

Commune de Sainte Hélène du Lac

# Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2 du 18/02/2025

Notice de présentation



<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
<b>Description des évolutions apportées</b> .....	<b>5</b>
1. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	5
2. Modifications du règlement graphique .....	10
3. Modifications du règlement écrit. ....	12
<b>Exposé</b> .....	<b>36</b>
1. Choix de la procédure .....	36
2. Justifications liées aux modifications.....	38
3. Compatibilité avec les objectifs définis au P.A.D.D .....	40
4. Compatibilité avec les documents supra communaux.....	41
5. Auto évaluation environnementale.....	44

# Introduction

La commune de Sainte Hélène du Lac engage une procédure de modification simplifiée n°2 afin de :

- Intégrer l'évolution du règlement de la ZAC d'Alpespace classée en zone Ue indiquée,
- Prendre en considération l'étude d'aménagement de la centralité réalisée par le CAUE.

Le Plan Local d'urbanisme de la commune de Sainte Hélène du Lac a été approuvé le 07 juillet 2016. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 pour ouverture à l'urbanisation d'une zone AU à Alpespace (zone d'activité).

Le contenu de la modification simplifiée n°2 respecte les critères fixés par les articles L153-36 et L153-45 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification simplifiée sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété par la présente notice comprenant :

1° Une description de l'évolution apportée au plan local d'urbanisme,

2° Un exposé proportionné aux enjeux environnementaux décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme,
- b) Les justifications aux modifications,
- c) les orientations et objectifs du PADD
- d) Les raisons pour lesquelles le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

3° La prise en compte des documents supra communaux,

- **Le règlement écrit.**

*Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant.*

- **Le règlement graphique.**

*Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant.*

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**

*Le détail des modifications est exposé dans le chapitre suivant.*

# Description des évolutions apportées

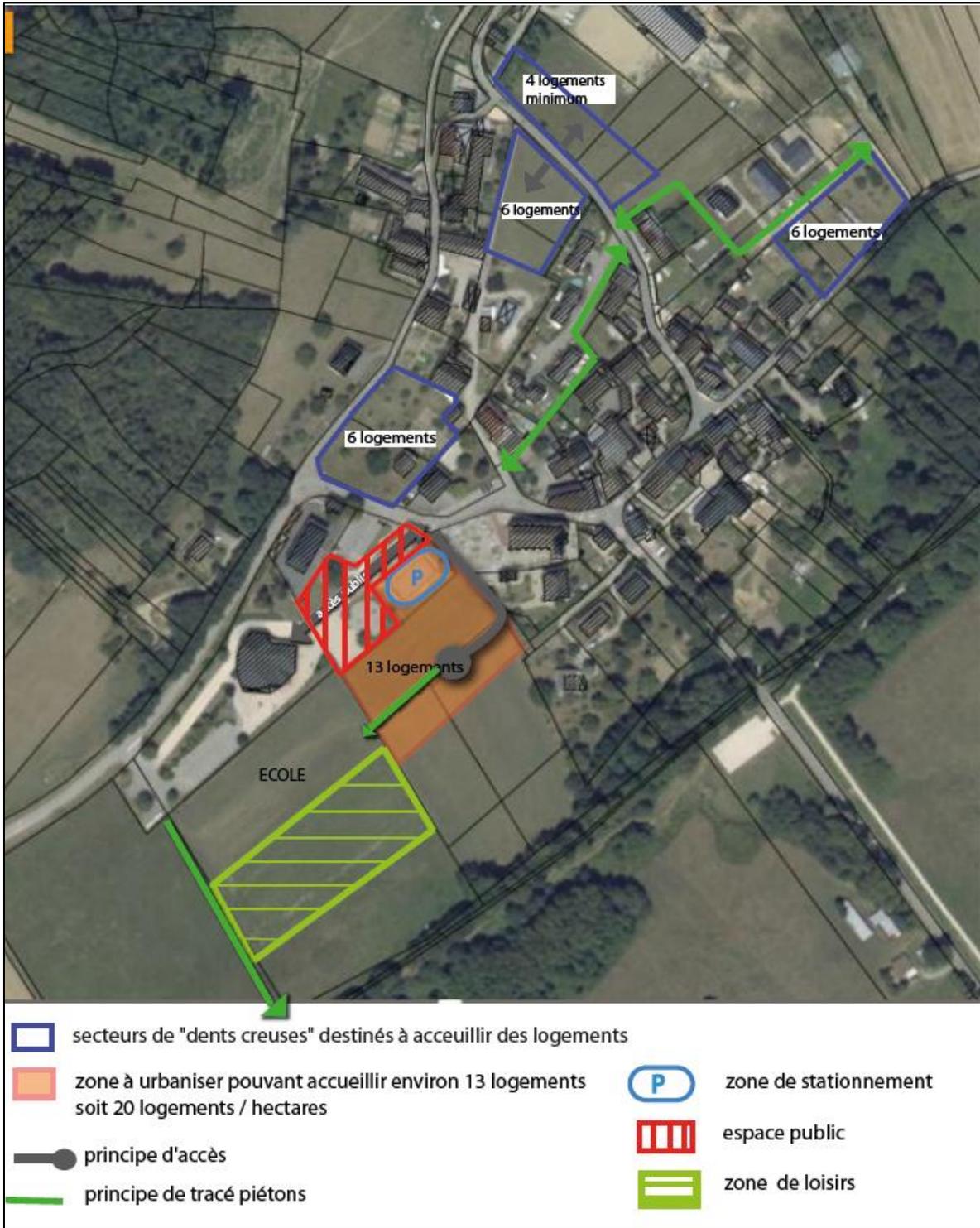
## 1. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation du chef-lieu permet de prendre en compte l'étude d'aménagement de la centralité.

Ainsi, les principes d'aménagement évoluent :

- Une frange urbaine est insérée en limite sud-est de la zone AU.
- Le nombre de logements à réaliser est le même (environ 13 logements) mais répartis sur 2 secteurs AU et Ua.
- L'accès à la zone d'habitat en zone Ua se fera depuis le parking existant de la salle polyvalente.
- Le nombre de logements à réaliser en dents creuses est exprimés en nombre de logements par hectare plutôt qu'en nombre totale.

**Schéma de principes avant modification :**





## Evolution des principes d'aménagement :

Le chef lieu se compose de 4 secteurs de «dents creuses», une zone Ua non bâtie et une zone AU souple :

- ~~3~~ **Les** dents creuses s'urbaniseront de ~~6~~ **logements chacun selon la densité affichée au schéma.**

- ~~1~~ **dents creuses s'urbanisera de 4 logements minimum**

- **1 secteur en zone Ua qui s'urbanisera de 6 logements intermédiaires ou individuels groupés**

- la zone AU se composera de ~~13~~ **7 logements collectifs ou intermédiaires.** La zone AU s'organise autour d'un pôle d'équipements publics (mairie, école, salle polyvalente et espace de loisirs et de jeux);

Au titre de l'article ~~L123-1-5~~ **151-15** du code de l'urbanisme, cette zone fait l'objet d'un principe de mixité sociale. A ce titre cette zone devra se composer de 20% de logements locatifs sociaux **et/ ou en accession sociale** pouvant être des logements destinés aux personnes âgées.

### SURFACE

- de la zone AU : 6726 m<sup>2</sup> **dont une surface d'environ 4300 m<sup>2</sup> aménagée**

- **de la zone Ua : 2578 m<sup>2</sup>**

### CONDITION DE DÉBLOCAGE DES DIFFÉRENTS SECTEURS ET DE LA ZONE AU

Chaque zone s'urbanisera par ~~une opération d'aménagement d'ensemble.~~ **au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.**

### TRANSITION DE L'ESPACE AGRICOLE ET URBAIN

**Des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles devront être maintenus comme présenté au schéma : ces espaces ne devront pas être bâtis et maintenus en espace de pleine terre, arborés ou plantés avec des espèces locales.**

### CHEMINEMENTS PIÉTONS

Le chef-lieu présente des tracés de principes de cheminements piétons qui permettra d'offrir un maillage sécurisé à l'échelle du village entre les secteurs d'habitat et le pôle d'équipement public.

### ÉNERGIES RENOUVELABLES

**Tout logement devra produire au minimum 20 kWhep/m<sup>2</sup>/an issus d'énergies renouvelables et 50% minimum des consommations pour le chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire des logements devra être assurées par des ENR.**

### GESTION DES ÎLOTS DE CHALEUR.

**Les espaces non bâtis et les espaces de stationnement devront être gérés de manière à limiter les îlots de chaleur par : des espaces de pleine terre, des espaces végétalisés, des dispositifs au sol n'accumulant pas la chaleur (éviter les enrobés et matériaux de couleur sombre).**

### GESTION DE L'EAU PLUVIALE

**Les espaces extérieurs devront favoriser le cycle naturel de l'eau. Il sera privilégié des espaces de plaines terres végétalisés et les espaces de stationnement et cheminements piétons devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps. Les espaces communs et privatifs devront être intégrés à ce dispositif d'espace de pleine terre.**

**Tout aménagement et toute construction doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales en prévoyant :**

- un dispositif de récupération par logement ou collectif qui devra permettre l'arrosage des espaces verts et jardins. Les trop pleins de ces réservoirs devront être infiltrés.**
- un dispositif de rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé au milieu naturel. L'infiltration doit être privilégiée au raccordement au réseau collectif.**

## 2. Modifications du règlement graphique

### PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

 éléments de continuité écologique  
trame verte et bleue (R123-11 i)

 secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (L123-1-4 et R123-3 1)

### PRESCRIPTIONS LINEAIRES



élément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à conserver (L123-1-5 7 et R123-11 h)

### ZONES

 Secteur agricole paysager

 Zones à urbaniser, qui correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation

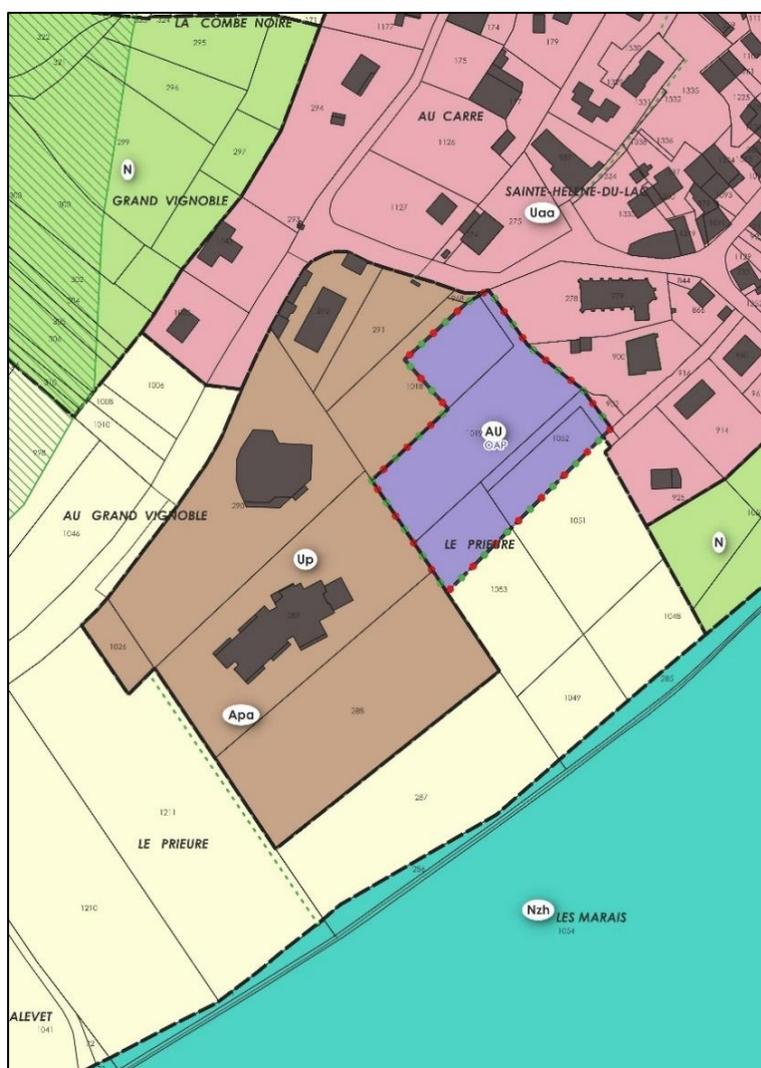
 Zones naturelles et forestières

 Secteur de zones humides recensées et réservoir de biodiversité

 Secteur autorisant le commerce

 Zone d'équipements publics

### ZONAGE AVANT





### **3. Modifications du règlement écrit.**

Règlement avant modification	Règlement avant modification
<p><b>ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p><b>&gt; En zone Ue</b>  <u>Sont admis sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ les locaux de gardiennage pour les personnes dont la présence permanente est d'une nécessité absolue pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition d'être dans le volume de la construction, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et construit simultanément à la construction principale,</li> <li>➤ les logements de fonction intégrés aux hébergements hôteliers dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>➤ les activités commerciales liées au fonctionnement de la zone.</li> <li>➤ les déchets sont autorisés s'ils sont liés à une autorisation d'urbanisme en cours.</li> <li>➤ les matériaux inertes sont autorisés s'ils sont liés à l'activité d'une entreprise autorisée.</li> <li>➤ l'indice « i » signifie que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront respecter la réglementation du PPRI annexé au PLU.</li> </ul> <p><b>&gt;En secteur Uee :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ les constructions et installations à conditions d'être liées à la transformation et au transport d'énergie électrique.</li> <li>➤ Les secteurs indicés « i » signifient que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront respecter la réglementation du PPRI annexé au PLU.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p><b>&gt; En zone Ue</b>  <u>Sont admis sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ les locaux de gardiennage pour les personnes dont la présence permanente est d'une nécessité absolue pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition d'être dans le volume de la construction, sans dépasser 10% de la surface de plancher totale, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et construit simultanément à la construction principale,</li> <li>➤ les logements de fonction intégrés aux hébergements hôteliers dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>➤ les activités commerciales liées au fonctionnement de la zone.</li> <li>➤ les déchets sont autorisés s'ils sont liés à une autorisation d'urbanisme en cours.</li> <li>➤ les matériaux inertes sont autorisés s'ils sont liés à l'activité d'une entreprise autorisée.</li> <li>➤ l'indice « i » signifie que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront respecter la réglementation du PPRI annexé au PLU.</li> </ul> <p><b>&gt;En secteur Uee :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ les constructions et installations à conditions d'être liées à la transformation et au transport d'énergie électrique.</li> <li>➤ <b>Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergie d'origine photovoltaïque.</b></li> </ul>

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

**ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Voirie :

Le Règlement distingue :

- E1 et E2, correspondant à des voiries de secteur consistant en des dessertes dont le tracé est seulement indiqué sur le plan de composition de principe et qui seront réalisées en fonction de la demande éventuelle de petits lots sur la zone et du déroulement dans le temps de l'opération ;
- E3 correspondant à des cheminements piétons et lieux de rencontres dont le tracé est donné à titre indicatif sur le plan.

Accès :

- Les accès devront avoir une largeur minimum de 5m50. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies repérées comme E2 sur le Règlement graphique.
- Les accès à deux parcelles mitoyennes pourront le cas échéant, être jumelés. De plus, les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voirie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargements et de déchargements devront être prévus à l'intérieur des lots. Dans le cadre d'un plan d'ensemble, une aire unique pourrait servir à plusieurs lots.

- Les secteurs indicés « i » signifient que la zone est concernée par les risques naturels. Les constructions, équipements et installations devront respecter la réglementation du PPRI annexé au PLU. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

**ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Voirie :

Le Règlement distingue :

- ~~➤ E1 et E2, correspondant à des voiries de secteur consistant en des dessertes dont le tracé est seulement indiqué sur le plan de composition de principe et qui seront réalisées en fonction de la demande éventuelle de petits lots sur la zone et du déroulement dans le temps de l'opération ;~~
- ~~➤ E3 correspondant à des cheminements piétons et lieux de rencontres dont le tracé est donné à titre indicatif sur le plan.~~

Accès :

- ~~➤ Les accès devront avoir une largeur minimum de 5m50. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies repérées comme E2 sur le Règlement graphique.~~
  - Les accès à deux parcelles mitoyennes pourront le cas échéant, être jumelés. De plus, les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voirie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargements et de déchargements devront être prévus à l'intérieur des lots. Dans le cadre d'un plan d'ensemble, une aire unique pourrait servir à plusieurs lots.

#### **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### Assainissement:

###### **>Eaux usées :**

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement selon les prescriptions prévues par le gestionnaire du réseau.
- Il sera imposé, à l'extérieur de chaque lot, des regards visitables permettant pour chaque type d'effluent, un prélèvement pour contrôle.

#### **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

##### Assainissement:

###### **>Eaux usées :**

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement selon les prescriptions prévues par le gestionnaire du réseau.
- Il sera imposé, à l'extérieur de chaque lot, des regards visitables permettant pour chaque type d'effluent, un prélèvement pour contrôle.
- Les entreprises agro alimentaires doivent être dotées d'un bac à graisse.

- Les entreprises agro alimentaires doivent être dotées d'un bac à graisse.

**>Eaux de refroidissement non usées :**

Elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.

**>Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés, sur tout terrain, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur réalisera des dispositifs appropriés pour une évacuation vers le réseau existant.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront préalablement traitées avant rejet.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public. Les infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments, installations et/ou aménagements en communications électroniques très haut débit (fourreaux...) devront être mises en place pour toute construction, installation nouvelle, aménagement, ou travaux pour la rénovation ou le changement de destination.

Espaces conteneurs :

Les conteneurs à ordures ménagères devront être configurés selon le schéma suivant :

**>Eaux de refroidissement non usées :**

Elles pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.

**>Eaux pluviales :**

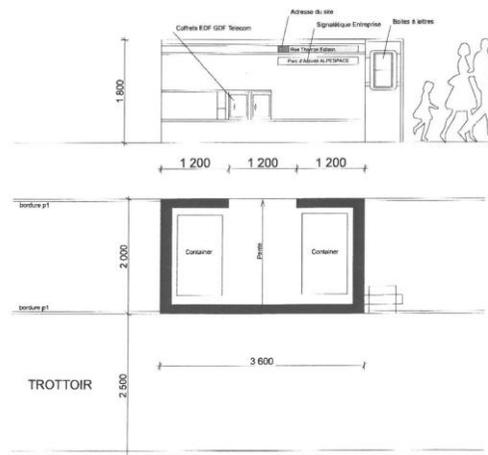
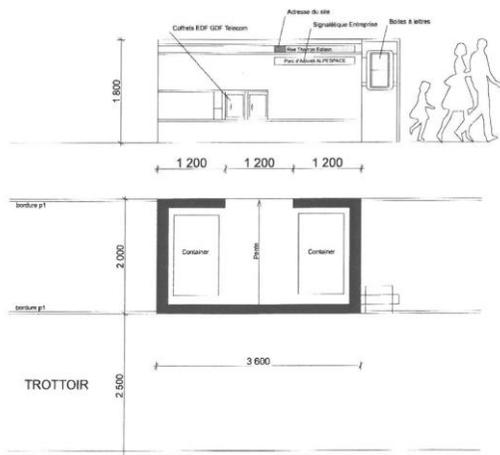
- Les aménagements réalisés, sur tout terrain, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur réalisera des dispositifs appropriés pour une évacuation vers le réseau existant.
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront préalablement traitées avant rejet.

Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public. Les infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments, installations et/ou aménagements en communications électroniques très haut débit (fourreaux...) devront être mises en place pour toute construction, installation nouvelle, aménagement, ou travaux pour la rénovation ou le changement de destination.

Espaces conteneurs :

Les conteneurs à ordures ménagères devront être configurés selon le schéma suivant :



### Déchets

Tout projet devra comporter une aire de compostage.

### Dispositifs d'énergies renouvelables :

Pour les constructions destinées à des activités tertiaires commerciales et les équipements publics, les productions minimales d'énergie renouvelable devront être de 40kWh/m<sup>2</sup>/an.

Pour les constructions destinées à des activités tertiaires commerciales et les équipements publics, 50% minimum des consommations pour le chauffage, l'ECS et s'ils existent les dispositifs de refroidissement devra être assuré par des ENR et 70% en cas de raccordement à un réseau de chaleur. Ces deux objectifs de performance énergétique pourront être nuancés à condition qu'il soit démontré par une analyse que les contraintes techniques ne permettent pas d'atteindre cet objectif.

Les énergies renouvelables du secteur à privilégier sont :

- Le solaire thermique
- la géothermie sur nappe (chaleur)

## ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### >En zone Ue :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum par rapport :

- ~~aux limites d'emprise des voies : 14 m des voies E1 et 5 m des voies E2 et E3~~
- à l'axe de l'autoroute : 50 m

- le bois granules (chaleur)
- la récupération de chaleur sur eaux usées (chaleur) les centrales photovoltaïques (électricité).

Pour les constructions d'activités et les équipements publics de plus de 200m<sup>2</sup> de toiture, des équipements solaires photovoltaïques et/ou thermiques devront être mis en place sauf s'il est démontré que :

- les contraintes techniques ne permettent pas d'atteindre cet objectif,
- le gisement énergétique est insuffisant,
- la toiture est végétalisée,

Pour les espaces de stationnement comptant au moins 40 places, au moins 50% des places devra faire l'objet d'une couverture solaire.

## ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains (déblais ou remblais), en conservant les niveaux de référence du sol naturel et en respectant la morphologie du sol (note: les cotes des dallages finis sont fixées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation)*

### >En zone Ue :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum par rapport :

- aux limites d'emprise des voies : **4m.**
- à l'axe de l'autoroute : 50 m

Cette bande de recul par rapport à l'espace public hormis l'espace dédié à l'accès des parcelles doit obligatoirement être aménagé comme un espace vert planté (voir les dispositions sur les espaces

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, locaux ou abris à vélos autorisés dans la marge de recul dans la limite de 2m de profondeur.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

**>En secteur Uee :**

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 10 m de l'axe des voies départementales ;
- 8 mètres au moins de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

**ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**>En zone Ue :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du lot doit être égale à au moins la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, sans toutefois être inférieure à 7 m.

plantés et les clôtures pour les modalités de traitement paysager de cette bande de recul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, locaux ou abris à vélos autorisés dans la marge de recul dans la limite de 2m de profondeur.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments **existants**, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

**>En secteur Uee :**

~~Les constructions doivent être implantées au minimum à :~~

- ~~➤ 10 m de l'axe des voies départementales ;~~
- ~~➤ 8 mètres au moins de l'axe des autres voies.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.~~

**L'implantation est libre**

**ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**>En zone Ue :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du lot doit être égale à au moins la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, sans toutefois être inférieure à ~~7~~ **3**m.

Ces dispositions peuvent avoir une dérogation uniquement sur une des limites séparatives dans deux cas de figures :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux acquéreurs mitoyens présentant un projet dont les bâtiments peuvent être simultanés de part et d'autre de la limite, ou séparés uniquement par un cheminement piéton fonctionnel d'une largeur de 2m minimum.
- aux ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique à haute et très haute tension.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

**>En secteur Uee :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du lot doit être égale à au moins la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux clôtures et murets.

- Si présentation d'un projet dont les bâtiments sont accolés au minimum sur 50% de leurs façades de part et d'autre de la limite séparative
- Si un projet de desserte mutualisée permet de n'avoir qu'une seule desserte pour 2 lots. Cette desserte doit avoir une largeur minimum de 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ~~➤ aux acquéreurs mitoyens présentant un projet dont les bâtiments peuvent être simultanés de part et d'autre de la limite, ou séparés uniquement par un cheminement piéton fonctionnel d'une largeur de 2m minimum.~~
- aux ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique à haute et très haute tension.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur des bâtiments **existants**, avec une tolérance de 30 cm à la règle de recul pour favoriser et permettre ces travaux.

**>En secteur Uee :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative du lot doit être égale à au moins la moitié de la hauteur verticale en tout point de la façade, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics **ou** d'intérêt collectif **ou nécessaire à la transformation et au transport d'énergie électrique et à la production d'énergies d'origine photovoltaïque**, ainsi qu'aux clôtures et murets.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

### **>En zone Ue :**

L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas être supérieure à 60% de l'unité foncière.

Sont intégrés dans le calcul de l'emprise au sol tous les revêtements empêchant l'infiltration directe des eaux de pluie comme les enrobés, les bétons désactivés, les agrégats compactés, etc. A contrario, les surfaces couvertes par des dispositifs perméables pour la réalisation de places de parking, ne sont pas comptabilisées dans ce calcul.

Lorsqu'une extension d'un bâtiment existant intervient plus de 18 mois après l'achèvement déclaré du bâtiment principal, l'emprise au sol peut alors atteindre jusqu'à 70 %, y compris revêtements imperméabilisant le sol, comme précisé ci-dessus.

### **>En secteur Uee :**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

## **ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain actuel jusqu'à l'égout de toiture ou le haut de l'acrotère.

### Règle générale :

La hauteur maximale du volume bâti est de 20 mètres, sauf dispositions contraires définies par les servitudes liées au transport d'électricité.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL**

### ~~>En zone Ue :~~

~~L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas être supérieure à 60% de l'unité foncière.~~

~~Sont intégrés dans le calcul de l'emprise au sol tous les revêtements empêchant l'infiltration directe des eaux de pluie comme les enrobés, les bétons désactivés, les agrégats compactés, etc. A contrario, les surfaces couvertes par des dispositifs perméables pour la réalisation de places de parking, ne sont pas comptabilisées dans ce calcul.~~

~~Lorsqu'une extension d'un bâtiment existant intervient plus de 18 mois après l'achèvement déclaré du bâtiment principal, l'emprise au sol peut alors atteindre jusqu'à 70 %, y compris revêtements imperméabilisant le sol, comme précisé ci-dessus.~~

### ~~>En secteur Uee :~~

~~Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.~~

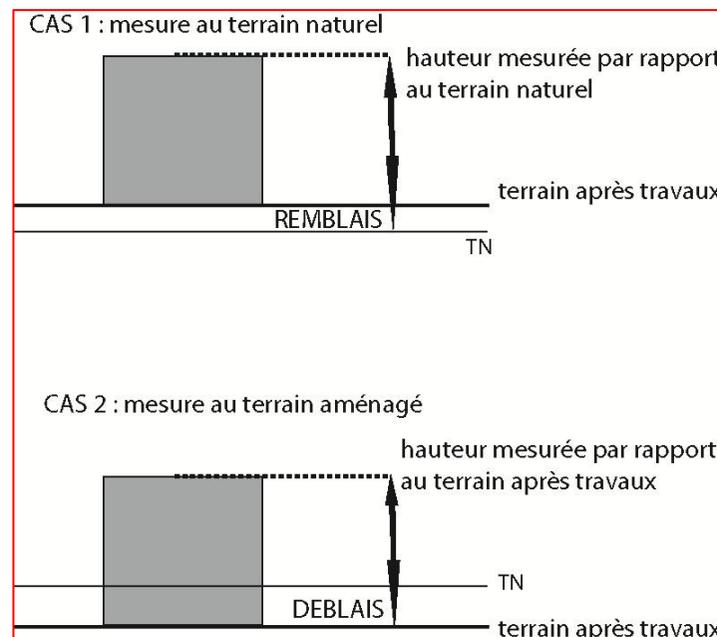
Non réglementé

## **ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain actuel jusqu'à l'égout de toiture ou le haut de l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Règle générale :

La hauteur maximale du volume bâti est de 20 mètres, sauf dispositions contraires définies par les servitudes liées au transport d'électricité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ue 11 - ASPECTS EXTERIEURS**

*Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.*

**ARTICLE Ue 11 - ASPECTS EXTERIEURS**

*Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.*

**>En zone Ue :**

Volumes - façades :

L'aspect extérieur des constructions doit se caractériser par une simplicité des volumes et des détails architecturaux.

L'aspect des constructions devra être le lisse et/ou la transparence.

L'ensemble des constructions prévues le long des voies E1 doit présenter une cohérence architecturale.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales devront être non apparents en façades.

**>En zone Ue :**

Volumes- façades :

~~L'aspect extérieur des constructions doit se caractériser par une simplicité des volumes et des détails architecturaux.~~

~~L'aspect des constructions devra être le lisse et/ou la transparence.~~

~~L'ensemble des constructions prévues le long des voies E1 doit présenter une cohérence architecturale.~~

~~Les dispositifs de récupération des eaux pluviales devront être non apparents en façades.~~

L'aspect des constructions devra être de qualité, avec un dessin des façades recherchant un parti horizontal nettement affirmé.

Ce parti sera accusé par les modénatures, le choix des matériaux de façade, la proportion des ouvertures et des baies.

Les courbes et les arrondis seront privilégiés aux lignes anguleuses.

La vocation des bâtiments, côté voiries publiques, devra préférentiellement être destinée aux locaux d'accueil et d'administration, afin de favoriser la réalisation de façades soignées et représentatives, traduisant l'identité de l'entreprise.

À l'inverse, les ouvrages fonctionnels, de protection, techniques et de stockage seront regroupés en partie arrière ou latérale des implantations.

**Choix des matériaux**

Aucune exclusivité n'est portée concernant les matériaux de façade, avec une préférence pour les matériaux naturels ou industriels par rapport aux ouvrages en béton, maçonnerie. On évitera les enduits comme finition de façade.

Les toitures lorsqu'elles sont visibles seront métalliques, constituées soit de tôle d'acier laqué ou inoxydable, soit d'aluminium laqué, soit de zinc naturel ou traité de ton gris dans des valeurs de gris clairs (dans l'objectif de lutter contre les effets de chaleur).

Couleur :

La couleur des volumes principaux sera choisie dans le nuancier ci-joint :

MURS TECHNIQUE	RAL 7024	GRIS GRAPHITE
PANNEAU SUPPORT IDENTITE et BOITE A LETTRES	RAL 7037	GRIS LONDON
MOBILIER URBAIN	RAL 7024	GRIS GRAPHITE
REVETEMENTS DES FACADES (base nuancier Novolac)	RAL 9006	GRIS METALLISE
	RAL 9007	GRIS PERSAN
	RAL 4541	ACIER METALLISE
	RAL 4542	MARINE METALLISE
	RAL 4570	GRIS GLACIER
	RAL 5014	BLEU SAPHIR
	RAL 4581	BLEU AGATHE
	RAL 5009	BLEU AZUR
	RAL 5008	GRIS ARDOISE
	RAL 7035	GRIS CLAIR
	RAL 4750	GRIS NUAGE
	RAL 7006	LAUZE
	RAL 7022	GRIS GRAPHITE
	RAL 4562	GRIS FUME
	RAL 4405	CREPUSCULE

Les toitures-terrasses seront végétalisées ou traitées par revêtement d'étanchéité (membrane ou étanchéité traditionnelle) protégées par des matériaux de couleur gris clair.

Couleur :

~~La couleur des volumes principaux sera choisie dans le nuancier ci-joint :~~

MURS TECHNIQUE	RAL 7024	GRIS GRAPHITE
PANNEAU SUPPORT IDENTITE et BOITE A LETTRES	RAL 7037	GRIS LONDON
MOBILIER URBAIN	RAL 7024	GRIS GRAPHITE
REVETEMENTS DES FACADES (base nuancier Novolac)	RAL 9006	GRIS METALLISE
	RAL 9007	GRIS PERSAN
	RAL 4541	ACIER METALLISE
	RAL 4542	MARINE METALLISE
	RAL 4570	GRIS GLACIER
	RAL 5014	BLEU SAPHIR
	RAL 4581	BLEU AGATHE
	RAL 5009	BLEU AZUR
	RAL 5008	GRIS ARDOISE
	RAL 7035	GRIS CLAIR
	RAL 4750	GRIS NUAGE
	RAL 7006	LAUZE
	RAL 7022	GRIS GRAPHITE
	RAL 4562	GRIS FUME
	RAL 4405	CREPUSCULE

	RAL 9010	BLANC OPALE
	RAL 4978	BLANC NATUREL
	RAL 9005	NOIR
COUVERTURE	RAL 7021 à 7043	GRIS
	ou équivalence suivant les matériaux	
	RAL 5008	GRIS ARDOISE
	RAL 4750	GRIS NUAGE
	RAL 7022	GRIS GRAPHITE
		GRIS
MENUISERIES SERRURERIES	RAL 7024	GRIS GRAPHITE
	RAL 9006	GRIS METALLISE
	RAL 9007	GRIS PERSAN
	RAL 4541	ACIER METALLISE
	RAL 4542	MARINE METALLISE
	RAL 4978	BLANC NATUREL
	RAL 9010	BLANC OPALE
	RAL 7021 à 7043	GRIS

La teinte des lanterneaux et des différentes excroissances techniques de toiture seront, soit dans la gamme de couleurs des façades, soit soulignés par l'emploi de couleurs primaires (bleu, jaune, rouge).

Tous groupes de ventilation extérieurs devront être masqués par un dispositif de la couleur des façades ou du toit, fonction de leur implantation sur le bâti.

	RAL 9010	BLANC OPALE
	RAL 4978	BLANC NATUREL
	RAL 9005	NOIR
COUVERTURE	RAL 7021 à 7043	GRIS
	ou équivalence suivant les matériaux	
	RAL 5008	GRIS ARDOISE
	RAL 4750	GRIS NUAGE
	RAL 7022	GRIS GRAPHITE
		GRIS
MENUISERIES SERRURERIES	RAL 7024	GRIS GRAPHITE
	RAL 9006	GRIS METALLISE
	RAL 9007	GRIS PERSAN
	RAL 4541	ACIER METALLISE
	RAL 4542	MARINE METALLISE
	RAL 4978	BLANC NATUREL
	RAL 9010	BLANC OPALE
	RAL 7021 à 7043	GRIS

~~La teinte des lanterneaux et des différentes excroissances techniques de toiture seront, soit dans la gamme de couleurs des façades, soit soulignés par l'emploi de couleurs primaires (bleu, jaune, rouge).~~

~~Tous groupes de ventilation extérieurs devront être masqués par un dispositif de la couleur des façades ou du toit, fonction de leur implantation sur le bâti.~~

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans les tonalités les plus neutres et les plus discrètes possible, afin de constituer l'expression dominante des bâtiments, dans le sens de la sobriété. Elles seront par ailleurs choisies dans des valeurs de gris clairs (dans l'objectif de lutter contre les effets de chaleur).

Ces volumes ressortiront ainsi en contraste de l'environnement immédiat et plus lointain, engazonné et verdoyant des bâtiments.

#### Toiture :

Les toitures seront traitées en terrasse.

Toutes les autres toitures sont autorisées à condition d'être masquées par un acrotère et de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

#### Installations techniques et bâtiments annexes :

Les installations techniques, édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs ou détendeurs de gaz ou chaufferies ou groupes techniques de climatisation ou cuves ou pompes à chaleur etc... seront :

- intégrés aux bâtiments principaux
- ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers, tout en étant masqués par un système adapté.

Les bardages industriels sont de préférence plans ou nervurés en pose horizontale. Les bardages verticaux ne peuvent être mis en œuvre que sur des surfaces marginales.

Les menuiseries sont de préférence de couleur sombre. Le coloris choisi ne peut être plus clair que la couleur assortie la plus sombre de la façade concernée.

L'emploi de menuiseries blanc est interdit.

Certains éléments stratégiques des constructions tels que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repères ou identifiant les sociétés, pourront être proposés en teintes vives, mais sur des éléments très limités.

#### Toiture :

~~Les toitures seront traitées en terrasse.~~

~~Toutes les autres toitures sont autorisées à condition d'être masquées par un acrotère et de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère.~~

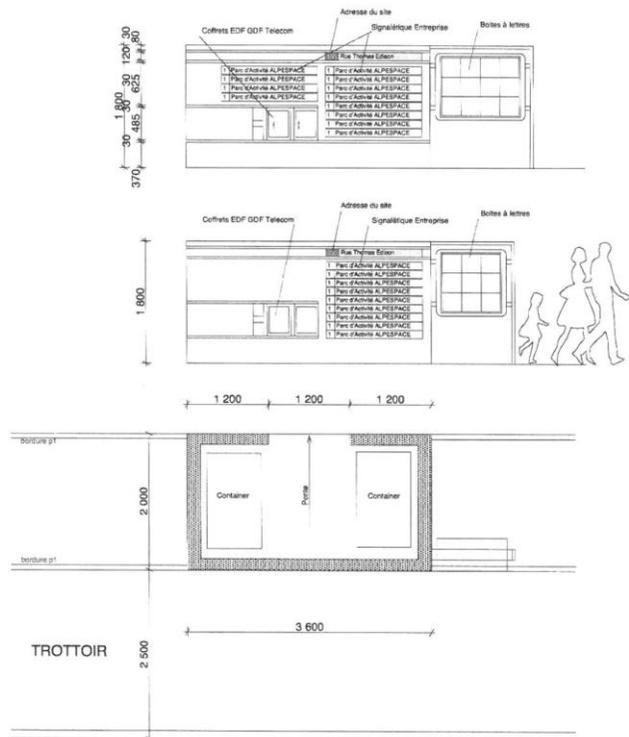
Les constructions seront couvertes soit par des toitures-terrasses, soit par des couvertures en pente, droites ou courbes, et dans ce dernier cas, l'acrotère doit être suffisamment haut pour masquer cette pente. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette, avec un effet de lignes calmes et douces, sans effet abrupt ni agressif. Les toitures identifiant les architectures domestiques seront prohibées (forte pente ou toit à 2 à 4 pans)

#### Installations techniques et bâtiments annexes :

Les installations techniques, édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs ou détendeurs de gaz ou chaufferies ou groupes techniques de climatisation ou cuves ou pompes à chaleur etc... seront :

- intégrés aux bâtiments principaux

Les chambres télécoms, coffrets électriques et gaz devront être intégrés dans un mur technique, en limite de propriété, regroupant les conteneurs à ordures ménagères, et éventuellement les boîtes aux lettres (sur portique ou encastrées uniquement) selon les schémas suivants :

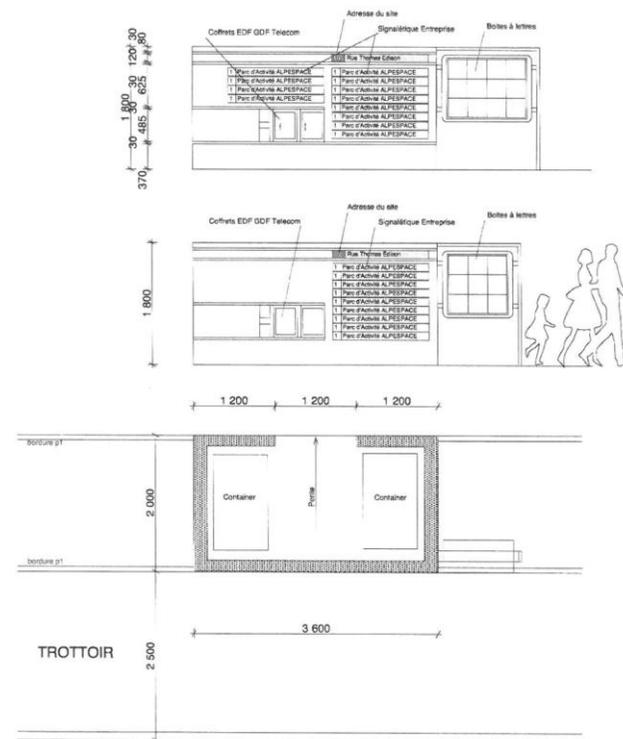


Aires de stockage :

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises seront accolées au volume général des bâtiments, en cohérence avec l'architecture du bâtiment et/ou l'aménagement paysager extérieur.

➤ ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers, tout en étant masqués par un système adapté.

Les chambres télécoms, coffrets électriques et gaz devront être intégrés dans un mur technique, en limite de propriété, regroupant les conteneurs à ordures ménagères, et éventuellement les boîtes aux lettres (sur portique ou encastrées uniquement) selon les schémas suivants :



Aires de stockage :

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises seront accolées au volume général des bâtiments, en

Les aires de stockage devront obligatoirement être masquées par un dispositif occultant : masque végétal ou dispositif de même aspect que la façade du volume principal.

#### Clôtures :

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures est déconseillée et il sera fait appel, dans la mesure du possible à des systèmes de protection périmétrale, non apparent (radars, infrarouge, etc.).

Elles seront :

- à mailles rectangulaires verticales (d'aspect panneaux en mailles soudées) et végétalisées,
- ou végétale.

Leur hauteur n'excédera pas 2m mètres. La teinte de l'ensemble des éléments constituant la clôture (grillage + poteaux) sera identique à la teinte majoritaire de la façade de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **> En secteur Uee :**

Volumes - façades :

cohérence avec l'architecture du bâtiment et/ou l'aménagement paysager extérieur.

Les aires de stockage devront obligatoirement être masquées par un dispositif occultant : masque végétal ou dispositif de même aspect que la façade du volume principal.

#### Clôtures :

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures est déconseillée et il sera fait appel, dans la mesure du possible à des systèmes de protection périmétrale, non apparent (radars, infrarouge, etc.).

Elles seront :

- ~~à mailles rectangulaires verticales (d'aspect panneaux en mailles soudées) et végétalisées,~~ constituée d'une grille métallique à barreaudage vertical sans muret ou élément maçonné support afin de permettre la circulation de la micro-faune, et végétalisées. Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Aucun élément maçonné ne constitue de limite sauf éléments techniques ponctuels

- ou végétale.

Leur hauteur n'excédera pas 2m mètres. La teinte de l'ensemble des éléments constituant la clôture (grillage + poteaux) sera identique à la teinte majoritaire de la façade de la construction.

Sur la façade principale, la clôture est positionnée avec un recul de 2 mètres dans la bande verte plantée, ou dans la continuité du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **> En secteur Uee :**

Volumes - façades :

L'aspect extérieur des constructions doit se caractériser par une simplicité des volumes et des détails architecturaux.

#### Couleur :

Le blanc pur et toute polychromie sont prohibés en façade.

La teinte des lanterneaux et des différentes excroissances techniques de toiture seront, soit dans la gamme de couleurs des façades, soit soulignés par l'emploi de couleurs primaires (bleu, jaune, rouge).

Tous groupes de ventilation extérieurs devront être masqués par un dispositif de la couleur des façades ou du toit, fonction de leur implantation sur le bâti.

#### Toiture :

Les toitures seront traitées en terrasse.

Toutes les autres toitures sont autorisées à condition d'être masquées par un acrotère et de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère.

#### Aires de stockage :

Les aires de stockage devront obligatoirement être masquées par un dispositif occultant : masque végétal ou dispositif de même aspect que la façade du volume principal.

#### Clôtures :

Elles seront :

- à mailles rectangulaires verticales (d'aspect panneaux en mailles soudées) et végétalisées,
- ou végétale.

Leur hauteur n'excédera pas 2m mètres, sauf en cas de nécessité pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité. La teinte de l'ensemble des éléments constituant la clôture (grillage + poteaux) sera identique à la teinte majoritaire de la façade de la construction.

~~L'aspect extérieur des constructions doit se caractériser par une simplicité des volumes et des détails architecturaux.~~

#### ~~Couleur :~~

~~Le blanc pur et toute polychromie sont prohibés en façade.~~

~~La teinte des lanterneaux et des différentes excroissances techniques de toiture seront, soit dans la gamme de couleurs des façades, soit soulignés par l'emploi de couleurs primaires (bleu, jaune, rouge).~~

~~Tous groupes de ventilation extérieurs devront être masqués par un dispositif de la couleur des façades ou du toit, fonction de leur implantation sur le bâti.~~

#### ~~Toiture :~~

~~Les toitures seront traitées en terrasse.~~

~~Toutes les autres toitures sont autorisées à condition d'être masquées par un acrotère et de ne pas dépasser la hauteur de l'acrotère.~~

#### ~~Aires de stockage :~~

~~Les aires de stockage devront obligatoirement être masquées par un dispositif occultant : masque végétal ou dispositif de même aspect que la façade du volume principal.~~

#### ~~Clôtures :~~

~~Elles seront :~~

- ~~➤ à mailles rectangulaires verticales (d'aspect panneaux en mailles soudées) et végétalisées,~~
- ~~➤ ou végétale.~~

~~Leur hauteur n'excédera pas 2m mètres, sauf en cas de nécessité pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité. La teinte de l'ensemble des éléments constituant la clôture (grillage + poteaux) sera identique à la teinte majoritaire de la façade de la construction.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### Dispositions générales :

Tout stationnement de véhicule de toutes catégories et toutes opérations de chargement étant interdits sur les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Le stationnement des véhicules utilitaires et des véhicules du personnel devra être prévu à l'intérieur de chaque parcelle.

Si le stationnement se trouve du côté des voies E1 ou E2 il doit s'accompagner d'un masque végétal de 1m20 de hauteur.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est pour un emplacement extérieur, 5 m x 2,50 m, hors accès. En cas de réalisation de place de stationnement pour les Personnes à mobilité Réduite, les normes en vigueur devront être prises en compte.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### Dispositions générales :

~~Tout stationnement de véhicule de toutes catégories et toutes opérations de chargement étant interdits sur les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.~~

~~Le stationnement des véhicules utilitaires et des véhicules du personnel devra être prévu à l'intérieur de chaque parcelle.~~

~~Si le stationnement se trouve du côté des voies E1 ou E2 il doit s'accompagner d'un masque végétal de 1m20 de hauteur.~~

~~La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est pour un emplacement extérieur, 5 m x 2,50 m, hors accès. En cas de réalisation de place de stationnement pour les Personnes à mobilité Réduite, les normes en vigueur devront être prises en compte.~~

~~Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.~~

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Une place représente une emprise de 2.5m \*5m00.**

**En cas d'impossibilité de réalisation des places de stationnement, se rapprocher du gestionnaire de la zone, notamment dans le cadre de Article L151-33 du code de l'urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

Il est exigé au minimum :

- pour les deux roues : un local ou un emplacement clos et couvert de 15m<sup>2</sup> minimum d'emprise au sol, pour le stationnement des deux roues pour toute construction ou extension. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et d'un accès à niveau.
- Pour les locaux de gardiennage et logements de fonction: 1 place de stationnement par local.
- pour les activités commerciales liées à la vocation de la zone : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SP.
- pour les bureaux : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SP.
- pour les établissements industriels :  
- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP (catégorie industrielle) jusqu'à 5000m<sup>2</sup> de SP.

*Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation*

Il est exigé au minimum :

- pour les deux roues : un local ou un emplacement clos et couvert de 15m<sup>2</sup> minimum d'emprise au sol, pour le stationnement des deux roues pour toute construction ou extension. Ce local ou emplacement doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et d'un accès à niveau.
- Pour les locaux de gardiennage et logements de fonction : 1 place de stationnement ~~par local~~ **logement**.
- pour les activités commerciales liées à la vocation de la zone : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SP.
- pour les bureaux : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de SP.
- pour les établissements industriels :  
- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SP (catégorie industrielle) jusqu'à 5000m<sup>2</sup> de SP.

- dans le cadre d'une opération de construction supérieure à 5000m<sup>2</sup> de SP : les besoins en stationnement devront être justifiés sans être inférieurs à 100 places.

➤ pour les restaurants et hôtels : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salles de restaurant et une place par chambre d'hôtel. Les règles ne sont pas cumulables.

➤ pour les entrepôts :

- 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 1000m<sup>2</sup> de SP.

- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au delà de 1000 m<sup>2</sup> et jusqu'à 10 000m<sup>2</sup> de SP.

- 1 place pour 300m<sup>2</sup> de surface de plancher au delà de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- dans le cadre d'une opération de construction supérieure à 5000m<sup>2</sup> de SP : les besoins en stationnement devront être justifiés sans être inférieurs à 100 places.

➤ pour les restaurants et hôtels : 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de salles de restaurant et 1 place par chambre d'hôtel. Les règles ne sont pas cumulables.

➤ pour les entrepôts :

- 1 place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 1000m<sup>2</sup> de SP.

- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1000 m<sup>2</sup> et jusqu'à 10 000m<sup>2</sup> de SP.

- 1 place pour 300m<sup>2</sup> de surface de plancher au delà de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'une construction comprenant plusieurs destinations la règle est cumulative.

### **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La bande de recul par rapport à l'espace public hormis l'espace dédié à l'accès des parcelles doit obligatoirement être aménagé comme un espace vert planté (voir les dispositions sur les espaces plantés et les clôtures pour les modalités de traitement paysager de cette bande de recul).

Cette dérogation s'accompagne obligatoirement d'une restitution dans la parcelle des espaces verts (pleine terre) perdus sur la limite mitoyenne concernée à hauteur de 75% des espaces verts perdus. Les espaces verts de pleine terre seront pris en considération dans la compensation

L'espace libre entre l'alignement des voies et les façades des bâtiments donnant sur ces voies ne pourra pas présenter d'aire de stockage de matériaux et produits divers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz situés pour des raisons de sécurité à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers, voire bâches tendues ou habillées de bardage si les hauteurs des cuves sont conséquentes.

Les limites mitoyennes entre lots seront plantées dans le même esprit en arbustes ou arbrisseaux.

La végétation devra accompagner les clôtures séparatives.

s'ils ont une largeur minimum de 2m et s'ils sont réalisées au maximum en deux tènements.

L'espace non bâti correspond aux espaces de l'unité foncière sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Les voies de circulation (véhicules et douces) devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps ou prévoir un ruissellement vers des espaces de récupération plantés.

Les espaces de stationnement devront présenter un revêtement perméable durable dans le temps.

Les espaces communs et privatifs devront être intégrés au dispositif d'espace de pleine terre.

Les dispositifs de ruissellement ou drainage pourront prendre la forme par exemple de : pavements poreux ou perméables, réservoir de stockage, noues/fosses plantées.

L'espace libre entre l'alignement des voies et les façades des bâtiments donnant sur ces voies ne pourra pas présenter d'aire de stockage de matériaux et produits divers.

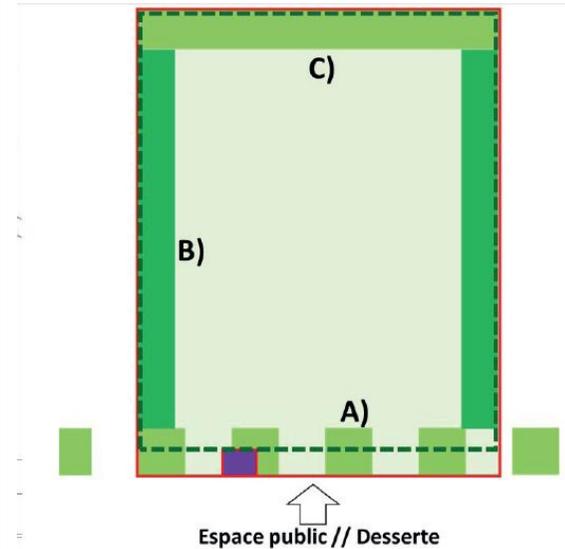
Les réservoirs de liquide ou de gaz situés pour des raisons de sécurité à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers, voire bâches tendues ou habillées de bardage si les hauteurs des cuves sont conséquentes.

~~Les limites mitoyennes entre lots seront plantées dans le même esprit en arbustes ou arbrisseaux.~~

~~La végétation devra accompagner les clôtures séparatives.~~

Les limites mitoyennes entre lots seront engazonnées et plantées d'arbustes ou arbrisseaux de taille variée (haute et basse) afin de mettre en scène le bâtiment et filtrer le regard en façade, sur un principe de

strate arbustive dense en fond de parcelle, dans le respect du schéma de principe ci-dessous. La végétation devra accompagner les clôtures séparatives. Les bandes vertes sur rue, latérales et de fond de parcelle seront sanctuarisées de tout autre type d'aménagement ou usage autre que la réalisation d'espaces verts de pleine terre.



A) Façade principale (bande verte de 4 mètres minimum).

B) Limites séparatives latérales (bande verte de 3 mètres minimum),

C) Fond de parcelle côté voie ferrée (bande verte de 3 mètres minimum)

La clôture est positionnée avec un recul de 2 mètres dans la bande verte, ou dans la continuité du bâtiment. La clôture sera constituée d'une grille métallique à barreaudage vertical (voir référence) et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.

Il est possible de supprimer l'une de ces bandes latérales dans le cas d'une desserte mutualisée entre lot mitoyen. Dans ce cas, la surface de cette bande végétalisée correspondant à la longueur de la limite

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation ou aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, devront être plantées et gazonnées.

Les espaces libres seront paysagers et comporteront des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement.

Les effets de masse végétale devront être recherchés.

La totalité des surfaces dédiées au stationnement devra présenter 20% minimum de surface traitée en revêtement perméable.

Les plantations nouvelles devront être choisies parmi la liste suivante :  
(...)

~~séparatives sur une épaisseur de 3m devra être reportée sur une autre limite séparative à hauteur de 75% de la surface perdue.~~

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires aux voies de circulation ou aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, devront être plantées et gazonnées.

Les espaces libres seront paysagers et comporteront des plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement.

Les effets de masse végétale devront être recherchés.

~~La totalité~~ 100% des surfaces de stationnement des véhicules légers doivent être perméable

Les plantations nouvelles devront être choisies parmi la liste suivante :  
(...)

# Exposé

## 1. Choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée a été engagée à l'initiative du maire

L'article L.153-45 du CU précise que :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

### Article L153-41 :

*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 ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code*

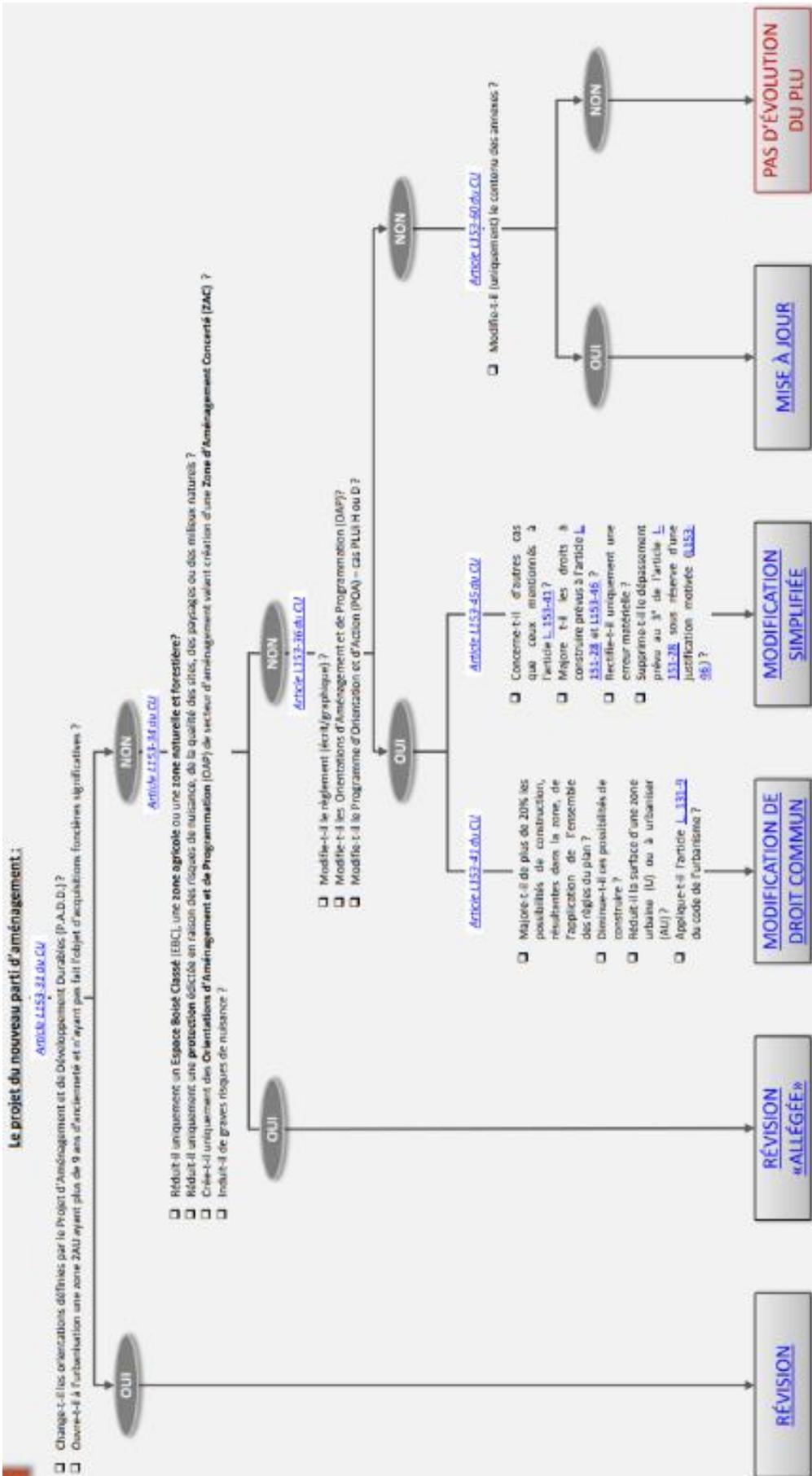
### Article L153-28

*Concerne les PLU tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH)*

### Article L153-31

*I(...)*

*II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.*



L'article L.153-47 du CU précise que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] ».

**Il est précisé que la procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme. Avis n°2024-ARA-AC-3570**

## 2. Justifications liées aux modifications

L'étude réalisée par le CAUE pour la commune de Sainte Hélène du Lac fait suite à la réhabilitation et la création d'équipements publics au chef-lieu, au réaménagement de la rue de l'église et des stationnements et à la réalisation de liaisons piétonnes.

Aujourd'hui, la lisibilité de la centralité est peu claire ce qui nécessite une restructuration pour combler les « vides » et réorganiser le secteur. Ainsi l'objectif est de créer un espace de centralité proposant une mixité fonctionnelle espaces /équipements publics et logements.

La communauté de communes souhaite également faire évoluer le règlement de la ZAC Alpespace afin de permettre la densification et imposer des espaces de pleine terre.

Cette modification simplifiée n°2 a pour objet de :

- Modifier **le règlement écrit** pour faire évoluer la zone Ue correspondant à la ZAC Alpespace. Cette évolution prend en compte l'évolution du règlement de ZAC dans le cadre de la densification de la zone d'activité et la perméabilité des espaces. L'objectif recherché est de permettre la densification des lots par la réduction des reculs tout en imposant des espaces de pleine terre végétalisés dans ces marges de reculs. A cela s'ajoute une perméabilité des voies et des espaces de stationnement.

Ainsi le règlement évolue de la manière suivante :

- La destination de la zone autorise, dans le sous-secteur Uee, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergie d'origine photovoltaïque afin de s'assurer que ces équipements soient possibles même s'ils sont d'intérêt collectif.
- La référence aux différentes voies E1 E2et E3 est supprimée pour uniformiser la référence aux seules voies.
- Un paragraphe est ajouté sur les aires de compostages
- Un paragraphe est ajouté pour préciser la part des productions d'énergie renouvelable pour les constructions nouvelles.
- Les reculs d'implantation sont réduits et les emprises au sol sont supprimés afin de permettre la densification des parcelles.

- Les aspects extérieurs sont modifiés pour prendre en compte l'évolution du règlement de ZAC qui simplifie et uniformise les règles. L'aspect des toitures est diversifié en autorisant les toitures en pente ou courbes.
- L'article 13 précise que les espaces libres, communs et privatifs, bandes de reculs et plantations devront être des espaces verts, de pleine terre plantés. De plus, les voies de circulation et espaces de stationnement devront être perméables et permettre la gestion des eaux pluviales. L'objectif est de faciliter le drainage et limiter le ruissellement.

➤ Modifier **le règlement graphique** et **l'orientation d'aménagement et de programmation du chef-lieu** : une étude d'aménagement de la centralité a été réalisée par le CAUE qui, suite à un atelier participatif avec la population, a rédigé un plan guide. Des orientations ont été définies et un scénario préférentiel a été retenu.

Ces orientations portent sur la réaffectation des espaces, le réaménagement de l'espace public paysagé et récréatif et la réalisation d'une opération de logements mixtes.

#### Evolution du règlement graphique :

Le règlement graphique évolue pour transformer une partie de la zone Up en zone Ua afin d'accueillir des logements intermédiaires et/ou individuels groupés (précisé en orientations d'aménagement et de programmation). Ce changement reste compatible avec le principe de modification simplifiée puisque les possibilités de construire ne sont pas augmentées. En effet, le règlement des deux zones permet l'implantation en limite séparative et de voie ainsi qu'une hauteur de 11m50.

En complément, le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation est adapté aux prescriptions.

#### Evolution de l'orientation d'aménagement et de programmation :

La transition entre espace agricole/espace urbanisé créée par la frange urbaine doit se faire par un espace non bâti et maintenu en espace de pleine terre, arboré ou planté avec des espèces locales. L'objectif est de préserver un espace non artificialisé entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

Les 13 logements sont donc répartis en 2 secteurs : la réduction de la partie bâtie de la zone AU due à la création de l'espace de transition entre espace agricole et urbanisé nécessite de reporter une partie des logements vers la partie ouest de la zone U existante au sud de l'école (environ 2500m<sup>2</sup>). Le report des logements sur la nouvelle zone Ua se fait sur un foncier communal. L'orientation d'aménagement précise la typologie des logements à créer (intermédiaires et/ou individuels groupés ; collectifs et/ou individuels groupés).

Le périmètre de la nouvelle zone Ua accueillera donc une densité de 23 logements/hectare. Le périmètre de la zone AU supportant les logements, le stationnement et la voie de desserte supportera 15 logements/hectares. Le reste de la zone AU restera en espace de pleine terre. Cette évolution garantie une densité moyenne d'environ 19 logements par hectares.

L'orientation d'aménagement évolue également sur les secteurs de dents creuses. Ces dernières présentaient un nombre de logements à réaliser sur chaque entité ; pour faciliter les instructions des permis sur ces dents creuses, le nombre de logements à réaliser est exprimé en nombre de logements/hectare.

### 3. Compatibilité avec les objectifs définis au P.A.D.D

Le P.A.D.D s'articule autour de 2 axes :

**A. Un projet construit dans le respect des différentes « facettes » du territoire de la commune.**

➤ Tenir compte des projets supra-communaux sur la façade Ouest de la commune, *Cet axe concerne le parc d'Alpespace, le site RTE et le projet ferroviaire. Cette modification simplifiée prend en compte l'évolution réglementaire de la ZAC Alpespace qui favorise la densification et impose des espaces de pleine terre. Le projet ferroviaire Lyon Turin et le site RTE ne sont pas concernés par cette évolution.*

➤ Protéger les espaces naturels majeurs de Vallon du Coisin.  
*La présente modification ne porte pas sur la Vallon du Coisin et ses espaces naturels.*

➤ Maintenir un équilibre entre espaces agricoles et espaces résidentiels.  
*Cette modification simplifiée ne modifie pas l'emprise des zones urbanisées et à urbaniser et l'espace agricole est préservé.*

**B. Un projet répondant à un objectif raisonné de développement de la population et au service de l'amélioration du cadre de vie.**

➤ Aller vers un développement raisonné et une politique d'habitat plus diversifiée.  
*Cette modification simplifiée reste compatible avec cette orientation car elle ne modifie pas le nombre de logements à créer et maintient la diversité tant typologique par les logements intermédiaires, groupés et collectifs que par la mixité sociale avec 20% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale.*

➤ Renforcer la centralité du chef-lieu,  
*Les évolutions du PLU renforcent la centralité en réorganisant l'organisation de l'espace public et des logements pour améliorer la centralité.*

➤ Contenir l'urbanisation au sein des zones déjà urbanisées,  
*L'urbanisation est maintenue dans l'enveloppe initiale du PLU.*

➤ Affirmer une liaison « modes doux » au centre de la commune,  
*Les liaisons douces prévues au PLU ne sont pas modifiées.*

➤ Préserver les éléments d'intérêt patrimonial,  
*Cette évolution de PLU ne porte pas sur le patrimoine.*

➤ Permettre au sein des secteurs résidentiels, une diversité encadrée des fonctions,  
*Cette évolution de PLU ne va pas à l'encontre de la diversité des fonctions.*

➤ Promouvoir les énergies renouvelables et limiter les dépenses énergétiques.  
*Cette modification simplifiée n'a pas d'incidences sur les énergies renouvelables.*

## 4. Compatibilité avec les documents supra communaux

Il s'agit ici de s'assurer de la bonne articulation de la modification simplifiée du PLU avec les plans et programmes supra-communaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

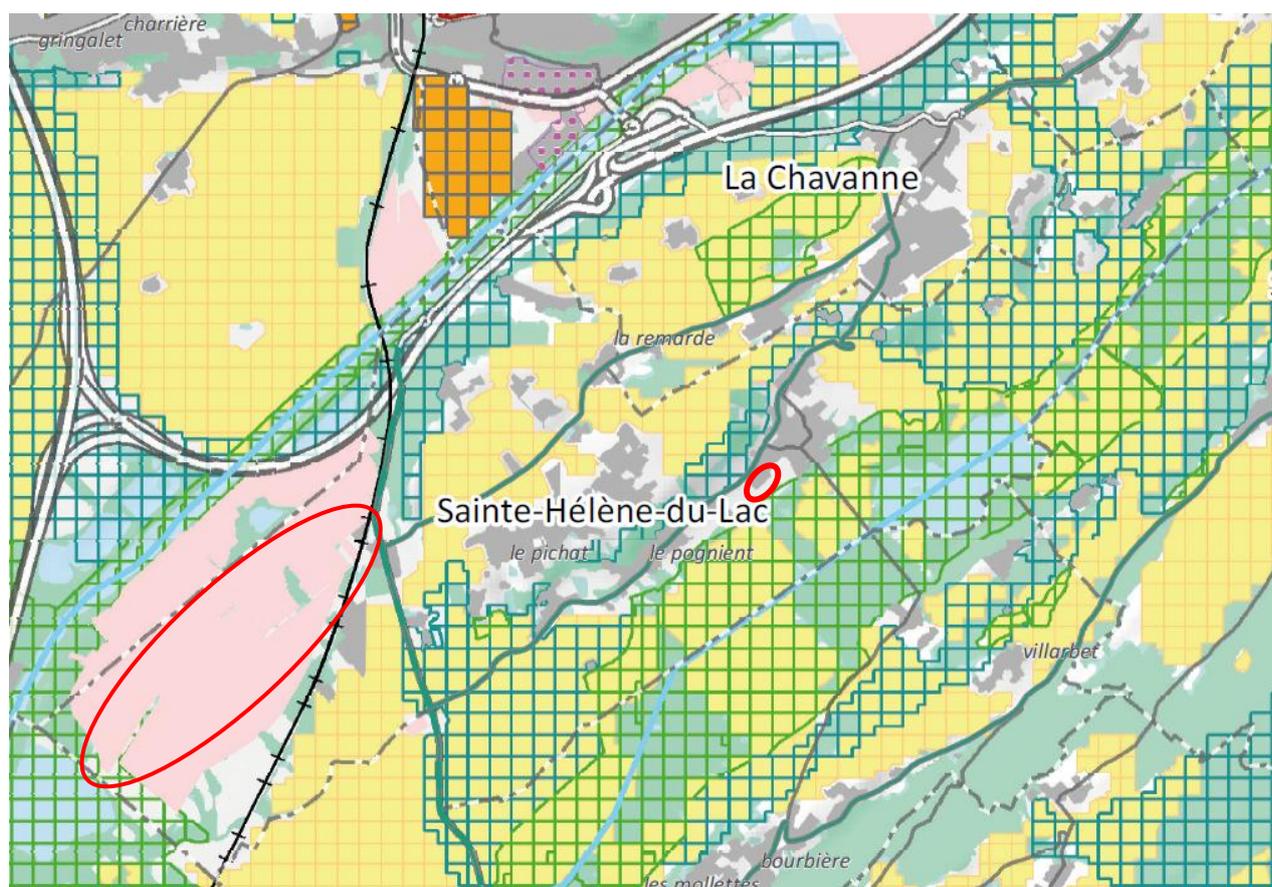
Les orientations du PLU sont croisées avec les orientations environnementales des plans et programmes suivants :

- Le SCoT Métropole Savoie (objectif de compatibilité)
- Le SDAGE Rhône Méditerranée (objectif de compatibilité)

### LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE METROPOLE SAVOIE

Dans l'armature territoriale du SCOT, Sainte Hélène du Lac est en commune rurale à dynamique différenciée. Ce positionnement signifie une densité attendue de 15 à 20 logements par hectare en moyenne. D'un point de vue commercial, la commune est classée en centralité principale du quotidien.

Le territoire de Ste Hélène du Lac se compose de zones urbanisées, d'une zone d'activité, d'espaces agricoles, d'espaces paysagers pouvant être agricoles et d'espaces agricoles à fort intérêt écologique :



### Protection

-  Espace agricole
-  Espace viticole
-  Espace à fort intérêt écologique
-  Espace Paysager
-  Espace sportif - récréatif
-  Route verte
-  Route rurale de caractère

### Développement

-  Pôle préférentiel à dominante Habitat
-  Pôle préférentiel à dominante Economique
-  Pôle préférentiel de Renouveau urbain
-  Réserve foncière long terme
-  Phasage de pôle préférentiel

### Fond de carte

-  Espace naturel
-  Espace naturel en eau
-  Espace artificialisé à dominante habitat ou mixte
-  Espace artificialisé à dominante activité
-  Limite communale
-  Rivière principale

Les deux secteurs faisant l'objet de la modification sont en secteur de zone d'activité (Alpespace) et en zone artificialisée à dominante d'habitat au chef-lieu.

L'évolution du PLU doit donc respecter les orientations portant sur les zones d'activités et l'habitat :

- **Une densité attendue de 15 à 20 logements par hectare en moyenne.**

Le projet de modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU du chef-lieu maintient une densité de 19 logements par hectare en moyenne.

- **Accueillir durablement les populations par une offre de logement adaptée et attractive.**

La modification de PLU respecte le principe de diversité sociale de l'habitat : l'OAP maintient les 20% de logements locatif sociaux et une offre variée de logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés.

- **Concrétiser la stratégie de développement économique à l'échelle de Métropole Savoie/**

La zone d'activité d'Alpespace est classée en secteur de projets en parc d'activité existant pour une surface totale, à échéance 2040 de 133 hectares.

Cette modification permet une densification des lots ce qui permettra aux entreprises de pouvoir s'agrandir si besoin. Ces extensions devront s'accompagner d'un traitement qualitatif des espaces non bâtis de pleine terre, végétalisés et des voies de circulation et des espaces de stationnement.

➤ **Vers un territoire énergétiquement plus autonome**

La présente modification du PLU consiste également à afficher clairement que la zone Uee pourra accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable solaire.

## **LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX RHONE MEDITERRANEE (SDAGE)**

Le document a été élaboré pour la période 2022-2027. Le SDAGE fixe les grandes orientations pour atteindre les objectifs et assurer une bonne gestion des milieux aquatiques et la ressource en eau :

- Lutter contre les déficits en eau, dans un contexte de changement climatique,
- Garantir des eaux de qualité, préservant la santé humaine,
- Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses,
- Restaurer les cours d'eau et réduire le risque d'inondation,
- Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité,
- Préserver le littoral méditerranéen,
- Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau,
- Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau.

→ **La présente modification simplifiée n°2 s'inscrit dans l'ensemble de ces orientations car le projet permettra de préserver les espaces boisés, les milieux aquatiques. Le projet d'évolution d'un pas d'incidences sur les zones humides.**

## 5. Auto-évaluation environnementale.

### CADRE JURIDIQUE

Une préévaluation environnementale détermine si un projet de document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (évaluation d'une probabilité = risque dans le cadre du principe de précaution). Une évaluation environnementale doit être alors effectuée dès lors qu'un projet de document est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Une évaluation environnementale décrit et évalue les incidences notables probables d'un projet de document d'urbanisme puis définit des mesures ERC pour y remédier.

Une auto-évaluation expose une préévaluation dans l'annexe 3 du dossier d'examen au cas par cas ad hoc pour avis conforme, dossier d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (la commune ou l'intercommunalité) puis transmis à l'autorité environnementale (R104-33, R104-34 et R104-35 CU et arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire du dossier). Y seront détaillées par la commune les « raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale » (R104-34 du Code de l'urbanisme : CU). Un tel exposé est « proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée » (R104-34 CU).

#### NOUVEAU REGIME D'EVALUATION ISSU DU DECRET DU 13 OCTOBRE 2021

Pour résumer d'un point de vue décisionnel le décret du 13 octobre 2021, une évolution de PLU(i) peut désormais être soumise à une évaluation environnementale (EE) suivant quatre types de dispositif : le premier de manière automatique (EE automatique) ; les trois autres dans le cadre d'un examen au cas par cas réalisé soit par l'autorité environnementale (cas par cas « de droit commun ») soit par la personne publique responsable (la commune ou l'intercommunalité) qui est appelé examen au cas par cas ad hoc. Contrairement à l'examen au cas par cas « de droit commun », l'examen au cas par cas ad hoc n'est donc pas réalisé par l'autorité environnementale (MRAe). L'examen au cas par cas ad hoc peut conduire à deux possibles dispositifs d'EE. La personne publique responsable (la commune ou l'intercommunalité) peut tout d'abord estimer que le projet d'évolution de PLU(i) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement – risque évaluée par une préévaluation environnementale implicite ou explicite – donc décider de réaliser une évaluation environnementale de manière volontaire (EE au cas par cas volontaire). A contrario, si à l'issue d'une préévaluation environnementale elle estime que le projet d'évolution de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement elle transmet à l'autorité environnementale sa décision sous la forme d'un dossier d'examen au cas par cas ad hoc pour avis conforme. Ce dossier inclura une préévaluation environnementale explicite et construite dénommée « auto-évaluation » présentée en annexe 3 du dossier. L'autorité environnementale rendra un avis conforme soit favorable soit non favorable à ce dossier. Si l'avis est non favorable, il y a donc nécessité de réaliser une évaluation environnementale (EE au cas par cas par avis conforme).

Dans le cas d'une modification de PLU(j), la soumission à EE peut relever de trois dispositifs : automatique, au cas par cas volontaire ou au cas par cas par avis conforme.

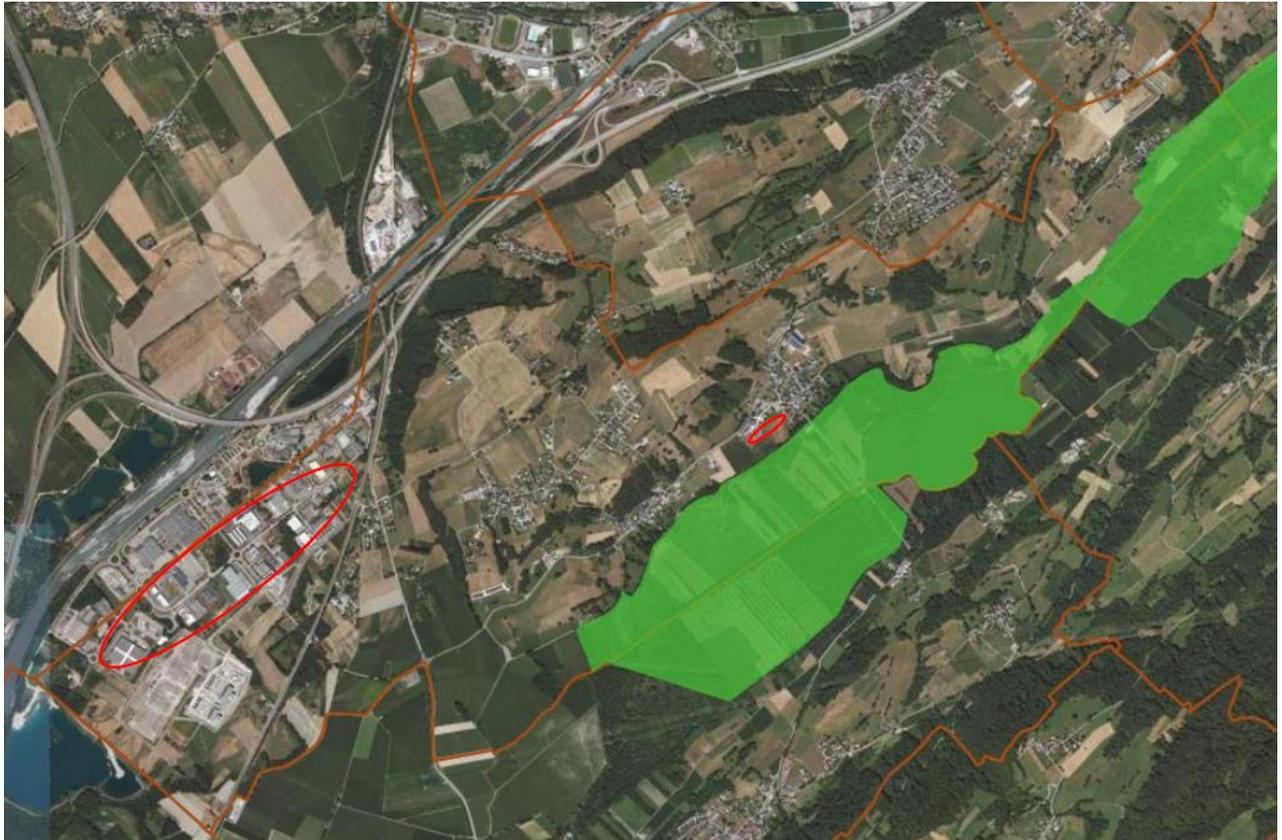
Le dispositif d'EE qui s'impose relève d'un processus décisionnel suivant l'ordonnancement de critères d'importance décroissante établis par l'article R104-12 CU.

## PROCESSUS DECISIONNEL

### **Critère n°1 : Natura 2000**

La soumission à évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Ste Hélène du Lac relève d'un processus décisionnel appliquant tout d'abord le critère n° 1 (R104-12 CU) Natura 2000.

La commune de Ste Hélène du Lac contribue à un site Natura 2000 « réseau de zones humides dans la combe de Savoie et la moyenne vallée de l'Isère » :



Les secteurs concernés par la modification ne se situent pas dans le périmètre Natura 2000 et l'évolution réglementaire prévue par la modification simplifiée n°2 porte sur la densification de l'enveloppe de la zone d'activité du parc d'Alpespace, la mise en place d'espace de pleine terre ainsi que l'adaptation du zonage et de l'orientation d'aménagement et de programmation du chef-lieu pour permettre la mise en œuvre de l'étude la centralité pour la réalisation de logements dans l'enveloppe urbanisée.

Ce projet de modification simplifiée n'a pas d'incidences sur la zone Natura 2000 : l'enveloppe urbanisée définie au PLU initiale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale n'est pas modifiée.

Le projet de modification simplifiée n°2 ne permet donc pas «la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 » (R104-12 CU).

Le projet de modification simplifiée n°2 ne satisfaisant pas le critère n° 1, il n'est donc pas soumis à évaluation environnementale d'une façon automatique.

Il convient de passer au critère n° 2.

### **Critère n°2 : modification simplifiée pour mise en compatibilité**

Le critère n° 2 relève de la modification simplifiée pour mise en compatibilité prévue aux articles L131-7 et L131-8 CU, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, critère que le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de Ste Hélène du Lac ne satisfait pas.

Le projet de modification ne vise qu'à :

- maintenir l'enveloppe urbaine existante en adaptant les règles pour tenir compte de l'étude d'aménagement sur la centralité,
- prendre en compte la modification du règlement de la ZAC d'Alpespace qui vise à permettre la densification de l'enveloppe de la zone d'activité et améliorer la perméabilité des espaces notamment de voiries et stationnement ainsi que l'augmenter la part des espaces de pleine terre sur les parcelles.

Il convient de passer au critère n° 3.

### **Critère n°3 : autres modifications**

**Il faut donc réaliser une pré-évaluation environnementale pour déterminer si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.**

Le PLU de Ste Hélène du Lac a été approuvé le 07 novembre 2016. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

- **Une pré-évaluation environnementale va être réalisée pour répondre à la question des R104-12 et R104-34 CU : le projet de modification simplifiée n° 1 est-il susceptible « d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE »?**

## **PRE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La préévaluation environnementale détermine si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE donc requiert la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les critères de l'alinéa 1. de cette annexe II concernent les caractéristiques des plans et programmes (projet de document d'urbanisme) alors que les critères de l'alinéa 2. de cette annexe II relèvent des caractéristiques des incidences et de la zone susceptible de subir ces incidences notables.

Or un projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement s'il présente tout d'abord des effets notables sur l'environnement, indépendamment de la zone ou du secteur concerné, c'est-à-dire s'il présente des capacités intrinsèques à transformer de façon substantielle ou irréversible des facteurs ou thèmes environnementaux tels que la faune, la flore, l'eau... listés par l'annexe I au point (f) de la directive 2001/42/CE. La préévaluation environnementale va donc tout d'abord évaluer la probabilité ou le risque que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Ste Hélène du Lac présente des effets notables environnementaux (sur des facteurs ou thèmes environnementaux) pour ensuite évaluer la probabilité ou le risque qu'il ait des incidences notables sur les communes et secteurs concernés pour les facteurs ou thèmes environnementaux à risque retenus.

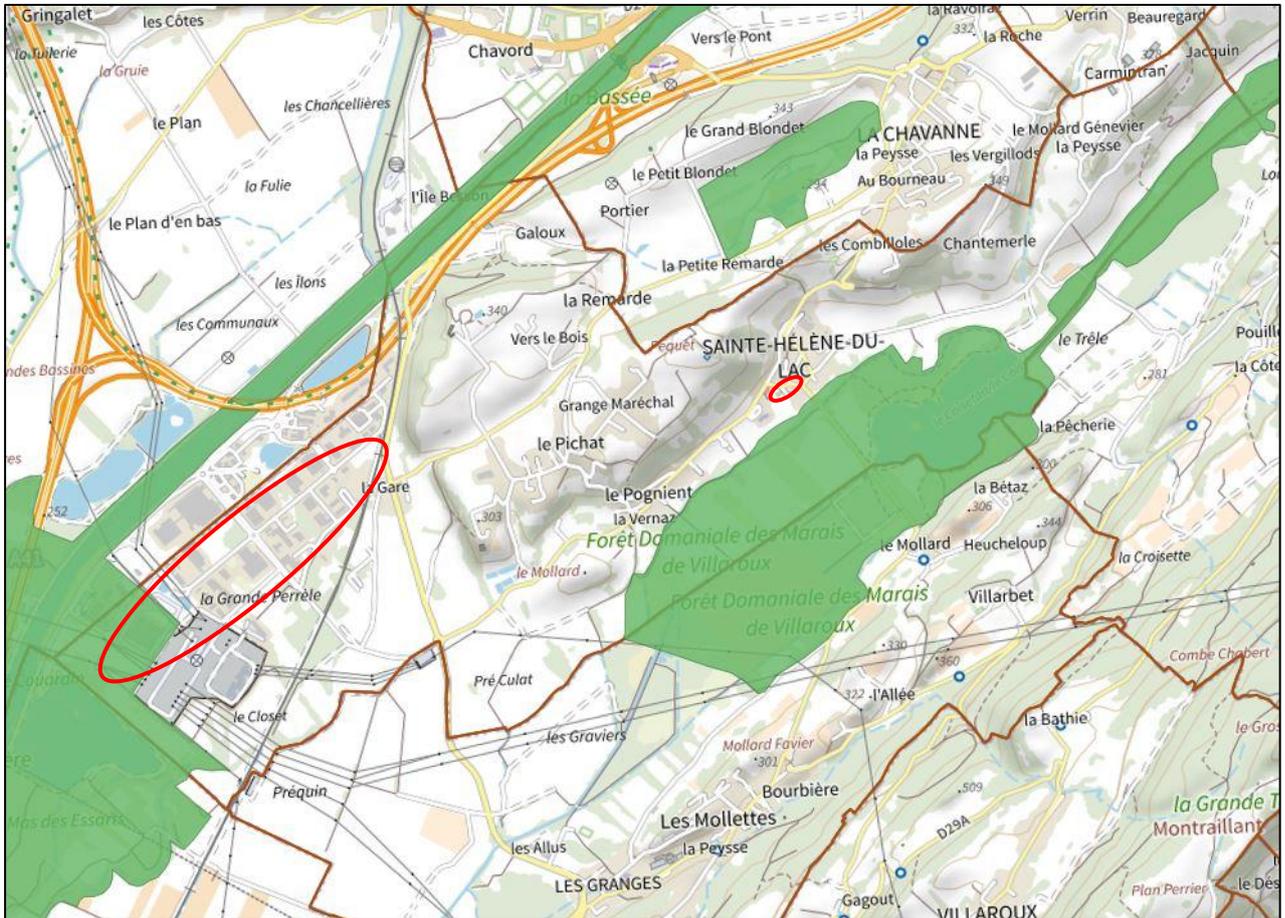
### ➤ **Milieux naturels**

La commune est concernée par des périmètres :

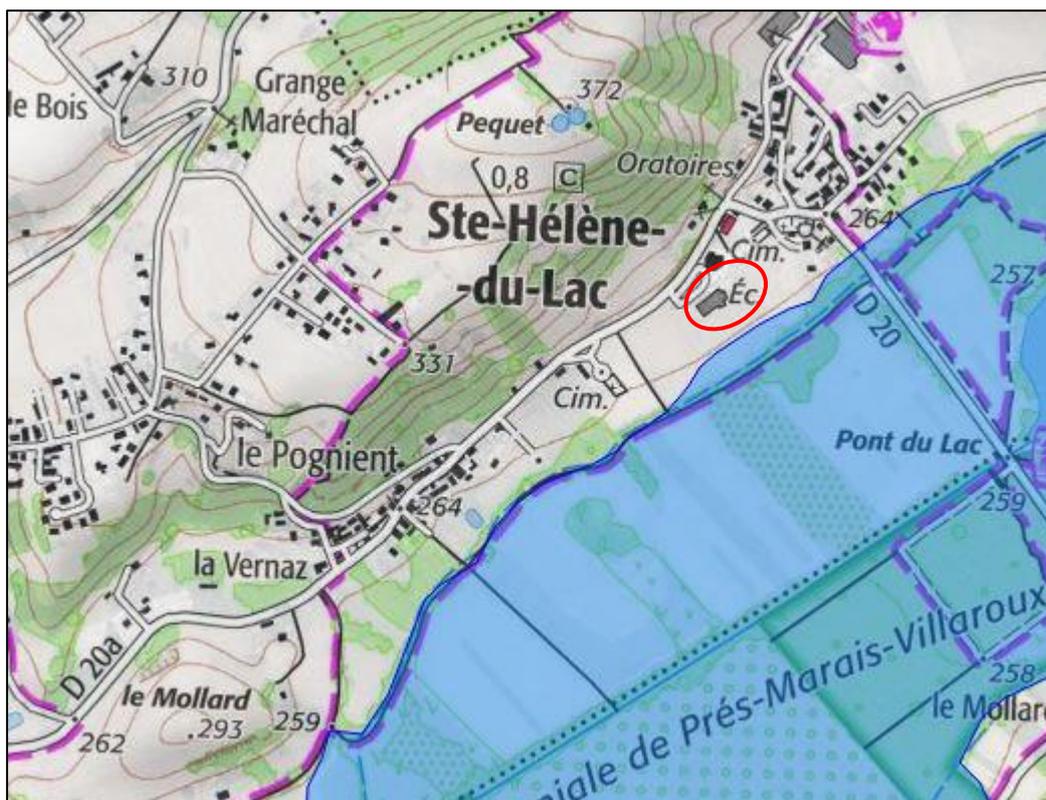
- **Natura 2000**

Nous avons vu précédemment que le site ne fait pas l'objet d'incidences sur le site Natura 2000.

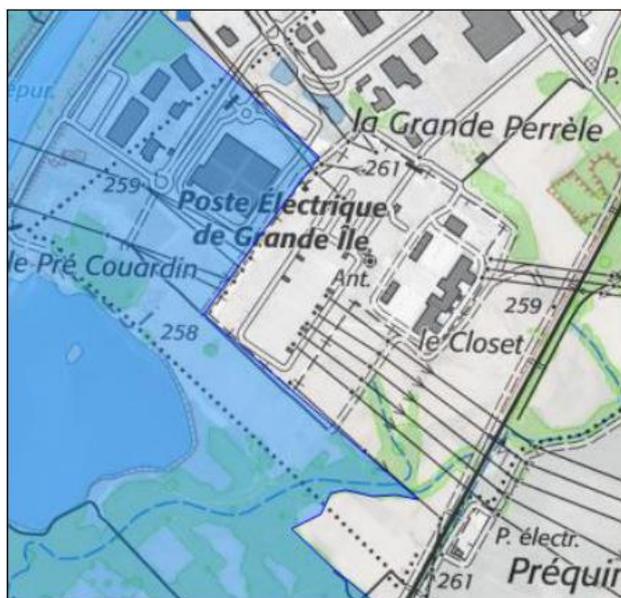
- **3 ZNIEFF type 1** (Marais du Coisin, Coisetan et Lac de Ste Hélène, Forêt alluviale de Chapareillan et Ecosystème alluvial de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan) :



- Le secteur du chef-lieu faisant l'objet de la modification simplifiée dans le cadre de la mise en œuvre de l'étude de la centralité n'est pas dans le périmètre de la ZNIEFF « marais du Coisetan et du lac de Ste Hélène ». L'évolution réglementaire n'augmente pas l'enveloppe urbaine du chef lieu :



- Le secteur de la ZAC d'activité d'Alpespace se situe partiellement dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 « forêt alluviale de Chapareillan » :



Le secteur compris dans le périmètre de la ZNIEFF correspond aux zones Ue et Uee. La zone Ue correspond à une zone urbanisée et la zone Uee aménagée de transformation et de transport d'énergie électrique.

La modification simplifiée précise qu'en zone Uee les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires à la production d'énergie d'origine photovoltaïque. Les autres évolutions des zones Ue et Uee (suppression de la référence aux voies, ajout des aires de

compostage, la part des productions d'énergie renouvelable pour les constructions nouvelles, la réduction des reculs et des emprises au sol, l'évolution de l'aspect extérieur et le fait d'imposer des espaces de pleine terre plantés dans les bandes de reculs et espaces privatifs, des voies de circulation, espaces de stationnement perméables) ne sont pas de nature à avoir une incidence sur cet espace déjà urbanisé et aménagé compris dans le périmètre de la ZNIEFF.

- **Réservoir biologique de la trame verte et bleue :**

La zone d'activité d'Alpespace est partiellement comprise dans le périmètre du réservoir biologique :



Cette entité du réservoir de biodiversité correspond, au PLU ayant déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale, dans les zones Ue et Uee.

La modification simplifiée précise qu'en zone Uee les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires à la production d'énergie d'origine photovoltaïque alors que le PLU initial ne précisait que « énergie électrique ».

Les autres évolutions des zones Ue et Uee (suppression de la référence aux voies, ajout des aires de compostage, la part des productions d'énergie renouvelable pour les constructions nouvelles, la réduction des reculs et des emprises au sol, l'évolution de l'aspect extérieur et le fait d'imposer des espaces de pleine terre plantés dans les bandes de reculs, les espaces privatifs et communs, des voies de circulation, espaces de stationnement perméables) ne sont pas de nature à avoir une incidence sur cet espace déjà urbanisé aménagé et équipé de dispositifs de transformation et transport d'énergie.

- **Un espace soumis à arrêté de protection de Biotope** du talus du Molard pour le guêpier d'Europe. Les secteurs faisant l'objet de la modification ne sont pas dans ce périmètre ou même à proximité.



Les secteurs faisant l'objet de modification ne sont pas compris dans le périmètre d'arrêté de biotope.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur les milieux naturels.**

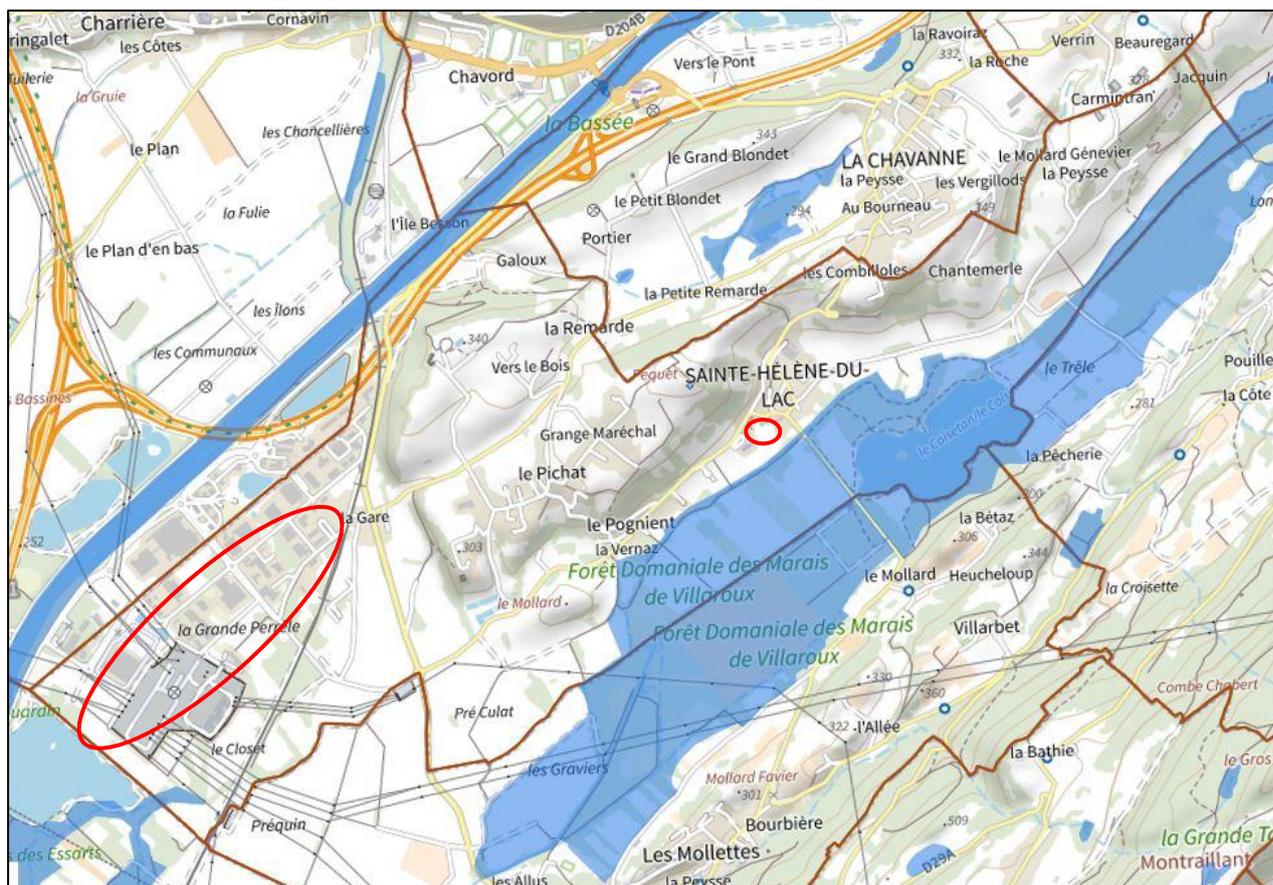
➤ **Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**

La modification simplifiée n°2 ne porte que sur le règlement écrit et permet la densification de l'espace urbanisé et aménagé sans consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. De plus, les espaces de pleine terre sont renforcés dans la zone AU et la zone Ue.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

➤ **Incidences sur une zone humide**

Les évolutions du PLU ne concerne pas de secteurs de zones humides. En effet, les secteurs soumis à la modification simplifiée n°2 ne se trouvent pas dans les secteurs recensés comme zones humides.



Secteurs soumis à la modification du PLU et localisation des zones humides

➤ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur les zones humides.**

➤ **Incidences sur l'eau potable**

L'évolution du PLU n'engendre pas d'avantage de logements ou d'activité que le PLU initial ne le prévoyait initialement. Les règles de densifications dans la zone d'activité d'Alpespace n'augmenteront pas le nombre de lots dans la ZAC mais permettra une meilleure optimisation du foncier.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur l'eau potable.**

➤ **Incidences sur la gestion des eaux pluviales**

La modification simplifiée n°2 ne modifie pas les conditions de gestion des eaux pluviales et met en place des outils réglementaires qui favorisent les espaces de pleine terre :

- l'article 13 de la zone Ue impose des espaces de pleine terre et végétalisés dans les espaces communs, les bandes de reculs, les voies et les espaces de stationnement doivent être perméables et gérer les eaux pluviales.
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du chef-lieu met en place un espace de frange urbaine qui devra être de pleine terre.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur les eaux pluviales.**

### ➤ **Incidences sur l'assainissement**

Le secteur du chef-lieu faisant l'objet d'une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Le projet ne génère pas plus de rejet d'eaux usées qu'initialement prévu au PLU. En effet, le nombre de logements pouvant être réalisés n'augmente pas.

L'assainissement relève de la compétence de la communauté de communes Cœur de Savoie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le site industriel et économique d'Alpespace est équipé d'un réseau d'assainissement de type séparatif. La totalité de la zone d'activité est raccordée à la station d'épuration dite Du Domaine, sur la commune de Porte de Savoie depuis fin d'année 2023.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur la gestion des eaux usées.**

### ➤ **Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti**

Cette modification simplifiée n°2 ne porte pas sur des éléments du patrimoine bâti recensés. Concernant le paysage, l'enveloppe urbanisée reste la même et les modifications apportées ont pour objectifs d'améliorer les aspects extérieurs dans la zone d'activité et créer une frange urbaine végétalisée et de pleine terre dans la zone AU du chef-lieu.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur le paysage urbain ou le patrimoine bâti.**

### ➤ **Incidences sur les déchets**

La gestion des déchets est gérée par le Syndicat intercommunal du Bréda et de la Combe de Savoie. Le Syndicat met en place des actions pédagogiques et de sensibilisation pour les particuliers et professionnels : pour réduire les déchets, valoriser les biodéchets et trier.

La modification simplifiée n°2 ne va pas augmenter le nombre de logements sur la commune. Les évolutions réglementaires permettant la densification des lots de la zone d'activité ne généreront pas d'avantage de déchets.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur la gestion des déchets.**

### ➤ **Incidences sur les risques et nuisances.**

La commune est soumise aux risques naturels de séisme, retrait et gonflement des argiles, radon et d'inondation étudiés par le Plan de Prévention des risques d'Inondations de l'Isère approuvé le 19 février 2013. Le secteur d'Alpespace se trouve dans le périmètre d'étude du PPRI et le secteur du chef-lieu n'est pas soumis à ce risque d'inondation.

L'évolution du règlement écrit de la zone Ue d'Alpespace tient compte des prescriptions du PPRI. L'ensemble de la modification n'a pas d'incidence sur les autres risques naturels de type radon, séisme, retrait et gonflement des argiles.

La modification n'est pas de nature à générer des nuisances sonores supplémentaires.

Les risques technologiques recensés sont (voir cartes page suivante) :

- deux entreprises ICPE dans la zone d'activité d'Alpespace.
- les canalisations de transport de gaz naturel dans la zone d'activité d'Alpespace. Les modifications prennent en compte ces canalisations.

- Deux sites pollués sont recensés dans la zone d'activité. Ces sites sont pollués du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

L'évolution réglementaire de la zone d'activité n'augmente pas les risques technologiques recensés.



Sites ICPE



**Légende :**

- Produits chimiques
- Hydrocarbures
- Gaz naturel

*Tracé des canalisations de transport de gaz*



Localisation des sites pollués.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur les risques naturels, technologiques et autres nuisances.**

➤ **Incidences sur l'air, l'énergie, le climat**

Par rapport au PLU initial, l'évolution du règlement et des orientations d'aménagement du PLU ne va pas détériorer de la qualité de l'air, augmenter la consommation d'énergie ou détériorer le climat. En effet, la modification permet d'avantage d'espaces de pleine terre et de végétalisation mais facilite également l'installation de panneaux photovoltaïques.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur l'air, l'énergie et le climat.**

➤ **Incidences sur les déplacements**

L'évolution du règlement écrit et de l'orientation d'aménagement n'est pas de nature à augmenter notablement les déplacements au sein de la commune.

→ **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur les déplacements.**

➤ **Incidences sur l'agriculture**

La modification simplifiée ne porte pas sur les espaces agricoles ou la réglementation des zones agricoles.

- **Compte-tenu des modifications portées par le projet de modification simplifiée n°2, il n'y a pas de risque que le projet présente des effets notables sur l'agriculture.**

➤ **Conclusion au processus décisionnel**

**Le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Ste Hélène du Lac n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, y compris les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.**

**Par conséquent, il a été décidé que la personne publique responsable transmet un dossier d'examen au cas par cas ad hoc pour avis conforme, à l'autorité environnementale (MRAE) en y joignant son annexe 3 (auto-évaluation) que constitue cette présente étude.**