

Département de la Savoie

# Commune de Saint-Alban-Leyse

---

## Plan Local d'Urbanisme



**Rapport de présentation**

**Modification  
simplifiée n° 3**

**Conseil communautaire  
du 31 mars 2016**

## **PREAMBULE**

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini à l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le Plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée, lorsque la modification porte sur le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement ou de programmation (O.A.P.) et a pour effet, soit :

- de majorer, dans la limite de 20 % maximum, les droits à construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de majorer les règles de densité pour le logement social (article L. 127-1 du code de l'urbanisme),
- de majorer les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (article L 128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme),
- de rectifier une erreur matérielle.

Conformément à l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois.

## **CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Le plan local d'urbanisme de SAINT-ALBAN-LEYSSE a été approuvé par délibération du 30 octobre 2013 et a fait l'objet d'une modification n° 1, d'une modification simplifiée n° 1 approuvées le 16 avril 2014, d'une modification simplifiée n° 2 approuvée le 30 octobre 2014.

Aujourd'hui, son évolution se pose au regard d'une mise en conformité avec les dispositions législatives notamment de la loi « A.L.U.R » et des imprécisions mises en évidence par l'usage et les questions soulevées dans la pratique de l'instruction et le renseignement du public.

Aussi, la Commune de Saint-Alban-Leyse a fait le choix d'engager une deuxième procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, afin :

- de rectifier les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et graphique,
- d'apporter des précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme
- de faciliter la compréhension du plan local d'urbanisme par les administrés (règlement écrit et plan de zonage)

La modification simplifiée n° 3 vise donc une adaptation du dispositif réglementaire par un ajustement du règlement écrit et du règlement graphique.

## **CONCLUSION**

Les dispositions contenues dans le présent dossier entrent dans le champ d'application de la modification simplifiée de l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme.

## 1) LE REGLEMENT ECRIT

### 1.1) Suppression de l'intitulé « destination générale des sols »

Le règlement graphique était composé à l'origine en 2 types de plans : « destination générale des sols » et « plan des hauteurs ». Cette composition a été modifiée lors de l'approbation de la modification n° 1 et de la modification simplifiée n° 1 du 16 avril 2014.

Le règlement graphique est aujourd'hui composé de 6 plans et ne comporte plus les intitulés « destination générale des sols » et « plan des hauteurs ». Il est nécessaire de supprimer la mention « destination générale des sols » dans le règlement graphique.

### 1.2) Modification apportée aux dispositions de l'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, A, N

Il est nécessaire de clarifier les dispositions relatives aux débords de toiture, corniches, balcons en étage afin d'éviter toute interprétation et d'intégrer les règles d'implantation en cas de démolition partielle ou totale de la construction. Les dispositions de l'article 6 sont complétées de la manière suivante :

#### Règlement initial

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès-lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.

#### **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des monuments historiques,
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin).

#### Règlement modifié

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, dans la marge de recul, les débords de toitures, corniches, balcons en étage, dès-lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre, dans cette marge de recul.

#### **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ensemble bâti ou végétal remarquable, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des monuments historiques,
- préservation des vues et des dégagements visuels dès lors que des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics,
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement,
- les piscines doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (bord du bassin)
- en cas de démolition partielle ou totale du bâtiment lorsque la configuration du terrain ne permet pas de respecter les prescriptions générales d'implantation de la zone sous réserve de la sécurité publique..

### **1.3) Modification apportée aux dispositions de l'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour le secteur UBp**

*Il est apporté la modification suivante :*

#### **Règlement initial**

##### **1. PRESCRIPTIONS GENERALES**

###### **1.4 Dans le secteur UBp**

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie

#### **Règlement modifié**

##### **1. PRESCRIPTIONS GENERALES**

###### **1.4 Dans le secteur UBp**

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre **0 et 5 mètres** par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

### **1.4) Modifications apportées aux dispositions de l'article UE – Caractère de la zone**

*Il est créé un sous-secteur UExp1*

#### **Règlement initial**

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE UE**

Il s'agit de zones d'activités économiques destinées à accueillir des entreprises industrielles, commerciales, artisanales et d'hébergement hôtelier.

Elles se subdivisent en :

- un secteur UEc affecté principalement aux activités commerciales,
- un secteur UEd correspondant à la déchetterie est localisé dans le quartier des Barillettes,
- un secteur UEx à vocation industrielle et artisanale,
- un secteur UExp correspondant à la zone à vocation industrielle et artisanale de la Plaine et des Aba-Dieu,
- un secteur UExi dans lequel les constructions sont soumises à des prescriptions particulières s'apparentant aux zones 1, 2 et 3 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

#### **Règlement modifié**

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE UE**

Il s'agit de zones d'activités économiques destinées à accueillir des entreprises industrielles, commerciales, artisanales et d'hébergement hôtelier.

Elles se subdivisent en :

- un secteur UEc affecté principalement aux activités commerciales,
- un secteur UEd correspondant à la déchetterie est localisé dans le quartier des Barillettes,
- un secteur UEx à vocation industrielle et artisanale,
- un secteur UExp correspondant à la zone à vocation industrielle et artisanale de la Plaine et des Aba-Dieu,
- **un secteur UExp1 correspondant à la zone à vocation industrielle et artisanale des Aba-Dieu**
- un secteur UExi dans lequel les constructions sont soumises à des prescriptions particulières s'apparentant aux zones 1, 2 et 3 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

### **1.5) Modifications apportées aux dispositions de l'article 10 de la zone UE – hauteur des constructions**

*Pour le secteur UExp1, il est apporté le complément suivant*

#### **Règlement initial**

##### **1. PRESCRIPTIONS GENERALES**

Dans les secteurs UEc, UEx, UEd et UExi

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur UExp

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 14,40 mètres.

Pour l'ensemble des secteurs

La hauteur maximale d'une construction implantée sur limite séparative ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur à la verticale de cette limite.

La hauteur maximale ne prend pas en compte la hauteur du niveau consacré au stationnement intégré au volume de la construction. La hauteur du niveau consacré au stationnement est limitée à 3 m.

#### **Règlement modifié**

Dans les secteurs UEc, UEx, UEd et UExi

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres.

Dans les secteurs UExp et UExp1

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 14,40 mètres.

Pour l'ensemble des secteurs

La hauteur maximale d'une construction implantée sur limite séparative ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur à la verticale de cette limite.

La hauteur maximale ne prend pas en compte la hauteur du niveau consacré au stationnement intégré au volume de la construction. La hauteur du niveau consacré au stationnement est limitée à 3 m.

### **1.6) Modifications apportées aux dispositions de l'article 12 de la zone UE – Stationnement des véhicules**

*Il est apporté le complément suivant :*

#### **Règlement initial**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

##### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Il est exigé une place par tranche de **30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, aussi bien pour les nouvelles constructions que les extensions de bâtiments. Dans le cas d'une extension le nombre de places exigée résultera de l'addition de la nouvelle et de l'ancienne surface de plancher.

##### **2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **Règlement modifié**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

##### **1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Il est exigé une place par tranche de **30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, aussi bien pour les nouvelles constructions que les extensions de bâtiments. Dans le cas d'une extension le nombre de places exigée résultera de l'addition de la nouvelle et de l'ancienne surface de plancher.

##### **2.1. Bureaux**

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est demandée.  
 Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins des livraisons.

#### 2.2. Établissements industriels et artisanaux

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins des livraisons.

#### 2.3. Établissements commerciaux

Dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, au moins 20% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être aménagées dans le volume de la construction principale.

Est exigé :

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels : une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins des livraisons.

#### Dans le secteur UExp

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins des livraisons.

#### 2.4. Autres

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra justifier des besoins de l'opération en tenant compte de la politique de déplacement et des conditions d'accès et de stationnement.

## **2. POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

**Pour les autres constructions, dans le cas d'une extension ou d'un changement de destination le nombre de places résultera uniquement de la surface de plancher de l'extension ou de la surface de plancher lié au changement de destination.**

### 2.1. Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est demandée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins des livraisons.

### 2.2. Établissements industriels et artisanaux

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins des livraisons.

### 2.3. Établissements commerciaux

Dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, au moins 20% du total des places de stationnement exigées au titre du projet doivent être aménagées dans le volume de la construction principale.

Est exigé :

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels : une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins des livraisons.

### Dans les secteurs UExp et UExp1

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction est exigée.

Un espace de stationnement, dont la dimension sera déterminée en fonction des caractéristiques de l'opération, doit être prévu pour répondre aux besoins des livraisons.

### 2.4. Autres

Pour les autres constructions, le pétitionnaire devra justifier des besoins de l'opération en tenant compte de la politique de déplacement et des conditions d'accès et de

stationnement.

### **1.7) Modifications apportées aux dispositions de l'article 10 de la zone UB – hauteur maximale des constructions**

Suite à un oubli lors de la modification n° 1 et afin d'être cohérent avec l'ensemble des zones répertoriées dans le règlement écrit, il est apporté la modification suivante :

#### **Règlement initial**

##### *Définition*

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée entre le sol d'origine (terrain naturel avant travaux) et le faîtage de la toiture ou le niveau supérieur de la terrasse.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées et de ventilations, les locaux techniques d'ascenseurs, les murs pignons, les garde-corps, les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle.

#### **Règlement modifié**

##### *Définition*

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée entre le sol d'origine (terrain naturel avant travaux) et le faîtage de la toiture ou le niveau supérieur de la terrasse.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées et de ventilations, les locaux techniques d'ascenseurs, ~~les murs pignons~~, les garde-corps, les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle.

### **1.8) Modifications apportées aux dispositions de l'article 10 toutes zones – hauteur maximale des constructions pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, A, N**

Il est apporté le complément suivant :

#### **Règlement initial**

##### *Définition*

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée entre le sol d'origine (terrain naturel avant travaux) et le faîtage de la toiture ou le niveau supérieur de la terrasse.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées et de ventilations, les locaux techniques d'ascenseurs, les murs pignons, les garde-corps, les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle.

#### **Règlement modifié**

##### *Définition*

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée entre le sol d'origine (terrain naturel avant travaux) et le faîtage de la toiture ou **le sommet de l'acrotère (toiture terrasse)**.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées et de ventilations, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasse et l'utilisation des énergies renouvelables, **les isolations par l'extérieur pour les constructions existantes**, ainsi que tout acrotère de moins de 1,00 mètre à partir de l'étanchéité sur dalle.



### **1.9) Modifications apportées aux dispositions de l'article 2 de la zone N – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

*Dans les secteurs Nuz et NUzi, il est apporté le complément suivant :*

#### **Règlement initial**

##### **3. DANS LES SECTEURS Nuz et Nuzi**

- Les travaux de réfection et d'extension des bâtiments existants dans le volume existant dans la limite des dispositions du PPRI et du PIZ annexé au présent PLU et dans la mesure où :
  - la destination du bâtiment est conservée,
  - l'assainissement est conforme à la réglementation en vigueur, la desserte viaire en eau potable et réseaux électriques est suffisante.

#### **Règlement modifié**

##### **3. DANS LES SECTEURS Nuz et Nuzi**

- Les travaux de réfection et d'extension des bâtiments existants (**création de planchers supplémentaires**) dans le volume existant dans la limite des dispositions du PPRI et du PIZ annexé au présent PLU et dans la mesure où :
  - la destination du bâtiment est conservée,
  - l'assainissement est conforme à la réglementation en vigueur, la desserte viaire en eau potable et réseaux électriques est suffisante.

### **1.10) Modifications apportées aux dispositions de l'article 6 des zones A et N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Il est apporté la correction suivante :*

#### **Règlement initial**

##### **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Dans tous les cas, ces implantations différentes doivent être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux voies.

#### **Règlement modifié**

##### **2. AUTRES PRESCRIPTIONS**

Dans tous les cas, ces implantations différentes doivent être compatibles avec les règles de sécurité et de visibilité par rapport aux **voies**.

### **1.11) Modifications apportées aux dispositions de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, A et N – Aspect extérieur des constructions**

*Concernant les clôtures, la hauteur est modifiée de la manière suivante :*

#### **Règlement initial**

Dans tous les cas, sa hauteur totale ne dépassera pas 1,50 m.

##### **2. CONCERNANT LES CLOTURES**

En cas d'édification d'une clôture, elle sera réalisée avec un dispositif à claire-voie ou d'aspect grillage posé le cas échéant sur un mur bahut de 0,50 m maximum enduit de même teinte que le bâtiment principal.

## Règlement modifié

### 2. CONCERNANT LES CLOTURES

En cas d'édification d'une clôture, elle sera réalisée avec un dispositif à claire-voie ou d'aspect grillage posé le cas échéant sur un mur bahut de **0,60 m** maximum enduit de même teinte que le bâtiment principal.

Dans tous les cas, sa hauteur totale ne dépassera pas **1,80 m**.

### 1.12) Modifications apportées aux dispositions de l'article 11 de la zone UBp – Aspect extérieur des constructions

*Concernant les toitures, il est apporté le complément suivant :*

#### Règlement initial

##### 1. CONCERNANT LES BATIMENTS

###### 1.2. Toitures

Les toitures seront :

- soit à 2 pans au minimum, avec une pente comprise entre 50 et 100%,
- soit de type toiture terrasse,
- soit cintrée.

#### Règlement modifié

##### 1. CONCERNANT LES BATIMENTS

###### 1.2. Toitures

Les toitures seront :

- soit à 2 pans au minimum, avec une pente comprise entre 50 et 100%,
- soit de type toiture terrasse,
- soit cintrée.

###### Dans le secteur UBp

Les toitures seront :

- soit à 2 pans au minimum, avec une pente comprise entre **40 et 100%**,
- soit de type toiture terrasse,
- soit cintrée.

## 2) LE REGLEMENT GRAPHIQUE

### 2.1) Création du sous-secteur UExp1 – plan n° 4 « Chef-Lieu Sud »

Plan initial



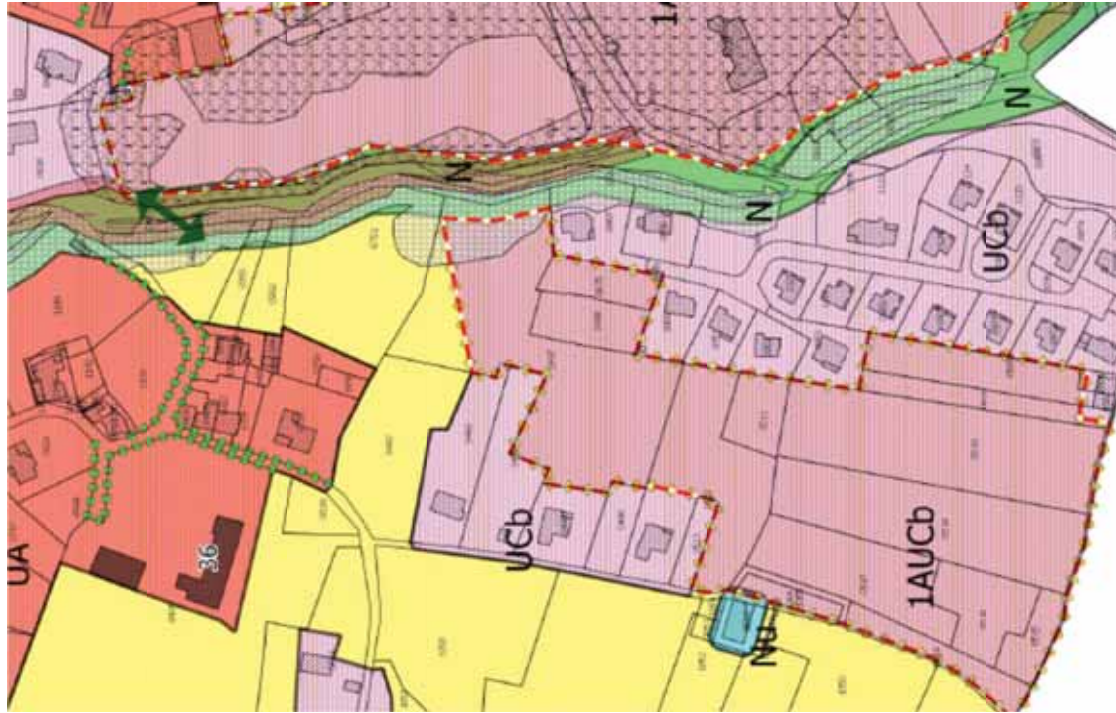
Plan modifié



## 2.2) Erreur matérielle – plan n° 2 « La Clusaz »

A la suite à une erreur matérielle, il est nécessaire de déplacer l'implantation de la flèche représentant les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques. Ce déplacement permettra une meilleure lisibilité du règlement graphique.

### Plan initial



### Plan modifié

