

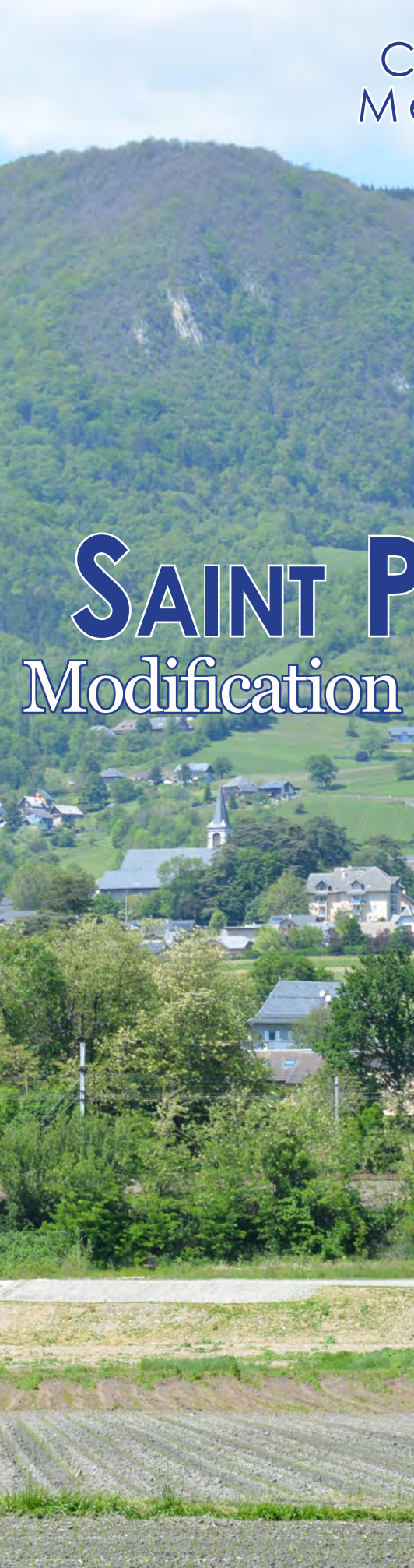
Cœur de Savoie
Métropole Savoie



SAINT PIERRE D'ALBIGNY

Modification du Plan Local d'Urbanisme

IVa_Règlement



Approbation - Juillet 2026

CROUZET URBANISME

4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03.

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr



SOMMAIRE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	3
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	10
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</i>	19
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	25
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	33
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE1</i>	43
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE2</i>	52
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE3</i>	57
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</i>	68
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A</i>	71
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	80
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N</i>	81
VITRINE PROTEGEES REPEREES AUX REGLEMENTS GRAPHIQUES	91
LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT SUR LE MASSIF ALPIN	93
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	96

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions des articles L 121-1 et R 123-11 du Code de l'urbanisme le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles.

Ces informations ont été fournies par deux études :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par l'Isère (P.P.R.I.), établi par la cellule risques de la D.D.E. de Savoie
- L'étude des risques liés au ruisseau de Favasset, établie par le R.T.M.

Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte. Les délimitations des zones et les prescriptions qui leurs sont liées découlent directement du P.P.R.I. et de l'étude RTM.

Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter et indique en outre, pour l'étude RTM, les références des fiches de prescription auxquelles il convient de se reporter pour prendre en compte des règles de construction.

L'étude RTM et le PPRI ont été regroupés en annexes dans le « Documents informatifs sur les risques naturels ».

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les agglomérations de constructions anciennes, essentiellement édifiées en ordre continu. Ce sont des secteurs représentatifs du patrimoine bâti traditionnel de Saint Pierre d'Albigny pour lesquels les caractéristiques architecturales doivent être maintenues.

Dans ces secteurs à vocation principale d'habitat où s'exercent des activités non nuisantes, on distingue deux secteurs pour lesquels l'aspect extérieur des toitures et des pentes diffère, ainsi que la construction en alignement :

- **un secteur UAa** correspondant à l'emprise du bourg centre,
- **Un secteur UAac**, correspondant à l'emprise du bourg centre et où le changement de destination des locaux de type commercial, en vue de créer des logements ou des garages en rez-de-chaussée.

- **un secteur UAb** correspondant à l'emprise des noyaux des villages et hameaux.

En zone UA, le règlement graphique fait apparaître des arbres protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit, sauf impératif lié à la sécurité publique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- le stationnement isolé des caravanes.
- Les constructions ou installations à caractère industriel, artisanal, agricole et forestière à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UA 2.
- Les ouvertures de carrière ou leur extension.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1 mètre.
- Les Installations Classées Pour l'Environnement à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UA 2.
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher.

- **En outre, dans le secteur UAac**, le changement de destination des locaux de type commercial, en vue de créer des logements ou des garages en rez-de-chaussée est interdit.

ARTICLE UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA, indicées « * » au document graphique.

De manière générale,

- Les constructions et installations recevant des activités artisanales ou agricoles à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruits, odeurs, pollution...) insalubrité ou dangerosité pour le voisinage.
- Les installations classées, à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une opération de constructions ou de réalisation d'ouvrages publics.

Dans les secteurs inscrits à la trame verte et bleue seuls sont autorisés :

- les ouvrages nécessaires à la voirie ou à la prévention des risques naturels (plages de dépôt dans les torrents, par exemple).

Par ailleurs :

Dans les bandes de 300 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute A43 et de 100 mètres de part et d'autre de la RN6 et de la RD911 repérées au plan, les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique (application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 Accès et voirie

Les accès

Rappel

- Tout terrain enclavé doit faire l'objet d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
 - => Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - => Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la circulation publique. Ainsi, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, selon des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble envisagé et notamment leurs caractéristiques doivent permettre l'accès, la circulation ou l'utilisation des engins pour la lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent respecter le caractère de la zone. Leur impact visuel doit être limité dans le paysage.

ARTICLE UA 4 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants. En l'absence de réseau d'assainissement en zone UAb, il pourra être admis un assainissement individuel, sous forme d'un dispositif d'un champ d'épandage en sol reconstitué (filtre à sable vertical) drainé ou non drainé, conformément au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordés au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des mesures devront également être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les parcelles.

3. Electricité – Téléphone

L'ensemble des réseaux secs (électricité, téléphone, télévision...) sera enterré.

ARTICLE UA 5 Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement.

ARTICLE UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **En zone UAa** : Les constructions nouvelles devront respecter le front bâti défini par le bâti existant
- **En zone UAb** : Les constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'au recul défini par le front bâti existant.

ARTICLE UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Toutefois:

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effets sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 Hauteur maximum des constructions

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières. Les conditions particulières seront celles visant notamment à améliorer l'esthétique d'un bâtiment dont la toiture serait en terrasse ou à un seul pan en la remplaçant par une toiture plus traditionnelle à deux ou quatre pans.

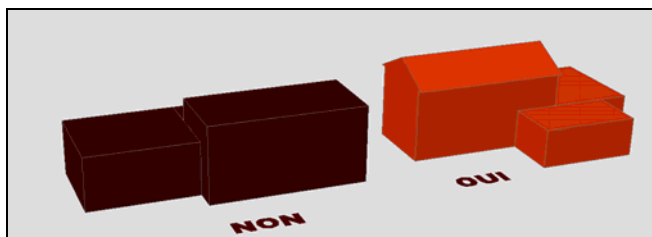
ARTICLE UA 11 Aspect extérieur des constructions

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 ».

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas de volumes accolés au volume principal du bâtiment (ce dernier devant posséder un toit à deux pans au moins).



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.

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.

Il est rappelé que les permis de construire ou d'aménager sont soumis à l'avis de l'architecte consultant de la commune, les prescriptions issues de la consultation devront être intégrées au projet. En outre, en annexe du P.L.U., un cahier de prescriptions architecturales fixe les grands principes à respecter en termes d'aspect extérieur des constructions. Seul l'avis de l'architecte consultant pourra permettre de déroger aux prescriptions définies dans ce cahier, notamment dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (en particulier dans un objectif d'efficacité énergétique). L'architecte consultant pourra par ailleurs imposer des dispositions non prévues dans le cahier.

Eléments 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.

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 de plancher.
- 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 5 agents.

Secteur UAa

En cas d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant dans son volume initial (avec ou sans changement de destination), il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas d'opération mixte (réhabilitation et extension), l'obligation de stationnement ne s'appliquera qu'à la partie de construction

Secteur UAb

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

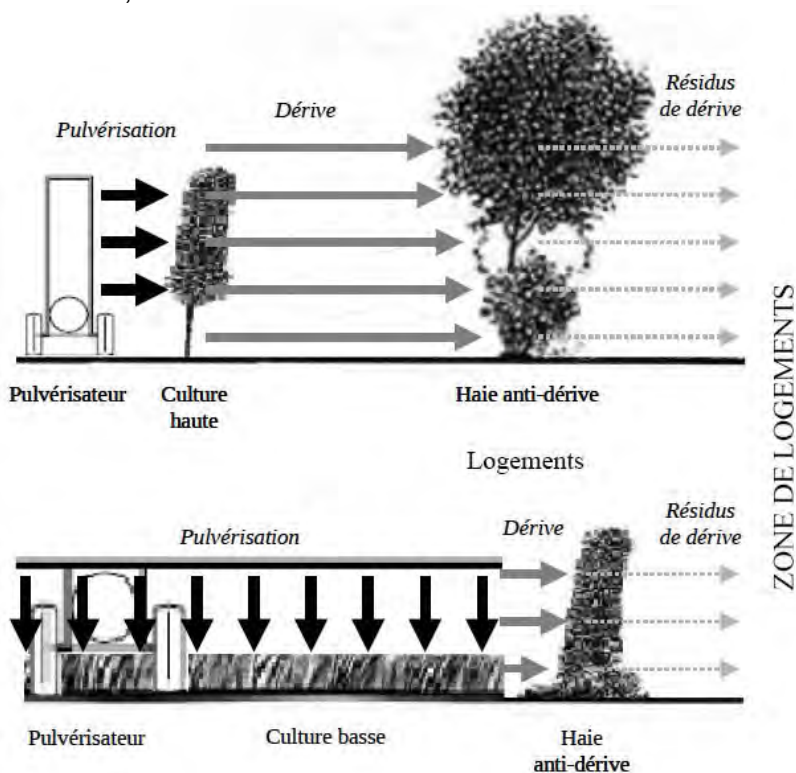
En cas d'aménagement ou de réhabilitation d'une construction existante sans changement de destination et dans son volume initial, il sera exigé une place de stationnement par logement créé.

ARTICLE UA 13 **Espaces libres, aires de jeux et plantations** **Espaces libres de toute construction et végétation :**

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

Lorsqu'une limite de zone coïncide avec une limite de zone A ou Aa, il est imposé sur cette limite la plantation d'une haie anti-dérive, établie selon la structure suivante :



La largeur minimale de la bande de terre dans laquelle est plantée une haie anti-dérive est de 1 m.

Arbres protégés repérés aux règlements graphiques :

- 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.

De plus, en UAa, correspondant au centre ancien de Saint Pierre d'Albigny :

Pour les aménagements des abords, l'aspect extérieur des matériaux utilisés devra être en cohérence avec ceux utilisés dans les lieux avoisinants (pierre, galets roulés, « têtes de chats », ou pavés agglomérés).

Dans les secteurs inscrits à la trame verte et bleue :

- Une bande tampon herbacée de 2 m de large non cultivée sera maintenue en bordure des haies et bosquets classés en Espace Boisés Classés à Conserver (repérés aux règlements graphiques),
- La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe),
- toutes les clôtures seront perméables à la petite faune et ne modifieront pas l'écoulement des eaux. Les dimensions de mailles de grillage seront supérieures ou égales à 15 × 15 cm et les murs sont interdits.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 Coefficient d'occupation au sol

Secteurs desservis par le réseau public d'assainissement :

Non réglementé. Toutefois, dans le secteur UAb* du Mas, repéré sur le règlement graphique, le C.O.S. est fixé à 0,5.

Secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement :

Afin d'assurer le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif, dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, le C.O.S. est fixé à 0,30.