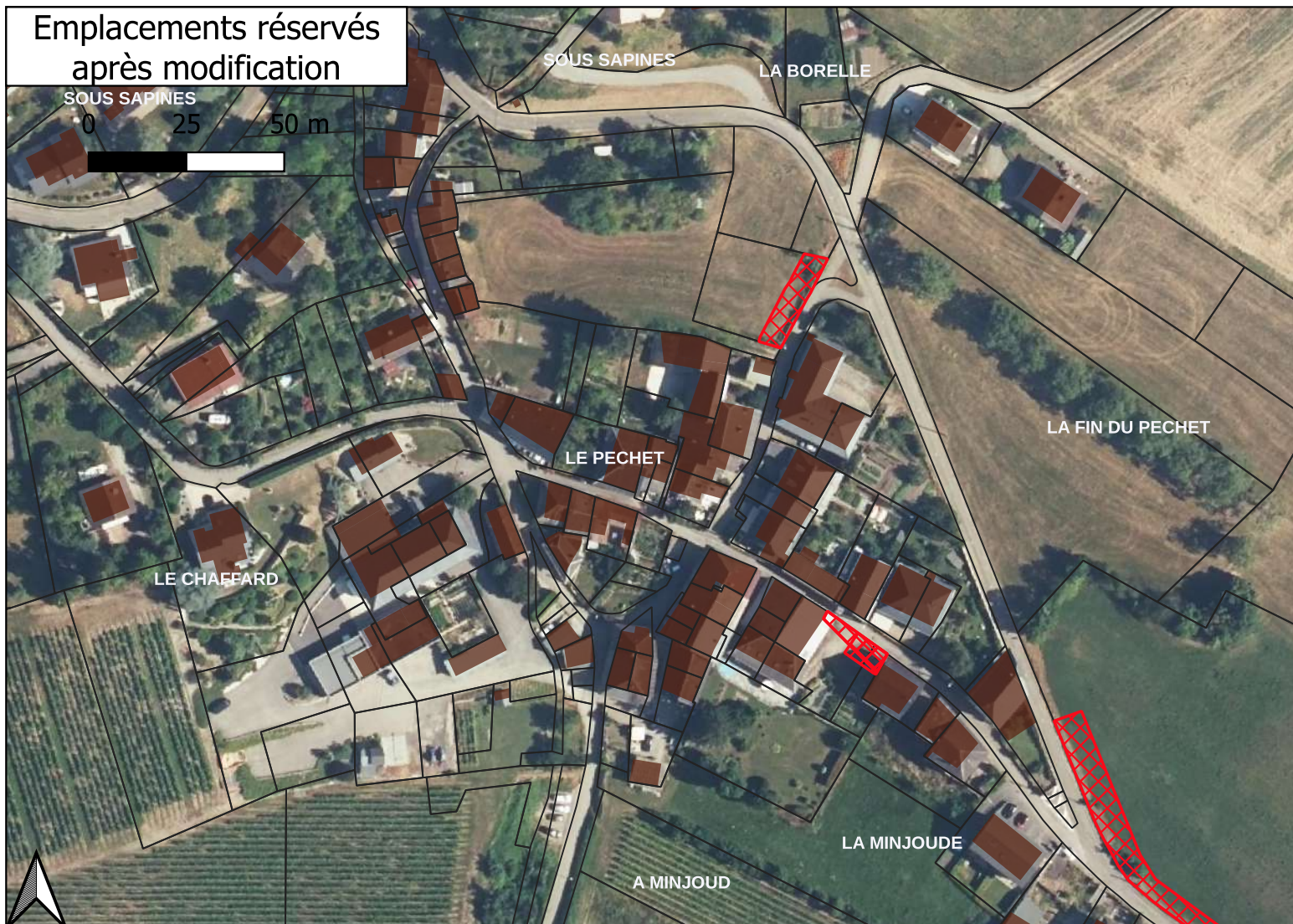


Emplacements réservés avant modification

11

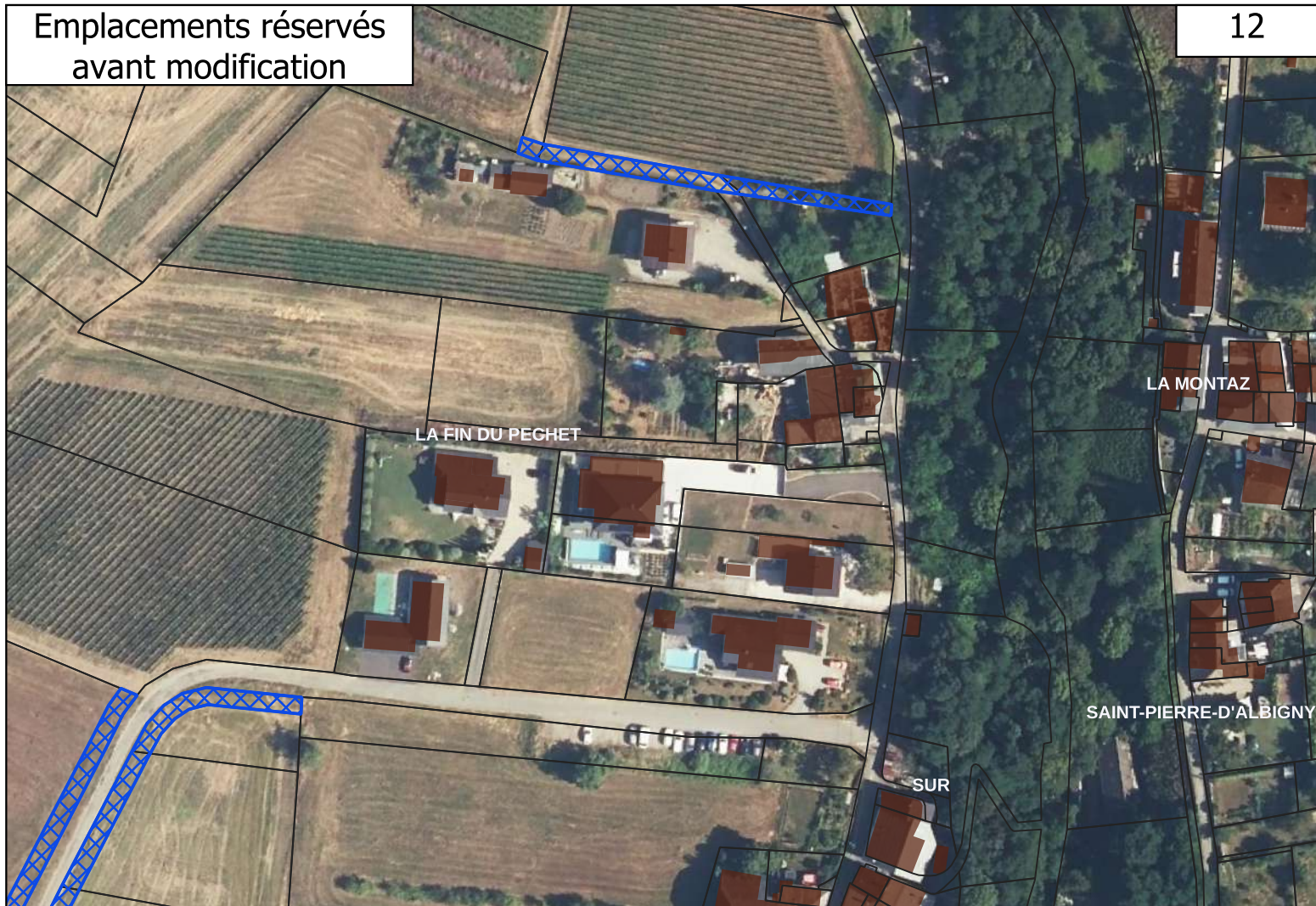


Emplacements réservés après modification



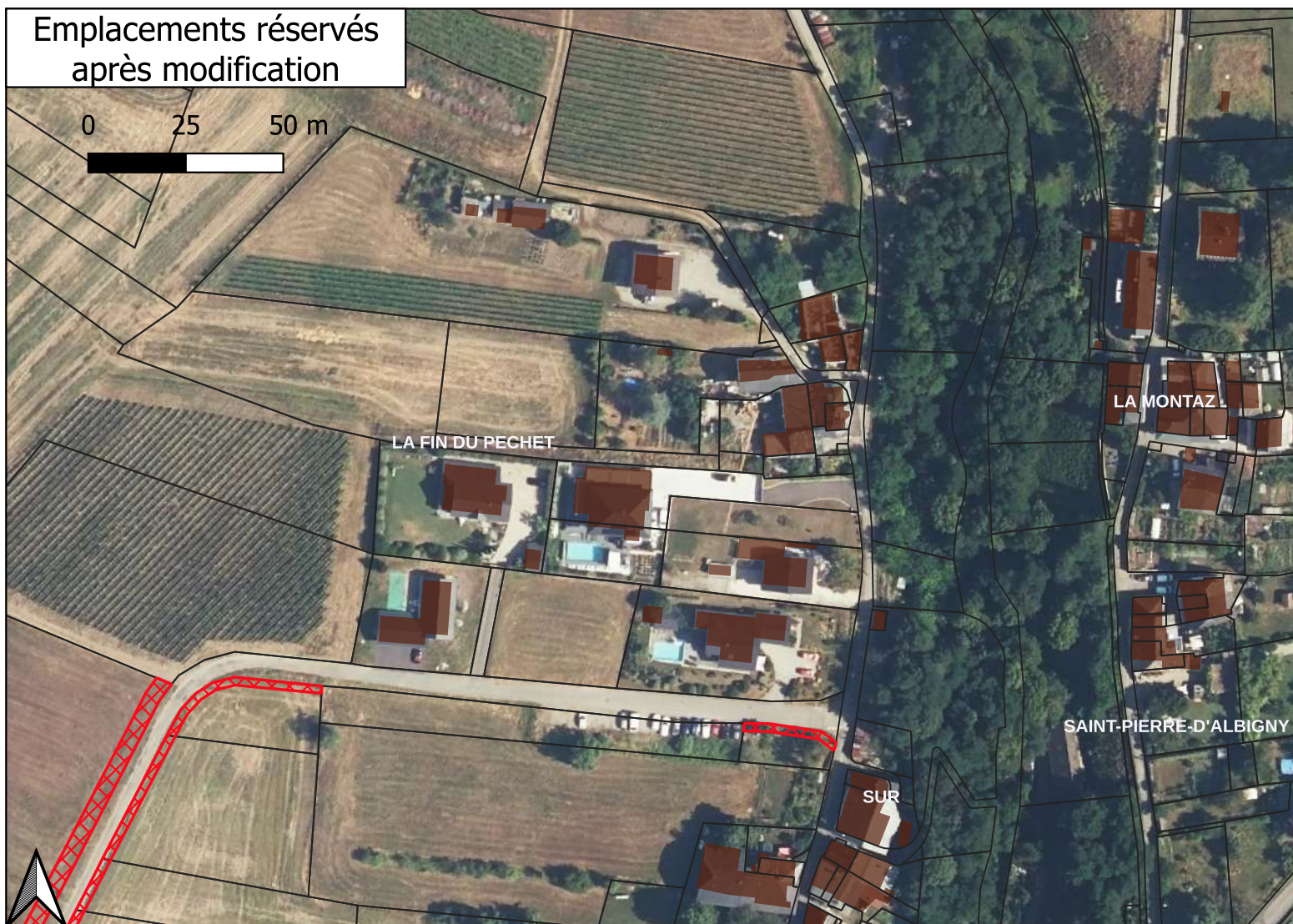
Emplacements réservés
avant modification

12



Emplacements réservés
après modification

0 25 50 m



Emplacements réservés avant modification

13



Emplacements réservés après modification



Emplacements réservés
avant modification

14

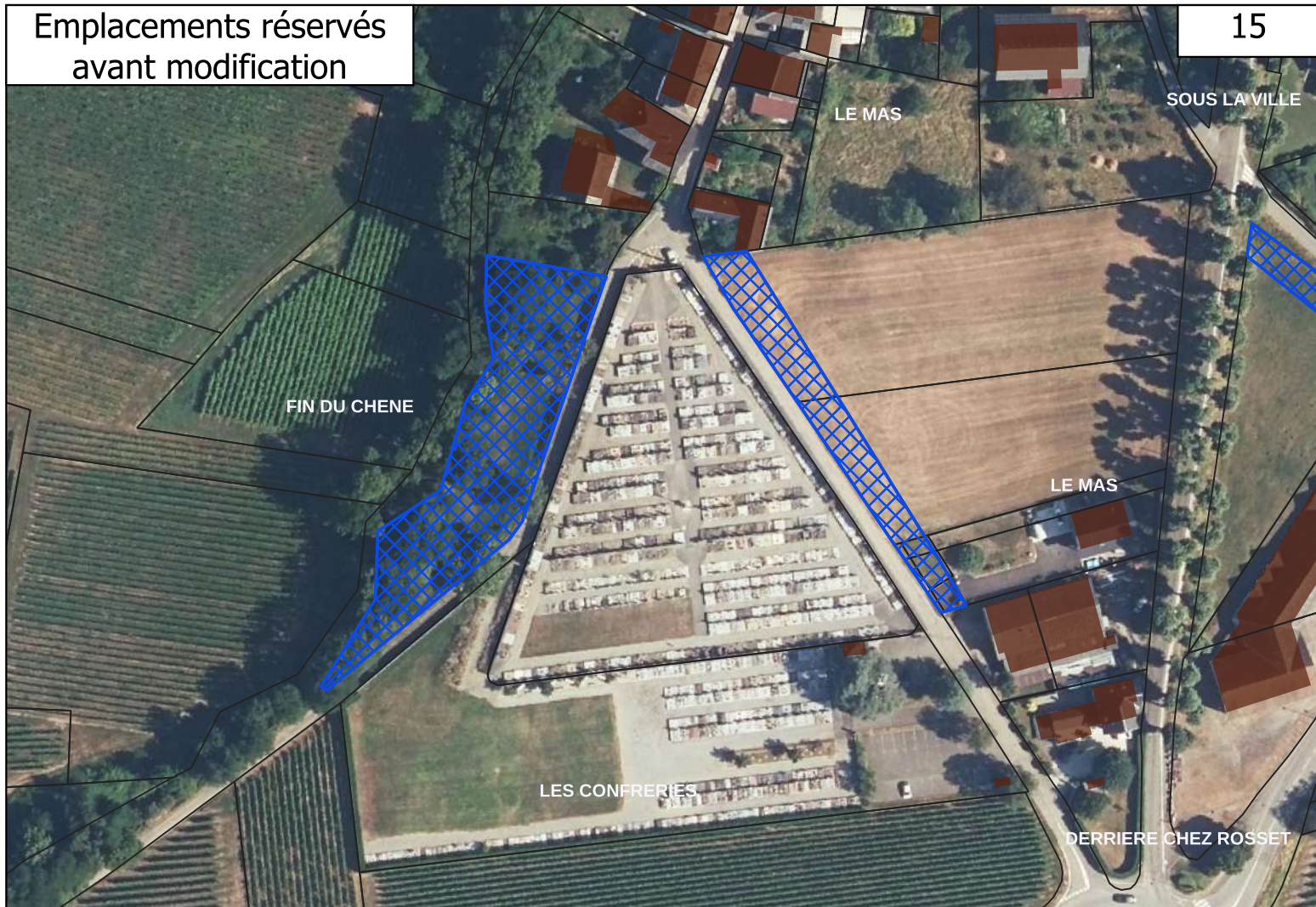


Emplacements réservés
après modification



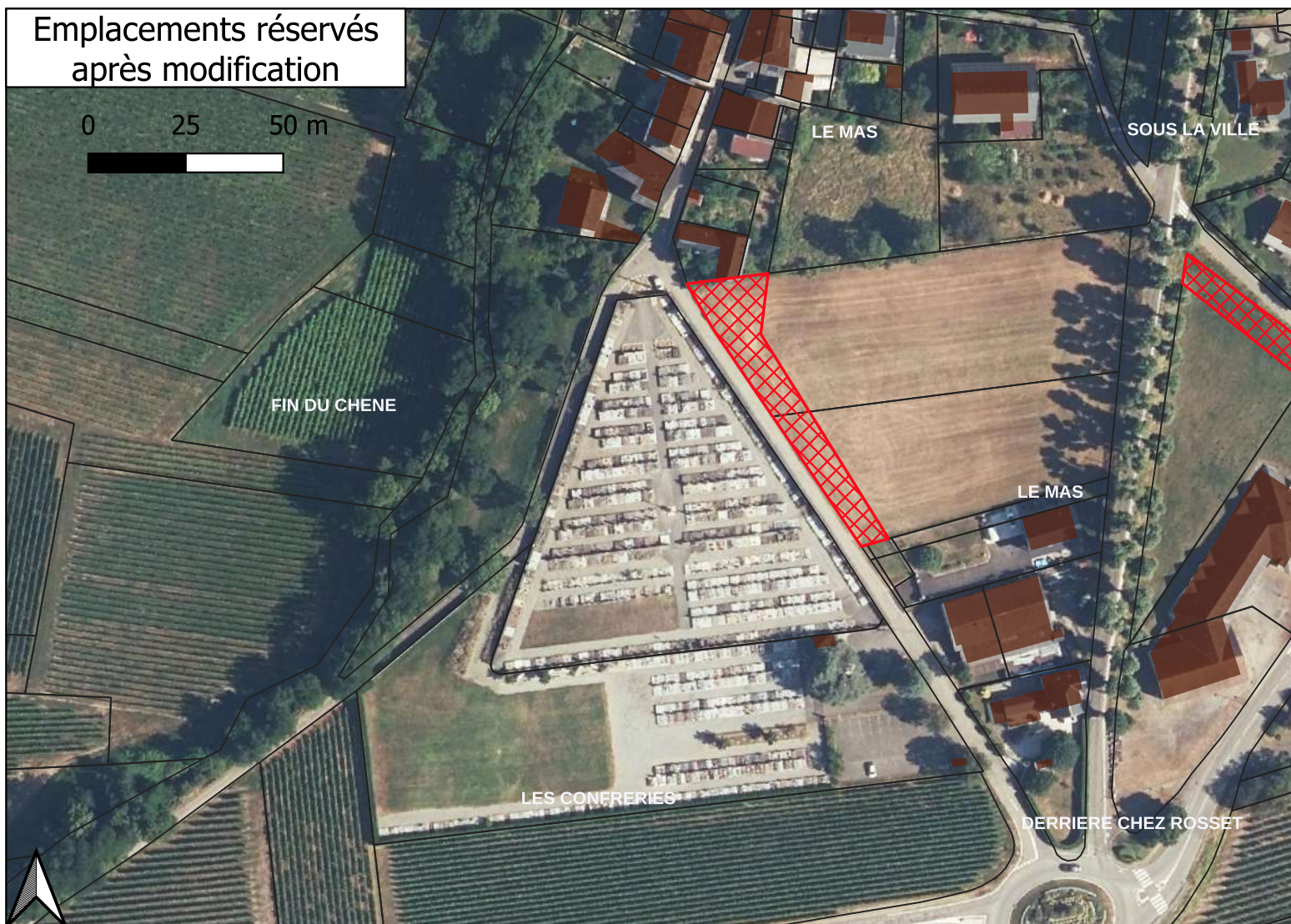
Emplacements réservés avant modification

15



Emplacements réservés après modification

0 25 50 m

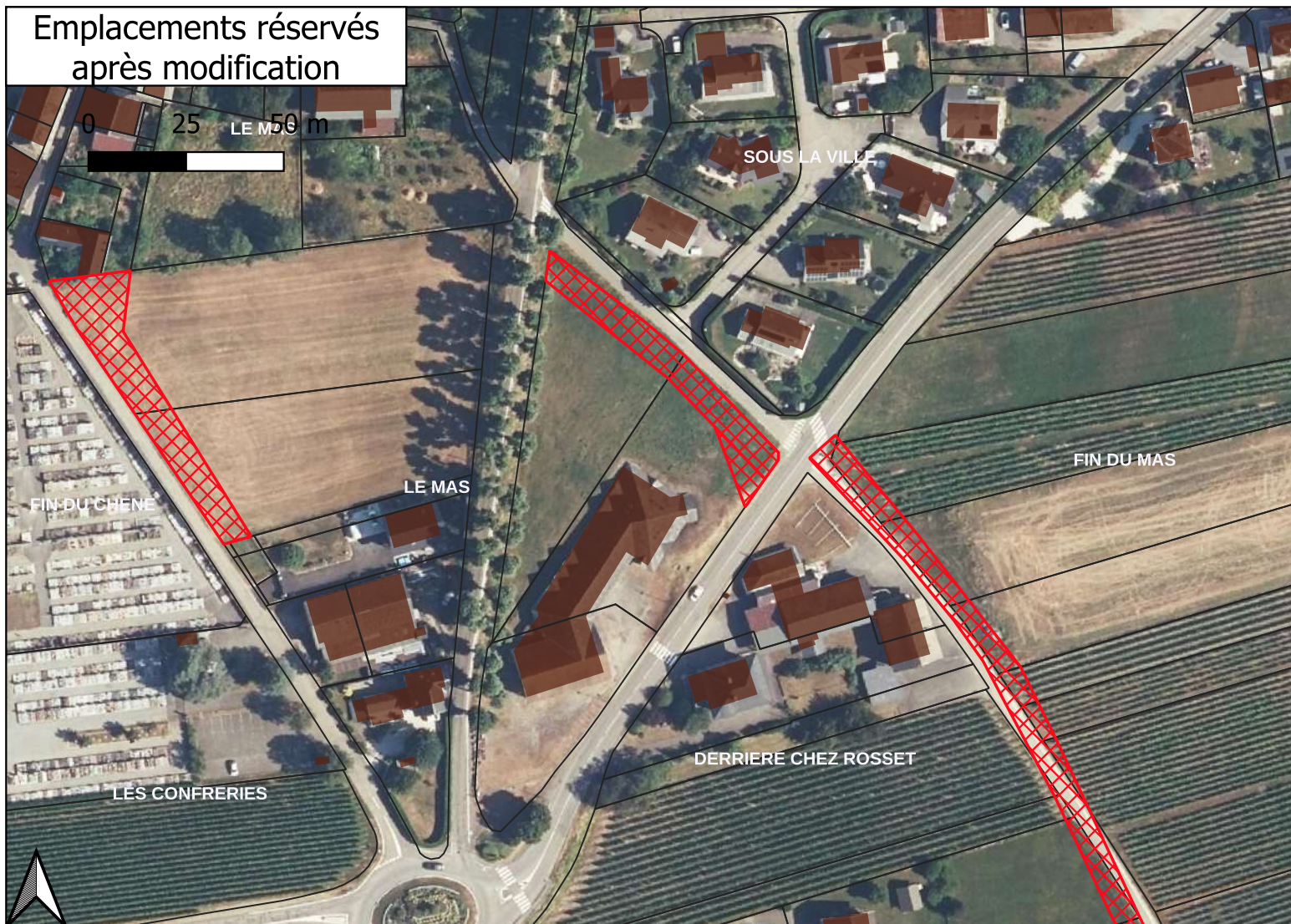


Emplacements réservés avant modification

16



Emplacements réservés après modification

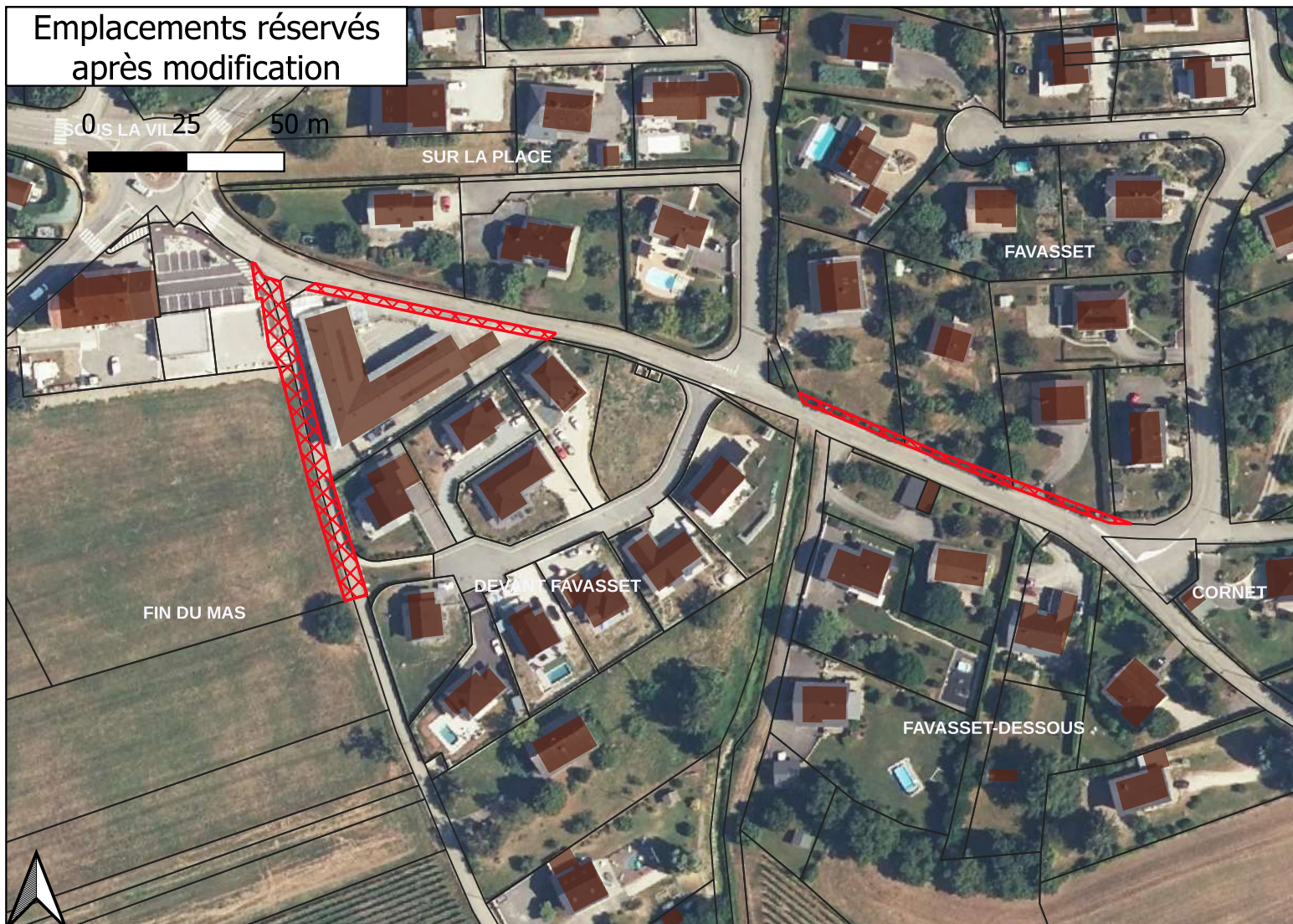


Emplacements réservés avant modification

17

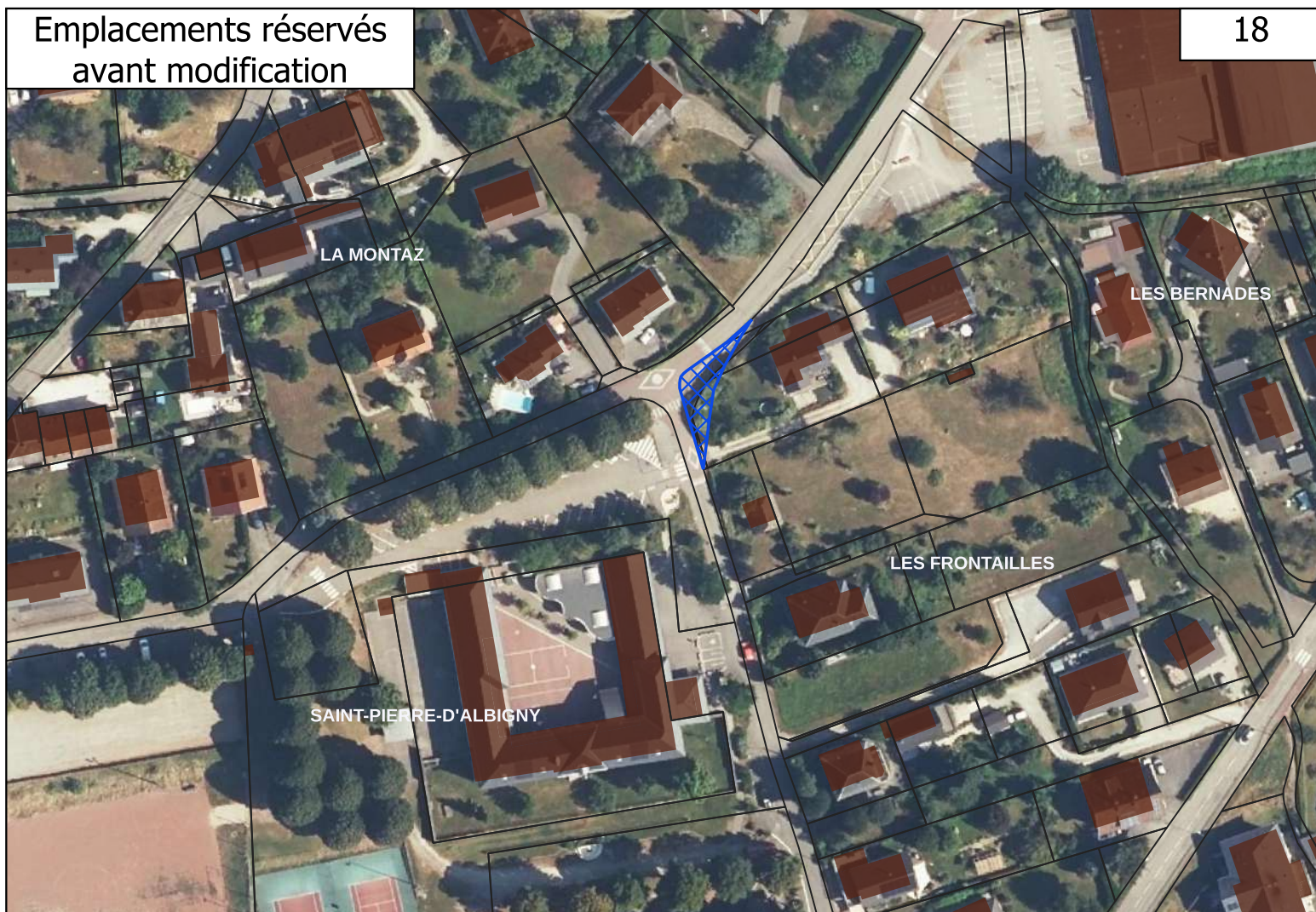


Emplacements réservés après modification

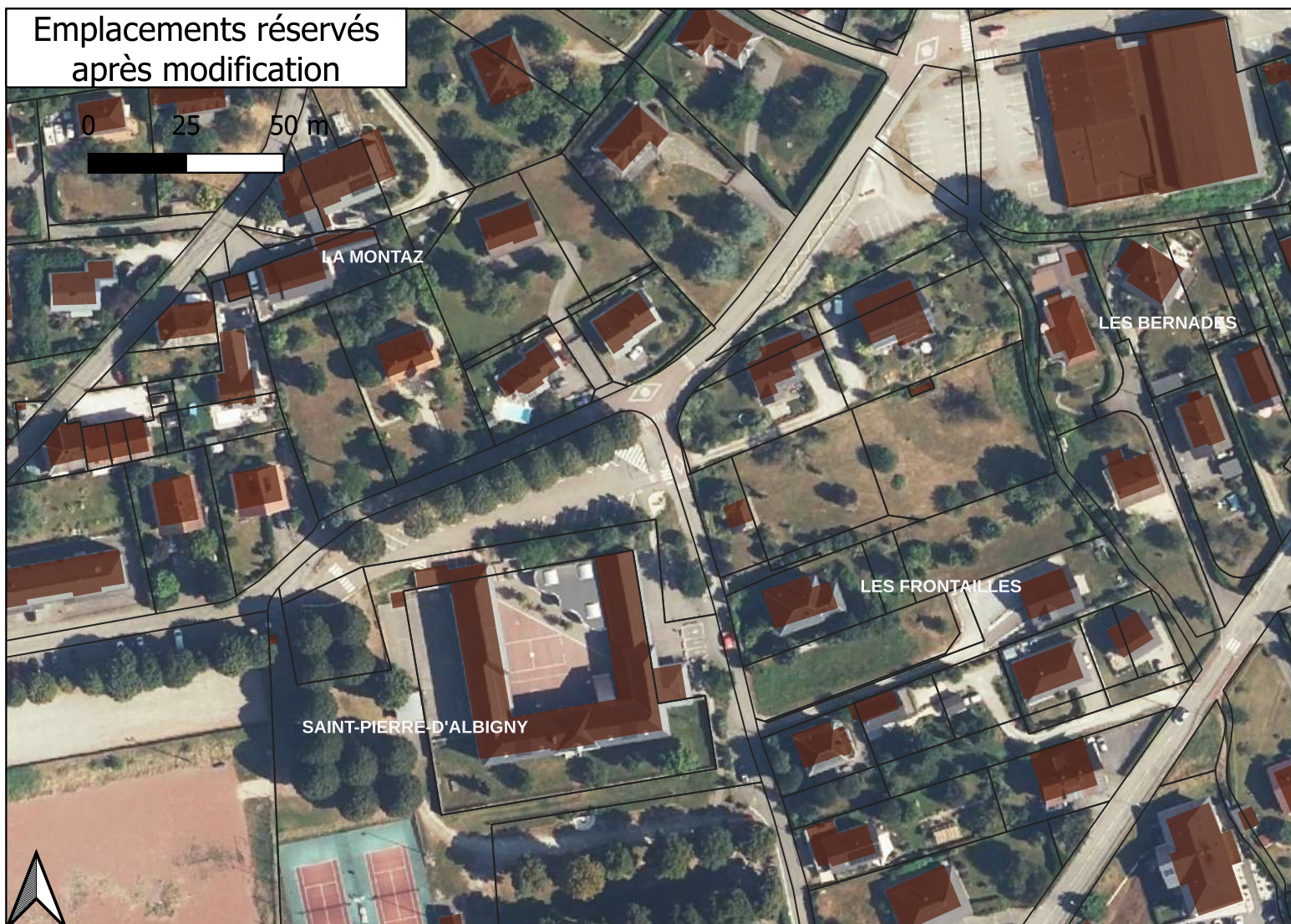


Emplacements réservés
avant modification

18



Emplacements réservés
après modification



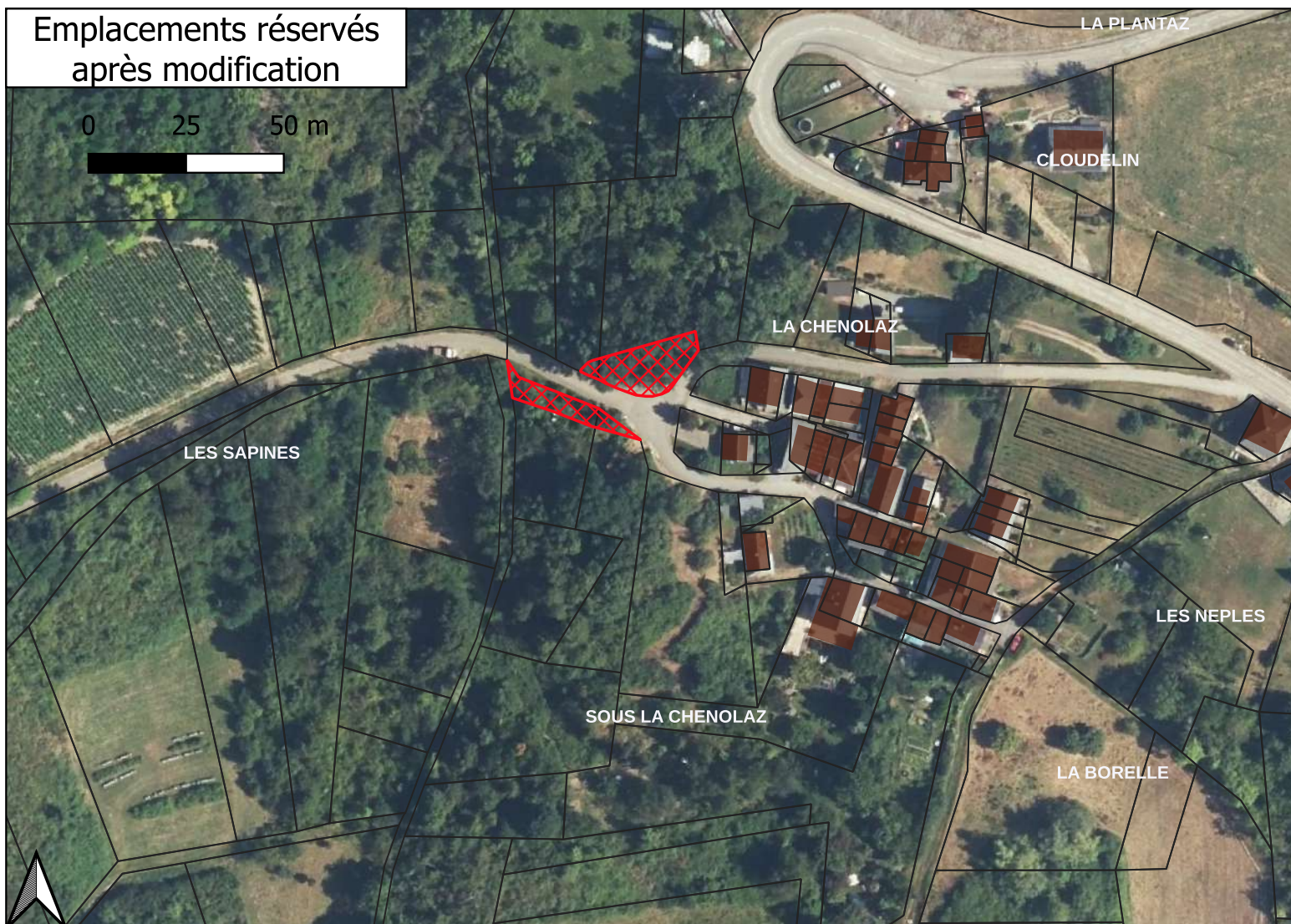
Emplacements réservés
avant modification

19



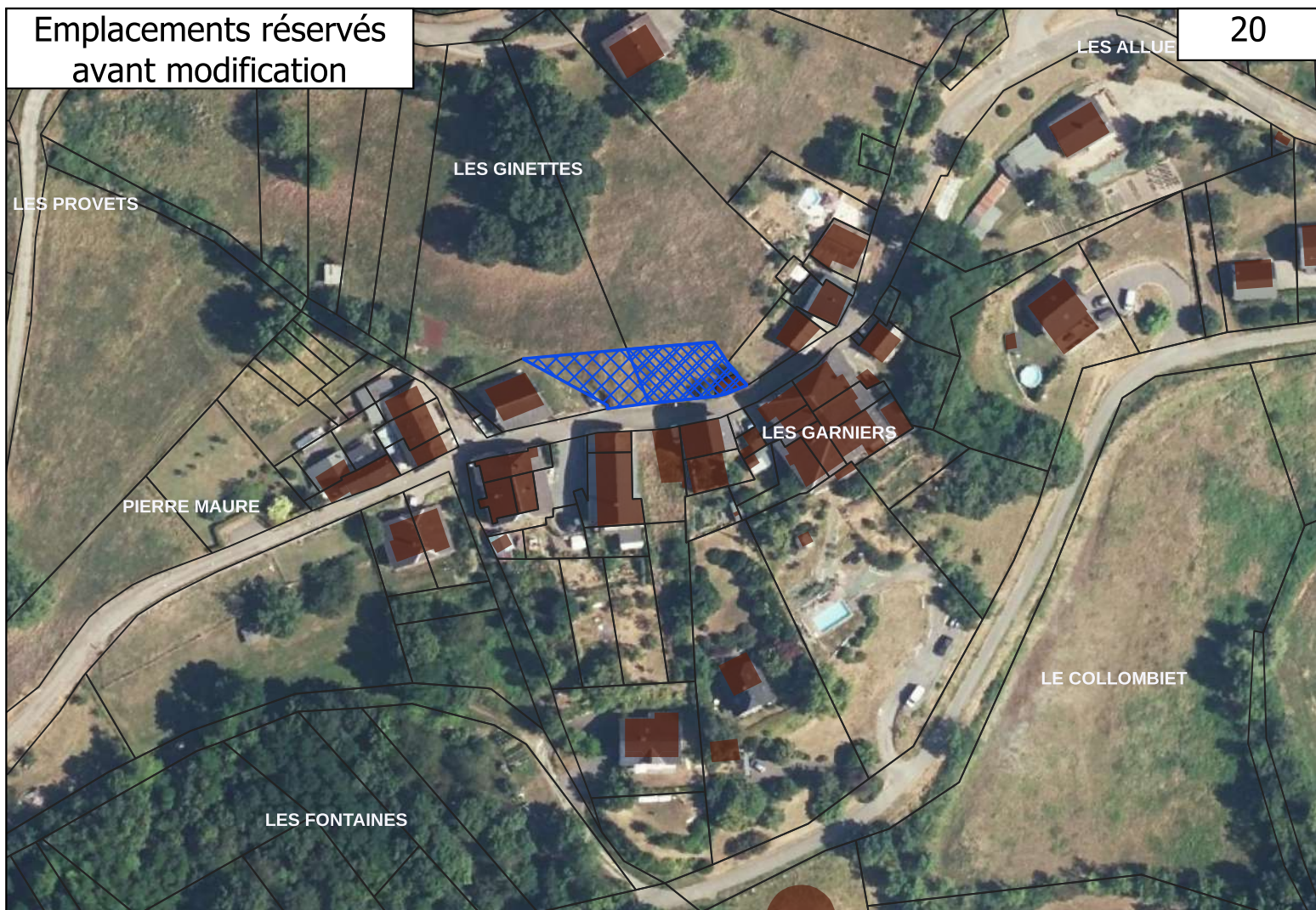
Emplacements réservés
après modification

0 25 50 m

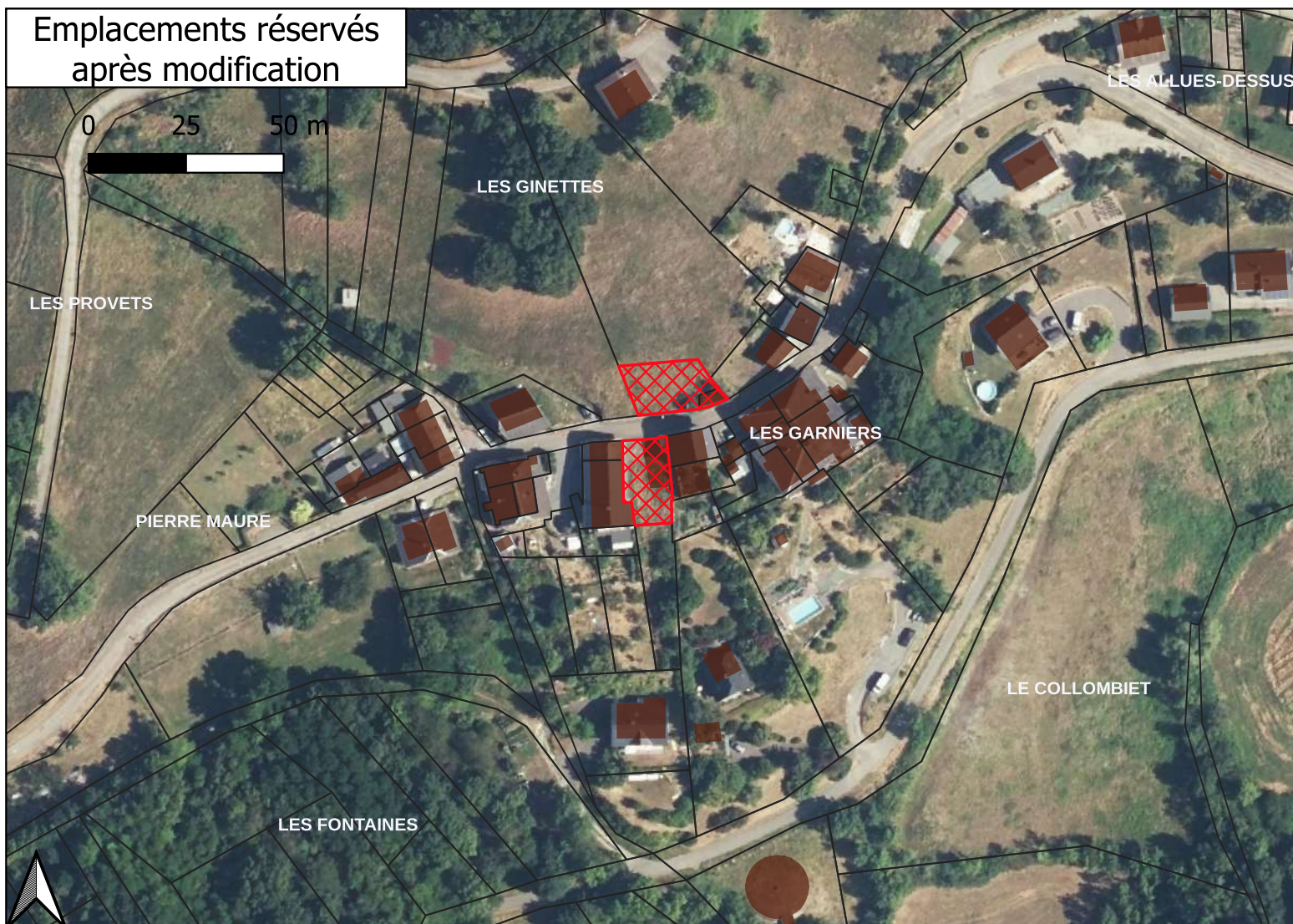


Emplacements réservés avant modification

20



Emplacements réservés après modification



Emplacements réservés
avant modification

21



Emplacements réservés
après modification





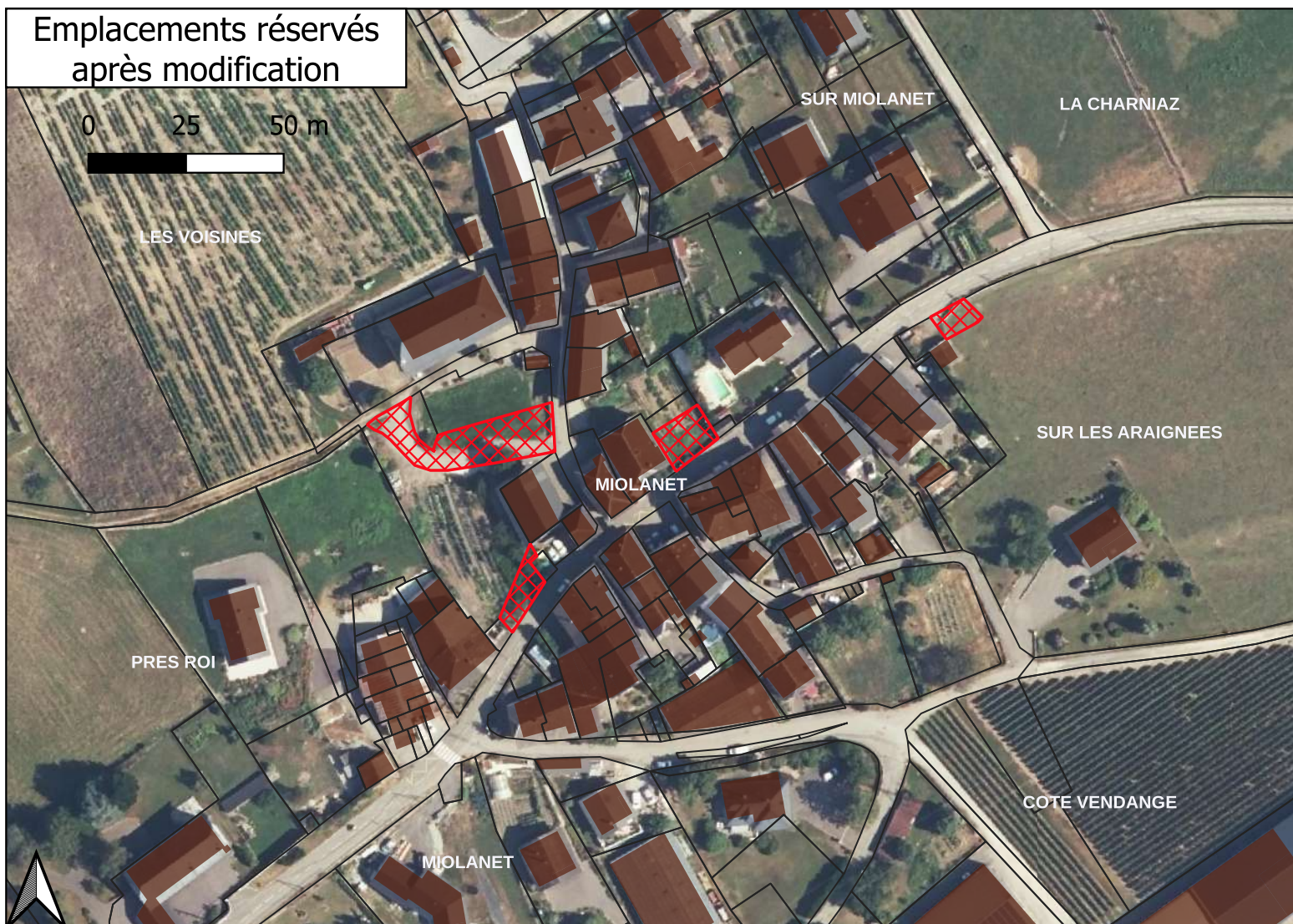
Emplacements réservés avant modification

23



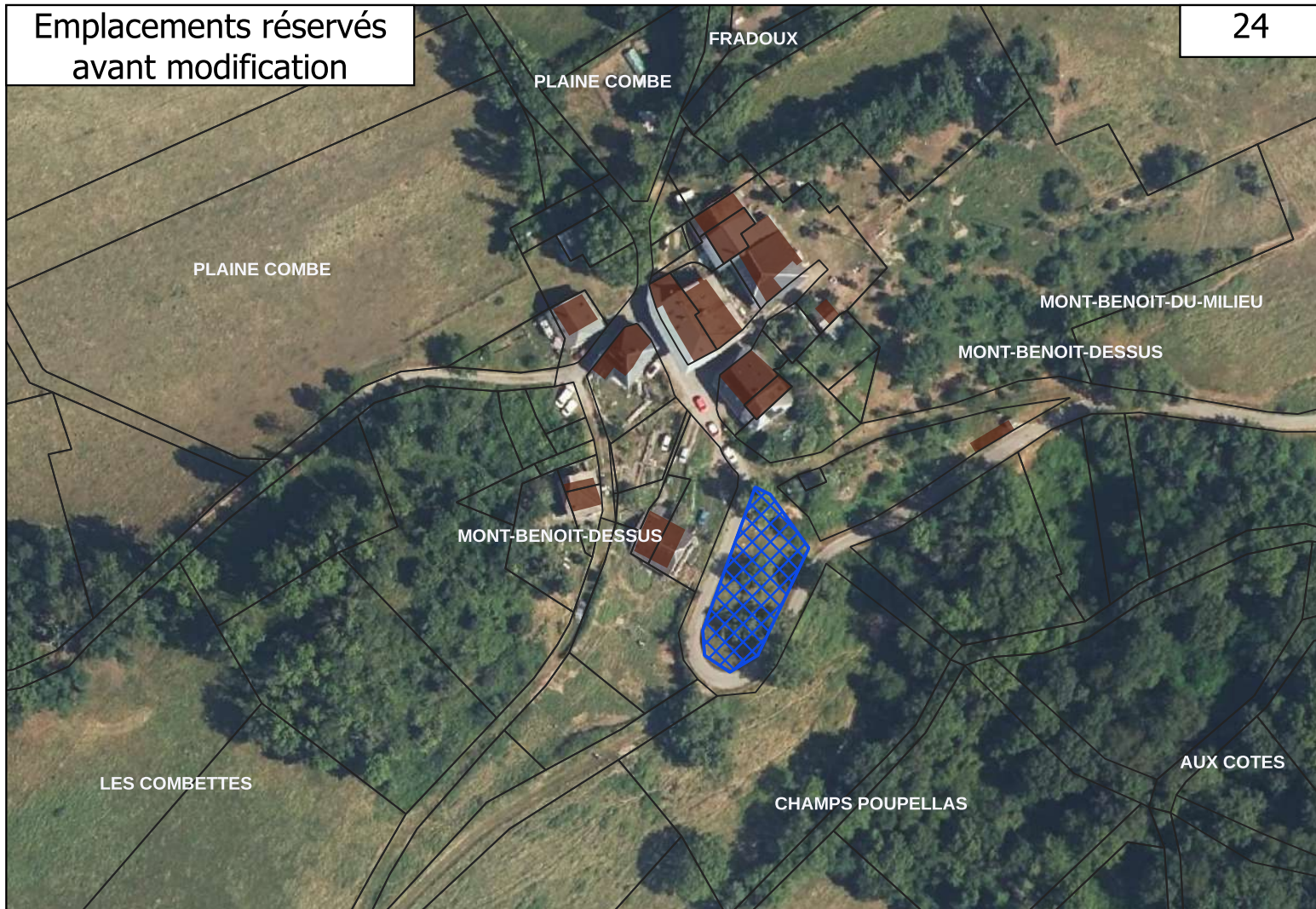
Emplacements réservés après modification

0 25 50 m



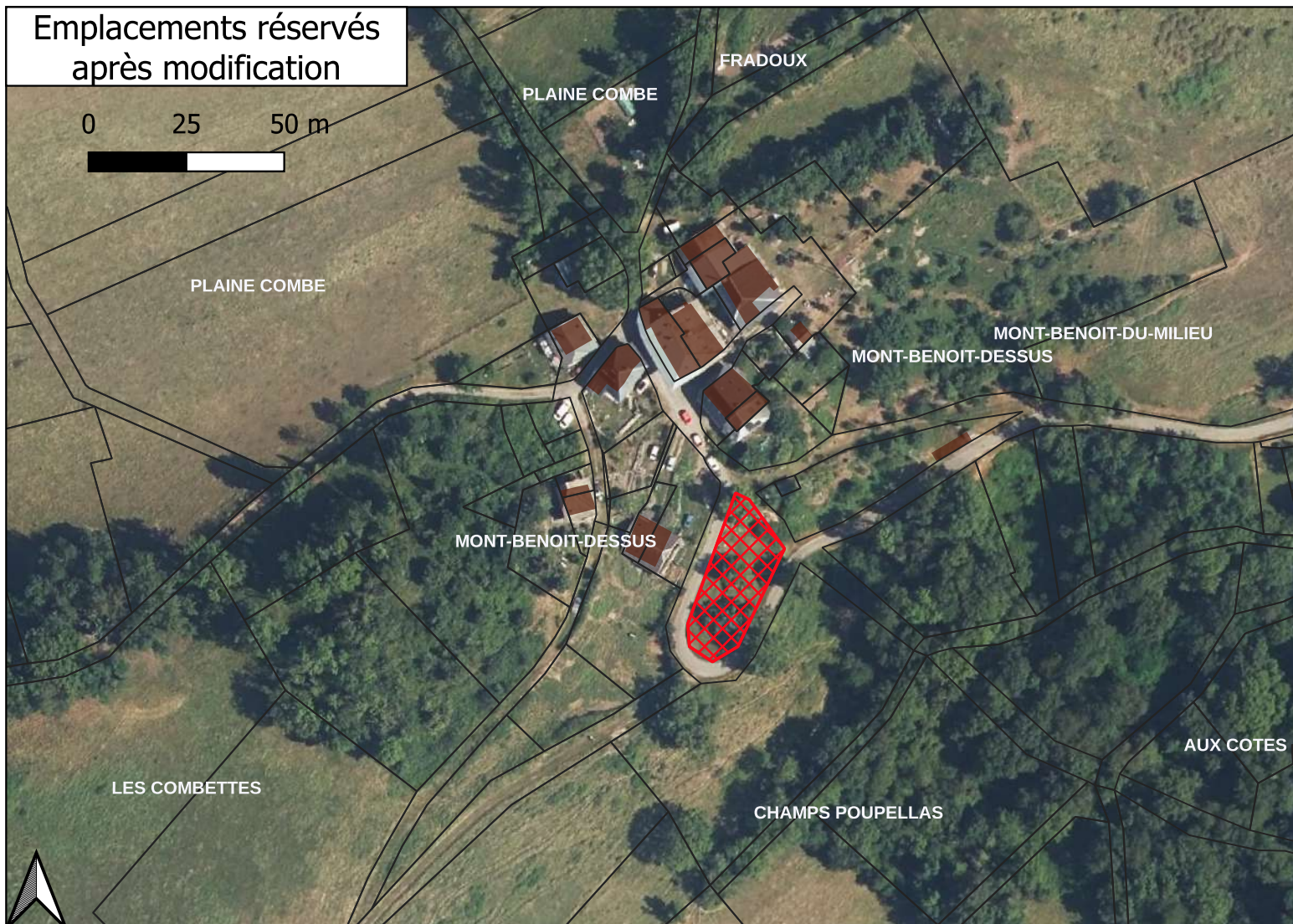
Emplacements réservés avant modification

24



Emplacements réservés après modification

0 25 50 m



Emplacements réservés avant modification

25



Emplacements réservés après modification

0 25 50 m





0 25 50 m

